

REPUBLIQUE FRANCAISE
**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**DEPARTEMENT
DES YVELINES**

ARRONDISSEMENT DE
VERSAILLES

COMMUNE DE TRAPPES

Nombre de conseillers en exercice : 39

Nombre de présents : 27

Nombre de votants : 35

N'a pas pris part au vote : 2

Réf : 2025-144

Objet : Avenant n° 2 à la convention de délégation de la compétence relative à la mise en œuvre et au suivi du dispositif de "déclaration de mise en location" et "d'autorisation préalable à la mise en location" entre la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et la commune de Trappes

Séance du 10 février 2025

L'an deux mille vingt cinq, le dix février, à 18h00 le Conseil municipal de Trappes, légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Ali RABEH,

Présidence :

Monsieur le Maire Ali RABEH

Présents : Ali RABEH, Sandrine GRANDGAMBE, Noura DALI OUHARZOUNE, Pierre BASDEVANT, Gerard GIRARDON, Aurélien PERROT, Jarina SAMAD, Marc LE FOLGOC, Frederic REBOUL, Anne-Andrée BEAUGENDRE, Catherine CHABAY, Jamal HRAIBA, Murielle BERNARD, Dalale BELHOUT, Abdelhay FARQANE, Ahmed KABA, Colette PARENT, Cristina MORAIS, Said DSOULI, Josette GOMILA, Benoit CORDIN, Guy MALANDAIN, Fouzi BENTALEB, Mimouna SARAMBOUNOU, Patrick LBOUCQ, Annie LE HIR, Véronique BRUNATI.

Absents excusés représentés :

Djamel ARICHI représenté par Pierre BASDEVANT
Aminata DIALLO représentée par Noura DALI OUHARZOUNE
Alienor EBLING représentée par Murielle BERNARD
Housseem DHAOUADI représenté par Aurélien PERROT
Sira DIARRA représentée par Sandrine GRANDGAMBE
Suzy LEMOINE représentée par Anne-Andrée BEAUGENDRE
Sarith SA représenté par Abdelhay FARQANE
Anne CLERTE-DURAND représentée par Benoit CORDIN
Hélène DENIAU représentée par Jarina SAMAD
Maxime VELAY représenté par Gerard GIRARDON

Absents : Mme Florence BARONE, Mohamed KAMLI.

Secrétaire : Abdelhay FARQANE

Administration : Pascal TRAN, Jules CHAMOUX, Stéphane DREYFUS, Nelly LOUIS, Nahida AOUSTIN, Géraldine LUCO

Conformément aux articles R.421-1 et suivants du code de justice administrative, le tribunal administratif de Versailles peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa notification et/ou de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;-deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

2025-144

Objet : Avenant n° 2 à la convention de délégation de la compétence relative à la mise en œuvre et au suivi du dispositif de "déclaration de mise en location" et "d'autorisation préalable à la mise en location" entre la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et la commune de Trappes

Le Conseil municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 et plus particulièrement les articles 92 et 93 concernant l'amélioration de la lutte contre les marchands de sommeil et de l'habitat indigne,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et ses articles L.634-1 à L.635-11 et R.634-1 à R.635-4 relatifs aux autorisations préalables de mise en location et de déclarations de mise en location,

Vu la Loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé, en particulier son article 23 modifiant les articles L.634-4 et L. 635-7 du CCH concernant l'autorité en charge de la procédure de sanction,

Vu le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) et son programme d'actions pour améliorer le parc de logements existants (notamment sa fiche 6 – Orientation Stratégique II), approuvé en Conseil Communautaire en date du 26 septembre 2019,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 30 juin 2022 relative à l'instauration des régimes d'autorisation préalable de mise en location et de déclaration de mise en location pour les logements à usage de résidence principale, vides ou meublés, hors logements sociaux et baux conventionnés avec l'État, sur des périmètres définis,

Vu la délibération n° 2022-343 du Conseil municipal en date du 4 juillet 2022 relative à l'instauration des régimes d'autorisation préalable de mise en location et de déclaration de mise en location pour les logements à usage de résidence principale, vides ou meublés, hors logements sociaux et baux conventionnés avec l'État, sur des périmètres définis,

Vu la délibération n° 2022-343 du Conseil municipal en date du 4 juillet 2022 relative à la convention de délégation de la compétence pour la mise en œuvre du permis de louer sur Trappes signée le 14 octobre 2022,

Vu la délibération n° 2024-7 du Conseil municipal en date du 26 février 2024 relative à l'adoption de l'avenant n° 1 à cette même convention soumettant, au 1^{er} mars 2024, seize nouvelles rues à autorisation préalable de mise en location dans le périmètre « Cœur de Ville »,

Vu la délibération n° 2024-305 du Conseil Communautaire du 19 décembre 2024 portant sur la mise à jour du dispositif « Permis de louer » sur la Ville ;

Vu la Commission administrative Finances, Développement Économique, Urbanisme, Travaux du 30 janvier 2025 ;

Considérant que la mise en œuvre du permis de louer sur la commune de Trappes depuis le 1^{er} janvier 2023 a montré son efficacité dans l'amélioration du parc de logements privés sur la Ville,

Considérant que le retour d'expérience de cette mise en œuvre nécessite une montée en puissance des suivis des situations d'infraction aux régimes de l'APML et de la DML pour lutter efficacement contre l'habitat dégradé dans le parc privé et imposer les sanctions qui ne peuvent plus être instruites par les services de l'État pour le compte de l'ANAH,

Après avoir entendu son rapporteur et délibéré ;

Article unique : Décide :

- de proroger la mise en œuvre du dispositif permis de louer jusqu'au 31 décembre 2026 dans l'attente d'un nouveau PLUi-H ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'avenant n° 2 à la convention précisant les modalités d'exercice de cette délégation, en particulier permettant à la Ville de recouvrer les amendes qui seront mises en œuvre sur la base de la graduation précisée ;
- de valider la modification du régime des sanctions à compter du 1^{er} janvier 2025.

Approuvé à l'unanimité

Pour extrait conforme,

19 FEV. 2025

Ali RABEH
Maire de Trappes



Avenant n°2 à la Convention de délégation de la compétence relative à la mise en œuvre et au suivi du dispositif de « déclaration de mise en location » et « d'autorisation préalable à la mise en location » entre la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et la Commune de Trappes

Entre :

Saint-Quentin en Yvelines (SQY), sis, 1 rue Hénaff BP 10118 78192 TRAPPES CEDEX, représentée par son Président, Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 11 juillet 2020,

Ci-après dénommée « **SQY** »

d'une part,

et

La Commune de Trappes, 1 rue de la République 78 190 TRAPPES dument représentée par son maire, Monsieur Ali RABEH en vertu de la délibération n° 2022-343 en date du 4 juillet 2022,

Ci-après dénommée la « **Commune** »

d'autre part,

Ci-après individuellement désignées une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** ».

• **Préambule**

La loi n°2014 - 366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi Alur », a créé des dispositifs permettant aux établissements publics à coopération intercommunale (EPCI) compétents en habitat, et aux communes, de veiller et s'assurer de la qualité du parc de logement locatif.

En particulier, le dispositif dit « permis de louer », sur un périmètre délimité préalablement, permet d'imposer aux propriétaires bailleurs une mise en adéquation de leurs biens avec les règles de sécurité et d'habitabilité. Le permis de louer se caractérise par deux régimes distincts, la déclaration de mise en location » (DML) ou la demande d'autorisation préalable de mise en location (APML).

Ce mécanisme de « permis de louer » oblige le bailleur à réaliser une démarche administrative avant toute mise en location de son bien (APML) ou postérieurement à sa mise en location dans un délai de 15 jours (DML).

Il concerne les logements loués, nus ou meublés, à titre de résidence principale ; sont exclus ceux mis en location par un organisme de logement social ou faisant l'objet d'une convention d'aide personnalisée au logement APL avec l'état.

Ne sont concernés en revanche ni la reconduction du bail ni son renouvellement, ni la conclusion d'un avenant au contrat en cours.

- **Le permis de louer mis en œuvre depuis le 1^{er} janvier 2023 sur la Ville de Trappes.**

La loi n°2018 - 1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) donne la faculté à un EPCI compétent en matière d'habitat de déléguer à l'une de ses communes membres, sur demande de celle-ci, la mise en œuvre et le suivi du régime de déclaration de mise en location et d'autorisation préalable de mise en location. La délégation est limitée à la durée de validité du programme local de l'habitat (PLH).

Ainsi, SQY, compétente en matière d'habitat, a souhaité par délibération déléguer à la commune de Trappes, à sa demande initiale (délibération n° 2022-343 du conseil municipal de Trappes), la mise en œuvre et le suivi du dispositif du permis de louer sous ses deux régimes : la déclaration de mise en location et l'autorisation préalable de mise en location.

Les modalités, notamment celles relatives au dépôt des demandes, leur enregistrement, leur instruction, ainsi que la délivrance ou le refus d'autorisation font l'objet d'une délibération (n° 2022-267) et d'une convention signée entre les parties, étant précisé ici que celle-ci n'emporte pas transfert de compétence.

La convention a été mise en œuvre depuis le 1^{er} janvier 2023 pour une durée d'un an, couvrant la dernière année du PLHi 2018-2023. A noter qu'entre temps, dans le cadre du lancement de la réalisation du PLUi-H (délibération n° 2023-83 du conseil communautaire de SQY), le PLHi 2018-2023 a été prorogé de 3 ans par délibération n° 2023-244 le 16 novembre 2023.

Un premier avenant à la convention a été co-signé par la Communauté d'agglomération SQY et la Ville de Trappes, afin d'étoffer le nombre de rues soumises au régime de l'APML dans le secteur Cœur de Ville, justifié par plusieurs procédures de police sanitaire diligentées courant 2023.

Depuis le 1^{er} mars 2024 de nouvelles rues ont été ajoutées au périmètre « Cœur de Ville » soumis au régime de l'APML (cf. annexes pour les périmètres).

Ainsi, toute location d'une résidence principale dans le parc privé (non-conventionné) doit à minima faire l'objet d'une DML, à l'exception des biens situés dans les périmètres mentionnés en annexe 2, soumis au régime de l'APML.

- **Evolution réglementaire suite à l'adoption de la loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé.**

L'article 23 de la loi du 9 avril 2024 modifie les articles L.634-4 et L. 635-7 du CCH concernant l'autorité en charge de la procédure de sanction :

→ la compétence pour prononcer les amendes administratives en cas de manquements aux règles de DML et d'APML, et pour en percevoir le produit, incombe désormais aux EPCI et aux communes.

→ le Préfet n'est plus compétent en la matière depuis le 11 avril 2024.

La DDT 78 en a informé la Direction Logement de la Ville en juillet 2024, en transmettant pour une meilleure transition, la doctrine régionale des services de la DDT pour la graduation des amendes.

- **Bilan intermédiaire et suivi de la convention**

Conformément à la convention initiale, un rapport annuel a été établi par la commune de Trappes et transmis à SQY au cours de cette délégation couvrant l'année 2024 (données arrêtées au 15 octobre 2024 pour un premier bilan intermédiaire), montrant les bénéfices de la mise en place du permis de louer sur la commune. **157 dossiers ont été déposés depuis le 1^{er} janvier 2024 à ce jour, dont 75% en APML.**

Les dossiers restent « en instruction » tant qu'ils sont soit :

- en incomplétude par manque de dépôt des pièces complémentaires : au 15 octobre, **5 dossiers** sont concernés ;
- en infraction par manque de dépôt de dossier ou absence de retour après refus : au 15 octobre, **4 dossiers** sont concernés.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 :

La convention est amendée de la manière suivante

1) En son article n°4.3.1, 3^e paragraphe, les termes :

- « En cas de location malgré le défaut de DML :
 - o La commune en informe la Préfecture des Yvelines pour la mise en place de la procédure d'amende administrative (montant maximum 5 000 € versé à l'ANAH)
 - o L'absence de DML n'a pas d'impact sur le bail en cours. »

sont remplacés par :

- « En cas de location malgré le défaut de DML :
 - o La commune adresse au pétitionnaire un courrier recommandé avec accusé réception lui demandant, sous un délai d'un mois, de faire ses observations suite à l'absence de déclaration de mise en location, et de régulariser sa situation en déposant un dossier de DML avant sanction administrative (amende d'un montant maximum de 5 000 €).
 - o L'absence de DML n'a pas d'impact sur le bail en cours ».

2) En son article n°4.3.2, 1er paragraphe, les termes :

- « En cas de défaut de demande préalable (sans effet sur le bail), la commune demande au représentant de l'Etat dans le département d'informer l'intéressé qu'il dispose d'un mois pour faire part de ses observations concernant ce manquement et régulariser sa situation par le dépôt d'une autorisation préalable de mise en location.
- En cas de non prise en compte, la procédure d'amende administrative pourra être initiée, d'un montant maximum 5 000 € versé à l'ANAH (15 000 € en cas de nouveau manquement dans les 3 ans) ».

sont remplacés par :

- « En cas de défaut de demande préalable (sans effet sur le bail), la commune adresse au pétitionnaire un courrier recommandé avec accusé réception lui demandant, sous un délai d'un mois, de faire part de ses observations concernant ce manquement et de régulariser sa situation par le dépôt d'une autorisation préalable de mise en location.
- En cas de non prise en compte, la procédure d'amende administrative sera initiée, d'un montant maximum 5 000 € (15 000 € en cas de nouveau manquement dans les 3 ans), récupérable par émission d'un titre de perception et versé au budget communal ».

3) En son article n°4.3.2, 2è paragraphe, alinéa 3 « rejet », les termes :

- « Le bailleur a la possibilité de présenter ses observations dans un délai d'un mois. En cas de non-respect de la décision de rejet de l'autorisation, la commune en informe le représentant de l'Etat dans le département pour la mise en place de la procédure d'amende administrative (montant maximum 15 000 € versé à l'ANAH) ».

sont remplacés par :

- « Le bailleur a la possibilité de présenter ses observations dans un délai d'un mois. En cas de non-respect de la décision de rejet de l'autorisation, la commune engage la procédure d'amende administrative (montant maximum 15 000 € versé au budget communal suite à l'émission d'un titre de perception)

ARTICLE 2 :

La procédure de manquement au permis de louer se mettra en place à compter du 1^{er} janvier 2025 selon le process suivant :

- Une infraction est constatée dans plusieurs cas de figure :

- 1) pour non-dépôt de DML,
 - 2) pour non-dépôt d'APML,
 - 3) pour location en dépit d'un rejet d'APML.
- Suite à la caractérisation de l'infraction, la Ville adresse au propriétaire-bailleur un courrier de demande d'observation aux fins de régularisation. Le délai pendant lequel l'intéressé a la possibilité de présenter ses observations est fixé à un mois (articles R634-4 et R.635-4 du CCH).
 - Selon l'évolution du dossier et les caractéristiques constatées du bien loué, une graduation de amendes s'applique selon le quantum transmis par la DDT 78 et adapté aux deux régimes DML et APML mis en œuvre sur la Ville de Trappes (**Cf. ANNEXE 3**).
 - Un arrêté de portée individuelle est alors pris à l'encontre du pétitionnaire en infraction, lui infligeant une amende administrative au vu du barème prévu en annexe 3 et par émission d'un titre de perception immédiatement exécutoire.

ARTICLE 3

En application de l'article 2 de la convention initiale, au vu du bilan de l'année 2024 transmis par la commune et au vu de la prorogation du PLHi 2018-2023 adoptée en conseil communautaire le 16 novembre 2023, la convention est prorogée jusqu'au 31 décembre 2026 fin de l'extension du PLHi fixée par le Conseil Communautaire en attendant l'approbation du PLUi-H.

Les autres articles restent inchangés.

Fait à, le

SQY

Jean Michel FOURGOUS
Président

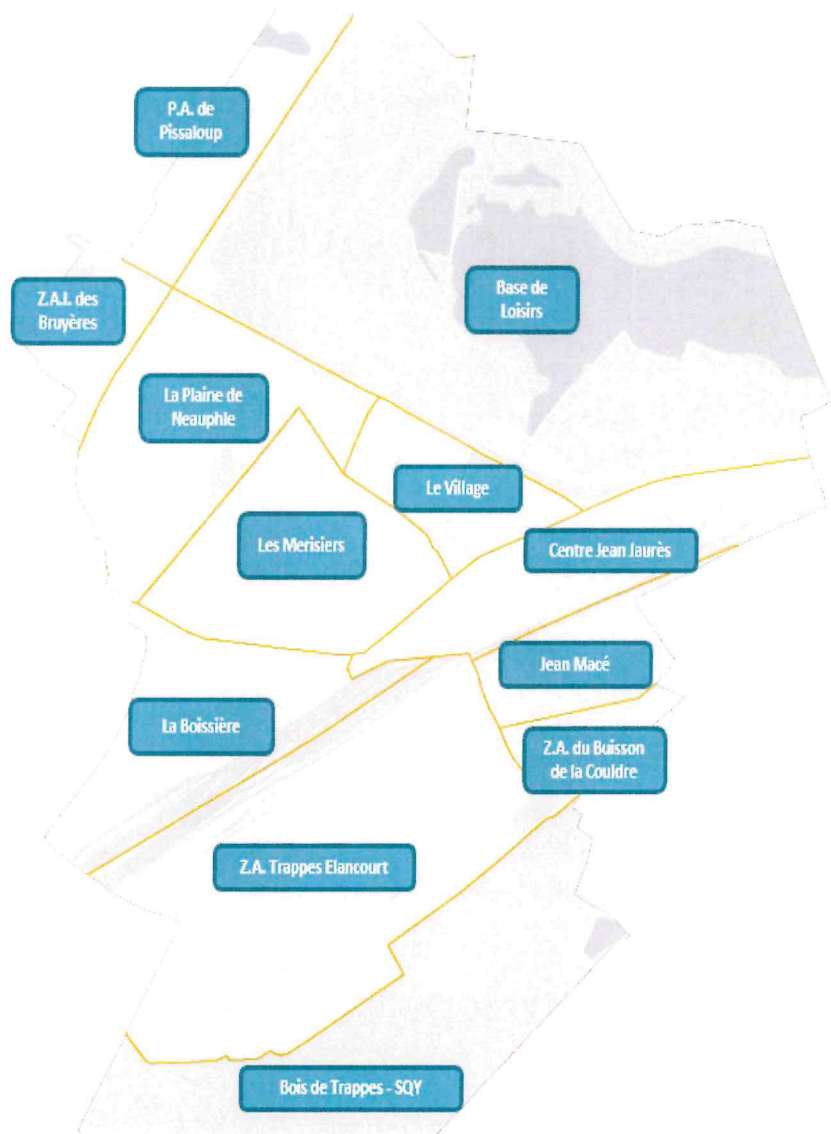
Commune

#signature#

Ali RABEH
Maire

ANNEXE 1 :

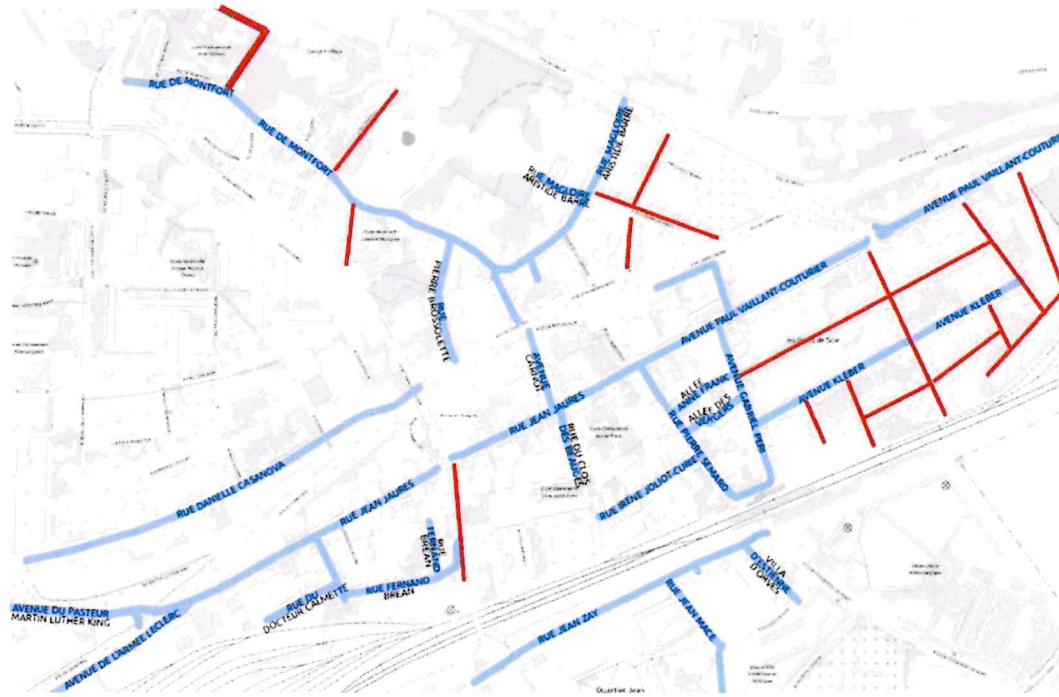
**Périmètre d'application
de la déclaration de mise
en location (DML) d'un
bien à usage d'habitation
principale-
Ensemble de la ville
TRAPPES**



ANNEXE 2 : Périmètres d'application de l'autorisation préalable à la mise en location sur la commune de Trappes.

2-1 Périmètre « Action Cœur de ville »

Rues supplémentaires en rouge



Rues supplémentaires soumises à l'APML depuis le 1^{er} mars 2024

ANNEXE 3 : Quantum de la peine d'amende prononcée à l'encontre d'une personne morale ou physique n'ayant pas respecté la procédure de déclaration ou d'autorisation préalable à la mise en location sur la Ville de Trappes.

Déclaration de mise en location

Amendes à prononcer par le maire bénéficiant de la délégation prévue au III. de l'article L. 634-1 du CCH

<p>Article L.634-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) <i>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 ou bénéficiant de la délégation prévue au III du même article L. 634-1 ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale exerçant la compétence prévue au I dudit 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 ou à l'établissement public de coopération intercommunale concerné.</i></p>	<p><i>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.</i></p>	
--	--	--

Mise en location sans déclaration dans les 15 jours suite à la signature du bail :

Infraction constatée	Montant de l'amende	Actions complémentaires/Observations
Logement mis en location sans déclaration mais logement sans aucun désordre	500 €/1 000 €	
Logement présentant des désordres motivant la prise d'un arrêté du maire (Péril/ERP) - signalement et engagement d'une procédure.	3 000 €/3 500 €	Signalement et engagement d'une procédure de police du maire ou du préfet
Logement présentant des désordres motivant la prise d'un arrêté du préfet (insalubrité, équipements communs, ERP) – signalement et engagement d'une procédure.	3 000 €/3 500 €	Signalement et engagement d'une procédure de police du maire ou du préfet
Logement mis en location en dépit d'un arrêté du maire ou du préfet (insalubrité, péril, équipements communs, ERP)	4 000 €/5 000 €	Signalement au procureur/Graduation en fonction des dispositions de l'arrêté

Autorisation préalable de mise en location

Amendes à prononcer par le maire bénéficiant de la délégation prévue au III. de l'article L. 635-1 du CCH

<p>Article L.635-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) <i>Lorsqu'une personne met en location un logement <u>sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation</u> 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 ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale exerçant la compétence prévue au I dudit 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 €.</i></p>	<p><i>Lorsqu'une personne met en location un logement <u>en dépit d'une décision de rejet de sa demande d'autorisation préalable</u>, le maire de la commune exerçant la compétence prévue au même I ou bénéficiant de la délégation prévue au III du même article L. 635-1 ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale exerçant la compétence prévue au I 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 €.</i></p>	<p><i>Le produit des amendes prévues aux deux premiers alinéas est intégralement versé à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale concerné.</i></p> <p><i>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.</i></p>
---	--	--

Mise en location sans demande préalable d'autorisation :

Infraction constatée	Montant de l'amende	Actions complémentaires/Observations
Logement mis en location sans demande d'autorisation mais logement sans aucun désordre.	500 €/1 000 €	
Logement mis en location sans demande d'autorisation. Le logement est non-décent ou présente des infractions au règlement sanitaire départemental et/ou au décret n°2023-695 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation.	1 500 €/2 500 €	Mise en demeure au titre du règlement sanitaire départemental et signalement CAF le cas échéant
Le logement n'a pu être visité, pas de connaissance sur l'état du logement.	2 500 €/3 000 €	
Logement présentant des désordres motivant la prise d'un arrêté du maire (Péris/ERP) - signalement et engagement d'une procédure.	3 000 €/3 500 €	Signalement et engagement d'une procédure de police du maire ou du préfet
Logement présentant des désordres motivant la prise d'un arrêté du préfet (insalubrité, équipements communs,	3 000 €/3 500 €	Signalement et engagement d'une procédure de police du maire ou du préfet

ERP) – signalement et engagement d'une procédure.		
Logement mis en location en dépit d'un arrêté du maire ou du préfet (insalubrité, péril, équipements communs, ERP).	4 000 €/5 000 €	Signalement au procureur/Graduation en fonction des dispositions de l'arrêté
Le bailleur dépose une demande auprès de la collectivité, en réponse au courrier contradictoire de demande d'observations et de régularisation. Il s'avère que le logement ne pouvait pas être mis en location en raison d'une division pavillonnaire non maîtrisée.	4 000 €/5 000 €	
Le logement n'a pu être visité, pas connaissance de l'état du logement mais le bailleur est par ailleurs connu de manière objective (arrêté d'insalubrité pris sur un autre logement par exemple).	4 000 €/5 000 €	
Le bailleur dépose une demande auprès de la collectivité, en réponse au courrier contradictoire de demande d'observations et de régularisation, et le logement est salubre.	500 €/1 000 €	
Le bailleur dépose une demande auprès de la collectivité, en réponse au courrier contradictoire de demande d'observations et de régularisation. Il s'avère que le logement présente une situation d'indécence ou quelques infractions au règlement sanitaire départemental et <u>les travaux sont réalisés</u> dans le délai imparti.	500 €/1 000 €	
Le bailleur dépose une demande auprès de la collectivité, en réponse au courrier contradictoire de demande d'observations et de régularisation. Il s'avère que le logement présente une situation d'indécence ou quelques infractions au règlement sanitaire départemental et <u>les travaux ne sont pas réalisés</u> dans le délai imparti.	2000 €/2 500 €	
Le bailleur dépose une demande auprès de la collectivité, en réponse au courrier contradictoire de demande d'observations et de régularisation. Il s'avère que le logement présente une situation d'insalubrité ou de péril	2000 €/2 500 €	

nécessitant la <u>prise d'un arrêté et les travaux exigés sont réalisés</u> dans le temps imparti.		
Le bailleur dépose une demande auprès de la collectivité, en réponse au courrier contradictoire de demande d'observations et de régularisation. Il s'avère que le logement présente une situation d'insalubrité ou de péril <u>nécessitant la prise d'un arrêté et les travaux exigés ne sont pas réalisés</u> dans le temps imparti (les services techniques de la mairie ou l'UD-DDT sont saisis pour des travaux d'office).	4 000 €/5 000 €	
Le bailleur dépose une demande auprès de la collectivité, en réponse au courrier contradictoire de demande d'observations et de régularisation ; il s'avère que le logement est suroccupé mais <u>la responsabilité du bailleur ne peut pas être démontrée.</u>	2 500 €/3 500 €	La suroccupation peut être du fait de l'occupant pour différentes causes (situation administrative ex: un des occupants n'a pas de papiers, regroupement familial...)
Le bailleur dépose une demande auprès de la collectivité, en réponse au courrier contradictoire de demande d'observations et de régularisation. Il s'avère que le logement est suroccupé et <u>la responsabilité du bailleur est démontrée</u> (ce qui va se traduire en principe par un arrêté de l'ARS).	4 500 €/5 000 €	
Le bailleur dépose une demande auprès de la collectivité, en réponse au courrier contradictoire de demande d'observations et de régularisation. Il s'avère que <u>le logement est impropre à l'habitation</u> (arrêté pris par l'ARS).	4 500 €/5 000 €	Thématique assez récurrente, souhait d'être très coercitif sur ce point

Mise en location en dépit d'une décision de rejet

Infraction constatée	Montant de l'amende	Actions complémentaires
Logement mis en location en dépit d'un arrêté d'insalubrité du maire ou du préfet (insalubrité, suroccupation, péril, équipements communs, ERP)	10 000 €/15 000 €	Signalement au Procureur
Logement présentant des désordres motivant la prise d'un arrêté du maire	10 000 €/12 000 €	Signalement et engagement d'une procédure de police du maire ou du préfet

ou du préfet (insalubrité, péril, équipements communs, ERP)		
Logement non-décent ou présentant des infractions au règlement sanitaire départemental.	7 500 €/8 500 €	Mise en demeure au titre du règlement sanitaire départemental et signalement CAF le cas échéant
Le logement est insalubre suite à une division pavillonnaire non maîtrisée	7 500 €/10 000 €	

Mise en location avec autorisation sous conditions mais non réalisation des travaux

Situation d'indécence ou d'infractions au RSD et les travaux demandés par la collectivité sont réalisés	500 €/1 500 €	
Situation d'indécence ou d'infractions au RSD et les travaux demandés par la collectivité ne sont pas réalisés	1 500 €/2 000 €	
Situation d'insalubrité ou de péril qui donne lieu (logement occupé) à la prise d'un arrêté et les travaux exigés sont réalisés dans le délai imparti	3 000 €/4 000 €	
Situation d'insalubrité ou de péril qui donne lieu (logement occupé) à la prise d'un arrêté et les travaux exigés ne sont pas réalisés	4000 €/5 000 €	

Ainsi, en quelques mois des perspectives très denses se profilent : 2 infractions avérées vont nécessiter la mise en place du nouveau dispositif de recouvrement des amendes suite à infraction (cf. ci-après), 14 autres dossiers sont à suivre car sous le coup soit d'un rejet, soit d'une incomplétude non régularisée.

En recoupant les dossiers, cela révèle la nécessité de mener de nombreuses enquêtes pour systématiser les suivis d'infraction.

→ instruction nécessaire : cas avérés en cours	16
infractions avérées : Garenne à Bréfaut et 10 J.Cocteau.	2
à surveiller (ex : rejets APML, incomplétudes non suivies, etc.)	14
→ croisement avec les instructions en hygiène et en urbanisme : doutes à lever, enquêtes à faire	24
- 35 rue J. Jaurès	1
- 32 av PV Couturier	1
- 4 rue du Dr Calmette (vente)	5
- 25 av G. Péri (sous-sol)	1
- 11 rue J. Jaurès (VAD du 15 oct 24)	6
- 1 rue Jean Macé (DACT à venir avec urbanisme)	9
- rue Mansart	1
Vigilance globale au 31-12-2024	40

Perspectives et enjeux

Lors des enquêtes sanitaires effectuées dans le cadre des pouvoirs de police administrative du maire, le Service Hygiène de l'habitat a constaté des situations d'habitat dégradé, voire indigne, dans de nombreuses rues du secteur de la Boissière.

Un travail de concert s'effectue de manière régulière avec le service urbanisme car de nombreux biens font l'objet de déclarations préalables pour des travaux entraînant des mutations du parc pavillonnaire : typiquement des divisions avec des changements de destination de garages ou d'appentis en fond de parcelle voués à être mis en location ensuite.

Ce quartier pavillonnaire est un véritable enjeu pour les années à venir car il devient un parc social de fait, avec une densification notoire et incontrôlée.

Il s'agit par exemple d'habitat insalubre et particulièrement indigne rue Mansart (garage en cours d'interdiction irrémédiable à l'habitation en raison du caractère impropre à l'habitation du local).

Les deux secteurs La Boissière et les Trois copropriétés (J.Cocteau, Le Porrois et G.Sand) sont anormalement sous-représentés dans les statistiques annuelles : trop peu de dossiers au vu des locations pourtant existantes. Certes le turn-over des locations peut être faible sur ces deux secteurs, mais le nombre de remises en location semble anormalement bas au vu de la différence avec le secteur Cœur de Ville : le nombre de dossiers APML instruits dans le secteur Cœur de Ville est 12 fois plus important que dans le secteur de la Boissière.

En négatif des dossiers qui parviennent pour instruction au service, il est dorénavant nécessaire de pouvoir mettre des moyens d'investigation afin de pouvoir débusquer les logements en infraction avec le dispositif du permis de louer, et ce pour s'assurer de la qualité des logements mis en location sur le parc privé.

Le travail de terrain est fastidieux et chronophage : les enquêtes pour débusquer les situations en infraction avec la réglementation demandent du temps. Les situations sont rarement constatées dès la première visite, il faut y retourner pour qualifier les faits et pouvoir poursuivre les procédures (besoin de preuves telles que les contrats de location, nombre d'occupants, etc.).

Depuis l'adoption de la loi du 9 avril 2024 (en particulier son article 23) visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé, la compétence pour prononcer les amendes administratives en cas de manquements aux règles de DML et d'APML, incombe à la Ville (cf. avenant n°2 à la Convention entre la CASQY et la Ville).

Les modalités d'application sont instaurées par le décret n°2024-970 du 30 octobre 2024. La Ville devra reprendre la procédure contradictoire depuis le début pour les deux dossiers d'infraction ayant fait l'objet en 2024 de courriers du Préfet aux fins de régularisation, non suivis d'effet.

L'enjeu pour 2025 est de pouvoir monter en puissance dans la qualification des infractions pour que les amendes puissent être infligées aux contrevenants, et ce dans un contexte très tendu en termes de moyens humains.

Fait à Trappes, le 2 janvier 2025.

La Responsable Salubrité & Hygiène de l'Habitat,
Anne FRIQUET