

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 18 NOVEMBRE 2025**

**DELIBERATION N° DEL-2025/303 : MISE A JOUR DU DISPOSITIF DE DECLARATION
DE MISE EN LOCATION, D'AUTORISATION PREALABLE A LA MISE EN LOCATION ET D'AUTORISATION
PREALABLE A LA DIVISION DE BIENS**

Le conseil de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart, régulièrement convoqué, s'est réuni le 18 novembre 2025 à 19 h 00, 9 allée de la Citoyenneté à Lieusaint (77567), salle du conseil communautaire, sous la Présidence de Michel BISSON, Président.

Etaient présents :

Commune d'Évry-Courcouronnes :

M. Stéphane BEAUDET, Mme Danielle VALERO, Mme Dioulaba INJAI, M. Pierre PROT, Mme Claude-Emmanuelle MAISONNAVE-COUTEROU, M. Jordan SCHWAB, Mme Cendrine CHAUMONT, Mme Carmèle BONNET, M. Alban BAKARY.

Commune de Corbeil-Essonnes :

M. Oumar DRAME, M. Reynal JOURDIN, Mme Safia LOUZE, M. Frédéric PYOT, Mme Claire JUBIN, Mme Frédérique GARCIA.

Commune de Savigny-le-Temple :

M. Fabrice SUBIRADA, M. Christian BOUDA, M. Morgan CONQ.

Commune de Grigny :

M. Philippe RIO, Mme Fatima OGBI, M. Mahamoud SOILHI, M. Jacky BORTOLI, Mme Saâdia BELLAHMER, M. Kouider OUKBI.

Commune de Ris-Orangis :

M. Stéphane RAFFALLI, M. Gil MELIN, Mme Kykie BASSEG, Mme Aurélie MONFILS, M. Serge MERCIECA.

Commune de Combs-la-Ville :

Mme Marie-Martine METRAL-BORNET, M. Fabrice BOURDEAU, Mme Monique LAFFORGUE, M. Bernard VRIGNAUD.

Commune de Moissy-Cramayel :

Mme Line MAGNE, M. Julien BÉRAUD, Mme Stéphanie LE MEUR.

Commune de Lieusaint :

M. Michel BISSON, Mme Valérie LENGARD.



Commune de Saint-Pierre-du-Perray :

M. Dominique VÉROTS.

Commune de Cesson :

M. Olivier CHAPLET, Mme Charlyne PÉCULIER.

Commune de Bondoufle :

M. Jean HARTZ, Mme Chantal SAMAMA.

Commune de Lisses :

Mme Marie ALLARD-MEEUS.

Commune de Vert-Saint-Denis :

M. Éric BAREILLE.

Commune de Saint-Germain-lès-Corbeil :

M. Yann PÉTEL.

Commune de Soisy-sur-Seine :

M. Jean-Baptiste ROUSSEAU.

Commune de Nandy :

M. René RÉTHORÉ.

Commune de Saintry-sur-Seine :

M. Patrick RAUSCHER.

Commune de Villabé :

M. Karl DIRAT.

Commune du Coudray-Montceaux :

Mme Aurélie GROS.

Commune de Tigery :

M. Germain DUPONT.

Commune d'Étiolles :

Mme Amalia DURIEZ.

Commune de Réau :

M. Alain AUZET.



Absents représentés :

Commune d'Évry-Courcouronnes :

M. Medhy ZEGHOUF a donné pouvoir à Mme Danielle VALERO
Mme Mara DEL MEI GUILBERT a donné pouvoir à M. Alban BAKARY
M. Lucas MESLIN a donné pouvoir à M. Jordan SCHWAB
M. Pascal CHATAGNON a donné pouvoir à M. Pierre PROT
Mme Diarra BADIANE a donné pouvoir à Mme Claude-Emmanuelle MAISONNAVE-COUTEROU
M. Jean CARON a donné pouvoir à Mme Cendrine CHAUMONT
M. Rémy COURTAUX a donné pouvoir à Mme Carmèle BONNET
Mme Mina FAYED a donné pouvoir à Mme Dioulaba INJAI.

Commune de Corbeil-Essonnes :

Mme Elsa TOURÉ a donné pouvoir à M. Frédéric PYOT
Mme Pascale PRIGENT a donné pouvoir à M. Reynal JOURDIN
M. Jean-François BAYLE a donné pouvoir à Mme Frédérique GARCIA.

Commune de Savigny-le-Temple :

Mme Marie-Line PICHERY a donné pouvoir à M. Christian BOUDA
Mme Fatiha BENSALAM a donné pouvoir à M. Fabrice SUBIRADA
Mme Inès MOUCHRIT a donné pouvoir à M. Morgan CONQ.

Commune de Ris-Orangis :

Mme Véronique GAUTHIER a donné pouvoir à M. Serge MERCIECA.

Commune de Combs-la-Ville :

M. Guy GEOFFROY a donné pouvoir à M. Fabrice BOURDEAU.

Commune de Lieusaint :

M. Denis GOUET-YEM a donné pouvoir à Mme Valérie LENGARD.

Absents excusés :

Commune d'Évry-Courcouronnes :

Mme Farida AMRANI.

Commune de Corbeil-Essonnes :

M. Bruno PIRIOU, Mme Martine SOAVI, M. Oscar SEGURA, M. Alexandre MARIN.

Commune de Savigny-le-Temple :

M. Maurice POLLET.

Commune de Grigny :

Mme Claire TAWAB-KEBAY.

Commune de Ris-Orangis :

M. Christian Amar HENNI.



Commune de Moissy-Cramayel :

M. Christian DUEZ.

Commune de Saint-Pierre-du-Perray :

Mme Lisbeth CAUX.

Commune de Lisses :

M. Jean-Marc MORIN.

Commune de Morsang-sur-Seine :

M. Olivier PERRIN.

Le secrétaire de séance : Cendrine CHAUMONT

Nombre de membres en exercice : 83

Nombre de membres présents ou représentés : 71

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 5211-6, L. 5211-9 et L. 5216-5 ;

Vu le code de la construction de l'habitat, et notamment ses articles L126-18 L.634-1 et suivants, et L635-1 et suivants ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové dite « ALUR », et plus particulièrement ses articles 91, 92 et 93 instituant « l'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant », « l'autorisation préalable de mise en location » et la « déclaration de mise en location »,

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, logement, de l'aménagement et du numérique dite « ELAN », autorisant la délégation la mise en œuvre opérationnelle de l'Autorisation Préalable de Mise en Location aux communes concernées,

Vu la loi n°2024-322 du 9 avril 2024 visant à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, qui modifie le code de la construction et de l'habitation (CCH) relative à la déclaration de mise en location (DML), et à l'autorisation préalable de mise en location, en adaptant les dispositions du CCH relatives à l'autorité compétente en matière de sanction du non-respect des dispositifs et précisant les modalités de recouvrement du produit des amendes en la matière ;

Vu le décret d'application n°2016-1790 du 19 décembre 2016 définissant les modalités réglementaires d'application de l'autorisation préalable de mise en location et de la déclaration de mise en location,

Vu le décret n°2024-970 du 30 octobre 2024 pris pour l'application de la loi susvisée ;



Vu les arrêtés du 27 mars 2017 définissant les formulaires CERFA nécessaires à la déclaration de mise en location (CERFA n°15651*01), à l'autorisation préalable de mise en location (CERFA n°15652*01) ainsi qu'à la déclaration de transfert d'autorisation préalable de mise en location en cours de validité (CERFA n°15663*01),

Vu l'arrêté interpréfectoral n° 2015-PREF.DGCL/955 du 15 décembre 2015 portant création d'un EPCI à fiscalité propre issu de la fusion de la communauté d'agglomération Évry Centre Essonne, de la communauté d'agglomération Seine Essonne, de la communauté d'agglomération de Sénart, de la communauté d'agglomération de Sénart en Essonne avec extension à la commune de Grigny ;

Vu l'arrêté interpréfectoral n° 2018-PREF.DGCL/249 du 5 juin 2018 portant approbation des statuts de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart ;

Vu les statuts de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart ;

Vu la délibération n° DEL-2017/525 du Conseil Communautaire en date du 19 décembre 2017 portant sur la définition de l'intérêt communautaire de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud ;

Vu la délibération n° DEL-2023/335 du Conseil communautaire en date du 19 décembre 2023 portant modification de la définition de l'intérêt communautaire en application des articles L.5211-41-3 et L. 5216-5 du code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération n°DEL-2018/007 du Conseil Communautaire du 13 février 2018 portant sur l'application à titre expérimental des dispositifs de déclaration, d'autorisation préalable à la mise en location, d'autorisation préalable de divisions des biens pour les communes d'Évry, de Ris-Orangis et de Grigny ;

Vu la délibération n°DEL-2018/232 du Conseil Communautaire du 26 juin 2018 modifiant le périmètre d'autorisation préalable à la mise en location sur la commune d'Évry-Courcouronnes ;

Vu la délibération n°DEL-2019/078 du Conseil Communautaire du 12 février 2019 précisant la répartition des missions entre les communes volontaires et la communauté d'agglomération ;

Vu la délibération n°DEL-2019/350 du Conseil Communautaire du 8 octobre 2019 instaurant la mise en place des outils de déclaration, d'autorisation préalable à la mise en location, d'autorisation préalable de divisions des biens sur les périmètres définis par la commune de Corbeil-Essonne ;

Vu la délibération n°DEL-2019/517 du Conseil Communautaire du 17 décembre 2019 instaurant la déclaration de mise en location sur la copropriété de la Ferme du Temple à Ris-Orangis ;

Vu la délibération n°DEL-2023/139 du Conseil Communautaire du 30 mai 2023 instaurant l'autorisation préalable à la mise en location sur les copropriétés de la Ferme du Temple et de la Résidence du Parc du Château (rue du Clos) à Ris-Orangis ;

Vu le courrier de la commune d'Évry-Courcouronnes adressé à la communauté d'agglomération en date du 22 septembre 2025 demandant l'évolution de l'autorisation préalable à la mise en location et la modification du périmètre pour l'autorisation préalable de divisions des biens ;



Considérant que conformément à l'article L 634-1 du code de la construction et de l'habitation, il revient au conseil communautaire de délimiter des zones soumises à déclaration de mise en location, au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat ;

Considérant qu'en application de l'article 23 de la loi n°2024-322 du 9 avril 2024 relative à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et de son décret d'application n° 2024-970 du 30 octobre 2024, les compétences relatives à la sanction du non-respect des dispositifs de déclaration de mise en location (article L. 634-4 du CCH) et d'autorisation préalable de mise en location (article L. 635-7 du CCH), jusque-là exercées par le préfet, sont désormais transférées aux maires ou aux présidents d'EPCI compétents, qui sont habilités à prononcer les amendes administratives et à en assurer le recouvrement ;

Considérant qu'il convient donc d'adapter nos pratiques afin de donner la pleine compétence aux communes ayant déjà mis en œuvre ces outils, ou à celles qui souhaiteraient à l'avenir en bénéficier ;

Considérant que cette évolution vise à sécuriser juridiquement les communes en cas de recours contentieux engagés par des bailleurs à la suite de la prise d'arrêtés de sanction ;

Considérant que le caractère expérimental des délibérations antérieures de Grand Paris Sud doit être abrogé afin de respecter les dispositions de l'article L.635-1 III du CCH ainsi que la loi du 9 avril 2024 qui imposent qu'une durée de délégation aux communes soit fixée par l'organe délibérant ;

Considérant que la commune d'Évry-Courcouronnes est confrontée à des problématiques croissantes liées à la multiplication des multi-locations, aux divisions non déclarées de logements et à la hausse artificielle des prix immobiliers, entraînant des tensions sur le cadre de vie et la qualité du parc résidentiel ;

Considérant qu'en 2025, afin de mieux répondre à ces enjeux, un cycle de travail partenarial a été engagé par la commune d'Évry-Courcouronnes avec l'ADIL 91 et un collectif des copropriétaires, permettant d'identifier les difficultés rencontrées au sein des résidences et d'envisager des ajustements ciblés ;

Considérant que ces échanges ont mis en évidence la nécessité d'adapter les périmètres d'application afin de renforcer l'efficacité de l'action publique de la commune et de concentrer les efforts sur les copropriétés les plus fragilisées ;

Considérant qu'il est ainsi proposé les modifications suivantes :

- L'abrogation du dispositif de déclaration de mise en location, qui n'apporte aucune marge de manœuvre contraignante pour la collectivité,
- L'élargissement du périmètre d'autorisation de mise en location sur la base de deux critères :
 - les copropriétés engagées dans un dispositif d'OPAH CD ou de Plan de Sauvegarde, souvent ciblées par des investisseurs peu scrupuleux (soit l'ajout de 9 copropriétés, soit 464 logements : *Clos des Aunettes, Bois Sauvage, Sully Canal, Espalines 2, Clos aux Chansons, Clos du Mail, Bords du Lac 1 et 2, La Boissée*);
 - les copropriétés présentant un taux important de copropriétaires bailleurs et faisant l'objet de signalements en matière d'hygiène récurrents (ajout de 7 copropriétés, soit 916 logements : *L'Orangerie, Aguado 2, les Jardins de la Cathédrale, Les Grands Coquibus, Les Passages Nord et Sud, 20/24 rue Jean Rostand, Lavoisier*);



- Enfin, concernant le « permis de diviser », les modifications retenues sont les suivantes :
 - Secteurs inchangés : Pyramides, Canal, Lac de Courcouronnes, Champs-Élysées, Fragonard.
 - Secteurs modifiés : Épinettes, Bras de Fer, Mousseau, Parc aux Lièvres, Village / Petit-Bourg.
 - Secteur supprimé : Courcouronnes-Centre.
 - Secteurs ajoutés : Centre-Ville (parcelles AN 24, AP 207, AX 9), Champrier du Coq (AC 53, 54, 56), Aguado, Aunettes (parcelle BC 103).

Considérant que les logements locatifs intermédiaires (LLI) et les logements abordables contractualisés (LAC) ne relèvent pas du logement social réglementé, mais du parc privé intermédiaire à loyers plafonnés ;

Considérant que ces parcs de logements faisant déjà l'objet d'un encadrement spécifique par leurs bailleurs, il est proposé de les dispenser de l'application du dispositif de permis de louer, afin d'éviter toute redondance administrative ;

Vu l'avis de la commission générale du 4 novembre 2025,

Sur proposition du Président,

Le conseil de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

APPROUVE le nouveau périmètre du dispositif d'autorisation préalable de mise en location et de division de biens pour la commune d'Évry-Courcouronnes, tel que figurant sur le plan annexé.

PRECISE que ce périmètre modifie le périmètre précédent comme suit :

- Abrogation du dispositif de déclaration de mise en location ;
- Evolution du périmètre d'application de l'autorisation préalable à la mise en location
- Modification du périmètre d'autorisation préalable à la division des biens.

PRECISE que les périmètres des communes de Ris Orangis, Grigny et Corbeil-Essonnes, tels que fixés par délibérations susvisées, ne sont pas modifiés.

AUTORISE l'exemption du dispositif d'autorisation préalable de mise en location pour les logements locatifs intermédiaires (LLI) et les logements abordables contractualisés (LAC) des dispositifs de contrôle préalable, et ce, pour l'ensemble des bailleurs institutionnels du territoire intercommunal concernés, afin d'éviter toutes redondances administratives et d'alléger leur charge dans la gestion locative de leurs patrimoines.

DÉCIDE que le caractère expérimental des délibérations antérieures de Grand Paris Sud est abrogé.

PRECISE que le nouveau dispositif d'autorisation préalable à la mise en location pour Evry-Courcouronnes prend effet à compter du 1^{er} mai 2026, afin de permettre la communication préalable à son entrée en vigueur.

MAINTIENT la délégation confiée aux communes concernées pour la mise en œuvre du dispositif, les communes étant responsables non seulement sur le volet opérationnel (instruction, visites, arrêtés d'accords, de refus, etc.), mais également sur volet coercitif (prise d'arrêtés administratifs et recouvrement des amendes), conformément à l'article 23 de la loi n°2024-322 du 9 avril 2024 relative à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et de son décret d'application n° 2024-970 du 30 octobre 2024 précités.

PRECISE que sur le volet coercitif :

- Les communes sont compétentes pour les déclarations et autorisations préalables de mise en location (procédure de sanction et recouvrement des amendes)
- Le préfet demeure compétent pour les autorisations préalables à la division des biens.

DECIDE que la délégation est accordée aux communes pour une durée de cinq ans.

AUTORISE le Président ou le Vice-président ayant délégation dans le domaine concerné à signer tout document afférent à cette délibération.

DIT que la présente délibération sera transmise à la préfète du département de l'Essonne.

Votes :

NPPV :	0
Abstentions :	0
Suffrages exprimés :	71
Majorité absolue :	37
Votes Pour :	71
Votes Contre :	0

Michel BISSON

Président



Transmis en Préfecture le - 3 DEC. 2025
Affiché/Publié le 12 5 NOV. 2025

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès de la communauté d'agglomération, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite d'acceptation, sauf exceptions prévues aux articles L.231-4 et suivants du code des relations entre le public et l'administration et par les décrets d'application de ces textes. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai deux mois. La saisine du tribunal peut s'effectuer par voie dématérialisée par l'application Télérecours citoyens, accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Grand Paris Sud

500 place des Champs-Élysées - BP 62

91054 Évry-Courcouronnes Cedex - Tél : 01 69 91 58 58

www.grandparissud.fr

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DATE DU 18 NOVEMBRE 2025

OBJET : MISE À JOUR DU DISPOSITIF DE DÉCLARATION DE MISE EN LOCATION, D'AUTORISATION PRÉALABLE À LA MISE EN LOCATION ET D'AUTORISATION PRÉALABLE À LA DIVISION DE BIENS

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) permet aux EPCI compétents en matière d'habitat de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur (privé) est soumise à une déclaration, à une autorisation préalable de mise en location et/ou à une autorisation préalable à la division d'un logement.

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 13 février 2018, complétée en 2019 et 2023, le Conseil de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud a décidé d'adopter à titre expérimental un dispositif de déclaration, d'autorisation préalable de mise en location et d'autorisation préalable de division de biens pour les communes d'Évry-Courcouronnes, de Grigny, de Ris-Orangis puis de Corbeil-Essonne. Une délibération spécifique a posé la répartition des missions entre les communes volontaires et la communauté d'agglomération.

Il convient aujourd'hui de faire évoluer le dispositif dans un cadre plus pérenne, de préciser le périmètre et la répartition des missions entre communes et EPCI.

Conformément à l'article L 634-1 du code de la construction et de l'habitation, il revient au conseil communautaire de délimiter des zones soumises à déclaration de mise en location, au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur, ces zones pouvant concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers.

Extension des périmètres de permis de louer et de permis de diviser pour la commune d'Évry-Courcouronnes

Depuis le 1^{er} mars 2019, la commune d'Évry-Courcouronnes s'est dotée du régime d'autorisation préalable à la mise en location, dit « permis de louer », sur 12 résidences placées en dispositifs curatifs (OPAH Copropriétés Dégradées – OPAH CD et Plans de sauvegarde) dans les quartiers du Petit Bourg et des Pyramides. Ce dispositif a pour objectif de prévenir la mise en location de logements non conformes et de contraindre les propriétaires à réaliser les travaux nécessaires avant toute mise en location.

En parallèle, le régime déclaratif de mise en location avait été instauré sur le reste du territoire communal (ex-commune d'Évry). Toutefois, ce dispositif purement déclaratif, a posteriori de la mise en location, ne permettait pas à la commune de disposer de leviers d'action suffisants pour garantir la qualité des logements loués. Son abrogation est donc aujourd'hui proposée par la commune, afin de concentrer son action uniquement sur le « permis de louer » assorti d'une visite systématique, plus efficace pour lutter contre l'habitat indigne.



Enfin, face au phénomène croissant de division de logements existants, la commune a également instauré en 2020 un « permis de diviser », visant à encadrer les divisions de biens afin de prévenir la création de logements ne respectant pas les normes minimales d'habitabilité et de sécurité, tout en maîtrisant leurs effets sur le cadre de vie et la gestion des copropriétés. Sans régulation, ces transformations engendrent des nuisances multiples (bruit, conflits d'usage, saturation des équipements comme les ascenseurs, dégradation des parties communes) fragilisant le bon fonctionnement résidentiel des immeubles.

Une première délibération du conseil municipal de la commune d'Évry-Courcouronnes en date du 6 février 2020 a instauré ce dispositif sur les secteurs Champs-Élysées, Parc du Petit Bourg, Le Village, Fragonard, Bras de Fer, Les Épinettes, Parc aux Lièvres (côté Évry), Le Canal, Lac de Courcouronnes et Courcouronnes-Centre. Une seconde délibération du conseil municipal de la commune d'Évry-Courcouronnes en date du 11 février 2021 l'avait étendu au quartier des Pyramides.

En 2025, afin de mieux répondre aux problématiques locales (multi-locations, divisions non déclarées, hausse artificielle des prix immobiliers), un cycle de travail a été engagé avec l'ADIL et un collectif de copropriétaires. Ces échanges ont permis de rappeler le cadre légal de deux dispositifs, afin d'identifier les difficultés rencontrées au sein des résidences et d'envisager une évolution des périmètres d'application pour renforcer l'efficacité de l'action communale.

Ainsi, 3 types de modifications ont été retenues :

- L'abrogation du dispositif de déclaration de mise en location, qui n'apporte aucune marge de manœuvre contraignante pour la collectivité,
- L'élargissement du périmètre d'autorisation de mise en location sur la base de deux critères :
 - les copropriétés engagées dans un dispositif d'OPAH CD ou de Plan de Sauvegarde, souvent ciblées par des investisseurs peu scrupuleux (soit l'ajout de 9 copropriétés, soit 464 logements : *Clos des Aunettes, Bois Sauvage, Sully Canal, Espalines 2, Clos aux Chansons, Clos du Mail, Bords du Lac 1 et 2, La Boissée*);
 - les copropriétés présentant un taux important de copropriétaires bailleurs et faisant l'objet de signalements en matière d'hygiène récurrents (ajout de 7 copropriétés, soit 916 logements : *L'Orangerie, Aguado 2, les Jardins de la Cathédrale, Les Grands Coquibus, Les Passages Nord et Sud, 20/24 rue Jean Rostand, Lavoisier*);
- Enfin, concernant le « permis de diviser », les modifications retenues sont les suivantes :
 - Secteurs inchangés : Pyramides, Canal, Lac de Courcouronnes, Champs-Élysées, Fragonard.
 - Secteurs modifiés : Épinettes, Bras de Fer, Mousseau, Parc aux Lièvres, Village / Petit-Bourg.
 - Secteur supprimé : Courcouronnes-Centre.
 - Secteurs ajoutés : Centre-Ville (parcelles AN 24, AP 207, AX 9), Champtier du Coq (AC 53, 54, 56), Aguado, Aunettes (parcelle BC 103).

Ainsi, il est proposé de modifier le périmètre de ce dispositif, selon le plan annexé à la présente délibération, afin d'étendre le dispositif aux nouvelles zones particulièrement exposées.



Exemption de « permis de louer » pour les bailleurs institutionnels propriétaires de logements locatifs intermédiaires (LLI) et de logements abordables contractualisés (LAC)

Par courrier en date du 6 juin 2025, le groupe CDC Habitat a demandé à Grand Paris Sud l'exemption du « permis de louer » pour leurs logements locatifs intermédiaires (LLI) et leurs logements abordables contractualisés (LAC), des dispositifs de contrôle préalable, dans un souci d'éviter tout traitement administratif redondant.

Pour rappel, les logements locatifs intermédiaires (LLI) et les logements abordables contractualisés (LAC) ne relèvent pas du logement social réglementé, mais du parc privé intermédiaire à loyers plafonnés.

Dans la mesure où ces logements font déjà l'objet d'un encadrement spécifique lors de leur mise en location par le bailleur, il est proposé de le dispenser de l'application du dispositif de « permis de louer » et d'étendre cette décision aux autres bailleurs institutionnels du territoire, placés dans la même situation.

Mise à jour du cadre d'intervention et de sa mise en œuvre

Il apparaît opportun de mettre fin au caractère « expérimental » des délibérations de Grand Paris Sud et de proposer que ce dispositif et la définition des périmètres géographiques soient adoptés pour une durée de cinq ans.

S'agissant des missions des communes : Dans son article 23, la loi 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, complétée par le décret du 30 octobre 2024, est venue modifier le Code de la construction et de l'habitation (CCH) en matière de sanctions liées au non-respect des dispositifs de déclaration de mise en location, de « permis de louer ». Elle précise également les modalités de recouvrement du produit des amendes.

Jusqu'alors, la sanction du non-respect de ces dispositifs ainsi que le recouvrement des amendes, relevaient du préfet de département. Désormais, ces compétences sont transférées aux EPCI compétents en matière d'habitat ou aux communes.

Il convient donc de donner pleine compétence aux communes ayant déjà mis en œuvre ces outils, ou à celles qui souhaiteraient à l'avenir en bénéficier. Cette évolution vise à sécuriser juridiquement les communes en cas de recours contentieux engagés par des bailleurs à la suite de la prise d'arrêtés de sanction. Les communes seront ainsi responsables non seulement du volet opérationnel (visites et contrôles), mais également du volet coercitif, sous les mêmes conditions de délégation.

Il est donc proposé au Conseil communautaire la mise à jour du cadre d'intervention du dispositif en matière de déclaration de mise en location, d'autorisation préalable à la mise en location et d'autorisation préalable à la division de biens et de décider que ce dispositif est mis en place pour une durée de 5 ans.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 26 juin 2025

L'an deux mille vingt cinq, le vingt six juin, à 19 heures 30,

Le Conseil Municipal de la Ville d'Évry-Courcouronnes, légalement convoqué, s'est assemblé Salle Decauville, Ferme du Bois Briard - Rue du Bois Briard – Évry-Courcouronnes (conformément aux dispositions de l'arrêté municipal n°A2024/1217 en date du 26 octobre 2024 relatif à la délocalisation des séances du Conseil municipal - 1^{er} semestre 2025) sous la présidence de Monsieur Stéphane BEAUDET, Maire de la Ville,

Présents : Mesdames et Messieurs,

Stéphane BEAUDET, Medhy ZEGHOUF, Danielle VALERO, Pascal CHATAGNON, Pierre PROT, Cendrine CHAUMONT, Olivier POTOKAR, Mélinda BAYOL, Ronan FLEURY, Diarra BADIANE, Yvan COUIDAT, Lucas MESLIN, Myriam BOUBEL, Marie-Thérèse PLAUD, Henri CATALIFAUT, Carmèle BONNET, Jean CARON, Pascal CAUCHEBRAIS, Mara DEL MEI-GUILBERT, Tania TI-AHING, Philippe DARDILLAC, Stéphane JOURNE, Daniele OVONO, Freddy N'SONDE, Virginie VILLEMIN, Natacha GIRARD, Jordan SCHWAB, Dioulaba INJAI, Rémy COURTAUX, Rafik GARNIT, Jean-Baptiste GRAH, Farida AMRANI, Abdoul-Aziz M BAYE, Gérard GIANATI, Azzedine SERIDJI, Edwige PRISCA, Henri CHAILLOT, Julie NUAGE

Formant la majorité des membres en exercice.

Absent(e)s excusé(e)s : Mesdames et Messieurs

Claude MAISONNAVE-COUTEROU donnant pouvoir à Cendrine CHAUMONT, Agnes OMER donnant pouvoir à Natacha GIRARD, Alban BAKARY donnant pouvoir à Pierre PROT, Michel BONNAFOUS donnant pouvoir à Tania TI-AHING, Fatoumata KOITA donnant pouvoir à Lucas MESLIN, Laurène HANNA donnant pouvoir à Yvan COUIDAT, Pétroline BEROT donnant pouvoir à Rafik GARNIT, Fadila BEN DOULAT donnant pouvoir à Gérard GIANATI, Dominique MARQUE donnant pouvoir à Carmèle BONNET, Charles MARIETTE donnant pouvoir à Pascal CHATAGNON, Mina FAYED donnant pouvoir à Rémy COURTAUX

Absent(e)s :

Corinne BOURGEOIS, Henry SIMENOU, Valdemar DE SOUSA, Edward TOTO

(chaque élu pouvant être porteur d'un pouvoir)

Secrétaire de séance : **Monsieur Jordan SCHWAB**

Délibération
CM20250626_141
Le 26 juin 2025

APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DU PERMIS DE DIVISER

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de la construction et notamment ses articles L111-6-1-1 et L111-6-1-3,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles R423-70-1 et R425-15-2,

VU la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové, dite Loi ALUR, et notamment son article 91,

VU le Décret n° 2017-1431 du 3 octobre 2017 relatif à l'articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec la procédure "permis de diviser",

VU l'Arrêté du 8 décembre 2016 relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant,

VU le Règlement Sanitaire Départemental,

VU la Délibération n° CM20180628_16 du Conseil municipal de la commune historique d'Evry en date du 28 juin 2018 mettant en place les régimes d'autorisation et de déclaration de mise en location d'un bien sur la ville d'Evry,

VU la Délibération n° CM20200206_009 du 6 février 2020 instaurant une autorisation préalable pour les travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un bien immobilier existant dite « permis de diviser »,

VU le plan modificatif du périmètre d'application du permis de diviser sur le territoire communal, ci-annexé,

VU le courrier portant avis favorable de la Préfète de l'Essonne en date du 18 juin 2025,

VU le rapport de Monsieur le Maire,

VU l'avis de la Commission préparatoire au Conseil municipal du 16 juin 2025,

CONSIDERANT que la Commune est confrontée à la pratique de la division de logements (pavillons et appartements) conduisant à la création de logements indignes qui présentent des risques pour la sécurité et la santé des locataires et qui engendrent des difficultés importantes liées à la surdensité (bruit, gestion des déchets, stationnement...),

CONSIDERANT que la Commune a instauré le permis de diviser dans plusieurs quartiers afin de contrôler la pratique de division des biens immobiliers destinée à créer un ou des logements supplémentaires,

CONSIDERANT que la demande d'autorisation préalable doit permettre de prévenir et de sanctionner la mise sur le marché du logement de biens ne répondant pas aux exigences minimales d'habitabilité et de sécurité, dans un objectif de protection des futurs occupants,

CONSIDERANT que le régime d'autorisation est complémentaire du régime de déclaration de mise en location ou de demande d'autorisation préalable mis en place depuis 1er mars 2019 sur le territoire de la ville historique d'Evry,

CONSIDERANT qu'il convient de modifier le périmètre du permis de diviser, notamment afin d'intégrer des grands logements qui sont transformés en plusieurs logements pour être loués, générant des nuisances pour les résidents et des dysfonctionnements dans le cadre de la gestion des copropriétés,

CONSIDERANT que la Commune souhaite donc modifier le périmètre du permis de diviser selon le plan joint en annexe à compter du 1er septembre 2025,

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- APPROUVE le nouveau périmètre du permis de diviser, conformément au plan annexé à la présente délibération.

- DIT que ce nouveau périmètre du permis de diviser entrera en vigueur à compter du 1^{er} septembre 2025 afin de permettre aux administrés et organismes concernés de prendre connaissance de cette nouvelle réglementation.

- AUTORISE le Maire ou un Adjoint au Maire ou un Conseiller municipal ayant reçu délégation dans le domaine concerné, à signer tout document relatif à ce dispositif.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus.

Signé électroniquement par :
Stéphane BEAUDET
Date de signature : 30/06/2025
Qualité : MAIRE
D'EVRY-COURCOURONNES





Secteurs soumis à Permis de Diviser

- | | |
|---|--|
| — Lac Courcouronnes | — Village |
| — Canal | — Fragonard |
| — Pyramides | — Mousseau |
| — Champs-Élysées | — Parc Aux Lièvres |
| — Champrier du Coq | — Epinettes |
| — Aguado | — Centre-Ville |
| — Aunettes | — Bras de Fer |



Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le



ID : 091-200083525-20250627-CM20250626_141-DE

	REFERENCES CADASTRALES
SECTEURS	
Canal	sections AN / AR
Lac de Courcouronnes	sections AB / AL / AM
Pyramides	sections AS / AT
Champs-Élysées	sections AB
Fragonard	sections BP
Mousseau	section BR
Aguado	section AD
Champtier du Coq	section AD, parcelles AC 53, 54, 56
Centre-Ville	parcelles AN 24, AP 207, AX 9
Epinettes	parcelles AK 1, 2, 8, 16, 18, 20, 30
Aunettes	BC 103
Parc aux Lièvres	parcelle BS 16
Evry-Village	section BL, BN et parcelle BM 9
Bras de Fer	AI 2, AI 4, AI 8

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 26 juin 2025

L'an deux mille vingt cinq, le vingt six juin, à 19 heures 30,

Le Conseil Municipal de la Ville d'Évry-Courcouronnes, légalement convoqué, s'est assemblé Salle Decauville, Ferme du Bois Briard - Rue du Bois Briard – Évry-Courcouronnes (conformément aux dispositions de l'arrêté municipal n°A2024/1217 en date du 26 octobre 2024 relatif à la délocalisation des séances du Conseil municipal - 1^{er} semestre 2025) sous la présidence de Monsieur Stéphane BEAUDET, Maire de la Ville,

Présents : Mesdames et Messieurs,

Stéphane BEAUDET, Medhy ZEGHOUF, Danielle VALERO, Pascal CHATAGNON, Pierre PROT, Cendrine CHAUMONT, Olivier POTOKAR, Mélinda BAYOL, Ronan FLEURY, Diarra BADIANE, Yvan COUIDAT, Lucas MESLIN, Myriam BOUBEL, Marie-Thérèse PLAUD, Henri CATALIFAUT, Carmèle BONNET, Jean CARON, Pascal CAUCHEBRAIS, Mara DEL MEI-GUILBERT, Tania TI-A-HING, Philippe DARDILLAC, Stéphane JOURNE, Daniele OVONO, Freddy N'SONDE, Virginie VILLEMIN, Natacha GIRARD, Jordan SCHWAB, Dioulaba INJAI, Rémy COURTAUX, Rafik GARNIT, Jean-Baptiste GRAH, Farida AMRANI, Abdoul-Aziz M BAYE, Gérard GIANATI, Azzedine SERIDJI, Edwige PRISCA, Henri CHAILLOT, Julie NUAGE

Formant la majorité des membres en exercice.

Absent(e)s excusé(e)s : Mesdames et Messieurs

Claude MAISONNAVE-COUTEROU donnant pouvoir à Cendrine CHAUMONT, Agnes OMER donnant pouvoir à Natacha GIRARD, Alban BAKARY donnant pouvoir à Pierre PROT, Michel BONNAFOUS donnant pouvoir à Tania TI-A-HING, Fatoumata KOITA donnant pouvoir à Lucas MESLIN, Laurène HANNA donnant pouvoir à Yvan COUIDAT, Pétroline BEROT donnant pouvoir à Rafik GARNIT, Fadila BEN DOULAT donnant pouvoir à Gérard GIANATI, Dominique MARQUE donnant pouvoir à Carmèle BONNET, Charles MARIETTE donnant pouvoir à Pascal CHATAGNON, Mina FAYED donnant pouvoir à Rémy COURTAUX

Absent(e)s :

Corinne BOURGEOIS, Henry SIMENOU, Valdemar DE SOUSA, Edward TOTO

(chaque élu pouvant être porteur d'un pouvoir)

Secrétaire de séance : **Monsieur Jordan SCHWAB**

Délibération
CM20250626_141
Le 26 juin 2025

APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DU PERMIS DE DIVISER

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de la construction et notamment ses articles L111-6-1-1 et L111-6-1-3,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles R423-70-1 et R425-15-2,

VU la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové, dite Loi ALUR, et notamment son article 91,

VU le Décret n° 2017-1431 du 3 octobre 2017 relatif à l'articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec la procédure "permis de diviser",

VU l'Arrêté du 8 décembre 2016 relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant,

VU le Règlement Sanitaire Départemental,

VU la Délibération n° CM20180628_16 du Conseil municipal de la commune historique d'Evry en date du 28 juin 2018 mettant en place les régimes d'autorisation et de déclaration de mise en location d'un bien sur la ville d'Evry,

VU la Délibération n° CM20200206_009 du 6 février 2020 instaurant une autorisation préalable pour les travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un bien immobilier existant dite « permis de diviser »,

VU le plan modificatif du périmètre d'application du permis de diviser sur le territoire communal, ci-annexé,

VU le courrier portant avis favorable de la Préfète de l'Essonne en date du 18 juin 2025,

VU le rapport de Monsieur le Maire,

VU l'avis de la Commission préparatoire au Conseil municipal du 16 juin 2025,

CONSIDERANT que la Commune est confrontée à la pratique de la division de logements (pavillons et appartements) conduisant à la création de logements indignes qui présentent des risques pour la sécurité et la santé des locataires et qui engendrent des difficultés importantes liées à la surdensité (bruit, gestion des déchets, stationnement...),

CONSIDERANT que la Commune a instauré le permis de diviser dans plusieurs quartiers afin de contrôler la pratique de division des biens immobiliers destinée à créer un ou des logements supplémentaires,

CONSIDERANT que la demande d'autorisation préalable doit permettre de prévenir et de sanctionner la mise sur le marché du logement de biens ne répondant pas aux exigences minimales d'habitabilité et de sécurité, dans un objectif de protection des futurs occupants,

CONSIDERANT que le régime d'autorisation est complémentaire du régime de déclaration de mise en location ou de demande d'autorisation préalable mis en place depuis 1er mars 2019 sur le territoire de la ville historique d'Evry,

CONSIDERANT qu'il convient de modifier le périmètre du permis de diviser, notamment afin d'intégrer des grands logements qui sont transformés en plusieurs logements pour être loués, générant des nuisances pour les résidents et des dysfonctionnements dans le cadre de la gestion des copropriétés,

CONSIDERANT que la Commune souhaite donc modifier le périmètre du permis de diviser selon le plan joint en annexe à compter du 1er septembre 2025,

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- APPROUVE le nouveau périmètre du permis de diviser, conformément au plan annexé à la présente délibération.
- DIT que ce nouveau périmètre du permis de diviser entrera en vigueur à compter du 1^{er} septembre 2025 afin de permettre aux administrés et organismes concernés de prendre connaissance de cette nouvelle réglementation.
- AUTORISE le Maire ou un Adjoint au Maire ou un Conseiller municipal ayant reçu délégation dans le domaine concerné, à signer tout document relatif à ce dispositif.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus.

Signé électroniquement par :
Stéphane BEAUDET
Date de signature : 30/06/2025
Qualité : MAIRE
D'EVRY-COURCOURONNES





Secteurs soumis à Permis de Diviser

- | | |
|-------------------|------------------|
| Lac Courcouronnes | Village |
| Canal | Fragonard |
| Pyramides | Mousseau |
| Champs-Élysées | Parc Aux Lièvres |
| Champtier du Coq | Epinettes |
| Aguado | Centre-Ville |
| Aunettes | Bras de Fer |



Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le



ID : 091-200083525-20250627-CM20250626_141-DE

	REFERENCES CADASTRALES
SECTEURS	
Canal	sections AN / AR
Lac de Courcouronnes	sections AB / AL / AM
Pyramides	sections AS / AT
Champs-Élysées	sections AB
Fragonard	sections BP
Mousseau	section BR
Aguado	section AD
Champtier du Coq	section AD, parcelles AC 53, 54, 56
Centre-Ville	parcelles AN 24, AP 207, AX 9
Epinettes	parcelles AK 1, 2, 8, 16, 18, 20, 30
Aunettes	BC 103
Parc aux Lièvres	parcelle BS 16
Evry-Village	section BL, BN et parcelle BM 9
Bras de Fer	AI 2, AI 4, AI 8



**PRÉFET
DE L'ESSONNE**

Liberté
Égalité
Fraternité

AR Préfectoral

**Direction départementale des territoires
Service Habitat et Renouvellement Urbain**

091-200059228-20251118-ORJ-DL22941F1-DE

Affaire suivie par : Florence CONTE DULONG
Cheffe du Bureau du Parc Privé

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Place des Droits de l'Homme et du Citoyen
91000 Evry-Courcouronnes

Evry-Courcouronnes, le **18 JUIN 2025**

Monsieur le Maire,

Le dispositif du "Permis de diviser" ¹ a été instauré en 2020 sur plusieurs quartiers de la ville d'Evry-Courcouronnes puis étendu en 2021 au quartier des Pyramides.

Le "Permis de diviser" est une autorisation administrative qui vise à encadrer la division d'un logement existant en vue de créer plusieurs nouveaux logements dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer.

Par courrier du 15 mai dernier, vous m'avez informé de votre volonté de modifier et d'adapter le périmètre d'intervention de ce dispositif pour tenir compte de la géographie des demandes intervenues depuis 2020 et pour, tout particulièrement, répondre aux difficultés croissantes rencontrées par les copropriétés en matière de division de logements.

Dans cette perspective, vous sollicitez mon avis sur cette nouvelle sectorisation préalablement à votre conseil municipal du 26 juin prochain ; ceci en application de l'article L. 126-18 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) qui prévoit que *"si la commune intéressée n'est pas couverte par un programme local de l'habitat, la délimitation est prise après avis du représentant de l'Etat dans le département"*.

Parce qu'un habitat indigne expose ses occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité et que les marchands de sommeil entretiennent l'habitat indigne et le mal-logement tout en exploitant la détresse des plus démunis, il est nécessaire de s'y attaquer en repérant ces situations dans les secteurs à enjeux de votre territoire.

Le nouveau périmètre proposé s'appuie sur le bilan des demandes de "Permis de diviser" depuis 2020 et de la géographie des signalements en matière d'habitat dégradé effectués auprès de votre service hygiène et santé. Ce périmètre intègre également l'ensemble des copropriétés sous dispositifs d'OPAH-Copropriétés dégradées et de Plan de Sauvegarde et tient compte des remontées terrain des copropriétés. Il tient compte enfin des évolutions urbaines de la Ville en retirant certains quartiers faisant l'objet d'opération d'aménagement lourdes visant à requalifier ces derniers.

¹ au sens de l'article L.126-18 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)

Dès lors, j'émet un avis favorable sur ce nouveau périmètre du "Permis de diviser" dans la mesure où il permet de maintenir une lutte active contre les divisions de logements qui peuvent déstabiliser des quartiers et des copropriétés déjà en grande fragilité sur votre territoire.

Je vous rappelle que conformément à l'alinéa 1^{er} de l'article L 126-18 du CCH, la délibération de la commune devra être entérinée par une délibération communautaire, la communauté d'agglomération Grands Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart étant compétente en matière d'habitat.

Je vous prie d'agréer, monsieur le Maire, mes salutations distinguées.


La préfète
Frédérique CAMILLERI

Copie :

Monsieur le Secrétaire général de la préfecture de l'Essonne, Sous-préfet de l'arrondissement d'Evry-Courcouronnes

Le **22** SEPT 2025

DGA Développement Territorial et
Urbain
Direction Urbanisme
Réglementaire et Affaires
Foncières et Immobilières
Direction Habitat, Hygiène et
Renouvellement Urbain

GRAND PARIS SUD
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
500 PLACE DES CHAMPS-ELYSEES
91054 EVRY-COURCOURONNES

Réf : D25.09.133
RS/ED

**Objet : Modification du périmètre du Permis de Diviser et évolution du
Permis de Louer sur la commune d'Evry-Courcouronnes**

Affaire suivie par : Elodie DARINI

Tél : 01 60 91 63 58
coproprietes@
evrycourcouronnes.fr

Monsieur le Président,

Depuis 2018, la commune historique d'Evry s'est engagée dans la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil à travers l'instauration du Permis de Louer puis du Permis de Diviser.

PJ :

- Courrier de la Préfète du 18 juin 2025 validant le nouveau périmètre du permis de diviser
- Délibération n°20250626_141 du 26 juin 2025 relative à l'évolution du périmètre du permis de diviser
- Plan du nouveau périmètre du régime d'autorisation de mise en location et liste des résidences

Après un premier bilan tiré des 5 à 6 années d'activité de ces outils et à l'appui de groupes de travail menés au 1^{er} semestre 2025 avec l'ADIL, le collectif des copropriétaires d'Evry-Courcouronnes et les syndicats, la commune d'Evry-Courcouronnes souhaite aujourd'hui renforcer sa politique en la matière.

Par la présente, je vous informe que le **périmètre soumis au Permis de Diviser** a récemment **été modifié** par délibération n°20250626_141 du Conseil Municipal en date du 26 juin 2025.

En effet, de grands logements subissent des travaux de transformation en plusieurs logements pour être loués. Cela provoque des nuisances pour les résidents qui subissent des troubles divers (bruits des travaux et des multiples locataires, incivilités, etc...) et des dysfonctionnements au sein des copropriétés (par exemple, description du bien différent du règlement de copropriété ou charges réelles de consommation d'eau ne correspondant plus aux tantièmes de répartition). Les logements construits dans les années 70 sont particulièrement adaptés à la division en raison de leurs surfaces généreuses.

Le périmètre reprend également les copropriétés en dispositifs d'OPAH et de Plan de Sauvegarde, mis en place par la Commune.

Pour faciliter la compréhension et la lecture, l'ensemble du périmètre est présenté dans la délibération ci-jointe ainsi qu'un tableau des sections cadastrales.

Par ailleurs, au regard de l'évolution constante des problématiques de multi location constatées dans certaines résidences du territoire et des perturbations que cela induit dans leur fonctionnement (dégradation du bâti, suroccupation, incivilité, etc...), je souhaite **faire évoluer le champ d'application du Permis de Louer** à travers :

- L'arrêt complet du système de déclaration de mise en location qui repose sur du déclaratif et ne permet pas à la commune de disposer de réelles

Hôtel de Ville
Place des Droits de l'Homme
et du Citoyen
91000 Evry-Courcouronnes
Tél : 01 69 36 66 66

- marges de manœuvre auprès des propriétaires bailleurs ;
- La modification du périmètre d'autorisation préalable à titre expérimental, avec l'intégration de nouvelles copropriétés (l'ensemble des copropriétés concernées par les dispositifs d'OPAH et de Plan de Sauvegarde, les copropriétés présentant un taux de propriétaires bailleurs important, les copropriétés présentant des signes de fragilité sur la qualité du bâti et la suroccupation) ;
 - La définition, à l'échelle de la commune, des conditions d'existence digne pour les colocations à baux multiples mis en place dans le cadre de la loi Habitat Dégadé d'avril 2024.

Aussi, je vous remercie de bien vouloir :

- **Présenter le nouveau périmètre du Permis de Diviser** en conseil communautaire conformément à l'article L. 126-18 du Code de la construction et de l'habitation.
- **Délibérer sur la modification du champ d'application du Permis de Louer**, sur la commune d'Evry-Courcouronnes, au titre de votre compétence en la matière.

Je vous prie de croire, monsieur le Président, en l'assurance de toute ma considération.

Le Maire





**PRÉFET
DE L'ESSONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires
Service Habitat et Renouvellement Urbain
Bureau du parc privé**

Affaire suivie par : Florence CONTE DULONG
Cheffe du Bureau du Parc Privé

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Place des Droits de l'Homme et du Citoyen
91000 Evry-Courcouronnes

Évry-Courcouronnes, le 18 JUIN 2025

0101019 8.J
0101019 8.J

Monsieur le Maire,

Le dispositif du "Permis de diviser" ¹ a été instauré en 2020 sur plusieurs quartiers de la ville d'Evry-Courcouronnes puis étendu en 2021 au quartier des Pyramides.

Le "Permis de diviser" est une autorisation administrative qui vise à encadrer la division d'un logement existant en vue de créer plusieurs nouveaux logements dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer.

Par courrier du 15 mai dernier, vous m'avez informé de votre volonté de modifier et d'adapter le périmètre d'intervention de ce dispositif pour tenir compte de la géographie des demandes intervenues depuis 2020 et pour, tout particulièrement, répondre aux difficultés croissantes rencontrées par les copropriétés en matière de division de logements.

Dans cette perspective, vous sollicitez mon avis sur cette nouvelle sectorisation préalablement à votre conseil municipal du 26 juin prochain ; ceci en application de l'article L. 126-18 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) qui prévoit que *"si la commune intéressée n'est pas couverte par un programme local de l'habitat, la délimitation est prise après avis du représentant de l'Etat dans le département"*.

Parce qu'un habitat indigne expose ses occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité et que les marchands de sommeil entretiennent l'habitat indigne et le mal-logement tout en exploitant la détresse des plus démunis, il est nécessaire de s'y attaquer en repérant ces situations dans les secteurs à enjeux de votre territoire.

Le nouveau périmètre proposé s'appuie sur le bilan des demandes de "Permis de diviser" depuis 2020 et de la géographie des signalements en matière d'habitat dégradé effectués auprès de votre service hygiène et santé. Ce périmètre intègre également l'ensemble des copropriétés sous dispositifs d'OPAH-Copropriétés dégradées et de Plan de Sauvegarde et tient compte des remontées terrain des copropriétés. Il tient compte enfin des évolutions urbaines de la Ville en retirant certains quartiers faisant l'objet d'opération d'aménagement lourdes visant à requalifier ces derniers.

¹ au sens de l'article L.126-18 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)

Dès lors, j'émet un avis favorable sur ce nouveau périmètre du "Permis de diviser" dans la mesure où il permet de maintenir une lutte active contre les divisions de logements qui peuvent déstabiliser des quartiers et des copropriétés déjà en grande fragilité sur votre territoire.

Je vous rappelle que conformément à l'alinéa 1^{er} de l'article L 126-18 du CCH, la délibération de la commune devra être entérinée par une délibération communautaire, la communauté d'agglomération Grans Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart étant compétente en matière d'habitat.

Je vous prie d'agréer, monsieur le Maire, mes salutations distinguées.


La préfète
Frédérique CAMILLERI

Copie :

Monsieur le Secrétaire général de la préfecture de l'Essonne, Sous-préfet de l'arrondissement d'Evry-Courcouronnes

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 26 juin 2025

L'an deux mille vingt cinq, le vingt six juin, à 19 heures 30,

Le Conseil Municipal de la Ville d'Évry-Courcouronnes, légalement convoqué, s'est assemblé Salle Decauville, Ferme du Bois Briard - Rue du Bois Briard - Évry-Courcouronnes (conformément aux dispositions de l'arrêté municipal n°A2024/1217 en date du 26 octobre 2024 relatif à la délocalisation des séances du Conseil municipal - 1^{er} semestre 2025) sous la présidence de Monsieur Stéphane BEAUDET, Maire de la Ville,

Présents : Mesdames et Messieurs,

Stéphane BEAUDET, Medhy ZEGHOUF, Danielle VALERO, Pascal CHATAGNON, Pierre PROT, Cendrine CHAUMONT, Olivier POTOKAR, Mélinda BAYOL, Ronan FLEURY, Diarra BADIANE, Yvan COUVIDAT, Lucas MESLIN, Myriam BOUBEL, Marie-Thérèse PLAUD, Henri CATALIFAUT, Carmèle BONNET, Jean CARON, Pascal CAUCHEBRAIS, Mara DEL MEI-GUILBERT, Tania TI-A-HING, Philippe DARDILLAC, Stéphane JOURNE, Daniele OVONO, Freddy N'SONDE, Virginie VILLEMIN, Natacha GIRARD, Jordan SCHWAB, Dioulaba INJAI, Rémy COURTAUX, Rafik GARNIT, Jean-Baptiste GRAH, Farida AMRANI, Abdoul-Aziz M BAYE, Gérard GIANATI, Azzedine SERIDJI, Edwige PRISCA, Henri CHAILLOT, Julie NUAGE

Formant la majorité des membres en exercice.

Absent(e)s excusé(e)s : Mesdames et Messieurs

Claude MAISONNAVE-COUTEROU donnant pouvoir à Cendrine CHAUMONT, Agnes OMER donnant pouvoir à Natacha GIRARD, Alban BAKARY donnant pouvoir à Pierre PROT, Michel BONNAFOUS donnant pouvoir à Tania TI-A-HING, Fatoumata KOITA donnant pouvoir à Lucas MESLIN, Laurène HANNA donnant pouvoir à Yvan COUVIDAT, Pétroline BEROT donnant pouvoir à Rafik GARNIT, Fadila BEN DOULAT donnant pouvoir à Gérard GIANATI, Dominique MARQUE donnant pouvoir à Carmèle BONNET, Charles MARIETTE donnant pouvoir à Pascal CHATAGNON, Mina FAYED donnant pouvoir à Rémy COURTAUX

Absent(e)s :

Corinne BOURGEOIS, Henry SIMENOU, Valdemar DE SOUSA, Edward TOTO

(chaque élu pouvant être porteur d'un pouvoir)

Secrétaire de séance : **Monsieur Jordan SCHWAB**

Délibération
CM20250626_141
Le 26 juin 2025

APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DU PERMIS DE DIVISER

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de la construction et notamment ses articles L111-6-1-1 et L111-6-1-3,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles R423-70-1 et R425-15-2,

VU la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové, dite Loi ALUR, et notamment son article 91,

VU le Décret n° 2017-1431 du 3 octobre 2017 relatif à l'articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec la procédure "permis de diviser",

VU l'Arrêté du 8 décembre 2016 relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant,

VU le Règlement Sanitaire Départemental,

VU la Délibération n° CM20180628_16 du Conseil municipal de la commune historique d'Evry en date du 28 juin 2018 mettant en place les régimes d'autorisation et de déclaration de mise en location d'un bien sur la ville d'Evry,

VU la Délibération n° CM20200206_009 du 6 février 2020 instaurant une autorisation préalable pour les travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un bien immobilier existant dite « permis de diviser »,

VU le plan modificatif du périmètre d'application du permis de diviser sur le territoire communal, ci-annexé,

VU le courrier portant avis favorable de la Préfète de l'Essonne en date du 18 juin 2025,

VU le rapport de Monsieur le Maire,

VU l'avis de la Commission préparatoire au Conseil municipal du 16 juin 2025,

CONSIDERANT que la Commune est confrontée à la pratique de la division de logements (pavillons et appartements) conduisant à la création de logements indignes qui présentent des risques pour la sécurité et la santé des locataires et qui engendrent des difficultés importantes liées à la surdensité (bruit, gestion des déchets, stationnement...),

CONSIDERANT que la Commune a instauré le permis de diviser dans plusieurs quartiers afin de contrôler la pratique de division des biens immobiliers destinée à créer un ou des logements supplémentaires,

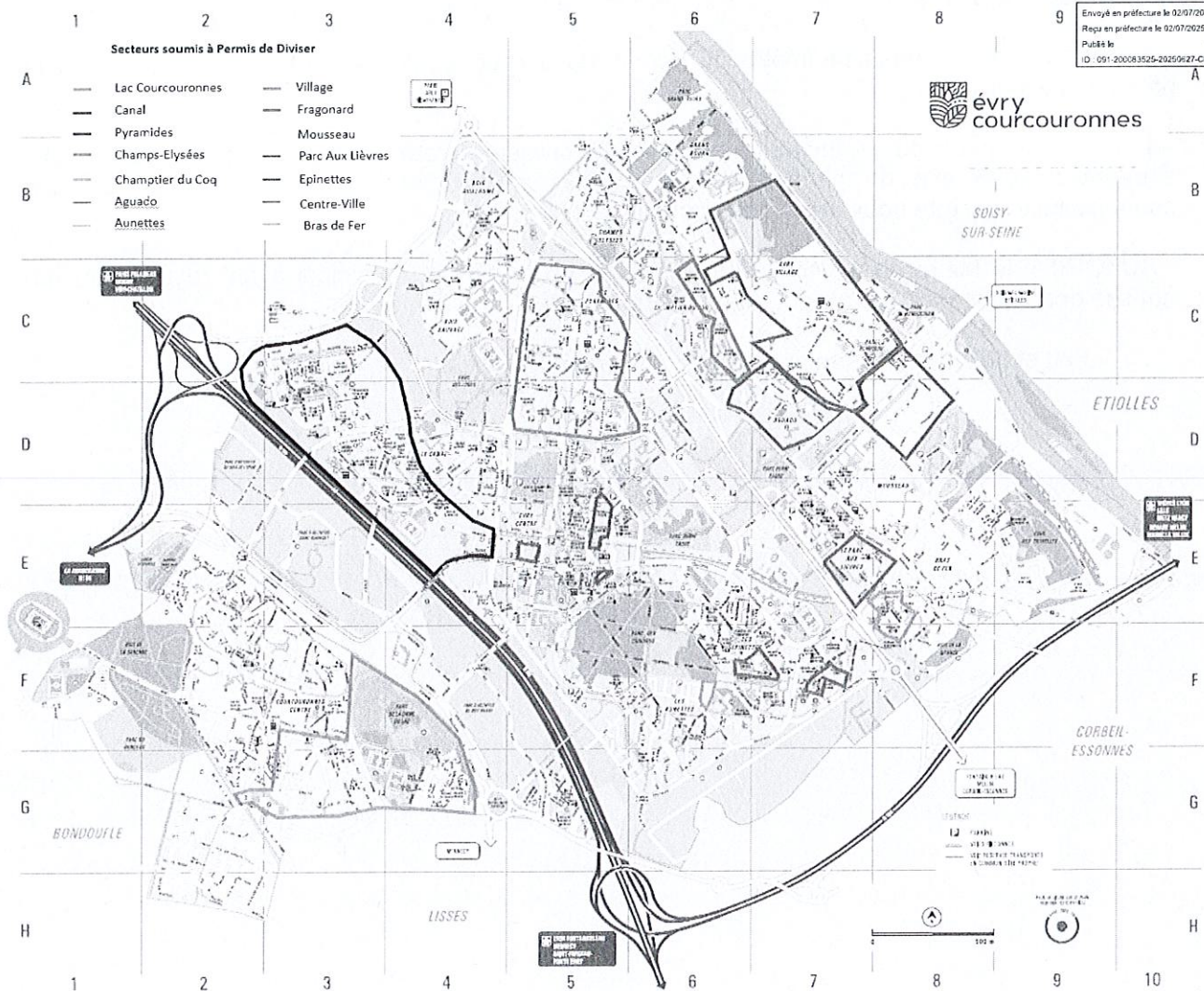
CONSIDERANT que la demande d'autorisation préalable doit permettre de prévenir et de sanctionner la mise sur le marché du logement de biens ne répondant pas aux exigences minimales d'habitabilité et de sécurité, dans un objectif de protection des futurs occupants,

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
 Reçu en préfecture le 02/07/2025
 Publié le 15/05/2025
 ID : 051-200083525-20250627-CU20250626_141-CE



Secteurs soumis à Permis de Diviser

- | | |
|---------------------|--------------------|
| — Lac Courcouronnes | — Village |
| — Canal | — Fragonard |
| — Pyramides | — Mousseau |
| — Champs-Élysées | — Parc Aux Lièvres |
| — Champrier du Coq | — Epinettes |
| — Aguado | — Centre-Ville |
| — Aunettes | — Bras de Fer |



CONSIDERANT que le régime d'autorisation est complémentaire du régime de déclaration de mise en location ou de demande d'autorisation préalable mis en place depuis 1er mars 2019 sur le territoire de la ville historique d'Evry,

CONSIDERANT qu'il convient de modifier le périmètre du permis de diviser, notamment afin d'intégrer des grands logements qui sont transformés en plusieurs logements pour être loués, générant des nuisances pour les résidents et des dysfonctionnements dans le cadre de la gestion des copropriétés,

CONSIDERANT que la Commune souhaite donc modifier le périmètre du permis de diviser selon le plan joint en annexe à compter du 1er septembre 2025,

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- APPROUVE le nouveau périmètre du permis de diviser, conformément au plan annexé à la présente délibération.

- DIT que ce nouveau périmètre du permis de diviser entrera en vigueur à compter du 1^{er} septembre 2025 afin de permettre aux administrés et organismes concernés de prendre connaissance de cette nouvelle réglementation.

- AUTORISE le Maire ou un Adjoint au Maire ou un Conseiller municipal ayant reçu délégation dans le domaine concerné, à signer tout document relatif à ce dispositif.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus.

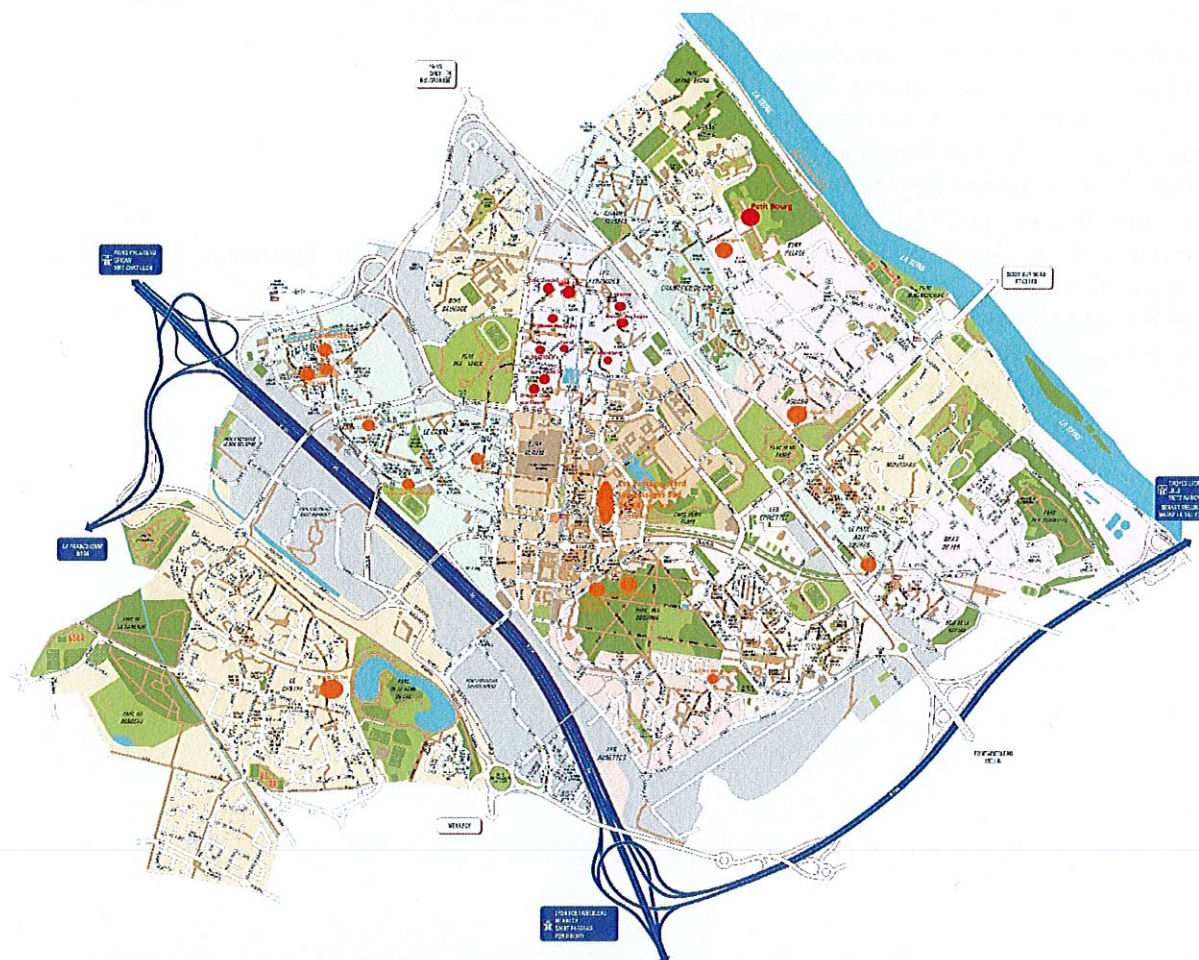
Signé électroniquement par :
Stéphane BEAUDET
Date de signature : 30/06/2025
Qualité : MAIRE
D'EVRY-COURCOURONNES

SLOW

	REFERENCES CADASTRALES
SECTEURS	
Canal	sections AN / AR
Lac de Courcouronnes	sections AB / AL / AM
Pyramides	sections AS / AT
Champs-Élysées	sections AB
Fragonard	sections BP
Mousseau	section BR
Aguado	section AD
Champtier du Coq	section AD, parcelles AC 53, 54, 56
Centre-Ville	parcelles AN 24, AP 207, AX 9
Epinettes	parcelles AK 1, 2, 8, 16, 18, 20, 30
Aunettes	BC 103
Parc aux Lièvres	parcelle BS 16
Evry-Village	section BL, BN et parcelle BM 9
Bras de Fer	AI 2, AI 4, AI 8



→ Cartographie du futur périmètre proposé



Liste des copropriétés concernées par le nouveau périmètre du permis de louer :

⇒ Les copropriétés déjà sous autorisation :

Petit Bourg (1-24 Parc du Petit Bourg)
 Villa Claudel (13-19 rue Jules Vallès)
 Mail des Poètes 1 (3/4 square Arthur Rimbaud – 2/4 rue Jules Vallès)
 Mail des Poètes 2 (1/2 square Arthur Rimbaud)
 4 Saisons (1-3 rue Paul Claudel)
 Balcon des Loges (300 à 306 allée Pablo Neruda)
 Terrasses des Loges (200/202 rue de la Poule Rousse – 300/302/304 allée Jules Vallès)
 Evriel (204/206/208 rue des Pyramides)
 V Bastides (201 rue Bonaparte – 201/203 rue Champollion)
 Rosenberg (208 rue Rosenberg)
 Evry Point IV (405/406/407/408/409 square du Dragon)
 Dragon Quai aux Fleurs (302-306 allée du Dragon / 410-411 square du Dragon / 301-307 quai aux Fleurs)

⇒ Les copropriétés entrantes sous autorisation :

Le Clos des Aunettes (21/27 rue de l'Essonne)
 Bois sauvage (1 à 4 et 7 et 8 square de la Besace)
 Sully Canal (1 à 4 et 11 à 13 square du Trou Rouge)

Espalines 2 (1 à 3 square de la Bière)
Clos aux chansons (3 à 21 square de la Brave Margot)
Clos du mail (50/52 rue Marquis de Raies / 1/3 allée John Ford)
Bords du Lac (1 à 7 rue des Bords du Lac)
La Boissée (33 impasse des Journaliers)
L'orangerie (45 Boulevard Decauville)
Aguado 2 (1 à 12 rue Pablo Picasso)
Jardin de la Cathédrale (Monseigneur Roméro)
Les grands coquibus (1,9 Alphonse Laveran)
Lavoisier (rue Geoffroy Saint Hilaire, Pierre de Coubertin, Place Lavoisier, rue Frédéric
Chopin, rue André Chenier)
Les Passages Nord (8 à 14 rue Jean Rostand)
Les Passages Sud (13 traversée Galilée)
20/24 rue Jean Rostand

Direction Clients, Gestion Locative et Numérique

Monsieur Michel BISSON

Président

Communauté d'agglomération Grand Paris Sud

Seine Essonne Sénart

505, place des Champs-Élysées

91000 EVRY-COURCOURONNES

Affaire suivie par: Sandra ARRACHART
Sandra.arrachart@cdc-habitat.fr

Objet : Demande d'exemption du permis de louer pour les logements locatifs intermédiaires (LLI) et logements abordables contractualisés (LAC) des dispositifs de contrôle préalable

Monsieur le Président,

La loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 renforce les conditions de contrôle des dispositifs d'autorisation préalable (Art. L635-1 du CCH) et de déclaration de mise en location (Art. L634-1 du CCH) qui peuvent être mis en œuvre soit par les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), soit par les communes, afin de lutter contre l'habitat indigne et les pratiques des marchands de sommeil.

En tant que bailleur institutionnel, déjà dispensé de la mise en œuvre de ces dispositifs d'autorisation ou de déclaration préalables au titre de son parc social, nous sollicitons une demande d'exemption pour notre parc de Logements Locatifs Intermédiaires (LLI) et de Logements Abordables Contractualisés (LAC) géré par CDC Habitat.

En effet, tous ces ensembles immobiliers sont conformes aux règles de la construction prescrites par le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitat, ainsi qu'aux conditions fixées par l'ensemble des textes applicables à l'ouvrage.

Nous souhaitons appeler votre attention sur les contraintes administratives supplémentaires que l'application des dispositifs actuels impose à nos logements LLI et LAC. Ces démarches préalables à la location, alourdissent considérablement le traitement des dossiers et ralentissent l'accès au logement pour nos futurs locataires, dans un contexte de marché locatif tendu où l'intérêt général nous commande de répondre aux demandes dans les meilleurs délais.

Une exemption de la demande de permis de louer sur ce parc nous permettrait d'accélérer l'accès au logement pour les ménages.

Je vous remercie pour l'attention que vous vous voudrez bien porter à notre demande d'exemption des démarches associées au permis de louer pour nos logements locatifs intermédiaires et logement abordables contractualisés.

Dans l'attente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma respectueuse considération.

**Brigitte LAURENT**

Directrice Service Clients, Gestion Locative et Numérique

