

Séance du vendredi 29 avril 2022

DELIBERATION DU CONSEIL

**DELIBERATION CADRE POUR LA PERENNISATION DES OUTILS PREVENTIFS DE
LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE AVEC LES COMMUNES VOLONTAIRES DU
TERRITOIRE METROPOLITAIN**

I. Rappel du contexte

Dans le cadre de son Programme local de l'habitat, la Métropole européenne de Lille fait de la prévention et la lutte contre l'habitat indigne une de ses priorités d'action. La loi ALUR a ouvert la possibilité d'instituer trois outils qui complètent les dispositifs mis en place par la MEL et les communes du territoire, pour repérer les situations et prévenir le développement de l'habitat indigne :

- L'autorisation préalable de mise en location (APML) ;
- La déclaration de mise en location (DML) qui intervient après signature du bail ;
- L'autorisation préalable aux travaux de division conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation (APD).

Par délibération n°18 C 0291 en date du 15 juin 2018, la MEL a décidé de mettre en place ces outils, communément appelé "permis de louer et de diviser", pour une phase expérimentale de deux ans à compter du 1er avril 2019, sur les secteurs prioritaires de son territoire en matière d'habitat dégradé ; la loi prévoyant des secteurs délimités.

Les articles L634-1 et L635-1 du Code de la construction et de l'habitation prévoient que l'APML et la DML soient instituées sur des zones délimitées au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne, en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. L'article L635-1 stipule par ailleurs que, pour l'APML, les territoires retenus doivent présenter une proportion importante d'habitat dégradé.

Ces mêmes articles autorisent l'organe délibérant à fixer, pour chaque zone, les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à déclaration ou à autorisation préalable de mise en location.

L'APD peut quant à elle, être mise en place dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat est susceptible de se dégrader (article L126-18 du CCH).

En concertation avec les communes, la MEL a défini les secteurs à enjeux d'habitat privé dégradé à partir de son observatoire de l'habitat privé, enrichi par la connaissance de terrain des communes.



Les communes les plus impactées par les situations d'habitat indigne, se sont portées volontaires pour mettre en œuvre les différents outils sur tout ou partie de leur territoire.

La MEL a confié l'exécution d'une partie de ses missions aux communes membres et volontaires par délibération n°18C0974 en date du 14 décembre 2018. Cette action, inscrite au schéma de mutualisation de la MEL, s'est traduite dans des conventions de prestation de service entre la MEL et chacune des communes afin de fixer les modalités de mise en œuvre, y compris financières, des différents outils.

La MEL a été la première métropole à mettre en œuvre ces outils à une échelle aussi large. Elle est souvent citée en exemple et les retours d'expériences sollicités par d'autres territoires sont très fréquents.

II. Objet de la délibération

1) Bilan et enseignement de l'expérimentation

L'évaluation prévue à l'issue des deux ans d'expérimentation par la délibération cadre de 2018 a été menée par la MEL avec l'aide du service Evaluation de politiques publiques et du LAB, durant le second semestre 2021. En voici les principaux enseignements :

- Un nombre croissant de demandes déposées mais un besoin de communication continue sur les dispositifs

Après presque 3 ans de mise en œuvre, ce sont près de 8 500 dossiers qui ont été déposés. Si ce chiffre est une source de satisfaction car en constante augmentation depuis le lancement des dispositifs, il n'en reste pas moins inférieur aux estimations prévisionnelles d'environ 8 000 demandes par an sur la base des ouvertures de droit Caisse d'allocations familiales, et ce malgré la politique de contrôle et de relance mise en place sur la base des ouvertures de droit CAF et des demandes de Fonds solidarité logement.

La communication sur ces outils a été réalisée au lancement en 2019. L'évaluation a mis en évidence le besoin d'une communication continue sur cette politique de prévention de la lutte contre l'habitat indigne avec des canaux et médias variés, de manière à pouvoir accroître le nombre de dossiers déposés.

- Une efficacité constatée dans le traitement de l'habitat indigne avec 900 logements mis en conformité mais un relais à renforcer vers AMELIO

Le permis de louer (APML) montre son efficacité avec un taux de levées de réserves et des refus qui est en constante augmentation :



- 57% des arrêtés de refus se transforment en autorisation suite à la réalisation de travaux contre 28,5% en début de dispositif.
- 53% des arrêtés d'autorisation sous-réserve ont fait l'objet de levées des réserves, contre 43,5% en début de dispositif.

Ce sont ainsi plus de 900 logements qui ont été mis en conformité. Afin de pouvoir augmenter ce nombre de mises en conformité, la MEL va renforcer les orientations vers les opérateurs AMELIO pour proposer aux propriétaires bailleurs un accompagnement gratuit à la définition d'un projet de travaux. De nouvelles aides ont également été mises en place par la MEL afin d'aider les propriétaires bailleurs à la mise en conformité de leur bien dès lors que des désordres leur ont été notifiés.

Les outils préventifs prennent aussi leur sens dans les amendes qui sont mises en œuvre et permettent de sanctionner les propriétaires contrevenant. Cinq amendes ont été prononcées pour un total de 33 000€, plusieurs autres procédures (6) sont actuellement en cours.

- Un club instructeur très apprécié des communes

Les groupes de travail qui ont précédé la délibération de 2018 se sont transformés en "club instructeur". Ils réunissent régulièrement tous les instructeurs des communes afin d'échanger sur les actualités, les modifications apportées aux procédures, aux documents d'instruction, et de confronter les cas pratiques en termes d'instruction. Cette communauté professionnelle est un point fort dans la mise en œuvre des outils, salué par les communes.

- Des partenariats consolidés

Un partenariat a été mis en place avec les professionnels de l'immobilier qui craignaient un ralentissement de la mise en location, qui ne s'est pas vérifié. Ces professionnels se sont inscrits dans les dispositifs dès leur lancement. Environ 30% des dossiers de demande sont déposés par ces professionnels, ce qui correspond au taux de logements en gestion sur la Métropole.

Le partenariat avec la CAF a permis la construction et la mise en œuvre de la politique de contrôle, qui permet de détecter les mises en location malgré refus ou sans qu'il y ait de demande de permis de louer déposée. Il lui reste malgré tout, à mettre en œuvre la demande de récépissé de la déclaration de mise en location pour l'ouverture des droits CAF.

- Des outils de dématérialisation adaptés, qui sont très utilisés et permettent le respect des délais d'instruction

La première année de mise en œuvre a permis une bonne appropriation des outils : guide de l'instruction pour la MEL et les communes, portail de demande dématérialisée, logiciel pour l'instruction et le suivi des dossiers, circuit de signature électronique. Avec près de 95% de demandes dématérialisées et 2% d'autorisations



tacites, l'importance des outils informatiques mis en place n'est plus à démontrer. Certaines améliorations doivent néanmoins y être apportées de manière à permettre à l'usager de connaître l'avancement de l'instruction de son dossier.

- Une offre de service à construire pour la réalisation des visites

Les visites des logements ne sont pas prévues légalement dans le processus d'instruction du permis de louer. Néanmoins, dans le cadre des pouvoirs de police du maire, certaines communes ont fait le choix de les réaliser soit systématiquement, soit en les priorisant sur les adresses méconnues. L'évaluation montre la plus-value des visites car elles permettent le repérage de désordres liés à la sécurité dans les logements, sécurité qui ne fait l'objet d'aucun diagnostic technique. Ainsi 25 à 30 % des motifs de réserves ou de refus sont motivés par des escaliers dangereux, des absences de garde-corps, l'absence de ventilation etc.

Au-delà du constat de ces désordres, la visite constitue une plus-value certaine pour les mises en conformité et la préconisation des travaux. En effet, les réponses des propriétaires bailleurs et des professionnels de l'immobilier aux questionnaires qui leur ont été adressés, soulignent l'importance de la médiation et de la prévention qui sont réalisées lors des visites.

Il est donc proposé qu'à partir de janvier 2023, les visites avant autorisation à la mise en location puissent être réalisées par un opérateur AMELIO pour les communes non-dotées d'un service d'hygiène et de santé, si elles ne peuvent le faire par leurs propres moyens.

- Une instruction compliquée pour le permis de diviser

L'évaluation a également permis de faire le bilan du permis de diviser (APD). Les constats formulés quant à cet outil nécessitent des ajustements :

- au niveau national : des délais d'instruction différents entre le permis de diviser et les autorisations d'urbanisme et absence de formulaire de demande uniforme au niveau national. La MEL sollicitera la mise en cohérence des délais d'instruction du permis de diviser avec les autorisations d'urbanisme ainsi que la création d'un formulaire CERFA le cas échéant.

- au niveau local : relativement peu de dossiers déposés, ce qui entraîne des difficultés à instruire car les agents ne sont pas rôdés à l'instruction comme cela peut être le cas sur le permis de louer ou sur la déclaration de mise en location. Dans les communes, c'est parfois le service habitat qui instruit, parfois le service urbanisme, avec un manque d'articulation entre habitat et urbanisme. Les services urbanisme qui sont en charge de l'instruction rencontrent des difficultés à mener une instruction sur des règles relevant du Code de la Construction et de l'Habitation, qu'ils ne maîtrisent pas. Ces difficultés aboutissent à des retards ou des absences d'instruction sur certaines communes.

Face à ces constats insatisfaisants pour les pétitionnaires, la MEL pourrait mettre fin à la prestation de service des communes et assurer l'instruction des dossiers de

demande préalable à la division. Cela permettrait de développer en interne une expertise afin d'assurer la solidité, la cohérence de l'instruction et l'équité de traitement de l'usager sur l'ensemble des communes concernées.

2) Poursuite et extension à 5 nouvelles communes

C'est sur la base de cette évaluation menée en lien avec toutes les parties prenantes: Etat, CAF, communes, demandeurs et leurs mandataires professionnels de l'immobilier - qu'il est aujourd'hui possible d'afficher l'engagement de notre métropole dans la pérennisation des outils préventifs de lutte contre l'habitat indigne.

Parmi les communes qui mettent déjà en œuvre les dispositifs, 21 souhaitent le poursuivre.

COMMUNES	APML	DML	APD
ARMENTIERES	X		X
CROIX	X	X	X
EMMERIN	X		X
FACHES-THUMESNIL	X	X	X
HALLUIN	X	X	X
HAUBOURDIN		X	X
HEM	X		X
HOUPLINES		X	X
LA BASSEE		X	X
LA MADELEINE	X		X
LAMBERSART		X	X
LESQUIN		X	X
LEZENNES		X	X
LILLE	X	X	X
LOOS		X	X
LYS-LEZ-LANNOY	X		X
MARCQ			X
MARQUETTE-LEZ-LILLE		X	X
MONS-EN-BAROEUL			X
RONCHIN		X	X
ROUBAIX	X		X
SECLIN		X	X
SEQUEDIN	X		X
TOURCOING	X		X

COMMUNES	APML	DML	APD
VILLENEUVE-D'ASCQ	X		
WATTRELOS	X	X	X

Madame Voituriez, Vice-présidente Logement et Habitat, a écrit en décembre 2020 aux maires de 14 autres communes présentant des enjeux élevés et très élevés dans l'observatoire métropolitain de l'habitat privé.

Parmi les communes sollicitées, 5 communes sont volontaires pour mettre en œuvre les différents outils : Emmerin, Faches-Thumesnil, Lys-lez-Lannoy, Villeneuve d'Ascq ainsi que Seclin.

Pour l'ensemble des 26 communes, le choix des dispositifs est détaillé dans le tableau suivant et l'ensemble des périmètres infra-communaux définis sont joints en annexes à la délibération.

Les nouveaux périmètres entreront en vigueur à compter du 1er janvier 2023, afin de respecter le délai légal de 6 mois entre la publication de la présente délibération et la mise en œuvre opérationnelle des dispositifs et permettre de communiquer sur les changements opérés.

Les périmètres et dispositifs pourront être revus à une fréquence de 3 ans, y compris pour des communes présentant des enjeux d'habitat dégradé qui ne participeraient pas déjà au permis de louer et diviser.

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

1) D'instaurer l'autorisation préalable de mise en location prévue par les articles L635-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation :

- sur les communes suivantes pour les logements construits avant 1974 : Armentières, Croix, Emmerin, Faches-Thumesnil, Halluin, Hem, La Madeleine, Lys-lez-Lannoy, Roubaix, Sequedin, Tourcoing, Villeneuve d'Ascq et Wattrelos ; selon les périmètres, repris sur Flash Conseil, à compter du 1er janvier 2023.

2) D'instaurer la déclaration de mise en location prévue par les articles L634-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation :

- sur les communes suivantes pour les logements construits avant 1974 : Croix, Faches-Thumesnil, Halluin, Haubourdin, Houplines, La Bassée, Lambersart, Lesquin, Lezennes, Loos, Marquette-lez-Lille, Ronchin, Seclin et Wattrelos ;
- sur la commune de Lille pour les logements construits avant 1948 ;
selon les périmètres, repris sur Flash Conseil, à compter du 1er janvier 2023.

3) D'instaurer l'autorisation préalable aux travaux concourant à la division de logements prévue par l'article L126-18 du Code de la Construction et de l'habitation avec les communes suivantes : Armentières, Croix, Emmerin, Faches-Thumesnil, Halluin, Haubourdin, Hem, Houplines, La Bassée, La Madeleine, Lambersart, Lesquin, Lezennes, Lille, Loos, Lys-lez-Lannoy, Marquette-lez-Lille, Marcq-en-Baroeul, Mons-en-Baroeul, Ronchin, Roubaix, Seclin, Sequedin, Tourcoing et Wattrelos, selon les périmètres définis, repris sur Flash Conseil, à compter du 1er janvier 2023.

Résultat du vote : ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ