

Séance du vendredi 19 avril 2024

DELIBERATION DU CONSEIL

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE - INTEGRATION DE 7 LOGEMENTS DU PATRIMOINE PRIVE DE LA MEL AU DISPOSITIF DE LOGEMENTS TEMPORAIRES ET FIXATION DE LEURS REDEVANCES - MISE A JOUR DU BAREME DE TARIFICATION

Vu les articles L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation I, III, V et VI ;

Vu la délibération n° 13 C 0270 du 21 juin 2013, par laquelle la MEL a organisé la procédure de substitution de l'obligation d'hébergement ou relogement du propriétaire défaillant de logement et de recouvrement des loyers auprès de ce même propriétaire,

Vu les délibérations n° 19 C 0041 du 5 avril 2019, n° 22-C-0296 du 7 octobre 2022 et n° 22-C-0442 du 16 décembre 2022 identifiant les biens du patrimoine privé de la MEL aux fins de logements temporaires ;

Vu les délibérations n° 19 C 0041 du 5 avril 2019 et n° 20 C 0225 du 16 octobre 2020 qui fixent les modalités d'occupation et les redevances et indemnités des logements temporaires de la MEL pour les besoins d'hébergement des ménages accompagnés dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ;

Vu la délibération n° 22-B-0301 du Bureau en date du 24 juin 2022 relative aux travaux de démolition, reconstruction et réhabilitation d'immeubles du patrimoine privé dégradé de la MEL pour les besoins des opérations d'amélioration de l'habitat ;

I. Exposé des motifs

Dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat ou d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine, l'hébergement ou le relogement des locataires d'immeubles déclarés insalubres et frappés d'interdiction d'habiter incombe légalement à la Métropole européenne de Lille (MEL) en cas de défaillance du propriétaire bailleur, aux frais de ce dernier. En outre, les projets de rénovation globale soutenus par la MEL entraînent parfois des besoins d'hébergement difficilement couverts.

La MEL a mis en œuvre ses engagements en produisant une première série de 9 logements dits "tiroirs" ou temporaires pour les besoins d'hébergement des ménages accompagnés dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ou de l'amélioration durable du logement. En 2022, la MEL a mobilisé 7 logements supplémentaires à Lille, sur des biens en attente de projet. Cet engagement,



volontariste, permet de disposer de solutions d'hébergement rapidement et de façon maîtrisée.

Afin d'augmenter cette capacité d'hébergement, la MEL a mis en œuvre d'autres projets de réhabilitation sur son patrimoine dégradé et vacant et a fléché trois biens roubaisiens pour du logement temporaire.

Dans le cadre du schéma directeur des infrastructures de transport, la MEL se porte acquéreur dès aujourd'hui de biens nécessaires à ce projet, dont la mise en œuvre est programmée d'ici quelques années. Dans l'attente, il est proposé une utilisation transitoire des logements suivants à des fins d'hébergement temporaire :

- les 23 rue Davoust, 31 rue Davoust et 45 rue Davoust à Roubaix. Ces biens acquis pour les besoins de projet transport ont fait l'objet de travaux. Ils se situent sur un îlot impacté par l'opération tramway Tourcoing-Roubaix sur les fonds de parcelles ;
- le 2 rue Delannoy à Roubaix, immeuble comptant 3 logements acquis dans le cadre du plan de redressement de SOLIHA ;
- le 145 rue Clémenceau à Wattignies, acquis par la MEL, à compter de sa libération fin 2024. Ce bien, habitable, est destiné à terme à l'opération 129 O 011 - tramway Lille et sa couronne.

Aussi, il est nécessaire de fixer les redevances d'occupation pour ces 7 nouveaux logements.

Parallèlement à l'intégration et à la fixation des redevances pour ces 7 nouveaux logements, il est nécessaire de mettre à jour la tarification, datant de 2019, des logements de l'ensemble du dispositif.

Les délibérations précédentes ont fixé la méthode de calcul de deux tarifs en fonction de la situation des occupants :

- quand la MEL héberge un ménage issu d'un logement insalubre alors que l'obligation incombe en premier lieu à son propriétaire défaillant, le tarif facturé au bailleur est le loyer de marché ;
- quand la MEL héberge un propriétaire occupant réalisant des travaux ou autre situation, le tarif est calculé en fonction des capacités contributives des occupants (en référence d'un loyer conventionné social, de l'allocation logement estimée en déduction et des ressources potentielles des occupants).

Il est proposé de mettre à jour les tarifs, selon le montant du loyer médian rendu par l'observatoire des loyers privés 2022 (dernière actualisation) en fonction de la valeur du marché immobilier. Ces logements étant meublés par la MEL, il est proposé

d'appliquer le coefficient réglementaire pour logement meublé de 1,0065 issu de l'observatoire des loyers de la MEL, calculé par l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) et fixé par arrêté préfectoral relatif à l'encadrement des loyers lillois. Ces nouveaux tarifs s'appliqueront aux conventions d'occupation conclues postérieurement à la date de rendu exécutoire de la présente délibération.

Les redevances et indemnités fonction de la surface des logements sont détaillées en pièces annexe.

Pour rappel, la MEL s'est dotée d'une assistance à la gestion locative et technique spécifique à une utilisation temporaire par marché à procédure adaptée, pour assurer les missions suivantes : équipement du logement en mobilier et électroménager de base, gestion locative (notamment état des lieux entrants - sortants, relevés de compteurs, relevés d'occupation), entretien du logement entre deux occupations, gestion technique (notamment petites réparations et maintenance).

II. Dispositif décisionnel

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

1. D'incorporer les biens sis 23 rue Davoust, 31 rue Davoust, 45 rue Davoust et 2 rue Delannoy (immeuble de 3 logements) à Roubaix ainsi que le 145 rue Clémenceau à Wattignies à compter de sa libération fin 2024, dans les biens du patrimoine privé de la MEL aux fins de logements temporaires et de fixer le montant de leurs redevances ;
2. D'actualiser les tarifs des redevances et indemnités d'occupation des biens affectés au dispositif sus-énoncé figurant en annexe à la présente délibération applicables aux nouvelles conventions d'occupation ;
3. D'imputer les recettes aux crédits inscrits au budget général en section fonctionnement.

Résultat du vote : ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ