

Convention de prestation de service pour la mise préventifs de lutte contre l'habitat indigne (autorisation préalable de mise en location, déclaration de mise en location, autorisation préalable de travaux conduisant à la division de locaux) entre la Métropole européenne de LILLE et les communes volontaires :

Vu les dispositions du CGCT, notamment ses articles L.5215-27 et L5217-7 ;

Vu le schéma de mutualisation révisé par délibération n°15 C 0689 du conseil de la métropole du 19 juin 2015 ;

Vu les délibérations du conseil de la métropole européenne de Lille n° 22 C 0092 en date du 29 avril 2022 et 22C0202 en date du 24 juin 2022 décidant l'instauration de l'autorisation préalable de mise en location, de la déclaration de mise en location et de l'autorisation préalable de travaux conduisant à la division de locaux sur différents périmètres du territoire de la Métropole;

Vu la délibération du conseil de la métropole européenne de Lille n° 22 C 0295 en date du 7 octobre 2022;

Vu la délibération du conseil municipal de la Ville d'Armentières n° DE22.201 en date du 24 novembre 2022.

Considérant qu'en application des dispositions des articles précités du CGCT, la Métropole européenne de Lille peut prévoir de confier la réalisation de prestations de services à ses communes membres et inversement dès lors que le service relève de ses attributions ;

Considérant que ce mécanisme est en outre conforté, dans son mode de passation sans mise en concurrence ni publicité préalable, par la jurisprudence (CJUE, 13 novembre 2008, Coditel Brabant SA, aff. C324/07 ; CAA Paris 30 juin 2009, Ville de Paris, n°07PA02380 et « Landkreise-Ville de Hambourg » : CJUE, 9 juin 2009, commission c/ RFA, C-480/06) et par les articles 18 de l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et 17 de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession ;

Considérant qu'il convient de fixer par convention les modalités juridiques, techniques et financières selon lesquelles la Métropole européenne de Lille confie aux communes membres des missions nécessaires à la mise en œuvre des dispositifs susvisés de lutte contre l'habitat indigne ;

Envoyé en préfecture le 06/12/2022

Reçu en préfecture le 06/12/2022

Publié le

The logo for SLO (Service Local d'Orientation) is displayed in blue and red.

ID : 059-215900176-20221124-DE22201-DE

Entre les soussignés :

La Métropole européenne de Lille (dénomination EPCI) représentée par son Président dûment habilité par délibération n° 20C 0001 du 9 juillet 2020, ci-après dénommé «la MEL »,
d'une part,

Et :

La Ville d'Armentières représentée par son Maire, M. Bernard HAESEBROECK dûment habilité par délibération n° DE 22.201 du 24 novembre 2022, ci-après dénommé "la Commune",
d'autre part,

PREAMBULE

La Métropole Européenne de Lille, dans le cadre de son Programme Local d'Habitat, est très engagée dans la prévention et la lutte contre l'habitat indigne.

Le Protocole Métropolitain signé avec l'État, le Parquet, l'Agence Régionale de Santé (ARS) et l'ordre des avocats, permet d'apporter une réponse globale pour lutter contre toutes formes d'habitat indigne, par des actions allant du repérage des situations, des travaux réalisés en concertation avec le propriétaire ou sous contrainte, jusqu'au relogement et la reconstitution d'une offre de logements à loyer modéré.

Le territoire métropolitain est, en effet, marqué par une forte proportion de logements potentiellement indignes (40 000 logements en 2015 dont près de 60% est sous statut locatif). Le repérage, la prévention auprès des propriétaires bailleurs, voire la coercition, dans le parc locatif privé sont un enjeu central de la politique habitat de la MEL.

Par ailleurs, le phénomène de division de logements privés concernait, de 2005 à 2015, près de 8 000 logements dont la moitié sur la commune de Lille et sa proche couronne. Mais ce chiffre reste largement sous-estimé. La division de logements est aujourd'hui peu connue, peu encadrée et reste donc susceptible de créer des logements de mauvaise qualité ne répondant pas aux normes de sécurité et de salubrité publique.

Enfin, certains territoires de la MEL sont confrontés à une surreprésentation de logements de petite taille issus de divisions successives d'immeubles. Face à ce constat, le Plan Local d'Urbanisme délimite des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale fixée au titre de l'article L151-14 du Code de l'Urbanisme (dite servitude de taille de logement).

La loi Alur, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, a ouvert la possibilité d'instituer trois nouveaux dispositifs qui viennent compléter les outils 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).

La MEL et 22 communes volontaires ont expérimenté pendant deux ans ces dispositifs. L'évaluation réalisée aboutit à un nouvel engagement de la MEL et de 27 communes, confirmé par les délibérations n°22C0092 en date du 29 avril 2022 et 22C0202 en date du 24 juin 2022, à mettre en place ces dispositifs, sur les secteurs prioritaires du territoire en matière de lutte contre l'habitat indigne.

La MEL, compétente pour instaurer et mettre en œuvre les outils, confie l'exécution d'une partie de ses missions aux communes membres et volontaires. Cette action est inscrite au schéma de mutualisation de la MEL. Ce mode d'organisation entre la MEL et les communes a été choisi pour permettre la meilleure articulation possible des outils issus de la loi ALUR avec les actions de lutte contre l'habitat indigne déjà menées par les communes, notamment les visites des logements réalisées dans le cadre de l'exercice des pouvoirs de police du maire.

L'objet de la présente convention est donc de détailler le rôle de la MEL et des communes dans la mise en œuvre de ces outils dont les modalités sont détaillées ci-dessous.

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QU'IL SUIT

ARTICLE 1 : OBJET ET CONDITIONS GÉNÉRALES

Dans le cadre de sa compétence Habitat, la MEL a décidé d'instaurer, en concertation avec les communes concernées, l'autorisation préalable de mise en location, la déclaration de mise en location et l'autorisation préalable de travaux conduisant à la division de logements sur divers secteurs prioritaires de son territoire.

Dans le cadre de son schéma de mutualisation, révisé par le conseil de la métropole le 19 juin 2015 et actualisé en octobre 2022, la MEL souhaite confier une partie de l'exécution de ses missions aux communes : accueil du public concerné, communication de proximité, enregistrement, instruction et gestion des demandes d'autorisation ou déclaration susvisées.

La présente convention a pour objet de préciser les modalités d'exécution des prestations de service entre la MEL et la commune de Armentières pour la mise en œuvre de la déclaration de mise en location et/ou de l'autorisation préalable à la mise en location et/ou de l'autorisation préalable aux travaux concourant à la division de logements.

ARTICLE 2 : MODALITES D'EXECUTION DE LA PRESTATION DE SERVICE

ARTICLE 2-1 : OBLIGATIONS DE LA MEL

La MEL au titre de sa compétence, assure la coordination d'ensemble du projet : communication globale, animation des groupes de travail, du club instructeur, information et veille, lien avec les partenaires, mise à disposition des outils, organisation du contrôle et des sanctions. Elle est garante du respect des délais définis par la loi et assure la notification des décisions.

La MEL s'engage à mettre à disposition sa plateforme de gestion relation usager permettant la saisie dématérialisée des demandes par les propriétaires et leurs mandataires.

La MEL s'engage à mettre en place une application d'instruction et de gestion des dossiers de demande, à en assurer la maintenance et à développer des interfaces de l'outil dont seraient déjà dotées les communes (ESABORA communal).

La MEL s'engage à organiser de manière régulière des « clubs instructeurs » dont l'objectif est de créer une communauté professionnelle, d'actualiser les guides de l'instruction, de sensibiliser les agents des communes à l'utilisation des outils informatiques qui sont mis à disposition et de permettre aux agents d'échanger sur les situations particulières qu'ils sont amenés à traiter dans un souci d'égalité de traitement des demandeurs sur tout le territoire.

La MEL s'engage à proposer aux communes non dotées d'un Service Communal d'Hygiène et de Santé et mettant en œuvre l'autorisation préalable à la mise en location, la réalisation des visites par l'opérateur AMELIO désigné par la MEL. La MEL s'engage à assurer le rôle de coordination de ces visites avec les opérateurs AMELIO.

La MEL s'engage à transmettre les refus ou les autorisations assorties de réserves au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et sont inscrits à l'observatoire des logements indignes mentionné à l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

La MEL s'engage à organiser le contrôle en coordonnant l'action des communes, de la CAI, de la Préfecture et de la Direction régionale des finances. La MEL s'engage à assurer la gestion des contentieux relatifs à la légalité des actes pris par la MEL, pouvant intervenir devant les tribunaux dans le cadre de la mise en œuvre de la déclaration de mise en location et/ou de l'autorisation préalable à la mise en location et/ou de l'autorisation préalable aux travaux concourant à la division de logements.

ARTICLE 2-2 : OBLIGATIONS DE LA COMMUNE

La commune s'engage à assurer l'accueil physique, l'information et la communication de proximité auprès des propriétaires et des pétitionnaires de son territoire, à assurer l'enregistrement, l'instruction administrative et technique des demandes, la gestion de demandes, à assurer la coordination avec les pouvoirs de police du maire.

La commune s'engage à affecter le personnel et les moyens nécessaires et suffisants à l'exécution des missions qui lui sont confiées et à instruire ses déclarations ou demandes d'autorisation pour concourir au respect des délais définis par la loi :

- 1 mois pour une APMML
- 7 jours pour la DML
- 15 jours pour l'APD

Dans un souci de continuité de service, la commune s'engage à communiquer à la MEL les noms et coordonnées du personnel affecté à l'exercice de ces missions ainsi que toutes les informations nécessaires à la bonne mise en œuvre des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne.

La commune s'engage à mettre en place toutes les dispositions nécessaires pour assurer la continuité de service public.

La commune s'engage à assister aux réunions mises en place et animées par la MEL rassemblant l'ensemble des instructeurs des communes pour chacun des dispositifs.

La commune s'engage à instruire les demandes et en cas de suspicion d'habitat indigne, à coordonner cette instruction avec les missions assurées au titre des pouvoirs de police du Maire afin d'assurer les visites de logement nécessaires et d'engager les procédures de police requises. Dans le cadre de la mise en œuvre de l'autorisation préalable de mise en location, de la déclaration de mise en location et de l'autorisation de division, la commune s'engage à transmettre les informations relatives aux procédures de police engagées afin de faciliter le suivi des dossiers et argumenter les refus le cas échéant.

Annuellement, les communes s'engagent à transmettre à la MEL les données concernant les suites données aux déclarations de mise en location ou aux arrêtés sous-réserve ou de refus : conservation des aides au logement, mise en demeure, arrêté municipal etc.

La commune s'engage à mettre à disposition de la Métropole, à compter de l'entrée en vigueur de la convention, l'ensemble des informations nécessaires à la bonne mise en œuvre de l'autorisation préalable de mise en location, de la déclaration de mise en location et de l'autorisation de division.

La commune s'engage à utiliser les outils mis à disposition par la MEL pour réaliser les missions confiées (outils informatiques, outils de communication, etc.). La commune s'engage à respecter la charte graphique établie par la MEL dans toutes ses communications.

Dans le cadre du contrôle et de la gestion du contentieux, la commune s'engage à transmettre tous les éléments nécessaires au service juridique de la MEL.

ARTICLE 3 : RESPONSABILITE

La décision prise à l'issue de l'instruction d'une autorisation doit être signée par le président de la MEL ou par son représentant et engage la responsabilité de la MEL. En cas de désaccord entre la MEL et la commune, une commission de conciliation permet une explication et un arbitrage de la décision finale.

Le Maire demeure entièrement responsable au titre des pouvoirs de police relevant de sa compétence.

Il veille également à la bonne exécution des prestations confiées aux services de la Commune et de manière générale au respect de la présente convention.

ARTICLE 4 : ASSURANCES

La MEL et la commune s'engagent à contracter les polices d'assurance nécessaires pour garantir les risques liés à l'exécution des missions prévues par la présente convention.

ARTICLE 5 : CONDITIONS FINANCIERES

Dans la mesure où les communes assurent l'instruction et la gestion des demandes pour le compte de la MEL, cette dernière prend en charge les coûts de fonctionnement générés par ces prestations.

L'instruction et la gestion comprennent l'accueil, le renseignement du public, l'éventuelle réception des dossiers de demandes sous format papier, l'édition, la signature des récépissés, l'enregistrement des demandes dans l'outil informatique et leur instruction, les échanges avec les partenaires (CAF, ARS, etc.) et les demandeurs, l'édition et le suivi des différents courriers, la préparation des décisions pour la MEL.

En prestation de service (L5215-27 du CGCT), les conditions financières sont déterminées librement dans la convention.

La méthode retenue pour la détermination du coût unitaire à l'acte, est basée sur l'estimation du temps passé prévisionnel pour l'accueil, l'enregistrement et l'instruction de chaque type de demande multiplié par un taux horaire déterminé par les charges liées au fonctionnement du service.

Estimation du temps passé pour chaque type d'instruction :

- 1h30 pour l'APML
- 45 minutes pour la DML
- 3h pour l'APD

L'ensemble de charges de fonctionnement est estimé à 53 484 € par an par ETP (équivalent temps plein)

Il est ainsi établi la grille de tarifs suivante :

DISPOSITIF	COUT
APML	49,92 €
DML	24,96 €
APD	99,84€

Prévision d'utilisation du service : coût total de **167 257 €/an** distingué comme suit :

- 132 338 € pour le permis de louer
- 18 396 € pour la déclaration de mise en location
- 13 728 € pour le permis de diviser

ARTICLE 6 : FACTURATION ET PAIEMENT

Les modalités de facturation sont envisagées comme ci-dessous :

Chaque commune se chargera de produire et de transmettre un état annuel à la MEL, avant le 31/03 de l'année en cours, pour l'année échue. Cet état détaillera le nombre de demandes instruites par la commune ainsi que le coût unitaire de ces prestations.

Les communes émettront un titre annuel du montant des prestations réalisées.

La MEL procédera ensuite au remboursement forfaitaire des prestations exécutées par les communes par émission de mandats pour chacune des communes concernées.

Aucune avance ne sera versée.

ARTICLE 7 : LOGISTIQUE

La MEL met gratuitement à disposition des communes une application d'instruction et de gestion des demandes. La MEL prend en charge l'intégralité des coûts liés au développement et à la maintenance de cet outil informatique.

ARTICLE 8 : CLASSEMENT ARCHIVAGE

Les données sont sous le couvert du statut métropolitain. (Cf. Article 8 – Protection des données à caractère personnel).

L'archivage des dossiers numériques est assuré par la MEL et les villes de Lille, Roubaix et Tourcoing depuis l'application ESABORA.

Les dossiers électroniques seront conservés pendant 2 ans dans ESABORA avant élimination.

La commune se charge du classement et de l'archivage papier des déclarations de mise en location et des récépissés qu'elle signe. Au terme de 2 ans à compter de la date de dépôt, la commune se charge d'assurer la destruction des documents papier avec garantie de confidentialité.

La MEL se charge du classement et de l'archivage papier des demandes d'autorisation (de mise en location et de division). Au terme de 2 ans à compter de la date de dépôt, la MEL se charge d'assurer la destruction des documents papier avec garantie de confidentialité.

La destruction anticipée des demandes papier pourra intervenir est soumise à une autorisation des Archives départementales.

ARTICLE 9 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention entrera en vigueur à compter du 01/01/2023 ou de la signature par les deux parties, si cette date est ultérieure.

Un bilan annuel sera produit par la MEL avec l'appui des communes et fera l'objet d'une présentation.

La MEL s'engage à permettre aux communes de revoir les périmètres ou les dispositifs tous les trois ans.

La convention a une durée de trois ans.

ARTICLE 10 : FIN DE LA CONVENTION

Les parties ont la faculté de résilier la présente convention en cas d'impossibilité de l'une ou l'autre à tenir ses engagements ou en cas de non-respect par l'une ou l'autre de ses engagements et après mise en demeure.

La résiliation à l'initiative de la commune ne peut être décidée que par une délibération exécutoire, et ne pourra intervenir avant l'expiration d'un délai de 3 mois, courant à compter de la notification de ladite décision à la MEL.

En cas de résiliation motivée par le non-respect par la commune des obligations prévues à la présente convention, la résiliation de la convention pourra être décidée après mise en demeure d'avoir à se conformer aux obligations contractuelles dans un délai de 15 jours. Cette résiliation entraînera l'abandon des dispositifs sur la commune concernée après délibération de la MEL modifiant les périmètres concernés.

L'exercice de ce droit contractuel n'ouvre droit à aucune indemnisation pour l'une ou l'autre des parties.

Indépendamment de cette faculté de résiliation, la MEL sera en droit et en devoir, sans mise en demeure préalable et à titre exceptionnel, de reprendre l'exercice des missions déléguées totalement ou partiellement dans l'hypothèse où la continuité du service public serait en cause, du fait d'une carence constatée dans l'exercice des missions confiées à la commune.

Ce droit de « reprise » pourra être exercé ponctuellement sans qu'il soit décidé de résilier la convention.

En cas de résiliation ou d'exercice du droit de « reprise » par la MEL seuls les dossiers ayant fait l'objet d'un traitement complet donneront lieu à rémunération en application de la tarification forfaitaire prévue à l'article 5 ci-dessus.

La décision de résiliation, le cas échéant, ne prive en rien les parties de leur faculté de recours réciproques ou d'appel en garantie au titre d'un manquement dans l'exercice de leurs obligations contractuelles.

ARTICLE 11 : LITIGES

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la convention, toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle.

Sauf impossibilité juridique ou sauf urgence, les parties recourront en cas d'épuisement des voies internes de conciliation, à la mission de conciliation prévue par l'article L. 211-4 du Code de justice administrative.

Ce n'est qu'en cas d'échec de ces voies amiables de résolution que tout contentieux portant sur l'interprétation ou sur l'application de la présente convention devra être porté devant la juridiction compétente.

Fait à, le, en exemplaires.

Pour la Métropole Européenne de Lille

Signature / Cachet
Le Président,

Pour la commune
Bernard HAESEBROECK

Le Maire