

**EXTRAIT DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS**

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : 24 novembre 2022
Convocation du : 18 novembre 2022
Conseillers en exercice : 35
Conseillers présents : 26

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, le vingt quatre novembre à dix neuf heures trente, les membres du Conseil Municipal de la Ville d'ARMENTIERES se sont réunis à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Bernard HAESBROECK, Maire.

PRESENTS : Jean-Michel MONPAYS, Sylvie GUSTIN, Arnaud MARIE, Céline LEROUX, Laurent DERONNE, Hugues QUESTE, Martine COBBAERT, Jean-Louis MERTEN, Martine DUBREU, Dominique BAILLEUL, Rut LERNER-BERTRAND, Véronique NAEYE, Carole CASIER, Grégory PICKEU, Valérie PRINGUEZ, Lahcem AIT EL HAJ, Thomas BLACTOT, Alexis DEBUISSON, Philémon BRUNET, Jean-Jacques DERUYTER, Hans LANDLER, Caroline BAURANCE, Michel PLOUY, Bruno VANGAEVEREN, Benjamin TISON-BEERNAERT

EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR : Catherine DE PARIS, Philippe CATTOIRE, Pierre VANNESTE, Sophie TANGHE, Cristiane DELESTREZ, Ibtissam MARZAK-AFFAOUI, Désiré BAILLON, Mylène MERAD ont délégué respectivement pour les représenter Bernard HAESBROECK, Hugues QUESTE, Sylvie GUSTIN, Grégory PICKEU, Rut LERNER-BERTRAND, Laurent DERONNE, Michel PLOUY, Céline LEROUX conformément à l'article L.2121.20 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENT: Nicolas HOURDRY

SECRETAIRE DE SEANCE : Grégory PICKEU

DE22.201

LOGEMENT
PERMIS DE LOUER
OUTILS DE LUTTE CONTRE LA NON DÉCENCE

Autorisation - Approbation

380

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

En effet, le territoire métropolitain est marqué par une forte proportion de logements potentiellement indignes (43000 logements en 2013) dont la moitié est sous statut locatif.

Par ailleurs, le phénomène de division des logements privés, a concerné entre 2005 et 2015 près de 8000 logements repérés. Ce chiffre est cependant largement sous-estimé, car la division de logements est peu connue, peu encadrée, et susceptible de créer des logements de mauvaise qualité, ne répondant ni aux normes de sécurité ni à celles de salubrité publique.

Le repérage, la prévention auprès des propriétaires bailleurs, voire la coercition dans le parc locatif privé sont ainsi un enjeu central de politique de l'habitat, et la Ville est fortement présente auprès des services de la MEL sur ce point, tant dans la réflexion en amont que dans la volonté nettement exprimée de participer à un dispositif d'action.

La loi ALUR, du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a ouvert la possibilité d'instituer trois nouveaux dispositifs qui viennent compléter les outils mis en place par la Métropole Européenne de Lille (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).

Ainsi qu'il ressort de la loi, l'échelon intercommunal a en charge l'autorisation ou le refus d'autorisation, et l'échelon communal assure l'instruction de terrain.

Un travail a débuté entre la MEL et les communes volontaires, dont Armentières, depuis avril 2016. Il permet aujourd'hui de mettre en place de manière opérationnelle tout ou partie des outils créés par la loi de 2014.

La Ville s'est positionnée sur les deux outils qui lui ont semblé pertinents : l'autorisation préalable de mise en location et l'autorisation préalable de division.

Il est en effet apparu que la déclaration de mise en location, tout en nécessitant une forte mobilisation de moyens humains et techniques, ne permet pas à la collectivité de valider ou d'invalider la décision de mise en location, et risquerait donc d'être contre productive en donnant au public l'impression fallacieuse que la puissance publique autorise la mise sur le marché de produits locatifs dont elle n'aura pas pu juger de la réelle conformité.

Un périmètre d'intervention a, par ailleurs, dû être déterminé en fonction de chaque outil créé, et ceci en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation.

La Ville a ainsi délimité un périmètre pour chacun des deux outils, qui sont les suivants :

- pour l'autorisation préalable de mise en location (APML) : le centre ville et le quartier Saint Roch- route d'Houplines ;
- pour l'autorisation préalable de division (APD) : l'ensemble de la commune.

Le parc concerné est le parc locatif privé instauré dans des immeubles construits avant 1974.

La mise en place de l'outil d'instruction fait l'objet entre la MEL et la Ville d'une convention de prestation de service.

Il ressort de cette convention, dont le projet est annexé à la présente délibération, les éléments suivants :

- la MEL, au titre de sa compétence, assure la coordination du dispositif ; elle est garante du respect des délais légaux de traitement, et assure la notification de décisions ;
- elle met en place une plate-forme permettant la saisie dématérialisée des demandes, ainsi qu'un outil informatique à disposition de la commune, permettant l'instruction et la gestion des dossiers de demande ;
- particulièrement, elle assure la gestion des contentieux éventuels relatifs à la légalité des actes qu'elle aura pris dans le cadre des autorisations en question.

- la Ville assure l'accueil et l'information des propriétaires et demandeurs de son territoire, l'enregistrement, l'instruction administrative et technique des demandes, et la coordination de cette instruction avec les pouvoirs de police du Maire en cas de besoin ;

- elle réalise toutes les actions énumérées dans les schémas de procédure annexés à la présente délibération ;

- elle affecte le personnel et les moyens nécessaires à l'exécution des missions qui lui sont confiées, et à instruire ses dossiers dans les délais définis par la loi, soit :

- 1 mois pour une APML ;
- 15 jours pour une APD.

Ces délais légaux incluent le délai de signature par l'EPCI et courent à compter du dépôt de dossier par le demandeur.

Ces demandes font l'objet d'une autorisation tacite si les différents délais de traitement sont dépassés.

Il est à noter que les décisions prises à l'issue des différentes instructions seront signées par un représentant de l'EPCI, et engageront la responsabilité de la MEL.

En revanche, le Maire restera responsable au titre de ses pouvoirs de police.

La convention prévoit également un remboursement des coûts d'instruction par la MEL à la commune.

Ce remboursement est calculé sur la base d'un temps passé estimatif à l'acte, soit :

- 1h30 pour l'APML ;
- 3h pour l'APD.

Et d'un tarif élaboré sur la base d'un ETP annuel, soit :

- 49,92€ pour une APML ;
- 78,75€ pour une APD.

Compte tenu de l'intérêt majeur que représente ce dispositif en matière de lutte contre la non décence dans le parc locatif privé ancien.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- d'instaurer l'autorisation préalable de mise en location dans les quartiers du Centre Ville et Saint Roch- route d'Houplines ;
- d'instaurer l'autorisation préalable de division sur toute la commune ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention de prestation de service, et tous les actes qui en seront la suite et la conséquence.

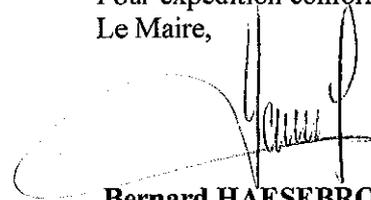
ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ainsi fait et délibéré
comme ci-dessus,



Grégory PICKEU
Conseiller Municipal
Secrétaire de Séance

Pour expédition conforme,
Le Maire,



Bernard HAESBROECK
Vice-Président de la Métropole
Européenne de Lille