

## DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 1 février 2019

N° 19/105

## OBJET

**Convention avec la MEL pour la mise en place de la Déclaration de Mise en Location (DML) et de l'Autorisation préalable aux travaux de Division de locaux (APD).**

Rapport de Madame le Maire,

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Lille est depuis maintenant de nombreuses années fortement engagée dans la prévention et la lutte contre l'habitat indigne.

A cette fin, de nouveaux dispositifs ont été mis en place par la loi ALUR du 24 mars 2014 afin de lutter contre l'habitat indigne par le contrôle de la qualité des nouvelles mises en location sur des secteurs à risque déterminés par les collectivités territoriales (EPCI et Villes) : l'Autorisation Préalable de Mise en Location (APML), la Déclaration de Mise en Location (DML) et l'Autorisation Préalable aux travaux concourant à la Division de logements (APD).

La Métropole Européenne de Lille (MEL), ayant la compétence Habitat, a depuis plusieurs mois mis en place des groupes de travail destinés à étudier avec les communes volontaires la mise en place de ces nouveaux dispositifs.

Par délibérations du 22 juin 2018 (n° 18/381 et n° 18/384), la Ville de Lille a décidé de s'engager pour ses territoires sur la mise œuvre :

- de la Déclaration de Mise en Location (DML) pour les nouvelles locations du parc locatif privé ancien (construit avant 1948) sur les 3 quartiers lillois de Fives, Moulins et Wazemmes qui concentrent le parc privé potentiellement indigne le plus important sur notre territoire. Cela devrait représenter environ 3 800 déclarations par an.
- de l'Autorisation Préalable aux travaux de Division conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation (APD) sur l'ensemble du territoire de Lille, Lomme et Hellemmes. Cela devrait représenter environ 400 à 500 déclarations par an.

Afin de se donner les moyens de réaliser ces missions, la Ville a renforcé les effectifs de son Service Communal d'Hygiène et de Santé avec un ETP d'inspecteur de salubrité et un ETP administratif à 50 %.

La Métropole Européenne de Lille a délibéré le 14 décembre 2018 afin de mettre en place avec chaque commune concernée une convention de mise en œuvre de ces nouveaux outils (conventions de prestation de service avec mutualisation ascendante de moyens humains) pour une période d'expérimentation de 2 ans à compter du 1<sup>er</sup> avril 2019, convention qui détermine les engagements respectifs de la MEL et de la Ville et les modalités pratiques de mise en œuvre de ces dispositifs.

Les communes assurant ces nouvelles missions d'instruction des demandes d'autorisation ou de déclaration pour le compte de la MEL, celle-ci prend en charge les coûts de fonctionnement générés par ces prestations :

- Déclaration de Mise en Location (DML) : 23,62 € par dossier de déclaration.
- Autorisation Préalable de Division (APD) : 78,75 € par dossier de demande d'autorisation.

En accord avec la :

| Commission(s)  | Réunie(s) le |
|--|--------------|
| Commission de l'Urbanisme, de l'Habitat, des Espaces Publics et du Développement Durable | 21/01/19     |
|  |              |

Il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- ◆ **APPROUVER** les termes de la convention pour la mise en œuvre des outils de lutte contre l'habitat indigne (prestation de service avec mutualisation ascendante des moyens humains) entre la Métropole Européenne de Lille et la Ville de Lille, ci annexée ;
- ◆ **AUTORISER** Madame le Maire ou l'élue déléguée à signer cette convention ;
- ◆ **ADMETTRE** la recette correspondante au chapitre 70, article 70876, fonction 72 - Opération n° 603 « Lutte contre l'habitat insalubre », sous réserve du vote du Budget Primitif 2019.

Affiché en Mairie le 04/02/19

Adoptée à l'unanimité

Par délégation du Maire,  
la Conseillère déléguée à la Lutte contre l'habitat indigne

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

059-215903501-20190201-173591-DE-1-1

Acte certifié exécutoire

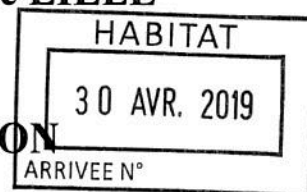
Accusé de réception en Préfecture le : 04/02/19



Mélissa MENET

**Convention pour la mise en œuvre des outils de lutte contre l'habitat indigne** (Déclaration de Mise en Location et Autorisation Préalable de travaux conduisant à la Division de locaux) **entre la Métropole européenne de LILLE et la commune de Lille :**

**PRESTATION DE SERVICE AVEC MUTUALISATION ASCENDANTE DES MOYENS HUMAINS**



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

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

Vu la délibération du conseil de la métropole européenne de Lille n° 18 C 0291 en date du 15 juin 2018 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° 18 C 0974 en date du 14 décembre 2018 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Lille n°19/105 en date du 1<sup>er</sup> février 2019 ;

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 ;

**Entre** les soussignés :

La Métropole européenne de Lille (dénomination EPCI) représentée par son Président Damien CASTELAIN, dûment habilité par délibération n° 18 C 0974 du 14 décembre 2018, ou le Vice-Président en charge du logement et de l'habitat, en vertu de l'arrêté de délégation n° 17A156 en date du 8 août 2017 ci-après dénommé «la MEL »,  
d'une part,

**Et :**

La Ville de Lille, représentée par Martine AUBRY, Maire de Lille ou la conseillère déléguée à la lutte contre l'habitat indigne, Mélissa MENET, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'arrêté de délégation n°4423 en date du 21 mars 2016 et d'une délibération du 1er février 2019, dont le siège est situé : Hôtel de ville, place Augustin Laurent, 59000 LILLE, ci-après dénommée "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.

Par délibération n°14C0880 du 19 décembre 2014, elle a reconduit pour 5 ans le Protocole Métropolitain signé avec l'Etat, le Parquet, l'Agence Régionale de Santé (ARS) et l'ordre des avocats.

Les objectifs sont 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.

En effet, le territoire métropolitain est marqué par une forte proportion de logements potentiellement indignes (43 000 logements en 2013) dont la moitié 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 issue 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).

Sur sollicitations de nombreuses communes et sous l'impulsion de M. Bernard HAESBROECK, Vice-président à la stratégie habitat, la MEL a animé depuis avril 2016 des groupes de travail réunissant communes volontaires et partenaires de l'habitat pour définir les modalités potentielles d'instauration de ces trois nouveaux outils sur le territoire. Ce travail a abouti à un engagement de la MEL, confirmé par délibération n°18 C 0291 en date du 15 juin 2018, à mettre en place ces dispositifs pour une phase test de deux ans, sur les secteurs prioritaires de son territoire en matière de lutte contre l'habitat indigne, en lien étroit avec les communes concernées.

La MEL qui dispose de la compétence 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, dans le cadre des conventions décence avec la CAF, pour les communes conventionnées, et dans le cadre du partenariat entre les SCHS et la MEL pour les demandes de FSL. En effet, ces visites ne sont pas prévues dans la mise en œuvre des outils de lutte contre l'habitat indigne de la loi ALUR.

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, adopté par le conseil de la métropole le 19 juin 2015, la MEL souhaite confier l'accueil du public concerné, la communication de proximité, l'enregistrement et l'instruction des demandes d'autorisation ou déclaration susvisées, aux différentes communes engagées et concernées par les secteurs retenus<sup>1</sup>.

La présente convention a pour objet de préciser les modalités d'exécution de ces prestations de service entre la MEL et la commune de Lille pour la mise en œuvre de :

- la Déclaration de Mise en Location pour les nouvelles locations du parc privé construit avant 1948 sur les quartiers de Moulins, Fives et Wazemmes,
- l'Autorisation Préalable aux travaux concourant à la Division de logements sur l'ensemble du territoire de Lille et des communes associées de Lomme et Hellemmes.

### **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. Elle est garante du respect des délais définis par la loi et assure la notification des décisions.

La MEL s'engage à réaliser toutes les actions énumérées dans les schémas de procédure en annexe 2, 3 et 4.

La MEL s'engage à mettre en place une plateforme permettant la saisie dématérialisée des demandes par les propriétaires et leurs mandataires.

La MEL s'engage à mettre en place et à assurer la maintenance pour les communes, d'un outil informatique d'instruction et de gestion des dossiers de demande, à développer des interfaces de l'outil dont seraient déjà dotées les communes.

---

<sup>1</sup> cf annexe 1 : délibération du conseil métropolitain n° 18 C 0291 du 15/06/18.

La MEL s'engage à sensibiliser les instructeurs des communes à l'utilisation des outils mis à disposition.

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

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 CAF, 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.

La MEL s'engage à évaluer la mise en place des dispositifs dans un délai de deux ans à compter de la mise en œuvre de la présente convention.

## **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, à coordonner cette instruction avec les pouvoirs de police du maire au besoin.

La commune s'engage à réaliser toutes les actions énumérées dans les schémas de procédure en annexe 3 et 4.

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 :

- 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 affectés à l'exercice de ses 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 a la faculté de résilier la convention, à tout moment, par une délibération exécutoire. La résiliation 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 carence, et après mise en demeure de la MEL, la présente convention pourra être résiliée. Cette résiliation entraînera l'abandon des dispositifs sur la commune, après délibération de la MEL modifiant les périmètres concernés, conformément à l'article 10 de la présente convention.

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

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.

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 et reprises dans les annexes 3 et 4.

### **ARTICLE 5 : CONDITIONS FINANCIERES**

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

L'instruction comprend 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. La visite des logements relevant des pouvoirs de police du Maire, celle-ci est à la charge exclusive de la commune et est donc exclue du calcul des coûts.

Conformément à l'article D5211-16 du CGCT, le remboursement des frais s'effectue sur la base d'un coût unitaire de fonctionnement du service, multiplié par le nombre d'unités de fonctionnement constatées par la commune bénéficiaire.

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 :

- 45 minutes pour la DML
- 2h30 pour l'APD

L'ensemble de charges de fonctionnement est estimé à 50 610 € par an par ETP (équivalent temps plein)

Il est ainsi établi la grille de tarifs suivante :

| DISPOSITIF | COÛT    |
|------------|---------|
| DML        | 23.62 € |
| APD        | 78.75 € |

Les prix pourront être révisés à l'issue des six premiers mois de mise en œuvre et à partir de la 3<sup>ème</sup> année sur la base des résultats de l'évaluation par voie d'avenant.

Prévision d'utilisation du service : coût total pour la MEL de **317 417 €/an** distingué comme suit :

- 164 902 € pour le permis de louer
- 111 014 € pour la déclaration de mise en location
- 41 501 € 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 reçues en mairie et le nombre d'actes réalisés (par dispositif) 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. La clause de revoyure pourra conduire à la modification de ce principe.

## **ARTICLE 7 : LOGISTIQUE**

La MEL met gratuitement à disposition des communes, un outil informatique d'instruction et de gestion des demandes. La MEL prend en charge l'intégralité des coûts liés à l'achat et 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 de sa signature par les deux parties.

La convention a une durée de deux 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 : CLAUSE DE REVOYURE ET EVALUATION**

Une clause de revoynure pourra être activée à la demande expresse des communes à l'issue des six premiers mois de mise en œuvre des dispositifs sur la base des critères suivants : le fonctionnement des dispositifs, leur coût et leur efficacité au regard de la lutte contre l'habitat indigne et de respect des règles du PLU en matière de taille de logement.

Il est prévu d'évaluer la mise en place de ce dispositif dans un délai de deux ans à compter de sa mise en œuvre sur la base des mêmes critères.

L'activation de la clause de revoynure ainsi que les résultats de cette évaluation pourront conduire à une modification des différents articles de la présente convention par voie d'avenant.

### **ARTICLE 12 : 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 ... Lille ..., le ... 05/03/2019 ..., en ... 2 ... exemplaires.

Pour la Métropole Européenne de Lille  
*Signature / Cachet*

**Le Vice-Président  
Stratégie en matière de Logement et Habitat**



**Bernard HAESBROECK**

Pour la commune  
*Signature / Cachet*

**MAIRIE DE LILLE**  
Direction HABITAT  
Service Communal d'Hygiène et Santé  
**La Conseillère municipale déléguée  
à la lutte contre l'Habitat indigne**



**Mélissa MENET**

Annexes :

- 1 Délibération du 15/06/2018
- 3 tableau de procédure DML
- 4 tableau de procédure APD

## PROJET DE DELIBERATION du CONSEIL

*AMENAGEMENT ET HABITAT ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL ET SOCIAL - HABITAT -  
HABITAT PRIVE ET POLITIQUE DE SOLIDARITE*

### **DELIBERATION CADRE POUR LE LANCEMENT D'UNE PREMIERE PHASE DE MISE EN ŒUVRE DES OUTILS DE LUTTE CONTRE LA NON DECENCE DES LOGEMENTS ISSUS DE LA LOI ALUR AVEC LES COMMUNES VOLONTAIRES DU TERRITOIRE METROPOLITAIN**

#### **I. Rappel du contexte**

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

Par délibération n°14C0880 du 19 décembre 2014, elle a reconduit pour 5 ans le Protocole Métropolitain signé avec l'Etat, le Parquet, l'Agence Régionale de Santé (ARS) et l'ordre des avocats.

Les objectifs sont 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.

En effet, notre territoire est marqué par une forte proportion de logements potentiellement indignes (43 000 logements en 2013) dont la moitié 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 notre politique habitat.

Par ailleurs, le phénomène de division de logements privés concernait, de 2005 à 2015, près de 8000 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 issue 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).

## II. Descriptif de l'objet de la délibération

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 notre EPCI 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 et l'autorisation Préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation (APD).

Sur sollicitations de nombreuses communes et sous l'impulsion de Mr Bernard HAESBROECK, Vice-président à la stratégie habitat, la MEL anime depuis avril 2016 des groupes de travail réunissant communes volontaires et partenaires de l'habitat pour définir les modalités potentielles d'instauration de ces 3 nouveaux outils sur le territoire.

L'année 2017 a été marquée par plusieurs avancées sur le dossier. D'une part, les textes réglementaires clés pour la mise en œuvre des outils ont été publiés : arrêtés du 27 mars 2017 et du 3 octobre 2017 notamment.

D'autre part, la MEL a lancé une consultation auprès de l'ensemble des communes du territoire (juin 2017) pour connaître leur souhait d'engagement dans un ou plusieurs outils. Trente communes avaient alors répondu favorablement.

Enfin, la compétence légale de notre EPCI pour la mise en place de ces outils, a été clarifié par une note de la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) du 30 novembre 2017.

C'est sur la base de l'ensemble de ce travail qu'il est aujourd'hui possible d'afficher l'engagement de notre EPCI, avec les communes volontaires, dans une première phase de mise en œuvre de ces outils, à titre d'expérimentation.

Il est en effet prévu d'évaluer la mise en place de ce dispositif dans un délai de deux ans à compter de sa mise en œuvre sur la base des critères suivants : le fonctionnement des dispositifs, leur coût et leur efficacité au regard de la lutte contre l'indécence des logements et de respect des règles du PLU en matière de taille de logement.

- Les communes prêtes à s'engager aux côtés de la MEL

Parmi les 30 communes volontaires, 21 sont d'ores et déjà prêtes pour une mise en œuvre des outils.

Il s'agit des communes d'Armentières, Croix, Haubourdin, Halluin, Hem, Houplines, La Bassée, La Madeleine, Lambersart, Lesquin, Lezennes, Lille-Lomme-Hellemmes, Loos, Marcq-en-Baroeul, Marquette-lez-Lille, Mons en Baroeul Ronchin, Roubaix, Sequedin, Tourcoing et Wattrelos.

- Les périmètres et les catégories d'immeubles retenus par commune et outil

Les articles L 634-1 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 et 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 dégradé est susceptible de se développer ainsi que dans les zones délimitées au PLU au titre de l'article L 151-14 du Code de l'Urbanisme (article L111-6-1-1 du CCH et suivants / à L 116-6-1-3).

La Métropole Européenne de Lille, en concertation avec les communes reprises ci dessus, a délimité les secteurs prioritaires pour chacun des trois outils sur la base de l'observatoire métropolitain de l'habitat privé. *Un indicateur de dégradation du parc privé des communes et des sections cadastrales a été construit* sur la base des données de Filocom 2013 et du PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne). Cette source statistique a été croisée avec la connaissance des procédures en cours sur le territoire au titre des pouvoirs de police générale (hygiène et salubrité) et spéciale (sécurité et péril) dont disposent les maires. Les zones d'applications des Servitudes de Taille de Logement (STL) en vigueur ou en projet ont également été prises en compte. Ce travail a permis d'aboutir à une géographie prioritaire pour une première phase de déploiement des outils. Cette géographie pourra évoluer en fonction de l'évaluation qui sera faite au terme des deux ans.

Les périmètres retenus sont les suivants :

- Pour l'Autorisation Préalable de Mise en Location :

-Armentières : centre-ville et quartier Saint Roch (sections cadastrales à enjeux élevés et très élevés);

- Croix : le secteur Saint-Pierre-Mackellerie (sections cadastrales à enjeux élevés et très élevés);
- Halluin : centre-ville (sections cadastrales à enjeux)
- Hem : le quartier en Politique de la Ville selon le plan joint (sections cadastrales à enjeux) ;
- La Bassée (commune à enjeux très élevés): le centre-ville ;
- La Madeleine : les quartiers Berkem, Kléber Saint Charles et Pré Catelan (sections cadastrales à enjeux élevés et très élevés)
- Roubaix : quartiers Alma Gare, Armentières, Crouy, Cul de Four, Epeule, Espérance, Fosse aux Chênes, Fresnoy, Hommelet, Hutin, Nations Unies, Pile, Ste Elisabeth et Trichon (sections cadastrales à enjeux élevés et très élevés);
- Sequedin : les rues de la Maison Blanche, du Pont Vert Touquet et leurs perpendiculaires et le secteur autour de l'hôtel de ville;
- Tourcoing : quartiers Phalempins et Virolois - Croix Rouge (sections cadastrales à enjeux élevés et très élevés)
- Wattrelos : les secteurs Sapin Vert-Tilleul, Crétinier (à l' exception de la concession d'aménagement Lainière), Laboureur et Centre (à l'exception de la ZAC centre). Ces sections sont définies comme à enjeux élevés et très élevés.

- Pour la Déclaration de Mise en Location :

- Croix : une partie du centre-ville (sections cadastrales à enjeux);
- Halluin: le reste de la commune en dehors des quartiers ne présentant pas d'enjeux en terme de lutte contre l'habitat indigne;
- Haubourdin : sections cadastrales à enjeux élevés et très élevés ;
- Houplines (commune à enjeux très élevés): le quartier de l'Octroi (dont une partie est retenue au titre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés), la rue Salengro et ses perpendiculaires et le secteur de la rue Gambetta;
- Lambersart : le quartier Canteleu (sections cadastrales à enjeux élevés);
- Lesquin (commune à enjeux élevés): le centre-ville élargi;
- Lezennes (commune à enjeux élevés) : centre-ville (hors allées du Ruage et des Blancs Caillots, quartier du centre bourg, secteur Farge et Abbé Boulier) ;
- Lille : quartiers Fives, Moulins et Wazemmes;
- Loos : secteur reprenant les sections cadastrales à enjeux élevés
- Marquette lez Lille: quartiers Centre, Abbaye et Lommelet pour parties;
- Ronchin : section cadastrale à enjeux très élevés élargie à une partie du quartier du Petit Ronchin
- Wattrelos: secteur Ballon-Vieille Place (sections cadastrales à enjeux élevés)

-Pour l'Autorisation Préalable à la Division de logements :

- Les communes d'Armentières, Croix, Haubourdin, Halluin, Houplines, La Bassée, La Madeleine, Lesquin, Lezennes, Lille, Loos, Marquette Lez Lille, Mons en Baroeul, Ronchin Roubaix, Tourcoing et Wattrelos étant classées à risque élevé ou très élevé dans l'observatoire métropolitain du parc privé, il a été décidé de retenir le périmètre



communal pour l'application du régime d'autorisation préalable aux travaux concourant à la division de logements;

- Hem : le quartier en Politique de la Ville (sections cadastrales à enjeux) ;
- Lambersart : le quartier Cantelieu (sections cadastrales à enjeux élevés);
- Marcq en Baroeul : le centre-ville et les quartiers sud de la commune;
- Sequedin: les rues de la Maison Blanche, du Pont Vert Touquet et leurs perpendiculaires et le secteur autour de l'hôtel de ville selon le plan joint ;
- Wambrechies : secteur aggloméré de la commune.

Ce régime s'appliquera également dans les zones délimitées au PLU au titre de l'article L 151-14 du code de l'urbanisme pour les communes de Lille, de Ronchin et de Wambrechies. A noter que sur le territoire de la commune de Ronchin ce dispositif s'appliquera une fois le PLU2 rendu exécutoire.

---

Ces périmètres sont annexés en format cartographique à la présente délibération.

75% des logements de la métropole sont des logements privés. Par ailleurs, 2/3 des logements du parc global et du parc locatif privé ont été construits avant la première réglementation thermique de 1974, et doivent faire face à une dégradation croissante de leur bâti.

Ainsi, l'Autorisation Préalable à la Mise en Location et la Déclaration de Mise en Location s'appliqueront au parc de logements privés situés dans des immeubles construits avant 1974. Pour la commune de Lille, les logements concernés seront ceux situés dans les immeubles construits avant 1948.

#### - Modalités de mise en œuvre des outils

Les dispositifs entreront en vigueur au 1er Avril 2019.

Les demandes seront à adresser aux mairies des communes où se situent les logements concernés ou au siège de la Métropole Européenne de Lille.

Il est également prévu une saisie dématérialisée en ligne afin de faciliter les démarches des propriétaires.

La Métropole Européenne de Lille s'engage à étudier avec les communes engagées, le cadre de mise en œuvre de chacun des trois outils : modalités de coopération entre la MEL et les communes volontaires, outils d'instruction et informatiques et plan de communication vis-à-vis des habitants de la Métropole Européenne de Lille et des partenaires de l'habitat, dans un délai minimal de 6 mois.

En effet, l'application de ces dispositifs s'articulera étroitement avec les moyens déjà mobilisés par les communes au titre des pouvoirs de police générale des maires en matière d'hygiène et de salubrité. Une visée pédagogique et préventive auprès des propriétaires guide l'action des partenaires.

### III. Disposition de la décision

En conséquence, la commission principale Logement, Politique de la Ville, Jeunesse consultée, le conseil de la métropole décide de :

- 1) Instaurer l'Autorisation Préalable de Mise en Location prévue par les articles L 635-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH), de la Déclaration de Mise en Location prévue par les articles L 634-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH) et de l'autorisation Préalable aux travaux concourant à la division de logements prévue par l'article L111-6-1-1 du code de la construction et de l'habitation aux côtés des communes listées au paragraphe 2. de la présente délibération, à compter du 1er avril 2019;
- 2) Instaurer l'autorisation Préalable aux travaux concourant à la division de logements prévue par l'article L111-6-1-2 et L111-6-1-3 du code de la construction et de l'habitation sur les communes de Lille, de Ronchin et de Wambrechies, selon les modalités définies ci-dessus dans la délibération;
- 3) Définir les secteurs d'application de ces dispositifs conformément aux périmètres prioritaires identifiés dans le paragraphe II. (et repris en annexe sous forme cartographique) et aux catégories d'immeubles définis selon la méthodologie présentée ;
- 4) Lancer l'étude des modalités de mise en œuvre de ces nouveaux outils, notamment la cadre de coopération avec chacune des communes engagées ;
- 5) Procéder à une évaluation de ces dispositifs à l'issue d'une phase de deux années à compter de leur mise en œuvre sur la base des critères suivants : le fonctionnement des dispositifs, leur coût et leur efficacité au regard des objectifs de lutte contre l'habitat indigne et indécent et de respect des règles du PLU en matière de taille de logement.

Résultat du vote : ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Le Président de la Métropole Européenne de Lille  
Pour le Président  
Le Responsable de services délégués  
Arnaud FICOT  
Directeur Assemblées



## ANNEXE 3 PROCEDURE DML

| Etape de procédures | Actions  | Qui   |
|---------------------|--|---|
| Orientation public  | Information aux propriétaires bailleurs et locataires  | MEL avec l'appui des communes pour l'information de proximité |
|                     | Accueil du demandeur   | Commune/ MEL  |
| Formulaire          | Dépôt format papier  | Commune/ MEL  |
|                     | Dépôt dématérialisé (saisie en ligne)  | MEL   |
| Complétude          | Analyse de la complétude du dossier  | Commune   |
|                     | Préparation du récépissé de DML (si complète)  | Commune   |
| Notification        | Signature et envoi au demandeur  |   |
|                     | Préparation de l'AR valant incomplétude du dossier   |   |
|                     | Envoi AR demandant complétude dossier (délai max un mois pour le demandeur, sinon il doit refaire une déclaration)       |   |
|                     | a posteriori des mises en location, en cas de connaissance d'un logement loué qui n'a pas fait l'objet d'une déclaration |   |
| Contrôle            | Gestion des contentieux (amendes, pénalités)   | Commune/MEL   |
|                     |  | MEL   |

1 semaine

## ANNEXE 4 PROCEDURE APD

| Etape de procédures |   | Actions |  | Qui          |
|---------------------|---|---------|--|--------------|
| Orientation public  | Information aux propriétaires   |         |  | MEL          |
|                     | Accueil du demandeur  |         |  | Commune/ MEL |
| Formulaire          | Dépôt format papier   |         |  | Commune/ MEL |
|                     | Dépôt dématérialisé (saisie en ligne)   |         |  | MEL          |
|                     | Signature du récépissé valant A/R   |         |  | Commune/ MEL |
|                     | Orientation du formulaire vers le service instructeur   |         |  | Commune/ MEL |
| Complétude          | Analyse de la complétude du dossier PAS DE CERFA  |         |  | Commune      |
|                     | Courrier de demande de complétude de dossier  |         |  | Commune      |
| Instruction         | Vérifier le respect du Code de l'urbanisme  |         |  | commune      |
|                     | Analyse des pièces remises  |         |  | Commune      |
|                     | <i>analyse du formulaire</i>  |         |  | Commune      |
|                     | <i>analyse des plans côtés</i>  |         |  | Commune      |
|                     | <i>analyse DTA</i>  |         |  | Commune      |
|                     | <i>analyse CREP</i>   |         |  | Commune      |
|                     | Préparation de l'arrêté valant décision   |         |  | Commune      |
|                     | Signature de l'arrêté et envoi au demandeur   |         |  | MEL          |
|                     | envoi/réception au demandeur  |         |  | MEL          |
|                     | Envoi au contrôle de légalité/affichage   |         |  | MEL          |
| Notification        | Envoi arrêté de refus à Etat  |         |  | MEL          |
|                     | a posteriori des travaux de division, en cas de connaissance d'un logement qui a été divisé sans demande d'autorisation |         |  | MEL/commune  |
| Contentieux         | Gestion des amendes et pénalités prévues dans les textes  |         |  | MEL          |
|                     | Gestion du contentieux pénal  |         |  | MEL          |

15 jours

