

## CONSEIL COMMUNAL DE LOMME

SEANCE

Du 23 juin 2021

### DELIBERATION

**2021/ 71 - ENCADREMENT DES LOYERS – CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE L'ETAT, LA METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE ET LA VILLE POUR L'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES.**

Partant du constat que les seuls efforts de production de logements neufs et de logements abordables ne suffisent pas à réguler les prix immobiliers à Lille, la Ville a souhaité expérimenter un outil de régulation complémentaire de ceux qu'elle mobilise pour s'assurer d'un logement digne et abordable : l'encadrement des loyers.

Avec la Ville de Paris, la Ville de Lille a été une des premières communes en France à mettre en œuvre ce dispositif permis initialement par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, et dont l'éligibilité des territoires a été précisée par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN.

D'autres territoires dont le trait commun est une augmentation continue des loyers ont donc manifesté leur intérêt pour mettre en œuvre l'expérimentation dans laquelle la Ville de Lille est ré-engagée maintenant depuis mars 2020 : Plaine Commune, Lyon et Villeurbanne, Bordeaux, Montpellier, Grenoble-Alpes-Métropole, ...

L'arrêté préfectoral définissant les loyers de référence (médiane des loyers) et les loyers de référence majorés (plafonds) est ainsi entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2020. Il a été actualisé le 1<sup>er</sup> avril 2021 sur la base des constats de l'observatoire des loyers.

Conformément aux dispositions législatives actuellement en vigueur, le dispositif d'encadrement des loyers n'est qu'expérimental et doit prendre fin – dans l'attente d'une éventuelle prolongation – le 23 novembre 2023.

La loi ELAN prévoit qu'au plus tard 6 mois avant le terme de l'expérimentation, le Gouvernement remettra au Parlement un rapport d'évaluation.

Après un an de mise en œuvre et dans le but d'alimenter le rapport d'évaluation, il convient de vérifier l'application effective de l'encadrement au bénéfice des locataires et, en cas de non-respect, de développer les solutions d'accompagnement des locataires concernés pour accéder à leurs droits et faciliter la mobilisation des procédures coercitives mises à disposition du Préfet par la loi.

Pour y parvenir, une convention définissant les modalités de partenariat entre la Ville, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et la Métropole Européenne de Lille a été établie pour mieux accompagner les locataires du parc privé lillois.

De manière synthétique, la Ville de Lille propose par le biais de son site internet dédié (<https://encadrement-loyers.lille.fr/>) un module qui permet de vérifier les loyers de référence

(loyers médians) et les loyers de référence majorés (loyers maximum) en vigueur. Ce site est aujourd'hui parfaitement référencé avec plus de 200 consultations par jour.

Ce site est complété d'un second module qui permet aux locataires qui constatent que leur bail ne respecte pas l'arrêté préfectoral qui encadre les loyers de signaler leur situation et d'autoriser les partenaires de la convention à les accompagner.

Après une vérification par la Ville des éléments fournis par les locataires demandant à être accompagnés, si des situations manifestement irrégulières sont identifiées, elles seront transmises aux services du Préfet pour mise en œuvre de la procédure prévue par la loi ELAN : de la mise en demeure du bailleur jusqu'au prononcé d'une amende le cas échéant.

Le projet de convention entre la Ville, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Nord et la Métropole Européenne de Lille a été arrêté et s'appuie sur la répartition des rôles suivante :

**- Pour la Ville :**

- réception des signalements sur le site <https://encadrement-loyers.lille.fr/> (avec accueil prévu pour les locataires qui ne disposeraient pas d'une connexion internet),
- vérification des informations fournies (conformité du loyer à l'arrêté préfectoral d'encadrement des loyers, coordonnées du locataire et du bailleur, ...),
- dans le cas d'un loyer ne respectant pas l'arrêté préfectoral, la Ville informera le locataire sur les procédures mobilisables et transmettra l'ensemble des éléments nécessaires à la mise en œuvre de la procédure coercitive à la DDTM 59 ;

**- Pour la DDTM 59 :**

- contrôle et confirmation le cas échéant de l'infraction à l'arrêté préfectoral encadrant les loyers,
- envoi d'un courrier de mise en demeure au bailleur afin de mettre le contrat de bail en conformité et de procéder à la restitution des loyers trop perçus avec information sur les sanctions encourues ;

**- Pour la Métropole Européenne de Lille :**

- orientera les locataires vers le module de signalement mis en place par la Ville de Lille,
- assurera l'organisation et le pilotage du comité de suivi de l'encadrement des loyers qui définira notamment le cadre d'évaluation local du dispositif. Les situations nécessitant le déclenchement d'une procédure coercitive seront étudiées par ce comité de suivi qui rassemblera les parties prenantes à la convention. Ce comité proposera également au Préfet le montant des amendes à prononcer au regard de la gravité des infractions constatées.

Le Conseil Communal, après en avoir délibéré, décide de bien vouloir :

- ◆ **AUTORISER** M. le Maire à signer la convention de partenariat entre l'Etat, la Métropole Européenne de Lille et la Ville, ci-annexée.

ADOPTE A L'UNANIMITE,

Fait et délibéré à Lomme, les jour, mois et an ci-dessus.

Pour expédition conforme,

Le Maire de Lomme

