

Direction Générale des Services

Tél. 03 20 66 58 24

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
Le cinq octobre,**

Le Conseil Municipal s'est réuni à l'hôtel de Ville, sis 42 rue du Général Leclerc à Hem, sous la présidence de Monsieur Francis VERCAMER, Maire, à la suite de la convocation qui lui a été faite le 29 septembre et qui a été affichée à la porte de la mairie conformément à la loi.

*Nombre de conseillers en exercice : 33
Délibération affichée en mairie le
12 octobre 2022*

PRESENTS

Francis VERCAMER, Maire,
Pascal NYS, Ghislaine BUYCK, Jean-François LECLERCQ, Anne DASSONVILLE, Philippe SIBILLE, Blandine LEPLAT, Laurent PASTOUR, Fabienne LEPERS, Adjoints au Maire,

Thérèse NOCLAIN, Barbara RUBIO COQUEMPOT, Kamel MAHTOUR, Jérôme MEERSEMAN pour les délibérations 12, 13, 18, 19, 20, 22, 24 et 27, Jean-Adrien MALAIZE, Conseillers délégués,

Chantal LAHARNAR, Bruno DUQUESNOY, Sabine HONORE, Emmanuelle GUILLAIN, Eugénie CARBON, Gaëtan DECOSTER, Christelle DUTRIAUX, Guillaume BOCQUET, Thibaut THIEFFRY, Anne-Charlotte DEMEULENAERE, Clémentine NOUQUERET, Sana EL AMRANI, Conseillers,

Mathilde LOUCHART, Jacques DUPONT, Karima CHOUIA, Conseillers.

ABSENTS EXCUSES

Saïd LAOUADI, ayant donné procuration à Jérôme MEERSEMAN
Etienne DELEPAUT, ayant donné procuration à Guillaume BOCQUET
Fatima KARRAD, ayant donné procuration à Kamel MAHTOUR

ABSENTS

Jérôme MEERSEMAN pour les délibérations 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 21, 23, 25, 26 et 28
Rafik BZIOUI



DEL/2022/AS/93
LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE
CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICE POUR LA MISE EN ŒUVRE DES
OUTILS PREVENTIFS DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article L151-14 ;
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L111-6-1 à L111-6-1-3 ;
Vu le code de la santé publique, notamment ses articles R1334-29-5 et R1334-12 ;
Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et notamment ses articles 92 et 93 ;
Vu l'arrêté du 8 décembre 2016 relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant ;
Vu le décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux modalités réglementaires d'application des outils de lutte contre l'habitat indigne ;
Vu la délibération du conseil de la Métropole Européenne de Lille n° 18 C 0291 en date du 15 juin 2018 ;
Vu la délibération du conseil de la Métropole Européenne de Lille n°18 C 0974 en date du 14 décembre 2018 ;
Vu les délibérations du conseil de la Métropole Européenne de Lille n° 22 C 0092 en date du 29 avril 2022 et n° 22 C 0202 en date du 24 juin 2022 ;
Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Hem n° 26 en date du 9 mai 2019, modifiée par avenant signé en vertu de la délibération n°18 en date du 13 février 2021 ;

La loi ALUR pour l'accès au logement et pour un urbanisme rénové du 24 mars 2014 a ouvert la possibilité d'instituer trois dispositifs complétant 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 et, ainsi, assainir les logements vides ou meublés constituant la résidence principale du locataire :

- 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, qui dispose de la compétence pour instaurer et mettre en œuvre les outils, a confié l'exécution d'une partie de ses missions aux communes membres et volontaires pour la mise en œuvre de ces nouveaux outils. Cette action est inscrite au schéma de mutualisation de la MEL.

Pendant deux ans, la commune de HEM a expérimenté deux dispositifs sur son territoire, à savoir l'Autorisation Préalable de Mise en Location et Autorisation Préalable aux travaux de Division.

L'évaluation réalisée aboutit à un nouvel engagement de la MEL et des communes volontaires, confirmé par les délibérations n°22 C 0092 en date du 29 avril 2022 et n° 22 C 0202 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 commune de HEM continue donc d'assurer ces deux missions pour le compte de la MEL qui prend en charge les coûts de fonctionnement inhérents à ces prestations.

	Temps instruction par dossier	Coût
Autorisation Préalable de Mise en Location	1h30	49,92 €
Autorisation Préalable aux travaux de Division	3h00	99,84 €

La convention est fixée pour une durée de trois ans à compter du 1^{er} janvier 2023.

Mise en place :

La demande d'autorisation préalable à la mise en location (APML) :

La demande d'autorisation est établie par le ou les bailleurs ou leur mandataire préalablement à chaque nouvelle mise en location, dans les zones de la commune définies en géographie prioritaire. Elle concerne les locations à usage de résidence principale du parc privé soumises à la loi du 6 juillet 1989, vides ou meublées. L'autorisation délivrée par la commune est jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location (CCH : L.635-3 à L.635-5 et R.635-1).

La demande d'autorisation peut être rejetée ou soumise à conditions lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. La décision de refus est motivée et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité, elle est transmise à la Caisse d'allocations familiales (CAF), à la Caisse de mutualité sociale agricole (CMSA) et aux services fiscaux.

À défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence vaut autorisation préalable de mise en location.

Le fait de mettre en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation ou en dépit d'une décision de rejet de cette demande est sanctionné par une amende dont le montant maximal est fixé à 15 000 euros. L'absence d'autorisation préalable est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire (CCH : L.635-7 et L.635-8).

La délivrance d'une autorisation préalable de mise en location est inopposable aux autorités publiques chargées d'assurer la police de la salubrité ou de la sécurité publiques, ainsi qu'aux droits des occupants afférents aux mesures de police administratives édictées à ce titre.

Périmètre	Quartiers en géographie prioritaire
Quand déclarer ?	Avant la mise en location
Délais de traitement	Un mois avec instruction et visite, accord ou refus
Silence de l'administration	Accord tacite

Amende en cas de non déclaration	15 000 euros
----------------------------------	--------------

Conformément à la loi, la présente délibération sera portée à la connaissance de la CAF et à la CMSA.

Autorisation préalable de division (APD) :

L'autorisation préalable de division concerne les travaux ne dépendant pas du régime du Permis de Construire ou de la Déclaration Préalable. L'autorisation préalable de division dépend des codes de la construction et de la santé publique, à ce titre, ce sont les conditions d'habitabilité et de salubrité qui seront vérifiées telles que l'ensoleillement naturel, la surface habitable, la hauteur sous plafond et l'exposition au plomb et à l'amiante.

L'instruction de cette autorisation doit se faire dans un délai de 15 jours, le silence vaut acceptation. Les travaux pourront être autorisés par arrêté avec prescriptions. En cas de non dépôt, les services de la Préfecture peuvent demander une mise en conformité. En cas de non régularisation, l'amende pourra être fixée à un montant entre 15 000 et 25 000 euros.

Cette autorisation permettra par ailleurs de vérifier le respect des règles du Plan Local d'Urbanisme, à savoir la création du nombre obligatoire de place de stationnement, de surface d'espaces verts et de locaux à ordures ménagères.

	Autorisation préalable de division de logement
Périmètre	Quartier en géographie prioritaire
Quand déclarer ?	Avant la division du logement
Délais de traitement	15 jours avec instruction
Silence de l'administration	Accord tacite
Amende en cas de non déclaration	15 000 à 25 000 euros

Vu l'avis conforme de la commission Actions Sociales, Logement et Politique de la Ville,

A l'unanimité des présents, le Conseil Municipal décide :

- D'Approuver la convention fixant les modalités juridiques, techniques et financières pour la mise en œuvre des outils de lutte contre l'habitat indigne,
- D'Autoriser Monsieur le Maire à signer la convention,
- D'Autoriser Monsieur le Maire à signer tout acte et document relatif à ce dossier.

Ainsi délibéré en séance les jour, mois et an susdits,

Pour copie conforme,

Le Maire,

