

Conseil municipal | Séance du 2 juillet 2020

Extrait du registre des délibérations

**Délibération n°2020-07-02-60 | Habitat - Signature de la convention de délégation de la compétence liée à la mise en œuvre et au suivi du dispositif d' "autorisation préalable de mise en location " dite "permis de louer" entre la Métropole Rouen Normandie et la commune de Saint Etienne du Rouvray
Sur le rapport de Monsieur Quint Didier**

Nombre de conseillers en exercice : 35

Nombre de conseillers présents à l'ouverture de la séance : 35

Date de convocation : 26 juin 2020

L'An deux mille vingt, le 02 juillet, à 18h30, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la mairie en séance publique, sous la présidence de Monsieur Joachim Moyse, Maire.

Etaient présents :

Monsieur Joachim Moyse, Madame Anne-Emilie Ravache, Monsieur Pascal Le Cousin, Madame Léa Pawelski, Monsieur Edouard Bénard, Madame Murielle Renaux, Monsieur David Fontaine, Madame Nicole Auvray, Monsieur Didier Quint, Madame Catherine Olivier, Monsieur Gabriel Moba M'Builu, Monsieur Francis Schilliger, Monsieur Ahmed Akkari, Monsieur Dominique Grévrard, Monsieur Hubert Wulfranc, Madame Najia Atif, Madame Marie-Pierre Rodriguez, Madame Florence Boucard, Madame Christine Leroy, Monsieur José Gonçalves, Madame Agnès Bonvalet, Madame Laëtitia Le Behec, Monsieur Mathieu Vilela, Monsieur Grégory Leconte, Madame Aube Grandfond-Cassius, Madame Juliette Biville, Monsieur Romain Legrand, Monsieur Jocelyn Chéron, Monsieur Johan Quéruel, Madame Alia Cheikh, Madame Lise Lambert, Monsieur Brahim Charafi, Madame Sarah Tessier, Madame Noura Hamiche.

Etaient excusés avec pouvoir :

Madame Carolanne Langlois donne pouvoir à Monsieur Francis Schilliger.

Secrétaire de séance :

Monsieur Francis Schilliger

Le Conseil municipal,

Vu :

- Le Code général des collectivités territoriales,
- Le Code de la construction et de l'habitation, en particulier ses articles L. 634-1 et suivants et R. 634-1 et suivants, relatifs à l'autorisation préalable de mise en location,
- La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, et en particulier le chapitre 3 de son titre II « Renforcer les outils de lutte l'habitat indigne », section 3 « Améliorer la lutte contre les marchands de sommeil et l'habitat indigne », articles 92 et 93,
- La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018, en particulier son article 188 du chapitre 3 « lutte contre les marchands de sommeil et le logement indigne,
- Le décret du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location,
- Le Programme local de l'habitat 2020-2025 adopté par le Conseil métropolitain du 16 décembre 2019,
- La délibération n°2019-12-12-21 du Conseil municipal du 12 décembre 2019 sollicitant la Métropole Rouen Normandie pour la délégation du permis de louer sur le quartier du Château-Blanc,
- La délibération du Conseil métropolitain en date du 13 février 2020 sur l'instauration à titre expérimental d'un dispositif d'autorisation de mise en location sur la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray.

Considérant :

- Que la mise en œuvre opérationnelle du dispositif d'autorisation préalable à la mise en location requiert une convention de délégation entre la Métropole Rouen Normandie et la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray.

Décide :

- D'autoriser Monsieur le Maire à signer ladite convention annexée à la présente délibération,

- D'autoriser Monsieur le Maire ou l'adjoint délégué à signer tout document relatif à cette affaire.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal adopte à l'Unanimité la délibération, par 35 votes pour.

Pour extrait conforme

Monsieur Joachim Moyse
Maire

Accusé certifié exécutoire

Réception en préfecture : 06/07/2020

Identifiant de télétransmission : 76-217605757-20200702-lmc117463-DE-1-1

Affiché ou notifié le 7 juillet 2020

Convention de délégation de la compétence liée à la mise en œuvre et au suivi du dispositif d'« autorisation préalable de mise en location » dite « permis de louer » entre la Métropole Rouen Normandie et la ville de Saint-Etienne-du-Rouvray sur le territoire de cette dernière

Entre :

La Métropole Rouen Normandie, dument représentée par son Président XXXX conformément à la délibération du bureau métropolitain du XX/XX/2020

Et

La ville de Saint-Etienne-du-Rouvray, dument représentée par son maire Joachim MOYSE conformément à la délibération du XX/XX/2020

Préambule

Le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 de la Métropole Rouen Normandie prévoit dans sa fiche action 13 la mise en place à titre expérimental du dispositif dit permis de louer ou autorisation préalable de mise en location sur certaines communes volontaires de la Métropole.

Ce moyen de lutter contre l'habitat indigne a été instauré en 2014 par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Alur ».

Lors du Conseil Métropolitain du 13 février 2020, il a été décidé d'instaurer, à titre expérimental, le régime d'autorisation préalable de mise à la location sur la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray (quartier du Château Blanc) et de déléguer à la commune la responsabilité de la mise en œuvre opérationnelle (communication, réception, enregistrement, instruction et contrôle) de ce nouvel outil, comme autorisé par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), à compter du 1^{er} septembre 2020. Cette délibération est annexée à la présente convention.

Il est donc convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : COMPETENCE DELEGUEE

La Métropole Rouen Normandie délègue la compétence liée à la mise en œuvre et au suivi du dispositif d'« Autorisation préalable de mise en location » telle que définie aux articles L. 635-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation à la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray sur le périmètre joint en annexe. Cette commune assurera ainsi la mise en œuvre et le suivi, sur ce périmètre, des articles L. 635-3 à L. 635-10 de ce code et des dispositions réglementaires applicables.

ARTICLE 2 : DUREE

La présente convention prend effet à compter du 1er septembre 2020 et prend fin le 27 février 2026 date d'échéance du PLH. Conformément à la loi cette délégation est en effet limitée à la durée du Programme Local de l'Habitat.

ARTICLE 3 : OBJECTIFS ET ENGAGEMENTS

Conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat 2020-2025, la Métropole Rouen Normandie et la ville de Saint-Etienne-du-Rouvray s'engagent à :

- Articuler les actions spécifiques du PLH pour la lutte contre l'habitat indigne aux actions du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) et du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées (PDHALPD), notamment dans le cadre des Comités Locaux Habitat Dégradé.
- Contribuer à la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé entre la commune, l'Etat et les autres partenaires compétents sur ce sujet.

Conformément à l'article L. 635-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Maire de la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray s'engage à adresser à la Métropole Rouen Normandie un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation, contribuant ainsi à l'évaluation du dispositif.

ARTICLE 4 : DISPOSITIF D'EVALUATION DE LA COMPETENCE DELEGUEE

La commune de Saint-Etienne-du-Rouvray devra tout mettre en œuvre pour permettre à la Métropole d'évaluer l'efficacité et la cohérence du dispositif au regard des objectifs de lutte contre l'habitat indigne. En effet, la délégation de compétence liée à la mise en œuvre et au

suivi du dispositif « permis de louer » s'exerce dans un cadre expérimental (secteur restreint) permettant, à terme, d'identifier les difficultés rencontrées et les leviers d'amélioration du dispositif. Ainsi, son évaluation est fondée sur des indicateurs quantitatifs et qualitatifs.

Les dispositifs d'évaluation de la mise en œuvre et du suivi du « permis de louer » sont les suivants :

1) Rapport annuel

L'article L 635-1 du Code de la Construction et de l'Habitation indique que « *Le maire de chaque commune délégataire adresse à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation* ».

Les données quantitatives et les informations qualitatives contenues dans le rapport doivent permettre d'évaluer la mise en œuvre du dispositif (efficacité, cohérence, utilité...) et d'identifier à terme les leviers possibles d'amélioration.

Les données et informations quantitatives et qualitatives suivantes seront intégrées dans ce rapport :

Pour évaluer le respect des dispositions réglementaires par les propriétaires et la typologie des logements pour lesquels il est demandé :

- Nombre de demandes d'autorisation de mise en location par mois
- Typologie des logements pour lesquels l'autorisation est demandée (maison / immeuble, copropriété / mono-propriété / nombre de pièces)

Pour évaluer le caractère préventif du dispositif :

- Nombre de permis de louer ayant entraîné une procédure administrative
- Nombre d'autorisations / refus / accords sous réserve donnés
- Si refus, nombre de dossiers transférés à la CAF pour suivi des adresses
- Nombre de sollicitations auprès de la CAF sur le type d'aide au logement versé
- Nombre de logements dans lesquels des travaux ont été réalisés
- Nombre de locations constatées sans APML
- Nombre de demandes hors périmètres
- Nombre de refus de visite par les propriétaires et nombre de dossiers transférés à la CAF pour suivi des adresses
- Description de la manière dont les villes s'assurent de l'effectivité des travaux
- Type de travaux prescrits

Pour évaluer la dimension coercitive du dispositif :

- Articulation du dispositif avec les arrêtés de péril et de salubrité
- Nombre de signalements au Préfet
- Nombre de sanctions appliquées par l'Etat
- Montant des amendes
- Nombre de procédures ayant enclenché une conservation des aides au logement par la CAF ou la MSA (en cas de refus ou réserve émis par la commune)
- Transmission des arrêtés en annexes du rapport

Pour évaluer les moyens des services communaux dans la mise en œuvre du « permis de louer » :

- Nombre d'agents voire de services mobilisés (préciser lesquels)
- Nombre de visites effectuées
- Temps moyen par dossier
- Description d'autres moyens employés

Pour évaluer la qualité des partenariats dans le cadre de la mise en œuvre du « permis de louer » :

- Fréquence des temps d'échange avec les partenaires
- Communication mise en place autour du dispositif envers les propriétaires et autres acteurs (agences immobilières, notaires etc)
- Supports de communication utilisés
- Points forts/ faibles / axes d'amélioration
- Indication des éventuelles modalités d'amélioration des relations avec l'ensemble des partenaires

Pour identifier les effets secondaires du dispositif :

- Nombre de logements vacants pour lesquels un permis de louer a été demandé avant remise en location
- Nombre de contentieux
- Nombre de Déclarations d'Intentions d'Aliéner
- Nombre de dossiers ayant permis le montage d'un dossier de subvention ANAH

D'un commun accord entre les parties formalisé par tout moyen, les items qui apparaîtraient non pertinents à l'usage pourront ne pas être renseignés. La Métropole se réserve également la possibilité de demander d'autres éléments informatifs.

Le rapport annuel de l'année N devra être transmis à la Métropole Rouen Normandie avant le 1^{er} mars de l'année N+1.

2) Réunions de coordination

Des réunions entre la Direction de l'Habitat de la Métropole et les services concernés de la ville de Saint-Etienne-du-Rouvray auront lieu tout au long de la délégation de compétence. Organisées avec toutes les communes ayant décidé de mettre en place le dispositif, elles visent à assurer la cohérence du dispositif entre ces communes et à partager les pratiques / expériences des agents pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne. Ainsi, il est prévu d'organiser des réunions techniques trimestrielles à compter du lancement du dispositif, la fréquence de ces réunions pourra s'espacer les années suivantes si le besoin ne s'en fait plus ressentir, avec toutefois a minima une réunion annuelle. Le cas échéant, il sera possible d'associer les partenaires et élus aux réunions.

ARTICLE 5 : CADRE FINANCIER DE LA DELEGATION

Compte tenu du caractère expérimental du dispositif instauré sur la commune, les parties conviennent que cette délégation de compétence s'effectue sans contrepartie financière.

ARTICLE 6 : MOYENS DE FONCTIONNEMENT MIS A DISPOSITION

La Métropole Rouen Normandie appuie les communes dans l'exercice de cette compétence à travers la Direction de l'Habitat avec les missions suivantes :

- Harmonisation et coordination du dispositif pour échanger et renforcer la lutte contre l'habitat indigne (organisation de réunions...)
- La mobilisation des acteurs institutionnels (Etat, Département, CAF...)

ARTICLE 7 : SUBSTITUTION DANS LES DROITS ET OBLIGATIONS EN COURS

La commune de Saint-Etienne-du-Rouvray est substituée à la Métropole Rouen Normandie dans tous ses droits et obligations relatifs à l'objet de la délégation pendant la durée de celle-ci.

ARTICLE 8 : RESILIATION DE LA CONVENTION

Cette convention peut être résiliée par la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray ou la Métropole de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 9 : LITIGE

Les parties s'efforceront de trouver une solution amiable à leurs différends. Toutefois, en l'absence de solution amiable, les litiges relatifs à l'exécution des présentes relèveront du Tribunal administratif de ROUEN.

Métropole Rouen Normandie
Rouvray

Ville de Saint-Etienne-du-

Yvon ROBERT

Joachim MOYSE

Président

Maire