

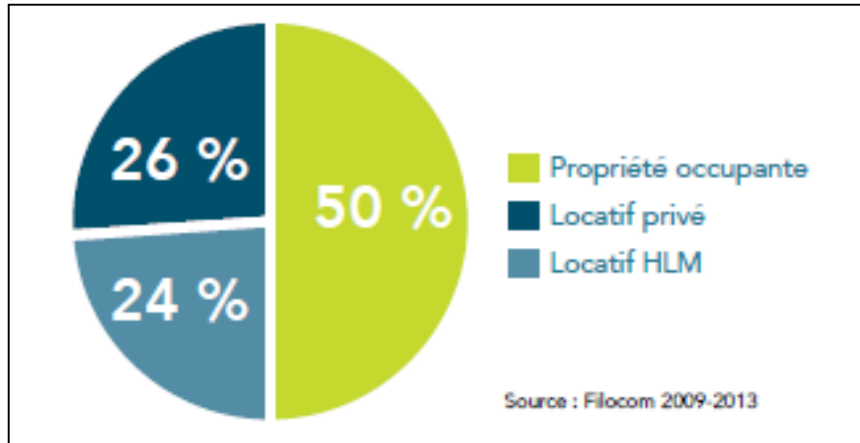


MÉTROPOLE
EUROPÉENNE DE LILLE

L'instauration des outils de lutte contre la non décence des logements (permis de louer et permis de diviser)

Expérience de la Métropole Européenne de Lille

LES ENJEUX DE L'HABITAT PRIVÉ SUR LE TERRITOIRE



75% des logements de la métropole sont privés, soit 360 000 logements, 120 000 locatifs, dont près de la moitié à Lille

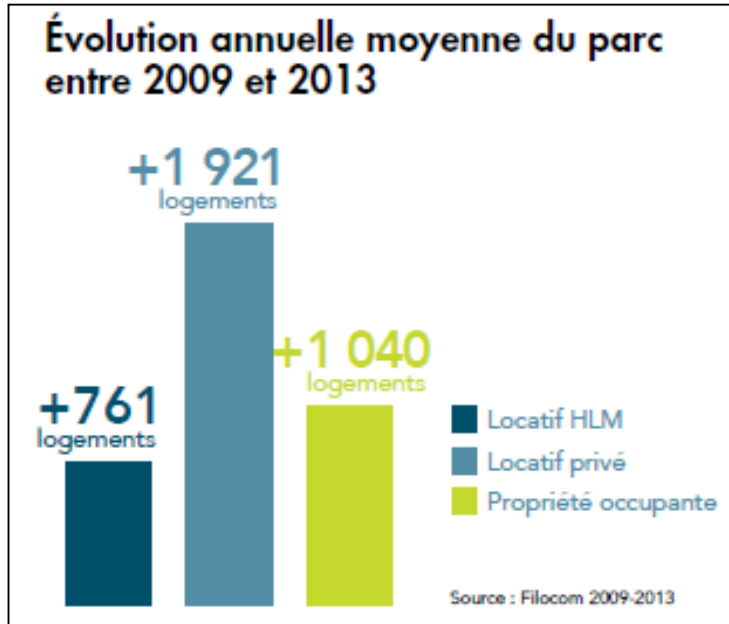


Un parc ancien (50 % avant 1948),
et majoritairement **individuel** (68%),

Occupé par des ménages **modestes** :
20% des ménages sous le seuil de pauvreté

⇒ Un marché économiquement et socialement tendu

LES ENJEUX DE L'HABITAT PRIVÉ SUR LE TERRITOIRE



La croissance du parc est tirée par le locatif privé,
(Promotion neuve, divisions, changement d'usage)



12% du parc privé est « potentiellement indigne » (PPPI),

43 608 logements de faible qualité occupés par des ménages pauvres :

- 118 670 personnes mal logées dans ce parc fragile
- **1 logement locatif sur 5 concerné : 24 500 logements**

UNE STRATÉGIE STRUCTURÉE AUTOUR D'UN PROTOCOLE MÉTROPOLITAIN DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Depuis 2009, un protocole LHI unit Mel, Etat, ARS, Parquet et Barreau des Avocats

- ✓ **Mettre en cohérence les actions de chacun**
- ✓ **Assurer le pilotage politique**
- ✓ **Animer des lieux d'échanges techniques multiples**
- ✓ **5 axes d'intervention :**
 1. Consolider une culture commune de l'habitat indigne
 2. Partager la connaissance du territoire et Mutualiser les compétences
 3. **Traiter les situations d'habitat indigne jusqu'à leur terme**
 4. Garantir des solutions d'hébergement et de relogement
 5. Se mobiliser en faveur du droit à un logement digne et décent

LES OUTILS A.L.U.R, *une action préventive renforcée*



**Autorisation
Préalable de
Mise en
Location**



**Autorisation
Préalable à la
division de
logement**



**Déclaration de
Mise en
Location**

**Rôle préventif, pédagogique
et de blocage en dernier ressort**

Les actions « préventives » issues de la loi Alur

Pourquoi ces outils?

Agir en prévention auprès des propriétaires bailleurs et **les accompagner** dans l'amélioration de leur logement

> **RÉASSURANCE DES PROPRIÉTAIRES DE BONNE FOI**

Encadrer la division de logements

> Outil de **REGULATION/VEILLE** du phénomène de division de logements

LUTTER CONTRE L'INDÉCENCE DES LOGEMENTS

Mieux connaître le parc locatif privé et **repérer** les logements potentiellement indignes

Disposer d'**outils coercitifs complémentaires** à ceux existants permettant d'agir avant la mise sur le marché du bien

Les actions « préventives » issues de la loi Alur

La démarche de la MEL

- ❑ Mobiliser les communes et les acteurs de l'habitat, notamment ARS, SCHS, CAF, ADIL, Préfecture, DDTM, professionnels immobiliers...
- ❑ Mobiliser une Assistance à Maitrise d'Ouvrage à nos côtés (Cabinet SJM, BE Espacité)
- ❑ Connaitre les pratiques et les attentes des uns et des autres
 - >13 séances de groupes de travail depuis avril 2016 (31 communes)

- ❑ Mieux appréhender l'ampleur du phénomène dans les secteurs à enjeux
 - > Données de l'observatoire métropolitain de l'habitat privé
 - > Actualisation des données sur la division avec le CEREMA Nord Picardie

- ❑ Valider un engagement politique de la MEL et des communes partenaires pour la mise en place de ces nouveaux outils
 - > Délibération cadre du 15 juin 2018
 - > Mise en place du cadre juridique
 - > Mise en place des outils techniques

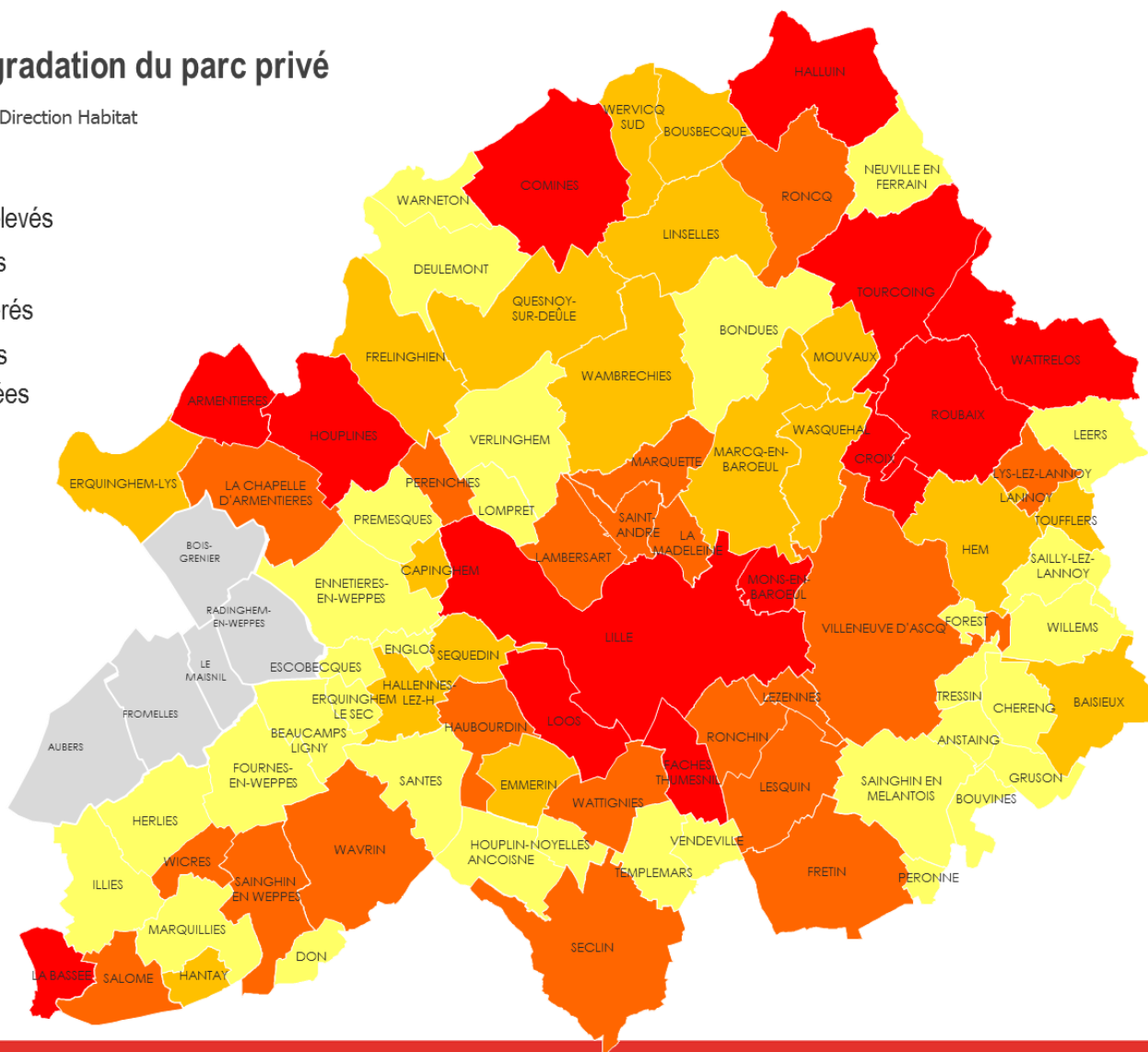
Les actions « préventives » issues de la loi Alur

Les données issues de l'observatoire

Enjeux de dégradation du parc privé

Source: Filocom 2013 – Direction Habitat

- Enjeux très élevés
- Enjeux élevés
- Enjeux modérés
- Enjeux faibles
- Pas de données



Indicateur synthétique croisant des indicateurs de **fragilités** (nb et tx de logements PPI, classement cadastral moyen, les ressources de loc. et des PO) et de **difficultés** (nb et tx de sur occupation, de mutations basses)

Appréhension plus difficile du phénomène de divisions de logements

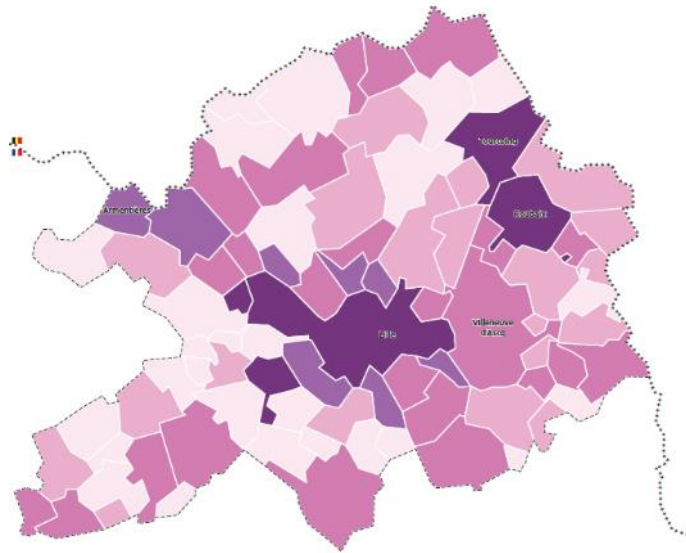
Les actions « préventives » issues de la loi Alur

L'actualisation des données sur la division de logements

- ❑ Actualisation des données sur la division de logements dans le cadre d'une étude confiée au CEREMA Nord Picardie en 2017
- ❑ Tester une nouvelle méthode permettant d'affiner les chiffres en créant des passerelles entre « logements divisés » et « logements issus de division » et en mobilisant la base Fichiers Fonciers (MAJIC)
- ❑ **Les objectifs opérationnels pour la MEL:**
 - Actualiser les chiffres issus de l'étude de 2012 (filocom 2001-2009)
 - Appréhender l'évolution du phénomène sur le territoire
 - **Affiner les moyens à déployer dans le cadre de la mise en place du « permis de diviser » (loi ALUR)**

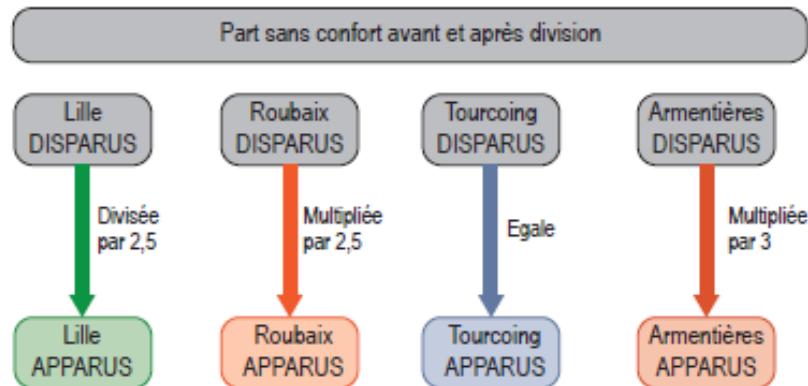
Les actions « préventives » issues de la loi Alur

L'actualisation des données sur la division de logements



□ Les chiffres de 2012:

- Un phénomène de division des logements privés qui concerne 8% des logements du parc privé
- Les villes centres anciennes particulièrement concernées mais aussi les communes résidentielles de 1ère couronne
- 40% de la production de logements totale sur le territoire créés par restructuration, dont **1600 logements par an par division**
- Une disparition des grands logements (moyenne de 38m² de surf.habitable après division)
- 220 logements issus de division ne respectaient pas le décret décence en 2009

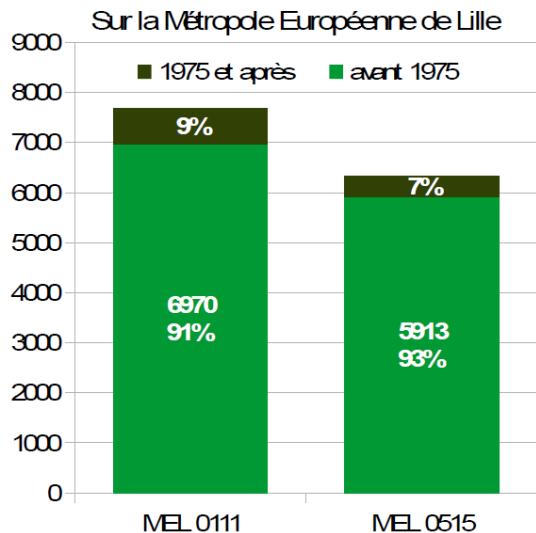


Source : FILOCOM d'après DGFIP

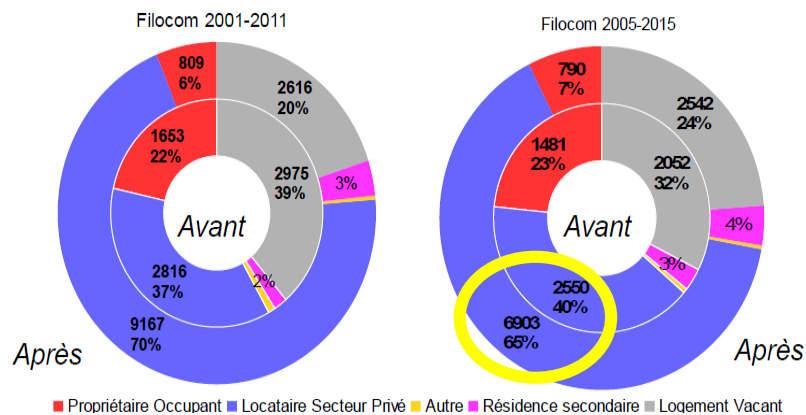
Les actions « préventives » issues de la loi Alur

L'actualisation des données sur la division de logements

Année de construction des logements divisés



Modes et statuts d'occupation des logements divisés sur la MEL



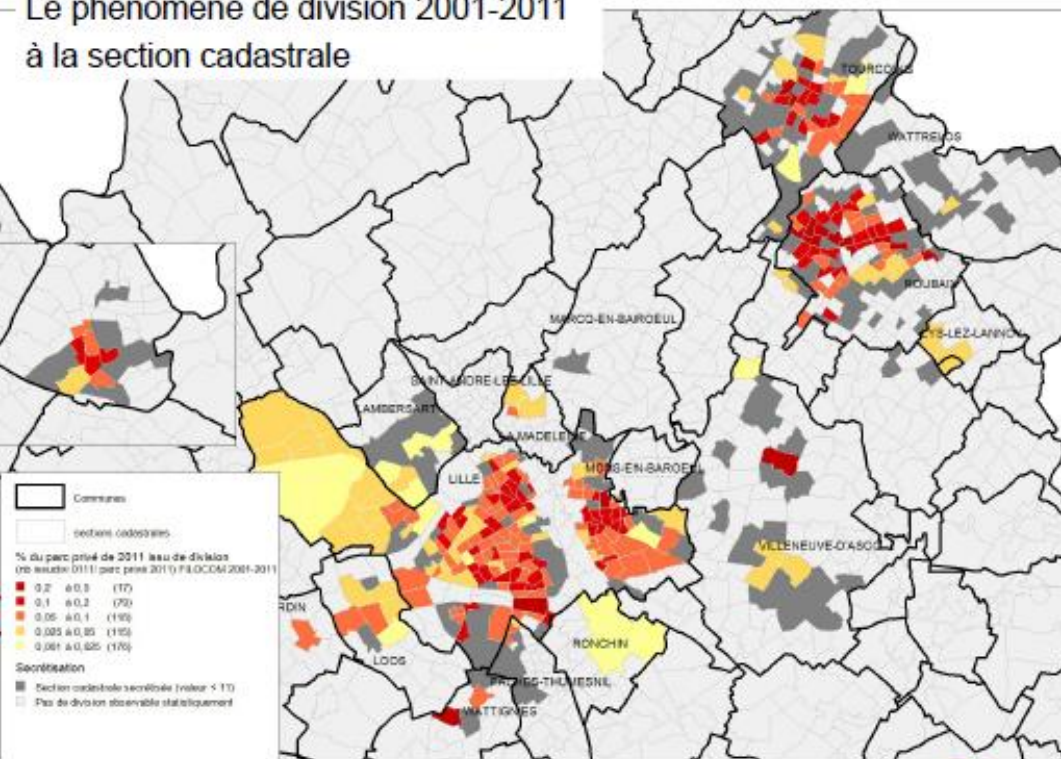
Les enseignements de l'actualisation de 2017:

- Un phénomène de division des logements privés moins intense sur Lille, Roubaix et Tourcoing mais plus diffus
- De nouvelles communes de la proche couronne lilloise touchées
- + de 90% des logements divisés sont des logements datant d'avant 1975
- Si 1 logement sur 4 est loué avant, 2/3 le sont après avoir été divisés

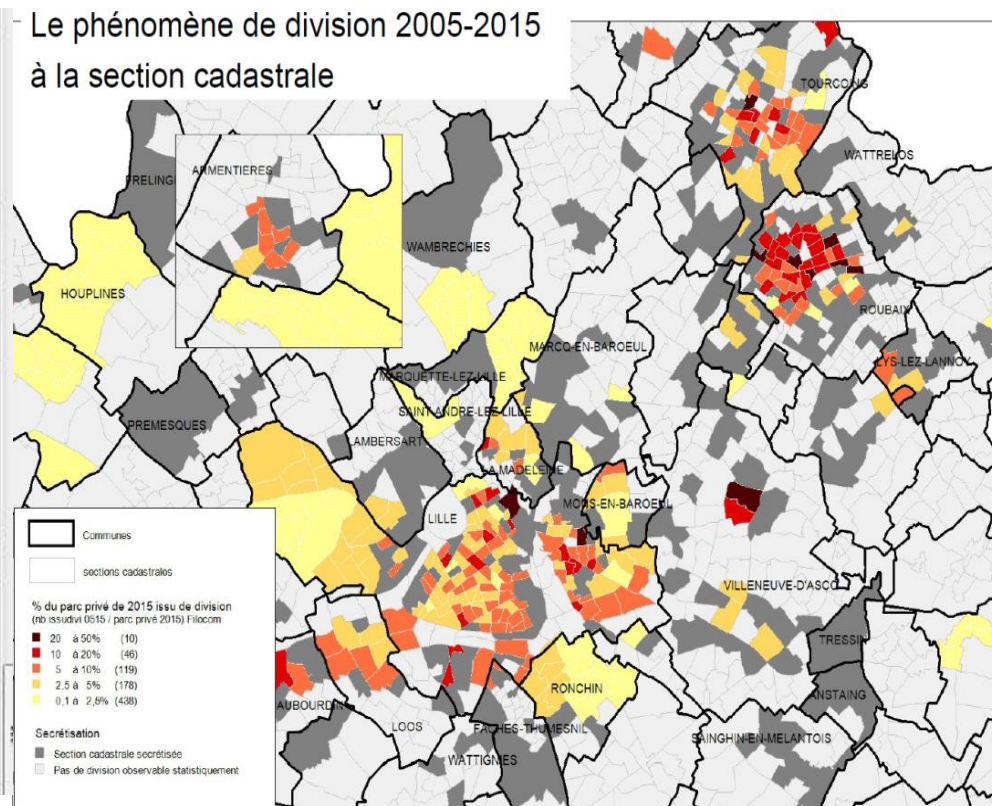
Les actions « préventives » issues de la loi Alur

L'actualisation des données sur la division de logements

Le phénomène de division 2001-2011
à la section cadastrale



Le phénomène de division 2005-2015
à la section cadastrale



Source: CEREMA - 2017

Présentation des outils et de leur déploiement sur le territoire de la MEL

L'AUTORISATION PRÉALABLE AUX TRAVAUX DE DIVISION

Pour quels logements ?

Situés dans des zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou susceptible de se développer

- La demande d'autorisation intervient **avant la réalisation des travaux de division du logement**
- ❖ Rôle **préventif et pédagogique** : informations des propriétaires sur la nature des travaux réalisés/ à réaliser pour assurer la mise sur le marché d'un bien décent
- ❖ Rôle de **blocage du chantier** si les travaux réalisés ne sont pas conformes aux normes d'habitabilité, de sécurité et de salubrité publiques
- La réponse est apportée **dans un délai de 15 jours** suivant la réception de la demande complète

L'AUTORISATION PRÉALABLE AUX TRAVAUX DE DIVISION

Quand peut-on refuser une division de logements?

❑ article L111.6.1 du CCH

- Lorsque l'immeuble est frappé d'un **arrêté de police**;
- Lorsque la division crée des logements de **surface inférieure à 14 m²** et de **volume habitable inférieur à 33 m³**
- Lorsque la division crée **des logements sans équipement ou avec équipements insuffisants** (absence d'installation d'alimentation en eau potable, ou d'évacuation des eaux usées ou d'accès à la fourniture de courant) ;
- Lorsque la division crée des logements qui **n'ont pas fait l'objet des diagnostics réglementaires** (diagnostic amiante, constat des risques d'exposition au plomb...)

❑ article L111.6.2 du CCH

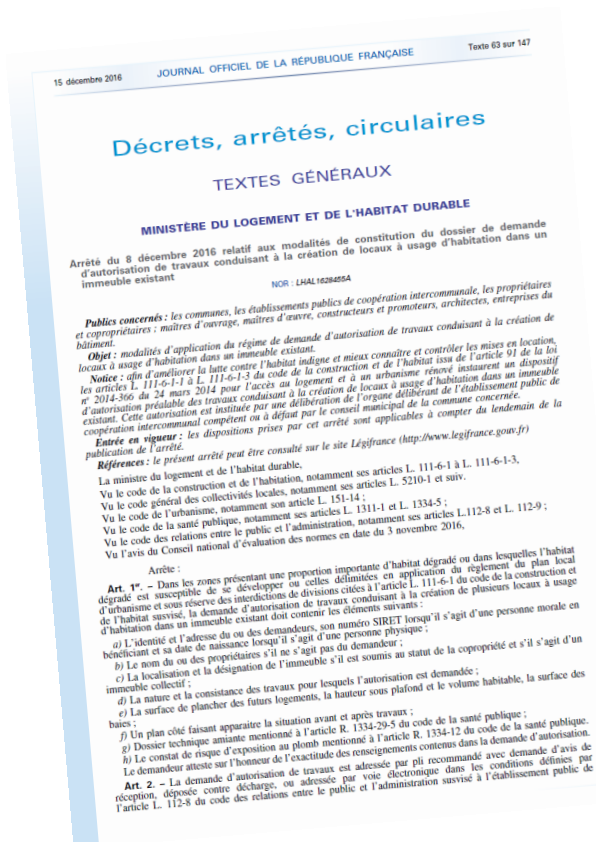
- ❑ Lorsque les logements créés ne respectent pas les proportions de taille minimale définies au PLU (servitude de taille de logements) – 2 communes concernées

L'AUTORISATION PRÉALABLE AUX TRAVAUX DE DIVISION

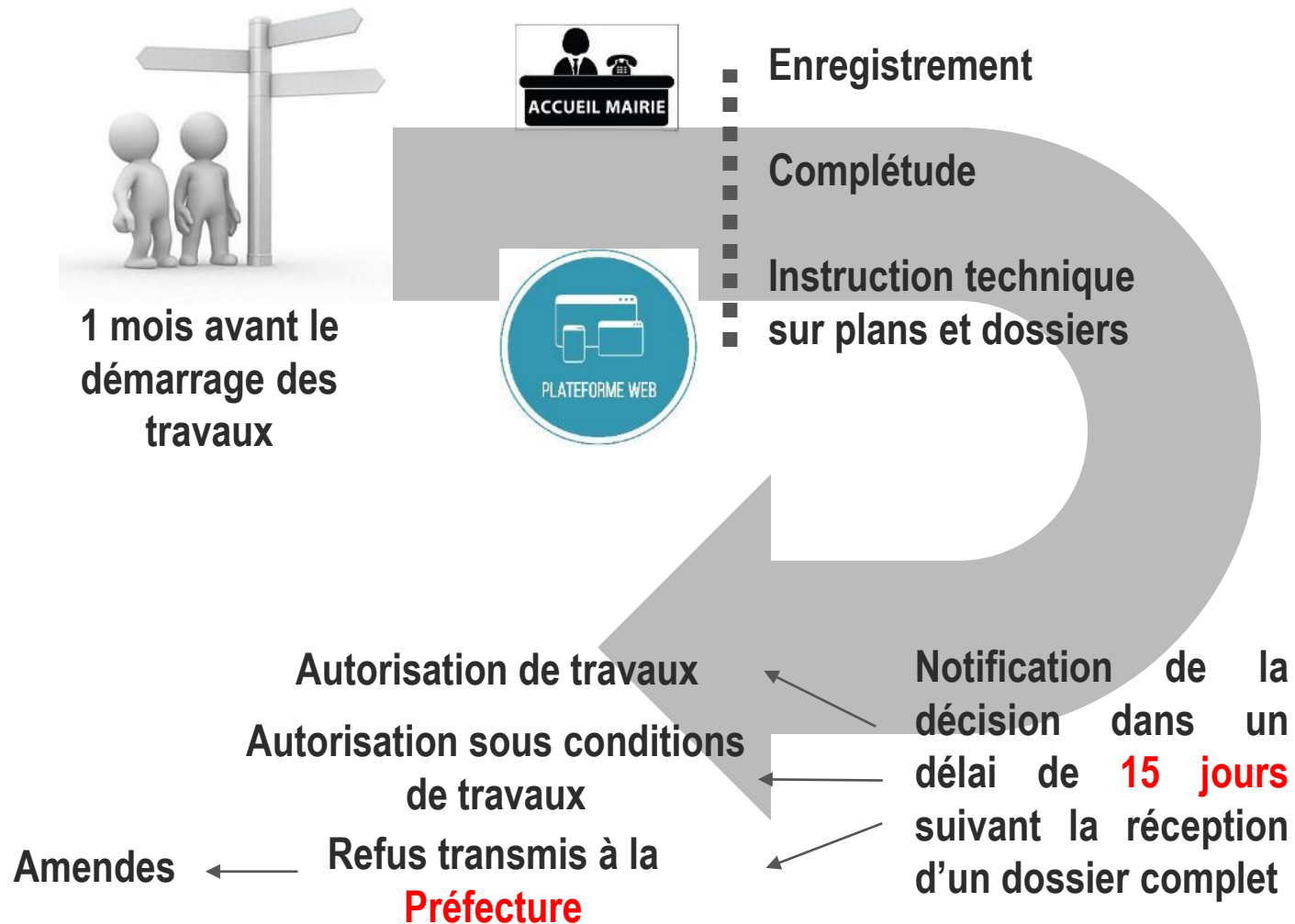
Que contient la demande d'autorisation?

- La nature et la consistance des travaux
- La surface de plancher des futurs logements, la hauteur sous plafond, le volume habitable, la surface des baies
- Un plan côté avant/après travaux
- Le diagnostic technique amiante
- Le constat de risque d'exposition au plomb

> Formulaire CERFA?



L'AUTORISATION PRÉALABLE AUX TRAVAUX DE DIVISION



L'AUTORISATION PRÉALABLE AUX TRAVAUX DE DIVISION

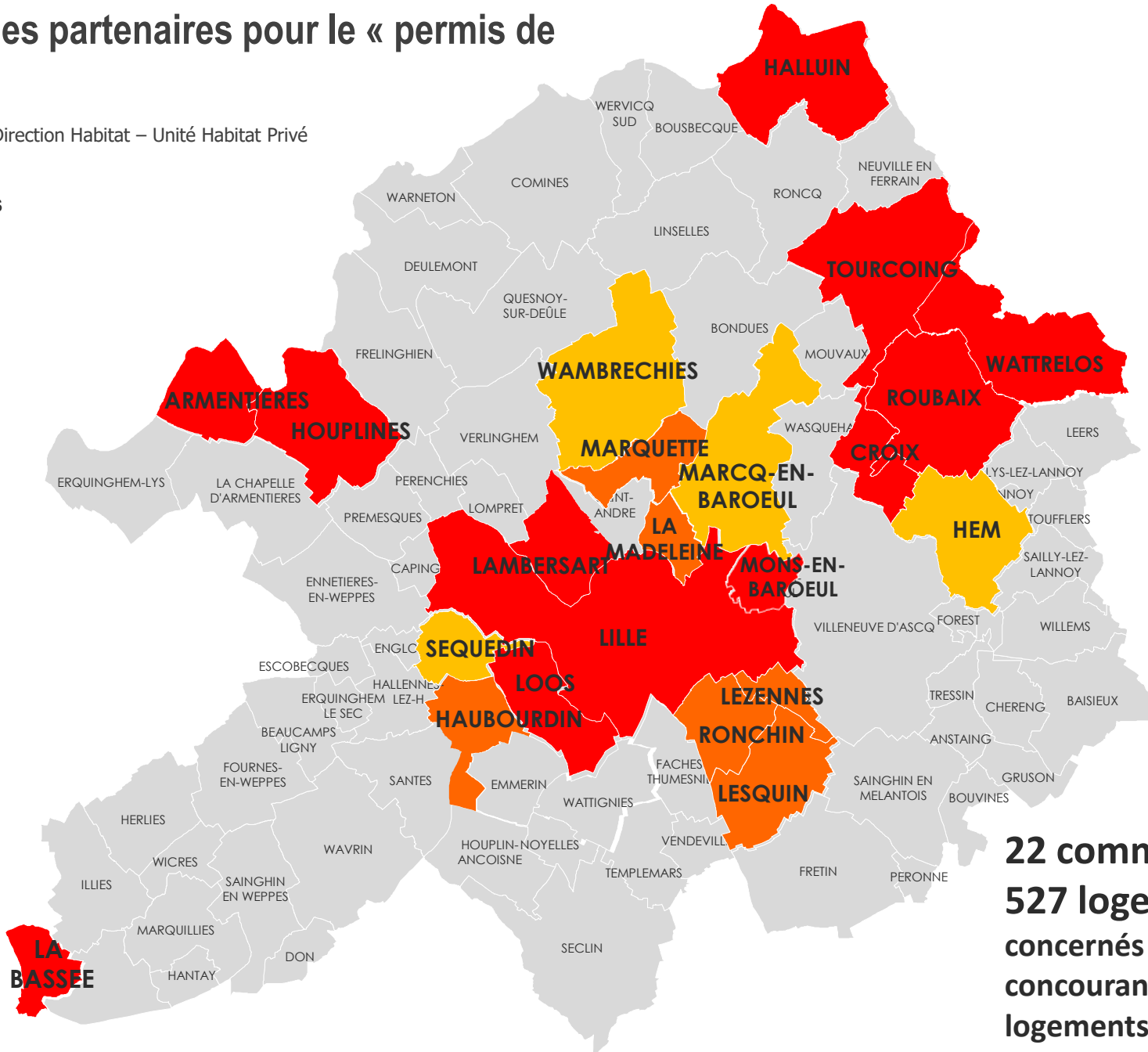
□ Les effets

- Division sans autorisation préalable (absence de demande ou refus) : amende ≤15000€ édictée et recouvrée par le Préfet, versée à l'Anah.
- Si nouveau manquement dans les 3 ans : max 25 000 € au profit de l'Anah
- Division non conforme : poursuites pénales en cas de mise en vente/en location/à disposition des logements.

Les communes partenaires pour le « permis de diviser »

Source: Filocom 2013 – Direction Habitat – Unité Habitat Privé

- Enjeux très élevés
- Enjeux élevés
- Enjeux modérés



22 communes
527 logements par an
concernés par des travaux
concourant à la division de
logements

LA DÉCLARATION DE MISE EN LOCATION

- ❑ La **déclaration de mise en location** se fait à **posteriori** de la mise en location (dans les 15 jours suivant signature du bail)
 - ❖ Rôle de **suivi/observation** du parc locatif
 - ❖ Rôle de **repérage** des mises en location de logements préalablement soumis à arrêtés ou en suspicion d'indécence pour une **alerte du droit commun**
 - ❖ Rôle **préventif et pédagogique** : informations des propriétaires sur leurs obligations et accompagnement

LA DÉCLARATION DE MISE EN LOCATION

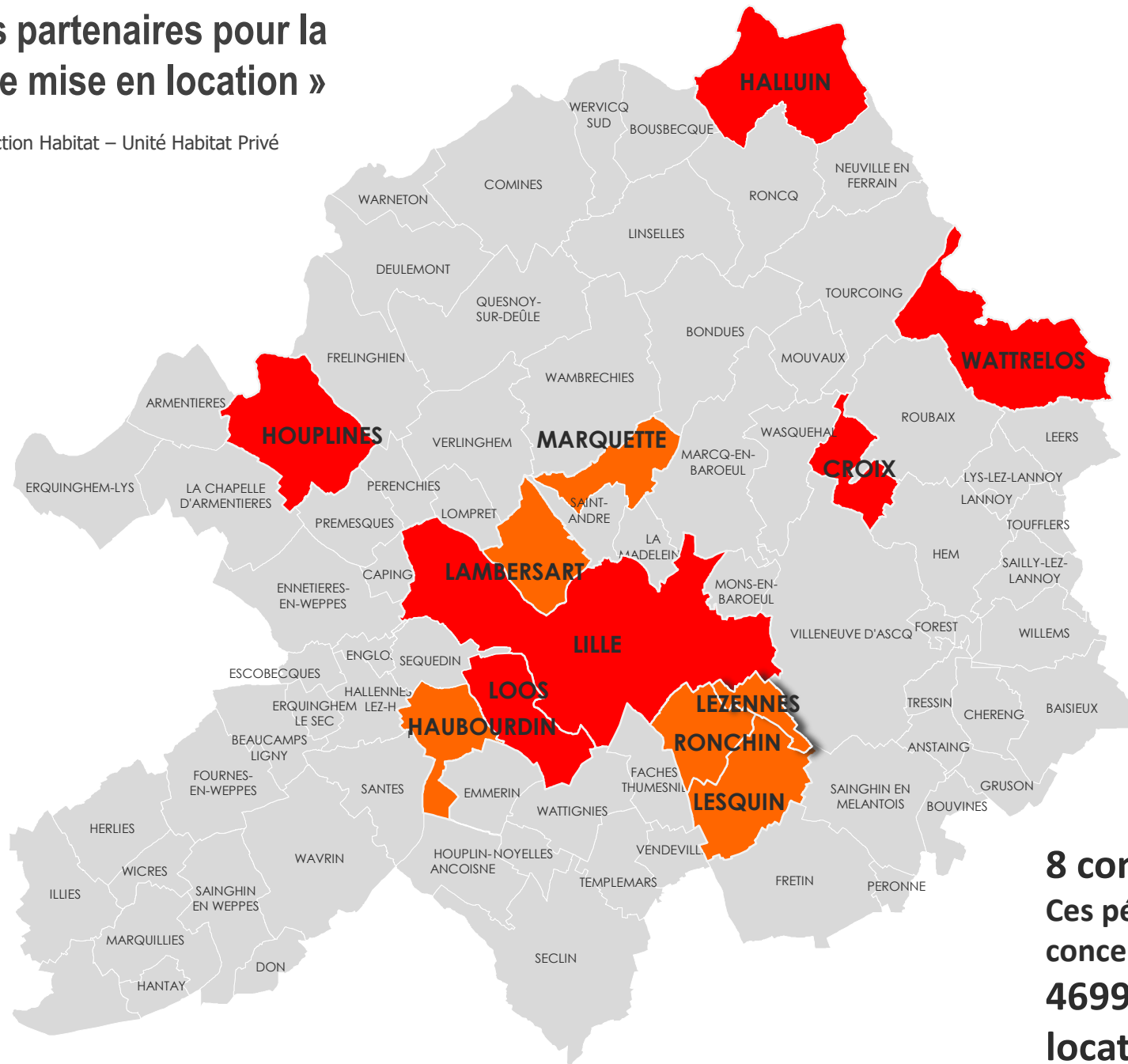
❑ Pour quels logements?

- **Tout nouveau bail** : Pour les logements mis en location ou faisant l'objet d'une nouvelle mise en location (hors reconduction à l'identique)
- Pour les logements loués « meublés » ou « non meublés » à titre de **résidence principale** (soit au minimum 8 mois par an)
- Situés dans les zones délimitées **au regard de l'objectif de LHI**, en cohérence avec le PLH et le PDALHPD
- Pour des catégories et caractéristiques de logements à préciser par délibération
> **logements des immeubles privés construits avant 1974**

Les communes partenaires pour la « déclaration de mise en location »

Source: Filocom 2013 – Direction Habitat – Unité Habitat Privé

- Enjeux très élevés
- Enjeux élevés
- Enjeux modérés



8 communes
Ces périmètres
concerneraient
4699 mises en
location par an

L'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION

❑ L'autorisation est préalable à la mise en location

- ❖ Rôle **préventif de mise en location** de logements indignes ou potentiellement indignes
- ❖ Rôle de **traitement en amont** des situations en prescrivant des travaux pour améliorer leur qualité avant leur mise sur le marché
- ❖ Rôle de **blocage des mises en location** non conformes à la loi

L'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION

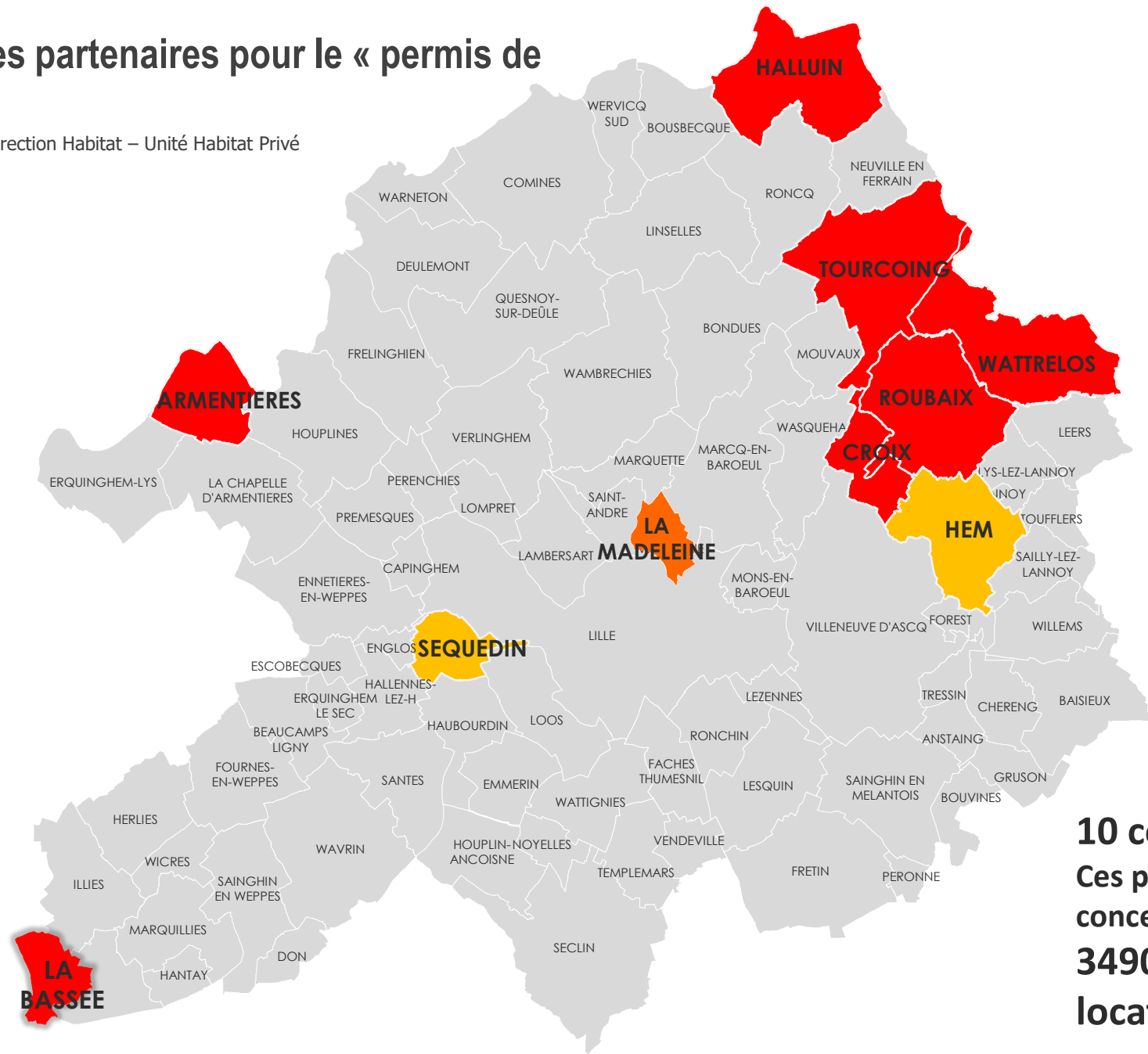
❑ Pour quels logements?

- **Tout nouveau bail** : Pour les logements mis en location ou faisant l'objet d'une nouvelle mise en location (hors reconduction à l'identique)
 - Pour les logements loués « meublés » ou « non meublés » à titre de **résidence principale** (soit au minimum 8 mois par an)
 - Situés dans des zones présentant une **proportion importante d'habitat dégradé**
 - Délimitées **au regard de l'objectif de LHI**
 - En cohérence avec le PLH et le PDALHPD
 - Pour des catégories et caractéristiques de logements à préciser par délibération
- > **logements des immeubles privés construits avant 1974**

Les communes partenaires pour le « permis de louer »

Source: Filocom 2013 – Direction Habitat – Unité Habitat Privé

- Enjeux très élevés
- Enjeux élevés
- Enjeux modérés



10 communes
Ces périmètres
concerneraient
3490 mises en
location par an

Les actions « préventives » issues de la loi Alur

L'organisation envisagée

MEL

Compétence pour l'instauration des outils (décision finale)

Chef de file et coordination d'ensemble (communication globale, animation groupe de travail et ateliers instructeurs, information, veille)

Étude de faisabilité du schéma de **mutualisation ascendante**

Mise en place d'une **plateforme dématérialisée** et d'un **logiciel d'instruction** dédié

Prise en charge des moyens dédiés à l'instruction des demandes

Communes

Accueil, information, communication de proximité

Instruction administrative et technique

Organisation des **visites de logement** si nécessaire au titre des pouvoirs de police du maire

> **Process à approfondir avec la Préfecture et la CAF**

> **Démarche à construire avec les professionnels de l'immobilier** (conseil auprès des propriétaires)

Les actions « préventives » issues de la loi Alur

> **15 juin 2018:** délibération cadre de la MEL

> **Du 15 juin à Décembre 2018:**

- Approfondissement du process avec les acteurs (CAF, Préfecture,...)
- Approfondissement des modalités de repérage et plans de communication
- Etude de faisabilité du schéma de mutualisation ascendante et élaboration des conventions de prestation de service MEL/ communes
- Mission d'étude pour la mise en place d'un outil informatique de gestion et d'instruction des dossiers
- Mise en place d'une plateforme dématérialisée pour le dépôt des demandes
- Recrutement d'1 ETP à la MEL pour assurer les missions d'accueil, d'enregistrement, de maintenance de l'outil informatique, de notification des décisions et de gestion des contentieux.

> **Décembre 2018:** Délibérations de la MEL et des communes pour les conventions de mutualisation

> **1^{er} avril 2019:** entrée en vigueur

> **Avril 2021:** évaluation des dispositifs



1, rue du Ballon
CS 50749 59034 LILLE CEDEX
Tél : +33 (0)3 20 21 22 23
Fax : +33 (0)3 20 21 22 99

www.lillemetropole.fr