



Séance ordinaire du mardi 15 septembre 2020

L'an deux mille-vingt et le quinze septembre, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont rassemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Michaël DELAFOSSE.

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Habitat, logement et parcours résidentiels

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Tasnine AKBARALY, William ARS, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Florence AUBY, Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Mathilde BORNE, Christophe BOURDIN, Florence BRAU, Véronique BRUNET, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michel CALVO, Michelle CASSAR, Stéphane CHAMPAY, Roger-Yannick CHARTIER, Bernadette CONTE-ARRANZ, Michaël DELAFOSSE, Serge DESSEIGNE, Brigitte DEVOISSELLE, Zohra DIRHOUSI, Fanny DOMBRE-COSTE, Alenka DOULAIN, Abdi EL KANDOUSI, Maryse FAYE, Jean-Noël FOURCADE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Régine ILLAIRE, Stéphanie JANNIN, Frédéric LAFFORGUE, Guy LAURET, Max LEVITA, Eliane LLORET, Lionel LOPEZ, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Jacques MARTINIER, Marie MASSART, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Julien MIRO, Séverine MONIN, Arnaud MOYNIER, Véronique NEGRET, Laurent NISON, Clothilde OLLIER, Marie-Delphine PARPILLON, Bruno PATERNOT, Yvon PELLET, Eric PENSO, Céline PINTARD, Joël RAYMOND, René REVOL, Catherine RIBOT, Jean-Pierre RICO, Anne RIMBERT, François RIO, Sylvie ROS-ROUART, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Jean-Luc SAVY, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Charles SULTAN, Radia TIKOUK, François VASQUEZ, Claudine VASSAS MEJRI, Joël VERA, Patricia WEBER.

Absent(es) ayant voté par procuration en application des articles L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :

Mohed ALTRAD, Sébastien COTE, Hind EMAD, Mylène FOURCADE, Laurent JAOUL, Nathalie LEVY, Hervé MARTIN, Patricia MIRALLES, Manu REYNAUD, Philippe SAUREL, Bernard TRAVIER, Joëlle URBANI.

Absent(es) / Excusé(es) :

Isabelle TOUZARD

Habitat, logement et parcours résidentiels - Lutte contre l'habitat indigne - Instauration de l'autorisation préalable de mise en location, dite ' permis de louer ' - Quartier Celleneuve à Montpellier

Madame Claudine VASSAS MEJRI, Vice-Présidente, rapporte :

D'après les données sur le parc privé potentiellement indigne gérées par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), Montpellier Méditerranée Métropole présente 6 500 logements considérés comme ne bénéficiant pas d'un confort minimal, dont plus de 4 750 sur la seule ville-centre.

Il s'agit de données statistiques et non de relevés sur le terrain, mais ces chiffres démontrent bien que malgré les différentes opérations d'amélioration de l'habitat en cours sur le territoire Métropolitain (Programme d'Intérêt Général (PIG) sur les 31 communes, OPAH RU sur le centre ancien de Montpellier, OPAH Copro Dégradées sur les copropriétés de Mosson, Plan de Sauvegarde sur la copropriété des Cévennes...) et les actions menées par le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) de la Ville de Montpellier, cette question reste prégnante sur le territoire. Ainsi, le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 prévoit le déploiement d'outils incitatifs ou coercitifs complémentaires aux opérations programmées pour lutter contre l'habitat indigne et la vacance, notamment la mise en place du « permis de louer ».

En effet, la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 et son décret d'application n°2016-1790 ont renforcé les outils à disposition des collectivités pour lutter contre l'habitat indigne. Parmi ces outils, figurent notamment la déclaration de mise en location et l'autorisation préalable de mise en location dit « permis de louer ».

Ainsi, les articles L.635-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) permettent à la Métropole de délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers.

Ce dispositif concerne toutes les mises en locations ou relocations de logements vides ou meublés sur le périmètre délimité. L'autorisation préalable délivrée par la Métropole conditionne la signature de chaque nouveau bail d'habitation.

La mise en œuvre de ce dispositif ne peut être fixée à un délai inférieur à 6 mois à compter de la publication de la présente délibération ; il est ainsi proposé une mise en œuvre effective à compter du 1^{er} avril 2021.

La demande d'autorisation est déposée par le bailleur ou son mandataire par un formulaire spécifique dont le modèle est fixé par arrêté. Cette demande pourra être adressée à la collectivité par voie électronique. A son dépôt, la demande d'autorisation de mise en location donne lieu à un récépissé. Sans réponse de la collectivité dans un délai d'un mois, l'autorisation de mise en location devient tacite. Pour autant, dans le cas d'un accord tacite, l'autorisation de mise en location est inopposable aux autorités publiques chargées d'assurer la police de la salubrité ou de la sécurité publique, ainsi qu'aux droits des occupants.

Lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique, le Président de la Métropole peut refuser ou soumettre l'autorisation à conditions de travaux. Le refus est motivé et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité, de santé et de salubrité.

Toute décision de refus est transmise notamment à la Caisse d'Allocations Familiales et aux services fiscaux.

L'absence d'autorisation est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire. Cependant, le fait de mettre en location un logement sans avoir préalablement déposé sa demande d'autorisation ou en dépit d'une décision de rejet de cette demande est sanctionné par une amende. L'amende tient compte de la gravité des manquements constatés et est au plus égale à 15 000 €. Le paiement de l'amende est ordonné par le Préfet et intégralement versée, à ce stade, à l'Agence Nationale de l'Habitat.

Considérant le fait que les secteurs du centre ancien de Montpellier, de la Mosson et des Cévennes sont déjà couverts par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ou un Plan de Sauvegarde, il est proposé de déployer dans un premier temps l'autorisation de mise en location de manière complémentaire sur un secteur de la ville-centre sur lequel le Service communal d'hygiène et de santé (SCHS) intervient régulièrement et qui n'est pas encore couvert par une opération d'amélioration de l'habitat : un périmètre défini du quartier de Celleneuve.

Les refus d'autorisation préalable de mise en location ou les autorisations assorties de réserves sont transmis au Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et sont inscrits à l'observatoire des logements indignes.

Il est prévu d'évaluer la mise en place de ce dispositif dans un délai d'un an à compter de sa mise en œuvre sur la base des critères suivants : fonctionnement des dispositifs et coût et efficacité au regard de la lutte contre l'habitat indigne.

Suite à cette évaluation, de nouveaux périmètres d'autorisation de mise en location pourraient être définis à l'échelle de l'ensemble du territoire métropolitain.

En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :

- d'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 sur le périmètre défini à compter du 1^{er} avril 2021 ;
- d'autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité.

Pour : 91 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 25/09/20

Pour extrait conforme,

Monsieur Le Président

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 25 septembre 2020

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20200915-142841-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 25/09/20

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Zone soumise à autorisation préalable de mise en location

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Président ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.