



Séance ordinaire du jeudi 30 mars 2023

L'an deux-mille-vingt-trois et le trente mars, 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

Solidarités

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

William ARS, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Florence AUBY, Jean-François AUDRIN, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Florence BRAU, Véronique BRUNET, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michel CALVO, Roger-Yannick CHARTIER, Bernadette CONTE-ARRANZ, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Zohra DIRHOUSI, Abdi EL KANDOUSSI, Hind EMAD, Maryse FAYE, Jean-Noël FOURCADE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clare HART, Stéphanie JANNIN, Laurent JAUL, Frédéric LAFFORGUE, Eliane LLORET, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Jacques MARTINIER, Marie MASSART, Jean-Luc MEISSONNIER, Julien MIRO, Bernard MODOT, Véronique NEGRET, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Marie-Delphine PARPILLON, Yvon PELLET, Céline PINTARD, René REVOL, Catherine RIBOT, Anne RIMBERT, François RIO, Sylvie ROS-ROUART, Séverine SAINT-MARTIN, Jean-Luc SAVY, Mikel SEBLIN, Radia TIKOUK, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, François VASQUEZ, Joël VERA.

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

Tasnime AKBARALY, Mathilde BORNE, Michelle CASSAR, Stéphane CHAMPAY, Serge DESSEIGNE, Régine ILLAIRE, Nathalie LEVY, Mylène MIFSUD, Patricia MIRALLES, Arnaud MOYNIER, Jean-Pierre RICO, Philippe SAUREL, Célia SERRANO, Claudine VASSAS MEJRI, Patricia WEBER.

Absent(es) / Excusé(es) :

Luc ALBERNHE, Mohed ALTRAD, Geniès BALAZUN, Brigitte DEVOISSELLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Alenka DOULAIN, Julie FRÊCHE, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Guy LAURET, Hervé MARTIN, Cyril MEUNIER, Séverine MONIN, Clothilde OLLIER, Bruno PATERNOT, Eric PENSO, Joël RAYMOND, Manu REYNAUD, Agnès SAURAT, Joëlle URBANI

Solidarités - Renforcement du "permis de louer" à Montpellier - Extension au Faubourg Figuerolles - Convention de coordination entre Montpellier Méditerranée Métropole et la Caisse d'Allocations Familiales pour le contrôle de l'application du dispositif - Autorisation de signature

Monsieur Michaël DELAFOSSE, Président, rapporte :

Montpellier Méditerranée Métropole a instauré, depuis le 1^{er} avril 2021, le « *Permis de louer* » dans le quartier de Celleneuve à Montpellier en retenant le régime de l'autorisation préalable de mise en location nécessitant obligatoirement, avant mise en location, la réalisation d'un diagnostic technique et une visite du logement par un agent assermenté. Ce dispositif s'applique pour tous les logements mis en location à titre de résidence principale (meublés ou non meublés) appartenant à des propriétaires privés, pour toute mise en location ou changement de locataire.

Avenant n°1 à la convention de délégation de mise en œuvre et de suivi du « *permis de louer* » entre Montpellier Méditerranée Métropole et la Ville de Montpellier

Le suivi opérationnel a été confié au Service Habitat, Santé et Environnement de la Ville de Montpellier par convention de délégation en date du 23 mars 2021.

L'objectif du « *permis de louer* » est double :

- Repérer, avant la mise en location, les logements nécessitant des travaux et suspendre leur mise en location ;
- Protéger les locataires en évitant que se trouvent sur le marché des logements pouvant porter atteinte à leur santé et leur sécurité.

La délibération n° M2020-171 du 15 septembre 2020 autorisant la mise en œuvre du « *permis de louer* » sur le quartier de Celleneuve prévoyait d'évaluer le dispositif un an après son instauration. Au 31 décembre 2022, 347 décisions ont été délivrées, dont 159 autorisations sans réserve, 161 autorisations de mise en location avec prescription de travaux et 27 refus de mise en location. Ces refus ont porté sur des logements qui auraient fait l'objet des mesures habituelles de traitement de l'insalubrité après signalement par le locataire. Les réserves sur les désordres mineurs (non-décence) doivent être levées rapidement et obligatoirement avant la signature d'un nouveau bail. 2 propriétaires ont été condamnés à une sanction administrative par le Préfet de l'Hérault et 5 dossiers sont en cours d'instruction par les services de l'Etat.

Au-delà de l'aspect coercitif, le dispositif permet de sensibiliser les propriétaires et les agences immobilières sur les obligations en matière de réalisation et d'analyse des diagnostics techniques obligatoires. Le contrôle préalable des logements par un tiers de confiance avant la mise en location permet également d'apporter des garanties pour les propriétaires en cas de conflit ultérieur avec les locataires, tout en offrant des délais de réponse très satisfaisants.

Au regard de cette évaluation, il est proposé d'apporter certains ajustements notamment en proposant d'exclure, à l'instar d'autres collectivités, les logements construits depuis moins de 15 ans pour lesquels les visites ont mis en évidence que les normes de constructibilité répondaient aux normes de décence. En contrepartie, il est proposé d'assurer un suivi systématique des logements ayant fait l'objet d'une autorisation préalable de mise en location avec réserve.

Extension du périmètre au quartier du Faubourg Figuerolles

Au-delà de ces ajustements nécessaires, Montpellier Méditerranée Métropole et la Ville de Montpellier souhaitent étendre le « *permis de louer* » sur le quartier du Faubourg Figuerolles. La connaissance de ce quartier à travers l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a mis en évidence une concentration d'habitat indigne ou indécemment. La combinaison des deux dispositifs incitatifs et préventifs permettra de renforcer les outils à disposition pour garantir des conditions d'occupation satisfaisantes pour les locataires dès leur entrée dans les lieux.

Conformément à l'article L.635-1 du Code de la construction et de l'habitation, la mise en œuvre du « *permis de louer* » sur ce nouveau périmètre 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 place effective à compter du 1^{er} octobre 2023.

Convention de coordination relative à la mise en place du « *permis de louer* » entre la Préfecture de l'Hérault, la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) et Montpellier Méditerranée Métropole

En application du Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) signé par Monsieur le Préfet en date du 15 novembre 2022, il est également proposé de renforcer les actions de contrôle permettant d'identifier les propriétaires en infraction, avec l'omission de la démarche de demande d'autorisation préalable de mise en location.

Une convention avec la CAF est ainsi proposée, qui permettra de renforcer ce contrôle et de connaître les logements mis en location avec l'ouverture du droit Aides Personnelles pour le Logement (APL) dans les périmètres du « *permis de louer* » sans la délivrance de l'autorisation préalable de mise en location.

En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :

- D'approuver les termes de l'avenant n°1 à la convention de délégation entre Montpellier Méditerranée Métropole et la Ville de Montpellier ;
- 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 du quartier du Faubourg de Figuerolles à compter du 1^{er} octobre 2023 ;
- D'approuver les termes de la convention de coordination entre la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), la Préfecture de l'Hérault et Montpellier Méditerranée Métropole ;
- D'autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer l'avenant, la convention, ainsi que tout document relatif à cette affaire.

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

Pour : 72 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 12/04/23

Pour extrait conforme,

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 12 avril 2023

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20230330-224606-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 12/04/23

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Convention Préfecture / CAF / 3M
- Avenant n°1 Ville / 3M
- Périmètre d'extension

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.