



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU CAUDRESIS-CATESIS
Extrait du Registre des délibérations
du Conseil communautaire

Séance du 07 mars 2023

Date de convocation : 1^{er} mars 2023
Nombre de conseillers en exercice : 74
Président de séance : M. Serge SIMEON

L'an deux mille vingt-trois, le sept mars à dix-huit heures, les membres du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis se sont réunis à la salle des fêtes de Neuville, sur la convocation qui leur a été adressée par Monsieur Serge SIMEON, Président de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis.

Objet : Délibération cadre 2023/43 pour la pérennisation des outils préventifs de lutte contre l'habitat indigne avec les communes volontaires du territoire de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis et du Catésis

Membres présents (55 titulaires et 4 suppléants) : BASQUIN Alexandre, PORTIER Carole, WAXIN Vincent, MACAREZ Jean-Félix, BACCOUT Fabrice, HERBET Yannick, MÉRESSE DELSARTE Virginie, GAVE Nathalie, SOUPLY Paul, DUDANT Pierre-Henri, MOEUR Sébastien, MARECHALLE Didier, GOURMEZ Nicole, HOTTON Sandrine, LEDUC Brigitte, FORRIERES Daniel, BALÉDENT Matthieu, BERANGER Agnès, BONIFACE Didier, BRICOUT Frédéric, COLLIN Denis, DOYER Claude, HISBERGUE Antoine, POULAIN Bernard, RICHOMME Liliane, THUILLEZ Martine, GOETGHELUCK Alain, RAMETTE Jean-Marc (S), PELLETIER Gilles, LAUDE Pierre, PLET Bernard, LEFEBVRE Bertrand, BASQUIN Etienne, DEMADE Aymeric, CLERC Sylvie, DAVOINE Matthieu, MODARELLI Joseph, SIMEON Serge, PAQUET Pascal, LEONARD Julien, LESNE-SETIAUX Monique, DUBUIS Bernadette, HENNEQUART Michel, RIBES-GRUERE Laurence, GOUVART Michel (S), HAVART Ludovic, VILLAIN Bruno, HALLE Sylvain, NOIRMAIN Augustine, RICHEZ Jean-Pierre, GERARD Pascal, GODELIEZ NICAISE Véronique, QUONIOU Henri, JUMEAUX Stéphane, GOBERT Didier (S), DOERLER-DESENNE Axelle, QUEVREUX Patrice, MÉLI Jérôme, GOSSART Jean-Marc (S)

Membres ayant donné procuration (10) : OLIVIER Jacques à GAVE Nathalie, MATON Audrey à THUILLEZ Martine, MÉRY-DUEZ Anne-Sophie à RICHOMME Liliane, PRUVOT Brigitte à BERANGER Agnès, MANESSE Joëlle à SIMEON Serge, PLATEAUX Stéphanie à DAVOINE Matthieu, PORCHERET Didier à LEFEBVRE Bertrand, MERIAUX Christelle à LEONARD Julien, DEFAUX Maurice à GERARD Pascal, MAILLY Chantal à MÉLI Jérôme

Membre excusé (1) : PLATEAU Marc

Membres absents (4) : LOIGNON Laurent, RIQUET Alain, TRIOUX COURBET Sandrine, GERARD Jean-Claude

Secrétaire de séance : Julien LEONARD

Délibération cadre 2023/43 pour la pérennisation des outils préventifs de lutte contre l'habitat indigne avec les communes volontaires du territoire de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis et du Catésis

I. Rappel du contexte

Dans le cadre de son Programme local de l'habitat, la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis (CA2C) fait de la prévention et la lutte contre l'habitat indigne une de ses priorités d'action.

La loi ALUR a ouvert la possibilité d'instituer deux outils qui complètent les dispositifs mis en place par la CA2C et les communes du territoire, pour repérer les situations et prévenir le développement de l'habitat indigne:

- L'autorisation préalable de mise en location (APML) ;
- La déclaration de mise en location (DML) qui intervient après signature du bail.

Par délibération n°2021/62 en date du 12 juillet 2021, la CA2C a décidé de mettre en place ces outils, communément appelé "permis de louer", pour une phase expérimentale d'un an à compter du 1er janvier 2022, sur les communes volontaires de son territoire.

Les articles L634-1 et L635-1 du Code de la construction et de l'habitation prévoient que l'APML et la DML soient instituées sur des zones délimitées au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne, en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. L'article L635-1 stipule par ailleurs que, pour l'APML, les territoires retenus doivent présenter une proportion importante d'habitat dégradé.

Ces mêmes articles autorisent l'organe délibérant à fixer, pour chaque zone, les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à déclaration ou à autorisation préalable de mise en location.

En concertation avec les communes, la CA2C a défini les secteurs à enjeux d'habitat privé dégradé à partir de la connaissance de terrain des communes. Les communes les plus impactées par les situations d'habitat indigne, se sont portées volontaires pour mettre en œuvre les différents outils sur tout ou partie de leur territoire. Cela s'est traduit par des conventions de gestion entre la CA2C et les communes ou l'outil « APML » est déployé.

II. Objet de la délibération

A. Bilan et enseignement de l'expérimentation

L'évaluation prévue à l'issue de l'année d'expérimentation par la délibération cadre de 2021 a été menée par la CA2C. En voici les principaux enseignements :

1) Un nombre croissant de demandes déposées mais un besoin de communication continue sur les dispositifs.

Après 1 an de mise en œuvre, ce sont près de 650 dossiers qui ont été déposés. Ce chiffre est une source de satisfaction car en constante augmentation depuis le lancement du dispositif.

La communication sur ces outils a été réalisée au lancement en 2021. L'évaluation a mis en évidence le besoin d'une communication continue sur cette politique de prévention de la lutte contre l'habitat indigne avec des canaux et médias variés, de manière à pouvoir accroître le nombre de dossiers déposés.

2) Une efficacité constatée dans le traitement de l'habitat indigne avec 129 logements mis en conformité.

Le permis de louer montre son efficacité avec un taux de levées des refus qui est en constante augmentation. 21% des arrêtés de refus provisoire d'autorisation se transforment en autorisation à la suite de la réalisation de travaux.

Ce sont ainsi plus de 129 logements qui ont été mis en conformité. Cela représente 400 visites de la Police Municipale pour les communes de Caudry et Le Cateau-Cambrésis (visite initiale et visite de contrôle).

Les outils préventifs prennent aussi leur sens dans les amendes qui sont mises en œuvre et permettent de sanctionner les propriétaires contrevenants. Quarante-deux dossiers ont été envoyés en phase coercitive dont 8 régularisations :

- 5 dossiers en procédure de recouvrement pour un montant de 4 500€ d'amende ;
- 6 dossiers en phase contradictoire ;
- 22 dossiers en attente de procédure contradictoire.

3) Le comité de suivi

Les groupes de travail qui ont précédé la délibération de 2021 se sont transformés en « comité de suivi ». Ils réunissent deux fois par an les instructeurs des communes, la DDTM, l'ARS et la sous-préfecture de Cambrai afin d'échanger sur les actualités, les modifications apportées aux procédures, aux documents d'instruction, et de confronter les cas pratiques en termes d'instruction. Cette communauté professionnelle est un point fort dans la mise en œuvre des outils, salué par les communes.

4) Des partenariats consolidés

Un partenariat a été mis en place avec les professionnels de l'immobilier qui craignaient un ralentissement de la mise en location, qui ne s'est pas vérifié. Ces professionnels se sont inscrits dans les dispositifs dès leur lancement. Environ 30% des dossiers de demande sont déposés par ces professionnels, ce qui correspond au taux de logements en gestion sur la CA2C.

Le partenariat avec la CAF a permis la construction et la mise en œuvre de la politique de contrôle, qui permet de détecter les mises en location malgré refus ou sans qu'il y ait de demande de permis de louer déposée. Après comparaison avec le fichier reçu mensuellement par la Caf et la base du logiciel « Esabora » de la CA2C, ce sont :

- 232 dossiers non-déclarés détectés dont 27 bailleurs sociaux écartés.
- 123 demandes ont été régularisées.

Il reste malgré tout, à mettre en œuvre la demande de récépissé de la déclaration de mise en location pour l'ouverture des droits CAF.

5) Des outils de dématérialisation adaptés, qui sont très utilisés et permettent le respect des délais d'instruction

La première année de mise en œuvre a permis une bonne appropriation des outils : guide de l'instruction pour la CA2C et les communes, portail de demande dématérialisée, logiciel pour l'instruction et le suivi des dossiers, circuit de signature électronique. Avec près de 81% de demandes dématérialisées et 19% de dépôt physique, l'importance des outils informatiques mis en place n'est plus à démontrer. Certaines améliorations doivent néanmoins y être apportées de manière à permettre à l'utilisateur de connaître l'avancement de l'instruction de son dossier.

6) Une offre de service à construire pour la réalisation des visites

Les visites des logements ne sont pas prévues légalement dans le processus d'instruction du permis de louer. Néanmoins, dans le cadre des pouvoirs de police du maire, certaines communes comme Le Cateau et Caudry ont fait le choix de les réaliser systématiquement.

L'évaluation montre la plus-value des visites car elles permettent le repérage de désordres liés à la sécurité dans les logements, sécurité qui ne fait l'objet d'aucun diagnostic technique. Ainsi les motifs de refus sont motivés par :

- Un défaut de ventilation (la grande majorité des logements) ;
- Un défaut sur les équipements (mise aux normes électriques, moyen de chauffage) ;
- Un défaut sur la sécurité concernant le risque de chute des personnes (ex. absence ou instabilité de garde-corps).

Au-delà du constat de ces désordres, la visite constitue une plus-value certaine pour les mises en conformité et la préconisation des travaux. En effet, les réponses des propriétaires bailleurs et des professionnels de l'immobilier aux questionnaires qui leur ont été adressés, soulignent l'importance de la médiation et de la prévention qui sont réalisées lors des visites.

B. Poursuite et extension à 28 communes

C'est sur la base de cette évaluation menée en lien avec toutes les parties prenantes : Etat, CAF, communes, demandeurs et leurs mandataires professionnels de l'immobilier - qu'il est aujourd'hui possible d'afficher l'engagement de la CA2C dans la pérennisation des outils préventifs de lutte contre l'habitat indigne.

Parmi les communes qui mettent déjà en œuvre les dispositifs, 26 souhaitent le poursuivre.

Parmi les communes qui mettent déjà en œuvre les dispositifs, 3 souhaitent se retirer : Bertry, Bévillers, Estourmel.

Parmi les communes sollicitées, 2 communes sont volontaires pour mettre en œuvre la déclaration de mise en location : Haucourt et Marez.

❖ L'Autorisation Préalable de Mise en Location

→ Caudry

Rue Alençon, rue Alfred Mélayers, rue Aristide Briand, rue Belfort, rue Bruxelles, rue Cambrai, rue Chantilly, rue Chanzy, rue Clément Ader, rue Curie, Danjou « Cité », Depreux « Cité », rue Diderot, rue Egalité, rue Emile Zola, Fiévet « place », rue François Charlet, rue Henri Barbusse, rue Jacquard, rue Jean-Jacques Rousseau, rue Jean Lebas, rue Léon Blum, rue Léon Gambetta, rue Liberté, rue Maréchal Leclerc, rue Michelet, rue Négrier, rue Osbert, rue de la Paix, Ribeaucourt « ruelle », rue Salengro, rue Saint-Quentin.

→ Le Cateau-Cambrésis

Rue Jean Jaurès, rue Émile Zola, rue Cuvier, rue Paul Delplanche, rue Fontellaye Déjardin, rue des fusiliers, rue Marc Legay, rue de Landrecies, rue de Tupigny, rue de Baillon, rue des Remparts, rue Pasteur, rue Robert Ruffin, rue Genty, ruelle Wautters, ruelle Regnaudin, rue du Maréchal Mortier, rue de Fesmy, rue Louis Carlier, ruelle du Cambrésis, rue Théophile Boyer, rue de la République, rue Auguste Seydoux, rue Fénelon, rue Hiolin, rue Charles Seydoux, Faubourg de Cambrai, Boulevard Paturle.

Ces périmètres sont annexés en format cartographique à la présente délibération.

❖ La Déclaration de Mise en Location

→ Sur toute la commune :

Pour Avesnes-les-Aubert, Bazuel, Beaumont-en-Cambrésis, Beauvois-en-Cambrésis, Busigny, Catillon-sur-Sambre, Cattenières, Caudry (hors périmètre APML), Caullery, Elincourt, Haucourt, Honnechy, Inchy-en-Cambrésis, Le Cateau-Cambrésis (hors périmètre APML), Le Pommereuil, Marez, Maurois, Mazinghien, Montay, Ors, Quiévy, Rejet-de-Beaulieu, Saint-Aubert, Saint-Hilaire-Lez-Cambrai, Saint-Souplet-Escaufourt, Saint-Vaast-en-Cambrésis, Troisvilles, Walincourt-Selvigny.

Les nouveaux périmètres entreront en vigueur à compter du 11 septembre 2023, afin de respecter le délai légal de 6 mois entre la publication de la présente délibération et la mise en œuvre opérationnelle des dispositifs et permettre de communiquer sur les changements opérés.

Les périmètres et dispositifs pourront être revus, y compris pour des communes présentant des enjeux d'habitat dégradé qui ne participeraient pas déjà au permis de louer.

Après en avoir délibéré par 66 voix « pour » et 3 abstentions (M. RICHEZ, Mme GAVE et M. OLIVIER par procuration) l'Assemblée décide :

- De pérenniser le dispositif du permis de louer ;
- D'instaurer la déclaration de mise en location prévue par les articles L.634-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) aux côtés des communes suivantes pour les logements construits avant 1974, à compter du 11 septembre 2023 : Haucourt et Maretz ;
- De retirer la déclaration de mise en location prévue par les articles L.634-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) aux côtés des communes suivantes pour les logements construits avant 1974, à compter du 11 septembre 2023 : Bertry, Bévillers et Estourmel ;
- D'autoriser Monsieur Le Président à signer les conventions de gestion ;
- D'autoriser Monsieur Le Président à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.

Document(s) annexe(s) :

Cartographie APML (Caudry / Le Cateau-Cambrésis)

Cartographie CA2C – APML / DML

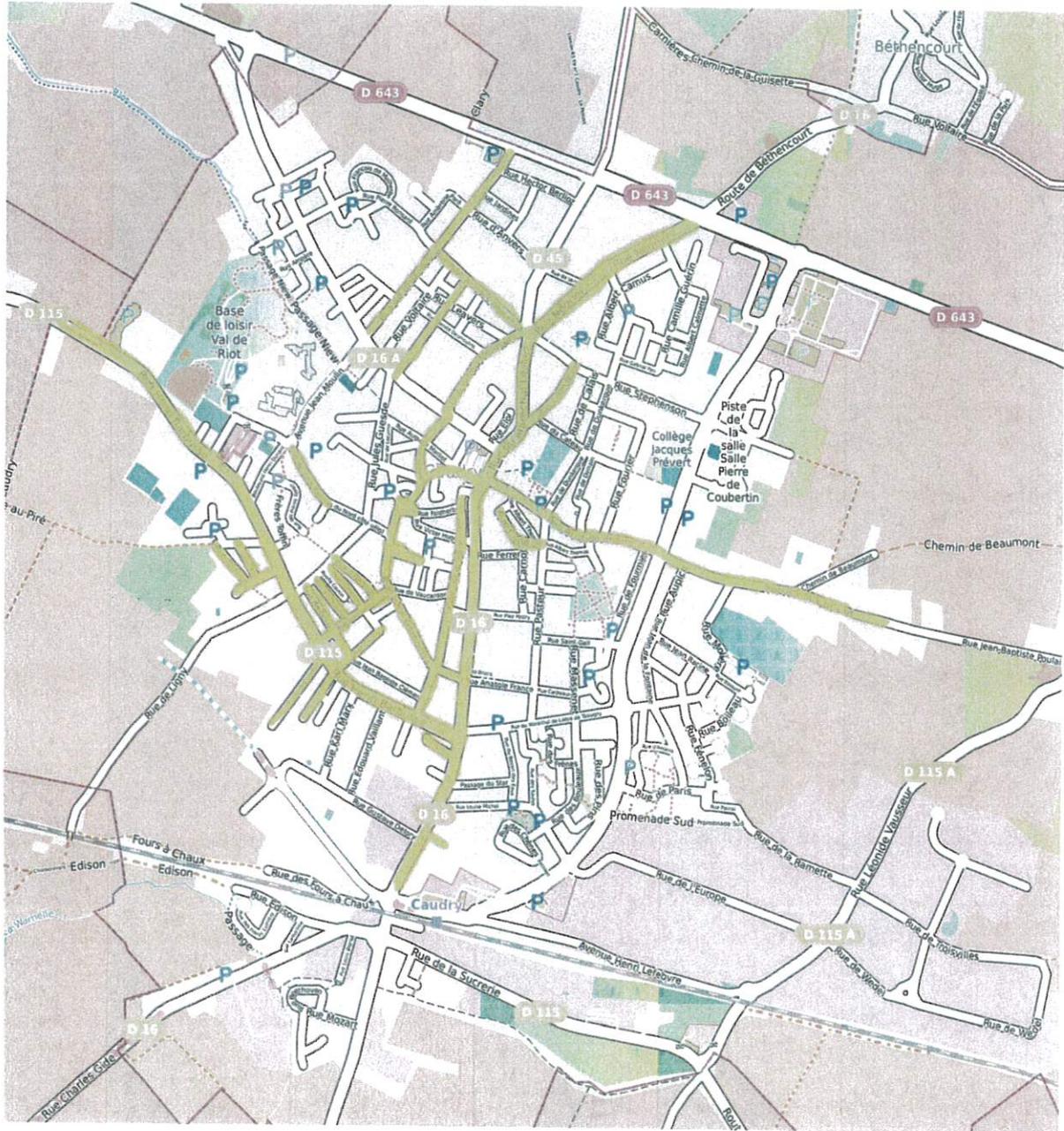
<p>Acte certifié exécutoire Transmission en Sous-Préfecture le 10/03/2023 Publication le 10/03/2023</p>	<p><i>Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits</i> Pour expédition conforme Le Président de séance, Maire du CATEAU-CAMBRÉSIS Conseiller Régional Serge SIMEON</p> 
--	--

IMPORTANT - DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Conformément à l'article R421 – 1 du code de justice administrative, le tribunal administratif de Lille peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de sa date de notification et/ou de sa publication.

ANNEXE 1 - Cartographies APML (Caudry / Le Cateau-Cambrésis)

CAUDRY



LE CATEAU-CAMBRESIS



Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : CC Caudresis-Catesis
Utilisateur : PASTELL Plateforme

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	2023_43
Objet :	Délibération cadre 2023/43 pour la pérennisation des outils préventifs de lutte contre l'habitat indigne avec les communes volontaires du territoire de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis et du
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2023-03-07 00:00:00+01
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	8.5 - Politique de la ville-habitat-logement
Identifiant unique :	059-200030633-20230307-2023_43-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 059-200030633-20230307-2023_43-DE-1-1_0.xml	text/xml	1 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 2023.43.pdf Nom métier : 99_DE-059-200030633-20230307-2023_43-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	2.2 Mo

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	10 mars 2023 à 11h19min55s	Dépôt initial
En attente de transmission	10 mars 2023 à 11h19min59s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	10 mars 2023 à 11h20min01s	Transmis au MI
Acquittement reçu	10 mars 2023 à 11h20min17s	Reçu par le MI le 2023-03-10