

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Lille, le 04/03/2022

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE À DENAIN : SIGNATURE D'UNE CONVENTION « PERMIS DE LOUER »

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, la loi d'accès au logement et urbanisme rénové (ALUR) a introduit la possibilité pour les communes et les EPCI qui le souhaitent de soumettre certains secteurs géographiques de leur territoire à une autorisation préalable de mise en location d'un bien. Ce dispositif, dit du « permis de louer », permet à la commune de contrôler l'état des logements avant la mise en location. La commune peut refuser de mettre en location un logement pouvant mettre en danger la santé ou la sécurité de ses occupants, et imposer aux propriétaires de réaliser les travaux nécessaires pour rendre le logement conforme aux normes en vigueur. Cette mesure a pour but de réduire le nombre de logements insalubres proposés aux locataires.

À ce titre, la communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut a fléché des périmètres prioritaires dans 13 de ces communes.

La convention « permis de louer », qui sera mise en place sur les communes dotées des outils du permis de louer, dont la ville de Denain, a été signée hier à la sous-préfecture de Valenciennes, en présence d'Amélie Puccinelli, secrétaire générale adjointe de la préfecture du Nord, Michel Chpilevsky, sous-préfet de Valenciennes, d'Anne-Lise Dufour-Tonini, maire de Denain, et de Pascal Jean, vice-président chargé de l'habitat, du logement et de l'attractivité résidentielle à la communauté d'agglomération de La Porte du Hainaut.

Elle permettra à l'État, sur saisine de la ville de Denain ou la communauté d'agglomération de La Porte du Hainaut, d'ordonner le paiement d'une amende pouvant aller jusqu'à 5 000€, et même 15 000€ en cas de récidive, à l'encontre des propriétaires ne respectant pas leurs obligations. Elle donnera l'opportunité à la ville de Denain et à la communauté d'agglomération de renforcer l'efficacité de la lutte contre le parc locatif privé dégradé, enjeu majeur sur la commune de Denain.

La convention sera effective jusqu'au 31 décembre 2022.

Une mise en œuvre partenariale renforcée

La ville Denain reste marquée par un tissu urbain ancien, dense, peu entretenu et dégradé en proie à des investisseurs peu scrupuleux agissant en marchands de sommeil, mettant en péril la santé et la sécurité de locataires souvent en grande précarité.

Le logement locatif privé représente le segment le plus important de l'offre de logement sur le territoire. En faire un facteur de qualité résidentielle est un des enjeux majeurs du projet de la ville de Denain et en particulier de son projet de renouvellement urbain des quartiers anciens, en cours de contractualisation avec l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) au titre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Celui-ci viendra alors conjuguer les politiques foncières, réglementaires, incitatives et coercitives.

La mise en place de sanctions est indispensable pour garantir l'efficacité du permis de louer, opérationnel depuis le début de l'année 2020, et renforce utilement les capacités à agir de la collectivité.

- **L'ambition portée par la communauté d'agglomération de La Porte du Hainaut pour lutter contre l'habitat indigne**

La Porte du Hainaut a validé lors du conseil communautaire du 17 juin 2019 sa stratégie d'intervention en matière de lutte contre l'habitat indigne. Celle-ci vise prioritairement à :

- endiguer les phénomènes diffus de dégradation du patrimoine bâti et des conditions de vie au sein de son parc de logements privés anciens ;
- mettre un coup d'arrêt au phénomène de marchands de sommeil qui sévit encore sur le territoire.

Aussi, dès 2020, La Porte du Hainaut, par le recrutement de 2 personnes, a déployé les 4 axes de sa stratégie d'intervention à savoir :

- l'appui technique aux communes dans l'exercice de leur pouvoir de police en matière d'habitat indigne (gestion des signalements, caractérisation des désordres du logement et appui technique à la mise en place des procédures adéquates) et la gestion des contrôles des logements dans le cadre du dispositif de lutte contre l'indécence avec la CAF ;
- l'expérimentation des outils de lutte contre l'habitat indigne issus de la loi Alur, par la mise en place sur certains secteurs géographiques de 13 communes des outils du permis de louer à savoir : l'autorisation préalable de mise en location (APML), la déclaration de mise en location (DML) et l'autorisation préalable de diviser (APD). Pour 11 de ces communes, l'instruction et la délivrance des autorisations/déclarations sont gérées par La Porte du Hainaut. A Denain et Saint-Amand-les-Eaux, cette gestion a été déléguée aux villes ;
- l'accompagnement des communes sur des thématiques plus spécifiques, comme la lutte contre les logements vacants (en cours de déploiement courant 2022) ;
- la visite et le contrôle des logements dont le propriétaire sollicite un conventionnement ANAH sans travaux, lui permettant d'obtenir des subventions et avantages fiscaux en échange d'un engagement à louer son logement à un loyer abordable à des ménages dont les revenus ne dépassent pas un certain seuil.

Préfecture du Nord

Service régional de la communication interministérielle

Tél : 03 20 30 52 50

Mél : pref-communication@nord.gouv.fr

12-14, rue Jean sans Peur - CS 20003

59 039 LILLE Cedex

Fort de ces 2 années d'animation et de communication autour des outils du permis de louer, la CAPH a souhaité aller jusqu'au bout de leur mise en œuvre par le recours aux amendes en cas d'infraction. La convention s'appliquera donc pour toutes communes soumises aux permis de louer (sauf Saint-Amand-les Eaux qui a démarré le déploiement des outils depuis le 1^{er} janvier 2022).

En deux ans de mise en œuvre, la CAPH a reçu et instruit, pour les 11 communes dont elle gère l'instruction, 200 dossiers d'autorisation préalable de mise en location, 80 dossiers de déclaration de mise en location et 7 dossiers d'autorisation préalable de diviser.

39 % ont obtenu l'autorisation après la première visite, 55% après que les propriétaires aient réalisé des travaux ayant permis la levée des réserves, 3% ont obtenu un refus et 3% sont en instance ou demande de pièces complémentaires.

- **Le soutien de l'État apporté aux collectivités dans le déploiement de la convention**

Dans le cadre de la mise en œuvre de la phase coercitive des outils de lutte contre l'habitat indigne instaurés par la loi ALUR, la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) accompagne les collectivités pour le recouvrement des infractions au permis de louer (régime d'autorisation, de déclaration et de division), à travers une convention.

Cette convention définit le rôle des partenaires, de la qualification de l'infraction par la collectivité à la saisine de la DDTM pour la mise en recouvrement d'une amende administrative actée par un arrêté du préfet. L'amende est proportionnelle à la gravité de l'infraction, selon une grille qui figure dans la convention. Le recouvrement de ces amendes doit être dissuasif, et inciter les propriétaires à mettre en location des logements aux normes.

La DDTM s'engage en première phase à instruire une trentaine de dossiers, en se concentrant tout particulièrement sur les propriétaires qui cumulent les infractions.

Le produit des amendes est reversé au bénéfice de l'agence nationale de l'habitat (ANAH), qui a pour mission d'améliorer l'état du parc de logements privés existants

L'efficacité de ces outils sera évaluée dans un délai de deux ans à compter de la mise en œuvre de la convention.

Préfecture du Nord

Service régional de la communication interministérielle

Tél : 03 20 30 52 50

Mél : pref-communication@nord.gouv.fr

12-14, rue Jean sans Peur - CS 20003

59 039 LILLE Cedex