

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE**

Commission permanente du 27 mai 2024

Délibération n° CP-2024-3375

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Vénissieux

Objet : Instauration du régime d'autorisation préalable de mise en location, sur les périmètres du centre-ville, du chemin de Feyzin, de Parilly et de Joliot Curie

Service : Délégation Solidarités, habitat et éducation - Direction Habitat et logement

Rapporteur : Monsieur Renaud Payre

Président : Madame Émeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 64

Date de convocation de la Commission permanente : mardi 7 mai 2024

Secrétaire élu(e) : Monsieur Richard Marion

Présents : M. B. Artigny, M. P. Athanaze, M. B. Badouard, M. F. Bagnon, Mme É. Baume, M. Y. Ben Itah, M. I. Benzeghiba, M. B. Bernard, M. P. Blanchard, Mme L. Boffet, Mme C. Brossaud, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F-N. Buffet, M. J. Camus, Mme S. Chadier, M. P. Charmot, M. P. Cochet, Mme B. Collin, Mme D. Corsale, Mme C. Crespy, Mme L. Croizier, M. J-L. Da Passano, M. R. Debû, Mme N. Dehan, Mme H. Duvivier, Mme R-F. Fournillon, Mme L. Fréty, Mme N. Frier, Mme H. Geoffroy, M. M. Grivel, Mme A. Gersperrin, M. F. Groult, M. P. Guelpa-Bonaro, Mme S. Hémain, Mme Z. Khelifi, M. D. Kimelfeld, M. J-C. Kohlhaas, M. J-M. Longueval, M. R. Marion, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, Mme C. Panassier, M. R. Payre, M. L. Pelaez, Mme I. Petiot, Mme M. Picard, Mme C. Pouzergue, M. C. Quiniou, M. J-C. Ray, Mme S. Runel, Mme V. Sarselli, M. L. Seguin, Mme N. Sibeud, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendael, Mme B. Vessiller, M. M. Vincent.

Absents excusés : Mme F. Asti-Lapperrière (pouvoir à Mme R-F. Fournillon), Mme F. Benahmed (pouvoir à M. B. Badouard), M. G. Gascon (pouvoir à Mme D. Corsale), M. C. Geourjon (pouvoir à Mme N. Frier), M. L. Lassagne (pouvoir à Mme D. Nachury), Mme M. Picot (pouvoir à Mme C. Panassier).

Commission permanente du 27 mai 2024**Délibération n° CP-2024-3375**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Vénissieux

Objet : Instauration du régime d'autorisation préalable de mise en location, sur les périmètres du centre-ville, du chemin de Feyzin, de Parilly et de Joliot Curie

Service : Délégation Solidarités, habitat et éducation - Direction Habitat et logement

La Commission permanente,

Vu le rapport du 3 mai 2024, exposant ce qui suit :

Le Conseil de la Métropole de Lyon, par délibération n° 2020-0125 du 27 juillet 2020, a délégué une partie de ses attributions à la Commission permanente, à l'exception de celles visées aux articles L 3631-6, L 3312-1 à L 3312-3 et L 1612-12 à L 1612-15 et L 3633-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

I - Contexte

La Métropole est engagée, depuis de nombreuses années, dans une politique d'intervention en faveur des copropriétés fragiles et dégradées et de lutte contre l'habitat indigne, notamment à travers le pilotage de dispositifs métropolitains et territorialisés, tels que le dispositif métropolitain de lutte contre l'habitat indigne, les programmes d'intérêt général ou encore les plans de sauvegarde et les opérations programmées d'amélioration de l'habitat. Par ailleurs, au 1^{er} janvier 2015, les pouvoirs de police spéciale en matière de sécurité des immeubles ont été transférés à la Métropole.

Ces évolutions ont contribué à renforcer les capacités d'intervention et le rôle de la Métropole dans la lutte contre l'habitat indigne, notion englobant les locaux impropres à l'habitation et les logements ou immeubles exposant leurs occupants à des risques pour leur santé et/ou leur sécurité. Ces interventions, priorisées dans le cadre du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) et du plan logement hébergement d'accompagnement et d'inclusion des habitants en difficulté (PLAID), sont mises en œuvre par l'intermédiaire de mesures incitatives, telles que l'octroi d'aides financières ou l'accompagnement lié au logement ainsi que par l'intermédiaire de mesures coercitives : procédures administratives, déclarations d'utilité publique, notamment. À travers ces actions, l'objectif est d'assurer la sécurité publique, d'améliorer les conditions d'habitat et d'inciter les propriétaires à réhabiliter leur patrimoine.

Avec l'équipe métropolitaine de l'habitat, créée en juin 2022, la Métropole souhaite encore développer sa boîte à outils de lutte contre l'habitat indigne afin de compléter et renforcer les interventions existantes et favoriser le repérage et le traitement des situations d'indignité sur le territoire, en actionnant et expérimentant de nouveaux leviers comme le déploiement de la plateforme Histologe ou encore le permis de louer, mis en œuvre sur les communes de Saint-Priest en décembre 2022 et Grigny en janvier 2024.

En effet, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, et ses décrets d'application permettent de se doter d'outils supplémentaires pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne et améliorer la connaissance du parc de logements en situation de fragilité.

La possibilité est ainsi donnée à la Métropole d'instaurer un régime de déclaration ou d'autorisation préalable de mise à la location, dit permis de louer, dans des secteurs géographiques présentant une proportion importante d'habitat dégradé. Il permet de vérifier le respect des caractéristiques de décence d'un logement et de s'assurer qu'il ne porte pas atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique dès lors que son propriétaire souhaite le mettre en location. Le permis de louer comprend deux types de régimes :

- la déclaration de mise en location, dont l'objectif est de repérer des locations non conformes aux critères d'habitabilité et d'engager, par la suite, des procédures de droit commun, en application de l'article L 634-1 du code de la construction et de l'habitation,

- l'autorisation préalable de mise en location, dont l'objectif est de subordonner une mise en location à l'obtention d'une autorisation ou de la soumettre à la condition de réalisation de travaux dont la nature doit être précisée pour se conformer aux critères d'habitabilité et éviter des situations d'habitat dégradé, voire indigne. Cette autorisation est définie par le code de la construction et de l'habitation, en son article L 635-1.

Suite aux réflexions menées conjointement par la Ville de Vénissieux et la Métropole pour l'instauration du permis de louer, il est proposé de mettre en place l'autorisation préalable de mise en location sur les quatre périmètres suivants : centre-ville, chemin de Feyzin, Parilly et Joliot Curie. Cet outil permettra, d'une part, de vérifier la décence des logements avant remise en location, et donc d'éviter l'occupation de logements non décentes voire indignes et, d'autre part, d'inciter les propriétaires à voter et réaliser les travaux nécessaires pour améliorer la sécurité et la qualité des logements et ainsi éviter la dégradation du bâti.

II - Instauration de l'autorisation préalable de mise en location sur les périmètres du centre-ville, du chemin de Feyzin, de Parilly et de Joliot Curie

La Ville de Vénissieux est fortement engagée dans la lutte contre l'habitat indigne, notamment par la mobilisation de son service communal d'hygiène et de santé (SCHS) qui existe depuis 1979, l'un des trois SCHS du territoire métropolitain. De nombreux dossiers habitat ont été traités sur ce territoire : depuis 2020, les inspecteurs de salubrité ont ainsi instruit 479 dossiers dans le parc social et le parc privé. 23 % des dossiers concernent le parc privé et sont répartis de la façon suivante sur les différents quartiers de la ville (2020-2023) :

	Nombre total de plaintes (parc social et parc privé)	% des plaintes du parc privé par quartier
Centre	85	7,52
Charréard	39	1,67
Joliot Curie	4	0,21
Minguettes	237	3,97
Moulin à Vent	61	4,18
chemin de Feyzin	0	0
Parilly	53	5,64
Total	479	23,19

39 signalements relatifs à des problématiques de sécurité/péril ont également été faits depuis 2015, parmi lesquels 14 ont fait l'objet d'un arrêté. Certaines de ces situations sont, notamment, relevées sur le secteur chemin de Feyzin dont l'état des logements (constructions en pisé, anciennes fermes, agrandissement sans autorisation dans les années 1980) laisse présager la nécessité de contrôler les futures locations.

Concernant le quartier Joliot Curie, il s'agit d'un secteur dégradé (rues Raimu, de la Verrerie, de l'Industrie) où les logements sont peu, voire pas, entretenus bien que les locataires ne signalent pas forcément les problématiques.

Par ailleurs, dans le cadre de la modification n° 4 du PLU-H, la Ville de Vénissieux a fait part de sa volonté d'instaurer une servitude de taille minimale de logement sur l'existant (STMLE) sur les secteurs centre-ville - zone Uc, orientation d'aménagement et de programmation 8 Joliot Curie, Croizat, Maréchal et Moulin à Vent - zone Uc. Cette mesure permet de limiter les divisions excessives et la création de petites typologies ainsi que de se prémunir contre l'apparition de logements potentiellement non décentes. En effet, il est constaté que les divisions mal réalisées engendrent, très souvent, des désordres relatifs à la salubrité et/ou la sécurité du logement ou du bâti. Associer la STMLE avec le permis de louer est donc intéressant dans la mesure où cela offrira l'opportunité de visiter le logement et de vérifier le respect des normes d'habitabilité.

En outre, ces périmètres apparaissent cohérents au regard des objectifs de lutte contre l'habitat indigne et non décent du territoire inscrits dans les différents documents cadres locaux (PLAID, PLU-H, plan départemental de lutte contre l'habitat indigne, etc.).

Considérant ces éléments, il apparaît opportun et nécessaire de déployer le régime d'autorisation préalable de mise en location sur les quatre périmètres suivants : centre-ville, chemin de Feyzin, Parilly et Joliot Curie (cartes de périmètres ci-après annexées). Ces quatre périmètres représentent 3 209 logements privés. À noter que, sur la commune de Vénissieux, les locataires du parc privé représentent environ 20 % des résidences principales d'après les données de l'Institut national de la statistique et des études économiques (recensement de la population 2020).

III - Modalités de mise en œuvre

Ce dispositif concerne toutes les mises en location ou relocation de logements loués vides ou meublés sur les périmètres délimités, à l'exception des logements mis en location par un organisme de logement social et des logements bénéficiant d'une convention d'aide personnalisée au logement avec l'État. La reconduction, le renouvellement ou l'avenant au contrat de location sont également hors du champ d'application.

La mise en œuvre de ce dispositif ne peut être fixée à un délai inférieur à six mois à compter de la publication de la présente délibération. Il est ainsi proposé une mise en œuvre effective à compter du 1^{er} janvier 2025.

Les demandes d'autorisation seront déposées, soit directement à la Mairie de Vénissieux, soit par voie dématérialisée *via* le service en ligne www.toodego.com.

La suite de la mise en œuvre est la suivante : la Commune de Vénissieux demandera la délégation de l'instruction à la Métropole. Cette dernière sera soumise à l'approbation de la Métropole lors d'une prochaine délibération.

Il est également proposé d'évaluer la mise en place de ce dispositif dans un délai d'un an à compter de sa mise en œuvre pour adapter ou élargir le périmètre et les outils si besoin, *via* une nouvelle délibération.

La délibération sera notifiée à la Caisse d'allocations familiales du Rhône et à la Caisse de la mutualité sociale agricole, conformément à l'article L 635-2 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

1° - Approuve l'instauration du régime d'autorisation préalable à la mise en location à Vénissieux, sur les périmètres du centre-ville, du chemin de Feyzin, de Parilly et de Joliot Curie, comme ci-après annexés, conformément aux articles L 635-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

2° - Décide d'une entrée en vigueur du régime d'autorisation préalable de mise en location au 1^{er} janvier 2025.

3° - Autorise le Président de la Métropole à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 28 mai 2024

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20240527-322578-DE-1-1 Date de télétransmission : 28 mai 2024 Date de réception préfecture : 28 mai 2024
