

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

Commission permanente du 10 juillet 2023

Délibération n° CP-2023-2549

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Grigny

Objet : Instauration du régime d'autorisation préalable de mise en location à Grigny, sur les périmètres du centre-ville et du quartier des Arboras

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 : 65

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 23 juin 2023

Secrétaire élu(e) : Monsieur Jérôme Bub

Présents : M. Athanaze, M. Badouard, M. Bagnon, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blanchard, Mme Boffet, Mme Brossaud, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, Mme Chadier, M. Charmot, M. Cochet, Mme Collin, Mme Corsale, Mme Crespy, Mme Croizier, M. Da Passano, M. Debû, Mme Dehan, Mme Duvivier Dromain, Mme Fréty, Mme Frier, M. Gascon, Mme Geoffroy, M. Geourjon, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Hémain, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, M. Lassagne, M. Longueval, M. Marion, Mme Moreira, Mme Nachury, Mme Panassier, M. Payre, Mme Petiot, Mme Picard, Mme Picot, Mme Pouzergue, M. Quiniou, M. Ray, Mme Runel, Mme Sarselli, M. Seguin, Mme Vacher, M. Van Styvendael, Mme Vessiller, M. Vincendet, M. Vincent.

Absents excusés : M. Artigny (pouvoir à Mme Moreira), Mme Asti-Lapperrière (pouvoir à M. Grivel), M. Camus (pouvoir à Mme Groperrin), Mme Fournillon (pouvoir à M. Vincent), M. Pelaez (pouvoir à M. Geourjon), Mme Sibeud (pouvoir à Mme Frier).

Commission permanente du 10 juillet 2023**Délibération n° CP-2023-2549**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Grigny

Objet : Instauration du régime d'autorisation préalable de mise en location à Grigny, sur les périmètres du centre-ville et du quartier des Arboras

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

La Commission permanente,

Vu le rapport du 21 juin 2023, 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 de Lyon 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 (DMLHI) et les programmes d'intérêt général de Lyon et de Villeurbanne 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 péril et de sécurité (code de la construction et de l'habitation) ont été transférés à la Métropole.

Ces évolutions ont contribué à renforcer les capacités d'interventions et le rôle de la Métropole dans la lutte contre l'habitat indigne, terme 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 des habitants et d'inciter les propriétaires à réhabiliter leur patrimoine.

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.

A cet 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 2 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,

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

Suite à la demande adressée par courrier, en novembre 2022, par la Ville de Grigny à la Métropole, pour instaurer le permis de louer, des réflexions ont été menées conjointement avec la Ville de Grigny. À cette issue, il est ainsi proposé de mettre en place l'autorisation préalable de mise en location sur les périmètres du centre-ville et du quartier des Arboras. Cette action permettra un suivi renforcé des biens mis en location sur ces secteurs à enjeux afin de prévenir des situations d'habitat dégradé et, le cas échéant, de prescrire des travaux répondant aux exigences de décence.

II - Instauration de l'autorisation préalable de mise en location sur les périmètres du centre-ville et du quartier des Arboras

L'urbanisation de la Ville de Grigny est profondément liée à l'histoire industrielle précoce de la vallée du Gier. La proximité de mines de charbon, dont l'extraction commence dès le XVIII^{ème} siècle, puis la construction d'une des 1^{ères} lignes ferroviaires de France favorisent le développement artisanal puis industriel de la ville.

Le centre-ville de Grigny a été marqué par l'arrivée d'une manufacture de chapeaux en 1759 et la multiplication d'ateliers familiaux qui s'en suit. Le secteur des Arboras est profondément métamorphosé par l'arrivée d'une 1^{ère} verrerie au début du IX^{ème} siècle. L'urbanisation du XX^{ème} siècle est, quant à elle, caractéristique d'une ville en plein développement industriel. Différents quartiers sont construits sur des terres agricoles, sans projet d'ensemble et au coup par coup. Le centre-ville et le quartier des Arboras verront, à la marge, des projets de réhabilitations ou de reconstructions. Au contraire, la désindustrialisation laisse au quartier des Arboras d'anciennes friches et des ateliers qui seront reconvertis en habitations de façon anarchique.

Aujourd'hui, ces 2 secteurs concentrent la très grande majorité de l'habitat dégradé de la commune. Souffrant de la désindustrialisation, d'une image dégradée et d'une diminution de la population à partir des années 1980, de nombreuses habitations anciennes ne seront pas réhabilitées mais acquises pour être divisées et louées. Les relevés, les visites de terrain et les signalements de locataires montrent la concentration de ce phénomène dans ces 2 secteurs d'habitat ancien. Depuis 2017, 25 situations, dont une suivie dans le cadre du DMLHI, ont été répertoriées sur ces 2 secteurs, allant de la non-décence au péril. Ces signalements, ayant en grande majorité donné lieu à une visite du logement, ont mis en exergue les éléments suivants :

- infiltrations au niveau des toitures,
- absence d'isolation, huisseries et systèmes de chauffage anciens favorisant le développement de moisissures et des problèmes d'humidité,
- nombreuses infractions au code de l'urbanisme avec, notamment, l'absence de changement de destination d'anciens biens commerciaux, garages ou dépendances,
- division et aménagement sommaire des combles,
- présence de nuisibles, notamment de rongeurs.

Par ailleurs, en 2017, le pourcentage de parc privé potentiellement indigne (PPPI) sur la commune de Grigny s'élevait à 2,63 %, chiffre légèrement au-dessus de la moyenne métropolitaine (PPPI Métropole : 2,3 %).

Considérant ces éléments, il apparaît nécessaire de déployer le régime d'autorisation préalable de mise en location sur les 2 secteurs du centre-ville et du quartier des Arboras qui présentent toutes les caractéristiques d'habitat dégradé et très ancien, déploiement cohérent avec les objectifs de lutte contre l'habitat indigne et non décent du territoire inscrits dans les différents documents cadres locaux (PLAID, PLU-H, etc.).

Les 2 périmètres comptabilisent environ 990 logements dont environ 140 copropriétés.

III - Modalités de mise en œuvre

Ce dispositif concerne toutes les mises en location ou relocations 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 6 mois à compter de la publication de la présente délibération. Il est ainsi proposé une mise en œuvre effective à compter du 15 janvier 2024.

Les demandes d'autorisation seront déposées, soit directement à la Mairie de Grigny, soit par voie dématérialisée (mail ou service en ligne Toodego lorsqu'il sera mis en place).

La suite de la mise en œuvre est la suivante : la Commune de Grigny demandera la délégation de l'instruction à la Métropole. La Métropole approuvera cette délégation dans une prochaine délibération et une convention sera signée par chacune des parties.

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.

La délibération sera notifiée à la Caisse d'allocations familiales 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 ;

Où 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 Grigny, sur les périmètres du centre-ville et du quartier des Arboras ci-après annexés, conformément aux articles L 635-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

2° - Décide de l'entrée en vigueur du régime d'autorisation préalable de mise en location au 15 janvier 2024.

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 : 11 juillet 2023

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20230710-308248-DE-1-1 Date de télétransmission : 11 juillet 2023 Date de réception préfecture : 11 juillet 2023
