

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

Commission permanente du 16 mai 2022

Délibération n° CP-2022-1450

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Priest

Objet : Instauration de l'autorisation préalable de mise en location sur le périmètre du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) Bellevue

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

Rapporteur : Monsieur Renaud Payre

Président : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 63

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 29 avril 2022

Secrétaire élu(e) : Monsieur Richard Marion

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

Absents excusés : M. Vincent (pouvoir à M. Grivel), M. Buffet (pouvoir à Mme Pouzergue), Mme Picard (pouvoir à M. Debû), Mme Geoffroy (pouvoir à M. Benzeghiba).

Commission permanente du 16 mai 2022**Délibération n° CP-2022-1450**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Priest

Objet : Instauration de l'autorisation préalable de mise en location sur le périmètre du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) Bellevue

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

La Commission permanente,

Vu le rapport du 27 avril 2022, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, 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.

I - Contexte et enjeux

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 (PIG) de Lyon et de Villeurbanne, ou encore, les plans de sauvegarde et les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH). Par ailleurs, au 1^{er} janvier 2015, la Métropole s'est vue transféré les pouvoirs de police spéciale des Maires concernant les immeubles menaçant ruines (IMR), la sécurité des immeubles collectifs à usage total ou partiel d'habitation et la sécurité des établissements recevant du public (ERP) à usage total ou partiel d'hébergement.

Ces évolutions récentes ont contribué à renforcer les capacités d'interventions et le rôle de la Métropole dans la lutte contre l'habitat indigne qui concerne 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 départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), sont mises en œuvre *via* des mesures incitatives (aides financières, accompagnement lié au logement, etc.) et coercitives (procédures administratives, déclaration d'utilité publique, etc.). 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, toutefois, 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.

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 2 types de régimes :

- la déclaration de mise en location (DML), 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 (APML), 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 d'éviter des situations d'habitat dégradé voir indigne.

Suite à des réflexions menées en étroite collaboration avec la Ville de Saint-Priest, il est proposé de mettre en place l'autorisation préalable de mise en location sur le périmètre du NPNRU de l'ensemble immobilier Bellevue à Saint-Priest. Cette action permettra un suivi renforcé des biens mis en location sur ce secteur 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 le NPNRU de Bellevue

Le NPNRU de l'ensemble immobilier Bellevue fait partie du centre-ville récent de Saint-Priest. Il a été aménagé sur d'anciennes emprises agricoles, de manière composite, sans projet urbain d'ensemble, au gré des opportunités foncières et des opérations d'aménagement : développement et juxtaposition d'ensemble de barres et de tours caractéristiques de l'urbanisme des années 1960-1970 comprenant, notamment, des copropriétés qui se sont dégradées. Une démarche de centralité a été impulsée dans les années 1980. Toutefois, le nouveau centre-ville n'est pas parvenu à devenir un véritable pôle de vie et d'animation pour les habitants. Face à des difficultés socio-économiques importantes, le centre-ville est classé en zone urbaine sensible (ZUS) à partir de 1996 et est retenu, en 2001, pour une première opération de renouvellement urbain (2004-2018). Elle est suivie d'une nouvelle phase d'interventions dans le cadre du NPNRU afin de poursuivre les actions engagées en vue de désenclaver le secteur et développer l'attractivité du centre-ville. À ces opérations, s'est conjuguée la mise en place de plans de sauvegarde successifs, visant à redresser des copropriétés en difficulté d'un point de vue gestion et dégradation du bâti. La dernière convention a été signée en juillet 2020.

Le NPNRU de l'ensemble immobilier Bellevue est décliné par le projet de renouvellement urbain et le plan de sauvegarde. L'ensemble du périmètre est composé de copropriétés privées, avec des logements sociaux dans le diffus, regroupant un total de 532 logements soit 14 bâtiments. Le quartier est donc mixte avec la répartition suivante :

- 46 % de logements occupés par des propriétaires occupants,
- 38 % de logements occupés par des locataires du parc privé,
- 11 % de logements sociaux,
- 5 % de logements appartenant à la Ville de Saint-Priest.

358 logements, soit 10 des 14 bâtiments, concernent le plan de sauvegarde, les 4 bâtiments restants, soit 174 logements, font partie du projet de renouvellement urbain et sont voués à la démolition et/ou la restructuration (84 logements démolis et 90 logements restructurés) et 4 nouveaux bâtiments vont être construits.

Il est à noter que le niveau d'impayés est important (entre 8 et 25 % selon les bâtiments) sur les 10 copropriétés du plan de sauvegarde. Cela est corrélé avec une dégradation du bâti et des projets de travaux qui ne sont pas votés en assemblée générale, faute de capacité financière des copropriétaires. Les derniers ravalements de façade datent de 1989. Depuis 2011, une trentaine de rapports de non décence ainsi que des courriers de mise en demeure ont été adressés par la ville aux propriétaires, mettant en exergue les problèmes suivants :

- des réseaux et branchements électriques/gaz non conformes,
- des équipements de production d'eau chaude non conformes aux normes de sécurité définies par les règlements en vigueur et du chauffage insuffisant,
- des dispositifs de ventilation ne permettant pas une évacuation de l'humidité et un renouvellement de l'air conforme,
- la nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction et des revêtements du logement ne protégeant pas les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau,
- la présence importante de nuisibles, notamment de rongeurs, dans les caves et parties communes.

Ces problématiques de logements dégradés, voire indignes, sont parfois couplées avec des niveaux de loyers élevés, largement au-dessus du marché, avec des appartements de type 4 à 12,30 €/m² alors que le secteur connaît plutôt un loyer médian à 9,90 €/m² pour cette typologie et cette époque de construction. Certains propriétaires bailleurs, parfois multipropriétaires, sont concernés par ces différentes problématiques qui se cumulent au sein des copropriétés du secteur.

Au regard de ces éléments, il paraît opportun de pouvoir mettre en place le permis de louer sur le périmètre du NPNRU Bellevue qui présente toutes les caractéristiques d'habitat dégradé. Cet outil permettra, d'une part, de vérifier la décence des logements remis en location 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.

Ainsi, ce périmètre apparaît cohérent au regard des objectifs de lutte contre l'habitat indigne et non décent du territoire inscrits dans les différents documents cadres locaux (PDALHPD, PLU-H, plan pluriannuel de lutte contre l'habitat indigne, etc.).

III - Modalités de mise en œuvre

Ce dispositif concerne toutes les mises en location ou relocations de logements loués vides ou meublés sur le périmètre délimité, 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 (APL) 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 1^{er} décembre 2022.

Il est proposé, également, 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 ;

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 sur le périmètre du NPNRU Bellevue à Saint-Priest ci-après annexé, 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} décembre 2022.

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.

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20220516-283226-DE-1-1 Date de télétransmission : 17 mai 2022 Date de réception préfecture : 17 mai 2022
