

Convention pour la mise en œuvre des outils de lutte contre l'habitat indigne (autorisation préalable de mise en location, déclaration de mise en location, autorisation préalable de travaux conduisant à la division de locaux) **entre la Métropole européenne de LILLE et la commune de MONS EN BAROEUL :**

**PRESTATION DE SERVICE AVEC MUTUALISATION
ASCENDANTE DES MOYENS HUMAINS**

Vu les dispositions du CGCT, notamment ses articles L.5215-27 et L5217-7 ;

Vu le schéma de mutualisation adopté par délibération n° 15 C 0689 du conseil de la métropole du 19 juin 2015 ;

Vu la délibération du conseil de la métropole européenne de Lille n° 18 C 0291 en date du 15 juin 2018 décidant l'instauration de l'autorisation préalable de mise en location, de la déclaration de mise en location et de l'autorisation préalable de travaux conduisant à la division de locaux sur différents périmètres du territoire de la Métropole ;

Vu la délibération du conseil de la métropole européenne de Lille n° 18 C 0974 en date du 14 décembre 2018 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Mons en Barœul n° 3/3 en date du 1^{er} mars 2019 ;

Considérant qu'en application des dispositions des articles précités du CGCT, la Métropole Européenne de Lille peut prévoir de confier la réalisation de prestations de services à ses communes membres et inversement dès lors que le service relève de ses attributions ;

Considérant que ce mécanisme est en outre conforté, dans son mode de passation sans mise en concurrence ni publicité préalable, par la jurisprudence (CJUE, 13 novembre 2008, Coditel Brabant SA, aff. C324/07 ; CAA Paris 30 juin 2009, Ville de Paris, n° 07PA02380 et « Landkreise-Ville de Hambourg » : CJUE, 9 juin 2009, commission c/ RFA, C-480/06) et par les articles 18 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et 17 de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession ;

Considérant qu'il convient de fixer par convention les modalités juridiques, techniques et financières selon lesquelles la Métropole Européenne de Lille confie aux communes membres des missions nécessaires à la mise en œuvre des dispositifs susvisés de lutte contre l'habitat indigne ;

Entre les soussignés :

La Métropole Européenne de Lille (dénomination EPCI) représentée par son Président Damien CASTELAIN, dûment habilité par délibération n° 18 C 0974 du 14 décembre 2018, ou le Vice-Président Bernard HAESEBROECK en charge du logement et de l'habitat, en vertu de l'arrêté de délégation n° 17A156 en date du 8 août 2017 ci-après dénommé «la MEL »,
d'une part,

Et :

La Commune de Mons en Bœul représentée par son Maire, M. Rudy ELEGEEEST dûment habilité par délibération n° 3/3 du 1^{er} mars 2019, ci-après dénommé "la Commune",
d'autre part,

PREAMBULE

La Métropole Européenne de Lille, dans le cadre de son Programme Local d'Habitat, est très engagée dans la prévention et la lutte contre l'habitat indigne.

Par délibération n° 14C0880 du 19 décembre 2014, elle a reconduit pour 5 ans le Protocole Métropolitain signé avec l'Etat, le Parquet, l'Agence Régionale de Santé (ARS) et l'ordre des avocats.

Les objectifs sont d'apporter une réponse globale pour lutter contre toutes formes d'habitat indigne, par des actions allant du repérage des situations, des travaux réalisés en concertation avec le propriétaire ou sous contrainte, jusqu'au relogement et la reconstitution d'une offre de logements à loyer modéré.

En effet, le territoire métropolitain est marqué par une forte proportion de logements potentiellement indignes (43 000 logements en 2013) dont la moitié est sous statut locatif. Le repérage, la prévention auprès des propriétaires bailleurs, voire la coercition, dans le parc locatif privé sont un enjeu central de la politique habitat de la MEL.

Par ailleurs, le phénomène de division de logements privés concernait, de 2005 à 2015, près de 8000 logements dont la moitié sur la commune de Lille et sa proche couronne. Mais ce chiffre reste largement sous-estimé. La division de logements est aujourd'hui peu connue, peu encadrée et reste donc susceptible de créer des logements de mauvaise qualité ne répondant pas aux normes de sécurité et de salubrité publique.

Enfin, certains territoires de la MEL sont confrontés à une surreprésentation de logements de petite taille issue de divisions successives d'immeubles. Face à ce constat, le Plan Local d'Urbanisme délimite des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale fixée au titre de l'article L151-14 du Code de l'Urbanisme (dite servitude de taille de logement).

La loi Alur, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 a ouvert la possibilité d'instituer trois nouveaux dispositifs qui viennent compléter les outils mis en place par la MEL 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 ;
- l'Autorisation Préalable aux travaux de Division conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation (APD).

Sur sollicitations de nombreuses communes et sous l'impulsion de M. Bernard HAESBROECK, Vice-président à la stratégie habitat, la MEL a animé depuis avril 2016 des groupes de travail réunissant communes volontaires et partenaires de l'habitat pour définir les modalités potentielles d'instauration de ces trois nouveaux outils sur le territoire. Ce travail a abouti à un engagement de la MEL, confirmé par délibération n° 18 C 0291 en date du 15 juin 2018, à mettre en place ces dispositifs pour une phase test de deux ans, sur les secteurs prioritaires de son territoire en matière de lutte contre l'habitat indigne, en lien étroit avec les communes concernées.

La MEL qui dispose de la compétence pour instaurer et mettre en œuvre les outils confie l'exécution d'une partie de ses missions aux communes membres et volontaires. Cette action est inscrite au schéma de mutualisation de la MEL. Ce mode d'organisation entre la MEL et les communes a été choisi pour permettre la meilleure articulation possible des outils issus de la loi ALUR avec les actions de lutte contre l'habitat indigne déjà menées par les communes, notamment les visites des logements réalisées dans le cadre de l'exercice des pouvoirs de police du maire, dans le cadre des conventions décence avec la CAF, pour les communes conventionnées, et dans le cadre du partenariat entre les SCHS et la MEL pour les demandes de FSL. En effet, ces visites ne sont pas prévues dans la mise en œuvre des outils de lutte contre l'habitat indigne de la loi ALUR.

L'objet de la présente convention est donc de détailler le rôle de la MEL et des communes dans la mise en œuvre de ces outils dont les modalités sont détaillées ci-dessous.

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QU'IL SUIT

ARTICLE 1 : OBJET ET CONDITIONS GÉNÉRALES

Dans le cadre de sa compétence Habitat, la MEL a décidé d'instaurer, en concertation avec les communes concernées, l'autorisation préalable de mise en location, la déclaration de mise en location et l'autorisation préalable de travaux conduisant à la division de logements sur divers secteurs prioritaires de son territoire.

Dans le cadre de son schéma de mutualisation, adopté par le conseil de la métropole le 19 juin 2015, la MEL souhaite confier l'accueil du public concerné, la communication de proximité, l'enregistrement et l'instruction des demandes d'autorisation ou déclaration susvisées, aux différentes communes engagées et concernées par les secteurs retenus¹.

La présente convention a pour objet de préciser les modalités d'exécution de ces prestations de service entre la MEL et la commune de Mons en Barœul pour la mise en œuvre de l'autorisation préalable aux travaux concourant à la division de logements.

ARTICLE 2 : MODALITES D'EXECUTION DE LA PRESTATION DE SERVICE

ARTICLE 2-1 : OBLIGATIONS DE LA MEL

La MEL au titre de sa compétence, assure la coordination d'ensemble du projet : communication globale, animation des groupes de travail, du club instructeur, information et veille, lien avec les partenaires, mise à disposition des outils, organisation du contrôle. Elle est garante du respect des délais définis par la loi et assure la notification des décisions.

La MEL s'engage à réaliser toutes les actions énumérées dans le schéma de procédure en annexe 4.

La MEL s'engage à mettre en place une plateforme permettant la saisie dématérialisée des demandes par les propriétaires et leurs mandataires.

La MEL s'engage à mettre en place et à assurer la maintenance pour les communes, d'un outil informatique d'instruction et de gestion des dossiers de demande, à développer des interfaces de l'outil dont seraient déjà dotées les communes.

¹ cf annexe 1 : délibération du conseil métropolitain n° 18 C 0291 du 15/06/18.

La MEL s'engage à sensibiliser les instructeurs des communes à l'utilisation des outils mis à disposition.

La MEL s'engage à organiser de manière régulière des « clubs instructeurs » dont l'objectif est de créer une communauté professionnelle, de produire une charte métropolitaine de l'instruction, de sensibiliser les agents des communes à l'utilisation de l'outil informatique qui sera mis à disposition et de permettre aux agents d'échanger sur les situations particulières qu'ils seront amenés à traiter dans un souci d'égalité de traitement des demandeurs sur tout le territoire.

La MEL s'engage à transmettre les refus ou les autorisations assorties de réserves au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et sont inscrits à l'observatoire des logements indignes mentionné à [l'article 3 de la loi n° 90-449](#) du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

La MEL s'engage à organiser le contrôle en coordonnant l'action des communes, de la CAF, de la Préfecture et de la Direction Régionale des Finances. La MEL s'engage à assurer la gestion des contentieux relatifs à la légalité des actes pris par la MEL, pouvant intervenir devant les tribunaux dans le cadre de la mise en œuvre de la déclaration de mise en location et/ou de l'autorisation préalable à la mise en location et/ou de l'autorisation préalable aux travaux concourant à la division de logements.

La MEL s'engage à évaluer la mise en place des dispositifs dans un délai de deux ans à compter de la mise en œuvre de la présente convention.

ARTICLE 2-2 : OBLIGATIONS DE LA COMMUNE

La commune s'engage à assurer l'accueil physique, l'information et la communication de proximité auprès des propriétaires et des pétitionnaires de son territoire, à assurer l'enregistrement, l'instruction administrative et technique des demandes, à coordonner cette instruction avec les pouvoirs de police du maire au besoin.

La commune s'engage à réaliser toutes les actions énumérées dans le schéma de procédure en annexe 4.

La commune s'engage à affecter le personnel et les moyens nécessaires et suffisants à l'exécution des missions qui lui sont confiées et à instruire ses déclarations ou demandes d'autorisation pour concourir au respect des délais définis par la loi :

- 1 mois pour une APML
- 7 jours pour la DML
- 15 jours pour l'APD

Dans un souci de continuité de service, la commune s'engage à communiquer à la MEL les noms et coordonnées du personnel affecté à l'exercice de ses missions ainsi que toutes les informations nécessaires à la bonne mise en œuvre des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne.

La commune s'engage à mettre en place toutes les dispositions nécessaires pour assurer la continuité de service public. La commune a la faculté de résilier la convention, à tout moment, par une délibération exécutoire. La résiliation ne pourra intervenir avant l'expiration d'un délai de 3 mois, courant à compter de la notification de ladite décision à la MEL.

En cas de carence, et après mise en demeure de la MEL, la présente convention pourra être résiliée. Cette résiliation entraînera l'abandon des dispositifs sur la commune, après délibération de la MEL modifiant les périmètres concernés, conformément à l'article 10 de la présente convention.

La commune s'engage à assister aux réunions mises en place et animées par la MEL rassemblant l'ensemble des instructeurs des communes.

La commune s'engage à instruire les demandes et en cas de suspicion d'habitat indigne, à coordonner cette instruction avec les missions assurées au titre des pouvoirs de police du Maire afin d'assurer les visites de logement nécessaires et d'engager les procédures de police requises. Dans le cadre de la mise en œuvre de l'autorisation préalable de mise en location, de la déclaration de mise en location et de l'autorisation de division, la commune s'engage à transmettre les informations relatives aux procédures de police engagées afin de faciliter le suivi des dossiers et argumenter les refus le cas échéant.

La commune s'engage à mettre à disposition de la Métropole, à compter de l'entrée en vigueur de la convention, l'ensemble des informations nécessaires à la bonne mise en œuvre de l'autorisation préalable de mise en location, de la déclaration de mise en location et de l'autorisation de division.

La commune s'engage à utiliser les outils mis à disposition par la MEL pour réaliser les missions confiées (outils informatiques, outils de communication, etc.). La commune s'engage à respecter la charte graphique établie par la MEL dans toutes ses communications.

Dans le cadre du contrôle et de la gestion du contentieux, la commune s'engage à transmettre tous les éléments nécessaires au service juridique de la MEL.

ARTICLE 3 : RESPONSABILITE

La décision prise à l'issue de l'instruction d'une autorisation doit être signée par le Président de la MEL ou par son représentant et engage la responsabilité de la MEL. En cas de désaccord entre la MEL et la commune, une commission de conciliation permet une explication et un arbitrage de la décision finale.

Le Maire demeure entièrement responsable au titre des pouvoirs de police relevant de sa compétence.

Il veille également à la bonne exécution des prestations confiées aux services de la commune et de manière générale au respect de la présente convention.

ARTICLE 4 : ASSURANCES

La MEL et la commune s'engagent à contracter les polices d'assurance nécessaires pour garantir les risques liés à l'exécution des missions prévues par la présente convention et reprises dans l'annexe 4.

ARTICLE 5 : CONDITIONS FINANCIERES

Dans la mesure où les communes assurent l'instruction des demandes d'autorisation et des déclarations pour le compte de la MEL, cette dernière prend en charge les coûts de fonctionnement générés par ces prestations.

L'instruction comprend l'accueil, le renseignement du public, l'éventuelle réception des dossiers de demandes sous format papier, l'édition, la signature des récépissés, l'enregistrement des demandes dans l'outil informatique et leur instruction, les échanges avec les partenaires (CAF, ARS, etc.) et les demandeurs, l'édition et le suivi des différents courriers, la préparation des décisions pour la MEL. La visite des logements relevant des pouvoirs de police du Maire, celle-ci est à la charge exclusive de la commune et est donc exclue du calcul des coûts.

Conformément à l'article D5211-16 du CGCT, le remboursement des frais s'effectue sur la base d'un coût unitaire de fonctionnement du service, multiplié par le nombre d'unités de fonctionnement constatées par la commune bénéficiaire.

La méthode retenue pour la détermination du coût unitaire à l'acte, est basée sur l'estimation du temps passé prévisionnel pour l'accueil, l'enregistrement et l'instruction de chaque type de demande multiplié par un taux horaire déterminé par les charges liées au fonctionnement du service.

Estimation du temps passé pour chaque type d'instruction :

- 1h30 pour l'APML
- 45 minutes pour la DML
- 2h30 pour l'APD

L'ensemble de charges de fonctionnement est estimé à 50 610 € par an par ETP (équivalent temps plein)

Il est ainsi établi la grille de tarifs suivante :

DISPOSITIF	COUT
APML	47.25 €
DML	23.62 €
APD	78.75 €

Les prix pourront être révisés à l'issue des six premiers mois de mise en œuvre et à partir de la 3^{ème} année sur la base des résultats de l'évaluation par voie d'avenant.

Prévision d'utilisation du service : coût total pour la MEL de **317 417 €/an** distingué comme suit :

- 164 902 € pour le permis de louer
- 111 014 € pour la déclaration de mise en location
- 41 501 € pour le permis de diviser

ARTICLE 6 : FACTURATION ET PAIEMENT

Les modalités de facturation sont envisagées comme ci-dessous :

Chaque commune se chargera de produire et de transmettre un état annuel à la MEL, avant le 31/03 de l'année en cours, pour l'année échue. Cet état détaillera le nombre de demandes reçues en mairie et le nombre d'actes réalisés (par dispositif) ainsi que le coût unitaire de ces prestations.

Les communes émettront un titre annuel du montant des prestations réalisées.

La MEL procèdera ensuite au remboursement forfaitaire des prestations exécutées par les communes par émission de mandats pour chacune des communes concernées.

Aucune avance ne sera versée. La clause de revoyure pourra conduire à la modification de ce principe.

ARTICLE 7 : LOGISTIQUE

La MEL met gratuitement à disposition des communes, un outil informatique d’instruction et de gestion des demandes. La MEL prend en charge l’intégralité des coûts liés à l’achat et au développement et à la maintenance de cet outil informatique.

ARTICLE 8 : CLASSEMENT ARCHIVAGE

Les données sont sous le couvert du statut métropolitain. (Cf. Article 8 – Protection des données à caractère personnel).

L’archivage des dossiers numériques est assuré par la MEL et les villes de Lille, Roubaix et Tourcoing depuis l’application ESABORA.

Les dossiers électroniques seront conservés pendant 2 ans dans ESABORA avant élimination.

La commune se charge du classement et de l’archivage papier des déclarations de mise en location et des récépissés qu’elle signe. Au terme de 2 ans à compter de la date de dépôt, la commune se charge d’assurer la destruction des documents papier avec garantie de confidentialité.

La MEL se charge du classement et de l’archivage papier des demandes d’autorisation (de mise en location et de division). Au terme de 2 ans à compter de la date de dépôt, la MEL se charge d’assurer la destruction des documents papier avec garantie de confidentialité.

La destruction anticipée des demandes papier pourra intervenir est soumise à une autorisation des Archives Départementales.

ARTICLE 9 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention entrera en vigueur à compter de sa signature par les deux parties.

La convention a une durée de deux ans.

ARTICLE 10 : FIN DE LA CONVENTION

Les parties ont la faculté de résilier la présente convention en cas d’impossibilité de l’une ou l’autre à tenir ses engagements ou en cas de non-respect par l’une ou l’autre de ses engagements et après mise en demeure.

La résiliation à l’initiative de la commune ne peut être décidée que par une délibération exécutoire, et ne pourra intervenir avant l’expiration d’un délai de 3 mois, courant à compter de la notification de ladite décision à la MEL.

En cas de résiliation motivée par le non-respect par la commune des obligations prévues à la présente convention, la résiliation de la convention pourra être décidée après mise en demeure d'avoir à se conformer aux obligations contractuelles dans un délai de 15 jours. Cette résiliation entraînera l'abandon des dispositifs sur la commune concernée après délibération de la MEL modifiant les périmètres concernés.

L'exercice de ce droit contractuel n'ouvre droit à aucune indemnisation pour l'une ou l'autre des parties.

Indépendamment de cette faculté de résiliation, la MEL sera en droit et en devoir, sans mise en demeure préalable et à titre exceptionnel, de reprendre l'exercice des missions déléguées totalement ou partiellement dans l'hypothèse où la continuité du service public serait en cause, du fait d'une carence constatée dans l'exercice des missions confiées à la commune.

Ce droit de « reprise » pourra être exercé ponctuellement sans qu'il soit décidé de résilier la convention.

En cas de résiliation ou d'exercice du droit de « reprise » par la MEL seuls les dossiers ayant fait l'objet d'un traitement complet donneront lieu à rémunération en application de la tarification forfaitaire prévue à l'article 5 ci-dessus.

La décision de résiliation, le cas échéant, ne prive en rien les parties de leur faculté de recours réciproques ou d'appel en garantie au titre d'un manquement dans l'exercice de leurs obligations contractuelles.

ARTICLE 11 : CLAUSE DE REVOYURE ET EVALUATION

Une clause de revoynure pourra être activée à la demande expresse des communes à l'issue des six premiers mois de mise en œuvre des dispositifs sur la base des critères suivants : le fonctionnement des dispositifs, leur coût et leur efficacité au regard de la lutte contre l'habitat indigne et de respect des règles du PLU en matière de taille de logement.

Il est prévu d'évaluer la mise en place de ce dispositif dans un délai de deux ans à compter de sa mise en œuvre sur la base des mêmes critères.

L'activation de la clause de revoynure ainsi que les résultats de cette évaluation pourront conduire à une modification des différents articles de la présente convention par voie d'avenant.

ARTICLE 12 : LITIGES

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la convention, toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle.

Sauf impossibilité juridique ou sauf urgence, les parties recourront en cas d'épuisement des voies internes de conciliation, à la mission de conciliation prévue par l'article L. 211-4 du Code de justice administrative.

Ce n'est qu'en cas d'échec de ces voies amiables de résolution que tout contentieux portant sur l'interprétation ou sur l'application de la présente convention devra être porté devant la juridiction compétente.

Fait à, le, en exemplaires.

Pour la Métropole Européenne de Lille
Signature / Cachet

Pour la commune
Signature / Cachet

Le Vice-Président
Stratégie en matière de Logement et Habitat

Le Maire

Bernard HAEZEBROECK

Rudy ELEGEST