



Convention de délégation de la compétence instruction du « permis de louer » entre la Métropole de Lyon et la Ville de Grigny

Entre

La Ville de Grigny, représentée par son Maire, M. Xavier ODO, dûment habilité par délibération n° du 29 septembre 2023,
Ci-après dénommée, « La ville »

Et

La Métropole de Lyon, collectivité territoriale à statut particulier, ayant son siège social à l'Hôtel de la Métropole, 20 rue du Lac, 69003 Lyon, dûment représentée par son Vice-Président, délégué à l'habitat, au logement, à la politique de la ville
Ci-après dénommée « La Métropole »

Préambule :

La Métropole de Lyon et la Ville de Grigny sont engagées depuis de nombreuses années dans une politique volontariste en faveur des copropriétés fragiles et dégradées et de la lutte contre l'habitat indigne (LHI), tant par la mise en œuvre de mesures incitatives que coercitives.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 dite loi ALUR, offre la possibilité d'instituer de nouveaux dispositifs qui viennent pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne et mieux connaître le parc de logements en situation de fragilité :

- l'Autorisation préalable de mise en location (APML),
- la Déclaration de mise en location (DML),
- l'Autorisation préalable aux travaux de division conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation (APD).

L'autorisation préalable de mise en location est un levier pertinent pour vérifier l'habitabilité d'un logement, prévenir des situations d'indignité et favoriser la remise aux normes des logements par des prescriptions de travaux. La ville de Grigny est la deuxième ville volontaire à avoir sollicité la Métropole de Lyon pour réfléchir à sa mise en œuvre concrète. Il a donc été décidé par délibération n° 2023-04-8763 lors de la commission permanente du 10 juillet 2023 d'instaurer l'autorisation préalable de mise en location (APML) sur les périmètres du centre-ville et des Arboras.

Le Conseil Municipal de Grigny du 29 septembre 2023 a demandé par délibération à la Métropole de Lyon de lui déléguer l'instruction des autorisations. La Métropole de Lyon a approuvé la délégation de l'instruction des autorisations à la commune par délibération du2023. La présente convention a pour objet de définir les modalités d'organisation partenariale pour la mise en place et le suivi de l'autorisation préalable de mise en location.

Il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La Métropole de Lyon délègue la mise en œuvre et le suivi de l'autorisation préalable de mise en location telle que définie aux articles L.635-3 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH) à la ville de Grigny.

ARTICLE 2 : NATURE ET ETENDU DES MISSIONS ET ACTIVITES ASSUREES PAR LA METROPOLE DE LYON ET LA VILLE DE GRIGNY

ARTICLE 2.1 : MISSIONS ET ACTIVITES DE LA METROPOLE DE LYON

La Métropole de Lyon, au titre de sa compétence, assure la coordination d'ensemble du projet sur le territoire métropolitain : animation des groupes de travail et Club instructeurs, organisation des instances de gouvernance, information et veille, lien avec les partenaires, mise à disposition d'outils de communication, de suivi et d'instruction.

Partenariat :

La Métropole de Lyon se charge de mobiliser les acteurs institutionnels communs à l'ensemble du territoire métropolitain : l'Agence régionale de santé (ARS) Auvergne-Rhône-Alpes, la Direction départementale des territoires (DDT) du Rhône, la CAF du Rhône, l'ADMIL, ENEDIS, etc. Ces partenariats permettront notamment de favoriser le repérage de nouvelles mises en location et de situations non conformes.

Logistique :

La Métropole de Lyon met gracieusement à disposition des villes, une application informatique d'instruction des demandes (logiciel Cart@ds / module Permis de Louer).

Un téléservice de dépôt et de suivi en ligne des demandes est également mis à disposition des usagers par la Métropole de Lyon sur le guichet Toodego. La commune peut choisir d'ouvrir ou non le dépôt en ligne des demandes de Permis de louer sur le guichet Toodego.

Le cas échéant, la présente convention doit mentionner ce canal dans l'article 3 relatif aux modalités de dépôt et d'instruction des demandes d'autorisation préalable de mise en location.

La Métropole de Lyon prend en charge l'intégralité des coûts liés à l'achat, au développement et à la maintenance de cet outil informatique.

Formation :

La Métropole de Lyon vient en appui à la ville de Grigny dans la formation des agents communaux sur les questions de non décence et d'habitat indigne, en lien avec les acteurs locaux et le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI).

Communication :

La Métropole de Lyon vient en appui à la ville de Grigny pour développer et préparer les outils de communication.

ARTICLE 2.2 : MISSIONS ET ACTIVITES DE LA VILLE DE GRIGNY

La Ville 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 le service de police municipale au besoin.

Partenariat :

La ville se charge de développer le partenariat dit « local », c'est-à-dire avec les acteurs se situant sur le territoire communal, notamment les régies et syndicats de copropriété, en associant le cas échéant les services de la Métropole de Lyon.

Instruction :

L'instruction sera réalisée par le service en charge de l'habitat et du logement de la Ville de Grigny. La ville s'engage à affecter le personnel et les moyens nécessaires et suffisants à l'exécution des missions qui lui sont confiées.

La Ville s'engage à réceptionner les demandes d'Autorisation Préalable de Mise en Location et à les instruire pour concourir au respect des délais définis par la loi soit un mois.

Les modalités de dépôts des demandes et d'instruction sont précisées dans l'article 3 de la présente convention.

La ville s'engage, conformément à l'article 635-6 et 635-10 du Code de la Construction et de l'habitation, à transmettre toute décision de refus d'une demande d'autorisation à la caisse d'allocations familiales (CAF), à la caisse de mutualité sociale et agricole (MSA) et aux services fiscaux ainsi qu'au comité responsable du Plan Logement Hébergement d'Accompagnement et d'Inclusion des Habitants en Difficulté (PLAID).

Les visites n'étant pas obligatoires, elles seront réalisées à l'appréciation de la ville selon les situations et pourront notamment s'effectuer dans les cas suivants :

- Mise en demeure au titre du Règlement Sanitaire Départemental / non décence,
- Sollicitation par le locataire avec documents à l'appui,
- Connaissance du logement par le service instructeur,
- Documents non conformes dans le dossier de demande d'Autorisation Préalable de Mise en Location
- etc.

La ville 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'engager les procédures de police requises.

Lorsque les parties repèrent ou ont connaissance d'une situation non conforme (absence d'autorisation ou location en dépit d'un refus), elles s'engagent à transmettre au Préfet toutes les informations relatives à cette situation afin que ce dernier prenne les mesures nécessaires à l'encontre du bailleur.

Bilans annuels :

Conformément à la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), la Ville s'engage à adresser à la Métropole de Lyon un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation, contribuant ainsi au suivi et à l'évaluation du dispositif.

Communication :

La ville s'engage à développer les outils de communication de proximité auprès des propriétaires et partenaires locaux de son territoire. Elle organise des réunions d'information pour faire connaître les outils déployés.

Contentieux :

La ville s'engage à informer la Métropole de Lyon de l'existence de tous contentieux relatifs à sa délégation et à les traiter, en coordination avec la Métropole de Lyon.

ARTICLE 3 : MODALITES DE DEPOTS ET D'INSTRUCTION DES DEMANDES D'AUTORISATION PREALABLE DE MISE EN LOCATION

La demande d'autorisation est déposée par le bailleur ou son mandataire par un formulaire spécifique dont le modèle est fixé par arrêté (CERFA n° 15652*01). À son dépôt, la demande d'autorisation de mise en location donne lieu à un récépissé. Sans réponse de la collectivité dans un délai d'un mois, l'autorisation de mise en location devient tacite. Pour autant, dans le cas d'un accord tacite, l'autorisation de mise en location est inopposable aux autorités publiques chargées d'assurer la police de la salubrité ou de la sécurité publique, ainsi qu'aux droits des occupants.

La ville met en place deux canaux de dépôt :

- Dématérialisé : dépôt du Cerfa via la boîte mail générique du service en charge de l'habitat et du logement de la ville de Grigny : habitat-logement@mairie-grigny69.fr ou via le téléservice de dépôt et de suivi en ligne des demandes sur le guichet Toodego de la Métropole de Lyon lorsque celui-ci sera effectif,
- Papier : dépôt du Cerfa en mairie : 3 avenue Jean Estragnat, Grigny, 69520

En cas de dépôt d'une même demande sur ces deux canaux, le délai d'instruction sera décompté à partir de la première date de dépôt.

Lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique, le Maire de la ville peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation préalable de mise en location. Le refus est motivé et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité, de santé et de salubrité publique.

L'autorisation préalable de mise en location ne peut être délivrée lorsque l'immeuble dans lequel est situé le logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

ARTICLE 4 : INSTANCE DE GOUVERNANCE

Des instances de gouvernance organisées par la Métropole de Lyon et co-animées avec les villes ayant instauré le permis de louer vont permettre d'assurer le suivi et l'évaluation de ce dispositif expérimental :

- **Groupes de travail (GT) / clubs instructeur** : séance de réflexion et de travail sur des sujets particuliers, échange des bonnes pratiques, etc.

Participants : villes et Métropole de Lyon + autres partenaires selon les sujets abordés

Quantité : autant que de besoins

- **Comités techniques (CT)** : échange sur le suivi des dossiers, le repérage et l'évaluation avec les partenaires élargis et préparation des COPIL.

Participants : villes, Métropole de Lyon, DDT, ARS, CAF, ENEDIS, ADMIL, Opérateurs des différents dispositifs œuvrant sur le secteur du permis de louer,

Quantité : au moins 1 par an

- **Comités de pilotage (COPIL)** : présentation des bilans annuels aux élus et arbitrages.

Participants : villes, Métropole de Lyon, DDT, ARS, CAF, ENEDIS, ADMIL, Opérateurs des différents dispositifs œuvrant sur le secteur du permis de louer,

Quantité : 1 par an selon le besoin

ARTICLE 5 : MODALITES D'EVALUATION DE L'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION

La Ville devra tout mettre en œuvre pour permettre à la Métropole de Lyon d'évaluer l'efficacité et la cohérence du dispositif au regard des objectifs de lutte contre l'habitat indigne. En effet, la délégation de l'instruction et du suivi de l'APML à la ville de Grigny s'exerce dans un cadre expérimental (nombre restreint de secteurs...) permettant, à terme, d'identifier les difficultés rencontrées et les leviers d'amélioration du dispositif. Ainsi, son évaluation est fondée sur des indicateurs quantitatifs et qualitatifs que les deux parties devront élaborer.

Un rapport d'activité est transmis par la ville de Grigny chaque année à la Métropole de Lyon.

De même, afin d'évaluer la dimension coercitive du dispositif, certains indicateurs devront être fournis par les services de l'État, de la CAF du Rhône et d'ENEDIS.

ARTICLE 6 : CADRE FINANCIER DE LA DELEGATION

Les parties conviennent que cette délégation s'effectue sans contrepartie financière.

ARTICLE 7 : DUREE ET FIN DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de sa signature et est limitée à la durée du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H).

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.

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 Métropole de Lyon 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 ville.

ARTICLE 8 : LITIGES

Tout litige résultant de l'application de la présente convention sera du ressort du Tribunal administratif de Lyon.

Fait à Le

En deux exemplaires

Le Vice-Président délégué à
l'habitat, au logement, à la
politique de la ville

Le Maire de la Ville de Grigny

Renaud PAYRE

Xavier ODO