

**VILLE D'HAVELUY**

**EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL**

**Date de séance : 22 FEVRIER 2023**

Date de convocation : 16 FEVRIER 2023

Date d'affichage : 16 FEVRIER 2023

Nombre de conseillers :

En exercice : 21

Présents : 16

Votants : 20

L'an deux mille vingt-trois, le 22 février, le Conseil Municipal de la Commune d'Haveluy s'est réuni à la salle des fêtes municipale sous la présidence de Monsieur Jean-Paul RYCKELYNCK, Maire, à la suite de la convocation qui lui a été faite trois jours à l'avance, laquelle convocation a été affichée à la porte de la Mairie, conformément à la loi.

**PRESENTS** : MM. RYCKELYNCK J.P., Maire + PERTOLDI C., 1ère Adjointe + MURCIA B., 2ème Adjoint + MAYEUX M., 3ème Adjointe + FERAHTIA A., 4ème Adjoint + DHAUSSY L., 5ème Adjointe + LEBBADER D., 6ème Adjoint + CARLIER N. + GIRARD J.C + LEFEBVRE B. + PLANTIN M.F. + CLOSSE E. + GLORIA D. + BUONGIORNO G. + KRYSZTOF J. + CHATELLAIN J.

**EXCUSES** : MM. PERNAK C. qui donne pouvoir à MURCIA B.+ CASABIANCA M. qui donne pouvoir à RYCKELYNCK J.P. + BOCQUILLION R. qui donne pouvoir à MAYEUX M. + DELBECQ D. qui donne pouvoir à PERTOLDI C.

**ABSENTS** : MM. GARCIA M.

**Secrétaire de séance** : Mme MAYEUX M.

**Délibération N° 2023-01-09**

**OBJET**

**Stratégie intercommunale de lutte contre l'habitat indigne – Appui de La Porte du Hainaut aux communes dans l'exercice de leur pouvoir de police**

## ***DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL***

Vu le Code générales des Collectivités Territoriales,

Vu les articles 92 et 93 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et codifiés aux articles L.634-1 à L.635-11 du code de la construction et de l'habitation (CCH),

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique article 188 (loi ELAN),

Vu les délibérations du Conseil Communautaire n°19/149 en date du 17 juin 2019, relative à la stratégie coordonnée de lutte contre l'habitat indigne,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 28 novembre 2022 relative aux modalités de mise en œuvre de la politique communautaire en matière de lutte contre l'habitat indigne,

### **I/ Contexte :**

Considérant les problématiques liées au parc de logements locatifs privés, à l'échelle intercommunale, à savoir :

- Un parc de 15 000 logements constitué majoritairement de logements anciens, qui nécessitent un besoin important de mise en confort et d'amélioration thermique.
- Un parc de logements principalement occupé par des ménages aux ressources modestes, qui par conséquent constitue souvent un logement locatif social « de fait ».
- Un parc potentiellement indigne représentant 10.6% du parc locatif privé du territoire, soit 5 400 logements

Considérant l'ensemble des enjeux sanitaires, sociaux-économiques, patrimoniaux liés au parc de logement locatifs privés du territoire,

Afin d'agir le plus en amont possible sur les situations de mal logement, de répondre à une urgence sociale, d'améliorer les conditions de vie et de participer à la revalorisation qualitative et durable du territoire, La Porte du Hainaut souhaite porter une stratégie d'intervention coordonnée et partenariale qui vise prioritairement à :

- endiguer les phénomènes diffus de dégradation du patrimoine bâti et des conditions de vie au sein de son parc de logements privés anciens

- mettre un coup d'arrêt au phénomène de « marchands de sommeil » qui sévit encore sur le territoire

Afin d'atteindre ces objectifs, La Porte du Hainaut mobilisera l'ensemble des partenaires du territoire engagés dans cette thématique complexe et morcelée. Il s'agit de mener une action globale, lisible et efficiente,

Aussi, la stratégie d'intervention partenariale, devra allier d'une part la mobilisation des outils de repérage, et d'autre part les dispositifs incitatifs (aides financières à la réhabilitation, conseil...) et coercitifs (procédures). Elle sera déclinée au sein d'un protocole de lutte contre l'habitat indigne.

### **II/ Rappel des axes d'interventions de la politique intercommunale en matière de Lutte contre l'Habitat Indigne :**

Les élus de La Porte du Hainaut ont validé en Conseil Communautaire du 17 juin 2019 les axes d'intervention d'une politique communautaire en matière de lutte contre l'habitat indigne. Celle-ci repose sur **4 axes** :

- **l'appui technique des communes dans l'exercice de leur pouvoir de police** : qui vise, par la mise à disposition d'une ingénierie technique interne à la CAPH, la réalisation d'une visite du logement et l'appui à la mise en œuvre des procédures en cas de désordre,

- **l'expérimentation des outils de lutte contre l'habitat indigne issus de la loi ALUR/ELAN** : qui repose sur l'expérimentation de la mise en place de 3 outils que sont l'Autorisation Préalable de Mise en Location (APML), la Déclaration de Mise en Location (DML) et l'Autorisation Préalable de Diviser (APD),

.../...

**CONVENTION RELATIVE A LA REALISATION D'UNE PRESTATION DE SERVICE DANS LE CADRE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE COMMUNAUTAIRE EN MATIERE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ENTRE LA PORTE DU HAINAUT ET LA COMMUNE DE XXXXXXX**

**- ACCOMPAGNEMENT DES COMMUNES DANS L'EXERCICE DE LEUR POUVOIR DE POLICE-**

Vu les dispositions du CGCT, notamment son article L.52.16-7-1

Vu les délibérations du Conseil Communautaire n°19/149 et 19/150 en date du 17 juin 2019 validant la stratégie coordonnée de Lutte contre l'Habitat Indigne et relative à la mise en œuvre des outils issus de la loi ALUR à savoir l'Autorisation Préalable de Mise en Location (APML) et la Déclaration de Mise en Location (DML) et l'Autorisation Préalable de Diviser (APD).

Vu la délibération du Conseil Communautaire n° 19/307 du 16 décembre 2019 intégrant notamment au schéma de mutualisation l'action relative aux modalités de mise en œuvre de la politique communautaire en matière de Lutte contre l'Habitat Indigne,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n° XXXX du 27 novembre 2022 relative aux nouvelles modalités opérationnelles de l'accompagnement de la CAPH en faveur des communes dans le cadre de l'exercice de leurs pouvoirs de police,

Vu la délibération du Conseil Municipal n° XXXXXX de la commune de XXXXX

Considérant qu'en application des dispositions des articles précités du CGCT, la Commune peut confier par convention la gestion de certains équipements relevant de ses attributions à la Communauté ;

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 ; voir aussi par analogie CE, 3 février 2012, Communauté d'agglomération d'Annecy et Commune de Veyrier du Lac, n° 353737) ;

Considérant que cette convention n'entraîne pas un transfert de compétence,

Considérant les problématiques liées au parc de logements locatifs privés du territoire de La Porte du Hainaut, à savoir :

- Un parc de 15 000 logements constitué majoritairement de logements anciens, qui nécessitent un besoin important de mise en confort, et d'amélioration thermique.
- Un parc de logement principalement occupé par des ménages aux ressources modestes, qui par conséquent constitue souvent un logement locatif social « de fait ».
- Un parc potentiellement indigne représentant 10.6% du parc locatif privé du territoire, soit 5 400 logements.

Considérant l'ensemble des enjeux sanitaires, sociaux-économiques, patrimoniaux liés au parc de logements locatifs privés du territoire,

Considérant l'objectif de poursuivre la dynamique d'amélioration du parc de logements anciens du territoire porté par l'axe 3 du Programme Local de l'Habitat 2017-2022, et plus particulièrement les actions fléchées sur la lutte contre l'insalubrité, la non décence, la vacance, les divisions immobilières,

Considérant le retour des communes dans le cadre du schéma de mutualisation et l'enquête effectuée par la Direction Habitat Renouvellement Urbain d'être accompagnées dans l'exercice du pouvoir de police du maire pour la mise en œuvre des procédures liées aux désordres rencontrés dans les logements, que celles-ci découlent d'un signalement ponctuel ou du repérage de la CAF dans le cadre

- à communiquer sur la mise en place de la politique communautaire en matière de lutte contre l'habitat indigne et sur les outils
- à saisir et renseigner dans le logiciel de suivi des situations (Esabora)
- à participer aux instances de suivi organisées par la CAPH

#### Article 3-2 : Obligations de la Communauté

Pendant la durée du contrat, la CAPH assure, sous sa responsabilité, la bonne exécution des prestations qui lui seront confiées au fil des contrats à venir.

La CAPH s'engage :

- à contracter les polices d'assurance nécessaires à couvrir les activités accomplies dans le cadre de la présente convention,
- à animer et coordonner la politique communautaire en matière de Lutte contre l'Habitat Indigne,
- à se doter d'une ingénierie nécessaire à la mise en place du service et capable d'accompagner techniquement et administrativement les communes dans les missions suivantes (diagnostic préalable, visite des logements, rédaction des rapports de visites, appui technique dans la mise en œuvre des procédures) aussi bien pour le suivi des signalements ponctuels que dans le cadre du repérage des logements indécents issus du partenariat avec la CAF,
- de représenter la CAPH et les communes, autant que de besoin, dans les instances de suivi des arrêtés préfectoraux (COSAPI, CODERST...),
- à mettre à disposition des communes un logiciel de suivi et de gestion des signalements (ESABORA),
- de suivre et de rendre compte de l'activité du service aux communes et partenaires,
- de communiquer auprès de la population sur cette politique intercommunale et ses différents outils.

#### **Article 4 : Durée**

La présente convention s'applique à compter du 01 janvier 2023 et jusqu'au 31 décembre 2026.

Les parties ont la faculté de résilier la présente convention en cas de non-respect par l'une ou l'autre des parties et après mise en demeure.

En cas de résiliation motivée par le non-respect par la commune des obligations prévues par 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 1 mois. Cette résiliation entraînera l'abandon du service sur la commune concernée après délibération de la CAPH.

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 1 an, courant à compter de la notification de ladite décision à la CAPH.

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

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.

Les parties peuvent également résilier la présente convention d'un commun accord en dehors des conditions précitées.

#### **Article 5 : Evaluation**

Il est prévu d'évaluer annuellement la mise en place des outils par le service Habitat Privé et Lutte contre l'habitat indigne sur la base des critères suivants : le fonctionnement du service, le coût de

**Objectifs et participation prévisionnels pour l'accompagnement des communes dans l'exercice de leurs pouvoirs de police**

Toutes communes qui souhaitent se faire accompagner dans la gestion d'une situation de mal logement, pourra saisir la CAPH. Le cout de l'accompagnement est fixé à 100 €. Le nombre de signalement ponctuel est à consolider avec chaque commune au moment de la signature de la convention.

Pour la commune de xxxxxx, le nombre d'accompagnement pour une année est estimé à XXX soit un montant prévisionnel estimé à XXX euros.

PROJET

## Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : Haveluy  
Utilisateur : PASTELL Plateforme

### Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	<b>DELIB20230109</b>
Objet :	<b>Stratégie intercommunale de lutte contre l'habitat indigne - Appui de La Porte du Hainaut aux communes dans l'exercice de leur pouvoir de police</b>
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2023-02-22 00:00:00+01
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	5.7 - Intercommunalite
Identifiant unique :	059-215902925-20230222-DELIB20230109-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

### Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
<b>Enveloppe métier</b> Nom métier : 059-215902925-20230222-DELIB20230109-DE-1-1_0.xml	text/xml	1.1 Ko
<b>Document principal (Délibération)</b> Nom original : DELIB 2023_01_09.pdf Nom métier : 99_DE-059-215902925-20230222-DELIB20230109-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	630.5 Ko
<b>Document principal (Délibération)</b> Nom original : Pi__ce jointe DELIB 2023_01_09.pdf Nom métier : 99_DE-059-215902925-20230222-DELIB20230109-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	577.4 Ko

### Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	1 mars 2023 à 15h33min19s	Dépôt initial
En attente de transmission	1 mars 2023 à 15h33min20s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	1 mars 2023 à 15h33min23s	Transmis au MI

- l'accompagnement des communes sur les thématiques spécifiques que sont les logements vacants et les cas les plus complexes : par la réalisation en premier lieu d'une étude capable d'identifier le phénomène de vacance par communes et dans un second temps de définir une stratégie d'intervention propre à sa résorption,

- le contrôle des logements ANAH conventionnés sans travaux : qui vise le contrôle de l'état des logements de propriétaires bailleurs dans le cadre du conventionnement sans travaux avec l'ANAH,

### III. En ce qui concerne l'accompagnement de La Porte du Hainaut dans l'exercice des pouvoirs de police du maire :

Face au besoin généralisé des communes à faire face aux traitements de situation de mal-logement qui émanent d'un signalement ponctuel par un locataire ou d'une tierce personne.

La Porte du Hainaut propose d'accompagner les communes par la réalisation d'une visite de ces logements du choix de la procédure, à sa mise en œuvre et son suivi.

S'agissant d'un accompagnement de La Porte du Hainaut dans l'exercice des pouvoirs de police du maire, il est proposé sur le principe de la mutualisation des services, que les communes participent financièrement au coût de ce service.

Aussi, conformément au bilan qui a été réalisé sur la période 2020-2021 et la délibération du Conseil Communautaire du 28 novembre 2022, à compter du 01 janvier 2023, le coût de l'accompagnement pour une situation est fixé à 100 €.

La participation prévisionnelle de la commune d'Haveluy s'élève donc à :

- (cinq visites de signalement ponctuels) X 100€ = 500 €

Soit une participation prévisionnelle de 500 € de la commune aux services portés par La Porte du Hainaut (paiement effectué sur service fait et sur présentation d'un rapport à N+ 1) ;

Les modalités de mise en œuvre de l'accompagnement s'appuieront sur :

- une convention de prestation de service avec les communes et l'agglomération qui définira les engagements des parties et leur cadre d'intervention (CF : convention en annexe).

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité (20 voix « POUR ») :**

- **AUTORISE** Monsieur Le Maire, à signer la convention de prestation de service avec La Porte du Hainaut joint en annexe ;

- **DIT** que les crédits nécessaires au service mis en place par la CAPH seront inscrits au budget communal.

Fait en séance les jour, mois et an que dessus.

La secrétaire de séance,



Mariette MAYEUX

Pour extrait conforme,

Le Maire,



Jean-Paul RYCKELYNCK

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE  
Transmise à la Sous-Préfecture le 03/03/2023  
Publiée ou notifiée le 03/03/2023  
DOCUMENT CERTIFIE CONFORME

Le Maire,

