

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT

NORD

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

De la Commune d'EMERCHICOURT
Séance du 27 mars 2025

Date de convocation :

21 mars 2025

Date d'affichage :

21 mars 2025

Nombre de conseillers

En exercice :	14
Présents :	10
Votants :	13
Absents :	4
Exclus :	0

Etaient présents :

Mesdames BAFSCOPS Marie-Catherine – CHOQUET Justine et SUM Michèle.

Messieurs DAMS Gonzague – DE FILIPPI Lucas – DUFOUR Daniel – DUMONT Jean-Philippe – DUROSIER Albert – ROUSSEL Régis et SZATAN Michel.

Absents excusés ayant donné procuration :

Madame HERBIN Melody a donné pouvoir à Monsieur DAMS Gonzague.

Madame LONGEARD Ingrid a donné pouvoir à Monsieur DUMONT Jean-Philippe.

Madame COTREZ Sabrina a donné pouvoir à Madame SUM Michèle.

Absente :

Madame BRZEZINSKI Régine.

L'an Deux Mil Vingt-cinq, le vingt-sept mars à 18 heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la Salle Citoyenne sous la présidence de M. ROUSSEL Régis, Maire.

Madame Justine CHOQUET est nommée secrétaire de séance.

DELIBERATION N° : 2025/01/03

5.7 Intercommunalité

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

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 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°D22217 du 28 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,

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 porte depuis le 1er janvier 2020 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 développe depuis janvier 2020, plusieurs dispositifs à savoir :

- **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),
- **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,

II. 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 à la réalisation d'une visite de ces logements, au 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, le coût de l'accompagnement pour une situation est fixé à **100 €**.

La participation prévisionnelle de la commune de 5 situations s'élève donc à :

- (5 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).

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide, à l'unanimité :

- D'autoriser Monsieur Le Maire, à signer la convention de prestation de service avec La Porte du Hainaut jointe en annexe
- D'inscrire au budget les crédits nécessaires au service mis en place par la CAPH

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Pour copie conforme

Le Maire,

Régis ROUSSEL

