MEL MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

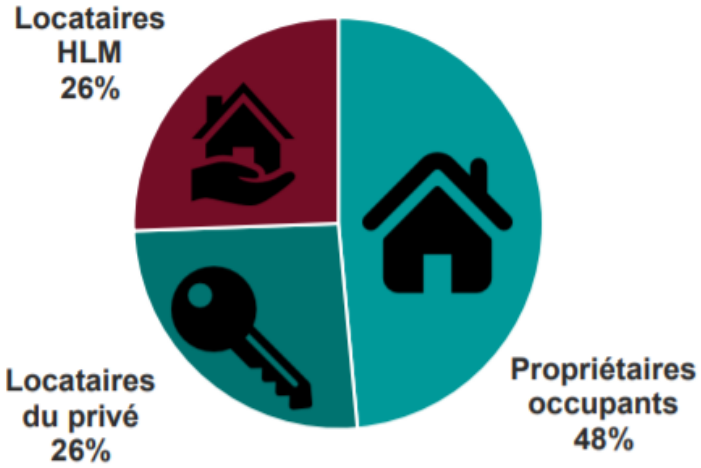
Atelier
Comment opérationnaliser l’intégration d’un seuil de performance énergétique dans le décret décence ?

Journée RAPPEL
Jeudi 24 Novembre 2022

QUELQUES DONNEES DE CADRAGE

ELEMENTS DE CONTEXTE : PARC LOCATIF PRIVE

STRUCTURE DU PARC



485 000 logements

365 000 logements privés (75%)

CARACTERISTIQUES

Logements anciens

33% des logements privés antérieurs à 1949

40 000 logements potentiellement indigne dont 22 500 en locatif

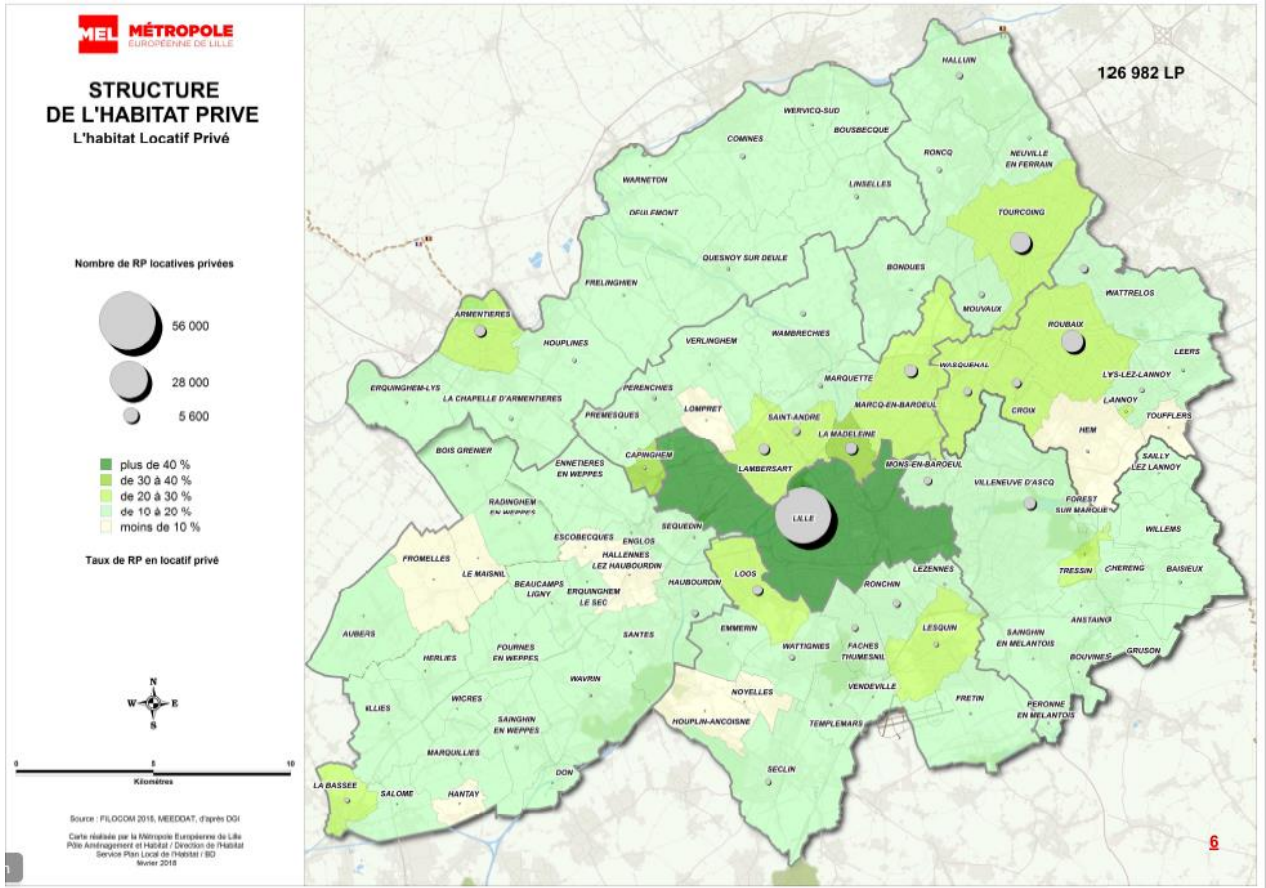
Majoritairement individuels

130 000 logements 35%

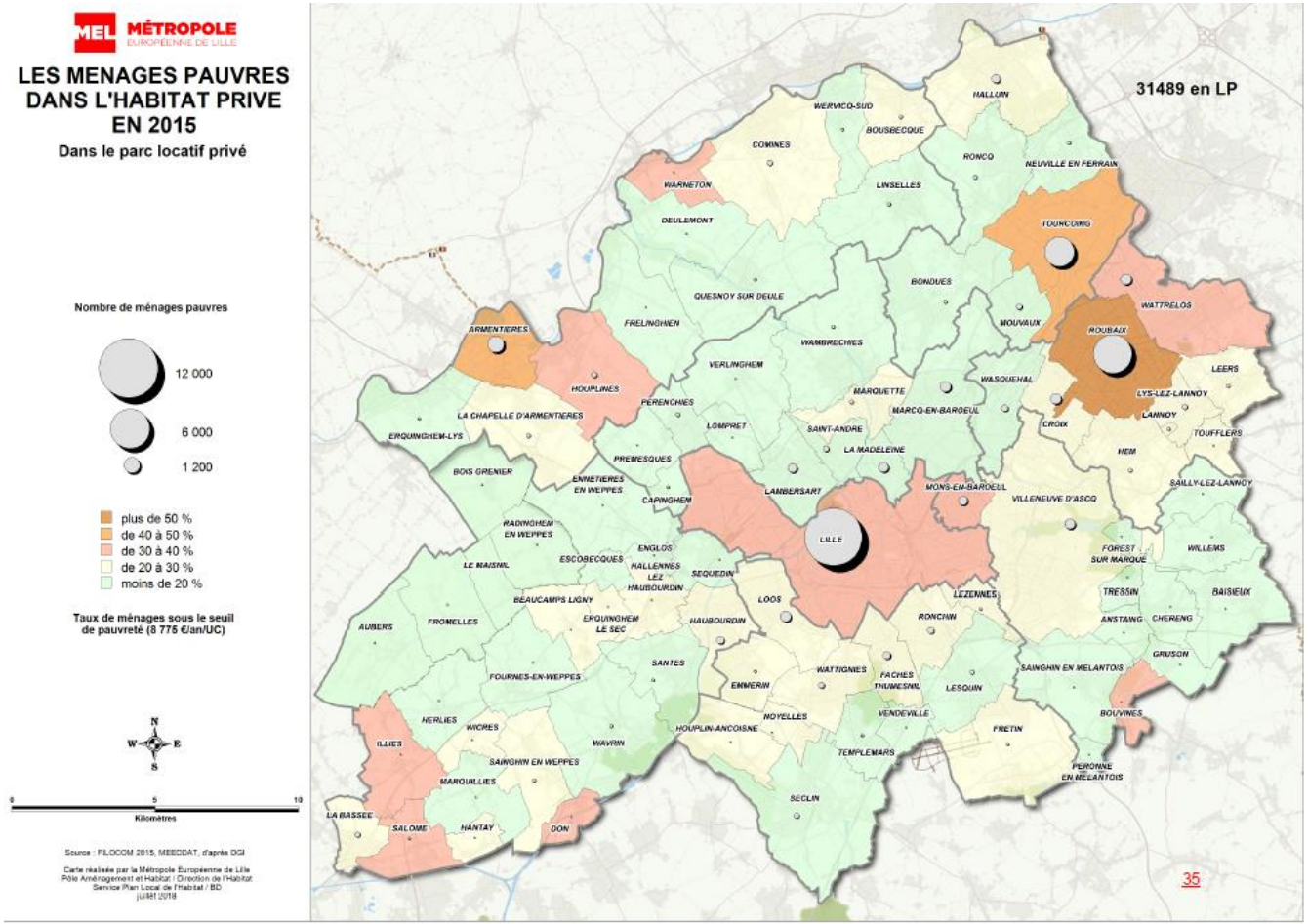
240 000 logements 65%

Source : filocom 2015

ELEMENTS DE CONTEXTE : PARC LOCATIF PRIVE



ELEMENTS DE CONTEXTE : PARC LOCATIF PRIVE



30% des ménages du parc locatif privé vivent sous le seuil de pauvreté

Seuil de pauvreté : 1015€/mois pour une personne

68% des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM contre 40% pour les propriétaires occupants

Les loyers en 2021

adil Nord et Pas-de-Calais

Loyer médian
11,4€/m²

Loyer médian
12,1€/m²

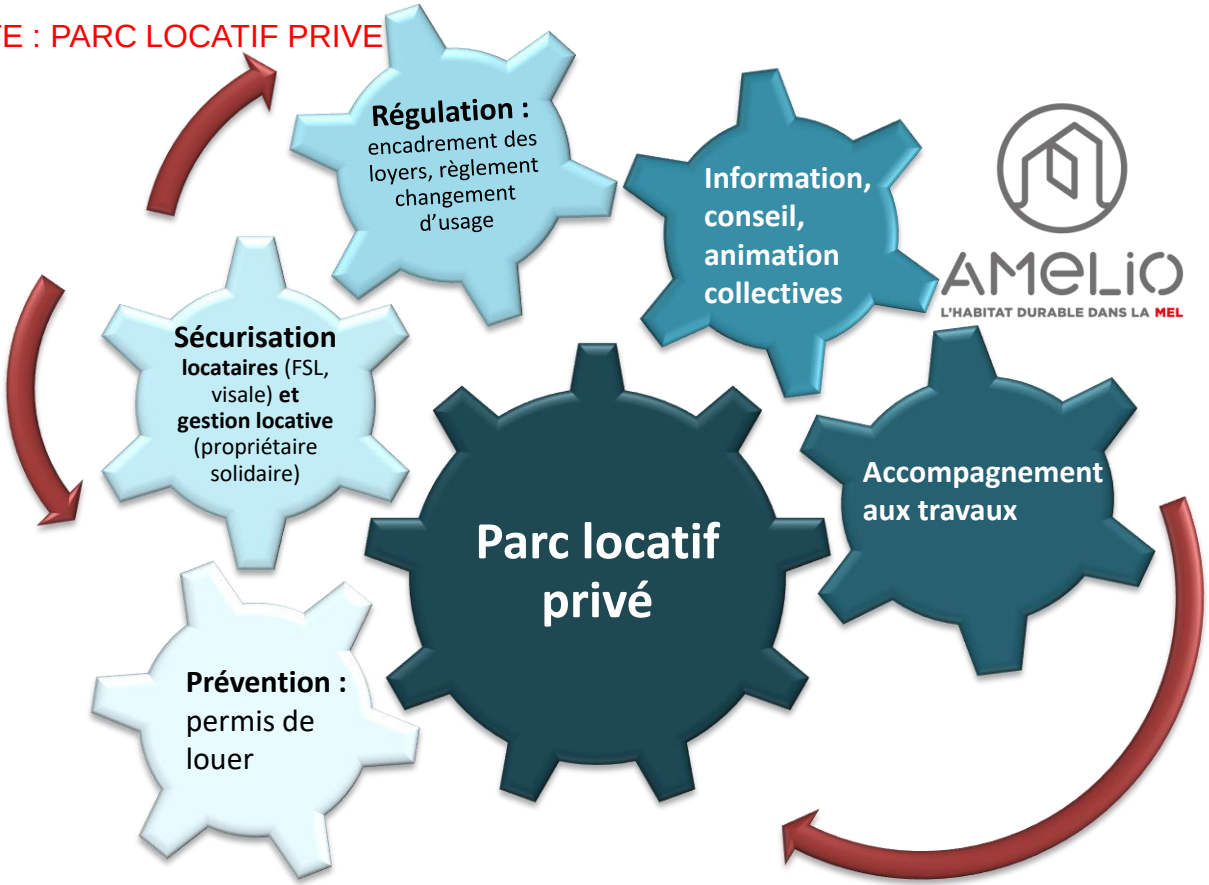
Surface moyenne
62 m²

Loyer médian
9,2€/m²

Surface moyenne
53 m²

Surface moyenne
89 m²

ELEMENTS DE CONTEXTE : PARC LOCATIF PRIVE



PERMIS DE LOUER

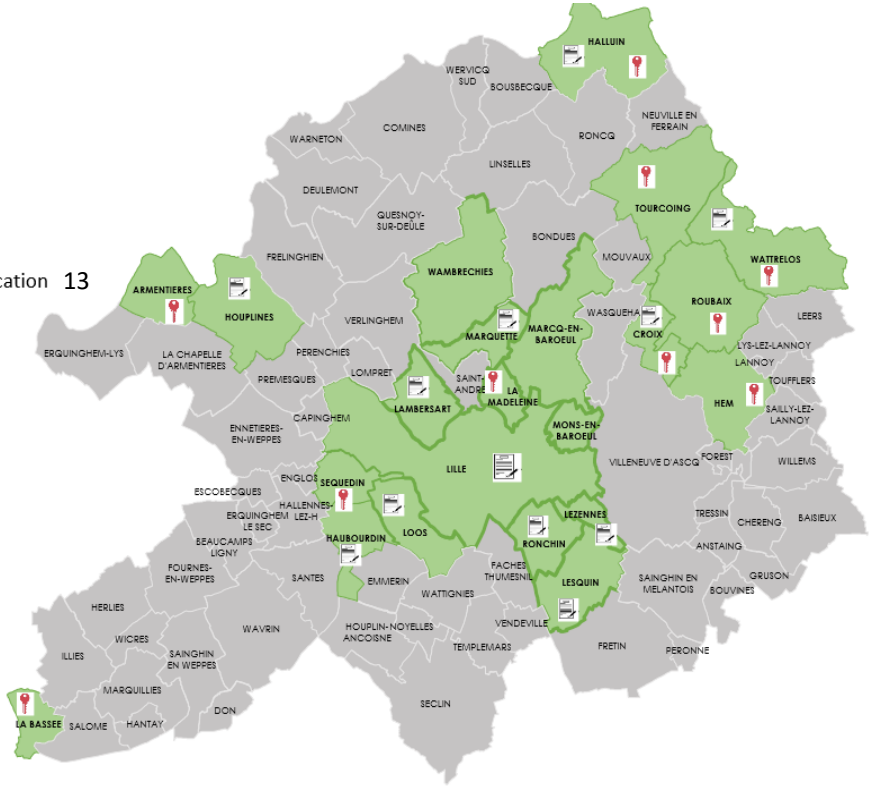
PERMIS DE LOUER / 2019-2022

- Avril 2019
- 22 communes volontaires
- Expérimentation de 2 ans qui a fait l'objet d'une évaluation interne

Permis de diviser 22

Permis de louer 9

Déclaration de mise en location 13



- La MEL a un rôle de **coordination et d'animation de la mise en œuvre des dispositifs,** reposant sur divers outils et temps d'échanges.

- Les communes ont en charge la **relation de proximité avec l'usager** ainsi que l'**instruction** des dossiers.

L'organisation MEL/commune

Conventions de prestation de service

Métropole Européenne de Lille

Coordination d'ensemble (communication globale, animation groupe de travail et ateliers instructeurs, information, veille)

Organisation et animation d'une communauté professionnelle : **club instructeur**

Mise en place d'une **plateforme dématérialisée pour les demandes** et d'un **logiciel d'instruction et de gestion** dédié

Prise en charge financière des moyens dédiés à l'instruction des demandes

Prise de décision finale au titre de sa compétence

Communes

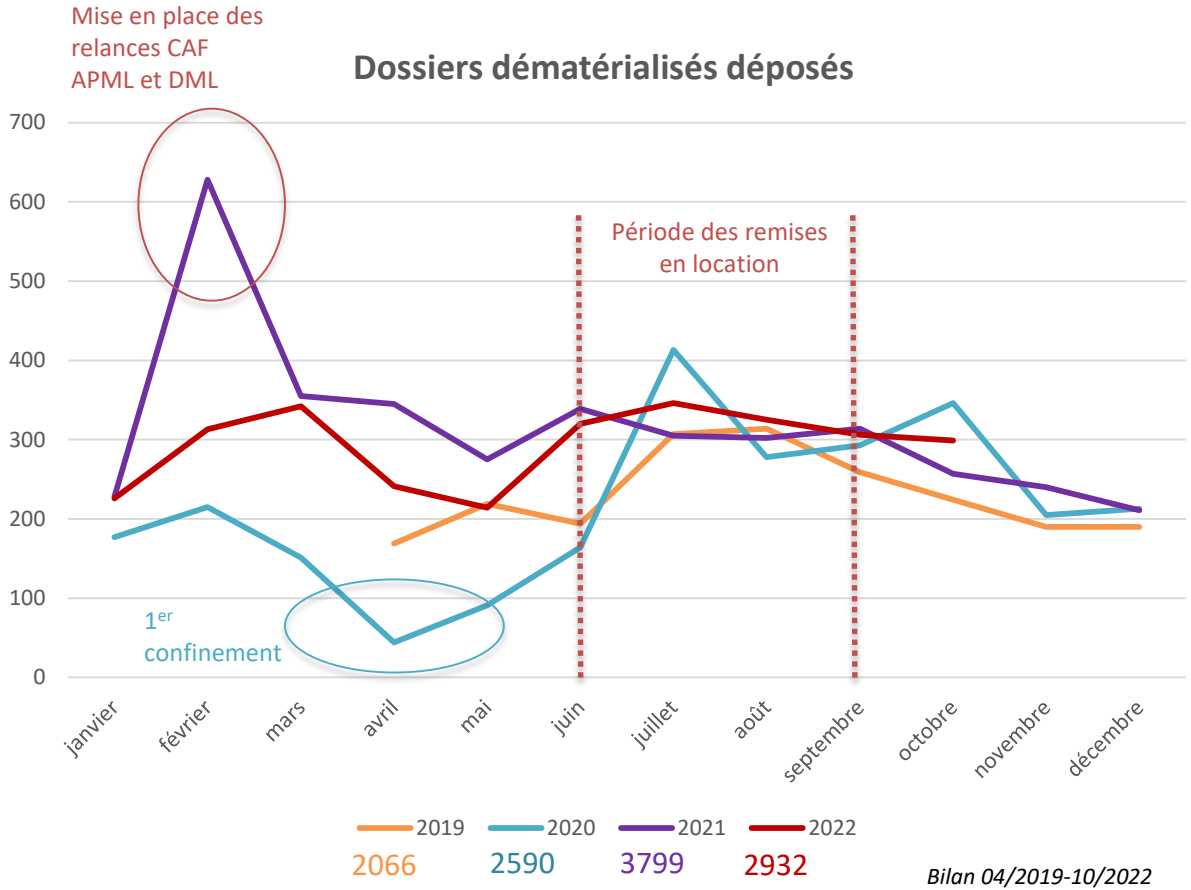
Accueil, information, communication de proximité

Enregistrement des demandes et **instruction** administrative et technique

Suivi des dossiers

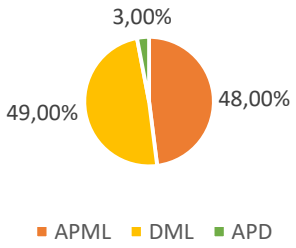
Organisation des **visites de logement** si nécessaire au titre des pouvoirs de police du maire

PERMIS DE LOUER/ 2019-2022



Bilan 04/2019-10/2022

Type de dossiers dématérialisés déposés en %



Bilan 04/2019-10/2022

Taux transformation des autorisations sous réserves : 52,6% (bilan un an : 43,5%, deux ans : 48,5%)

Taux transformation des refus : 63,25% (bilan un an : 28,5%, deux ans : 51,41%)

Bilan 04/2019-04/2022

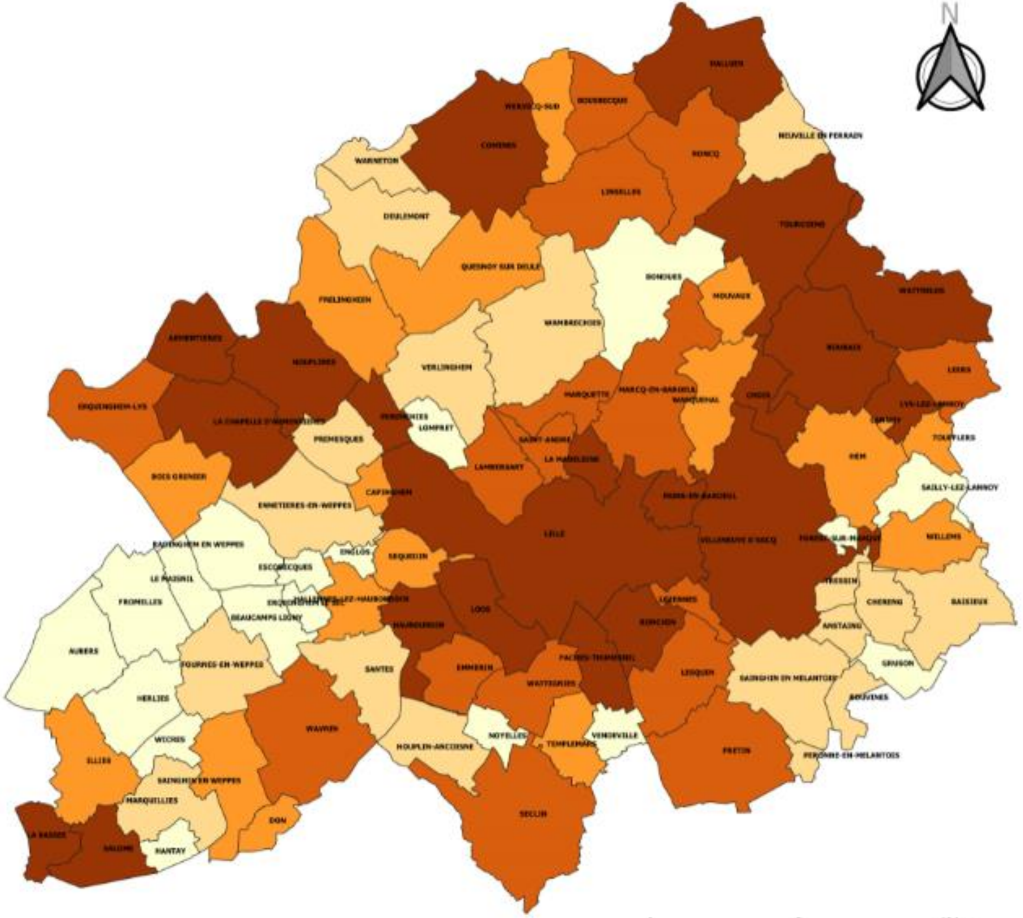
MEL MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

LA HIERARCHISATION DES ENJEUX DANS LE PARC PRIVE A L'ECHELLE COMMUNALE

LES RESULTATS SUR L'HABITAT PRIVE HIERARCHISATION GLOBALE PAR LES VOLUMES ET LES TAUX

Hiérarchisation des enjeux

- Commune à enjeux très faibles
- Commune à enjeux faibles
- Commune à enjeux modérés
- Commune à enjeux élevés
- Commune à enjeux très élevés

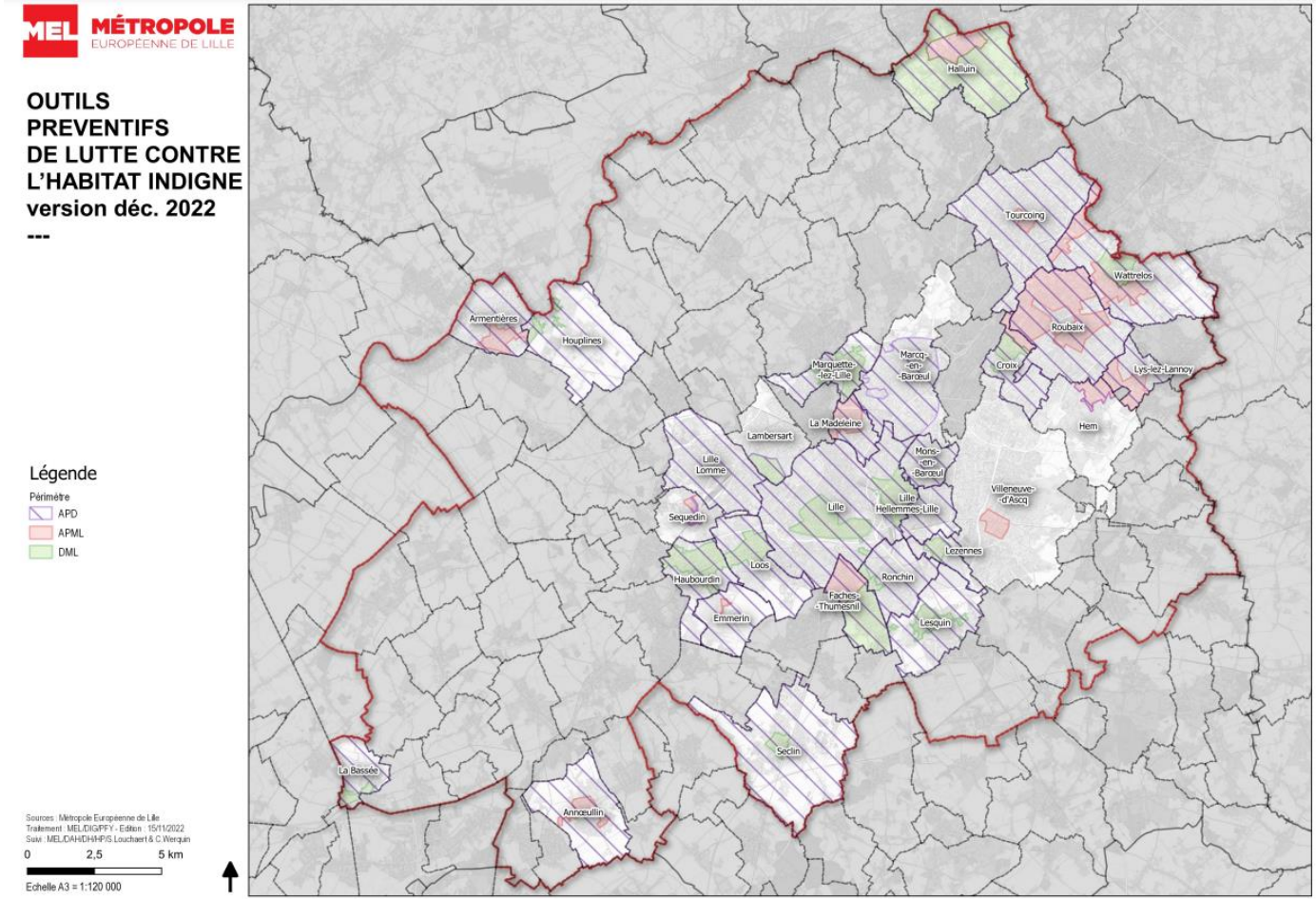


Sources : FILOCOM 2015, PERVAL 2015, CAF 2014, CD ROM PPPI 2015 (données 2013)

Carte réalisée par la Métropole Européenne de Lille
Pôle Aménagement et Habitat / Direction Habitat
Service Plan Local Habitat

Août 2019

PERMIS DE LOUER/ 2023-2025



27 communes :

26 APD

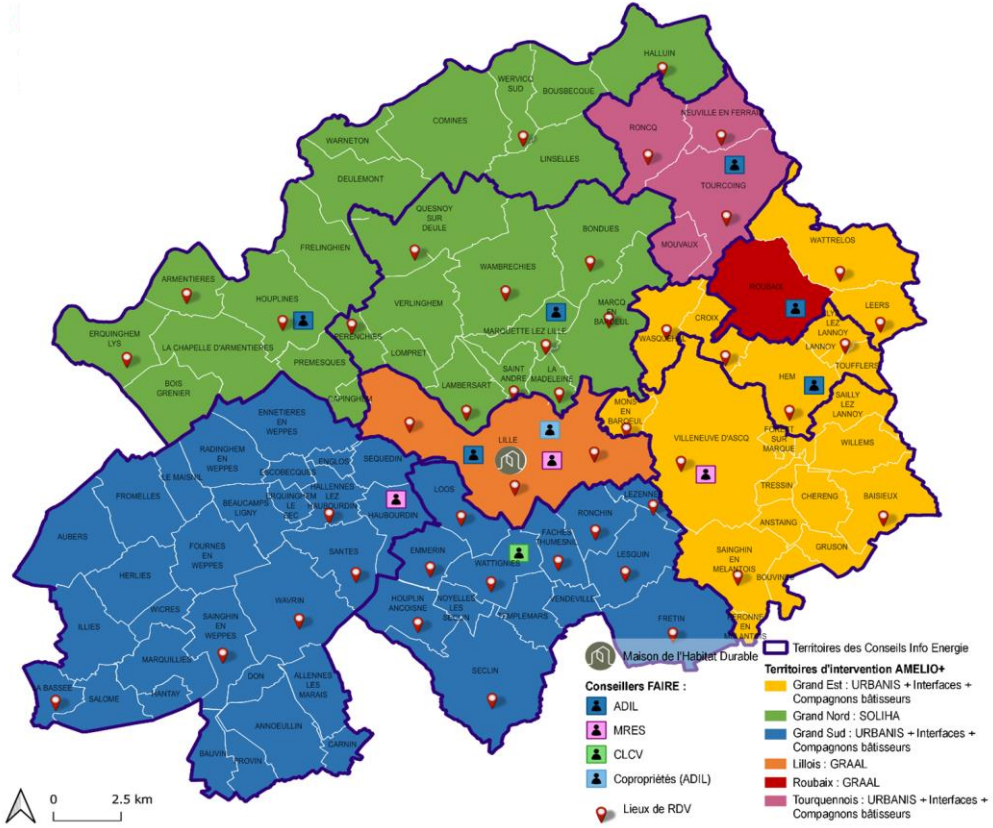
14 APML

15 DML

Des visites systématiques pour l'APML par les SCHS, les communes volontaires et les opérateurs AMELIO

AMELIO

AMELIO 2018-2022 / RESEAU DU CONSEIL ET DE L'ACCOMPAGEMENT



Tête de réseau

Maison de l'habitat durable

Réseau de proximité

11 conseillers répartis sur 8 territoires

Financement ADEME/Région (2/3) et Métropole Européenne de Lille (1/3)

3 associations porteuses (MRES, ADIL, CLCV)

47 lieux de permanence-conseil

Accompagnement renforcé : AMELIO +

6 équipes pluridisciplinaires

Accompagnement des PO modestes et très modestes, propriétaires bailleurs, locataires et copropriétés

Lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, adaptation au handicap et au vieillissement

Modalités d'action

Éco-gestes et préconisations pour le confort énergétique

Fournitures de petits équipements d'économie d'énergie

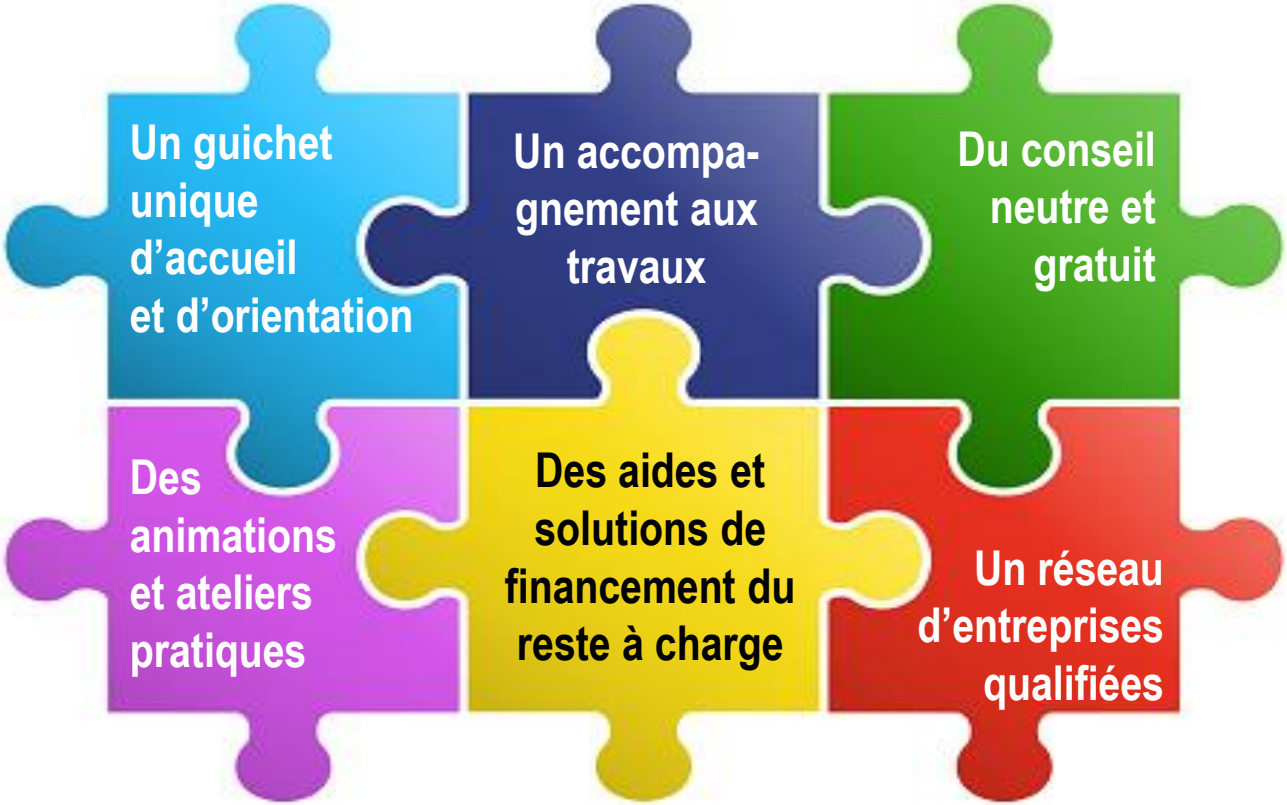
Accompagnement social, technique, juridique et administratif

Financement travaux : sécurité et salubrité, rénovation énergétique, adaptation au vieillissement et au handicap, petits travaux

Logements temporaires et aide au débarras et déménagement pour faciliter la sortie d'habitat indigne

Caisse d'avance pour préfinancer les subventions à percevoir à la fin des travaux

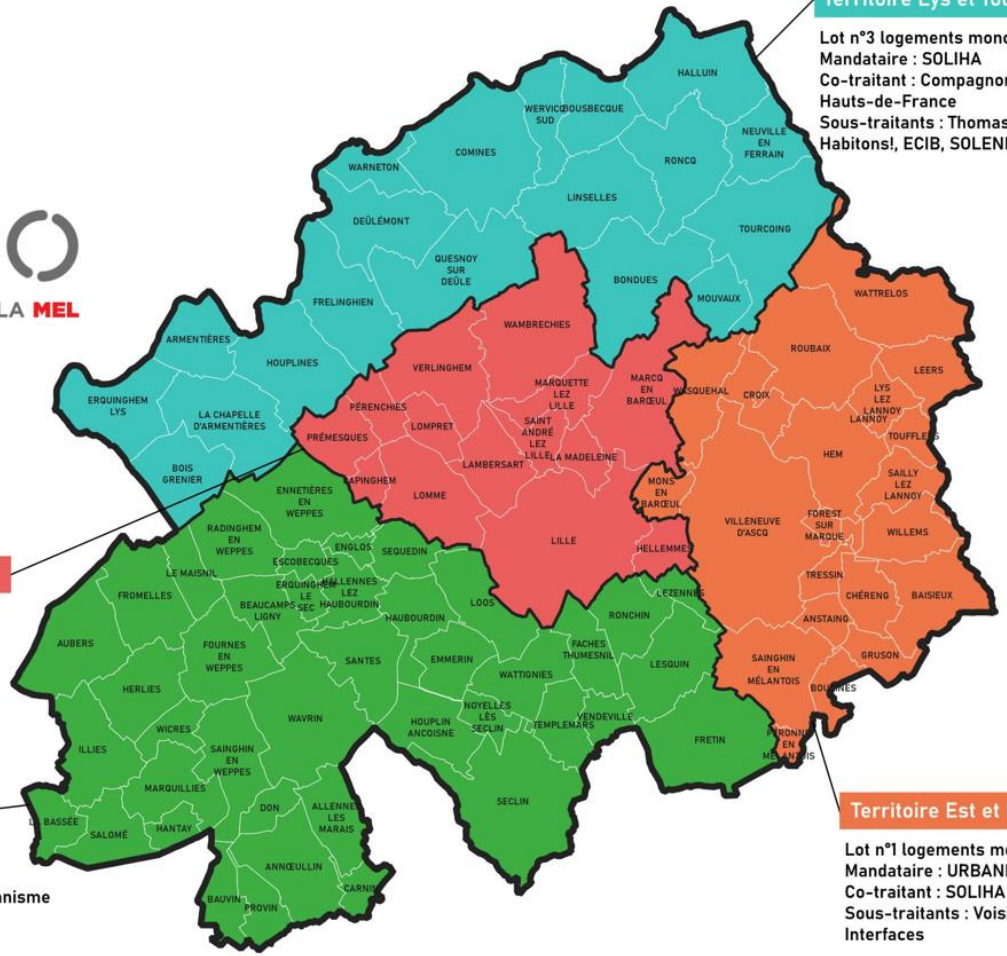
AMELIO 2023-2027 / NOUVELLE OFFRE DE SERVICE



AMELIO 2023-2027 / NOUVELLE OFFRE DE SERVICE

AMELIO

L'HABITAT DURABLE DANS LA MEL



Métropole

Lot n°5 logements en copropriété
Mandataire : URBANIS
Co-traitant : SOLIHA-ARC
Sous-traitants : VoisinMalin et Interfaces

Territoire Lillois et Couronne Nord

Lot n°2 logements monopropriété
Mandataire : SOLIHA
Co-traitant : Compagnons bâtisseurs Hauts-de-France
Sous-traitants : Thomas Andrieu, Habitons!, ECIB, SOLENER

Territoire Sud et Weppes

Lot n°4 logements monopropriété
Mandataire : INHARI
Co-traitants : MRES, CLCV, Habitat & Humanisme

Territoire Lys et Tourquennois

Lot n°3 logements monopropriété
Mandataire : SOLIHA
Co-traitant : Compagnons bâtisseurs Hauts-de-France
Sous-traitants : Thomas Andrieu, Habitons!, ECIB, SOLENER

Territoire Est et Roubaisis

Lot n°1 logements monopropriété
Mandataire : URBANIS
Co-traitant : SOLIHA
Sous-traitants : VoisinMalin et Interfaces

	CONSEIL	ACCOMPAGNEMENT TRAVAUX
PROPRIETAIRES OCCUPANTS EN MAISON INDIVIDUELLE		
POTM	☺	☺
POM	☺	☺
POI	☺	☹
POS	☺	☹
PROPRIETAIRES OCCUPANTS D'APPARTEMENT EN COPROPRIETE		
POTM	☺	☺ AMELIO COPRO
POM	☺	☺ AMELIO COPRO
POI	☺	☹
POS	☺	☹
PROPRIETAIRES BAILLEURS		
LOGTS INDECENTS	☺	☺
LOGTS INDIGNES	☺	☺
PASSOIRES THERMIQUES E, F, G	☺	☺
VACANTS > 2 ANS	☺	☺
PROJET RENOVATION ENERGETIQUE GLOBALE	☺	☹
PROJET CONVENTIONNEMENT AVEC OU SANS TRAVAUX	☺	☹
AUTRES	☺	☹
LOCATAIRES	☺	Si adaptation ou précarité énergétique

PERORMENCE ENERGETIQUE ET DECENCE

LES DISPOSITIFS/ACTIONS IMPACTEES

- Les visites « contrôles décence CAF »
- Le permis de louer, déclaration de mise en location
- Toutes les visites « curatives » des logements : par les SCHS ou communes impliquées et opérateurs AMELIO (entrée locataire et PB)
- Contrôles / attribution FSL

LES FORCES/ATOUTS DE CETTE MESURE

- Enfin un outil juridique à mobiliser pour convaincre de faire des travaux et contraindre
- La hausse taxe sur résidence secondaires et logements vacants (viendra limiter écueil développement airbnb etc)
- Compétence des acteurs du territoire
- Plus d’orientations vers AMELIO
- AMELIO 2023 conçu comme un outil global : information, conseil, médiation précarité énergétique, contrôle décence CAF et permis de louer, accompagnement gratuit aux travaux
- Des outils de suivi existants (ESABORA AMELIO et PDL) qui faciliteront l’observation, les orientations de dossiers, etc

LES MENACES/FAIBLESSES DE CETTE MESURE

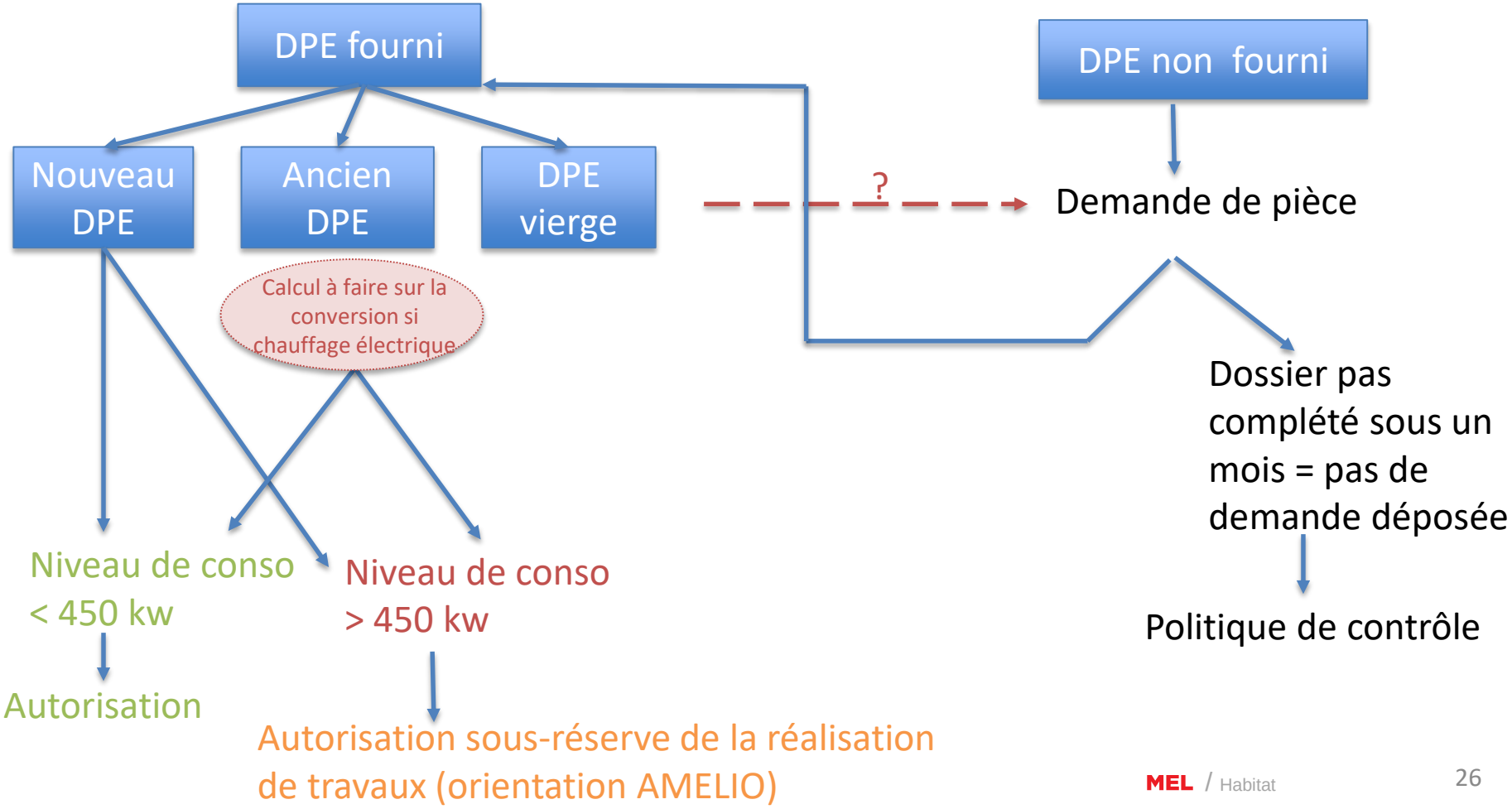
- Création de logements vacants ? Diminution du parc locatif métropolitain? Modification du marché ? Revente massive? Développement d'un marché parallèle ? Augmentation des meublés de tourisme
- Dans un marché tendu : attractivité de l'offre de l'accompagnement à l'amélioration ?
- Augmentation des signalements de logements indécents ? Comment y répondre
- Augmentation du coût de l'énergie : pas de baisse de la facture malgré des travaux faits
- Quel positionnement de la CAF ? Demande DPE pour ouverture des droits?
- Quelles sanctions ? En dehors de la conservation des aides CAF, lutte contre habitat indigne (mises en demeure, conciliation, etc) action judiciaire ?

- Que faire en cas de DPE vierge?
- Que faire quand il y a une différence entre un DPE en D et une visite du logement qui permet sérieusement de douter de cette étiquette?
- Que faire si le PB refuse de fournir le DPE ? Quels moyens coercitifs pour l'obtenir?
- Lisibilité des dates de validité des DPE (construire un tableau OUI/NON /!\ date de signature du bail)
- Qualité du diagnostiqueur (certifiés mais pas de serment) ? Quels contrôles? Lien avec la DDPP?

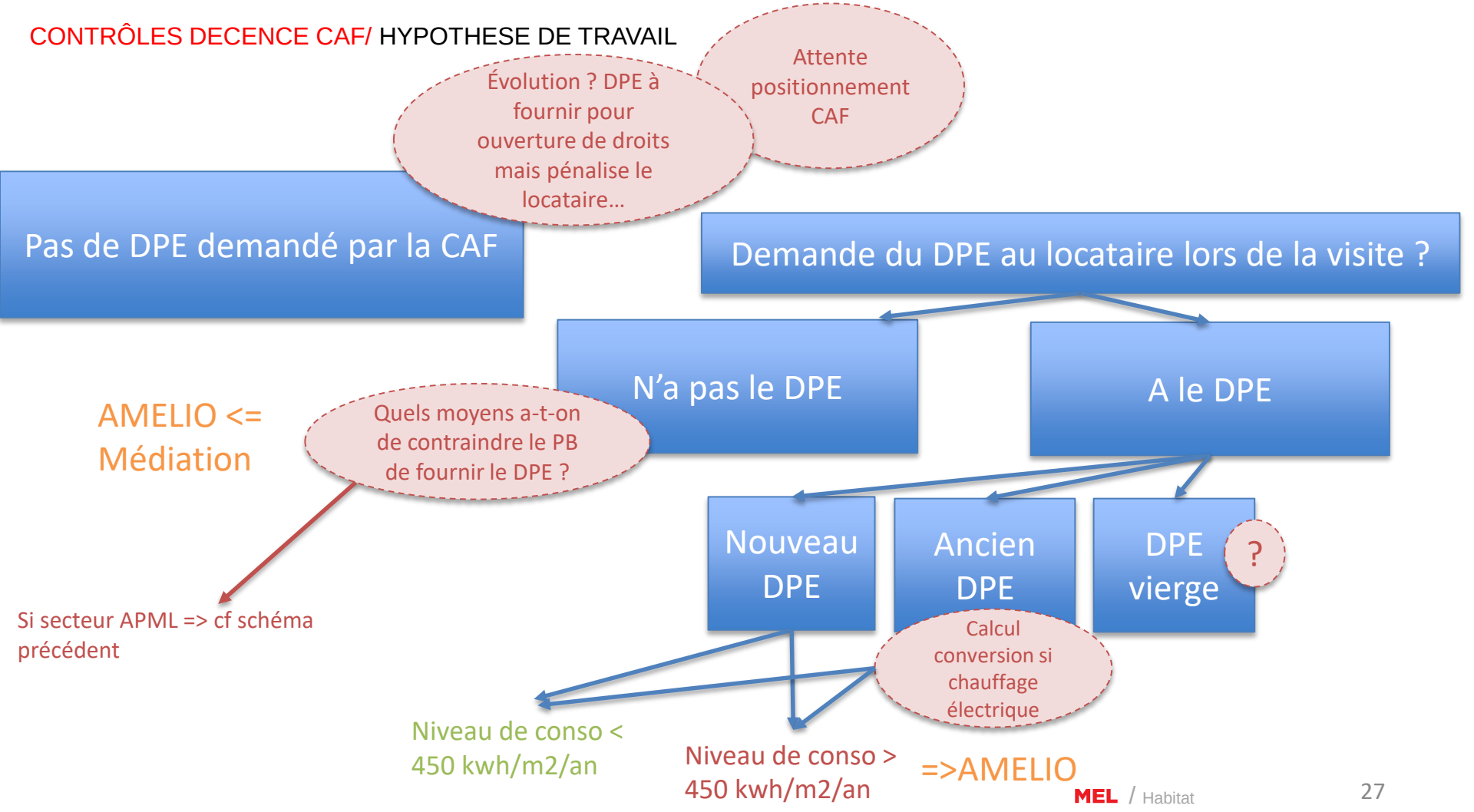
- Comment anticiper les stratégies d'évitement des PB?
- Comment faire des travaux lourds en milieu occupé?
- Problème de la disponibilité des entreprises pour faire les travaux
- Problème du coût des travaux
- Travaux isolation extérieurs : changement positionnement ABF ??? (PLU : si impossibilité ITE)

- Moyens limités collectivités, CAF
- Enveloppes financières limitées : Anah? MEL?

PERMIS DE LOUER EN 2023/ HYPOTHESE DE TRAVAIL



CONTRÔLES DECENCE CAF/ HYPOTHESE DE TRAVAIL



MEL MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE