

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT

Meurthe-et-Moselle



ARRONDISSEMENT

Nancy

CANTON

Neuves-Maisons

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SÉANCE DU 24 AVRIL 2025

DÉLIBÉRATION N° 2025_69

Rapporteur :

Laurent DIEZ - conseiller délégué chargé de l'habitat et du logement

Objet :

Permis de louer - Instauration des amendes administratives

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-quatre avril,

Le conseil communautaire étant assemblé en session ordinaire, à la salle polyvalente de Viterne après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Filipe PINHO, président.

Nombre de conseillers

en exercice	présents	votants
35	29	33

Date de convocation

18 avril 2025

Date d'affichage

25 avril 2025

Transmis en préfecture le

28 avril 2025

Nomenclature de l'acte : 8.5

Étaient présent(e)s : André **BAGARD** - Xavier **BOUSSERT** - Claude **COLIN** - Antoine **DESMONCEAUX** - Laurent **DIEZ** - Jean-Marc **DUPON** - Philippe **EBERHARDT** - Jean-Luc **FONTAINE** - Delphine **GILAIN** - Dominique **GOEPFER** - Gilles **JEANSON** - Daniel **LAGRANGE** - Sandrine **LAMBERT** - Jean **LOPES** - Rémi **MANIETTE** - Maria Josefa **OROZCO** - Filipe **PINHO** - Patrick **POTTS** - Richard **RENAUDIN** - Lydie **ROUYER** - Pascal **SCHNEIDER** - Danielle **SERGENT** - Marie-Laure **SIEGEL** - Benoît **SKLEPEK** - Marcel **TEDESCO** - Laetitia **TERGORESSE** - Hervé **TILLARD** - Thierry **WEYER** - Denise **ZIMMERMANN**

Étaient excusé(e)s ou suppléé(e)s : Jean-François **BELLOTTI** (procuration à Pascal **SCHNEIDER**) - Lucie **NEPOTE-CIT** (procuration à Delphine **GILAIN**) - Anne **ROZAIRE** (procuration à Marcel **TEDESCO**) - Etienne **THIL** (procuration à Gilles **JEANSON**)

Étaient absent(e)s : Valérie **PICARD** - Jean-Claude **WICHARD**

Il a été procédé, conformément à l'article L2121-15 du code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du conseil : à l'unanimité, Jean-Marc DUPON a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Depuis le 7 juillet 2022, la CCMM a mis en place le dispositif du permis de louer sous la forme d'une autorisation préalable pour s'assurer de la décence et de la salubrité des logements privés mis en location.

Suite à plusieurs délibérations complémentaires, le dispositif s'applique actuellement sur tout ou partie du territoire de 14 communes de Moselle et Madon.

Depuis le début du dispositif, le service habitat a instruit 251 permis (92 en 2023 et 159 en 2024) pour lesquels ont été émis 89 avis favorables, 160 avis favorables avec des prescriptions de travaux (garde-corps, rampe, ventilation, hauteur de compteur électrique...) et 2 avis défavorables.

Chaque demande fait l'objet d'une instruction des pièces administratives et techniques et également d'une visite permettant de vérifier les caractéristiques de décence, de sécurité et de salubrité publique. Toutefois, après une visite ayant généré un avis favorable sans réserve depuis moins de 18 mois et sans aucun autre signalement, le service habitat peut instruire la demande sans visite complémentaire.

Pour lutter contre le mal logement, le repérage relève de multiples acteurs parmi lesquels les communes, le CIAS et s'appuie sur des conventionnements avec les partenaires de l'habitat.

Dans le cadre du plan départemental de lutte contre l'habitat indigne et non décent (PDLHIND), la CCMM dispose du suivi des signalements sur la plateforme nationale de signalement du mal logement, Histologe devenu signal logement. Elle réalise régulièrement les visites permettant d'établir un diagnostic de l'état du logement. Depuis 2023, 57 signalements ont été communiqués générant 42 visites de la CCMM et le rythme de début 2025 n'a pas faibli. Certains de ces signalements ont démontré l'absence de demande du permis de louer.

A l'appui d'une convention signée en 2023 avec la CAF, la CCMM est informée de toute mise en location dans les périmètres retenus pour le permis de louer. A l'appui de ces données, 90 rappels ont été effectués auprès de bailleurs privés et seulement 40 ont fait l'objet d'une réponse.

De manière complémentaire aux dispositifs financiers d'amélioration de l'habitat tels que l'OPAH RU et le pacte territorial, la mise en place du permis de louer permet de mobiliser des sanctions administratives pécuniaires. Auparavant, le pouvoir de prononcer des amendes administratives relevait du préfet de département et leur produit était attribué à l'ANAH.

Depuis la loi sur la rénovation de l'habitat dégradé du 9 avril 2024 puis le décret du 30 octobre 2024, la compétence en revient aux présidents des intercommunalités compétentes et leur produit est directement versé à l'EPCI.

Une procédure contradictoire devra être respectée, au cours de laquelle le propriétaire peut faire part de ses observations ou régulariser sa situation avec le dépôt d'un dossier complet, dans un délai d'un mois.

En l'absence de réponse ou des régularisations utiles, une sanction pécuniaire administrative en fonction de la nature et de la gravité de l'infraction, sera prononcée par le président de la CCMM à l'appui d'un arrêté de mise en recouvrement :

Type de manquements	Montant de l'amende
Manquements liés à une absence ou non complétude d'une demande préalable d'autorisation :	
Mise en location sans demande d'autorisation Ou mise en location malgré un accusé réception de dossier incomplet	1 500 €
Mise en location, sans demande d'autorisation, d'un logement non conforme aux caractéristiques réglementaires (constat fait après visite)	5 000€
Mise en location sans demande d'autorisation et en l'absence de réponse du bailleur à la lettre engageant la procédure contradictoire (logement non visité, pas de connaissance de l'état du logement)	5 000€
Dépôt d'une demande par le bailleur après procédure contradictoire : logement présentant une situation de non décence, infraction au RSHS et/ou au RSD et travaux non réalisés dans le délai imparti	5 000€
Nouveau(x) manquement(s) suite à une 1 ^e sanction : récidive dans un délai de 3 ans.	15 000€
Manquements liés au non-respect d'une décision relative à la demande d'autorisation ou d'une décision relative à l'état d'un logement :	
Mise en location sans réaliser les travaux prescrits dans l'autorisation	1 500€
Mise en location en dépit d'une décision de rejet	5 000€
Mise en location en dépit d'un arrêté de mise en insalubrité / sécurité (préfet ou maire)	7 500€

Pour renforcer l'impact du permis de louer et la lutte contre le mal logement, il est proposé au conseil communautaire d'instaurer les sanctions pécuniaires administratives relatives à l'autorisation du permis de louer selon les modalités proposées ci-dessus.

Le conseil communautaire,

après en avoir délibéré,
à l'unanimité,

- **approuve** l'instauration des amendes prononcées par le président de la CCMM dans le cadre du dispositif du permis de louer selon les montants fixés ci-dessus.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.

Pour extrait certifié conforme

Le président,



Filipe PINHO

FILIFE PINHO
2025.04.28 09:08:40 +0200
Ref:8633241-12965769-1-D
Signature numérique
le Président

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif ou via www.telerecours.fr/ dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification et de sa réception par le représentant de l'Etat.