



Madame Laura Seguin
Conseillère Municipale
Groupe des élus d'opposition
16 avenue Victor Hugo
34200 Sète

Sète, le 7 juin 2021

Réf. : FC/VC/RM

Objet : Votre courrier du 17/05/2021

Madame la Conseillère Municipale,

Par courrier en date du 17 mai dernier, vous me demandez d'inscrire à l'ordre du jour du prochain conseil municipal un point portant sur l'instauration d'un régime d'autorisation préalable de mise en location dans certaines zones à l'habitat dégradé du territoire communal.

Le dispositif que vous suggérez d'instaurer est plus communément dénommé le « permis de louer ». Il a été instauré par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR), vous le rappelez vous-même. En obligeant tout propriétaire d'un logement, dans un périmètre défini, à demander une autorisation avant de mettre son bien en location, il contribue à traiter la problématique du logement indigne, puisqu'il permet d'identifier les biens ne répondant pas aux normes d'habitabilité et de les soustraire au marché jusqu'à mise en conformité.

Vous proposez que ce dispositif soit mis en place sur certaines zones de Sète concernées par la problématique de l'habitat dégradé.

L'objectif est, bien entendu, louable. Je tiens toutefois à préciser mon intention en ce domaine, et surtout à replacer cette demande dans le cadre plus large des politiques déjà conduites, et de celles qui sont en cours de réalisation.

Pour ce qui concerne la ville de Sète et notamment son centre ancien, je vous rappelle que la politique de lutte contre l'habitat indigne fait l'objet, depuis de nombreuses années, de programmes dont certains sont portés par l'agglomération (les successives OPAH RU : Opérations programmées d'Amélioration de l'Habitat), d'autres directement par la ville (le PRNQAD : Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés).

La mise en œuvre de ces programmes exige un travail permanent de repérage de terrain qui nous permet une connaissance fine de l'état des immeubles et des logements sur les secteurs où ils ont été institués (c'est donc le cas pour le centre ancien de Sète).



Ces programmes sont contractualisés et permettent une coordination de l'action de l'ensemble des partenaires intervenant en ce domaine (Ville, Sète Agglopôle Méditerranée, ARS, DDTM, CAF, OPAH-RU, PIG, ADIL, travailleurs sociaux associatifs, communaux et départementaux, ...).

Ce maillage et le travail partenarial de longue haleine ont permis une lutte efficace contre l'indignité et les marchands de sommeil.

Bien entendu, il peut subsister des situations difficiles. Dans ce cas, les plaintes que peuvent formuler des occupants de ces habitats sont directement traitées dans ce cadre institutionnel rodé et, de ce fait, suivies d'actions adaptées de chacun des intervenants concernés.

Ces dispositifs comprennent un partenariat avec la CAF, pour le suivi des logements indécents et la conservation des aides en cas de logement indécemment. Ils permettent d'intervenir depuis le conseil aux locataires et propriétaires, jusqu'à la conduite de procédures réglementaires (arrêtés de logements insalubres, de périls, action d'indécence avec la CAF, etc..) ou coercitives (PV adressé au Procureur de la République).

Bien entendu, puisque c'est l'objectif final que d'améliorer la situation, ils préparent les interventions techniques financières de l'agglomération et de la ville en matière de rénovation des biens.

Dans ce contexte, le permis de louer constituerait un outil supplémentaire, mais sa plus-value resterait limitée au regard de la densité de dispositifs déjà en place, et qui ont montré leur efficacité sur les quartiers anciens de Sète.

Pour exemple et de façon très concrète, c'est ainsi qu'a été détectée la situation du 8 Tunis dans le cadre du travail d'animation de l'OPAH, entraînant l'intervention de nos services sociaux, de la ville (prise d'un péril) et de l'ARS (prise d'arrêtés d'insalubrité), le relogement des occupants et le projet de restauration de l'immeuble.

Pour autant, je vous réitère mon propos initial et l'intérêt que je porte à cet outil. Plutôt que de décider, dès aujourd'hui, de l'instaurer, je préfère finaliser l'évaluation de ce qu'il apporterait à Sète, mais plus généralement au niveau de l'agglomération où d'autres centres anciens, qui ne bénéficient pas des dispositifs existants sur Sète, souffrent de difficultés similaires.

Ceci me semble d'autant plus nécessaire que c'est bien Sète Agglopôle Méditerranée qui est aujourd'hui dépositaire de la compétence Habitat, et qu'il est donc évident que notre ambition en matière de lutte contre l'habitat indigne se veut à l'échelle d'une action pour le territoire dans son ensemble.

Concernant donc cette réflexion, elle doit être plus large que celle que vous proposez, qui reste ciblée sur l'instauration d'un dispositif qui n'est qu'un outil administratif et ne se suffit à lui-même. En matière de contrôle de l'état des biens, je vous rappelle d'ailleurs, si besoin est, que le permis de louer n'est que le dispositif ultime prévu par la loi ALUR, celle-ci permettant par exemple une disposition intermédiaire qu'est la déclaration préalable du bailleur, dont l'intérêt est également à l'étude.



J'ai déjà confié au vice-président en charge de la politique de l'Habitat, Monsieur Gérard Canovas, une réflexion sur la mise en place d'une politique communautaire de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé.

Je lui ai également demandé, comme il se doit dans ce type de situation, d'agir en concertation avec les communes auxquelles il ne sera pas question d'imposer le dispositif mais plutôt de le proposer s'ils en sont demandeuses, mais également avec les organismes professionnels (syndics, associations de propriétaires bailleurs, agence immobilières), étant entendu que notre décision ne devra pas produire un effet négatif sur l'offre, qui doit rester disponible pour répondre aux besoins.

Il me paraît en effet nécessaire de réaliser ce travail d'échange avec les parties, conformément à un esprit de concertation tel que nous le partageons.

Vous comprendrez donc que, pour l'ensemble de ces raisons, je ne souhaite pas à ce stade proposer au seul conseil municipal de Sète de se positionner sur cette question qui me semble partielle et devant être appréhendée dans un cadre plus large, au niveau de Sète Agglopôle Méditerranée, tel que cela est prévu.

Persuadé que vous partagerez cette démarche, je vous prie d'agréer, Madame la Conseillère Municipale, mes sincères salutations.

François Commeinhes
Maire de Sète
Président de Sète Agglopôle Méditerranée

