

NOMENCLATURE 9.1  
VILLE DE LENS  
CONSEIL MUNICIPAL  
SÉANCE DU 6 DECEMBRE 2023

-----  
POLITIQUE D'ACCOMPAGNEMENT A L'ACCES AU  
LOGEMENT ET LUTTE CONTRE LE LOGEMENT INDIGNE  
-----

Rapporteur : Madame Cécile BOURDON

Le logement est une préoccupation majeure et un besoin essentiel pour chaque ménage. Qu'il s'agisse de la réalisation de nouveaux logements, indispensables à l'attractivité de notre commune ou de la réhabilitation du parc existant, de la lutte contre l'habitat indigne, la ville doit maintenir, renforcer et développer une stratégie pour le logement afin d'accompagner les familles lensoises et attirer de nouveaux ménages.

Cette volonté est inscrite dans la délibération cadre du 12 décembre 2018 qui réaffirme le rôle de la ville de Lens dans les politiques concernant le logement au travers des priorités d'interventions majeures afin de permettre à tous les Lensois et à toutes les générations de se loger en développant une offre de logements diversifiée mais également de renforcer et de développer son attractivité résidentielle et de renouer avec une croissance démographique.

Depuis cette date, la municipalité développe un programme d'actions et de propositions articulés autour de trois axes d'interventions stratégiques :

- développer et diversifier l'offre de logement ;
- promouvoir un habitat de qualité et renforcer la lutte contre l'habitat indigne ;
- favoriser l'accession à la propriété.

Parmi les objectifs, inscrits dans la délibération cadre du 12 décembre 2018, définissant les lignes directrices de la politique en matière de logement figurent les objectifs suivants :

- favoriser l'arrivée de nouveaux habitants ou leur maintien à Lens,

- valoriser le développement de la ville et favoriser la mixité sociale,
- lutter contre l'étalement urbain en tentant de limiter les déplacements domicile/travail en valorisant l'intérêt de la ville, centre de l'agglomération (services, zones d'emploi, loisirs, établissements scolaires...).

Pour réaliser ces objectifs, la Ville de Lens a mis en place un système d'aides communales à l'accession à la propriété pour favoriser l'accueil de primo-accédants souhaitant acquérir un bien immobilier neuf. La Ville a complété son dispositif à l'acquisition d'un bien immobilier dans l'ancien sous réserve d'effectuer des travaux d'amélioration énergétique.

Ces actions ont permis de retenir sur la Ville, centre de l'agglomération, des familles en début de parcours résidentiel et d'en accueillir de nouvelles. Elles répondent aux besoins de la population, la ville s'étant engagée dans une stratégie en matière de production de logements neufs, de réhabilitation du parc existant, de lutte contre l'indignité et la vacance.

Conformément à l'article L. 312-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est proposé au Conseil Municipal de reconduire ces dispositifs en faveur des primo-accédants pour une durée de trois ans dans les conditions ci-après :

### **I – Détail des aides**

#### **A – Reconduction de l'aide à l'accession pour les logements neufs pour un montant de 4 000 €**

Les conditions d'attribution des bénéficiaires de l'aide à l'accession dans le neuf (VEFA, PSLA, lot libre) sont celles du Prêt à taux zéro – dit PTZ - selon les règles en vigueur : être primo-accédants, avoir un plafond de ressources en fonction de la composition familiale et un montant de l'acquisition encadré. Le bénéficiaire devra justifier de l'obtention du PTZ.

Dans le cas où le PTZ ne serait plus mobilisable pour l'acquisition de logement individuels, il sera demandé à l'acquéreur de justifier de ses revenus et de son statut de primo-accédant.

Le PTZ n'étant mobilisable que pour un logement neuf et jamais habité, dans le cas d'un logement neuf qui serait revendu dans les 5 premières années après sa construction, le nouvel acquéreur pourra bénéficier de cette aide. Il devra alors justifier de ses revenus, de son statut de primo-accédant et de l'année de construction.

**→ Il est proposé aux membres du conseil municipal de reconduire l'aide à l'accession pour les logements neufs pour un montant de 4 000 €**

### **B - Reconduction de l'aide à l'accession pour les logements anciens pour un montant de 4 000 € à 7 000 €**

Les conditions d'octroi sont identiques à celles de l'aide dans le neuf (être primo-accédants, avoir des revenus sous les plafonds de ressources du PTZ). L'acquéreur devra mobiliser l'éco-PTZ qui permet de financer la réalisation de travaux d'amélioration énergétique.

Cette aide est modulée en fonction du montant des travaux effectués dans l'objectif de favoriser ceux permettant une véritable amélioration thermique.

Elle sera décomposée en une aide à l'accession de 4 000 € sous condition de mobilisation de l'éco-PTZ, et un complément selon le montant des travaux effectués pris en compte dans l'éco-PTZ :

- Moins de 3 000 € de travaux, aide calculée sur la base de 35% du montant des travaux dans la limite de 1 000 €,
- Entre 3 000 € et 6 000 €, aide calculée sur la base de 50% du montant des travaux dans la limite de 2 000 €,
- Plus de 6 000€ de travaux : aide de 3 000 €.

Il est précisé que la demande d'aide doit s'effectuer dans les 6 mois suivant l'acquisition et est mobilisable dans la limite des 12 mois après l'achat. Une seule aide pourra être octroyée par ménage.

**→ Il est proposé aux membres du conseil municipal de reconduire l'aide à l'accession pour les logements anciens pour un montant de 4 000 € à 7 000 €.**

### **C - Reconduction de l'aide à l'accession pour les logements anciens ayant le label « BBC rénovation » pour un montant de 7 000 €**

Il est proposé de reconduire l'aide à l'accession pour les logements anciens ayant déjà fait l'objet de travaux de rénovation énergétique. Les logements concernés devront bénéficier du label « BBC rénovation » en vigueur.

Dans ce cas précis, les acquéreurs pourront bénéficier d'une aide de 7 000 € sous réserve de justifier d'être primo-accédant, d'avoir des ressources inférieures ou égales au plafond PTZ et le bien acquis devra être labellisé « BBC Rénovation ».

Cette aide concerne essentiellement les ventes de logements de Maisons & Cités dans le cadre de la diversification du PNRU des Cités 12/14 en cas de réalisation de cette opération.

**→ Il est proposé aux membres du conseil municipal de reconduire l'aide à l'accession pour les logements anciens ayant le label « BBC rénovation » pour un montant de 7 000 €**

## **II - Modalités de remboursement des aides communales**

Les aides communales à l'accession ont pour objectif de pérenniser les ménages sur le territoire à travers l'acquisition d'un logement : obligation de rester à minima cinq ans dans le logement en tant que résidence principale.

En cas de revente anticipée, un remboursement de l'aide communale sera exigé au prorata de l'occupation (remboursement de la totalité de l'aide perçue en cas de revente la première année, 4/5<sup>ème</sup> de l'aide perçue la seconde année, 3/5<sup>ème</sup> la troisième année, etc.).

Le remboursement ne sera pas dû en cas de mutation professionnelle de plus de 50 km, de décès du ou des acquéreur(s), de divorce / dissolution du PACS, d'invalidité, ou de perte d'emploi.

## **III - Extension du périmètre de l'Autorisation Préalable à la Mise en Location et de l'Autorisation Préalable à la Division à l'ensemble de la commune à partir du 1er janvier 2025**

« Promouvoir un habitat de qualité et renforcer la lutte contre l'habitat indigne » est un des trois axes d'interventions stratégiques réaffirmé au travers de la délibération cadre adoptée le 12 décembre 2018.

La lutte, le plus efficacement possible, contre le logement non décent et contre le logement indigne est donc une priorité.

La mise en place du « permis de louer » est effective depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 à titre expérimental sur un périmètre restreint à 20 rues. Ce périmètre a été élargi au 1<sup>er</sup> janvier 2022 au Cœur de ville (périmètre de l'OPAH-RU) et à des axes stratégiques. Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, 97 rues sont désormais ciblées pour environ 2 200 logements construits avant 2006 potentiellement concernés. Ce régime s'applique aux locations à usage de résidence principale, vides ou aux locations meublées et aux colocations - dans les immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 2006 - au moment de la mise en location ou de la relocation.

Par ailleurs, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, a été activé sur le même périmètre un dispositif supplémentaire : le « Permis de Diviser ». Il permet d'encadrer la division des logements qui peut entraîner un développement de l'habitat potentiellement indigne et favorise la multiplication de logements de petite taille qui génère une forte rotation.

Ces outils permettent de lutter plus efficacement contre le mal logement et les bailleurs privés indécents.

Cependant, des difficultés subsistent en particulier dans les secteurs non couverts par le périmètre. Les logements privés mis en location y sont plus diffus mais les problèmes rencontrés peuvent y être cruciaux. Le périmètre actuel restreint donc fortement la portée du dispositif et génère une iniquité de traitement à l'échelle de la commune. Le développement de la vente HLM, en particulier dans les cités, et le changement de statut qu'elle entraîne rendent nécessaire cet élargissement du périmètre.

**→ Il est donc proposé d'étendre le périmètre de l'Autorisation Préalable à la Mise en Location et le périmètre de l'Autorisation Préalable à la Division à l'ensemble de la commune à partir du 1er janvier 2025.**

Il est donc proposé aux membres du conseil municipal,

- De reconduire les aides communales à l'accession pour les trois années à venir soit 2024, 2025 et 2026 dans les conditions fixées ci-dessus ;
- D'autoriser le Monsieur Maire ou son représentant à signer les conventions avec les accédants ou propriétaires éligibles et tous documents nécessaires pour verser ces aides et éventuellement obtenir le remboursement ;
- De procéder, dans la limite du budget alloué, au versement des aides aux accédants ou propriétaires répondant aux critères définis ci-dessus ;
- De valider l'extension du périmètre « Autorisation Préalable à la Mise en Location » et « Autorisation Préalable à la Division » à l'ensemble du territoire de la commune de Lens au 1<sup>er</sup> janvier 2025 et d'autoriser Monsieur le Maire à solliciter la CALL en ce sens, conformément à l'article L.634-1 du Code de la construction et de l'habitation.

La commission Finances a émis un avis favorable.

**⇒ Adoptée à l'unanimité après que le Conseil Municipal en eut délibéré.**

Le Maire,

  
Sylvain ROBERT



Le Secrétaire de Séance,

  
Henri CUGIER

**EXTRAIT DU REGISTRE**

**DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**AFFICHE EN MAIRIE LE 7 DECEMBRE 2023**

=====

**SEANCE DU 06 DECEMBRE 2023 – 14H00**

=====

L'an deux mille vingt-trois, le 06 décembre, à 14 heures, le Conseil Municipal de la Ville de LENS s'est réuni à l'hôtel de ville, sous la présidence de Monsieur Sylvain ROBERT, Maire, et sur convocation en date du 29 novembre 2023.

**Etaient présents** : MM. ROBERT et HANON, Mme AIT CHIKHEBBIH, M. MAZURE, Mme BOURDON, M. GHEYSENS, Mme CORRE, M. CECAK, Mme LEFEBVRE, M. OUDJANI, Mme LAGNIEZ, Mme MEPHU NGUIFO, M. DESOUTTER, Mmes CHOCHOI et MAZEREUW, M. CUGIER, Mme NION, MM. DAUBRESSE et REAL, Mme MASSET, Mmes LOURDELLE, GLEMBA et BRAET, M. LOURDEL, Mme JACKOWSKI, M. NYCZ, Mmes LEROY et LAUWERS, MM. PACH et CLAVET, Mme DAVID.

**Etaient excusés** : M. BOUKERCHA ayant donné pouvoir à M. ROBERT, Mme VAIRON ayant donné pouvoir à Mme AIT CHIKHEBBIH, Mme BRASSART ayant donné pouvoir à Mme CHOCHOI, M. HOJNATZKI ayant donné pouvoir à M. MAZURE, Mme BEDNARSKA ayant donné pouvoir à M. CUGIER, M. DUCASTEL n'ayant pas donné de pouvoir, Mme VINCENT n'ayant pas donné de pouvoir.

**Etait absent** : M. DESMARETZ.

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de trente-neuf, il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, immédiatement après l'ouverture de la séance, à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

M. CUGIER, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, a été désigné à l'unanimité des Conseillers présents, pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.