

**EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DU TERRITOIRE
DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE****Séance du 28 juin 2022**

Le 28 juin 2022 à 17h30, le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, régulièrement convoqué s'est réuni en nombre prescrit par la loi sous la présidence de Monsieur Serge PEROTTINO, Président, Monsieur Nicolas BAZZUCCHI a été désigné secrétaire de séance.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Nicolas BAZZUCCHI ; Jean-Jacques COULOMB ; Bernard DESTROST ; Gérard GAZAY ; Magali GIOVANNANGELI ; Michel LAN ; Jean-Marie LEONARDIS ; Danielle MENET ; Yves MESNARD ; Véronique MIQUELLY ; José MORALES ; Serge PEROTTINO ; Patrick PIN ; Alain ROUSSET

Etaient représentés :

Sophie AMARANTINIS représentée par Gérard GAZAY
Rémi MARCENGO représenté par Serge PEROTTINO

CT4/280622/21**Sur le rapport de Yves MESNARD****Approbation de la mise en œuvre du dispositif d'autorisation préalable de mise en location des logements privés sur le centre ancien d'Aubagne**

La commune d'Aubagne s'est engagée dans une politique volontariste de requalification de son centre historique dès 2014. Depuis diverses actions ont été menées, dont une OPAH renouvellement urbain, et se poursuivent en matière de requalification de l'espace public mais aussi d'acquisition de commerces ou encore de valorisation du patrimoine historique. Ainsi dans le cadre du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) une orientation d'aménagement et de programmation « Ambition Centres Anciens » est spécialement proposée pour coordonner le cadre d'intervention de la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Pour autant la réhabilitation des logements et immeubles situés dans les périmètres des centres anciens doit être renforcée eu égard aux diverses situations de paupérisation et leurs conséquences sur le patrimoine bâti.

Ainsi depuis 2016, la commune s'est dotée d'un service Habitat, lequel est rattaché à la Direction de l'Habitat et du Logement. A partir de signalements effectués par les locataires, ses missions s'exercent sur le repérage et l'intervention dans l'Habitat Indigne et sur la lutte contre l'Habitat dégradé sur la commune en lien avec la Métropole Aix-Marseille-Provence qui accompagne entre autres la Ville d'Aubagne dans le cadre des missions définies dans le programme d'Intérêt Général (P.I.G. / 2020-2023), mis en œuvre sur le Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Les principaux axes d'interventions du PIG sont :

- L'éradication de l'habitat indigne, la lutte contre l'habitat dégradé et la précarité énergétique ;
- Reconquérir le parc existant vacant ;
- Développer une nouvelle offre abordable de qualité, poursuivre l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, participer au repérage des copropriétés en difficulté et d'apporter une aide spécifique aux copropriétaires occupants modestes et très modestes.

De plus, en vue de renforcer l'action communale déjà engagée, le Conseil Municipal a adopté le 22 mars 2022 un protocole de Lutte contre l'Habitat Indigne. La ville d'Aubagne souhaite désormais compléter son action et assurer un logement digne et décent aux locataires sur son territoire en mettant en place le permis de louer et a délibéré le 21 juin 2022.

La Métropole Aix-Marseille-Provence, par délibération n° DEVT 012-5206/18/CM du Conseil de la Métropole du 13 décembre 2018, a adopté sa stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne avec une traduction opérationnelle immédiate.

Parmi les outils de cette stratégie dont la Métropole s'est dotée, figure l'autorisation préalable de mise en location de logements privés dans des périmètres particulièrement touchés par l'habitat indigne.

Présentation du dispositif :

Depuis la loi ALUR codifiée aux articles L. 634-1 à L. 635-11 CCH, les EPCI peuvent définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une autorisation préalable dont les modalités sont explicitées par le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 (CCH : R.634-1 à R.635-4). La loi N°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN est venue préciser que ce dispositif d'autorisation préalable ne s'applique ni aux logements mis en location par un organisme de logement social, ni aux logements qui bénéficient d'une convention avec l'Etat en application de l'article L. 351-2.

A compter de l'entrée en vigueur du permis de louer, l'autorisation préalable à la mise en location est obligatoire sur le périmètre retenu. Ce dispositif conformément à l'article R. 635-1 du Code de la Construction et de l'Habitation concerne la mise en location ou la relocation de logements vides ou meublés à usage de résidence principale qui sont soumis au titre 1^{er} ou au titre 1^{er} bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

L'autorisation préalable, délivrée par Métropole, conditionne la signature de chaque nouveau bail d'habitation.

La demande d'autorisation est déposée par le(s) bailleur(s) ou leur mandataire par formulaire CERFA n°15652*01. Cette demande pourra être adressée par voie électronique. Elle sera accompagnée obligatoirement des diagnostics techniques prévus à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 (notamment, l'état des risques naturels et technologiques ; le diagnostic de performance énergétique ; le constat des risques d'exposition au plomb ; l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz).

À son dépôt, la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé mentionné aux articles L112-3, R112-6 du Code des Relations entre le Public et l'Administration. L'autorisation préalable est délivrée expressément dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande, à défaut le silence de l'autorité compétente vaut autorisation tacite.

L'instruction comprend la visite du logement par un technicien dédié.

L'autorisation préalable de louer peut-être refusée ou soumise à condition lorsque le logement ne répond pas aux normes de décence définies par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié le 1er juillet 2018 ou est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité. Le cas échéant, la décision est motivée et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de la sécurité et de la salubrité.

L'autorisation préalable ne peut pas être délivrée lorsque l'immeuble dans lequel est situé le logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou relatif à l'équipement commun des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

La décision de rejet est transmise à la Caisse d'Allocations Familiales et aux services fiscaux.

Une fois obtenue, l'autorisation expresse doit être jointe au contrat de location à chaque nouvelle location ou relocation.

L'autorisation est valable deux ans suivant sa délivrance si le logement n'a pas été remis en location.

Le transfert de l'autorisation à un nouvel acquéreur s'effectue par l'autorité compétente et la demande d'autorisation devra être renouvelée à chaque nouvelle location.

L'autorisation de louer est inopposable aux autorités publiques chargées d'assurer la police de la salubrité ou de la sécurité des bâtiments, ainsi qu'au droit afférent aux mesures administratives.

L'absence d'autorisation préalable est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire. Le fait de mettre en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation, ou en dépit d'une décision de rejet, est sanctionné par une amende variant entre 5 000 euros et 15 000 euros qui tiendra compte de la gravité des manquements.

Le paiement de l'amende est ordonné par le Préfet dans le délai d'un an à compter de la constatation des manquements.

La Métropole coordonnera avec la ville d'Aubagne, l'Etat, la Caisse d'Allocations Familiales, parties prenantes du dispositif, le déroulé du dispositif jusqu'à la mise en œuvre des sanctions prévues.

La date d'entrée en vigueur de ce dispositif est fixée au 16 janvier 2023.

Périmètre de mise en œuvre :

Après analyse de données issues de l'ADIL (Observatoire des Loyers) et du nombre de signalements reçus par la commune (50 sur le Centre Ancien en 2021, provenant du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne), le périmètre retenu pour ce nouveau dispositif qui se situe à l'intérieur de la concession d'aménagement et de renouvellement urbain est joint en annexe.

En effet, ce secteur est celui dans lequel est regroupé un grand nombre de problématiques d'indécence, d'habitat dégradé et de procédures de mise en sécurité constatés ces quatre dernières années. Le taux de mobilité estimé sur ce périmètre d'après les données établies par l'ADIL est de 17% pour l'année 2021, soit une projection de 14 changements de locataires par mois. A noter que la majorité des logements sont gérés directement par les propriétaires bailleurs privés (près de 80%).

Mode de gestion proposé :

Ce dispositif sera porté par le service Habitat de la ville à titre expérimental pour une durée de 24 mois à compter de son entrée en vigueur.

Une convention de prestation de service entre la commune et la Métropole viendra formaliser la mise en œuvre opérationnelle.

Plan de communication :

Les moyens de communication dont disposent la Métropole et les villes seront mis à contribution : magazines municipaux, réseaux sociaux, sites internet, réseau de partenaires, services municipaux... Par ailleurs du matériel de communication spécifique sera élaboré (plaquette d'information).

Cette communication débutera à partir du moment où la Métropole Aix-Marseille-Provence aura délibéré sur la mise en œuvre de ce dispositif. Une campagne de publication sera menée entre la date de publication de la délibération et l'entrée en vigueur du dispositif à savoir, le 16 janvier 2023.

Au vu de ce qui précède, Monsieur le Président propose au Conseil de Territoire de donner un avis favorable à la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La loi n° 2014-366 pour l'accès au Logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 ;
- La loi n°2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 ;
- Le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location ;
- L'arrêté du 27 mars 2017 relatif au formulaire de demande d'autorisation préalable de mise en location de logement et au formulaire de déclaration de transfert de l'autorisation préalable de mise en location de logement ;
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées ;
- La délibération n° DEVT 012-5206/18/CM du Conseil de la Métropole du 13 décembre 2018 portant approbation d'une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé ;
- La lettre de saisine de la Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne du 28 juin 2022.

Où le rapport ci-dessus,

Considérant

- Que la Métropole a adopté une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne ;
- Que le permis de louer est l'un des outils de lutte contre les marchands de sommeil et le mal-logement ;
- Que la Ville d'Aubagne, par délibération du 21 juin 2022, a fait part de sa volonté de mettre en place le dispositif du permis de louer sur son territoire communal ;
- Que ce dispositif est instauré à titre expérimental sur la commune d'Aubagne pour une durée de 24 mois.

DECIDE

Article 1 :

Il est décidé d'instaurer à titre expérimental pour une durée de 24 mois à compter de l'entrée en vigueur du dispositif, sur le périmètre tel que défini en annexe, une autorisation préalable de mise en location ou en relocation de logements vides ou meublés à usage de résidence principale qui sont soumis au titre 1^{er} ou au titre 1^{er} bis de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Article 2 :

Est approuvé, sur la commune d'Aubagne le périmètre en centre ancien ci annexé.

Article 3 :

L'entrée en vigueur du dispositif est fixée au 16 janvier 2023. Les demandes d'autorisation préalable à la mise en location ou relocation seront déposées à la Direction de l'habitat de la Ville d'Aubagne.

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer tous les documents y afférents et à mettre en œuvre toutes les démarches nécessaires pour la mise en place de ce régime et notamment tous les actes avec la Métropole, les communes volontaires et les partenaires pour assurer la mise en place de ce dispositif.

AVIS FAVORABLE



Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de territoire

Serge PEROTTINO

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220628-CT4-280622-21-DE
Date de télétransmission : 05/07/2022
Date de réception préfecture : 05/07/2022