

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE
ISTRES-OUEST PROVENCE**

N° CT5-103/21

Objet de la délibération :

Avis sur le projet de délibération soumis au Conseil de la Métropole du 7 octobre 2021 - Approbation de la mise en œuvre du dispositif d'autorisation préalable de mise en location des logements privés sur le centre ancien de la commune d'Istres

L'an deux mille vingt et un, le 05 octobre, le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence, régulièrement convoqué s'est réuni en nombre prescrit par la loi sous la présidence de M. François BERNARDINI.

Secrétaire de séance :

M. Martial ALVAREZ

Etaient présents :

M. Martial ALVAREZ, M. François BERNARDINI, M. Eric CASADO, M. Daniel GAGNON, M. Patrick GRIMALDI, M. Hatab JELASSI, M. Yves VIDAL, M. Frédéric VIGOUROUX

Etaient excusés et représentés :

M. Jean HETSCH à M. Frédéric VIGOUROUX, Mme Nicole JOULIA à M. Eric CASADO, Mme Claudie MORA à M. Patrick GRIMALDI, Mme Maryse RODDE à M. Hatab JELASSI

Conformément à l'article R. 421-5 du Code de la Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication/notification. Le requérant peut saisir le Tribunal Administratif de Marseille de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.

Monsieur le Président du Conseil de Territoire soumet au Conseil le rapport suivant :

L'article L. 5218-7 du Code général des collectivités territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi pour avis des rapports de présentation et des projets de délibération satisfaisant aux deux conditions suivantes :

- leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire ;
- ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet un avis dans le délai fixé par la Présidente du Conseil de la Métropole. Sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la Métropole, ce délai ne peut être inférieur à quinze jours, à compter de la saisine du Conseil de Territoire. A défaut d'avis émis dans ce délai, le Conseil de la Métropole délibère.

Le Conseil de Territoire reçoit communication des pièces relatives aux affaires qui lui sont soumises. L'avis ou, à défaut, le document prouvant que le Conseil de Territoire a été saisi dans les délais est joint au projet de délibération et est annexé à la délibération du Conseil de la Métropole.

En l'espèce, le Conseil de Territoire a été saisi pour avis, par courrier de la Présidente de la Métropole en date du 21 septembre 2021 sur le projet de délibération au Conseil de la Métropole, relatif à l'approbation de la mise en œuvre du dispositif d'autorisation préalable de mise en location des logements privés sur le centre ancien de la commune d'Istres, joint à la présente délibération.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire,

VU

Le Code général des collectivités territoriales ;

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 délibération n° FBPA 057-9159/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 décembre 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence ;

La saisine de la Présidente de la Métropole par courrier du 21 septembre 2021.

CONSIDERANT

Que conformément aux dispositions de l'article L. 5218-7 du Code général des collectivités territoriales, le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence a été saisi pour avis, par courrier de la Présidente de la Métropole en date du 21 septembre 2021 du projet de délibération au Conseil de la Métropole relatif à l'approbation de la mise en œuvre du dispositif d'autorisation préalable de mise en location des logements privés sur le centre ancien de la commune d'Istres, préalablement à son examen par le Conseil de la Métropole.

Oùï le rapport ci-dessus

Conformément à l'article R. 421-5 du Code de la Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication/notification. Le requérant peut saisir le Tribunal Administratif de Marseille de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire rend un avis favorable sur le projet de délibération au Conseil de la Métropole relatif à l'approbation de la mise en œuvre du dispositif d'autorisation préalable de mise en location des logements privés sur le centre ancien de la commune d'Istres, joint à la présente délibération.

A l'unanimité des membres présents et représentés

Certifié conforme
Le Président du Conseil de Territoire
Istres-Ouest Provence

Signé : François BERNARDINI

Conformément à l'article R. 421-5 du Code de la Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication/notification. Le requérant peut saisir le Tribunal Administratif de Marseille de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Cohésion sociale, habitat, logement

■ Séance du 7 Octobre 2021

■ Approbation de la mise en œuvre du dispositif d'autorisation préalable de mise en location des logements privés sur le centre ancien de la commune d'Istres

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

La commune d'Istres est engagée depuis de nombreuses années dans la lutte contre l'habitat indigne, au travers notamment d'un service dédié à la qualité de l'habitat. De plus, elle a formalisé une convention de lutte contre l'habitat indigne signée avec les services de l'Etat, l'Adil 13, la CAF, l'ARS... Une nouvelle convention de lutte contre l'habitat indigne 2020-2026 dont le Conseil de Territoire est signataire vient d'être approuvée dont les objectifs sont de :

- résorber les logements et immeubles indignes et non décents pour supprimer les risques pour la santé (insalubrité) et la sécurité des occupants (péril), éviter l'occupation des logements frappés d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive et favoriser la mixité sociale,
- faire réaliser par les propriétaires ou ayants-droits concernés les travaux de sortie d'insalubrité, d'exposition au plomb et de sortie de péril des logements ou immeubles, et à défaut, réaliser d'office ces travaux dans les meilleurs délais,
- encourager une réhabilitation de qualité des logements et immeubles concernés par une remise aux normes de décence,
- aider au relogement en urgence des familles en situation de danger au regard de la santé et de la sécurité, de manière temporaire ou durable.

En parallèle et de manière complémentaire, le Conseil de Territoire d'Istres Ouest Provence dans le cadre de sa politique d'amélioration de l'Habitat, a instauré un premier dispositif incitatif d'intervention sur le parc ancien (2012-2017). Un nouveau dispositif Programme d'Intérêt Général (PIG) qui couvre l'ensemble du Conseil de Territoire est désormais opérationnel pour une durée de 3 ans, depuis novembre 2020.

Les axes d'intervention sont :

- La lutte contre l'habitat dégradé et/ou indigne,
- La sortie de vacance et la production de logements à loyers conventionnés,
- L'adaptation des logements pour les personnes à mobilité réduite,
- L'économie d'énergie (le parc construit entre 1948 et 1978 représente quasiment la moitié des logements et constitue le gisement principal pour les travaux d'amélioration).

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 nouvelle stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne avec une traduction opérationnelle immédiate.

Parmi les outils de cette stratégie métropolitaine figure l'autorisation préalable de mise en location de logements privés dans des périmètres particulièrement touchés par l'habitat indigne.

Afin de renforcer la lutte contre l'habitat indigne sur son territoire, la commune d'Istres a délibéré le 23 décembre 2020, afin de montrer son intérêt à instaurer le permis de louer.

Présentation du dispositif :

Depuis la loi ALUR codifiée aux articles L.634-1 à L.635-11 CHH, 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 la 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).

A son dépôt, la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé qui prendra la forme d'un accusé de réception 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'autorisation 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 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 (CAF) et aux services fiscaux.

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

L'autorisation devient caduque si le logement n'a pas été mis en location dans un délai de 2 ans à compter de sa délivrance.

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.

Les demandes d'autorisation préalable pourront être réceptionnées :

- directement déposées à la Direction Politique de l'Habitat situé à Trigance 4, 13 allée de la Passe Pierre à Istres,
- De façon dématérialisée, via une adresse mail dédiée du Territoire Istres-Ouest Provence : permisdelouer.istresouestprovence@ampmetropole.fr,
- Sous format papier par voie postale à l'adresse du siège du Conseil de Territoire d'Istres Ouest Provence situé Chemin du Rouquier - BP10647 - 13800 - Istres cedex

La Métropole, assurera la coordination avec la ville d'Istres, l'Etat, et toutes 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 18 avril 2022.

Périmètre de mise en œuvre :

Au regard des analyses de données issues de l'évaluation du dispositif OPAH Intercommunale et du PIG, des données CAF, des études de l'ADIL, le centre ancien de la commune d'Istres, qui se démarque par l'ancienneté du bâti et la mobilité des ménages, est le périmètre retenu (annexé ci-après). Au-delà de ce constat, il est donc proposé que les autorisations préalables de mise en location s'appliquent aux constructions de plus de 15 ans.

Sur ce secteur, au moins 150 logements relèvent du parc privé potentiellement indigne (catégories 6, 7 et 8). De plus, dans le cadre de la convention LHI, le service qualité de l'habitat de la commune recense plus d'une centaine de dossiers depuis 2016 dont une trentaine concerne le centre ancien (70 signalements proviennent du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne).

En outre, les données collectées par l'Observatoire des loyers du parc privé de l'ADIL, indiquent que le taux de mobilité s'avère très important sur ce périmètre avec un taux de 51% pour l'année 2020 soit 27 changements de locataires par mois (un taux de mobilité « normal » est compris entre 25 et 30 %).

Secteur Permis de Louer	Occupation	Nombre de logements
	2020	
Centre Ancien	Propriétaires occupants	394
	Propriétaires bailleurs	843
	Logements vacants	414
	Total	1 651

Données issues des Fichiers Fonciers CEREMA

Mode de gestion proposé :

La procédure d'autorisation de mise en location sera portée par la Direction Politique de l'Habitat du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence à titre expérimental pour une durée de 24 mois à compter de son entrée en vigueur.

Les missions de la Direction seront :

- D'assurer l'accueil, l'information et l'accompagnement des usagers,
- La réception des demandes,
- L'instruction des demandes d'autorisation préalable de louer pour tous les logements situés dans le périmètre du Permis de Louer,
- Le suivi des avis, notamment des avis favorables sous réserve de travaux.

Cependant, au regard des missions de la commune d'Istres confiées par l'ensemble des partenaires de la convention de lutte contre l'habitat dégradé précitée, il a été convenu de confier les opérations matérielles de repérage et de visite des logements via une convention de prestation de service entre la commune et la métropole.

Aussi, les missions de ville d'Istres seront :

- Le suivi technique : les visites des logements et contre-visite pour les autorisations sous condition, la rédaction d'un rapport mentionnant l'avis émis suite à la visite technique qui sera transmis à la Direction Politique de l'Habitat dans les délais fixés,
- La « Gestion du Périmètre du permis de louer » : vérification des obligations des propriétaires sur le périmètre, repérage des locations consenties sans dépôt de demande d'autorisation de louer,
- La contribution à la rédaction des bilans.

Plan de communication :

Les moyens de communication dont disposent la Métropole et la ville d'Istres seront mis à contribution : magazine municipal, réseaux sociaux, sites internet, réseau de partenaires, services municipaux...

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 18 avril 2022.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation,
- Le Code des Relations entre le public et l'administration ;
- 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 « ELAN » n° 2018-2021 DU 23 novembre 2018
- 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 local d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées (PDHALPD) approuvé le 17 juin 2016 ;
- 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 Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence du 5 octobre 2021.

Où le rapport ci-dessus,**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,****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'Istres par délibération du Conseil Municipal du 23 décembre 2020 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 le Territoire Istres-Ouest Provence pour une durée de 24 mois ;

Délibère**Article 1 :**

Est instaurée à titre expérimental pour une durée de 24 mois à compter de l'entrée en vigueur du dispositif, sur les secteurs tels que définis en annexe, pour les logements de plus de 15 ans, 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'Istres, le périmètre en centre ancien, ci-annexé.

Article 3 :

L'entrée en vigueur du dispositif est fixée au 18 avril 2022. Les demandes d'autorisation préalable à la mise en location ou relocation seront déposées à la Direction Politique de l'Habitat du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence ou par voie électronique à l'adresse mail dédiée du Territoire Istres-Ouest Provence ou sous format papier par voie postale à l'adresse du siège du Conseil de Territoire d'Istres Ouest Provence.

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, la commune d'Istres et les partenaires pour assurer la mise en place de ce dispositif.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER