

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

**N° CT5-034/22**

**Objet de la délibération :**

**Approbation d'une convention de prestation de services pour 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 - Avis du Conseil de Territoire**

L'an deux mille vingt deux, le 02 mai, 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. Patrick GRIMALDI, M. Hatab JELASSI, Mme Nicole JOULIA, Mme Claudie MORA, M. Yves VIDAL, M. Frédéric VIGOUROUX

**Etaient excusés et représentés :**

M. Daniel GAGNON à M. Frédéric VIGOUROUX, M. Jean HETSCH à M. Martial ALVAREZ, 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](http://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 19 avril 2022 sur le projet de délibération au Conseil de la Métropole, portant approbation d'une convention de prestation de services pour 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-066-10938/21/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 16 décembre 2021 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 19 avril 2022.

### **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 19 avril 2022 du projet de délibération au Conseil de la Métropole portant approbation d'une convention de prestation de services pour 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.

**Où le rapport ci-dessus**

### **DELIBERE**

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](http://www.telerecours.fr).

**Article unique :**

Le Conseil de Territoire rend un avis favorable sur le projet de délibération au Conseil de la Métropole portant approbation d'une convention de prestation de services pour 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](http://www.telerecours.fr).

## RAPPORT AU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE

### Cohésion sociale, habitat, logement

■ Séance du 5 mai 2022

19963

#### ■ Approbation d'une convention de prestation de services pour 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 :

Le Conseil de la Métropole du 7 octobre 2021 a, par délibération n° CHL 002-10555/21/CM, instauré à titre expérimental et pour une durée de 24 mois à compter du 18 avril 2022, le dispositif d'autorisation préalable de mise en location de logements, dit « permis de louer », sur le territoire de la ville d'Istres.

Pour rappel, instauré par la loi ALUR du 24 mars 2014, le permis de louer permet aux EPCI et communes de définir des secteurs géographiques et des catégories de logements pour lesquels les propriétaires doivent demander une autorisation préalable de mise en location ou effectuer une déclaration de mise en location (articles 92 et 93 de la loi repris aux articles L. 634-1 à L. 635-1 du Code de la construction et de l'habitation - CCH).

L'objectif visé est d'agir à l'encontre de propriétaires indécents et de s'assurer que les logements mis en location ne portent atteinte, ni à la sécurité des occupants, ni à leur santé, et de mieux connaître le parc de logements en situation de fragilité.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 offre la possibilité aux EPCI de déléguer cette compétence aux communes sous réserve de disposer d'un PLH exécutoire. En l'absence de PLH exécutoire sur la Métropole, une délégation de compétence s'avère impossible.

Conformément à la convention de lutte contre l'habitat indigne portant sur la période 2020-2026, signée entre l'Etat, l'ARS PACA, la CAF PACA, l'ADIL des Bouches-du-Rhône, la Métropole et la ville d'Istres, cette dernière constitue le guichet unique pour centraliser les signalements des logements dégradés et l'entité en charge de mettre en place une équipe dédiée, chargée notamment de la réalisation des visites des logements, de les évaluer et de les diagnostiquer.

Les procédures et leurs conditions d'exercice par les agents étant sensiblement similaires entre les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne et d'autorisation préalable de mise en location, il est proposé de conclure une convention de prestation de service entre la Métropole et la ville d'Istres relative à l'instruction des demandes d'autorisation préalable de mise en location sur le fondement des dispositions conjointes des articles L. 5215-27 et L. 5217-7-I du Code général des collectivités territoriales.

Cette convention n'entraîne pas un transfert de compétence mais une délégation de la phase technique de l'instruction des demandes préalables de mise en location, à savoir :

- Réalisation des visites et des contre-visites des logements pour en évaluer la décence, la salubrité, les diagnostics techniques communiqués selon une grille d'évaluation et pour vérifier la conformité et l'achèvement des travaux prescrits ;
- Rédaction d'un relevé d'observations des logements mentionnant un avis (favorable, favorable sous conditions de réaliser des travaux ou défavorable) suite à la visite réalisée ;
- Transmission par courriel ou par tout autre moyen dématérialisé dudit relevé d'observations des logements à la Direction de la Politique de l'Habitat du territoire Istres-Ouest Provence ;
- Organisation du repérage des logements et des locations consenties sans dépôt de demande préalable de mise en location ;
- Contribution à la rédaction des bilans annuels.

Concernant les modalités de mise en œuvre du dispositif, la commune est libre de désigner ceux de ses agents qui travailleront sur les dossiers transmis. Elle s'assure que l'exécution de la prestation par les agents missionnés respecte les règles déontologiques qui s'imposent, laquelle prestation ne doit en aucun cas conduire, ni la commune, ni les agents missionnés, à une situation de conflit d'intérêt de quelque nature que ce soit ou à la réalisation d'infractions à la législation. Il est précisé que les agents exerçant tout ou partie de leurs activités dans le cadre de cette convention demeurent sous l'autorité hiérarchique et fonctionnelle du Maire.

Il est également précisé que la réalisation de la prestation de la présente convention emporte mise à disposition des matériels de travail et de locomotion des agents missionnés par la commune.

La Métropole rémunérera les missions techniques exercées par la Commune en lui versant une somme déterminée en fonction du nombre de dossiers instruits, sur la base d'un forfait de 70 € par dossier. L'enveloppe budgétaire allouée au titre de l'année 2022 est arrêtée à 21 000 €.

La commune s'engage à missionner les agents dans des conditions permettant à la Métropole de respecter les délais d'instruction des demandes fixés par l'article L. 635-4 du Code de la Construction et de l'habitation.

Nonobstant la mise en place d'un comité de suivi chargé de la bonne exécution des missions incombant à chacune des parties, une réunion sera organisée chaque année entre la Métropole et la commune afin d'évaluer l'efficacité et la cohérence du dispositif au regard des objectifs de lutte contre l'habitat indigne, d'en dresser le bilan, d'échanger sur des retours d'expérience et d'enrichir les modalités de mise en œuvre du dispositif expérimental du permis de louer.

Le dispositif est instauré à titre expérimental pour une durée de 24 mois à compter du 18 avril 2022. La convention prendra effet au jour de sa signature pour une durée qui ne pourra pas excéder le 17 avril 2024.

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 ;
- 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° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
- La délibération n° DEVT 012-5206/18/CM du Conseil de la Métropole du 13 décembre 2018 approuvant la stratégie territoriale intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n° CHL 002-10555/21/CM du Conseil de la Métropole du 7 octobre 2021 approuvant 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 ;

- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence du 2 mai 2022.

**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.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvée la convention ci-annexée de prestation de services entre la Métropole et la ville d'Istres relative à la mise en œuvre de l'autorisation préalable de mise en location sur le périmètre du centre ancien de la ville d'Istres.

**Article 2 :**

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cette convention et tous les documents y afférents et à mettre en œuvre toutes les démarches nécessaires pour la mise en place de ce dispositif et notamment tous les actes avec la Métropole, la commune d'Istres et les partenaires.

**Article 3 :**

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget Etat spécial de territoire Istres-Ouest Provence en section de fonctionnement chapitre 011 nature 611 fonction 588.

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

David YTIER