

## EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 15 avril 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 212 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Corinne BIRGIN - Maryline BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Michel BOULAN - Romain BRUMENT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA SAVON - Jean-Louis CANAL - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-François CARPENTIER - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Magali GIOVANNANGELI - André GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Jean HETSCH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Sophie JOISSAINS - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Eric LE DISSÈS - Stéphane LE RUDULIER - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIÉ - Bernard MARANDAT - Rémi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Arnaud MERCIER - Eric MERY - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Férouz MOKHTARI - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAINÉ - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Franck OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Gregory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Anne-Laurence PETEL - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Patrick PIN - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Bernard RAMOND - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michel RUIZ - Valérie SANNA - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Signé le 15 Avril 2021

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Etaients absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY représenté par Amapola VENTRON - Moussa BENKACI représenté par Francis TAULAN - André BERTERO représenté par Olivier GUIROU - Christine CAPDEVILLE représentée par Patrick PIN - Pascal CHAUVIN représenté par Christian BURLE - Robert DAGORNE représenté par Roger PELLENC - Claude FILIPPI représenté par Sophie JOISSAINS - Gérard GAZAY représenté par Alain ROUSSET - Régis MARTIN représenté par Vincent DESVIGNES - Hervé MENCHON représenté par Jean-Marc SIGNES - Danielle MENET représentée par Sophie AMARANTINIS - André MOLINO représenté par Georges ROSSO - Michèle RUBIROLA représentée par Pierre HUGUET - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Yves WIGT représenté par Olivier GUIROU.

Etaients absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Julien BERTEI - Patrick BORÉ - Doudja BOUKRINE - Nadia BOULAINSEUR - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Bernard DESTROST - Jean-Pierre GIORGI - Sophie GRECH - Maryse JOISSAINS MASINI - Jean-Marie LEONARDIS - Caroline MAURIN - Stéphane PAOLI.

Etaients présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Marie-Pierre SICARD-DESNUELLES représentée à 16h05 par Kayané BIANCO – Jean-Louis CANAL représenté à 16h07 par Georges CRISTIANI.

Etaients présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Michel RUIZ à 14h57 - Didier PARAKIAN à 15h06 - Lydia FRENTZEL à 15h54 - Henri PONS à 16h12 - Lionel ROYER-PERREAULT à 16h16 - Lyece CHOULAK à 16h20 - Anne MEILHAC à 16h28 - Philippe CHARRIN à 16h36 - Franck ALLISIO à 16h38 - Serge PEROTTINO à 16h44 - Jean-Pierre CESARO à 16h50 - Richard MALLIÉ à 16h52 - Anthony KREHMEIER à 16h54 - Nasser BENMARNIA à 16h56 - Roger PELLENC à 16h56 - Marc DEL GRAZIA à 16h57 - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE à 16h57 - Claude PICCIRILLO à 17h00 - Sébastien JIBRAYEL à 17h01 - Bernard MARANDAT à 17h04 - Lourdes MOUNIEN à 17h06 - Francis TAULAN à 17h14 - Bernard DEFLESSELLES à 17h15 - Didier REAULT à 17h16 – Marie-Ange CONTE à 17h20 - Jean-Marc COPPOLA à 17h22 - Jean HESTCH à 17h22 – Jean-Baptiste RIVOALLAN à 17h22 - Eric MERY à 17h24 - Pierre LEMERY à 17h24 - Maryse RODDE à 17h26 - David YTIER à 17h26 – Jean-Louis VINCENT à 17h28 - Yves MORAINÉ à 17h29.

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

#### **CHL 006-9885/21/CM**

### **■ Approbation de la mise en oeuvre du dispositif d'autorisation préalable de mise en location des logements privés sur les centres-villes de Martigues et Port-de-Bouc**

#### **MET 21/18291/CM**

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

Dans un contexte économique et social particulièrement difficile, les Villes de Martigues et Port-de-Bouc ont fait de la lutte pour l'amélioration des conditions d'habitat un objectif prioritaire, et ce depuis plusieurs décennies. Ainsi, les Villes ont initié ou pris part à plusieurs dispositifs opérationnels en faveur de la réhabilitation du parc privé et social :

#### Port-de-Bouc :

- Résorption d'îlots d'habitat insalubres (bidonvilles) Quartier Tassy et Quai de la liberté
- Réhabilitation du quartier des Aigues Douces (début 1990')
- Plan de Sauvegarde de la copropriété Les Amarantes (début 2000')
- Dispositif partenarial d'Eradication de l'Habitat Indigne (EHI, 2007)
- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Développement Durable (2017-2023)
- Contractualisation du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain prévue fin 2021
- Déploiement du service d'accompagnement à la rénovation énergétique en 2021.

#### Martigues :

- Résorption d'un bidonville via une opération de sédentarisation de ménages issus de la communauté tzigane (1995)
- Acquisition-Amélioration de logements diffus en centre-ville via la signature de baux à réhab. avec SOLIHA
- Opération d'amélioration du parc privé « Martigues en couleurs » lancée en 1988
- Dispositif partenarial d'Eradication de l'Habitat Indigne (depuis 2012)
- Dispositif d'aide à l'adaptation des logements en vue du maintien à domicile des séniors
- Contractualisation du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain prévue fin 2021
- Déploiement du service d'accompagnement à la rénovation énergétique en 2021.

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

Parmi les outils nouveaux dont la Métropole souhaite se doter figure le permis de louer.

Le Territoire du Pays de Martigues et les Villes de Martigues et Port-de-Bouc souhaitent, grâce au dispositif du permis de louer, accentuer leur action en direction de 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-

**Signé le 15 Avril 2021**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021**

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<sup>er</sup> ou au titre 1<sup>er</sup> 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.

Les demandes d'autorisation préalable pourront être réceptionnées :

- Au guichet Habitat situé à la Maison des Services au Public à Port-de-Bouc
- A la Direction de l'Urbanisme de l'Hôtel de Ville de Martigues

**Signé le 15 Avril 2021**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021**

- De façon dématérialisées, via une adresse mail dédiée du Territoire du Pays de Martigues.

La Métropole coordonnera avec les Villes de Martigues et Port-de-Bouc, 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 15 novembre 2021.

#### **Périmètre de mise en œuvre :**

##### A Port-de-Bouc :

Plusieurs scénarii ont été étudiés à partir de l'analyse de données issues du dispositif EHI, de l'expertise des techniciens, de l'observatoire des loyers du parc privé de l'ADIL, des données cadastrales et des analyses menées dans le cadre de l'OPAH.

Le périmètre retenu (ci-annexé) est composé de six îlots qui comptent 990 logements privés répartis comme suit :

<b>Ilots</b>	<b>Propriétaires Occupants</b>	<b>Locations</b>	<b>Vacants</b>	<b>Total</b>
1	156	149	50	355
2	102	84	23	209
3	59	123	16	198
4	94	34	13	141
5	16	17	6	39
6	39	6	3	48
<b>Total</b>	<b>466</b>	<b>413</b>	<b>111</b>	<b>990</b>

Le périmètre proposé représente plus de 42 % du secteur locatif privé de la Ville.

##### A Martigues :

Le périmètre retenu en centre-ancien (ci-annexé) est le même que celui retenu dans le cadre du programme de réhabilitation du dispositif « Martigues en couleurs ». Il héberge 3 687 logements dont 1 918 logements locatifs privés : 413 sur le quartier de Ferrières, 625 sur le quartier de l'île et 880 sur le quartier de Jonquières.

#### **Mode de gestion proposé :**

Ce dispositif sera porté par la division Habitat du Territoire du Pays de Martigues à titre expérimental pour une durée de 24 mois à compter de son entrée en vigueur.

Les missions de la division seront :

- 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
- La « Gestion du Périmètre du permis de louer » : vérification des obligations des propriétaires sur le périmètre, évolution du périmètre... Outre la gestion des demandes d'autorisation préalable, le dispositif sera à l'initiative sur le repérage des locations consenties sans dépôt de demande d'autorisation de louer. Un travail sera construit avec les services de l'Etat puisque ce sont ces derniers qui seront chargés des poursuites.

Les Villes assureront l'accueil, l'information et l'accompagnement des usagers. Elles réceptionneront les demandes qu'elles transmettront au Territoire pour instruction.

Signé le 15 Avril 2021  
Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

**Moyens humains mobilisés :**

- Un responsable de projet (0,2 ETP) : mise en place et suivi opérationnel du dispositif
- Une instructrice (0,5 ETP) : accueil des usagers, secrétariat, instruction des dossiers
- 5 agents techniques (1 ETP) : réalisation des diagnostics, des rapports de visite...

**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 15 novembre 2021.

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 ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- La loi n° 2014-366 pour l'accès au Logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 ;
- La loi 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 Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays de Martigues du 8 avril 2021.

**Oui 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 ;

**Signé le 15 Avril 2021  
Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021**

- Que ce dispositif est instauré à titre expérimental sur le Territoire du Pays de Martigues pour une durée de 24 mois ;
- Que la Ville de Port-de-Bouc a fait part de sa volonté de mettre en place le dispositif du permis de louer sur son territoire communal ;
- Que la Ville de Martigues a fait part de sa volonté de mettre en place le dispositif du permis de louer sur son territoire communal.

## **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 périmètres tels que définis 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<sup>er</sup> ou au titre 1<sup>er</sup> bis de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

### **Article 2 :**

Est approuvé, sur la commune de Port-de-Bouc, le périmètre (ci-annexé) composé de six îlots. Il héberge 990 logements dont 413 logements locatifs privés : 149 logements sur le quartier de la Lègue « ancienne », 84 logements situés à l'ouest de la ville entre le bord de mer et l'avenue Maurice Thorez, 123 logements situés sur le quartier ancien du « village » autour de la mairie, 34 logements sur le quartier du Tassy, 17 logements situés côté ouest en bordure de canal et 6 logements situés en bordure de la voie ferrée.

### **Article 3 :**

Est approuvé sur la commune de Martigues, le périmètre en centre-ancien (ci-annexé) qui est le même que celui retenu dans le cadre du programme de réhabilitation du dispositif « Martigues en couleurs ». Il héberge 3 687 logements dont 1 918 logements locatifs privés : 413 sur le quartier de Ferrières, 625 sur le quartier de l'Île et 880 sur le quartier de Jonquières.

### **Article 4 :**

L'entrée en vigueur du dispositif est fixée au 15 novembre 2021. Les demandes d'autorisation préalable à la mise en location ou relocation seront déposées à la Maison des Services au Public de la Ville de Port, à la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Martigues ou par voie électronique à l'adresse mail dédiée du Territoire du Pays de Martigues.

### **Article 5 :**

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.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Vice-Président Délégué  
Logement, Habitat,  
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER

Signé le 15 Avril 2021  
Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021