

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 16 décembre 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 213 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Julien BERTEI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Corinne BIRGIN - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Gérard BRAMOULLE - Romain BRUMENT - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Philippe CHARRIN - Pascal CHAUVIN - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Jean-jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOU - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Roland GIBERTI - Patrick GHIGONETTO - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Jean HETSCH - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sophie JOISSAINS - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Éric LE DISSES - Stéphane LE RUDULIER - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jean-Marie LEONARDIS - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Arnaud MERCIER - Eric MERY - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAINÉ - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Frank OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - 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 - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - 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 - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Signé le 16 décembre 2021

Reçu en Contrôle de légalité le 20 décembre 2021

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Moussa BENKACI représenté par Jean-Christophe GRUVEL - Nassera BENMARNIA représentée par Jean-Marc SIGNES - Jean-Louis CANAL représentée par Georges CRISTIANI - Joël CANICAVE représentée par Olivia FORTIN - Christine CAPDEVILLE représentée par Yves MESNARD - René-Francis CARPENTIER représenté par Éric LE DISSES - Martin CARVALHO représenté par Christian AMIRATY - Claude FILIPPI représenté par Gérard BRAMOULLE - Gérard FRAU représenté par Gaby CHARROUX - Magali GIOVANNANGELI représentée par José MORALES - Claudie HUBERT représentée par Marc PENA - Danielle MENET représentée par Alain ROUSSET - Stéphane PAOLI représenté par Stéphanie FERNANDEZ - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Isabelle ROVARINO représentée par Loïc GACHON - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Linda BOUCHICHA - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Sophie JOISSAINS - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Sophie JOISSAINS.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Nadia BOULAINSEUR - Lyece CHOULAK - Jean-François CORNO - Robert DAGORNE - Sébastien JIBRAYEL - Michel LAN - Monique SLISSA - Françoise TERME.

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

Kayané BIANCO représentée à 16h06 par Gérard BRAMOULLÉ - Nicole JOULIA représentée à 17h27 par Claudie MORA - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE représenté à 17h46 par Julien BERTEI - Yves VIDAL représenté à 17h50 par Eric CASADO - Frédéric VIGOUROUX représenté à 18h31 par Maryse RODDES.

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

Olivier GUIROU à 15h07 - Yves WIGT à 15h39 - Francis TAULAN à 15h58 - Frank OHANESSIAN à 15h59 - Anthony KREHMEIER à 16h12 - Michel BOULAN à 16h25 - Bernard MARANDAT à 16h26 - Jean-Pascal GOURNES à 16h37 - Sophie JOISSAINS à 16h39 - Gérard BRAMOULLÉ à 16h39 - Stéphanie GRECO DE CONINGH à 16h42 - Jean-Marc COPPOLA à 16h52 - Michèle RUBIROLA à 16h58 - Richard MALLIÉ à 17h09 - Philippe KLEIN à 17h12 - Eric MERY à 17h14 - Jean HETSCH à 17h16 - Bernard RAMON à 17h18 - Christine JUSTE à 17h27 - Nathalie LEFEBVRE à 17h40 - Samia GHALI à 17h40 - Aïcha SIF à 17h43 - Arnaud MERCIER à 17h43 - Sophie AMARANTINIS à 17h45 - Corinne BIRGIN à 17h45 - Bruno GILLES à 17h45 - Remi MARCENGO à 17h45 - Alain ROUSSET à 17h48 - Laurent SIMON à 17h49 - Roland GIBERTI à 17h52 - Stéphane RAVIER à 17h58 - Daniel GAGNON à 17h59 - Linda BOUCHICHA à 18h00 - Philippe GRANGE à 18h01 - Jean-Louis VINCENT à 18h01 - Catherine VESTIEU à 18h04 - Christian PELLICANI à 18h13 - Emmanuelle CHARAFE à 18h16 - Pascal MONTECOT à 18h17 - Marie MARTINOD à 18h18 - André MOLINO à 18h20 - Lisette NARDUCCI à 18h22 - Laure-Agnès CARADEC à 18h23 - Julien RAVIER à 18h23 - Jean-Pierre GIORGI à 18h24 - Dona RICHARD à 18h26 - Lourdes MOUNIEN à 18h26 - Eric CASADO à 18h27 - Jean-pierre CESARO à 18h28 - Philippe GINOUX à 18h30 - hatab JELASSI à 18h30 - Eric LE DISSES à 18h31 - Lionel ROYER-PERREAUT à 18h36 - Maryse RODDES à 18h37 - Daniel AMAR à 18h37 - Guy TEISSIER à 18h41 - Michel RUIZ à 18h41 - Jacky GERARD à 18h42 - Michel ROUX à 18h46 - Cédric DUDIEUZERE à 18h45 - Loïc GACHON à 18h49 - Marie-Ange à 18h51 - Etienne TABBAGH à 18h51 - Marc DEL GRAZIA à 18h52 - Jean-David CIOT à 18h57 - Sophie ARRIGHI à 18h58 - Anne-Laurence PETEL à 18h58 - Vincent KRONPROBST à 19h01.

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

CHL-002-11132/21/CM

■ Approbation de la mise en œuvre du permis de louer sur le centre ville de Pertuis - Approbation d'une convention de prestations de service 9177

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

Plusieurs protocoles de lutte contre l'Habitat indigne existent à l'échelle de la Métropole.

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 (art. 92 et 93/ Code de la Construction et de l'Habitation (ci-après CCH°) : L634-1 à L.635-1)).

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 Commune de Pertuis a sollicité la Métropole afin de mettre en œuvre ce dispositif sur son centre-ville. 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.

Afin de permettre la mise en œuvre de ce dispositif, il est donc nécessaire de disposer du concours de la Commune concernée, par convention pour la mise en œuvre opérationnelle, l'exécution et le suivi du dispositif (conformément à l'article L.5215-27 du Code général des collectivités territoriales (ci-après CGCT)).

Le permis de louer (articles L.634-1 à L.635-11, R.634-1 à R.635-5 du Code de la construction et de l'habitation) peut prendre deux formes :

- La Déclaration de Mise en Location (DML) : outil préventif et pédagogique, elle oblige les propriétaires à déclarer à la collectivité la mise en location d'un bien dans les 15 jours suivant la conclusion d'un nouveau contrat. Le dépôt donne lieu à la délivrance d'un récépissé dans le délai d'un mois ;
- L'Autorisation Préalable de Mise en Location (APML) : outil plus coercitif car il conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable. Délivrée dans un délai d'un mois, cette autorisation est valable deux ans suivant sa délivrance si le logement n'a pas été mis en location. Le propriétaire peut recevoir un refus de louer si son logement porte atteinte à la sécurité ou la salubrité publique ou un avis sous réserve de mise en décence du logement. S'il loue sans autorisation préalable de louer ou malgré l'interdiction, il peut être sanctionné par une amende pouvant aller de 5 000 à 15 000 euros qui sera reversée à l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) sur la Commune de Pertuis est estimé entre 8,4 et 10 % du parc des résidences privées et comme pour la majorité des Communes des pôles urbains, ce parc concerne principalement son cœur de ville (centre ancien).

Ces situations favorisent :

- le maintien d'une occupation très sociale dans des logements dégradés et/ou sur-occupés (précarisation des ménages).
- la dégradation du parc de logements collectifs en centre ancien.

En cohérence avec les actions menées par la Commune et proposées par le Territoire du Pays d'Aix, la ville de Pertuis veut continuer de lutter contre ces processus de paupérisation du centre associé à l'intervention de marchands de sommeil qui n'entretiennent pas ou peu leurs logements.

La ville souhaite ainsi assurer un logement digne et décent aux locataires, renforcer ses actions préventives de lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil, et offrir une meilleure qualité de vie à ses administrés.

Par délibération du Conseil municipal du 30 juin 2021, la Commune a officialisé sa volonté de mettre en place le régime d'autorisation préalable de mise en location, pour accentuer son action de lutte contre l'habitat indigne sur l'ensemble du territoire communal.

Ce dispositif viendra en complément des actions menées dans le cadre de la concession d'aménagement pour la rénovation du centre ancien de Pertuis qui a permis la réhabilitation de plusieurs immeubles.

L'objet de ce rapport vise ainsi à permettre la mise en œuvre opérationnelle, l'exécution et le suivi du dispositif du permis de louer (information et communication de proximité auprès des propriétaires et des pétitionnaires, accueil physique, enregistrement des demandes, instruction administrative et technique) entre le Territoire du Pays d'Aix et la Ville de Pertuis.

Le périmètre soumis à autorisation préalable de mise en location est celui de la concession d'aménagement qui comprend principalement le cœur de ville, susceptible d'évoluer.

Il convient toutefois de distinguer, au sein de ce périmètre, deux secteurs (voir schéma d'intention concession d'aménagement) :

- L'hyper-centre compte environ 735 logements et représente le secteur le plus touché par les dossiers d'infractions au Règlement Sanitaire Départemental (RSD), traités par la Commune au titre du pouvoir de police spéciale du Maire en matière d'habitat indigne (CCH).
- La Zone des Faubourgs (zone comprise entre le centre ancien et les limites du périmètre de la concession d'aménagement) comprend environ 678 logements.

La Métropole confie à la Commune de Pertuis la réalisation, en son nom et pour son compte, des prestations d'instruction des demandes d'autorisation préalable à la mise en location « permis de louer » sur le territoire communal, selon les modalités annexées au présent rapport.

Ce dispositif sera mis en œuvre à titre expérimental, pour une durée de 24 mois à compter de son entrée en vigueur.

La ville de Pertuis assurera les différentes étapes du processus d'instruction, à savoir :

- L'accueil de tout propriétaire souhaitant déposer une demande d'autorisation préalable d'un logement,
- La réception des demandes d'autorisation préalable pour la mise en location des logements et notamment la mise à disposition d'un accusé de réception des demandes d'autorisation transmises dans le cadre de la présente convention,
- Les visites des logements pour en réaliser le diagnostic technique, évaluer la décence et la salubrité, en référence à une grille d'évaluation et éventuellement, prescrire des travaux, de mise aux normes de décence respectant le RSD, ou des travaux de mise en sécurité et/ou salubrité. Cette visite est réalisée dans un délai compatible avec la transmission du rapport de visite visé ci-dessous.
- La rédaction d'un rapport de visite avec proposition d'avis : favorable, favorable sous conditions de travaux, défavorable,
- La vérification de la réalisation des travaux éventuels demandés,
- Le suivi de la régularisation de leurs situations par les propriétaires dont il a été constaté le manquement aux obligations résultant du régime d'autorisation préalable.

Les demandes d'autorisation préalable à la mise en location seront adressées en mairie : Hôtel de Ville, Direction Prévention Sécurité et Polices administratives, CS 737 84120, Pertuis ou par voie électronique à l'adresse : permisd Louer@mairie-pertuis.fr.

Afin d'évaluer l'efficacité et la cohérence du dispositif au regard des objectifs de lutte contre l'habitat indigne, une réunion, à minima annuelle, sera organisée entre la Direction en charge de

l'Habitat sur le territoire du Pays d'Aix et la Ville afin de dresser le bilan, échanger sur des retours d'expérience et enrichir la mise en place du permis de louer à titre expérimental. Le suivi et l'évaluation seront fondés sur des indicateurs quantitatifs et qualitatifs qui auront été définis au préalable entre les deux parties.-

La Métropole rémunérera les missions exercées par la commune en lui versant une somme déterminée en fonction du nombre d'actes instruit selon un forfait de 70 € par acte instruit. En tout état de cause l'enveloppe budgétaire allouée par la Métropole Aix-Marseille Provence à ce dispositif s'élèvera, au maximum, à 4 900 € /an.

Une campagne de communication sera menée par la Métropole et/ou le Territoire du Pays d'Aix et la Ville de Pertuis sur la période de 6 mois courant entre l'adoption de la délibération instituant le régime d'autorisation et l'entrée en vigueur du dispositif.

Le dispositif entrera en vigueur en juillet 2022, soit six mois au moins après publication de la présente délibération.

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 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 ;
- La délibération n°2010_A194 du Conseil communautaire de la Communauté du Pays d'Aix approuvant la convention de concession d'aménagement relative à la rénovation du cœur de ville de Pertuis ;
- 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 lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix.

Oùï 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 de Pertuis 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 et 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^{er} ou au titre 1^{er} bis de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, sur le périmètre de la concession d'aménagement pour la rénovation du centre ancien de Pertuis.

Article 2 :

Est approuvé sur la commune de Pertuis, le périmètre en centre ancien, ci-annexé.

Article 3 :

Le dispositif entrera en vigueur le 1^{er} juillet 2022, soit six mois au moins après l'adoption de la présente délibération.

Les demandes d'autorisation préalable à la mise en location seront adressées en mairie : Hôtel de Ville, Direction Prévention Sécurité et Polices administratives, CS 737 84120, Pertuis ou par voie électronique à l'adresse : permisdelaouer@mairie-pertuis.fr.

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cette convention ainsi que tous les documents relatifs à l'exécution de cette délibération et à mettre en œuvre toutes les démarches nécessaires pour la mise en place de ce dispositif.

Article 5 :

Les crédits nécessaires sont inscrits budget sur le budget Etat Spécial de Territoire du Pays d'Aix en section de fonctionnement chapitre 011, nature 611, fonction 50.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

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

David YTIER