

CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICE

ENTRE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE ET LA COMMUNE D'ISTRES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU DISPOSITIF D'AUTORISATION PREALABLE DE MISE EN LOCATION DES LOGEMENTS PRIVES SUR LE CENTRE ANCIEN

La MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Dont le siège est situé 57 boulevard Charles Livon, 13007 Marseille,

Représentée par sa Présidente en exercice ou son représentant dûment habilité à signer la présente convention conformément à la délibération n°.....du Conseil de la Métropole du

Désignée ci-après « la Métropole » ;

D'une part,

La Commune d'ISTRES

Sise 1 Esplanade Bernardin Laugier, CS 97002, 13808 Istres,

Représentée par son Maire en exercice, dûment habilité pour intervenir en cette qualité aux présentes,

Désignée ci-après « la Commune »,

D'autre part,

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

PRÉAMBULE

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, codifiée aux articles L.634-1 à L.635-11 du code de la construction et de l'habitation (CCH), dispose que les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat peuvent définir des secteurs géographiques et des catégories de logements ou ensembles immobiliers pour lesquels la mise en location d'un bien à des fins de résidence principale est soumise à une autorisation préalable de mise en location, dite « permis de louer ».

Les modalités de mise en œuvre de ce dispositif sont définies par le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 et dans la partie réglementaire du CCH aux articles R634-1 à R635-4.

Par délibération n° CHL 002-10555/21/CM du 7 octobre 2021, le Conseil de la Métropole a :

- instauré sur le Territoire Istres-Ouest Provence, 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 ou en relocation de logements vides ou meublés à usage de résidence principale de plus de 15 ans qui sont soumis au

titre 1er ou au titre 1er bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ;

- et approuvé le périmètre du dispositif sur la Commune d'Istres, en centre ancien.

Conformément à la convention de lutte contre l'habitat indigne (Convention LHI) 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, la mutualisation des moyens affectés à ces missions apparaît opportune.

Il est donc 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.

Article 1 - Objet de la convention

La présente convention définit le contenu et les modalités de la mission confiée par la Métropole à la Commune dans la mise en œuvre du permis de louer sur le territoire de la Commune d'Istres.

Article 2 – Objet de la prestation

2.1 Description et étendue de la prestation

La Métropole confie à la Commune les prestations suivantes :

- 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 condition de réaliser des travaux / 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.

2.2 Modalités de mise en œuvre de la prestation

La Commune est libre de désigner ceux de ses agents qui travailleront sur les dossiers transmis. Elle veillera à missionner ses agents en nombre suffisant pour répondre, dans les délais impartis, à toutes les demandes d'autorisation. Elle s'assurera 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 des prestations de la présente convention emporte mise à disposition des matériels de travail et de locomotion des agents missionnés par la Commune.

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. A ce titre, la transmission du relevé d'observations, telle que définie à l'article 2.1 de la présente convention, devra s'opérer dans un délai maximal de 10 jours calendaires à compter de la saisine du service Qualité de l'Habitat de la Commune.

2.3 Conditions d'exercice de la prestation

La Métropole s'engage à créer un guichet unique d'information et de dépôt des demandes de mise en location au sein de la Direction Politique de l'Habitat du Territoire Istres Ouest-Provence. Elle s'engage également à transmettre, sans délai et de manière dématérialisée, les demandes d'autorisation de mise en location au service Qualité de l'Habitat de la Commune.

La Métropole dispose, au fil de l'exécution de la convention, d'un droit à formuler des instructions et des recommandations à la Commune, sous réserve :

- de ne pas dépasser le cadre des prestations définies à la présente convention ;
- de ne pas entraîner la réalisation d'un acte contraire aux règles déontologiques propres aux agents de la Commune ;
- de ne pas formuler une demande susceptible de constituer une infraction à la législation ;
- de ne pas conduire la Commune ou ses agents à une situation de conflit d'intérêts de quelque nature que ce soit.

Article 3 – Périmètre de la prestation

Le périmètre retenu est le centre ancien de la Commune d'Istres (Annexe 1), qui se distingue par l'ancienneté du bâti et la mobilité des ménages.

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).

La mobilité s'avère également très importante sur ce périmètre, avec un pic de 51% pour l'année 2020 (un taux de mobilité considéré comme « normal » est compris entre 25 et 30 %).

La répartition selon le statut d'occupation se décompose comme suit :

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

Article 4 : Communication

Une campagne de communication sur la mise en place de l'autorisation préalable à la mise en location doit être menée préalablement à son entrée en vigueur.

A cet effet, la Métropole s'engage, notamment, à créer, imprimer et fournir à la Commune des supports de communication (plaquettes, affiches ...).

La Commune s'engage à relayer l'information par la diffusion des supports fournis par la Métropole, la distribution en libre-service des plaquettes dans les différents sites de la ville (Mairie, Mairie annexes, Maison du citoyen...) et par le biais de ses médias habituels de communication tels que son site internet, les réseaux sociaux et son magazine municipal.

Article 5 - Suivi de la convention

Un comité de suivi, composé des services Politique de l'Habitat du Territoire Istres-Ouest Provence et Qualité de l'Habitat de la Commune, se réunira tous les trois mois.

Il évaluera l'avancement des missions, examinera les conditions financières de la convention et sera, le cas échéant, force de proposition pour améliorer la mise en œuvre du dispositif et faciliter la coordination des différents acteurs concernés.

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.

Article 6 : Modifications

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention définie d'un commun accord entre les parties devra faire l'objet d'un avenant.

Article 7 – Durée et résiliation

Le dispositif d'autorisation préalable de mise en location sur le périmètre du centre ancien de la Commune d'Istres s'applique à compter du 18 avril 2022 pour une durée de 24 mois. A compter de cette date et jusqu'à la prise d'effet de la convention, les demandes d'autorisation seront gérées par la Direction Politique de l'Habitat du Territoire Istres-Ouest Provence.

La présente convention prendra effet au jour de sa signature pour une durée qui ne pourra pas aller au-delà du 17 avril 2024.

La convention peut être dénoncée par chacune des parties à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis adressé par courrier recommandé avec accusé de réception, au moins 3 mois avant la date de résiliation envisagée.

En cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la présente convention, les parties s'engagent à se rapprocher et à rechercher une solution amiable. Au cas où l'une des parties persisterait à ne pas remplir ses obligations, l'autre partie se réserve la faculté de résilier la convention après un préavis de 30 jours notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 8 - Modalités financières

Un montant forfaitaire, évalué au regard du volume de dossiers envisagés et des services en découlant, a été fixé au jour de la signature à 70 € par dossier instruit, incluant les visites techniques (visite initiale et contre-visite si nécessaire), ainsi que la rédaction des relevés d'informations et leur transmission au service gestionnaire de la Métropole, nonobstant la réalisation des missions complémentaires décrites au paragraphe 2.1 « Description et étendue de la prestation ».

Le montant des dépenses, déterminé par application de ce forfait au nombre de dossiers « Permis de louer » instruits jusqu'au 30 novembre de l'année en cours, sera communiqué début décembre de cette même année pour paiement à la Métropole.

Compte tenu du caractère expérimental du dispositif, les parties conviennent, à l'issue de la première année calendaire d'exécution de la convention, de réexaminer le coût des prestations en fonction du volume de demandes d'autorisation, du nombre de visites associées et de la mobilisation des services en résultant.

Article 9 – Protection des données à caractères personnel

Dans le cadre de leurs relations contractuelles, les parties s'engagent à respecter la réglementation en vigueur applicable au traitement des données à caractère personnel et, en particulier, le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 applicable depuis le 25 mai 2018.

L'annexe n° 3 traite en détail des rôles et obligations de chacune des parties en la matière.

Article 10 – Confidentialité

Tous les documents et informations qui sont confiés ou diffusés à la Commune ou qui sont produits dans le cadre de l'exécution de la prestation sont confidentiels. Ils ne peuvent être communiqués à d'autres personnes sans l'autorisation préalable de la Métropole.

Les agents communaux sont tenus au secret professionnel et à l'obligation de discrétion pour tout ce qui concerne les faits et informations dont ils pourraient avoir connaissance au cours de l'exécution de la présente convention. La Commune et ses agents s'interdisent toute communication écrite ou verbale sur ces sujets et toute remise de documents à des tiers sans l'accord préalable de la Métropole. La Commune garantit par ailleurs qu'elle tiendra ses agents informés des termes de la présente convention et se porte fort du respect par ceux-ci des obligations en résultant.

Article 11 : Responsabilité et Assurance

Pendant la durée de la convention, la Commune assure, sous sa responsabilité, la bonne exécution des prestations qui lui sont confiées. Elle est responsable, vis-à-vis de la Métropole et des tiers, des éventuels dommages de tout ordre résultant du non-respect de ses obligations dans le cadre de la présente convention.

Toutefois, la Commune est dégagée de toute responsabilité en cas de défaillance propre à la Métropole.

La Commune s'engage à contracter les polices d'assurance nécessaires à couvrir les activités accomplies dans le cadre de la présente convention.

Article 12- Litiges

En cas de litige, les parties s'engagent à rechercher, sur l'interprétation ou sur l'application de la présente convention, toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle.

Tous les litiges concernant l'application de la présente convention relèvent de la seule compétence du Tribunal Administratif de Marseille.

Annexes :

Périmètre

Sécurité et protection des données personnelles

Fait à Marseille, le

Pour la Commune

Pour la Métropole Aix-Marseille- Provence