

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

**Séance du jeudi 5 mai 2022**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 168 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Nicolas BAZZUCCHI - Nasser BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Kayané BIANCO - Corinne BIRGIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Gérard BRAMOULLE - Romain BRUMENT - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Mathilde CHABOCHE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Lyece CHOULAK - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Jean-jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Marc DEL GRAZIA - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOLE - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Olivier FREGÉAC - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHÉL - Loïc GACHON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Jean HETSCH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Hatab JELASSI - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Stéphane LE RUDULIER - Gisèle LELOUIS - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAINÉ - José MORALES - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Patrick PIN - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michèle RUBIROLA - Michel RUIZ - Florian SALAZAR-MARTIN - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Patrick AMICO représenté par Sophie CAMARD - Sophie ARRIGHI représentée par Frédéric GUELLE - Mireille BALLETTI représentée par Sarah BOUALEM - Laurent BELSOLA représenté par Yves MESNARD - Mireille BENEDETTI représentée par Christian AMIRATY - Moussa BENKACI représenté par Gérard BRAMOULLE - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Solange BIAGGI représentée par Claude FERCHAT - Marylène BONFILLON représentée par David YTIER - Linda BOUCHICHA représentée par André MOLINO - Valérie BOYER représentée par Jean-Baptiste RIVOALLAN - René-François CARPENTIER représenté par Catherine PILA - Martine CESARI représentée par Jean-Pascal GOURNES - Jean-Pierre

CESARO représenté par Olivier GUIROU - Saphia CHAHID représentée par Marion BAREILLE - Philippe CHARRIN représenté par Bernard DESTROST - Robert DAGORNE représenté par Roger PELLENC - Lionel DE CALA représenté par Stéphanie GRECO DE CONINGH - Bernard DEFLESSELLES représenté par Patrick GHIGONETTO - Christian DELAVET représenté par Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO représentée par Kayané BIANCO - Claude FILIPPI représenté par Georges CRISTIANI - Gérard FRAU représenté par Gaby CHARROUX - Daniel GAGNON représenté par Danielle MILON - Eric GARCIN représenté par Vincent LANGUILLE - Audrey GARINO représentée par Jean-Marc COPPOLA - Magali GIOVANNANGELI représentée par Patrick PIN - Nicolas ISNARD représenté par Didier KHELFA - Sophie JOISSAINS représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Anthony KREHMEIER représenté par Jessie LINTON - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Nathalie LEFEBVRE représentée par Florian SALAZAR-MARTIN - Pierre LEMERY représenté par Anne MEILHAC - Caroline MAURIN représentée par Laurent SIMON - Hervé MENCHON représenté par Aïcha SIF - Danielle MENET représentée par Alain ROUSSET - Eric MERY représenté par Mathilde CHABOCHE - Véronique MIQUELLY représentée par Didier REAULT - Lourdes MOUNIEN représentée par Marie MICHAUD - Lisette NARDUCCI représentée par Roland CAZZOLA - Yannick OHANESSIAN représenté par Sophie GUERARD - Stéphane PAOLI représenté par Jean-Christophe GRUVEL - Benoît PAYAN représenté par Joël CANICAIVE - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Anne REYBAUD représentée par Franck SANTOS - Pauline ROSSELL représentée par Gilbert SPINELLI - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Laurence SEMERDJIAN représentée par David GALTIER - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Stéphanie FERNANDEZ - Marie-France SOURD GULINO représentée par Michel ROUX - Guy TEISSIER représenté par Didier PARAKIAN - Amapola VENTRON représentée par Jean-Pierre SERRUS - Catherine VESTIEU représentée par Agnès FRESCHER - Anne VIAL représentée par Perrine PRIGENT - Jean-Louis VINCENT représenté par Gérard BRAMOUILLE - Ulrike WIRMINGHAUS représenté par Camélia MAKHLOUFI - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Kayané BIANCO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS - Nadia BOULAINSEUR - Jean-Louis CANAL - Martin CARVALHO - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Philippe GRANGE - Sébastien JIBRAYEL - Jean-Marie LEONARDIS - Christian NERVI - Frank OHANESSIAN - Claude PICCIRILLO - Lionel ROYER-PERREAUT.

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

Patrick PAPPALARDO représenté à 15h04 par Roger GUICHARD - Corinne BIRGIN représentée à 15h04 par Sabine BERNASCONI - Françoise TERME représentée à 16h05 par Régis MARTIN - Isabelle ROVARINO représentée à 16h30 par Pascale MORBELLI.

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

Gérard BRAMOUILLE à 15h00 - Roger PELLENC à 15h41 - Serge PEROTTINO à 15h50 - Gilbert SPINELLI à 16h00 - Richard MALLIÉ à 16h15 - Laurent SIMON à 16h15 - Francis TAULAN à 16h15 - Michèle RUBIROLA à 16h22 - Bernard DESTROST à 16h22 - Georges ROSSO à 16h30 - Marie MARTINOD à 16h30 - Bernard MARANDAT à 16h30 - Roland CAZZOLA à 16h31 - Lyece CHOULAK à 16h31 - Michel LAN à 16h35 - Vincent KORNPROBST à 16h35 - Pascal MONTECOT à 16h35 - Marion BAREILLE à 16h35 - Marine PUSTORINO-DURAND à 16h35 - Férouz MOKHTARI à 16h35 - Stéphanie FERNANDEZ à 16h42 - Kayané BIANCO à 16h42 - Frédéric GUELLE à 16h42 - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE à 16h43 - Dona RICHARD à 16h44 - Gérard AZIBI à 16h44 - Bernard RAMOND à 16h44 - Claudie MORA à 16h44 - Gisèle LELOUIS à 16h44 - Eléonore BEZ à 16h44 - Franck ALLISIO à 16h45 - Eric CASADO à 16h45 - Franck SANTOS à 16h46 - Nicole JOULIA à 16h47 - Gaby CHARROUX à 16h50 - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES à 16h51 - Didier REAULT à 16h52 - Samia GHALI à 16h52 - Yannick GUERIN à 17h00 - Yves MORAINÉ à 17h02.

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

### **CHL-003-11786/22/CM**

#### **■ Instauration à titre expérimental d'un permis de louer sur la commune de Gardanne - Approbation d'une convention de prestation de services pour l'instruction des autorisations préalables de mise en location de logements 18912**

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.

Instaurée depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, l'autorisation préalable à la location (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 : L.634-1 à L.635-11).

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.

La Commune de Gardanne sollicite la Métropole afin de pérenniser ce dispositif sur son centre-ville. Une délégation de compétence s'avère impossible en l'absence de PLH exécutoire.

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).

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 de Amélioration de l'Habitat.

Une étude de l'observatoire de l'habitat du Pays d'Aix de 2016 montre que 5% de l'ensemble du parc privé du Pays d'Aix, soit 6 537 logements est potentiellement indigne. Ce parc est majoritairement occupé par des locataires (67%). Les personnes âgées sont également très présentes dans ce parc (32%).

Le guichet du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne a reçu 4 506 signalements entre 2016 et 2020 ; pour Gardanne ce nombre est évalué entre 10 et 50.

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) concerne principalement le cœur de ville où sont favorisées des situations de :

- maintien d'une occupation très sociale dans des logements dégradés et/ou sur-occupés (précarisation des ménages).
- 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 Gardanne souhaite continuer de lutter contre ces processus de paupérisation du centre associés à l'intervention de certains 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 27 septembre 2018, la Commune a officialisé sa volonté de mettre en place le régime d'autorisation préalable de mise en location, pour les logements de type 1 et 2 du centre-ville.

La Commune souhaite aujourd'hui pérenniser ce dispositif pour le compte de la Métropole.

Le périmètre soumis à demande d'autorisation préalable de mise en location dont la Commune de Gardanne assure les tâches d'instruction est celui fixé par délibération du Conseil municipal du 27 septembre 2018 le cas échéant complété ou modifié par des délibérations ultérieures. Ce périmètre est présenté dans l'annexe 1 de la convention ci-jointe.

La Métropole confie à la Commune de Gardanne 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. Sauf indication contraire, les dispositions du Code général des collectivités territoriales et du Code de la construction et de l'habitation seront appliquées.

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

La Ville de Gardanne assurera les différentes missions nécessaires au processus d'instruction, à savoir :

- L'accueil et l'information 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 par courrier ou directement au service urbanisme à l'adresse suivante : Direction des Services Techniques 1 Avenue de Nice – Bâtiment Saint Roch 13120 Gardanne, ou par voie électronique à l'adresse : [urbanisme@ville-gardanne.fr](mailto:urbanisme@ville-gardanne.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 instruits 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 6 300 € /an.

A l'issue de la première année calendaire d'exécution de la convention, le coût des prestations sera réexaminé en fonction du volume de demandes d'autorisation, du nombre de visites associées, et de la mobilisation des services en résultant.

Une campagne de communication sera menée par la Métropole et/ou le Territoire du Pays d'Aix 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.

La Ville de Gardanne s'engage à relayer cette communication : notamment au travers des moyens suivants : magazine municipal, site internet, réseaux sociaux, supports de communication spécifiques, réunions publiques...

L'entrée en vigueur de ce dispositif se fera six mois au moins après la 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 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 du Conseil municipal de Gardanne du 27 septembre 2018 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 28 avril 2022.

**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 Gardanne 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 le périmètre tel que défini 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, sur le périmètre de la concession d'aménagement pour la rénovation du centre ancien de Gardanne.

### **Article 2 :**

Le dispositif entrera en vigueur six mois au moins après la publication de la présente délibération. Les demandes d'autorisation préalable à la mise en location seront adressées en mairie : Direction des Services Techniques 1 Avenue de Nice – Bâtiment Saint Roch 13120 Gardanne, ou par voie électronique à l'adresse : [urbanisme@ville-gardanne.fr](mailto:urbanisme@ville-gardanne.fr).

### **Article 3 :**

Est approuvée la convention ci-annexée de prestation de services à conclure entre la Métropole Aix-Marseille Provence, Territoire du Pays d'Aix, et la Commune de Gardanne pour l'instruction des autorisations préalables de mise en location de logements.

### **Article 4 :**

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cette convention et tous les documents nécessaires pour la mise en place de ce dispositif.

### **Article 5 :**

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget de l'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