

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

Séance du jeudi 16 mars 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 185 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Mireille BALLETTI - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Nicolas BAZZUCCHI - Laurent BELSOLA - Nassera BENMARNIA - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Robert DAGORNE - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOL - Monique FARKAS - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - 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 - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sophie JOISSAINS - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Stéphane LE RUDULIER - Nathalie LEFEBVRE - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAIN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Frank OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Stéphane PAOLI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Anne REYBAUD - 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 - Laurence SEMERDJIAN - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Gérard AZIBI représenté par Jean-Marc SIGNES - Marion BAREILLE représentée par David GALTIER - Mireille BENEDETTI représentée par Christian AMIRATY - Moussa BENKACI

représenté par Stéphanie FERNANDEZ - François BERNARDINI représenté par Nicole JOULIA - Julien BERTEI représenté par Laurence SEMERDJIAN - Corinne BIRGIN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Linda BOUCHICHA représentée par Nathalie LEFEBVRE - Doudja BOUKRINE représentée par Frank OHANESSIAN - Gérard BRAMOULLE représenté par Sophie JOISSAINS - Romain BRUMENT représenté par Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Jean-Louis CANAL représenté par Frédéric GUINIERI - Jean-Marc COPPOLA représenté par Audrey GARINO - Marc DEL GRAZIA représenté par Jean-Pierre GIORGI - Christian DELAVET représenté par Eric GARCIN - Sylvaine DI CARO représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Olivier FREGEAC représenté par Vincent DESVIGNES - Agnès FRESCHEL représentée par Christian PELLICANI - Patrick GHIGONETTO représenté par Roland GIBERTI - Bruno GILLES représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Roger GUICHARD représenté par Pierre LAGET - Claudie HUBERT représentée par Marc PENA - Pierre HUGUET représenté par Yannick OHANESSIAN - Arnaud KELLER représenté par Eléonore BEZ - Vincent KORNPORST représenté par Perrine PRIGENT - Éric LE DISSES représenté par Grégory PANAGOUDIS - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Férouz MOKHTARI représenté par Catherine VESTIEU - José MORALES représenté par Yves MESNARD - Pascale MORBELLI représentée par Loïc GACHON - Lourdes MOUNIEN représentée par Cédric JOUVE - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Claude PICCIRILLO représenté par Georges CRISTIANI - Patrick PIN représenté par André MOLINO - Véronique PRADEL représentée par Jocelyne POMMIER - Didier REAULT représenté par Frédéric GUELLE - Pauline ROSSELL représentée par Anthony KREHMEIER - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Eric SEMERDJIAN représenté par Sophie CAMARD - Jean-Pierre SERRUS représenté par Amapola VENTRON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS - Nadia BOULAINSEUR - Mathilde CHABOCHE - Lyece CHOULAK - Cédric DUDIEUZERE - Samia GHALI - Sébastien JIBRAYEL - Gisèle LELOUIS - Jean-Marie LEONARDIS - Stéphane RAVIER - Lionel ROYER-PERREAUT - Marie-France SOURD GULINO - Anne VIAL - Karima ZERKANI-RAYNAL.

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

Denis ROSSI représenté à 14h30 par Jean-Yves SAYAG.

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

Monique FARKAS à 14h51 - Sophie GRECH à 14h51 - Benoît PAYAN à 15h17 - Jessie LINTON à 15h17 - Sébastien BARLES à 15h22 - Michèle RUBIROLA à 15h28 - Robert DAGORNE à 15h36 - Laure-Agnès CARADEC à 15h49 - Audrey GARINO à 15h49 - Yannick OHANESSIAN à 15h50 - Michel LAN à 15h51 - Richard MALLIÉ à 15h51 - Christian BURLE à 15h52 - Véronique MIQUELLY à 15h52 - Francis TAULAN à 15h53.

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

CHL-003-13589/23/CM

■ Lutte contre l'habitat indigne et dégradé et intervention dans les grandes copropriétés dégradées - instauration de l'autorisation préalable de louer sur la copropriété sises Le Gypsis 1 à Marseille 13003 50710

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

L'article 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a introduit un dispositif destiné à lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil, codifié aux articles L. 635-1 à L. 635-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui permet à la collectivité publique compétente en matière d'habitat, de délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé.

Les zones ainsi délimitées peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers.

Les mesures issues de ce dispositif s'inscrivent dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, visant à la fois les logements et le bâtiment dans lequel ils sont situés selon la loi du n° 90-449 du 31 mai 1990, et vont au-delà de la lutte contre l'insalubrité.

Elles contribuent à mettre en œuvre, dans une démarche préventive, l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent.

Par délibération N° DEVT005-5511/19/CM du 28 février 2019, la Métropole Aix-Marseille-Provence a institué à titre expérimental l'autorisation préalable de louer sur le périmètre de Noailles à Marseille.

Après trois ans d'expérimentation de l'autorisation préalable de louer il a été constaté que la mobilisation du permis de louer à Marseille s'est inscrite dans la continuité de la politique globale métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne.

Cette démarche a permis à la collectivité de surveiller les transactions effectuées sur le marché de Noailles mais l'intérêt majeur du permis de louer a résidé dans sa vocation préventive.

En effet, l'outil permet d'intervenir en amont de la mise en location du logement.

L'association de cet outil coercitif à des aides complémentaires à la réhabilitation a permis d'accompagner les propriétaires bailleurs vers la rénovation du bien.

Cette association vertueuse a favorisé l'évaluation positive du dispositif métropolitain. La majorité des autorisations délivrées ont permis d'améliorer la qualité des logements grâce à l'impératif de réalisation de travaux.

Dans le cadre de sa stratégie de lutte contre l'habitat indigne et dégradé et d'un accord partenarial approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 30 mars 2017, la Métropole intervient avec l'Etat, les autres collectivités locales ainsi que les partenaires associés, sur les grandes copropriétés les plus fragiles, jugées prioritaires au regard de plusieurs facteurs : dysfonctionnements majeurs de gestion, dégradation du bâti et problématiques sociales importantes.

L'accord signé en décembre 2017 entend fédérer l'action publique autour d'une stratégie d'intervention pour traiter le problème complexe des copropriétés en difficultés et doit permettre de mobiliser des aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Cet accord partenarial vise en particulier les grandes copropriétés en déshérence, mais aussi des copropriétés fragiles dont il semble opportun de proposer des actions préventives ou curatives avant leur basculement dans des dysfonctionnements complexes.

Afin de compléter et de renforcer le volet préventif de la lutte contre l'habitat indigne dans les copropriétés dégradées, le permis de louer (autorisation préalable de mise en location) permet d'intervenir en amont de la signature d'un bail et de prendre les mesures nécessaires pour mettre aux normes les logements privés mis en location.

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.

Dans cet objectif, la Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite dans une deuxième phase d'expérimentation, l'instauration de l'autorisation préalable de louer pour deux grandes copropriétés dégradées :

- Le Gyptis 1 - 7/9 rue Jean Cristofol à Marseille 13003

Le Gyptis 1, située dans le 3ème arrondissement de Marseille, fait partie du premier cercle de priorité de l'accord partenarial. Inscrite dans le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés fragiles (POPAC) en 2020, le diagnostic a mis en exergue un certain nombre de difficultés : aggravation de l'état technique du bâtiment (prises d'arrêtés de mise en sécurité et d'insalubrité en 2022), défaillance de la gouvernance, situation financière inquiétante, occupation sociale en grande précarité, délinquance et situations d'occupations illicites.

Par conséquent, au regard de ces dysfonctionnements majeurs et notamment des situations d'habitat dégradé, cette copropriété nécessite une vigilance publique accrue visant notamment à soumettre à condition la mise en location de logements qui pourraient porter atteinte à la sécurité ou la salubrité des occupants.

Le choix de cet ensemble immobilier d'intervention repose à la fois sur la présence d'une importante proportion de logements potentiellement indignes.

Les modalités de mise en œuvre :

Aux termes des articles L. 635-3 et L635-4 et R. 635-1 et R. 635-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, la mise en location d'un logement situé dans les zones soumises à autorisation préalable de mise en location est subordonnée à la délivrance d'une autorisation.

Ce dispositif conformément à l'article R365-1 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^{er} ou au titre 1^{er} bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Le régime d'autorisation préalable de mise en location conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention de cette autorisation délivrée par la Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence.

La demande d'autorisation préalable de mise en location, pour laquelle les textes ne prévoient pas d'indiquer le nom du locataire potentiel, est établie par le(s) bailleur(s) ou leur mandataire par formulaire CERFA n°15652*01, et transmise à l'autorité compétente pour statuer.

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.

A compter de l'entrée en vigueur du permis de louer la demande d'autorisation donnera lieu à la remise d'un récépissé mentionné aux articles L112-3 et R112-6 du Code des Relations entre le Public et l'Administration.

L'autorisation préalable sera délivrée expressément dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande, à défaut le silence de l'autorité compétente vaudra autorisation, après visite et contrôle d'un technicien dédié et sera valable deux ans suivant sa délivrance si le logement n'a pas été mis en location.

Le transfert de l'autorisation à un nouvel acquéreur s'effectue par l'autorité compétente et la demande d'autorisation préalable de mise en location doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location, hors le cas de renouvellement ou reconduction du contrat de bail initial.

Cette autorisation doit être jointe au contrat de location à chaque nouvelle location ou relocation.

La délivrance d'une autorisation préalable 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. Elle ne pourra 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.

Une décision valant autorisation de mise en location d'un logement ne préjuge pas de la conformité du logement aux dispositions légales et réglementaires en vigueur qu'il appartient au bailleur de respecter.

La caducité de l'autorisation à l'issue d'une durée de deux ans sans location n'instaure pas un délai de validité de deux ans de l'autorisation, indépendamment du nombre de location pendant cette période.

Pour l'application des dispositions des articles L. 635-1 à L. 635-11, une mise en location, une relocation ou une nouvelle mise en location sont définies comme étant la conclusion d'un contrat de location soumis au titre Ier ou au titre Ier bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, à l'exclusion de sa reconduction ou de son renouvellement ou de la conclusion d'un avenant à ce contrat.

La Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation demandée lorsque le logement ne respecte pas les caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ou est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

La décision de rejet de la demande d'autorisation préalable de mise en location est motivée et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences précitées.

La décision de rejet sera transmise à la Caisse d'Allocations Familiales et aux services fiscaux.

L'absence d'autorisation préalable est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire, cependant, le fait de mettre en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation ou en dépit d'une décision de rejet sera sanctionné par une amende plafonnée à 15 000 euros qui tiendra compte de la gravité des manquements.

Le paiement de l'amende sera ordonné par le Préfet dans le délai d'un an à compter de la constatation des manquements.

La Métropole met en place un lieu de réception et d'instruction qui se situe à l'Espace accompagnement habitat, 19 rue de la République à Marseille 13001. Elle coordonnera avec la Ville de Marseille, 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 ne pourra être inférieure à 6 mois à compter de la publication de la présente délibération, soit au plus tard au 30 septembre 2023.

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 ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment les articles L. 635-1 à L. 635-11 et R. 635-1 à R. 635-5 ;
- 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° 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 ;
- 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 délibération n° 005-5511/19/CM du 28 février 2019 Stratégie Territoriale de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé – Instauration d'une autorisation préalable de mise en location sur le quartier Noailles à Marseille 1er arrondissement dans le cadre de la nouvelle stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne.

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 du 13 décembre 2018 et l'accord partenarial du 30 mars 2017 ;
- Que le permis de louer est l'un des outils de lutte contre les marchands de sommeil et le mal-logement ;
- Que l'ensemble immobilier dégradé de la ville de Marseille a été retenu comme copropriété où il convient de poursuivre l'expérimentation du permis de louer.

Délibère

Article 1 :

Il est décidé de l'extension du régime obligatoire d'autorisation préalable de mise en location ou la 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.

Article 2 :

Est approuvé sur le territoire de Marseille, le périmètre de l'ensemble immobilier tel que défini en annexe Le Gyptis 1 - 7/9 rue Jean Cristofol 13003.

Article 3 :

L'entrée en vigueur du dispositif est fixée au 1^{er} octobre 2023. Les demandes d'autorisation préalable à la mise en location ou relocation seront déposées à L'Espace accompagnement habitat, 19 rue de la République 13002 Marseille ou transmises par voie électronique à l'adresse « eah-permisd louer@ampmetropole.fr ».

Article 4 :

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.

Article 5 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à prendre toutes dispositions concourant à la bonne exécution de la présente délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

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

David YTIER