

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

Séance du jeudi 29 juin 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 178 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Nicolas BAZZUCCHI - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - François BERNARDINI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Pascal CHAUVIN - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Bernard DESTROST - Alexandre DORIOLE - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Héléne GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sophie JOISSAINS - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Stéphane LE RUDULIER - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - André MOLINO - Yves MORAIN - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Stéphane PAOLI - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Patrick PIN - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Marion BAREILLE représentée par David GALTIER - Moussa BENKACI représenté par Karima ZERKANI-RAYNAL - Sabine BERNASCONI représentée par Catherine PILA - Julien BERTEL représenté par Camélia MAKHLOUFI - Kayané BIANCO représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Linda BOUCHICHA représentée par Yves MESNARD - Nadia BOULAINSEUR

représentée par Gilbert SPINELLI - Valérie BOYER représentée par Sarah BOUALEM - Gérard BRAMOULLE représenté par Sophie JOISSAINS - Romain BRUMENT représenté par Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Jean-Louis CANAL représenté par Marylène BONFILLON - Laure-Agnès CARADEC représentée par Emmanuelle CHARAFE - Mathilde CHABOCHE représentée par Sébastien BARLES - Philippe CHARRIN représenté par Daniel GAGNON - Gaby CHARROUX représenté par Gérard FRAU - Lyece CHOULAK représenté par Lourdes MOUNIEN - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Christian DELAVET représenté par Frédéric GUINIERI - Vincent DESVIGNES représenté par Vincent LANGUILLE - Sylvaine DI CARO représentée par Stéphane PAOLI - Eric GARCIN représenté par Romain BUCHAUT - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Sophie GUERARD représentée par Perrine PRIGENT - Vincent KORNPROBST représenté par Etienne TABBAGH - Philippe LEANDRI représenté par Jean-Pascal GOURNES - Éric LE DISSES représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Nathalie LEFEBVRE représentée par Magali GIOVANNANGELI - Richard MALLIE représenté par Roland GIBERTI - Remi MARCENGO représenté par Serge PEROTTINO - Hervé MENCHON représenté par Prune HELFTER-NOAH - Danielle MENET représentée par Alain ROUSSET - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Pascal MONTECOT représenté par Danielle MILON - Claudie MORA représentée par Nicole JOULIA - Patrick PAPPALARDO représenté par Frédéric GUELLE - Didier PARAKIAN représenté par Pierre LAGET - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Anne-Laurence PETEL représentée par Amapola VENTRON - Claude PICCIRILLO représenté par Guy BARRET - Véronique PRADEL représentée par Grégory PANAGOUDIS - Michèle RUBIROLA représentée par Pierre HUGUET - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Laurent BELSOLA - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Laurence SEMERDJIAN représentée par Sandrine MAUREL - Catherine VESTIEU représentée par Samia GHALI - Anne VIAL représentée par Agnès FRESCHÉL - Jean-Louis VINCENT représenté par Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS - Nassera BENMARNIA - Frédéric CORNAIRE - Sophie GRECH - Sébastien JIBRAYEL - Jean-Marie LEONARDIS - Bernard MARANDAT - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Férouz MOKHTARI - Christian NERVI - Frank OHANESSIAN - Pauline ROSSELL - Lionel ROYER-PERREAUT - Monique SLISSA.

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

Franck SANTOS représenté à 15h30 par Yves WIGT – Corinne BIRGIN représentée à 15h34 par GUICHARD Roger – Sophie AMARANTINIS représentée à 14h45 par Gérard GAZAY – Daniel GAGNON représenté à 16h00 par Roland GIBERTI – Gérard AZIBI représenté à 16h10 par Laure ROVERA – Eric CASADO représenté à 16h15 par Patrick GRIMALDI – Emmanuelle CHARAFE représentée 16h19 par Emilie CANNONE – Martine CESARI représentée à 16h40 par Olivier FREGEAC – Marie MARTINOD représentée à 16h50 par Solange BIAGGI – Jean-Jacques COULOMB représenté à 16h55 par Olivier GUIROU – Jean-Pierre SERRUS représenté à 17h00 par Didier KHÉLFA – Pascale MORBELLI représentée à Loïc GACHON à 17h37.

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

Alain ROUSSET à 15h45 – Pierre HUGUET à 15h45 – Françoise TERME à 15h50 – Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES à 15h50 – Sophie ARRIGHI à 15h51 – Bernard DEFLESSELLES à 16h00 – Georges ROSSO à 16h00 – Philippe GRANGE à 16h25 – René RAIMONDI à 16h25 – Véronique MIQUELLY à 16h34 – Laurent BELSOLA à 16h37 – Monique FARKAS à 16h40 – Michel LAN à 16h40 – Lionel DE CALA à 16h45 – Pascal CHAUVIN à 16h50 – Sébastien BARLES à 16h50 – Nicolas BAZZUCCHI à 16h50 – Claude FERCHAT à 16h50 – Lourdes MOUNIEN à 16h50 – Cédric JOUVE à 16h50 – Christian PELLICANI à 16h50 – Didier REAULT à 16h51 – Patrick AMICO à 16h52 – Pierre LEMERY à 16h53 - Ulrike WIRMINGHAUS à 16h57 – Aicha SIF à 17h19 – Doudja BOUKRINE à 17h42 – Caroline MAURIN à 17h46 – Stéphane RAVIER à 17h53.

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

CHL-004-14366/23/CM

**■ Autorisation préalable de mise en location sur la ville d'Aubagne -
Approbation des conditions de la mise en œuvre et du suivi du régime des
autorisations préalables à la mise en location de logement privés sur le
centre ancien d'Aubagne
61900**

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

Pour rappel, 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 l'établissement public intercommunal compétent 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.

La commune d'Aubagne s'est engagée dans une politique volontariste de requalification de son centre historique dès 2014. Pour autant la réhabilitation des logements et immeubles situés dans les périmètres des centres anciens doit être renforcée eu égard aux diverses situations de paupérisation et leurs conséquences sur le patrimoine bâti.

Par une délibération CHL-008-12158/22/CM du 30 juin 2022, la Métropole Aix-Marseille-Provence, compétente en matière d'habitat, a ainsi décidé d'instaurer à titre expérimental un dispositif d'autorisation préalable de mise en location au titre de l'article L. 635-1 du code de la construction et de l'habitat, pour une durée de 24 mois à compter de l'entrée en vigueur de ce dispositif, initialement fixé au 16 janvier 2023, sur le périmètre en centre ancien d'Aubagne tel que défini en annexe de ladite délibération.

Cependant, par une délibération CHL-004-13063/22/CM du 15 décembre 2022 du Conseil de la métropole, afin de consolider les conditions techniques et administratives de mise en œuvre du dispositif, son entrée en vigueur a été reportée au 1^{er} juillet 2023.

La délibération n°CHL-008-12158/22/CM du 30 juin 2022 a donc été modifiée pour rendre le dispositif opérationnel à compter du 1er juillet 2023 et préciser les conditions de son mode de gestion.

Mode de gestion proposé : Initialement, la mise en œuvre opérationnelle du dispositif devait être portée selon un convention de prestation de service entre la commune et la métropole, par le service habitat de la ville pour une durée de 24 mois à compter de son entrée en vigueur.

En accompagnement de la ville d'Aubagne et dans le cadre de l'intervention de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur l'habitat indigne et dans la lutte dans contre l'habitat dégradé, il s'agit de présenter un autre mode de gestion du dispositif, en cohérence avec le rôle essentiel de la société publique locale du Pays d'Aubagne et de l'Etoile FAÇONÉO sur la réhabilitation du parc existant et de son expertise dans le requalification des quartiers anciens des communes, en combinant une parfaite continuité et qualités des services offerts à tous les public

Au vu des statuts de la société publique locale sur laquelle la Métropole Aix-Marseille-Provence exerçant un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services, un marché de services entre la Métropole et la SPL FACONEO viendra formaliser la mise en œuvre opérationnelle, ayant pour objet l'instruction des demandes d'autorisation préalable de mise en location sur le fondement des dispositions combinées des articles L. 5131-1 et L. 5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

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 R. 365-1 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.

Sera mis en place un lieu de réception et d'instruction qui se situera à Aubagne immeuble Optimum 165 avenue du Marin blanc ZI les Paluds 13400.

Cette demande pourra être adressée par voie électronique à l'adresse suivante permisdeloueraubagne@ampmetropole.fr. Elle sera accompagnée obligatoirement des diagnostics techniques prévus à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989.

Une adresse mail dédiée sera mise en place afin de recevoir les demandes et les suivre. Cette adresse mail sera dirigée automatiquement sur les adresses mails du Technicien et du chef de projet affectés à la mission afin de répondre dans les meilleurs délais.

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 L. 112-3 et R. 112-6 du Code des Relations entre le Public et l'Administration.

L'autorisation préalable sera délivrée expressément dans un délai d'un mois à compter de la date de réception du dossier complet 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 1er ou au titre 1er 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.

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 Métropole, la Ville et Façoneo afin de dresser le bilan, échanger sur des retours d'expérience et enrichir la mise en place du permis de louer à titre expérimental.

Plan de communication : Les moyens de communication dont disposent la Métropole seront mis à contribution : site internet, réseau de partenaires, par ailleurs du matériel de communication spécifique sera élaboré (plaquette d'information).

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 Commande Publique ;
- 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 ;
- 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 du Maire de la commune d'Aubagne ;
- La délibération CHL-008-12158/22/CM du 30 juin 2022 portant approbation de la mise en œuvre du dispositif d'autorisation préalable de mise en location des logements privés sur le centre ancien d'Aubagne ;
- La délibération CHL-004-13063/22/CM du 15 décembre 2022 portant autorisation préalable de mise en location des logements privés sur le centre ancien d'Aubagne avec Report de l'entrée en vigueur du dispositif.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole a approuvé par la délibération la n°CHL-008-12158/22/CM du 30 juin 2022 l'autorisation préalable de mise en location sur le centre ancien d'Aubagne.
- Que la Métropole a reporté par la délibération n°CHL-008-12158/22/CM du 30 juin 2022 l'entrée en vigueur du dispositif d'autorisation préalable de mise en location au 1er juillet 2023 afin d'en préciser les conditions de mise en œuvre.
- Qu'il est nécessaire de disposer du concours de la société publique locale du Pays d'Aubagne et de l'Etoile FAÇONÉO, pour la mise en œuvre opérationnelle, l'exécution et le suivi du régime de ces autorisations préalables.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvées les modifications des conditions de mise en œuvre du régime des autorisations préalables à la mise en location de logement privés sur le centre ancien d'Aubagne tel qu'approuvées par la délibération du 30 juin 2022.

Article 2 :

Est confiée à la SPL FACONEO l'instruction des demandes d'autorisation prévue au titre de l'article L. 635-1 du code de la construction, lesquelles seront à déposer :

- Soit par voie électronique à l'adresse mail suivante : permisdeloueraubagne@ampmetropole.fr
- Soit sous format papier par voie postale ou lieu de réception physique : Immeuble Optimum -165 avenue du Marin blanc ZI les Paluds 13400 Aubagne.

Article 3 :

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