

**CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICE**  
**ENTRE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE ET LA COMMUNE D'ISTRES**  
**POUR LE DISPOSITIF D'AUTORISATION PREALABLE**  
**DE MISE EN LOCATION DES LOGEMENTS PRIVES SUR LE CENTRE VILLE**

**La MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

Dont le siège est sis 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 22 février 2024

Désignée ci-après « la Métropole » ;

D'une part,

**La Commune d'Istres**

Dont le siège est sis : 1 Esplanade Bernardin Laugier, CS 97002, 13808 Istres,

Représentée par son Maire en exercice, dûment habilité pour intervenir en cette qualité aux présentes, et domicilié en cette qualité audit siège ;

Désignée ci-après « la Commune »

**Ensemble dénommées « les Parties ».**

D'autre part

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales notamment ses articles L.5211-17, L.5211-4-1, L.5215-27 et L.5216-7-1,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation notamment ses articles L.634-1 à L.635-11 ; Considérant que la Métropole a adopté une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne,

Considérant que l'autorisation préalable à la location (« permis de louer ») est l'un des outils de lutte contre les marchands de sommeil et le mal logement.

**IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QU'IL SUIT**

**PRÉAMBULE**

Depuis la loi ALUR, codifiée aux articles L. 634-1 à L. 635-11 du code de la construction et de l'habitation (CCH), les établissements publics de coopération intercommunale compétent 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 par un bailleur est soumise à une autorisation préalable de location, dite « permis de louer », dont les modalités sont explicitées par le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 et dans la partie réglementaire du CCH aux articles R.634 1 à R.635-4. Les règles d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation sont précisées au sein du décret Habitat n° 2023-695 du 29/07/2023.

Par délibération n° CHL 002-10555/21/CM du Conseil de la Métropole du 7 octobre 2021, la Métropole a instauré, à titre expérimental 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 89- 462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs sur le centre-ville d'Istres.

Le permis de louer constitue un outil supplémentaire et complémentaire aux actions menées dont notamment le protocole de lutte contre l'habitat indigne et les dispositifs incitatifs d'accompagnement des propriétaires dans la réhabilitation de leur logement.

Aussi, la Commune d'Istres souhaite poursuivre et pérenniser ce dispositif, complémentaire à son action globale contre le mal-logement, selon les mêmes modalités.

Il est donc proposé de disposer du concours de la commune concernée, par convention, conformément à l'article L.5215-27 du Code général des collectivités territoriales (ci-après CGCT), pour la mise en œuvre de la phase technique de l'instruction des demandes préalables de mise en location du dispositif.

### **Article 1 - Objet de la convention**

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

Ainsi, la Métropole confie à la Commune la réalisation, en son nom et pour son compte, de la phase technique de l'instruction des demandes préalables de mise en location sur le territoire, selon les modalités ci-après précisées.

### **Article 2 – Périmètre**

Le périmètre retenu est le centre-ville 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).

Le taux de mobilité s'avère très important sur ce périmètre avec un pic de 51% pour l'année 2020 (un taux de mobilité « 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
Centre Ancien	Propriétaires occupants	394
	Propriétaires bailleurs	843
	Logements vacants	414
	Total	1 651

### **Article 3 – Modalités d'exécution**

#### **3.1 Obligations de la Métropole**

La Métropole, au titre de sa compétence, assure les différentes missions nécessaires au processus d'instruction des demandes d'autorisation préalables.

Elle est garante du respect des délais définis par la loi et assure la notification des décisions. Elle aura donc en charge :

- 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
- L'instruction administrative des dossiers déposés :
  - o Vérification de la complétude des pièces et la validité des diagnostics immobiliers
  - o Remise d'un accusé de réception des demandes d'autorisation ou demande des pièces complémentaires auprès du propriétaire ou du mandataire
  - o Sollicitation de la commune pour programmer les visites techniques
- La rédaction des avis de décision à l'attention du propriétaire, ou du mandataire, suite au rapport émis par la commune
- La rédaction des bilans annuels

La Métropole assure la coordination d'ensemble du projet : communication globale, animation des groupes de travail (COTECH, COPIL, réunions avec les partenaires ...), information et veille, lien avec les partenaires (CAF, DDTM..), mise à disposition des outils.

La Métropole aura à charge de mettre en place une application d'instruction et de gestion des dossiers de demande, à en assurer la maintenance et à développer des interfaces de l'outil dont seraient déjà dotées les communes.

La Métropole s'engage à mettre en œuvre les sanctions en cas de mise en location d'un logement sans autorisation préalable ou ayant fait l'objet d'une décision de rejet.

La Métropole s'engage à assurer la gestion des contentieux relatifs à la légalité des actes qu'elle aura pris, pouvant intervenir devant les tribunaux.

Les demandes d'autorisation préalable à la mise en location seront adressées à la Métropole par voie électronique à l'adresse : [permisdelouer.istres@ampmetropole.fr](mailto:permisdelouer.istres@ampmetropole.fr) ou à l'accueil du Service Amélioration et Développement de l'Habitat- Bâtiment Trigance 4 à Istres.

### 3.2 Obligations de la Commune

La Métropole confie à la Commune les prestations suivantes :

- La réalisation des visites des logements pour évaluer leur décence, leur salubrité, selon les diagnostics techniques communiqués et en référence à une grille d'évaluation, et des contre- visites pour vérifier la conformité et l'achèvement des travaux prescrits. Ces visites sont réalisées dans un délai compatible avec la transmission du rapport de visite visé ci-dessous.
- La rédaction d'un rapport de visite, après chaque visite et contre-visite, avec proposition d'avis favorable, défavorable ou sous conditions de mise en décence. Cette transmission devra être opérée au plus tard 10 jours calendaires suivant la date de la remise du récépissé du dossier complet de demande préalable d'autorisation.

Les avis seront signés par la Présidente de la Métropole ou son délégataire.

- Avis favorable : délivrance d'une autorisation de mise en location.
- Avis favorable sous conditions : l'autorisation préalable de mise en location est conditionnée par la réalisation de travaux dans un délai maximal de six mois à compter de leur notification, délai au-delà duquel l'autorisation sous conditions deviendra automatiquement caduque. En attendant la réalisation des travaux et la délivrance d'un avis favorable, le logement ne doit pas être loué. Les travaux seront soumis à une visite de contrôle avant toute mise en location.
- Avis défavorable : refus motivé de mise en location de logement précisant la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité. Il est interdit de louer le logement en l'état. Il conviendra de déposer une nouvelle demande d'autorisation préalable de mise en location en ayant, auparavant, réalisé les travaux nécessaires.

- La transmission par courriel, ou par tout autre moyen dématérialisé, dudit rapport au Service Amélioration et Développement de l'Habitat de la Métropole ;

#### **Missions complémentaires :**

- Le repérage sur le terrain des locations consenties sans dépôt d'autorisation préalable de mise en location et 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.

- La Commune sera sollicitée pour contribuer à la rédaction des bilans annuels et participer aux COPIL et COTECH, aux réunions d'échanges avec les autres communes et partenaires du dispositif (CAF, DDTM...)

#### **3.3 Personnels, services et moyens matériels**

La Commune est libre de désigner ceux de ses agents, compétents en la matière, 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'infraction à la législation.

Il est précisé que les agents exerçant tout ou partie de leurs activités dans le cadre de cette convention demeure sous l'autorité hiérarchique du maire et sous son autorité fonctionnelle.

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 rapport de visite, telle que définie à l'article 2.1 de la présente convention, devra s'opérer dans un délai de 10 jours calendaires à compter de la saisine du Service Qualité de l'Habitat de la Commune.

C'est pourquoi, afin de réduire au maximum les délais de mise en location des logements et dans un souci de faciliter les rapports avec les propriétaires, la Commune a fait le choix de proposer des pré-visites des logements, sur demande du propriétaire et avec l'accord du locataire. Ces pré-visites ont lieu avant le dépôt du dossier d'autorisation préalable afin de remédier, bien en amont, à d'éventuels problèmes qui pourraient être bloquants lors de la mise en location des logements.

### 3.4 Conditions d'exercice de la prestation

La Métropole s'engage à :

- Mettre à disposition un guichet unique physique et dématérialisé pour l'accueil, d'information et de dépôt des demandes d'autorisation préalable de mise en location dans les locaux du Service Amélioration et Développement de l'Habitat, situés sur Istres, bâtiment Trigance 4, et à partir du site de la Métropole Aix-Marseille-Provence.
- Transmettre, dans les meilleurs délais et de manière dématérialisée, les demandes d'autorisation de mise en location au Service Qualité de l'habitat de la Commune pour que ce dernier organise les rendez-vous de visites techniques dans le délai imparti.

La Métropole dispose, au fil de l'exécution de la convention, d'un droit de 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 4 : Communication**

La Métropole s'engage à proposer les différents supports de communication nécessaires pour diffusion auprès des propriétaires du périmètre et des partenaires du dispositif (agences immobilières, notaires...).

La Commune s'engage à continuer à relayer l'information par l'affichage des supports de communication, 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 outils de communication tels que son site internet, ses réseaux sociaux et son magazine municipal.

#### **Article 5 – Durée et résiliation**

La présente convention prend effet à compter de sa date de notification par la Commune à la Métropole pour une durée de deux ans, renouvelable par tacite reconduction pour une durée identique à deux reprises.

La convention peut être dénoncée par chacune des parties à tout moment par l'envoi d'un courrier recommandé avec accusé de réception sous réserve d'un préavis de 6 mois.

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.

Les parties ont la faculté de résilier la présente convention en cas d'impossibilité de l'une ou l'autre à tenir ses engagements ou en cas de non-respect par l'une ou l'autre de ses engagements et après mise en demeure.

La résiliation à l'initiative de la commune ne peut être décidée que par une délibération exécutoire, et ne pourra intervenir avant l'expiration d'un délai de 30 jours, courant à compter de la notification de ladite décision à la Métropole.

En cas de résiliation à l'initiative de la Métropole motivée par le non-respect par la commune des obligations prévues à la présente convention, la résiliation de la convention pourra être décidée après mise en demeure notifiée à la Commune d'avoir à se conformer aux obligations contractuelles dans un délai de 15 jours et demeurée infructueuse. Cette résiliation entraînera l'abandon de la prestation de services.

L'exercice de ce droit contractuel n'ouvre droit à aucune indemnisation pour l'une ou l'autre des parties.

La décision de résiliation, le cas échéant, ne prive en rien les parties de leur faculté de recours réciproques ou d'appel en garantie au titre d'un manquement dans l'exercice de leurs obligations contractuelles.

### **Article 6 : Suivi de la convention**

Un comité de suivi, composé des Services Amélioration et Développement de l'Habitat de la Métropole et Qualité de l'Habitat de la Commune, se réunira au minimum 3 fois par an ou plus selon le besoin.

Il évaluera l'avancement des missions, examinera les conditions financières de la convention et sera le cas échéant force de proposition pour améliorer sa mise en œuvre 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 la 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 du permis de louer.

### **Article 7 – Modifications**

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

### **Article 8 - Modalités financières**

Il est convenu et accepté par les deux parties que la Métropole rémunérera les missions exercées par la commune en lui versant une somme déterminée en fonction du nombre d'actes instruit.

Un montant forfaitaire, évalué au regard du volume de dossiers envisagés et des services en découlant, a été fixé à 70 € par dossier instruit, incluant les visites techniques et contre-visite, la rédaction des rapports de visite en découlant ainsi que leur transmission au service gestionnaire de la Métropole, nonobstant la réalisation des missions complémentaires décrites au paragraphe 3.2.

Le montant des dépenses, déterminé par l'application de ce forfait au nombre de dossiers « permis de louer » instruits jusqu'au 15 novembre de l'année en cours, sera communiqué, cette même année, pour paiement à la Métropole.

La Commune se chargera donc de produire et de transmettre à la Métropole un état annuel détaillant le nombre de demandes instruites. Elle émettra un titre annuel du montant des prestations réalisées. La Métropole procédera ensuite au remboursement forfaitaire des prestations exécutées par la Commune par émission d'un mandat.

Aucune avance ne sera versée.

Toutefois, toute visite ou contre-visite réalisée par la Commune ne sera payée par la Métropole que si un rapport de visite, émettant un avis, a été produit par les agents communaux.

### **Article 9 – Responsabilité**

La décision prise à l'issue de l'instruction d'une autorisation doit être signée par le Président de la Métropole ou par son représentant et engage la responsabilité de la Métropole.

En cas de désaccord entre la Métropole et la Commune, une commission de conciliation permet une explication et un arbitrage de la décision finale.

Le Maire demeure entièrement responsable au titre des pouvoirs de police relevant de sa compétence. Il veille également à la bonne exécution des prestations confiées aux services de la Commune et de manière générale au respect de la présente convention.

### **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 : Protection des données à caractère 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.

### **Article 12- 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 13 – 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