

Convention entre l'État et la Métropole Aix-Marseille-Provence

de mise à disposition des services de l'État pour l'accompagnement à l'exercice de la compétence à engager une sanction en cas d'infraction au dispositif d'Autorisation Préalable à la Mise en Location de logement dans le parc privé, dit « permis de louer », en application de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024.

Entre, d'une part :

L'État, représenté par le Préfet des Bouches-du-Rhône, ou son représentant,

Et d'autre part :

la Métropole Aix-Marseille-Provence représenté(e) par sa présidente, Madame Martine Vassal, dûment habilitée à cette fin par délibération du Bureau de la Métropole en date du 10 octobre 2024,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR, et notamment les articles L. 634-1 à L. 635-11 codifiés au Code de la Construction et de l'Habitation, relatifs au permis de louer.

Vu la loi n°2018-2021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Évolution du Logement et l'Aménagement Numérique, dite loi ELAN, venue préciser que ce dispositif d'autorisation préalable ne s'applique ni aux logements mis en location par un organisme de logement social, ni aux logements qui bénéficient d'une convention avec l'État en application de l'article L. 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat et des grandes opérations d'aménagement, dont l'article 23 vient modifier les articles L. 634-4 et L. 635-7 du CCH relatifs au permis de louer, en transférant aux collectivités le volet répressif et en confiant désormais à l'EPCI (ou au maire par délégation) la faculté de prononcer et de recouvrer les amendes liées au non-respect du dispositif de Permis de Louer ;

Vu le décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location de logements ;

Vu l'arrêté du 27 mars 2017 relatif au formulaire de demande d'APML et au formulaire de déclaration de transfert de l'APML (cerfa 15652 / 15653) ;

Vu les différentes délibérations du conseil métropolitain visant à instaurer 9 dispositifs de permis de louer en vigueur sur le département des Bouches-du-Rhône et 4 dispositifs à venir, à savoir :

- quartier de Noailles à Marseille ;
- copropriété Le Gyptis à Marseille (dispositif non en vigueur) ;
- centre de Martigues ;
- centre de Port-de-Bouc ;
- centre d'Istres ;
- centre de Gardanne ;
- centre d'Aubagne ;
- copropriété les Facultés à Aix-en-Provence ;
- et, plus récemment, centre de Marignane (entrée en vigueur à fin 2024).
- *pour mémoire : le dispositif sur la commune de Pertuis relève de la DDT du Vaucluse*

Considérant que, désormais il revient à l'EPCI d'exercer l'entière responsabilité de la compétence relative à l'autorisation préalable à la mise en location : délibération instaurant le périmètre, instruction et délivrance d'un avis, suivi, sanction, liquidation et suivi des contentieux ;

Considérant le bilan des 13 dispositifs en vigueur depuis 2018 sur le département des Bouches-du-Rhône, représentant à date 113 saisines pour sanction et 34 arrêtés de sanction publiés, dont un certain nombre faisant ou ayant fait l'objet de recours ;

Considérant que l'application directe des dispositions de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 relatives au permis de louer nécessite une évolution importante de l'organisation interne des services des établissements publics de coopération intercommunale concernés dans le département, encore en cours à ce jour ;

Considérant le courrier adressé par le Préfet des Bouches-du-Rhône le 22 juillet 2024 à madame la Présidente de la métropole Aix-Marseille-Provence concernant le transfert aux collectivités de la compétence relative aux sanctions faisant suite à infractions au dispositif de permis de louer, et proposant un accompagnement de la part de la DDTM13 jusqu'à la fin de l'année 2024 dans l'instruction et le suivi des procédures de sanction pour défaut de permis de louer ;

Considérant la réponse positive de monsieur le Vice-Président délégué au logement, à l'habitat et à la lutte contre l'habitat indigne de la métropole Aix-Marseille-Provence à la proposition d'accompagnement par la DDTM13.

Il est convenu ce qui suit :

Article 1^{er} - Objet de la convention

La présente convention a pour objet la définition et l'organisation de la mise à disposition du pôle Lutte contre l'Habitat Indigne du Service Habitat de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour lui permettre d'exercer l'entière responsabilité de la compétence qui lui a été transférée concernant le volet répressif du dispositif de permis de louer.

Article 2 - Champ d'application

La présente convention concerne les modalités d'accompagnement par la DDTM 13 des services instructeurs de la Métropole sur les 9 dispositifs de permis de louer actuellement en vigueur sur le département des Bouches-du-Rhône, sur le volet répressif du Permis de Louer, à savoir :

- procédure de mise en demeure contradictoire préalable à sanction et coordination avec les services communaux ;
- procédure de sanction et affichage ;
- procédure de liquidation de l'amende et recouvrement ;
- et suivi des contentieux.

Article 3 - Modalités de réception et d'instruction des dossiers par la DDTM13

Lorsque la Métropole AMP décide d'engager une sanction sur une situation donnée, elle en informe par mail la DDTM13 à l'adresse suivante : ddtm-permisdelaouer@bouches-du-rhone.gouv.fr, en fournissant l'ensemble des informations nécessaires à l'engagement de la procédure de sanction, notamment les coordonnées et données nécessaires à la liquidation de l'amende.

La DDTM13 s'engage à préparer un projet de courrier de mise en demeure contradictoire préalable à sanction, et à le transmettre à la Métropole AMP pour mise en forme, mise en signature, notification au(x) propriétaire(s) et/ou au conseil immobilier du propriétaire, et recueil des preuves de bonne notification. La Métropole AMP adresse à la DDTM13 copie du courrier signé et des preuves de notifications, et les enregistre dans le tableau de pilotage des sanctions qui servira de support aux réunions de pilotage.

Passé le délai contradictoire, et après échanges sur les réactions du propriétaire et les différentes caractéristiques d'une sanction, la Métropole AMP saisi par mail la DDTM13 d'une demande de projet d'arrêté de sanction assortie d'un document de synthèse interne qui récapitule notamment les paramètres de singularisation du montant de l'amende. Ce projet d'arrêté est transmis à la Métropole AMP pour mise en forme, mise en signature, notification au(x) propriétaire(s), publication et affichages, et recueil des preuves de bonne notification. La Métropole AMP adresse à la DDTM13 copie de l'arrêté signé et des preuves de notification. Elle les inscrit également dans le tableau de pilotage des sanctions.

Le tableau de pilotage des sanctions fait l'objet d'échanges réguliers entre la Métropole AMP et la DDTM13.

La Métropole AMP engage la liquidation de l'amende, et en informe la DDTM13 qui reste disponible pour conseils si besoin.

Enfin, la Métropole AMP informe la DDTM13, qui reste disponible pour conseils si besoin, des recours gracieux et contentieux tant relatifs à l'arrêté de sanction qu'au titre de perception.

Par ailleurs la Métropole tient informée la DDTM13 au titre du PDLHI lorsqu'il s'agit d'un propriétaire particulièrement indélicat, pour pouvoir en aviser les services du Procureur au titre de l'article 40 du code de procédure pénale.

Article 4 - Suivi de la convention

Les services de la Métropole AMP et de la DDTM13 se rencontrent régulièrement pour piloter le suivi des sanctions.

La régularité de ces réunions ou échanges sera à définir selon le volume et la complexité des situations constatées. Cependant, de telles rencontres devront *a minima* avoir lieu tous les quatre mois.

Article 5 - Dispositions financières

La mise à disposition du pôle Lutte contre l'habitat indigne du Service de l'Habitat relevant de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône dans le cadre de la présente convention ne donne pas lieu à rémunération ni à remboursement de frais.

Article 6 – Durée de la convention

La présente convention entrera en vigueur le 10 avril 2024 et cessera de produire ses effets le 31 décembre 2024.

Article 7 – Résiliation

Sans objet

Article 8 – Litiges

La présente convention obéit à des considérations de bonne organisation de l'administration et constitue à l'égard des tiers une mesure d'organisation du service public non-susceptible de recours.

Tout litige pouvant survenir dans le cadre de l'application de la présente convention relève de la compétence du Tribunal administratif de Marseille, les parties s'engageant à rechercher préalablement une solution amiable.

Fait le 2024

Préfet des Bouches-du-Rhône

Madame Martine Vassal
Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence