

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

Séance du jeudi 10 octobre 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 180 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Marie BATOUX - Nicolas BAZZUCCHI - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Jacques BOUDON - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Christian DELAVET - Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOL - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Claudie HUBERT - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Anne-Laurence PETEL - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Florian SALAZAR-MARTIN - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS représentée par Martial ALVAREZ - Gérard AZIBI représenté par Laure ROVERA - Guy BARRET représenté par Régis MARTIN - Laurent BELSOLA représenté par André MOLINO - Mireille BENEDETTI représentée par Jean-Yves SAYAG - Moussa BENKACI représenté par Jean-

Louis VINCENT - Julien BERTEI représenté par Laurence SEMERDJIAN - André BERTERO représenté par Anne REYBAUD - Kayané BIANCO représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Linda BOUCHICHA représentée par Nathalie LEFEBVRE - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Valérie BOYER représentée par Emilie CANNONE - Romain BRUMENT représenté par Cédric DUDIEUZERE - Laure-Agnès CARADEC représentée par Emmanuelle CHARAFE - Eric CASADO représenté par François BERNARDINI - Jean-Marc COPPOLA représenté par Christian PELLICANI - Frédéric CORNAIRE représenté par Philippe LEANDRI - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Gérard FRAU représenté par Gaby CHARROUX - Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Audrey GARINO représentée par Marie BATOUX - Hervé GRANIER représenté par Patrick GHIGONETTO - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Prune HELFTER-NOAH représentée par Anne MEILHAC - Pierre HUGUET représenté par Nassera BENMARNIA - Sophie JOISSAINS représentée par Stéphanie FERNANDEZ - Nicole JOULIA représentée par Claudie MORA - Vincent KORNPORST représenté par Perrine PRIGENT - Éric LE DISSES représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Hervé MENCHON représenté par Lydia FRENTZEL - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Yves MORAINÉ représenté par Bruno GILLES - Christian NERVI représenté par Franck SANTOS - Patrick PAPPALARDO représenté par Guy TEISSIER - Patrick PIN représenté par Yves MESNARD - Jocelyne POMMIER représentée par Véronique PRADEL - Bernard RAMOND représenté par Jean-François CORNO - Pauline ROSSELL représentée par Yannick OHANESSIAN - Michel RUIZ représenté par Frédéric GIBELOT - Eric SEMERDJIAN représenté par Olivia FORTIN - Jean-Marc SIGNES représenté par Cédric JOUVE - Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Marc FERAUD.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Marylène BONFILLON - Mathilde CHABOCHE - Philippe CHARRIN - Marc DEL GRAZIA - Bernard DESTROST - Agnès FRESCHEL - Sophie GRECH - Michel LAN - Férouz MOKHTARI - Frank OHANESSIAN - Serge PEROTTINO - Claude PICCIRILLO - Stéphane RAVIER - Valérie SANNA - Marie-France SOURD GULINO.

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

Didier REAULT représenté à 14h35 par David GALTIER - Anne-Laurence PETEL représentée à 15h04 par Didier KHELFA - Mireille BALLETTI représentée à 15h04 par Philippe LAGET - Corinne BIRGIN représentée à 15h04 par Camélia MAKHLOUFI - Carole MAURIN représentée à 15h31 par Alexandre DORIOU - Françoise TERME représentée à 15h35 par Nicolas ISNARD - Marie MARTINOD représentée à 16h05 par Sandrine MAUREL - Sarah BOUALEM représentée à 16h26 par Catherine PILA.

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

Michèle RUBIROLA à 15h14 - Sébastien JIBRAYEL à 15h40 - Lyece CHOULAK à 15h40 - Sophie CHAVE à 15h54 - Roger PELLENC à 15h55 - Sébastien BARLES à 16h00 - Gilbert SPINELLI à 16h00 - Aïcha SIF à 16h20 - Anne VIAL à 16h26 - Claude FERCHAT à 16h26 - Frédéric VIGOUROUX à 16h26 - Maryse RODDE à 16h26 - Hatab JELASSI à 16h26 - Marc PENA à 16h30 - Lisette NARDUCCI à 16h30 - Didier PARAKIAN à 16h30 - Martin CARVALHO à 16h30 - Nathalie TESSIER à 16h30 - Yannick OHANESSIAN à 16h31 - Christian AMIRATY à 16h31 - Philippe LEANDRI à 16h31 - Vincent DESVIGNES à 16h34 - Bernard MARANDAT à 16h34 - Michel ROUX à 16h35 - Véronique PRADEL à 16h38 - Georges ROSSO à 16h38 - Grégory PANAGOUDIS à 16h38.

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

CHL-005-16782/24/CM

■ Lutte contre l'habitat indigne et dégradé - Instauration de l'autorisation préalable de mise en location sur le périmètre de la Belle de Mai à Marseille 3ème arrondissement dans le cadre du projet de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat-renouvellement urbain Marseille Belle de mai 81651

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 quatre 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.

En effet, depuis sa mise en œuvre opérationnelle le 15 octobre 2019 :

- ✓ **1449** visites ont été réalisées représentant **302** immeubles et **762** logements
- ✓ **1065 avis délivrés** :
 - 30% d'avis favorables.
 - 20% de refus.
 - 50% d'avis favorables sous conditions.

451 logements présentant initialement des désordres sont devenus décents suite à la réalisation des travaux.

Au vu du bilan positif du permis de louer de Noailles, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence souhaite étendre le périmètre du permis de louer par l'instauration de l'autorisation préalable de mise en location sur le périmètre de la Belle de Mai selon la délimitation ci annexée.

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 et d'assurer l'accompagnement des propriétaires privés pour la réhabilitation de leurs immeubles et logements.

Dans cet objectif, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence souhaite l'instauration de l'autorisation préalable de louer sur le périmètre Belle de Mai 13003 selon la délimitation ci annexée.

Le périmètre Belle de Mai comprend 2684 logements du parc privé 35% du parc de logements est identifiés comme dégradés, 77 % sont de propriétaires bailleurs et le taux de rotation des locataires est important (25% en 1 an).

Le choix de ce périmètre repose donc à la fois sur la présence d'une importante proportion de logements potentiellement indignes (35%) et la volonté d'accompagnement des propriétaires privés pour la réhabilitation de leurs immeubles et logements.

Ce dispositif d'autorisation préalable de mise en location s'inscrit dans l'affirmation d'une stratégie d'intervention coordonnée et d'un projet majeur de requalification urbaine du centre-ville de Marseille, indispensable pour ce territoire approuvé par la Métropole Aix-Marseille-Provence (AMP) par délibérations du 7 octobre 2021, le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille.

Il définit et organise le programme de travail et d'actions partenariales à engager en matière de :

- Lutte contre l'habitat indigne et restauration du patrimoine bâti.
- Amélioration de l'attractivité et de la qualité résidentielle.
- Redynamisation de la fonction économique et commerciale.

Depuis, quatre études pré opérationnelles et de faisabilité ont été conduites sur le périmètre du PPA et du NPNRU Grand Centre-Ville. Elles débouchent sur la contractualisation d'OPAH de Renouvellement Urbain : trois OPAH-RU à volet copropriétés dégradées autour des îlots prioritaires de Noailles, Belle de Mai et Hoche-Versailles qui démarrent premier semestre 2025.

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 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.

En application de l'article L. 635-7 du CCH, l'autorité compétente qui acquiert la connaissance d'une mise en location d'un bien sans que l'autorisation préalable n'ait été sollicitée ou malgré un rejet de la demande dans le périmètre délibéré, peut infliger une amende administrative après avoir mis en œuvre une procédure contradictoire préalable au prononcé d'une telle sanction.

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 13002

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 le 15 mai 2025.

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 loi ° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement ;
- 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 Conseil de la Métropole 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.

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 du 13 décembre 2018 et un accord partenarial du 30 mars 2017 ;
- Que le traitement du parc existant dégradé et indigne est un axe prioritaire du PLH arrêté ;
- Que le permis de louer est l'un des outils de lutte contre les marchands de sommeil et le mal-logement ;
- Que le périmètre de la Belle de mai de Marseille a été retenu comme prioritaire.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée 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 quartier Belle de Mai à Marseille 3^{ème} arrondissement, le périmètre tel que défini en annexe pour instaurer l'autorisation préalable de mise en location ou relocation.

Article 3 :

L'entrée en vigueur du dispositif est fixée au 15 mai 2025. 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-permisdelouer@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.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

David YTIER