

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 MIQUELLY - 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 - Stéphane LE RUDULIER - Férouz MOKHTARI - Frank OHANESSIAN - Serge PEROTTINO - Claude PICCIRILLO - Stéphane RAVIER - Valérie SANNA - Marie-France SOURD GULINO - Etienne TABBAGH.

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 DORIOL - 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-009-16786/24/CM

■ Mise en œuvre à titre expérimental du dispositif du permis de louer des logements privés sur le centre ancien de La Ciotat 101712

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

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, 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'EPCI 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.

Aux termes des articles L. 635-3 et L. 635-4 et R. 635-1 et R. 635-2 du code, la mise en location d'un logement situé dans les zones ainsi délimitées est subordonnée à la délivrance d'une autorisation par le président de l'EPCI.

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, ni aux normes de décence, et de mieux connaître le parc de logements en situation de fragilité.

Le centre ancien de La Ciotat bénéficie d'une forte attractivité de par sa situation privilégiée et sa proximité avec le vieux port, et aussi son tissu ancien caractéristique et patrimonial. Il s'y concentre néanmoins une forte proportion de logements et immeubles mal entretenus favorisant des îlots d'habitat dégradés et très dégradés, occupés par des populations modestes.

D'après les fichiers fonciers 2023, le secteur concentre 2 196 logements (8% des logements de la commune) dont 2 155 logements en habitat collectif. Pour le parc privé, on observe :

- 704 logements occupés par leur propriétaire.
- 855 logements loués hors HLM.
- 244 logements vacants.

Le secteur concentre les sections cadastrales avec les plus forts taux de Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) de la commune. 30% des copropriétés de la commune sont situées dans le périmètre, soit 524 copropriétés représentant 1889 logements.

Depuis 2019 le secteur a fait l'objet :

- 112 arrêtés de mise en sécurité (hors arrêtés modificatifs et mainlevées).
- 4 arrêtés d'insalubrité pour 3 adresses.
- 69 signalements réalisés via Histologe depuis le 1er janvier 2022.

Au 1er janvier 2021 le secteur concentre 30% des logements vacants de plus de 2 ans dans le parc privé de la commune avec 188 logements susceptibles d'être vacants.

Dans le cadre de sa politique locale de l'habitat, la lutte contre l'habitat indigne et dégradé et le mal logement fait partie des priorités de la commune depuis de nombreuses années. L'action publique se structure à travers différents dispositifs comme la réhabilitation de 3 îlots dégradés du centre-ville engagée dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée à la SOLEAM, l'OPAH RU achevée en 2023 mais aussi avec le PIG et son secteur renforcé, qui en a pris le relais.

Dans un esprit volontariste, et pour compléter la palette d'outils existants, la commune de La Ciotat sollicite la Métropole afin de mettre en œuvre le dispositif d'autorisation préalable de mise en location des logements privés sur son centre-ville, (Cf. périmètre annexé au présent rapport). Tous les types de logements seront concernés.

L'autorisation préalable de mise en location d'un logement situé dans la zone définie ci-avant sera délivrée par la présidente de Métropole compétente en matière d'habitat et de lutte contre l'habitat indigne.

La Métropole coordonnera avec la Ville, l'Etat, la Caisse d'Allocations Familiales, et parties prenantes du dispositif, le déroulé du dispositif jusqu'à la mise en œuvre des sanctions prévues. La Métropole, compétente pour instaurer le permis de louer, l'est également pour l'instruire.

Elle aura en charge les différentes étapes du processus d'instruction qui conditionne l'autorisation préalable de mise en location des logements situés à l'intérieur de ce périmètre. Notifiée dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande, cette autorisation est valable deux ans suivant sa délivrance si le logement n'a pas été mis en location. L'autorité locale compétente peut refuser l'autorisation de mise en location ou la soumettre à condition lorsque le logement ne respecte pas les caractéristiques de décence ou est susceptible de porter atteinte à la sécurité de ses occupants ou à la salubrité publique.

Le défaut de demande d'autorisation avant la mise en location, ainsi que la mise en location en méconnaissance du rejet de la demande d'autorisation sont punis d'une amende proportionnée à la gravité des manquements constatés.

L'instruction administrative et technique sera assurée par un prestataire dont les missions seront les suivantes :

- L'information des demandeurs et administrés du périmètre, par un accueil dans le cadre de permanences tenues dans le quartier soumis à APML, et en réponse aux sollicitations par mails et téléphone.
- La réception des demandes d'autorisation préalable pour la mise en location des logements, la vérification de la complétude et l'émission d'un accusé de réception des demandes d'autorisation.
- Les visites des logements pour en réaliser le diagnostic technique, évaluer la décence et la salubrité, en référence à une grille d'évaluation et éventuellement, prescrire des travaux, de mise aux normes de décence respectant la réglementation en vigueur, ou des travaux de mise en sécurité et/ou salubrité.
- La rédaction d'un rapport de visite avec proposition d'avis : favorable, favorable sous conditions de travaux, défavorable.
- La vérification de la réalisation des travaux éventuels demandés.
- La veille nécessaire pour identifier les locations sans APML 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.
- L'instruction des demandes de sanctions.

Ce dispositif sera mis en œuvre pour une durée de 24 mois à compter de son entrée en vigueur.

La ville de La Ciotat aura un rôle de conseil, d'information et d'accompagnement des usagers en proposant un accueil aux Ateliers du Vieux La Ciotat, 8 impasse Gamet, 13 600 La Ciotat.

Les demandes d'autorisation préalable à la mise en location seront adressées de façon dématérialisée via le site internet de la Métropole, par voie électronique à l'adresse mail dédiée : pd.l.laciotat@ampmetropole.fr

Les moyens de communication dont disposent la Métropole et la ville seront mis à contribution : magazines municipaux, réseaux sociaux, sites internet, réseau de partenaires, services municipaux.

Une campagne de publication sera menée entre la date de publication de la délibération et l'entrée en vigueur du dispositif.

L'entrée en vigueur de ce dispositif se fera six mois après la publication de la présente délibération, à partir de la notification du contrat au prestataire.

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 ;
- 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 ;
- 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 délibération n° CHL-001-14848/23/CM du Conseil de la Métropole du 12 octobre 2023 approuvant le deuxième arrêt après avis des communes du Programme Local de l'Habitat métropolitain.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente en matière d'habitat ;
- Que la Métropole a adopté une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne ;
- 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 la Ville de La Ciotat a fait part de sa volonté de mettre en place le dispositif d'autorisation préalable de mise en location sur son territoire communal.

Délibère

Article 1 :

Est instaurée, pour une durée de 24 mois à compter de l'entrée en vigueur du dispositif, sur le périmètre tel que défini en annexe, la mise en œuvre du dispositif d'autorisation préalable de mise en location ou en relocation des logements privés vides ou meublés à usage de résidence principale 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.

Article 2 :

Est approuvé, sur la commune de La Ciotat, le périmètre ci-annexé.

Article 3 :

Le dispositif entrera en vigueur six mois au moins après la publication de la présente délibération. Les demandes d'autorisation préalable à la mise en location ou relocation seront déposées de façon dématérialisée, soit à partir du site internet de la Métropole, soit par voie électronique à l'adresse mail dédiée : pdl.laciotat@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, la commune, l'opérateur et les partenaires pour assurer la mise en place de ce dispositif.

Article 5 :

Les crédits nécessaires seront inscrits au budget principal de l'exercice 2025, en section d'investissement : autorisation de programme n° F110P20D01, opération d'investissement n°170131300D, chapitre 21, nature 21328, fonction 552.

Ces crédits relèvent de la politique « Habitat et inclusion » de la sous-politique « Habitat et logement » et du programme « Habitat et dynamique urbaine » et seront exécutés par le service gestionnaire « 3 DOHM ».

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

David YTIER