

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 - 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 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-008-16785/24/CM

**■ Modification du dispositif d'autorisation préalable de mise en location des logements privés dans les centres-villes de Martigues et Port-de-Bouc
101683**

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. Aux termes des articles L. 635-3 et L. 635-4 et R. 635-1 et R. 635-2 du code précité, 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 par le président de l'EPCI.

Les communes de Martigues et Port-de-Bouc ont fait de la lutte pour l'amélioration des conditions d'habitat un objectif prioritaire, et ce depuis plusieurs décennies. Ces communes ont initié ou pris part à plusieurs dispositifs opérationnels en faveur de la réhabilitation du parc privé et social.

Elles ont également souhaité, grâce au dispositif du permis de louer, accentuer leur action dans la lutte contre l'habitat indigne.

Ainsi, en 2021, la Métropole Aix-Marseille-Provence, compétente en matière d'habitat, a 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, fixé au 15 novembre 2021, sur certains périmètres des communes de Martigues et Port-de-Bouc tels que définis en annexe de ladite délibération.

A l'issue des deux années d'expérimentation et au regard du bilan du dispositif, la pérennisation du régime d'autorisation préalable de mise en location des logements sur les mêmes périmètres des communes de Martigues et Port-de-Bouc a été approuvée en Conseil de Métropole du 12 octobre 2023.

Aujourd'hui, les communes de Martigues et de Port-de-Bouc souhaitent toutes deux faire évoluer leur dispositif.

S'agissant de la commune de Martigues, la Ville souhaite faire évoluer les typologies de logements concernées par l'APML sur le même secteur concerné. A ce jour, les demandes d'autorisations sont circonscrites aux logements de type studio, type 1 et type 2. Si ces typologies sont plus particulièrement susceptibles d'être concernées par les problématiques de dégradation, au sein du centre ancien, les autres typologies, pourraient également l'être. Aussi, l'extension du champ de l'autorisation préalable de mise en location à l'ensemble des typologies de logements est souhaitée. D'après les données des fichiers fonciers, les type 3 et plus au sein des trois secteurs du permis de louer actuel, représentent 457 logements supplémentaires. Ainsi, sur le périmètre concerné, toutes typologies confondues, 1 550 logements seraient donc désormais potentiellement concernés par l'autorisation préalable de mise en location.

S'agissant de la commune de Port-de-Bouc, le périmètre géographique de l'autorisation préalable de mise en location est actuellement composé de six îlots qui comptaient, d'après les estimations réalisées en 2021, 990 logements privés dont 413 logements en location et 111 logements vacants.

L'analyse des données issues du dispositif EHI de la ville et l'évaluation de l'OPAH-DD 2018-2023 ont permis d'affiner la connaissance de l'habitat dégradé sur la commune de Port-de-Bouc. Ainsi, les problématiques d'habitat privé dégradé ne se limitent pas aux 6 ilots identifiés dans l'actuel dispositif du permis de louer mais concernent une zone plus vaste.

La ville de Port-de-Bouc souhaite donc faire évoluer le périmètre de son autorisation préalable de mise en location pour qu'il corresponde au périmètre de la future OPAH-RU adjointe d'un POPAC qui va être mise en œuvre sur la commune (convention approuvée en Bureau métropolitain du 12 octobre 2023). A ce périmètre, l'adresse suivante est ajoutée : 2 et 4 Résidence des Cyprès Bleus. Il s'agit d'une adresse potentiellement concernée par de l'habitat indigne.

Cette extension de périmètre a le double avantage :

- D'ajuster le périmètre de l'autorisation préalable à la mise en location au plus près des enjeux de terrain en matière d'habitat privé potentiellement indigne.
- D'apporter une cohérence dans les périmètres des différents dispositifs en cours sur la ville.

D'après les fichiers fonciers, ce périmètre étendu comprend 6 631 logements en location dont 2 111 logements privés, soit une augmentation de 1 709 logements au sein du nouveau périmètre APML de Port-de-Bouc.

Par ailleurs, concernant les dispositifs de permis de louer de Martigues et de Port-de-Bouc, les demandes d'autorisation préalables de mise en location pourront désormais être déposées via un formulaire en ligne accessible depuis le site Internet de la Métropole à l'adresse suivante : <https://formulaire.ampmetropole.fr/formulaire-permis-de-louer/>

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° 2014-366 pour l'accès au Logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 ;
- La loi n°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.
- 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° FBPA 029-8299/20/CM du Conseil de la Métropole du 31 juillet 2020 approuvant le Règlement Budgétaire et Financier ;

- La délibération n° CHL-007-14854/23/CM du 12 octobre 2023 approuvant la pérennisation du dispositif d'autorisation préalable de mise en location des logements privés sur les centres-villes de Martigues et Port-de-Bouc ;
- La délibération n° CHL-005-14616/23/BM du 12 octobre 2023 approuvant la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Rénovation Urbaine (OPAH-RU) adjointe d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) à Port-de-Bouc ;
- La délibération n°CHL-008-1581124/24/CM du 22 février 2024 approuvant le 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 Martigues a fait part de sa volonté d'étendre son dispositif d'autorisation préalable de mise en location des logements privés sur son centre-ville à toutes les typologies de logements ;
- Que la Ville de Port-de-Bouc a fait part de sa volonté d'étendre le périmètre de son d'autorisation préalable de mise en location des logements privés sur son centre-ville au périmètre de la future OPAH-RU.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée l'extension des demandes d'autorisation préalable de mise en location à toutes les typologies de logements sur le périmètre en vigueur de la ville de Martigues.

Article 2 :

Est approuvée l'extension du périmètre des demandes d'autorisation préalable de mise en location sur la ville de Port-de-Bouc correspondant au périmètre de l'OPAH-RU additionné du 2 et 4 Résidence des Cyprès Bleus tel que défini dans le document annexé à la présente délibération.

Article 3 :

Les modifications pré citées entreront en vigueur six mois au moins après la publication de la présente délibération. Les demandes pourront être adressées via le formulaire en ligne accessible sur le site Internet de la Métropole : <https://formulaire.ampmetropole.fr/formulaire-permis-de-louer/>

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.

Article 5 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal, en section d'investissement : autorisation de programme n°F110P20D01, opération du plan pluriannuel d'investissement n°180131400D, « Opération programmée amélioration de l'habitat du Territoire du Pays de Martigues ».

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 « 3DOHM ».

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

David YTIER