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

Séance du jeudi 5 décembre 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 173 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Daniel AMAR - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Jacques BOUDON - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Robert DAGORNE - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Christian DELAVET - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOL - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Prune HELFTER-NOAH - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - José MORALES - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Marc PENA - Philippe PIGNON - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michel RUIZ - Florian SALAZAR-MARTIN - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESUELLE - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ représenté par Bruno GILLES - Sophie AMARANTINIS représentée par Gerard GAZAY - Patrick AMICO représenté par Sophie CAMARD - Michel AMIEL représenté par Sophie CHAVE - Mireille BALLETTI représentée par Solange BIAGGI - Nicolas BAZZUCCHI représenté par Pascal CHAUVIN - Moussa BENKACI représenté par Marc FERAUD - Julien BERTEI

Signé le 5 décembre 2024

Reçu au Contrôle de légalité le 9 décembre 2024

représenté par Camélia MAKHLOUFI - André BERTERO représenté par Christian DELAVET - Marylène BONFILLON représentée par David YTIER - Sarah BOUALEM représentée par David GALTIER - Linda BOUCHICHA représentée par Laurent BELSOLA - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Martin CARVALHO représenté par Grégory PANAGOUDIS - Frédéric CORNAIRE représenté par Philippe LEANDRI - Jean-Jacques COULOMB représenté par Georges CRISTIANI - Marc DEL GRAZIA représenté par Bernard DEFLESSELLES - Sylvaine DI CARO représentée par Francis TAULAN - Olivia FORTIN représentée par Joël CANICAVE - Gérard FRAU représenté par Florian SALAZAR-MARTIN - Audrey GARINO représentée par Jean-Marc COPPOLA - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Patrick GHIGONETTO représenté par Roland GIBERTI - Sophie GRECH représentée par Monique FARKAS - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Sophie GUERARD représentée par Pierre HUGUET - Claudie HUBERT représentée par Marc PENA - Sophie JOISSAINS représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Vincent KORNPROBST représenté par Perrine PRIGENT - Michel LAN représenté par Jean-Pierre GIORGI - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Nathalie LEFEBVRE représentée par Gaby CHARROUX - Richard MALLIE représenté par Daniel GAGNON - Maxime MARCHAND représenté par Amapola VENTRON - Caroline MAURIN représentée par Alexandre DORIOL - Hervé MENCHON représenté par Lourdes MOUNIEN - Danielle MENET représentée par Danielle MILON - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Véronique MIQUELLY représentée par Emmanuelle CHARAFE - Claudie MORA représentée par Patrick GRIMALDI - Pascale MORBELLI représentée par Isabelle ROVARINO - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Anne-Laurence PETEL représentée par Didier KHELFA - Claude PICCIRILLO représenté par Jean-Pascal GOURNES - Catherine PILA représentée par Emilie CANNONE - Patrick PIN représenté par Yves MESNARD - Anne REYBAUD représentée par Martine CESARI - Dona RICHARD représentée par Eric SEMERDJIAN - Maryse RODDE représentée par Hatab JELASSI - Alain ROUSSET représenté par Laurent SIMON - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Franck SANTOS représenté par Bernard RAMOND - Anne VIAL représentée par Laure ROVERA - Yves WIGT représenté par Guy BARRET - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Jacques BOUDON.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Kayané BIANCO - Jean-Pierre CESARO - Mathilde CHABOCHE - Bernard DESTROST - Agnès FRESCHÉL - Yves MORAINE - Frank OHANESSIAN - Serge PEROTTINO - Michèle RUBIROLA - Aïcha SIF - Marie-France SOURD GULINO - Catherine VESTIEU.

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

Régis MARTIN représenté à 13h40 par Chantal GARCIA - Gérard AZIBI représenté à 15h48 par Christine JUSTE - Robert DAGORNE représenté à 16h00 par Jean David CIOT - Hervé GRANIER représenté à 16h10 par Philippe GRANGE - Françoise TERME représentée à 16h10 par Nicolas ISNARD - Marie MARTINOD représentée à 16h23 par Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO représenté à 16h25 par Nicole JOULIA - René-François CARPENTIER représenté à 16h38 par Vincent GOYET.

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

Lyece CHOULAK à 14h24 - Sébastien JIBRAYEL à 14h24 - Didier REAULT à 15h05 - Jean-Yves SAYAG à 15h11 - Corinne BIRGIN à 15h22 - Samia GHALI à 15h46 - Lionel DE CALA à 15h48 - Nasser BENMARNIA à 15h48 - Gilbert SPINELLI à 15h55 - Yannick OHANESSIAN à 16h00 - Marie BATOUX à 16h04 - Monique FARKAS à 16h15 - Georges ROSSO à 16h30 - Yves MESNARD à 16h30 - José MORALES à 16h30 - Grégory PANAGOUDIS à 16h30 - Jocelyne POMMIER à 16h30 - Jean-Marc COPPOLA à 16h30 - Véronique PRADEL à 16h30 - Christophe GONZALES à 16h30 - Didier PARAKIAN à 16h35 - Jean-Louis VINCENT à 16h42 - Marc FERAUD à 16h42 - Eric GARCIN à 16h43 - Jean-David CIOT à 16h47 - Cédric DUDIEUZERE à 16h51 - René RAIMONDI à 16h55 - Arnaud MERCIER à 16h55 - Jean-Pascal GOURNES à 16h55 - Lionel ROYER-PERREAUT à 16h55 - Monique FARKAS à 17h04 - Philippe GRANGE à 17h05 - Christian NERVI à 17h05 - Ulrike WIRMINGHAUS à 17h06 - Nathalie TESSIER à 17h17 - Michel RUIZ à 17h20 - Sophie CHAVE à 17h20 - Alexandre DORIOL à 17h23 - Camélia MAKHLOUFI à 17h23 - Nicole JOULIA à 17h30 - Anne MEILHAC à 17h34.

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

CHL-007-17219/24/CM

■ Approbation de la mise en œuvre du dispositif d'autorisation préalable de mise en location des logements privés sur le centre ancien d'Auriol 113842

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 des propriétaires indéclicats 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.

Il s'avère que le centre ancien d'Auriol est fortement touché par des situations d'immeubles dégradés, déclarés en péril et situés en plein cœur du centre-ville. Parfois des îlots entiers sont impactés.

Depuis 2020, 39 immeubles concernés par des procédures de péril ordinaire ou imminent.

La commune mène une politique volontariste en initiant et participant à des dispositifs agissant sur le cadre de vie notamment avec la Métropole Aix-Marseille-Provence : convention cadre habitat multisites, missions d'acquisitions foncières et portage foncier avec études préalables, convention d'intervention foncière tripartite commune - Métropole - EPF PACA, opération d'embellissement des façades, démarche envie de ville, OAP centre-ville dans le cadre du PLUi, cependant, le centre-ville se dégrade.

Il s'y concentre 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 207 logements (3% des logements de la commune) dont 180 logements de type appartement. En première approche on peut observer :

- 56 logements occupés par leur propriétaire
- 94 propriétaires bailleurs*
- 16 logements vacants depuis plus de 2 ans

Le secteur concentre les sections cadastrales avec les plus forts taux de Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) de la commune avec un taux près de 20%.

10 % des copropriétés de la commune sont situées dans le périmètre, soit 26 copropriétés représentant 109 logements.

Depuis 2019 le secteur a fait l'objet de 37 arrêtés de mise en sécurité (hors arrêtés modificatifs et mainlevées) (source : GEO arrêté – péril au 8 novembre 2024 – DDTM13/Métropole Aix-Marseille-Provence).

Sur la même période on ne dénombre aucun arrêté d'insalubrité (source : ARS/DDTM13 au 1er septembre 2024).

On compte 5 signalements réalisés via Histologe depuis le 1er janvier 2022 (Histologe - DDTM13 au 1er juillet 2024).

Au 1er janvier 2024 le secteur concentre 12% des logements vacants depuis plus de 2 ans dans le parc privé de la commune avec 16 logements susceptibles d'être vacants (LOVAC 2024 – DHUP/Cerema).

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.

Dans un esprit volontariste, et pour compléter la palette d'outils existants, la commune d'Auriol 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, 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 commune d'Auriol aura un rôle de conseil, d'information. 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 : pdl.auriol@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 Programme Local de l'Habitat métropolitain.

Où il 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 ;
- Que le permis de louer est l'un des outils de lutte contre les marchands de sommeil et le mal-logement ;
- Que la Ville d'Auriol 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 Auriol, 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.auriol@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