

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

Séance du lundi 30 juin 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 102 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Sabine BERNASCONI - Julien BERTEI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Marylène BONFILLON - Stéphanie BRAISE - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Betty CARVOU - Philippe CHARRIN - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOL - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Patrick GRIMALDI - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Pierre LAGET - Philippe LEANDRI - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Sandrine MAUREL - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - José MORALES - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Didier PARAKIAN - Anne-Laurence PETEL - Jocelyne POMMIER - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Michel ROUX - Laure ROVERA - Franck SANTOS - Eric SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Martine VASSAL - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ représenté par Julie ARIAS - Michel AMIEL représenté par Sophie CHAVE - Mireille BALLETTI représentée par Emilie CANNONE - Moussa BENKACI représenté par Sylvaine DI CARO - François BERNARDINI représenté par Patrick GRIMALDI - André BERTERO représenté par Anne REYBAUD - Corinne BIRGIN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA représentée par Jean-Pascal GOURNES - Sarah BOUALEM représentée par Pierre LAGET - Doudja BOUKRINE représentée par Lydia FRENTZEL - Valérie BOYER représentée par Bruno GILLES - Joël CANICAVE représentée par Pierre HUGUET - Martin CARVALHO représenté par Jean-Pierre SERRUS - Eric CASADO représenté par Claudie MORA - Jean-Pierre CESARO représenté par Marylène BONFILLON - Saphia CHAHID représentée par Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Emmanuelle CHARAFE représentée par Gerard GAZAY - Jean-Marc COPPOLA représenté par Olivia FORTIN - Bernard DEFLESSELLES représenté par Alexandre DORIOL - Bernard DESTROST représenté par Jean-Pierre GIORGI - Vincent DESVIGNES représenté par Fabrice POUSSARDIN - Cédric DUDIEUZERE représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Chantal GARCIA représentée par Guy BARRET - Eric GARCIN représenté par Romain BUCHAUT - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Franck SANTOS - Hervé GRANIER représenté par Daniel GAGNON - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Frédéric GUELLE représenté par Didier PARAKIAN - Sophie GUERARD représentée par Eric SEMERDJIAN - Frédéric GUINIERI représenté par Georges CRISTIANI - Prune HELFETER-NOAH représentée par Perrine PRIGENT - Nicolas ISNARD représenté par David YTIER - Sophie JOISSAINS représentée par Marc FERAUD - Nicole JOULIA représentée par Vincent GOYET - Philippe KLEIN représenté par Michel ROUX - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE

représenté par Sandrine MAUREL - Vincent LANGUILLE représenté par Betty CARVOU - Maxime MARCHAND représenté par Yannick GUERIN - Marie MARTINOD représentée par Didier REAULT - Véronique MIQUELLY représentée par Laure-Agnès CARADEC - Yves MORAINÉ représenté par Sabine BERNASCONI - Pascale MORBELLI représentée par Loïc GACHON - Lourdes MOUNIEN représentée par Patrick AMICO - Christian NERVI représenté par Philippe GINOUX - Grégory PANAGOUDIS représenté par Anne-Laurence PETEL - Patrick PAPPALARDO représenté par Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Benoît PAYAN représenté par Marie BATOUX - Roger PELLENC représenté par David GALTIER - Christian PELLICANI représenté par Laure ROVERA - Philippe PIGNON représenté par Philippe LEANDRI - Catherine PILA représentée par Solange BIAGGI - Henri PONS représenté par Martine VASSAL - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Denis ROSSI représenté par Marion BAREILLE - Alain ROUSSET représenté par Sophie AMARANTINIS - Isabelle ROVARINO représentée par Daniel AMAR - Michel RUIZ représenté par Jean-François CORNO - Laurence SEMERDJIAN représentée par Claude FERCHAT - Aïcha SIF représentée par Jean-Marc SIGNES - Francis TAULAN représenté par Stéphanie BRAISE - Guy TEISSIER représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY - Anne VIAL représentée par Hervé MENCHON - Ulrike WIRMINGHAUS représenté par Julien BERTEI.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Nicolas BAZZUCCHI - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Kayané BIANCO - Linda BOUCHICHA - Jacques BOUDON - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Romain BRUMENT - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Mathilde CHABOCHE - Gaby CHARROUX - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Frédéric CORNAIRE - Jean-Jacques COULOMB - Robert DAGORNE - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Monique FARKAS - Gérard FRAU - Agnès FRESCHÉL - Samia GHALI - Magali GIOVANNANGELI - Philippe GRANGE - Sophie GRECH - Jean-Christophe GRUVEL - Claudie HUBERT - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Cédric JOUVE - Vincent KORNPROBST - Anthony KREHMEIER - Michel LAN - Éric LE DISSES - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Remi MARCENGO - Régis MARTIN - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Eric MERY - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Yannick OHANESSIAN - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Claude PICCIRILLO - Patrick PIN - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Dona RICHARD - Pauline ROSSELL - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Paul SABATINO - Florian SALAZAR-MARTIN - Valérie SANNA - Jean-Yves SAYAG - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Marcel TOUATI - Catherine VESTIEU - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ali YATSOU - Karima ZERKANI-RAYNAL.

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

Gérard AZIBI à 9h26 - Jean-Marc SIGNES à 9h37 - Marie BATOUX à 9h40 - Audrey GARINO à 9h40 - Perrine PRIGENT à 9h40 - Sophie ARRIGHI à 9h46 - Eléonore BEZ à 9h46 - Roger GUICHARD à 9h47 - Christophe GONZALEZ à 9h47 - Didier PARAKIAN à 9h47 - Jean-Baptiste RIVOALLAN à 9h47 - Arnaud KELLER à 9h47 - Bernard MARANDAT à 9h47.

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

CHL-004-18264/25/CM

**■ Pérennisation du dispositif d'autorisation préalable de mise en location des logements privés sur la Résidence Les Facultés à Aix-en-Provence - Approbation de la convention de prestation de services avec la commune d'Aix-en-Provence
131725**

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

Instauré depuis la loi ALUR pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n° 2014-366 du 24 mars 2014 (art. 92 et 93/Code de la Construction et de l'Habitation (ci-après CCH) : L.634-1 à L.635-11), l'autorisation préalable à la location (permis de louer) permet aux EPCI et communes de définir des secteurs géographiques et des catégories de logements pour lesquels les propriétaires doivent demander une autorisation préalable de mise en location ou effectuer une déclaration de mise en location (Décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016).

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 soumises à autorisation préalable de mise en location est subordonnée à la délivrance d'une autorisation par le président de l'EPCI. Les zones ainsi délimitées peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers.

Dans le cadre de sa stratégie de lutte contre l'habitat indigne et dégradé et d'un accord partenarial approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 30 mars 2017, la Métropole intervient avec l'Etat, les autres collectivités locales ainsi que les partenaires associés, sur les grandes copropriétés les plus fragiles, jugées prioritaires au regard de plusieurs facteurs : dysfonctionnements majeurs de gestion, dégradation du bâti et problématiques sociales importantes.

Par arrêté préfectoral du 24 août 2015, a été décidée la création de la commission chargée de l'élaboration du Plan de Sauvegarde (PDS) de la Résidence Les Facultés, sis 31 avenue de l'Europe, construite au début des années 1970 sur la parcelle cadastrée section CO n° 36, d'une superficie de 5 677 m². Par délibération n° DL.2022-411 du 13 décembre 2022, la Ville d'Aix-en-Provence a approuvé le Plan de Sauvegarde de la Résidence des Facultés.

Il se situe dans le quartier d'Encagnane, quartier prioritaire de la politique de la ville retenu dans le cadre du NPNRU. La résidence est constituée de 502 studios ; seuls 2 % de copropriétaires y résident. Son état s'est progressivement dégradé ces quinze dernières années sur les plans financier (hausse des dépenses et impayés, dettes fournisseurs importantes), social (paupérisation de l'occupation, multiplication des situations de sur occupation et de squats) et technique (absence d'entretien des parties communes et de programmation de travaux sur les équipements essentiels à la sécurité des personnes). La Résidence des Facultés fait l'objet d'une dizaine de signalements par an pour des problèmes d'indécence et d'insalubrité.

Afin de compléter et de renforcer le volet préventif de la lutte contre l'habitat indigne dans les copropriétés dégradées, le permis de louer permet d'intervenir en amont de la signature d'un bail et de prendre les mesures nécessaires pour mettre aux normes les logements privés mis en location. 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.

Par délibération n°CHL-002-13588/23/CM du 16 mars 2023, la Métropole a instauré, à titre expérimental pour une durée de 24 mois à compter du 30 septembre 2023, le dispositif d'autorisation préalable de mise en location ou en relocation de logements vides ou meublés à usage de résidence principale.

La mise en œuvre opérationnelle se concrétise avec une convention de prestation de services conclue conformément aux articles L. 5215-27 et L. 5217-7 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et dans les conditions prévues par le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016.

La commune d'Aix-en-Provence prend en charge la réalisation des prestations d'instruction des demandes d'autorisation préalable de mise en location, dans le cadre du régime institué par les articles L. 635-1 à L. 635-11 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), et R. 635-1 à R. 635-4 de la partie réglementaire.

À ce titre, la commune agit pour le compte de la Métropole dans le cadre d'une convention de prestation de services portant sur l'instruction administrative et technique des autorisations préalables de mise en location.

La période d'expérimentation arrive à son terme, avec un bilan de 39 avis envoyés dont :

- 70 % des demandes ont reçu un avis favorable.
- 5 % ont reçu un avis sous-conditions.
- 25 % ont reçu un refus de mise en location pour des raisons d'accumulations de désordres constatés.

L'autorisation est délivrée par la Métropole. Son absence ne remet pas en cause la validité du bail, mais expose le bailleur à une amende administrative allant de 5 000 € à 15 000 €, conformément à l'article L. 635-7 du CCH et à la loi du 11 avril 2024 relative à l'habitat dégradé, qui confèrent à la Métropole le pouvoir de sanction.

Au terme de la phase expérimentale, et afin de maintenir une action globale contre le mal-logement sur l'ensemble immobilier Résidence Les Facultés, il est décidé de pérenniser l'instruction des APML selon les mêmes modalités, en approuvant la nouvelle convention de prestation de services contractualisée entre la Métropole et la Ville d'Aix-en-Provence.

Les demandes d'Autorisation Préalable de Mise en Location pourront être déposées :

- grâce désormais à un formulaire en ligne sur le site de la Métropole à l'adresse suivante : <https://formulaire.ampmetropole.fr/formulaire-permis-de-louer/>
- ou par voie électronique à l'adresse mail suivante : permisdelouer@mairie-aixenprovence.fr
- ou à l'accueil de l'urbanisme (accueil physique du lundi au vendredi de 8h à 12h00) rue Loubet à Aix-en-Provence.

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° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- 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-002-13588/23/CM du 16 mars 2023 approuvant la mise en œuvre du permis de louer des logements privés dans la Résidence Les Facultés., ainsi que la convention de prestation de services ;
- La délibération n° CHL-008-1581124/24/CM du 22 février 2024 approuvant le Programme Local de l'Habitat métropolitain.

Où 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 d'Aix en Provence ait fait part de sa volonté de pérenniser le dispositif d'autorisation préalable de mise en location sur son territoire communal.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la prorogation du régime d'autorisation préalable de mise en location des logements privés sur l'ensemble immobilier « Résidence Les Facultés » approuvée par délibération n°CHL-002-13588/23/CM du Conseil de la Métropole du 16 mars 2023.

Article 2 :

Est approuvée la convention de prestation de services, ci-annexée, entre la Métropole et la ville d'Aix en Provence relative à la mise en œuvre de l'autorisation préalable de mise en location des logements sur l'ensemble immobilier « Résidence Les Facultés ».

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer cette convention et toutes les pièces afférentes à ce dossier.

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal de l'exercice 2025 en section de fonctionnement, chapitre 011, nature 611, fonction 50

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