Métropole Aix-Marseille-Provence | République Française | Département des Bouches du Rhône

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

Séance du jeudi 15 octobre 2026

Monsieur Nicolas ISNARD, Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 210 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :
Chantal AGIUS - Grégory ALLIONE - Franck ALLISIO - Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Romain AMARO - Thomas ARCAMONE - Philippe ARDHUIN - Patrick ARDIZZONI - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Lalia ATTAF - Aurélien AUCLAIR - Gérard AUDIBERT - Dominique AUGEY - Stéphanie BAGNIS - Magali BAILLEUL - Mireille BALLETTI - Valérie BAQUE - Antoine BAUDINO - Laurent BELSOLA - Farida BENAOUDA - Fabienne BENDAYAN - Samuel BEN-HAMOU - Nassera BENMARNIA - Marie BERMEJO - Rebecca BERNARDI - Eléonore BEZ - Kayané BIANCO-ROATTA - Tina BIARD SANSONETTI - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Eric BOUILLÉ - Michel BOULAN - Nicolas BOULAND - Stéphanie BRAISE - Fabien BRAVI - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Joël CANICAVE - René-Francis CARPENTIER - Hugo CARTALLIER - Thibaut CHARPENTIER - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Jean-David CIOT - Gilles COLLOMB - Flavie COLOMBO - Jean-Marc COPPOLA - Sarah COULOMB - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Renaud DAGORNE - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Bernard DESTROST - Brigitte DEVESA - Pierre DHARREVILLE - Sylvaine DI CARO - Laurent DILLINGER - Ambrozio DOLFI - Alexandre DORIOL - Arnaud DROUOT - Cédric DUDIEUZERE - Frédéric DURAND - Capucine EDOU - Joëlle FABRE - Léa FIMAT - Olivia FORTIN - Clément FREL-CAZENAVE - Lydia FRENTZEL - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Pierre-Marie GANOZZI - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Audrey GATIAN - Jean-Louis GEIGER - Samia GHALI - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Anthony GONÇALVES - Christophe GONZALEZ - Jérôme GOUIRAN - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Jean-Marc GRAFFEO - Martin GRAND-DUFAY - Hervé GRANIER - Anne-Marie GREGORI - Patrick GRIMALDI - Monique GRISETI - Jean-Christophe GROSSI - Hassan GUENFICI - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Yahya GÜNGÖRMEZ - Julien HAROUNYAN - Ahmed HEDDADI - Christophe HOCMARD - Nicolas HUE - Christophe HUGON - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Mohamed ITRISSO - Clara JABOULAY - Sophie JARDINOT - Didier JAU - Sophie JOISSAINS - Azad KAZANDJIAN - Sophie KERNEN - Amine KESSACI - Mirabelle LAMOUREUX - Michel LAN - Lucas LANGOMAZINO - Candice LE TOURNEUR - Michèle LEBAN - Aurélie LECAT - Sébastien LECCIA - Pascaline LÉCORCHÉ - Gisèle LELOUIS - Lionel LENEL - Céline LEVIEUX - Joël LEVI-VALENSI - Yoan LEVY - Christiane LEYDER - Maxime MARCHAND - Jérôme MARCILIAC - Patrick MARKARIAN - Mario MARTINET - Juliette MASSON - Philippe MAURIZOT - Naïs MENGIN - Arnaud MERCIER - Eric MERY - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Martine MISTRAL-GUYL - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Serge MORI - Roland MOUREN - Catherine MOYEMONT GAILDRY - Ibrahim M'ZE - Jessy NAKACHE - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Cédric OROFINO - Nina PALOMBA - Romain PASTOR - Benoît PAYAN - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Stéphane PICHON - Mathieu PIETRI - Jocelyne POMMIER - Fabrice POUSSARDIN - Robin PRÉTOT - Perrine PRIGENT - Aurélie QUINQUIS - Hedi RAMDANE - Magali RAMOS - Philippe RAZEYRE - Anne REYBAUD-DECROIX - Joëlle REYNAUD FIORILE - Gwenaël RICHEROLLE - Olivier RIOULT - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Anne-Gaëlle RODEVILLE - Thomas ROLLER - Blaise ROSATO - Julien ROSSI - Hervé ROUAT - Michel ROUX - Laure ROVERA - Michèle RUBIROLA - Clara SALÉMEH - Mickael SALFATI - Franck SANTOS - Jean-Pierre SERRUS - Caroline SICARD - Anne-Sophie SIDANI - Jean-Marc SIGNES - Romain SIMMARANO - Laurent SIMON - Emilia SINSOILLIEZ - Chahidati SOILIHI - Jean-Pierre SQUILLARI - Frédéric SZABO - Hanifa TAGUELMINT - Karim TOUCHE - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Cécile VIGNES - Frédéric VIGOUROUX - Frédéric-H VIGOUROUX - Michel

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

VINCENTELLI - Katia YAKOUBI - David YTIER - Karima ZERKANI-RAYNAL - Sandrine ZUNINO-GHOUGASSIAN.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :
Enda AMRAOUI représentée par Michèle RUBIROLA - Guy BARRET représenté par Renaud DAGORNE - Marie BATOUX représentée par Audrey GARINO - Thomas BATTESTI représenté par Cédric DUDIEUZERE - Eva-Pauline BONAN représentée par Alexandre DORIOL - Nadia BOULAINSEUR représentée par Nassera BENMARNIA - Philippe CHARRIN représenté par Patrick MARKARIAN - Eric CHEVALIER représenté par Dominique AUGEY - Marie-Christine CIANNARELLA représentée par Lionel DE CALA - Hélène DI VITA DANCHESI représentée par Jean-Pierre SQUILLARI - Dimitri FARRO représenté par Robin PRÉTOT - Olivier FAYSSAT représenté par Anne-Marie GREGORI - Emmanuel FOUQUART représenté par Marie BERMEJO - Hélène GAILLARD représentée par Jean-Pascal GOURNES - Patrick GHIGONETTO représenté par Roland GIBERTI - Anthony KREHMEIER représenté par Azad KAZANDJIAN - Philippe LEANDRI représenté par Jérôme GOUIRAN - Laurent LHARDIT représenté par Thomas ROLLER - Joëlle MELIN représentée par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Hervé MENCHON représenté par Perrine PRIGENT - Claude PICCIRILLO représenté par René-Francis CARPENTIER - Philippe PIGNON représenté par Serge MORI - Marie-Laurence POSTEAU représentée par Thibaut CHARPENTIER - Paul SABATINO représenté par Laurent BELSOLA - Giovanni SCHIPANI représenté par David YTIER - Nathalie TESSIER représentée par Laure ROVERA - Michaël ZAZOUN représenté par Sophie JOISSAINS.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :
Eric LE DISSES.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :
Farida BENAOUDA représentée à 15h40 par Ibrahim M'ZE - Martial ALVAREZ représenté à 16h00 par Yannick GUERIN - Jean-Jacques COULOMB représenté à 16h30 par Frédéric GIBELOT – Eric MERY représenté à 16h30 par Sophie GUERARD – Katia YAKOUBI représentée à 16h34 par Clara JABOULAY – Martine VASSAL représentée à 16h45 par Nicolas ISNARD – Jean-Pierre SERRUS représenté à 17h00 par Franck SANTOS - Tina BIARD SANSONETTI représentée à 17h00 par Didier JAUD - Juliette MASSON représentée à 17h05 par Candice LE TOURNEUR – Julie ARIAS représentée à 17h05 par Joël LEVI-VALENSI - Karim TOUCHE représenté à 17h15 par Audrey GATIAN - Frédéric DURAND représenté à 17h19 par Philippe GINOUX – Serge MORI représenté à 17h20 par Thomas ARCAMONE – Jean-Marc COPPOLA représenté à 17h20 par Rebecca BERNARDI - Hervé GRANIER représenté à 17h20 par Sandrine ZUNINO-GHOUGASSIAN - Mirabelle LAMOUREUX représentée à 17h24 par Nina PALOMBA - Ahmed HEDDADI représenté à 17h25 par Romain PASTOR - Mohamed ITRISSO représenté à 17h25 par Anne-Sophie SIDANI - Christophe HOCMARD représenté à 17h31 par Aurélien AUCLAIR – Sophie CAMARD représentée à 17h32 par Yannick OHANESSIAN - Michèle RUBIROLA représentée à 17h33 par Hassan GUENFICI - Michèle LEBAN représentée à 17h35 par Robin PRÉTOT - Aurélie LECAT représentée à 17h35 par Hervé ROUAT - Joëlle REYNAUD FIORILE représentée à 17h35 par Romain AMARO - Jean-Marc SIGNES représenté à 17h41 par Gwenaël RICHEROLLE.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :
René-Francis CARPENTIER à 16h45 - Philippe MAURIZOT à 16h50 – Pascal CHAUVIN à 17h00 – Roland GIBERTI à 17h00 - Lisette NARDUCCI à 17h00 - Danielle MILON à 17h15 - Cédric OROFINO à 17h18 - Mathieu PIETRI à 17h19 - Lionel LENEL à 17h20 – Roland MOUREN à 17h24 - Martine MISTRAL-GUYL à 17h25 - Christian BURLE à 17h33 - Amine KESSACI à 17h45 – Eric GARCIN à 17h47.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

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

CHLS-007-19966/26/CM

■ Pérennisation du dispositif d'autorisation préalable de mise en location (APML) des logements privés dans trois noyaux villageois de Septèmes-les-Vallons : Notre Dame Limite, les Caillols et Septèmes centre et extension du périmètre

174048

Monsieur le Président 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. La loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 offre la possibilité aux EPCI de déléguer cette compétence aux communes.

La commune de Septèmes-les-Vallons a fait de la lutte pour l'amélioration des conditions d'habitat un objectif prioritaire, et ce depuis plusieurs années. Cette commune a pris part à plusieurs dispositifs opérationnels en faveur de la réhabilitation du parc privé et social. Elle a également souhaité, grâce au dispositif du permis de louer, et a mis en place des actions structurées autour d'un volet de de réhabilitation du parc ancien dégradé dans trois noyaux villageois : Notre Dame Limite, les Caillols et Septèmes centre.

Le dispositif d'autorisation préalable de mise en location est entré en vigueur au 1er janvier 2025 sur le centre ancien de Septèmes-les-Vallons pour une durée expérimentale de 24 mois.

Un marché de services formalise la mise en œuvre opérationnelle, ayant pour objet l'instruction des demandes d'autorisation préalable de mise en location sur le fondement des dispositions combinées des articles L. 5131-1 et L. 5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La période d'expérimentation, arrivant à échéance fin décembre 2026, il peut être dressé le bilan suivant :

Sur un périmètre couvrant près de 650 logements, depuis sa mise en œuvre opérationnelle en janvier 2026, 37 demandes d'autorisation préalable de mise en location ont été déposées et 32 avis ont été délivrés avec la répartition suivante :

- 59 % des demandes ont reçu un avis favorable.
- 41 % des demandes ont reçu un avis sous-conditions et ont été suivis de 11 avis favorable et 1 refus.

La commune de Septèmes-les-Vallons souhaite étendre le périmètre d'intervention des APML aux îlots contigus du périmètre initial, également concernés par des problématiques d'habitat privé potentiellement dégradé, et permettre ainsi de coordonner les actions publiques de lutte contre l'habitat indigne.
Sur le périmètre élargi à 1300 logements, des situations d'indécence et d'habitat indigne sont identifiés telles que :

- 31 signalements recensés entre le 1er janvier 2022 et le 31 mars 2026.
- 1 arrêté entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2025 – un arrêté de 2020 avec mainlevée en 2023.
- 6 arrêtés de mise en sécurité entre le 1er janvier 2019 et 31 mai 2026 (12 périls + 4 mainlevées sur toute la commune).

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

En définitive, au vu du bilan des deux premières années, et des problématiques connues, il est confirmé que le permis de louer constitue un outil supplémentaire et complémentaire aux actions menées dont notamment le protocole de lutte contre l'habitat indigne et les dispositifs incitatifs d'accompagnement des propriétaires dans la réhabilitation de leur logement.

Par conséquent, la commune de Septèmes-les-Vallons sollicite la Métropole pour pérenniser le dispositif, et étendre le périmètre d'intervention du permis de louer, selon les mêmes modalités de l'instruction des demandes d'APML notifié par le marché n°Z240031QR.

La Métropole, au titre de sa compétence, est garante du respect des délais définis par la loi et assure la notification des décisions. Elle assurera la coordination entre l'Etat et toutes les parties prenantes au dispositif jusqu'à la mise en œuvre des sanctions prévues.

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 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 CHL-005-16550/24/CM du Conseil de la Métropole du 27 juin 2024 approuvant la mise en œuvre à titre expérimental du dispositif du permis de louer des logements privés sur le centre ancien de Septèmes-les-Vallons.

Ouï le rapport ci-dessus,

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 Septèmes-les-Vallons ait fait part de sa volonté de mettre en place le dispositif d'autorisation préalable de mise en location sur son territoire communal.

Délibère

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Article 1 :

Est approuvée la pérennisation du régime d'autorisation préalable de mise en location des logements sur la commune de Septèmes-les-Vallons, sans condition de durée, au sein du même périmètre et suivant les mêmes modalités que celles définies dans la délibération n°CHL-005-16550/24/CM du Conseil de la Métropole du 27 juin 2024.

Article 2 :

Est approuvée l'extension du périmètre sur la commune de Septèmes-les-Vallons, selon les plans ci-annexés.
L'extension du périmètre précité entrera en vigueur six mois au moins après la publication de la présente délibération.

Article 3 :

Monsieur le Président 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 4 :

Les crédits nécessaires seront inscrits au budget principal de l'exercice 2026, en section d'investissement : autorisation de programme n° F110G20D01, opération d'investissement n° 250131000D : « Permis de Louer ».

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,
Relations avec le GPMM, Cohésion sociale et territoriale, Logement, Habitat indigne
et autorisation préalable de mise en location hors Marseille

Martial ALVAREZ

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026