

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 5 décembre 2024 à 18h, à l'Espace Saint Exupéry

Délibération n° 2024_165

Date de convocation : 28 novembre 2024

Président de séance : M. LE DISSÈS Eric, Maire

Secrétaire de séance : M. PAYROUSE Michaël

Délibération publiée le :

Enregistrée en Sous-Préfecture le :

Accusé de réception en Sous-Préfecture n°

Le quorum étant atteint :

Conseillers en exercice : 39

Présents : 28 Représentés : 10 Absents : 1

Résultat du vote, au scrutin ordinaire,

après débats contradictoires :

Suffrages exprimés : 38

Votes pour : 38

Abstentions : 0

Votes contre : 0

Présents : LE DISSÈS Eric, COLIN Patricia, TERRIER Gérard, BIOLLEY Claude, TARDY Véronique, VILORIA Patrick, BRIÈRE Isabelle, BLOCQUEL Jean-Marc, ABADIE Dominique, CANTO Bernard, VANDEVOORDE Claudette, GRASSINI Joseph, AUFFRET Yves, PENELET Sylvia, VINCENTELLI Michel, POMMIER Jocelyne, CAMISULI Antoine, BELLON Patricia, PRADEL Véronique, MIGLIORE Eric, PANAGOUDIS Grégory, MICOTTI Sophie, ALEO Adrien, CATONI Monique, MARTINEZ Jean, GINI Michel, GOELZER Martine, PAYROUSE Michaël

Pouvoirs : ROS Marie-Rose à TERRIER Gérard, CHARVOT-ISNARD Jeanine à TARDY Véronique, PRUVOST Amandine à ABADIE Dominique, ARAKÉLIAN Rémy à CANTO Bernard, ESCOLLE Laurent à BLOCQUEL Jean-Marc, FLORENTINO Manuel à BIOLLEY Claude, FODERA Bina à BRIERE Isabelle, ARGENTI Céline à VANDEVOORDE Claudette, LOVERA Magali à MARTINEZ Jean, IRLES André à ALEO Adrien

Absents : PENNICA Christelle

Mise en œuvre du dispositif du Permis de louer sur le centre-ville de Marignane

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dite loi SRU) ;

Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (dite Loi ENL) ;

Vu la circulaire n° 2007-37 UHC/IUH2 du 16 mai 2007, relative à la mise en œuvre de la politique du logement ;

Vu l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite Loi ALUR) ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite Loi ELAN) ;

Vu 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 ;

Vu les délibérations n°323 du 26 octobre 2011, n°250 du 26 septembre 2016 et n°18092018 du 20 septembre 2018 relatives à la convention du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) du centre ancien de Marignane, signée le 17 février 2012 et ses avenants et ses avenants ;

Vu la délibération n°19062405 du 24 juin 2019 relative à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain à volet copropriétés dégradées (OPAH RU 2) ;

Vu la délibération n° 19093015 du 30 septembre 2019 relative à la mise en place d'un protocole d'éradication de l'habitat indigne sur la commune de Marignane ;

Vu la délibération n° 20062204 du 22 juin 2020 relative au protocole d'éradication de l'habitat indigne 2019 – 2022, avenant numéro 1 ;

Vu la délibération n°23060114 du 1^{er} juin 2023 relative au renouvellement du protocole d'éradication de l'habitat indigne ;

Vu la délibération n°2024-70 relative au Lancement d'une campagne de ravalements obligatoires sur les immeubles du centre-ville ;

Vu la délibération du conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° CHL-001-16076/24/CM du 18 avril 2024, relative à la mise en œuvre à titre expérimental du dispositif du permis de louer des logements privés sur le centre ancien de Marignane ;

Vu l'avis de la commission « Urbanisme - Foncier - Cadre de Vie », rendu le 25 novembre 2024 ;

Considérant que la Commune a mis en œuvre un projet global de requalification de son centre-ville ;

Considérant que le traitement de l'habitat indigne et le maintien des marignanais dans des logements décents constituent une priorité communale ;

Considérant que la Commune a sollicité par courrier la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 12 juillet 2022, pour la mise en œuvre d'une autorisation préalable de mise en location dit Permis de Louer, sur le périmètre du centre-ville ;

En 2009, 1279 marignanais vivaient dans une situation de mal logement (source : Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI), extrait du fichier FILOCOM (Fichier des Logements par Commune).

La Commune a tissé un partenariat avec les institutions : Procureur de la République, État, associations, CCAS, opérateurs... pour enrayer ces problématiques. Ce travail et ces actions se sont traduites par la mise en place d'un Protocole opérationnel d'éradication de l'habitat indigne, couvrant l'intégralité du territoire communal.

Face à ce constat alarmant, la municipalité a lancé et poursuit des actions contre les marchands de sommeil et contre l'habitat indigne.

Deux Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU) et deux Programmes d'intérêt Généraux (PIG) avec des volets lutte contre l'habitat indigne ont été déployés à l'échelle de la commune.

Ces actions ont permis de réduire le Parc Privé Potentiellement Indigne de près de 8 %. Plus de 300 signalements ont été gérés par les services de la Commune et ont permis d'accompagner les marignanais vers la mise en décence de leurs logements.

Le centre-ville de Marignane se caractérise par des poches d'insalubrité ciblées et identifiées. Ce secteur comporte 1 013 logements dont 866 sont potentiellement concernés par une mise ou remise en location, avec 719 logements locatifs et 147 logements vacants.

40 % des logements locatifs privés sont qualifiés de dégradés. Des « marchands de sommeil » louent des logements de indignes, à des prix élevés et occupés par des ménages en grande précarité.

Pour remédier à cette situation et pour assurer la décence des logements, il est proposé de mettre en œuvre le dispositif du Permis de Louer. Ce dispositif est mis en œuvre pour une durée de 24 mois.

Désormais, pour toute nouvelle mise en location de logements, les propriétaires bailleurs sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation par la Métropole Aix-Marseille-Provence, compétente en matière d'habitat et de lutte contre l'habitat indigne.

Elle coordonnera avec la Commune, l'État, la Caisse d'Allocations Familiales et autres parties prenantes, le déroulé du dispositif jusqu'à la mise en œuvre des sanctions prévues.

La Métropole Aix-Marseille-Provence via son prestataire la Société Publique Locale (SPL) Façonéo aura en charge les différentes étapes du processus d'instruction qui conditionne l'autorisation préalable de mise en location des logements situés dans le centre-ville. Cette autorisation est valable deux ans, suivant sa délivrance, si le logement n'a pas été mis en location.

La Métropole Aix-Marseille-Provence peut refuser l'autorisation de mise en location ou la soumettre à conditions, 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.

Au-delà des conséquences pénales, les propriétaires bailleurs, en cas de 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 s'exposent à une amende, proportionnée à la gravité des manquements constatés allant de 5 000 € à 15 000 €.

Le prestataire assurera les missions suivantes :

- La réception des demandes d'autorisation préalable pour la mise en location des logements, la vérification de la complétude du dossier et l'émission d'un accusé de réception des demandes d'autorisation transmises dans le cadre du permis de louer de Marignane.
- 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.
- Le suivi de la régularisation de leurs situations par les propriétaires bailleurs, dont il a été constaté le manquement aux obligations résultant du régime d'autorisation préalable.
- La Commune aura un rôle de conseil, d'information et d'accompagnement des usagers en proposant un accueil sur rendez-vous, le mercredi, au Guichet Unique, sis : 4 rue de Verdun, 13700 Marignane (de 9H30 à 12H et de 13H à 17H).

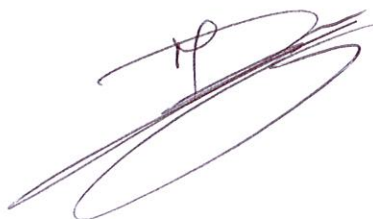
Les demandes d'autorisation préalable à la mise en location seront adressées directement par voie électronique à l'adresse permisdelouermarignane@ampmetropole.fr ou de façon dématérialisée, via le site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide :

- **de prendre acte** qu'il a été informé de la mise en place du « Permis de Louer » sur le périmètre du centre-ville.

Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

**Le secrétaire de séance,
Michaël PAYROUSE**



**Le Maire,
Eric LE DISSES**



Cet acte peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Marseille, par courrier ou par saisine dématérialisée via l'application « Télérecours citoyen » depuis le site internet www.telerecours.fr, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa transmission en sous-préfecture.

