EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX EN PROVENCE N° DL.2023-47

Séance publique du

20 janvier 2023

Présidence de Sophie JOISSAINS
Maire

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20230120-lmc1230902-DE-1-1
Date de signature : 25/01/2023
Date de réception : mardi 24 janvier 2023

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Préfecture des Bouches-du-Rhône

POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE:
- ACTE SIGNÉ ✓
- COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓
- ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓

Ville d'Aix-en-Provence
Service Domaine et Citoyenneté

OBJET : "PERMIS DE LOUER" - INSTAURATION DU RÉGIME D'AUTORISATION PRÉALABLE A LA MISE EN LOCATION - DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE SOUMIS A AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION

Le 20 janvier 2023 à 14h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, au sein de l'Hôtel de Ville d'Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame Sophie JOISSAINS, Maire, le 13/01/2023, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.).

Etaient Présents :
Madame Laurence ANGELETTI, Madame Dominique AUGEY, Madame Béatrice BENDELE, Madame Kayané BIANCO, Madame Brigitte BILLOT, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Monsieur Pierre-Paul CALENDINI, Monsieur Rémi CAPEAU, Monsieur Pierre-Emmanuel CASANOVA, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Françoise COURANJOU, Madame Agnès DAURES, Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI, Monsieur Cyril DI MEO, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Gilles DONATINI, Madame Frédérique DUMICHEL, Monsieur Marc FERAUD, Monsieur Jean-Christophe GRUVEL, Monsieur Sellam HADAOUI, Madame Claudie HUBERT, Madame Sophie JOISSAINS, Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL, Madame Perrine MEGGIATO, Madame Sophie MEYNET DE CACQUERAY, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Alain PARRA, Monsieur Marc PENA, Madame Anne-Laurence PETEL, Madame Josy PIGNATEL, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Monsieur Pierre SPANO, Monsieur Francis TAULAN, Madame Solène TRIVIDIC, Monsieur Jean-Louis VINCENT, Madame Fabienne VINCENTI.
Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:
Monsieur Jonathan AMIACH à Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL, Monsieur Moussa BENKACI à Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Joëlle CANUET à Monsieur Jacques BOUDON, Madame Brigitte DEVESA à Madame Fabienne VINCENTI, Monsieur Sylvain DIJON à Monsieur Rémi CAPEAU, Monsieur Jean-François DUBOST à Monsieur Laurent DILLINGER, Madame Elisabeth HUARD à Madame Laurence ANGELETTI, Madame Amandine JANER à Madame Françoise COURANJOU, Monsieur Philippe KLEIN à Madame Josy PIGNATEL, Madame Gaëlle LENFANT à Monsieur Marc PENA, Madame Arlette OLLIVIER à Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI, Madame Laure SCANDOLERA à Madame Solène TRIVIDIC, Monsieur Michael ZAZOUN à Monsieur Francis TAULAN, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL à Monsieur Stéphane PAOLI.

Excusés sans pouvoir :
Madame Stéphanie FERNANDEZ, Monsieur Jules SUSINI, Madame Françoise TERME.

Secrétaire : Monsieur Rémi CAPEAU

Madame Sophie JOISSAINS donne lecture du rapport ci-joint.

DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES
DEPARTEMENT AMENAGEMENT ET URBANISME

Nomenclature : 3.3
Locations

RAPPORT POUR
LE **CONSEIL MUNICIPAL**
DU 20 JANVIER 2023

RAPPORTEUR : Madame Sophie JOISSAINS

Politique Publique : 11-RENFORCEMENT DE LA PROXIMITE ET POLITIQUE DE LA VILLE

OBJET : "PERMIS DE LOUER" - INSTAURATION DU RÉGIME D'AUTORISATION PRÉALABLE A LA MISE EN LOCATION - DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE SOUMIS A AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION- Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

La Ville d'Aix-en-Provence souhaite assurer un logement digne et décent aux locataires, renforcer ses actions préventives de lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil, et offrir une meilleure qualité de vie à ses administrés, en mettant en place un outil d'amélioration du patrimoine immobilier.

A cet effet, la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 permet, aux EPCI et aux communes volontaires, de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers, au sein de secteurs géographiques pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une autorisation préalable ou à une déclaration de mise en location consécutive à la signature d'un contrat de location. Il s'agit du dispositif «permis de louer».

La mise en place de ce dispositif permet d'intervenir en amont de la location et de ne pas devoir attendre une éventuelle plainte du locataire.

La compétence « permis de louer » étant exclusivement reconnue à l'EPCI disposant de la compétence en matière d'habitat, Madame le Maire a sollicité la Métropole, par courrier, afin de demander la mise en place du permis de louer sur la Résidence des Facultés et la

délégation de gestion du dispositif via une convention de prestation de services (instruction et suivi des dossiers) qui serait donc assurée par nos services.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, modifiée par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, permet d'instaurer un régime d'autorisation préalable de mise en location.

Ce régime d'autorisation préalable, défini aux articles L635-1 et suivants et R635-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable.
Délivrée dans un délai d'un mois, cette autorisation est valable deux ans, suivant sa délivrance, si le logement n'a pas été mis en location.
Le transfert de l'autorisation, à un nouvel acquéreur, s'effectue après déclaration auprès de la commune et la demande d'autorisation devra être renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

Cette autorisation doit être jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation.

La décision de refus d'une demande d'autorisation sera transmise à la Caisse d'Allocations Familiales, à la Caisse de Mutualité Sociale Agricole et aux services fiscaux.
L'autorisation préalable à la mise en location permet de réaliser des contrôles afin de vérifier la bonne qualité des logements mis en location. Il s'agit d'un outil complémentaire aux moyens d'actions préventives de lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil, qui s'applique aux logements vides et meublés dont le bailleur est soit une personne physique, soit une personne morale sans distinction.

En revanche, les logements mis en location par un bailleur social, les logements conventionnés, et les locations touristiques et saisonnières (moins de 4 mois dans l'année) ne sont pas concernés.

Par ailleurs, les propriétaires, contrevenant au respect de l'autorisation de mise en location, seront passibles d'une amende pouvant aller de 5 000 à 15 000 euros.

Le périmètre ciblé par ce nouveau dispositif, la Résidence des Facultés, située dans le quartier d'Encagnane, est susceptible d'évoluer au cours du déploiement du dispositif, en fonction des évolutions qui pourraient être constatées en matière d'habitats indignes et dégradés.

Les demandes d'autorisation préalable à la mise en location, dont la composition est précisée par le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016, seront adressées en mairie.

La date d'entrée en vigueur de ces dispositions ne pouvant intervenir moins de 6 mois après la publication de la délibération, ce dispositif prendrait donc effet à compter du 1er octobre 2023, sous réserve d'une validation par la Métropole avec laquelle la Commune conclura une convention de prestation de service.

La Métropole rémunérera les missions exercées par la Commune en lui versant une somme déterminée, en fonction du nombre d'actes instruits, selon un forfait de 70 € par acte instruit.
En tout état de cause, l'enveloppe budgétaire allouée par la Métropole Aix-Marseille-Provence, à ce dispositif s'élèvera, au maximum, à 5 600 € /an.

Une communication sur le sujet sera faite dans cet intervalle, par le biais, notamment, d'informations sur le site internet de la Ville et des supports de communication spécifiques destinés aux bailleurs.

Aussi, compte tenu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **DECIDER** l'instauration, pour toutes les catégories de logements, du dispositif d'autorisation préalable de mise en location, conformément aux dispositions de l'article 92 de la loi ALUR modifiée et du décret modifié n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location dans le périmètre géographique proposé par la Commune et validé par la Métropole ;

- **DÉLIMITER** le périmètre de la zone, soumise à autorisation préalable, la Résidence des Facultés ;

- **ARRÊTER** au 1er octobre 2023 la date d'entrée en vigueur du dispositif d'autorisation préalable de mise en location ;

- **AUTORISER** Madame le Maire à signer tous les documents afférents à la mise en place de ce dispositif ;

- **AUTORISER** Monsieur le Chef de service comptable du Service de Gestion Comptable d'Aix-en-Provence à faire recette des sommes correspondantes.

DL.2023-47 - "PERMIS DE LOUER" - INSTAURATION DU RÉGIME D'AUTORISATION PRÉALABLE A LA MISE EN LOCATION - DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE SOUMIS A AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION-

Présents et représentés	:	52
Présents	:	38
Abstentions	:	0
Non participation	:	0
Suffrages Exprimés	:	52
Pour	:	52
Contre	:	0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

NEANT

Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité
le rapport qui précède.
Ont signé Sophie JOISSAINS, Maire
Président de séance

L'adjoint ou le conseiller municipal délégué,
Madame Amandine JANER

Le secrétaire de séance,
Monsieur Rémi CAPEAU

Compte-rendu de la délibération affiché le : 25/01/2023
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)[1]

1 « Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Marseille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le

délai de recours contentieux ...»