Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 013-211300413-20250925-DEL_2025_96-DE

CONVENTION DE PRESTATIONS DE SERVICE ENTRE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE ET LA COMMUNE DE GARDANNE POUR L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS PREALABLES A LA MISE EN LOCATION DE LOGEMENTS

Entre

La **Métropole Aix-Marseille-Provence**, dont le siège est sis 57 boulevard Charles Livon, 13007 MARSEILLE

Représentée par sa Présidente, ou son représentant, dûment habilitée à cette fin par délibération du Conseil de la Métropole.

Désigné ci-après "La Métropole",

D'une part

Et

La **Commune de Gardanne,** dont le siège est Hôtel de Ville, cours de la République, 13120 GARDANNE, représentée par Monsieur, Hervé GRANIER, Maire, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil municipal n° 14 du 27 septembre 2018,

Ci-après dénommée « La Commune »,

Ensemble dénommées « Les Parties ».

D'autre part

Vu le code général des collectivités territoriales notamment ses articles L.5211-17, L.5211-4-1, L.5215-27 et L.5216-7-1,
Vu le Code de la Construction et de l'Habitation notamment ses articles L.635-1 à L.635-11 ;
Vu la délibération du conseil municipal de Gardanne en date du 27 septembre 2018,
Considérant que la Métropole a adopté une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne,
Considérant que l'autorisation préalable à la mise en location (« permis de louer ») est l'un des outils de lutte contre les marchands de sommeil et le mal logement.

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 013-211300413-20250925-DEL_2025_96-DE

PREAMBULE

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 la collectivité publique compétente 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 soumises à autorisation préalable de mise en location est subordonnée à la délivrance d'une autorisation par le président de l'EPCI.

Par délibération n°CHL-003-11786/22/CM du Conseil de la Métropole du 5 mai 2022, la Métropole a instauré, à titre expérimental pour une durée de 24 mois à compter du 10 novembre 2022, le dispositif d'autorisation préalable de mise en location ou en relocation de logements vides ou meublés à usage de résidence principale sur le centre-ville de Gardanne.

Le permis de louer constitue un outil supplémentaire et complémentaire aux actions menées par la Commune et la Métropole, notamment par la concession d'aménagement et les dispositifs incitatifs d'accompagnement des propriétaires dans la réhabilitation de leur logement.

Aussi, la Commune de Gardanne, souhaitant 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, décide de poursuivre et pérenniser ce dispositif, complémentaire à son action globale contre le mal-logement, selon les mêmes modalités.

Il est donc proposé de disposer du concours de la commune concernée, par convention, conformément à l'article L.5215-27 du Code général des collectivités territoriales (ci-après CGCT), pour la mise en œuvre opérationnelle, l'exécution et le suivi des demandes préalables de mise en location.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La Métropole confie à la Commune de Gardanne la réalisation, en son nom et pour son compte, des prestations d'instruction des demandes d'autorisation préalable à la mise en location « permis de louer » sur le territoire communal, selon les modalités ci-après précisées. Sauf indication contraire, les dispositions du code général des collectivités territoriales et du code de la construction et de l'habitation seront appliquées.

La présente convention est conclue en application des dispositions de l'article L 5215-27 du CGCT.

HG

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 013-211300413-20250925-DEL_2025_96-DE

Les modalités de mise en œuvre de ce dispositif, relatif au régime d'autorisation préalable de mise en location, sont définies par le décret n°2016-1790 du 19/12/2016), réceptionné dans la partie réglementaire du CCH aux articles R. 635 -1à R. 635-4.

La présente convention concerne l'ensemble de la procédure d'instruction des demandes d'autorisation préalable de mise en location, définies aux articles L.635-1 à L.635-11 et R. 635-1 à R.635-5 du code de la construction et de l'habitat, déposée dans le périmètre défini conformément à l'article L ; 635-1 du code de la construction et de l'habitation, le cas échéant complété ou modifié par des délibérations ultérieures.

La demande d'autorisation est déposée par le(s) bailleur(s) ou leur mandataire par formulaire CERFA n°15652*01. Cette demande pourra être adressée par voie électronique. Elle sera accompagnée obligatoirement des diagnostics techniques prévus à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 (notamment, l'état des risques naturels et technologiques ; le diagnostic de performance énergétique ; le constat des risques d'exposition au plomb ; l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz).

À son dépôt, la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé mentionné aux articles L112-3, R112-6 du Code des Relations entre le Public et l'Administration. L'autorisation préalable est délivrée expressément dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande, à défaut le silence de l'autorité compétente vaut autorisation tacite.
L'instruction comprend la visite du logement par un technicien dédié.

L'autorisation préalable de mise en location peut être refusée ou soumise à condition lorsque le logement ne répond pas aux normes de décence définies par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié le 1er juillet 2018 ou est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité. Le cas échéant la décision est motivée et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de la sécurité et de la salubrité.
L'autorisation préalable ne peut pas être délivrée lorsque l'immeuble dans lequel est situé le logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou relatif à l'équipement commun des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

La décision de rejet est transmise à la Caisse d'Allocations Familiales, aux services fiscaux et au Plan Départemental de lutte contre l'Habitat Indigne.

Une fois obtenue, l'autorisation doit être jointe au contrat de location à chaque nouvelle location ou relocation.

L'autorisation est valable deux ans suivant sa délivrance si le logement n'a pas été remis en location.

Le transfert de l'autorisation à un nouvel acquéreur s'effectue par l'autorité compétente et la demande d'autorisation devra être renouvelée à chaque nouvelle location.

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 013-211300413-20250925-DEL_2025_96-DE

L'autorisation de louer est inopposable aux autorités publiques chargées d'assurer la police de la salubrité ou de la sécurité des bâtiments, ainsi qu'au droit afférent aux mesures administratives.

L'absence d'autorisation préalable est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire. Le fait de mettre en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation, ou en dépit d'une décision de rejet, est sanctionné par une amende variant entre 5 000 euros et 15 000 euros qui tiendra compte de la gravité des manquements.

ARTICLE 2 : PERIMETRE

Le périmètre soumis à demande d'autorisation préalable de mise en location dont la Commune de Gardanne assure les tâches d'instruction est celui fixé par délibération du Bureau de la Métropole du 10 octobre 2024, le cas échéant complété ou modifié par des délibérations ultérieures.

ARTICLE 3 : MODALITES D'EXECUTION

Les demandes d'autorisation préalable à la mise en location seront adressées en mairie, soit par courrier ou remises en mains propres : Direction des Services Techniques 1 Avenue de Nice – Bâtiment Saint Roch 13120 Gardanne, soit de façon dématérialisée à partir du site Internet de la Métropole ou via l'adresse mail dédiée : urbanisme@ville-gardanne.fr.

La ville de Gardanne assurera les différentes missions nécessaires au processus d'instruction, à savoir :

- L'accueil et l'information de tout propriétaire souhaitant déposer une demande d'autorisation préalable d'un logement,

- La réception des demandes d'autorisation préalable pour la mise en location des logements,

- L'instruction administrative des dossiers déposés : vérification de la complétude des pièces et validité des diagnostics, remise d'un accusé de réception des demandes d'autorisation ou demande des pièces complémentaires auprès du propriétaire ou du mandataire,

- 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 ou des travaux de mise en sécurité et/ou salubrité. Cette visite est réalisée dans un délai compatible avec la transmission du rapport de visite visé ci-dessous.

HG

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 013-211300413-20250925-DEL_2025_96-DE

- La rédaction d'un rapport de visite avec proposition d'avis favorable, défavorable ou sous conditions de mise en décence. Les avis seront signés par la Présidente de la Métropole ou son délégataire.
  - Avis favorable : délivrance d'une autorisation de mise en location.
  - Avis défavorable : refus motivé de mise en location de logement précisant, le cas échéant, la liste des désordres/infractions constaté(e)s auxquels le propriétaire devra remédier.
  - Avis favorable sous conditions : l'autorisation préalable de mise en location est conditionnée par la réalisation de travaux. En attendant la réalisation des travaux et la délivrance de l'avis favorable, le logement ne doit pas être loué.

- La vérification de la réalisation des travaux éventuels demandés

- 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.

3.1 Personnels, services et moyens matériels

La Commune est seule responsable de la détermination du nombre de personnels affectés pur l'exercice des missions confiées. Toutefois, les parties conviennent que la correcte réalisation de ces prestations nécessitent à minima de disposer de :

- 1 agent pour la gestion et le suivi administratifs des dossiers
- 1 agent pour effectuer les visites des logements
- 1 agent pour contrôler l'ensemble du dossier et émettre les préconisations d'avis à rendre

La Commune est libre de désigner ceux de ses agents qui travailleront sur les dossiers transmis. Elle s'assure que l'exécution de la prestation par les agents missionnés respectent les règles déontologiques qui s'imposent, qu'elle ne peut conduire la Commune ou l'agent missionné dans une situation de conflit d'intérêt de toute nature ou à la commission d'une illégalité ou d'une infraction.
Il est précisé que les agents exerçant tout ou partie de leurs activités dans le cadre de cette convention demeure sous l'autorité hiérarchique du maire et sous son autorité fonctionnelle.
Il est également précisé que la réalisation de la prestation de la présente convention emporte également mise à disposition des matériels de travail et de locomotion des agents missionnés par la Commune.

3.2 Communication

La Métropole s'engage à proposer les différents supports de communication nécessaires pour diffusion auprès des propriétaires du périmètre et des partenaires du dispositif (agences immobilières, notaires...).

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 013-211300413-20250925-DEL_2025_96-DE

La Commune s'engage à relayer cette communication : notamment au travers des moyens suivants : magazine municipal, site internet, réseaux sociaux, supports de communication spécifiques, réunions publiques...

3.3 Suivi et Evaluation

Des réunions de suivi, composées du Service Amélioration et Développement de l'Habitat de la Métropole et du service urbanisme de la Commune se tiendront au minimum 3 fois par an ou plus selon le besoin afin d'évaluer l'avancement des missions, améliorer la mise en œuvre de la convention, et faciliter la coordination des différents acteurs concernés. Le suivi et l'évaluation seront fondés sur des indicateurs quantitatifs et qualitatifs qui auront été définis au préalable entre les deux parties.

Une réunion d'évaluation sera organisée chaque année entre la Métropole et la Commune afin de traiter de l'efficacité et la cohérence du dispositif au regard des objectifs de la lutte contre l'habitat indigne, d'en dresser le bilan, d'échanger sur des retours d'expérience et d'enrichir les modalités de mise en œuvre du dispositif du permis de louer.

3.4 Conditions financières

Il est convenu et accepté par les deux parties que 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.

Ce forfait comprend toutes les étapes de l'instruction des demandes d'APML depuis l'accueil et l'information des propriétaires, la réception des demandes d'autorisation préalable, la visite des logements pour en réaliser le diagnostic technique, et la rédaction d'un rapport de visite avec proposition d'avis.

Si plusieurs visites s'avèrent nécessaires pour rédiger l'avis, il ne sera comptabilisé qu'un seul acte instruit.

Seront facturés les dossiers dont l'avis (favorable, favorable sous condition, refus) est envoyé au propriétaire au plus tard le 31 décembre de l'année facturée.

Le montant des dépenses, par application du coût unitaire visé ci-dessus, afférentes à l'activité induite par le service pour la commune au cours de l'année calendaire, déterminée en fonction du nombre d'actes instruits, sera communiqué pour paiement, à la Métropole dans le courant du 1er trimestre de l'année suivante.

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 013-211300413-20250925-DEL_2025_96-DE

ARTICLE 4 : PROTECTION DES DONNES A CARACTERE PERSONNEL DES PERSONNES PHYSIQUES

Dans le cadre de leurs relations contractuelles, les parties s'engagent à respecter la réglementation en vigueur applicable au traitement des données à caractère personnel et, en particulier, le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 applicable depuis le 25 mai 2018.

L'annexe n°3 traite en détail des rôles et obligations de chacune des Parties.

ARTICLE 5 : RESPONSABILITES

Les parties s'engagent, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la présente convention, à rechercher toute voie amiable de règlement avant de soumettre le différend au tribunal administratif compétent.

Tout litige inhérent à l'exécution de la présente convention ressortira à la compétence d'attribution du Tribunal Administratif de Marseille.

ARTICLE 6 : DUREE ET RESILIATION

La présente convention prendra effet au jour de sa signature par les deux parties et est établie pour une durée de 2 ans.

La convention peut être dénoncée par chacune des parties à tout moment par l'envoi d'un courrier recommandé avec accusé de réception.
La présente convention pourra être dénoncée de droit par la Commune, en cas de délégation de l'EPCI de la gestion du dispositif du permis de louer à la Commune, suite à l'adoption du PLH Métropolitain en date du 22 février 2024.

En cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la présente convention, les parties s'engagent à se rapprocher et à rechercher une solution amiable. Au cas où l'une des parties persisterait à ne pas remplir ses obligations, l'autre partie se réserve la faculté de résilier la convention après un préavis de 30 jours notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les parties ont la faculté de résilier la présente convention en cas d'impossibilité de l'une ou l'autre à tenir ses engagements ou en cas de non-respect par l'une ou l'autre de ses engagements et après mise en demeure.

La résiliation à l'initiative de la commune ne peut être décidée que par une délibération exécutoire, et ne pourra intervenir avant l'expiration d'un délai de 30 jours, courant à compter de la notification de ladite décision à la Métropole.

+16

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 013-211300413-20250925-DEL_2025_96-DE

En cas de résiliation à l'initiative de la Métropole motivée par le non-respect par la commune des obligations prévues à la présente convention, la résiliation de la convention pourra être décidée après mise en demeure notifiée à la Commune d'avoir à se conformer aux obligations contractuelles dans un délai de 15 jours et demeurée infructueuse. Cette résiliation entrainera l'abandon de la prestation de services.

L'exercice de ce droit contractuel n'ouvre droit à aucune indemnisation pour l'une ou l'autre des parties.

La décision de résiliation, le cas échéant, ne prive en rien les parties de leur faculté de recours réciproques ou d'appel en garantie au titre d'un manquement dans l'exercice de leurs obligations contractuelles.

ANNEXES

- Périmètre
- Indicateurs
- « Sécurité et Traitement des données » & « Plan d'Assurance Sécurité »

FAIT EN 2 EXEMPLAIRES

A Gardanne, le 21/03/2025

A Marseille, le 2024

25 MARS 2025

Pour la Présidente et par délégation
Le Vice-Président

David YTIER

Pour la commune de Gardanne

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024