

DEPARTEMENT  
des  
BOUCHES-du-RHONE  
COMMUNE  
d' AUBAGNE

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 21 juin 2022

Convocation du **14/06/2022**

Date de publication : 24/06/2022

Conseillers en exercice : **043**

Présents : **034**

Quorum : **22**

L'An deux mille vingt-deux, et le mardi vingt et un juin à 17 heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, à l'Espace du Bras d'Or, sous la présidence de M. Gérard GAZAY, Maire.

N° **003-210622**

**OBJET : AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

Instauration du régime d'autorisation préalable à la mise en location et délimitation de son périmètre géographique d'application.

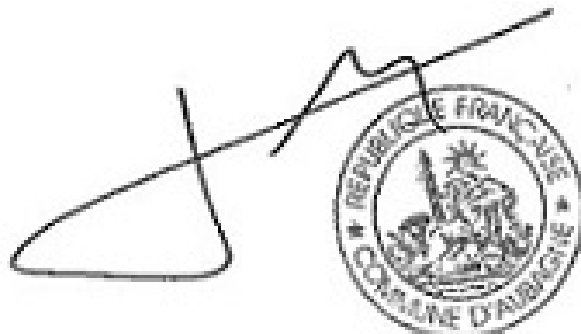
**PRESENTS :**

Monsieur GAZAY Gérard Maire,  
Monsieur ROUSSET Alain, Madame AMARANTINIS Sophie,  
Monsieur RUSCONI Vincent, Madame MENET Danielle, Monsieur AGOSTINI Pascal, Madame TRIC Hélène, Madame MORFIN Geneviève, Monsieur LEVISSE André, Madame HARKANE Stéphanie, Monsieur LEANDRE Yoann, Madame MORINIERE Valérie, Monsieur MOURNAUD Léo, Madame LEVASSEUR Jeannine, Monsieur LOUIS Jean-Bernard Adjoint,  
Monsieur JARQUE Patrice, Monsieur GUEDJ Laurent, Madame AMOROS Brigitte, Monsieur CANTARINI Stéphane, Madame ROUX Magali, Madame THIBAUD Faustine, Monsieur PANGOURASSOU Jérémy, Monsieur KOURICHI Zarick, Madame BENASSAYA Dominique, Monsieur SALONE Arthur, Monsieur CHERIET Ahmed, Madame GIOVANNANGELI Magali, Monsieur GRANDJEAN Denis, Madame FARDOUX Clémentine, Monsieur LATZ Alexandre, Madame BOUGEAREL Michèle, Monsieur MIROUX William, Monsieur PERRIN-TOININ Yves, Monsieur HERMANT Matthieu Conseillers Municipaux,  
**formant la majorité des Membres en exercice.**

**EXCUSES:**

Monsieur AMY Philippe (donne pouvoir à Monsieur AGOSTINI Pascal), Madame GABRIEL Julie (donne pouvoir à Madame AMARANTINIS Sophie), Madame DUPLAN Irène (donne pouvoir à Madame AMOROS Brigitte), Madame MOISE-HIRMANN Monique (donne pouvoir à Monsieur LEVISSE André), Madame BOURGUIGNON Cécile (donne pouvoir à Monsieur LEANDRE

Accusé de réception en préfecture  
013-211300058-20220621-210622\_03-DE  
Reçu le 22/06/2022  
Signé par CN=Gérard GAZAY,serialNumber=103016KNJ492,givenName=Gérard,SN=GAZAY,T=Maire,OU=0002 211300058,2.5.4.97=#0C0F4E545246522D323131333030303538,O=COMMUNE D AUBAGNE,C=FR  
22/06/2022



## Délibération n° 003-210622 du Conseil Municipal du 21 juin 2022 (suite)

Yoann), Monsieur CHAMLA Franck-Clément (donne pouvoir à Monsieur GUEDJ Laurent), Monsieur COETTO Jérémy (donne pouvoir à Monsieur PANGOURASSOU Jérémy), Madame MEZERGUES MAUTREF Eliette (donne pouvoir à Madame FARDOUX Clémentine), Madame MELIN Joëlle (donne pouvoir à Madame BOUGEAREL Michèle)

### **ABSENTS :**

**Monsieur Zarick KOURICHI a été élu(e) secrétaire**

Monsieur Alain ROUSSET rapporte :

La requalification du centre historique d'Aubagne est une priorité décidée dès 2014.

Depuis, diverses actions ont été menées et se poursuivent en matière de requalification de l'espace public mais aussi d'acquisition de commerces ou encore de valorisation du patrimoine historique.

Ainsi, dans le cadre du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal - PLUi -, une orientation d'aménagement et de programmation « Ambition Centres Anciens » est spécialement proposée pour coordonner le cadre d'intervention de la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Pour autant, la réhabilitation des logements et immeubles situés dans les périmètres des centres anciens doit être renforcée eu égard aux diverses situations de précarisation et leurs conséquences sur le patrimoine bâti.

Ainsi, depuis 2016, la Commune s'est dotée d'un Service Habitat, lequel est rattaché à la Direction de l'Habitat et du Logement, Direction Générale Adjointe Cadre de Vie. A partir de signalements effectués par les locataires, ses missions s'exercent sur le repérage et l'intervention dans l'Habitat Indigne et sur la lutte contre l'Habitat dégradé sur la commune en lien avec la Métropole Aix-Marseille-Provence qui accompagne, entre autres, la Ville d'Aubagne dans le cadre des missions définies dans le programme d'Intérêt Général (P.I.G./2020-2023) mis en œuvre sur le territoire et du contrat de mandat ad hoc.

En conséquence, en vue de renforcer l'action communale déjà engagée au titre de l'Habitat indigne et de la lutte contre l'Habitat dégradé a été adoptée en Conseil Municipal le 22 Mars dernier une convention dans le cadre du protocole de Lutte contre l'Habitat Indigne.

La Ville d'Aubagne envisage de compléter son action et assurer un logement digne et décent aux locataires sur son territoire, renforcer ses actions préventives de lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil et offrir une meilleure qualité de cadre de vie à ses administrés en mettant en place un outil d'amélioration du patrimoine immobilier.

Ainsi, en application de la loi 2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, modifiée par la loi 2018-1021 du 23 Novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, la Commune souhaite instaurer une autorisation préalable de mise en location.

Accusé de réception en préfecture  
013-211300058-20220621-210622\_03-DE  
Reçu le 22/06/2022  
Signé par CN=Gérard GAZAY,serialNumber=103016KNJ492,givenName=Gérard,SN=GAZAY,T=Maire,OU=#0002 211300058,2.5.4.97=#0C0F4E545246522D323131333030303538,O=COMMUNE D AUBAGNE,C=FR  
22/06/2022



## **Délibération n° 003-210622 du Conseil Municipal du 21 juin 2022 (suite)**

En effet, l'autorisation préalable à la mise en location permet de réaliser des contrôles afin de vérifier la bonne qualité des logements proposés. 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, cette autorisation préalable ne concerne ni les logements mis en location par un bailleur social, ni les logements conventionnés, ni les locations touristiques et saisonnières (moins de 4 mois dans l'année).

La compétence du permis de louer étant exclusivement reconnue à l'E.P.C.I. disposant de la compétence en matière d'habitat, la Métropole a été sollicitée pour demander l'instauration du permis de louer sur la Commune d'Aubagne.

Après analyse de données issues de l'ADIL (Observatoire des Loyers) et du nombre de signalements reçus par la commune (50 sur le Centre Ancien en 2021, provenant du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne), le choix de la Commune d'Aubagne s'est porté sur la mise en place d'autorisations préalables de mises en location, ou relocations, et le périmètre retenu pour ce nouveau dispositif - se situe à l'intérieur de la concession d'aménagement et de renouvellement urbain est le suivant :

- Boulevard Jean Jaurès (dans sa partie entre la Rue de la République et la Rue de la montée de la Dîme), Rue du Château jusqu'à l'angle de l'Avenue Elzéard Rougier, Cours Foch (dans sa partie entre l'angle de l'Avenue Elzéard Rougier jusqu'à l'angle du début de la Rue de la République) et Rue de la République (dans sa partie entre la Place de l'Horloge et le bas du Boulevard Jean-Jaurès).

En effet, ce secteur est celui dans lequel est regroupé un grand nombre de problématiques d'indécence, d'habitat dégradé et de procédures de mise en sécurité constatées ces quatre dernières années.

Le taux de mobilité estimé sur ce périmètre d'après les données établies par l'A.D.I.L. est de 17 % pour l'année 2021, soit une projection de 7 changements de locataires par mois. Il est à noter que la majorité des logements sont gérés directement par les propriétaires bailleurs privés (près de 80 %).

Cette délibération propose de solliciter la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'instauration du régime d'autorisation préalable à la mise en location, dans le périmètre ci-avant précisé.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Entendu l'exposé du rapporteur,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** les articles 92 et 93 la loi 2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR modifiée par la loi 2018-1021 du 23 Novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN et codifiés aux articles L634-1 à L635-11 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Accusé de réception en préfecture  
013-211300058-20220621-210622\_03-DE  
Reçu le 22/06/2022  
Signé par CN=Gérard GAZAY,serialNumber=103016KNJ492,givenName=Gérard,SN=GAZAY,T=Maire,OU=#0002 211300058,2.5.4.97=#0C0F4E545246522D323131333030303538,O=COMMUNE D AUBAGNE,C=FR  
22/06/2022



**Délibération n° 003-210622 du Conseil Municipal du 21 juin 2022 (suite)**

**VU** le décret modifié n° 2016-1790 du 19 Décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location codifié aux articles R634-1 à R635-4 du Code de la Construction et de l'Habitation,

**VU** 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,

**VU** le Plan Local d'Action pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées (PDHALPD) approuvé le 17 Juin 2016,

**VU** la délibération du Conseil Municipal adoptée le 22 Mars 2022 approuvant la convention de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI),

**CONSIDERANT** la nécessité de renforcer l'action de la Commune en matière de lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé et de recourir à tous les moyens pour y parvenir,

**VU** l'examen en Commission Municipale,

Après en avoir délibéré, DECIDE :

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : de SOLLICITER la Métropole Aix-Marseille-Provence afin d'instaurer pour toutes les catégories de logements le 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 ;

**ARTICLE 2** : de DÉLIMITER le périmètre de la zone soumise à autorisation préalable de mise en location conformément au plan joint en annexe ;

**ARTICLE 3** : d'AUTORISER Monsieur le Maire à signer tous les documents afférents, notamment tous les actes avec la Métropole Aix-Marseille-Provence et ses partenaires permettant la mise en œuvre de ce régime.

**ADOpte A L'UNANIMITE des MEMBRES PRESENTS**

**POUR EXTRAIT CONFORME**

**Gérard GAZAY**  
Maire

Accusé de réception en préfecture  
013-211300058-20220621-210622\_03-DE  
Reçu le 22/06/2022  
Signé par CN=Gérard GAZAY,serialNumber=103016KNJ492,givenName=Gérard,SN=GAZAY,T=Maire,OU=#0002 211300058,2.5.4.97=#0C0F4E545246522D323131333030303538,O=COMMUNE D AUBAGNE,C=FR  
22/06/2022

