

Convocation du **24/06/2025**
Publication le **02/07/2025**
Conseillers en exercice : **43**
Présents : **33**
Quorum : **22**

SEANCE DU 30 JUIN 2025

L'an Deux Mille Vingt Cinq, Le Trente Juin à 18 heures 00, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, à l'Espace des Libertés, Salle Stéphane Hessel, sous la présidence de Monsieur Gérard GAZAY, Maire.

N° **16_300625**

**OBJET : AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE**

Approbation de la
pérennisation du dispositif
d'autorisations préalables de
mise en location de
logements privés dans le
centre-ville d'Aubagne et
extension du périmètre.

PRESENTS :

Monsieur Gérard GAZAY, Monsieur Alain ROUSSET, Madame Sophie AMARANTINIS, Monsieur Vincent RUSCONI, Madame Danielle MENET, Monsieur Pascal AGOSTINI, Monsieur Philippe AMY, Madame Geneviève MORFIN, Monsieur Andre LEVISSE, Madame Stéphanie HARKANE, Monsieur Yoann LEANDRE, Monsieur Léo MOURNAUD, Madame Jeannine LEVASSEUR, Monsieur Jean-Bernard LOUIS, Madame Julie GABRIEL, Madame Irène DUPLAN, Monsieur Patrice JARQUE, Monsieur Laurent GUEDJ, Madame Brigitte AMOROS, Madame Magali ROUX, Monsieur Franck-Clément CHAMLA, Madame Faustine THIBAUD, Monsieur Jérémie PANGOURASSOU, Monsieur Zarick KOURICHI, Madame Dominique BENASSAYA-NIVET, Monsieur Denis GRANDJEAN, Madame Clémentine FARDOUX, Madame Joëlle MELIN, Monsieur Yves PERRIN-TOININ, Monsieur Matthieu HERMANT, Monsieur Marc ZANARINI, Monsieur Jean-Pierre SQUILLARI, Madame Régine-Brigitte NIETO
formant la majorité des membres en exercice.

EXCUSES :

Madame Hélène JULIEN-TRIC (donne pouvoir à Madame Irène DUPLAN), Madame Monique MOISE-HIRMANN (donne pouvoir à Madame Danielle MENET), Madame Cécile BOURGUIGNON (donne pouvoir à Monsieur Andre LEVISSE), Monsieur Jérémie COETTO (donne pouvoir à Monsieur Jérémie PANGOURASSOU), Monsieur Arthur SALONE (donne pouvoir à Monsieur Jean-Pierre SQUILLARI), Madame Magali GIOVANNANGELI (donne pouvoir à Madame Clémentine FARDOUX), Monsieur Alexandre LATZ (donne pouvoir à Monsieur Yves PERRIN-TOININ), Monsieur William MIROUX (donne pouvoir à Madame Magali ROUX), Madame Valérie BOISSON (donne pouvoir à Madame Dominique BENASSAYA-NIVET), Madame Mathilde METCHÉ-BARTHELEMY (donne pouvoir à Madame Sophie AMARANTINIS)

Monsieur Zarick KOURICHI a été élu(e) Secrétaire.

Accusé de réception en préfecture
013-211300058-20250630-300625_16-DE
Reçu le 02/07/2025
Signé par CN=Gérard GAZAY,serialNumb
er=195447GQM268,givenName=
Gérard,SN=GAZAY,T=Maire,OU
=0002 211300058,2.5.4.97=#
0C0F4E545246522D3231313330
30303538,O=COMMUNE D AUBAG
NE,C=FR
02/07/2025



Délibération n°16_300625 du Conseil Municipal du lundi 30 juin 2025 (suite)

Monsieur Franck-Clément CHAMLA rapporte :

Par délibération du Conseil Municipal du 21 Juin 2022 et des Conseils Métropolitains des 30 Juin et 15 Décembre 2022, a été instauré un régime d'autorisation préalable à la mise en location (APML), communément appelé « permis de louer », dans une partie du centre ancien.

Ce dispositif vient renforcer les actions menées par la Commune dans le cadre de l'habitat indigne et de lutte contre l'habitat dégradé, conventionnée en 2022 avec les services de la D.D.T.M., de l'A.R.S., de la C.A.F. et de la Métropole Aix-Marseille-Provence, en lien avec le programme d'Intérêt Général (P.I.G.) couvrant la période 2020/2026.

Entrée en vigueur le 1^{er} Juillet 2023, la mise en œuvre opérationnelle du permis de louer, permet de dresser les constats suivants :

Rappel du Périmètre géographique défini :

- 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).

Premier bilan :

Sur un périmètre couvrant près de 767 logements, 135 demandes d'autorisation préalable de mise en location ont été déposées et 125 avis ont été délivrés, selon la répartition suivante :

- 61 % des demandes ont reçu un avis favorable ;
- 35 % ont reçu un avis sous-conditions ;
- 4 % ont reçu un refus de mise en location pour des raisons de présence de plomb de catégorie 3 ou pour des raisons d'accumulations de désordres constatés.

Les indicateurs ci-dessus observés durant la première période d'expérimentation du dispositif A.P.M.L, confirment que cet outil incitatif permet un accompagnement des propriétaires dans la réhabilitation de leur logement.

Dans la continuité d'une démarche renforcée et selon les observations du patrimoine d'habitats privés potentiellement dégradés, la Commune d'Aubagne souhaite étendre le périmètre d'intervention des autorisations préalables à la mise en location A.P.M.L, aux îlots contigus à celui défini initialement.

Le nouveau contour de l'extension du périmètre est représenté en couleur bleu au plan annexé, il est élargi aux côtés internes du zonage pour les rues suivantes :

- Rue Domergue, Rue de la Fraternité, Rue République, Rue Marceau, Rue Jeu de ballon

En effet, ce nouveau périmètre élargi à 1.327 logements a été identifié sur la base de situations d'indécence et d'habitat indigne qu'y ont été repérées.

Accusé de réception en préfecture
013-211300058-20250630-300625_16-DE
Reçu le 02/07/2025
Signé par CN=Gérard GAZAY,serialNumb
er=195447GQM268,givenName=
Gérard,SN=GAZAY,T=Maire,OU
=0002 211300058,2.5.4.97=#
0C0F4E545246522D3231313330
30303538,O=COMMUNE D AUBAG
NE,C=FR
02/07/2025



Délibération n°16_300625 du Conseil Municipal du lundi 30 juin 2025 (suite)

Eu égard du premier bilan précité ainsi que des problématiques connues à ce jour, il apparaît que le permis de louer constitue un outil complémentaire aux actions menées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

Cette délibération propose de solliciter la Métropole Aix-Marseille-Provence afin de pérenniser le dispositif du permis de louer et d'étendre son application au périmètre élargi ci-dessus défini.

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,

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),

VU la délibération du Conseil Municipal adoptée le 21 Juin 2022 sollicitant auprès de la Métropole Aix-Marseille-Provence l'instauration du régime d'autorisation préalable à la mise en location et la délimitation de son périmètre géographique d'application,

VU la délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 30 Juin 2022 approuvant l'instauration à titre expérimental du dispositif d'autorisation préalable de mise en location, au titre de l'article L.635-1 du code de la construction et de l'habitation, pour une durée de 24 mois à compter de l'entrée en vigueur de ce dispositif, initialement fixé au 16 janvier 2023,

VU la délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 15 Décembre 2022 consolidant les conditions techniques et administratives de mise en œuvre du dispositif d'autorisation préalable de mise en location, dont l'entrée en vigueur est reportée au 1^{er} Juillet 2023,

CONSIDÉRANT un premier bilan durant la période d'expérimentation du dispositif A.P.M.L, qui confirme que cet outil incitatif permet un accompagnement des propriétaires dans la réhabilitation de leur logement ;

Accusé de réception en préfecture
013-211300058-20250630-300625_16-DE
Reçu le 02/07/2025
Signé par CN=Gérard GAZAY,serialNumb
er=195447GQM268,givenName=
Gérard,SN=GAZAY,T=Maire,OU
=0002 211300058,2.5.4.97=#
0C0F4E545246522D3231313330
30303538,O=COMMUNE D AUBAG
NE,C=FR
02/07/2025



Délibération n°16_300625 du Conseil Municipal du lundi 30 juin 2025 (suite)

CONSIDÉRANT que le permis de louer constitue un outil complémentaire aux actions menées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ;

CONSIDÉRANT 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, sur une période à longue échéance.

VU l'examen en Commission Municipale,

Après en avoir délibéré, DÉCIDE :

ARTICLE 1^{er} : de SOLLICITER la Métropole Aix-Marseille-Provence afin de pérenniser 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 un périmètre géographique élargi proposé par la commune et validé par la Métropole Aix-Marseille-Provence ;

ARTICLE 2 : d'ETENDRE le périmètre élargi 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

POUR EXTRAIT CONFORME

Gérard GAZAY
Maire

Accusé de réception en préfecture
013-211300058-20250630-300625_16-DE
Reçu le 02/07/2025
Signé par CN=Gérard GAZAY,serialNumb
er=195447GQM268,givenName=
Gérard,SN=GAZAY,T=Maire,OU
=0002 211300058,2.5.4.97=#
0C0F4E545246522D3231313330
30303538,O=COMMUNE D AUBAG
NE,C=FR
02/07/2025

