

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE
ISTRES-OUEST PROVENCE**

N° 152/19

Objet de la délibération

**Avis sur le projet de délibération soumis au Conseil de la Métropole du 26 septembre 2019 -
Institution d'une autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation sur
la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône**

L'an deux mille dix-neuf et le 25 septembre, le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence régulièrement convoqué s'est réuni en nombre prescrit par la loi sous la présidence de M. François BERNARDINI.

Secrétaire de séance :

M. Gérald GUILLEMONT

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

M. Martial ALVAREZ, M. François BERNARDINI, M. Philippe CAIZERGUES, M. Eric CASADO, Mme Aline CIANFARANI, Mme Monique CISELLO, Mme Laëtitia DEFFOBIS, M. Gilbert FERRARI, M. Daniel GAGNON, M. Yves GARCIA, Mme Elisabeth GREFF, M. Gérald GUILLEMONT, M. Jean GUILLON, M. Jean HETSCH, Mme Nicole JOULIA, M. Philippe MAURIZOT, M. Louis MICHEL, Mme Claudie MORA, M. Paul MOUILLARD, Mme Hélène PHILIP de PARSCAU, M. Philippe POMAR, M. René RAIMONDI, Mme Monique TRINQUET, M. Yves VIDAL

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

M. Alain ARAGNEAU par M. Yves GARCIA, Mme Martine ARFI par Mme Laëtitia DEFFOBIS, Mme Anne-Caroline CIPREO par M. Jean HETSCH, M. Alain DELYANNIS par M. Paul MOUILLARD, M. Jean-Louis DEROT par M. Gilbert FERRARI, Mme Chantal GAMBI par Mme Nicole JOULIA, Mme Sonia GRACH par Mme Aline CIANFARANI, Mme Fabienne GRUNINGER par M. Yves VIDAL, Mme Monique POTIN par M. Philippe POMAR, Mme Maryse RODDE par M. Gérald GUILLEMONT, M. Frédéric VIGOUROUX par M. Jean GUILLON

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Mme Simone ALOY, M. Jean-Marc CHARRIER, Mme Béatrix ESPALLARDO, M. Gaëtan FERNANDEZ, Mme Muriel GINIES, M. Daniel HIGLI, Mme Véronique IORIO, M. Michel LEBAN, Mme Emmanuelle PRETOT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire soumet au Conseil le rapport suivant :

L'article L. 5218-7 du Code général des collectivités territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi pour avis des rapports de présentation et des projets de délibération satisfaisant aux deux conditions suivantes :

- leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire ;
- ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet un avis dans le délai fixé par la Présidente du Conseil de la Métropole. Sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la Métropole, ce délai ne peut être inférieur à quinze jours, à compter de la saisine du Conseil de Territoire. A défaut d'avis émis dans ce délai, le Conseil de la Métropole délibère.

Le Conseil de Territoire reçoit communication des pièces relatives aux affaires qui lui sont soumises. L'avis ou, à défaut, le document prouvant que le Conseil de Territoire a été saisi dans les délais est joint au projet de délibération et est annexé à la délibération du Conseil de la Métropole.

En l'espèce, le Conseil de Territoire a été saisi pour avis, par courrier de la Présidente de la Métropole en date du 10 septembre 2019 sur le projet de délibération au Conseil de la Métropole relatif à l'institution d'une autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation sur la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône, joint à la présente délibération.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire,

VU

Le Code Général des Collectivités Territoriales ;

La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles ;

La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;

La saisine de la Présidente de la Métropole par courrier en date du 10 septembre 2019.

CONSIDERANT

Que conformément aux dispositions de l'article L. 5218-7 du Code général des collectivités territoriales, le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence a été saisi pour avis, par courrier de la Présidente de la Métropole en date du 10 septembre 2019 du projet de délibération au Conseil de la Métropole relatif à l'institution d'une autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation sur la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône préalablement à son examen par le Conseil de la Métropole.

Où le rapport ci-dessus

DELIBERE

A l'unanimité des membres présents et représentés,

Article unique :

Le Conseil de Territoire rend un avis favorable sur le projet de délibération au Conseil de la Métropole relatif à l'institution d'une autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation sur la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône, joint à la présente délibération.

Certifié conforme

Le Président du Conseil de Territoire
Istres-Ouest Provence

Signé : François BERNARDINI

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 26 Septembre 2019

URB 012-26/09/19 CM

■ Institution d'une autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation sur la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Le 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence a été créée par fusion de six intercommunalités : les Communautés d'Agglomération du Pays d'Aix, d'Agglopôle Provence, du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, du Pays de Martigues, le Syndicat d'Agglomération Nouvelle Ouest Provence et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

Depuis le 1^{er} janvier 2018 la Métropole exerce la compétence en matière de Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant lieu sur le périmètre de tous ses territoires, dont le territoire Istres-Ouest Provence.

Quand la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU, la délibération instaurant un régime d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux d'habitation et des conditions de délivrance, doit être votée par le Conseil de la Métropole (art. L. 631-7-1 du Code de la Construction et de l'Habitation - CCH).

Cette délibération doit permettre de fixer les « conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations [...] au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements » (art. L. 631-7-1 du CCH).

Conformément aux dispositions de l'article L. 631-9 du CCH, il appartient aux Maires des communes autres que celles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 631-7, de solliciter Monsieur le Préfet lui demandant de rendre applicable les dispositions prévues par l'article L. 631-7, à savoir instaurer une autorisation préalable de changement d'usage. Aussi, le maire de Port-Saint-Louis-du-Rhône, par lettre du 9 janvier 2018, a formulé une telle demande.

En effet, Port-Saint-Louis-du-Rhône est une commune qui connaît un développement touristique notable. Idéalement située à l'embouchure du Grand Rhône, entre le fleuve et la mer, elle constitue l'une des trois portes d'entrée de la Camargue sauvage. Les aménagements du littoral, notamment sur

la plage Napoléon, le développement de sports de glisse et d'eau sont autant d'atouts qui participent à cette attractivité. La plaisance et le nautisme sont en plein essor grâce à des infrastructures de qualité qui permettent d'accueillir des navigateurs du monde entier.

Avec la reconquête de son port central et l'originalité de son projet urbain, Port-Saint-Louis-du-Rhône crée de nouveaux espaces de vie séduisants qui favorisent une transformation des locaux à usage d'habitation principale ou secondaire en offre d'hébergements saisonniers, notamment grâce à la multiplication des plateformes numériques permettant une commercialisation aisée et non encadrée de l'offre.

Cette situation génère non seulement une difficulté accrue d'accès au logement pour les habitants en limitant l'offre et en la ciblant sur une période, mais aussi une concurrence envers les acteurs professionnels de l'hébergement de tourisme qui supportent les charges réglementaires, sociales et fiscales.

Dans un contexte où, d'une part, l'intérêt public s'attache à préserver la fonction résidentielle, et où l'offre professionnelle a souvent de la difficulté à assurer un remplissage régulier, et tenant compte, d'autre part, d'un développement très rapide de la commercialisation sauvage d'hébergements modifiant un usage initial déclaré, il devient nécessaire pour la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône de pouvoir contrôler les changements d'usage des locaux d'habitation sur tout son territoire.

Ainsi, le Préfet a, par arrêté du 19 mars 2018, rendu applicables sur son territoire les dispositions des articles L. 631-7 et suivants du CCH.

Compte tenu de la situation créée par le développement incontrôlé des locations de meublés de tourisme, il est proposé, sur l'ensemble du territoire de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône, de soumettre la location des locaux meublés destinés à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, à l'octroi préalable d'une autorisation de changement d'usage.

Cette procédure est destinée à maîtriser l'équilibre entre le parc de logements touristiques et le parc de logements d'habitation.

Le loueur devra alors solliciter une autorisation préalable de changement d'usage auprès de la commune en application des articles L. 631-7, L. 631-7-1 et L. 631-7-1 A du CCH, dès la première nuitée.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles L. 631-7 à L. 631-9 ;
- Le Code du Tourisme et notamment ses articles L. 324-1-1, D. 324-1 et D. 324-1-1 ;
- La loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie ;
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

- La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique ;
- L'arrêté préfectoral du 19 mars 2018 portant application à la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône des dispositions des articles L. 631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Le courrier de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône du 11 octobre 2018 demandant l'instauration d'une autorisation préalable au changement d'usage des locaux destinés à l'habitation ;
- Le Plan Local d'Urbanisme approuvé de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône en vigueur ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire d'Istres-Ouest Provence du 25 septembre 2019.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la location de meublés de tourisme et chambre d'hôtes pour de courtes durées à une clientèle de passage, connaît un essor notable, notamment grâce à la multiplication des plateformes numériques permettant une commercialisation aisée et non encadrée de l'offre ;
- Le contexte immobilier tendu où l'intérêt public s'attache à préserver la fonction résidentielle, et où l'offre professionnelle a souvent de la difficulté à assurer un remplissage régulier ;
- La nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, et de préserver la fonction résidentielle dans la commune, ainsi que sa mixité et son équilibre économique et social ;
- L'arrêté préfectoral du 19 mars 2018 portant application à la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône des dispositions des articles L. 631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Qu'il convient d'instaurer une procédure d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux d'habitation destinée à maîtriser l'équilibre entre le parc de logements touristiques et le parc de logements d'habitation ainsi que l'équilibre entre habitat et activités.

Délibère

Article 1 :

Est instauré un régime temporaire d'autorisation préalable de changement d'usage de locaux d'habitation sur tout le territoire de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône.

Article 2 :

Sont approuvés le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations préalables de changement d'usage pour la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône ainsi que le formulaire de demande, ci-annexés.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS