

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE

Séance du 21 décembre 2015

Monsieur Guy TEISSIER, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 117 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - René AMODRU - Robert ASSANTE - Colette BABOUCHIAN - René BACCINO - Mireille BALOCCO - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Jean-Louis BONAN - Patrick BORE - Nicole BOUILLOT - Valérie BOYER - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Sophie CELTON - Catherine CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Anne DAURES - Christophe DE PIETRO - Dominique DELOURS - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Eric DIARD - Nouriati DJAMBAE - Emilie DOURNAYAN - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Josiane FOINKINOS - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Jean-Claude GAUDIN - Samia GHALI - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - André GLINKA-HECQUET - Vincent GOMEZ - José GONZALES - Marcel GRELY - Andrée GROS - Albert GUIGUI - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Bernard JACQUIER - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Albert LAPEYRE - Eric LE DISSES - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Marc LOPEZ - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Hélène MARCHETTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Florence MASSE - Martine MATTEI - Guy MATTEONI - Danielle MILON - Richard MIRON - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Marc POGGIALE - Guy PONTOUS - Véronique PRADEL - Marlène PREVOST - Stéphane RAVIER - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Sandra SALOUM-DALBIN - Guy SAUVAYRE - Isabelle SAVON - Marie-Xavière SCOTTO DI UCCIO - EMMANUELLE SINOPOLI - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Brigitte VIRZI-GONZALEZ - Didier ZANINI - Karim ZERIBI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT représentée par Janine MARY - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre GIORGI représenté par Marlène PREVOST - Martine GOELZER représentée par Véronique PRADEL - Régine GOURDIN représentée par André GLINKA-HECQUET - Annie GRIGORIAN représentée par Andrée GROS - Nathalie LAINE représentée par Lionel VALERI - Laurent LAVIE représenté par Grégory PANAGOUDIS - Christophe MASSE représenté par Eugène CASELLI - Patrick MENNUCCI représenté par Samia GHALI - Marine PUSTORINO représentée par Laure-Agnès CARADEC - Nathalie SUCCAMIELE représentée par Claudette MOMPRIVE - Maxime TOMMASINI représenté par Daniel HERMANN - Cédric URIOS représenté par Roland MOUREN - Patrick VILORIA représenté par Guy MATTEONI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Mireille BENEDETTI - Jacques BESNAÏNOU - Laurent COMAS - Yann FARINA - Bruno GILLES - Roland POVINELLI.

Signé le 21 Décembre 2015
Reçu au Contrôle de légalité le 22 décembre 2015

Monsieur Le Président a proposé au Conseil d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

HPV 006-1615/15/CC

■ Programme Local de l'Habitat - Régime d'autorisation temporaire pour les locations meublées de courte durée à Marseille

DHCS 15/14227/CC

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de Communauté le rapport suivant :

En 2014, plus de 4 millions de touristes ont été hébergés à Marseille. Les actions menées et réussies pour développer l'attractivité touristique de Marseille ont généré de nouveaux comportements pour répondre à la demande d'hébergement : la location temporaire d'appartements meublés par leurs propriétaires.

La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR, prévoit que ce type de location soit désormais soumis à une autorisation temporaire de changement d'usage dont les conditions de délivrance sont fixées par le Conseil Municipal, mais sont délibérées par l'EPCI compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme pour les communes de plus de 200 000 habitants. En effet, le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage selon l'article L 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La Ville de Marseille souhaite donc disposer de la possibilité d'organiser ce nouveau mode d'hébergement marchand sur son territoire en conciliant l'activité touristique, tout en préservant le parc locatif.

Aussi, une autorisation de changement d'usage sera désormais requise sur tout le territoire communal, après avis du maire d'arrondissement concerné.

Seuls, les meublés qui ne constituent pas la résidence principale du demandeur doivent respecter cette procédure.

L'autorisation temporaire peut porter sur la durée des contrats de location, sur les caractéristiques physiques du local et sa localisation, dans l'objectif de ne pas aggraver la pénurie de logements. Ces critères peuvent être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire.

La Ville de Marseille propose donc à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole de définir un régime d'autorisation temporaire suivant des critères précis tels que :

- la durée des contrats de location : celle-ci ne devra pas être supérieure à huit mois consécutifs pour un même locataire,
- le nombre d'autorisations à un même propriétaire : le nombre maximal d'autorisations accordées, portant sur des logements distincts, sera de cinq pour un même foyer fiscal,
- la validité de l'autorisation : celle-ci sera accordée pour une durée initiale de six ans. Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande.
- les caractéristiques physiques du local : l'autorisation ne sera délivrée que pour les logements décents, c'est-à-dire qui répondent aux normes prévues par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002. Le pétitionnaire attestera sur l'honneur du respect de cette disposition.
- le cas d'un logement en copropriété : le pétitionnaire devra attester sur l'honneur que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage sollicité.
- l'octroi éventuel de subventions : l'autorisation ne sera pas accordée aux propriétaires pour un logement qui a fait l'objet de subventions, sauf engagement de leur part de rembourser au prorata temporis les subventions perçues.

Signé le 21 Décembre 2015
Reçu au Contrôle de légalité le 22 décembre 2015

L'instruction de toute demande se fera sur la base des informations recueillies via un formulaire et une attestation annexée, à remplir par le propriétaire.

En cas de violation de ces dispositions, la loi ALUR prévoit une amende de 25 000 euros ainsi que 1 000 euros d'astreinte par jour de non retour à l'habitation et par m² de surface utile. Cette amende est versée à la commune.

Monsieur le Président propose au Conseil de Communauté d'approuver la délibération ci-après :

Le Conseil de Communauté,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- L'arrêté préfectoral du 7 juillet 2000 portant création de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ;
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, et ses articles L 631-7 et 651 ;
- La délibération 15-28176 DAH de la Ville de Marseille en date du 26 octobre 2015 « Changement d'usage relatif aux locations meublées de courte durée – Régime d'autorisation temporaire pour la Ville de Marseille » ;

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur, Considérant

- La nécessité d'encadrer le développement des locations meublées de courte durée pour préserver le parc locatif ;

Après en avoir délibéré :

Décide

Article 1 :

Est actée la nécessité pour la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole de délibérer sur les modalités de délivrance des arrêtés municipaux autorisant temporairement le changement d'usage relatif à une location meublée de courte durée à Marseille dans les conditions définies aux articles suivants.

Article 2 :

Les autorisations temporaires peuvent être accordées aux personnes physiques demandant ce changement d'usage à Marseille selon les critères suivants :

- la durée de la location ne devra pas être supérieure à huit mois consécutifs pour un même locataire,
- le nombre maximal d'autorisations accordées à un même foyer fiscal et portant sur des logements distincts, sera de cinq,
- la validité de l'autorisation sera accordée pour une durée initiale de six ans. Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande.

Signé le 21 Décembre 2015
Reçu au Contrôle de légalité le 22 décembre 2015

- l'autorisation ne sera délivrée que pour les logements qui répondent aux normes de décence prévues par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002. Le pétitionnaire attestera sur l'honneur du respect de cette disposition.
- s'il s'agit d'un logement en copropriété, le pétitionnaire devra attester sur l'honneur que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage sollicité.
- l'autorisation ne sera pas accordée aux propriétaires pour un logement qui a fait l'objet de subventions, sauf engagement de leur part de rembourser au prorata temporis les subventions perçues.

Article 3 :

La demande d'autorisation temporaire pour ce type de changement d'usage à Marseille se fera par logement en cas de pluralité, via un formulaire annexé à la présente délibération.

Article 4 :

Toute personne qui enfreint les dispositions susvisées s'expose au paiement d'une amende prévue à l'article L 651-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, prononcée à la requête du ministère public par le président du Tribunal de Grande Instance. Le produit des infractions est intégralement versé à la Ville de Marseille, conformément à la loi.

Pour Visa,
Le Conseiller Délégué
Habitat – Logement – Politique de la Ville
Cohésion urbaine

Pour Présentation,
La Présidente Déléguée de la Commission
Habitat et politique de la Ville

Daniel HERMANN

Arlette FRUCTUS

Certifié Conforme,
Le Président de la Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole

Guy TEISSIER