

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 1er juin 2021

Monsieur Roland GIBERTI, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 93 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Patrick AMICO - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Sébastien BARLES - Marie BATOUX - Mireille BENEDETTI - Julien BERTEI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Nadia BOULAINSEUR - Romain BRUMENT - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Lyce CHOULAK - Jean-Marc COPPOLA - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Marc DEL GRAZIA - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - David GALTIER - Audrey GARINO - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Prune HELFTER-NOAH - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Vincent KORNPROBST - Pierre LAGET - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Camélia MAKHLOUFI - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Eric MERY - Danielle MILON - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Yves MORAINE - Roland MOUREN - Frank OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Didier REAULT - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAU - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Anne VIAL - Ulrike WIRMINGHAUS.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Marion BAREILLE représentée par Romain BRUMENT - Sabine BERNASCONI représentée par Roland GIBERTI - Patrick BORE représenté par Danielle MILON - Valérie BOYER représentée par Sarah BOUALEM - Bernard DEFLESSELLES représenté par Patrick GHIGONETTO - Olivia FORTIN représentée par Joël CANICAVE - Jean-Pierre GIORGI représenté par Roland GIBERTI - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE représenté par Laurence SEMERDJIAN - Jessie LINTON représentée par Gérard AZIBI - Didier PARAKIAN représenté par Frank OHANESSIAN - Benoît PAYAN représenté par Sophie CAMARD - Julien RAVIER représenté par Emilie CANNONE - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Christian AMIRATY - Nassera BENMARNIA - Emmanuelle CHARAFE - Sophie GRECH - Sébastien JIBRAYEL - Anthony KREHMEIER - Eric LE DISSES - Bernard MARANDAT - Hervé MENCHON - Marie MICHAUD - Lourdes MOUNIEN - Lisette NARDUCCI - Yannick OHANESSIAN - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Michèle RUBIROLA - Jean-Yves SAYAG - Martine VASSAL - Catherine VESTIEU.

Signé le 1er Juin 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 3 Juin 2021

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

HPV 005-218/21/CT

■ CT1 - Approbation du nouveau règlement en matière d'autorisation de changement d'usage pour un local d'habitation situé sur le Territoire de Marseille et déterminant les compensations

Avis du Conseil de Territoire

DOH 21/19435/CT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

L'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales dispose que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi par avis des projets de délibération satisfaisant à deux conditions cumulatives : leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire, et 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 alors un avis dans le délai fixé par le Président du Conseil de la Métropole, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la saisine du Conseil de Territoire, sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la métropole.

A défaut d'avis émis dans ce délai, le Conseil de la Métropole pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

La délibération « Approbation du nouveau règlement en matière d'autorisation de changement d'usage pour un local d'habitation situé sur le territoire de Marseille et déterminant les compensations » satisfait les conditions de l'article L5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil de Territoire doit donc être saisi pour avis du projet de délibération précité.

La présente délibération porte sur le régime des autorisations de changement d'usage, à savoir les autorisations permettant de modifier la nature d'occupation d'un local à usage d'habitation vers un autre usage, pour la commune de Marseille.

Le Code de la construction et de l'habitation (CCH) dans son article L 631-7-1 dispose que si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération relative à l'approbation du règlement du changement d'usage est prise par l'organe délibérant de cet établissement.

A ce titre, une première délibération intervenue le 25 mai 2009 de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole (CUMPM), pour entériner le transfert de la compétence relative au changement d'usage des locaux d'habitation et confirmer les critères de décision jusque-là mis en œuvre par le préfet, a été suivie d'une délibération de la Ville (2009-25 05 2009 09/0457/SOSP/Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat – changement d'usage des locaux d'habitations- critères d'autorisation pour la ville de Marseille (09-1873-DGUH). Puis le 25 mars 2010, la Communauté Urbaine (ville de Marseille - changement d'usage des locaux d'habitation- critères d'autorisation DUFH 10/4433/CC). AEC 004-2015/10/CC

Deux régimes d'autorisation ont été définis :

- L'un de droit personnel, attaché à la personne permet notamment l'exercice d'activité de professions libérales et services aux publics, dans certaines configurations ;

Signé le 1er Juin 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 3 Juin 2021

- L'autre de droit réel, vise à autoriser la modification définitive des locaux d'habitation à condition que le pétitionnaire réalise en contrepartie et de manière concomitante, la création de locaux d'habitation par la transformation d'un local à usage professionnel d'une surface équivalente.

En vertu de l'article L631-7-1A du CCH, conformément aux possibilités et évolutions autorisées par la loi du 24 mars 2014, en confirmation d'une délibération du Conseil Municipal de la ville de Marseille du 26 Octobre 2015, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a pris une délibération en date du 21 décembre 2015 n° HTV 006-1615/15/CC visant à définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique d'effectuer ce type de location.

Aujourd'hui, afin de tenir compte des évolutions observées et de leur impact, la ville de Marseille propose une adaptation des règles en vigueur et de les réunir dans un règlement unique, permettant à tout pétitionnaire de disposer des règles en vigueur sur le territoire de la commune de Marseille, en fonction de la nature du changement d'usage sollicité et de sa situation.

Il revient dès lors à la Métropole Aix-Marseille-Provence de délibérer pour le nouveau règlement applicable sur le territoire de la ville de Marseille.

La ville de Marseille propose donc à la Métropole Aix-Marseille-Provence d'approuver une délibération présentant les modifications présentées ci-après et le projet de règlement joint en annexe qui inclut les nouvelles règles et les règles pré existantes lorsqu'elles n'ont pas été modifiées.

Évolution du contexte nécessitant une évolution de la réglementation locale :

Marseille a considérablement développé son attractivité touristique ces dernières décennies. Le développement du tourisme dans la commune correspond aussi à des modifications des formes de tourisme, constatées à l'échelle internationale. Parmi elles, le développement de la location d'appartements meublés par leurs propriétaires pour une durée temporaire.

Ces locations qui peuvent porter sur la location de la résidence principale du loueur pour une période restreinte, ou sur la location d'une résidence secondaire ont connu une forte envolée. Le nombre de demande d'autorisation de changement d'usage à ce titre est ainsi passé de 40 en 2016 à 534 en 2019. Malgré la pandémie, les chiffres de l'année 2020 montrent que la tendance se confirme avec 335 demandes déposées et déjà 89 demandes au 31 mars 2021.

Si le développement de l'hébergement de touristes constitue un apport certain en termes économique et de notoriété pour la ville, il peut aussi comporter des effets indésirables.

Le régime d'autorisation de la Ville de Marseille délibéré en 2015 apparaît aujourd'hui particulièrement ouvert, avec une possibilité de demander le changement pour 5 logements, pour un même propriétaire sans compensation et pour une durée de 6 ans, renouvelable. Ce qui semble s'éloigner d'une location non professionnelle, par le nombre même des logements possiblement concernés.

A Marseille, comme dans de nombreuses communes, le développement de ces modalités d'hébergement impacte fortement certains secteurs: concurrence forte pour les logements disponibles de manière pérenne, concurrence pour l'hébergement touristique traditionnel soumis à des normes de contrôle plus importantes. Enfin, la présence de logements loués en location temporaire touristique au sein de résidences d'habitations crée fréquemment des nuisances pour les résidents permanents (bruits, non-respect des parties communes, etc.).

Parallèlement, on observe une évolution des demandes d'autorisation de changement d'usage pour mise en place d'une activité professionnelle, en partie en lien avec les formes de travail et notamment le développement de l'auto-entrepreneuriat. Le traitement et l'instruction de ces demandes sont confrontés à une définition imprécise du cadre des autorisations.

Signé le 1er Juin 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 3 Juin 2021

L'objectif de la Ville de Marseille est de veiller au maintien des surfaces habitables pour l'accueil pérenne des ménages, en conservant l'équilibre entre habitat et activités professionnelles et de réguler le développement de l'offre touristique de meublés.

Des adaptations semblent nécessaires pour :

- Prendre en compte la réalité des évolutions locales en terme de pression touristique, d'évolution des besoins et leur impact sur les changements d'usage ;
- Répondre aux dysfonctionnements impactant les copropriétés, dont le règlement n'anticipait pas le développement des meublés de tourisme ;
- Préciser les modalités concernant le changement d'usage professionnel sans compensation.

Il est ainsi proposé :

- De modifier certaines des règles d'autorisation de changement d'usage tant pour les locations touristiques de courtes durées que pour les motifs professionnels, avec ou sans compensation.
- De valider le règlement présenté en annexe ci jointe permettant de regrouper l'ensemble des règles en la matière.

Les modifications portées dans le règlement des autorisations de changement d'usage concernent notamment :

- La mise en place d'une règle subordonnant l'octroi des autorisations de changement d'usage sans compensation à la subsistance dans l'immeuble d'une surface destinée à l'habitation pérenne d'au moins 50% de la surface totale de l'immeuble (exceptée les demandes portant sur un immeuble entier ou sur un immeuble comportant une seule habitation).
- La réduction à une seule pour un même foyer fiscal du nombre d'autorisation sans compensation pour les locations touristiques de courtes durées (hors résidence principale).
- La réduction à 4 ans de la durée de l'autorisation sans compensation pour les locations touristiques de courtes durées.

D'autres modifications portent sur les conditions de compensation et les situations où l'autorisation peut être obtenue sans compensation.

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

Le Conseil de Territoire Marseille Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- 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 ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;

Signé le 1er Juin 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 3 Juin 2021

- Le procès-verbal de l'élection du 15 Juillet 2020 de Monsieur Roland GIBERTI en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° FBPA 053-9155/20/CM du 17 décembre 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente du Conseil de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur l'approbation du nouveau règlement en matière d'autorisation de changement d'usage pour un local d'habitation situé sur le territoire de Marseille et déterminant les compensations.

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à l'approbation du nouveau règlement en matière d'autorisation de changement d'usage pour un local d'habitation situé sur le territoire de Marseille et déterminant les compensations ;
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur l'approbation du nouveau règlement en matière d'autorisation de changement d'usage pour un local d'habitation situé sur le territoire de Marseille et déterminant les compensations.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Roland GIBERTI

Signé le 1er Juin 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 3 Juin 2021