

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 4 juin 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 176 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Gérard BRAMOULLÉ - Romain BRUMENT - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Christine CAPDEVILLE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Vincent DESVIGNES - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Daniel GAGNON - David GALTIER - Audrey GARINO - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - André GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Hervé GRANIER - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Yannick GUERIN - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Jean HETSCH - Pierre HUGUET - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Sophie JOISSAINS - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Didier KHELFA - Vincent KORNPROBST - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Eric LE DISSÈS - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Rémi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Danielle MENET - Eric MERY - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Férouz MOKHTARI - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAIN - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Gregory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Benoit PAYAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Anne-Laurence PETEL - Catherine PILA - Patrick PIN - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Bernard RAMOND - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Signé le 4 Juin 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 juin 2021

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Michel AMIEL représenté par Monique SLISSA - Marion BAREILLE représentée par Laurence SEMERDJIAN - Moussa BENKACI représenté par Francis TAULAN - Nassera BENMARNIA représentée par Cédric JOUVE - François BERNARDINI représenté par Eric CASADO - Maryline BONFILLON représentée par Marie-France SOURD GULINO - Patrick BORÉ représenté par Patrick GHIGONETTO - Valérie BOYER représentée par Isabelle CAMPAGNOLA SAVON - Christian BURLE représenté par Roland GIBERTI - Jean-Louis CANAL représenté par Georges CRISTIANI - Martine CESARI représentée par Jean-Pascal GOURNES - Jean-Marc COPPOLA représenté par Joël CANICAVE - Robert DAGORNE représenté par Roger PELLENC - Bernard DEFLESSELLES représenté par Jean-Pierre GIORGI - Sylvaine DI CARO représentée par Gérard BRAMOULLÉ - Claude FILIPPI représenté par Georges CRISTIANI - Loïc GACHON représenté par Daniel AMAR - Eric GARCIN représenté par Olivier FREGEAC - Gérard GAZAY représenté par Danielle MILON - Magali GIOVANNANGELI représentée par Linda BOUCHICHA - Sophie GUERARD représentée par Eric MERY - Claudie HUBERT représentée par Marc PENA - Michel ILLAC représenté par Yves MESNARD - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Sophie JOISSAINS - Philippe KLEIN représenté par Anne-Laurence PETEL - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE représenté par Romain BRUMENT - Anthony KREHMEIER représenté par Jessie LINTON - Nathalie LEFEBVRE représentée par Linda BOUCHICHA - Hervé MENCHON représenté par Prune HELFTER-NOAH - André MOLINO représenté par Georges ROSSO - Yannick OHANESSIAN représenté par Pauline ROSSELL - Serge PEROTTINO représenté par Véronique MIQUELLY - Claude PICCIRILLO représenté par Michel BOULAN - Dona RICHARD représentée par Christine JUSTE - Alain ROUSSET représenté par Danielle MENET - Isabelle ROVARINO représentée par Pascale MORBELLI - Michèle RUBIROLA représentée par Perrine PRIGENT - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Jean-Marc SIGNES représenté par Aïcha SIF.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Sophie AMARANTINIS - Julien BERTEI - Eléonore BEZ - Corinne BIRGIN - Nadia BOULAINSEUR - Jean-Pierre CESARO - Emmanuelle CHARAFE - Marie-Ange CONTE - Sandrine D'ANGIO - Bernard DESTROST - Samia GHALI - Philippe GRANGE - Sophie GRECH - Stéphane LE RUDULIER - Jean-Marie LEONARDIS - Richard MALLIÉ - Régis MARTIN - Arnaud MERCIER - Franck OHANESSIAN - Stéphane PAOLI - Gilbert SPINELLI - Jean-Louis VINCENT - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient présentes et représentées en cours de séance Mesdames :

Solange BIAGGI représentée à 15h17 par Catherine PILA - Sophie JOISSAINS représentée à 15h35 par Gérard BRAMOULLÉ.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Sébastien JIBRAYEL à 15h04 - Philippe CHARRIN à 15h19 - Bernard MARANDAT à 15h31 - Caroline MAURIN à 15h40 - Laure-Agnès CARADEC à 15h50 - Lyece CHOULAK à 15h56 - Michel BOULAN à 16h03 - Kayané BIANCO à 16h04 - Anne MEILHAC à 16h13 - Jean-Pierre GIORGI à 16h17 - Marc DEL GRAZIA à 16h21 - Laurent BELSOLA à 16h22 - Maxime MARCHAND à 16h30 - Martin CARVALHO à 16h42 - Marine PUSTORINO-DURAND à 16h42 - Lionel ROYER-PERREAULT à 16h42 - Benoit PAYAN à 16h43 - Eric SEMERDJIAN à 16h44 - Anne-Marie D'ESTIENNE d'ORVES à 16h45 - Sébastien BARLES à 16h46 - Claudie MORA à 16h49 - Didier PARAKIAN à 16h52 - Eric MERY à 16h53 - David GALTIER à 16h56 - Olivia FORTIN à 16h57 - Georges ROSSO à 16h58 - Patrick AMICO à 17h06 - Frédéric VIGOUROUX à 17h07 - Hatab JELASSI à 17h07 - Pauline ROSSELL à 17h08.

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

CHL 001-10176/21/CM

■ Approbation d'un nouveau règlement d'autorisation de changement d'usage pour un local d'habitation situé sur le territoire de Marseille
MET 21/19044/CM

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

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 ;
- 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 le 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.

Signé le 4 Juin 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 juin 2021

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.

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).

Signé le 4 Juin 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 juin 2021

- 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 obtenues sans compensation.

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 ;
- 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 lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire de Marseille-Provence 1^{er} juin 2021.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la ville de Marseille propose d'adopter un nouveau règlement d'autorisation de changement d'usage pour un local d'habitation situé sur le territoire de Marseille qui vient modifier les dispositions prises dans les précédentes délibérations du Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole du 25 mars 2010 n°AEC 004-25/03/10 CC et du 21 décembre 2015 n° HTV 006-1615/15/CC.
- Que le Code de la Construction et de l'Habitation 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.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le nouveau règlement d'autorisation de changement d'usage pour un local d'habitation situé sur le territoire de Marseille, ci-annexé, qui vient modifier les dispositions prises dans les précédentes délibérations du Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole du 25 mars 2010 n°AEC 004-25/03/10 CC et du 21 décembre 2015 n° HTV 006-1615/15/CC.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER

Signé le 4 Juin 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 juin 2021