

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 20 octobre 2022

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 186 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Nicolas BAZZUCCHI - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Julien BERTEI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLE - Romain BRUMENT - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Jean-Pierre CESARO - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Robert DAGORNE - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOLE - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Eric GARCIN - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Sophie JOISSAINS - Nicole JOULIA - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Nathalie LEFEBVRE - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAIN - José MORALES - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Stéphane PAOLI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Anne-Laurence PETEL - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Lionel ROYER-PERREAUT - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Véronique PRADEL représentée par Laure-Agnès CARADEC - André BERTERO représenté par Yves WIGT - René-Francis CARPENTIER représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Lourdes

MOUNIEN représentée par Dona RICHARD - Sylvaine DI CARO représentée par Gérard BRAMOULLE - Anne REYBAUD représentée par Pascal MONTECOT - Corinne BIRGIN représentée par Romain BRUMENT - Martine CESARI représentée par Jean-Pascal GOURNES - Éric LE DISSES représenté par Henri PONS - Jean-Louis VINCENT représenté par Sophie JOISSAINS - Frank OHANESSIAN représenté par Doudja BOUKRINE - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Patrick AMICO représenté par Sophie CAMARD - Grégory PANAGOUDIS représenté par Jocelyne POMMIER - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Kayané BIANCO - Michel AMIEL représenté par Monique SLISSA - Bruno GILLES représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Linda BOUCHICHA représentée par Nathalie LEFEBVRE - Laurence SEMERDJIAN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Cédric JOUVE représenté par Marie MICHAUD - Aïcha SIF représentée par Sébastien BARLES - Mireille BALLETTI représentée par Solange BIAGGI - Jean-Marc COPPOLA représenté par Mathilde CHABOCHE - Hervé MENCHON représenté par Eric SEMERDJIAN - Marion BAREILLE représentée par David GALTIER - Marie BATOUX représentée par Jessie LINTON - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Claude PICCIRILLO représenté par Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO représentée par Cédric DUDIEUZERE - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Yves MESNARD représenté par Michel ILLAC - Patrick PIN représenté par Magali GIOVANNANGELI - Jean-Louis CANAL représentée par Frédéric GUINIERI - Patrick GRIMALDI représenté par Eric CASADO - Michel LAN représenté par Serge PEROTTINO - Moussa BENKACI représenté par Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Joël CANICAVE représentée par Olivia FORTIN - Françoise TERME représentée par Régis MARTIN - Nassera BENMARNIA représentée par Prune HELFTER-NOAH - Denis ROSSI représenté par Amapola VENTRON - Gérard FRAU représenté par Laurent BELSOLA - Agnès FRESCHEL représentée par Gilbert SPINELLI - Laure ROVERA représentée par Marcel TOUATI - Michèle RUBIROLA représentée par Vincent KORNPROBST - Anne VIAL représentée par Perrine PRIGENT - Audrey GARINO représentée par Christian PELLICANI - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Nadia BOULAINSEUR - Stéphane LE RUDULIER - Gisèle LELOUIS - Jean-Marie LEONARDIS - René RAIMONDI - Catherine VESTIEU.

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

Vincent DESVIGNES représenté à 15h36 par Fabrice POUSSARDIN - Olivier GUIROU représentée à 16h20 par Franck SANTOS - Pierre HUGUET représenté à 16h40 par Lydia FRENTZEL - Jean-Pierre SERRUS représenté à 16h48 par Christian AMIRATY - Claude FERCHAT représenté à 16h51 par Marie MARTINOD - Anne-Laurence PETEL représentée à 16h54 par Philippe KLEIN - Nicole JOULIA représentée à 17h par David YTIER - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVE représentée à 17h05 par Frédéric GUELLE - Eric CASADO représenté à 17h07 par Yves VIDAL - Robert DAGORNE représenté à 17h26 par Danièle MILON - François BERNARDINI représenté à 17h40 par Martial ALVAREZ.

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

Sophie GRECH à 15h55 - Georges ROSSO à 16h27 - Sophie AMARANTINIS à 16h28 - Bernard MARANDAT à 16h31 - Sophie JOISSAINS à 16h36 - Lionel ROYER-PERREAUT à 16h38 - Stéphane RAVIER à 16h39 - Gérard AZIBI à 16h46 - Anthony KREHMEIER à 16h46 - Bernard DESTROST, Philippe GRANGE à 16h55 - Vincent KORNPROBST à 16h50 - André MOLINO à 17h01 - Rémi MARCENGO à 17h02 - Sophie ARRIGHI à 17h03 - Yannick OHANESSIAN à 17h06 - Claudie MORA à 17h07 - Maxime MARCHAND à 17h08 - Frédéric CORNAIRE à 17h09 - Lyèce CHOULAK, Sébastien JIBRAYEL à 17h15 - Francis TAULAN, Kayané BIANCO, Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE, Stéphane PAOLI, Gérard BRAMOULLÉ, Jean-Christophe GRUVEL à 17h20 - Stéphanie HERNANDEZ à 17h21 - Yannick GUERIN à 17h25 - Christian NERVI, Laurent BELSOLA, Roger GUICHARD à 17h30 - Alexandre DORIOL, Anne MEILHAC à 17h35 - Serge PEROTTINO à 17h40 - Michel RUIZ à 17h42 - Pierre LEMERY, Pascale MORBELLI, Isabelle ROVARINO, Ulrike WIRMINGHAUS, Loïc GACHON à 17h45 - Marcel TOUATI, Eléonore BEZ, Arnaud KELLER à 17h48 - Lionel DE CALA, Bernard RAMOND à 17h50 - Christian PELLICANI à 17h59 - Etienne TABBAGH, Daniel AMAR à 18h05 - Ferouz MOKHTARI à 18h08.

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

CHL-007-12695/22/CM

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

32134

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 Saint-Chamas.

Quand la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, 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 métropolitain (art. L. 631- 7-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).

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 Code de la Construction et de l'Habitation).

Les communes de moins de 200 000 habitants situées dans une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définie à l'article 232 du Code Général des Impôts et listées en annexe du décret n°2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du Code Général des Impôts, peuvent instaurer une procédure d'autorisation de changement d'usage pour transformer un local d'habitation en une location meublée de courte durée. (art. L.631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Ces communes sont en zone dite tendue, l'offre de logement est inférieure à la demande. La commune de Saint-Chamas en fait partie.

En effet, la commune de Saint-Chamas connaît un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant. Ces difficultés se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens et le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social

Au regard de l'intérêt public qui s'attache à préserver la fonction résidentielle dans la commune, ainsi que son équilibre et sa mixité, et compte tenu de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, il apparaît nécessaire de contrôler ces changements d'usage des locaux d'habitation sur tout le territoire de la commune de Saint-Chamas.

Par ailleurs, Saint-Chamas est une commune bénéficiant d'un fort attrait touristique.

Il est ainsi nécessaire pour la Ville de Saint-Chamas de concilier son activité touristique d'une part et l'accès au logement d'autre part.

La volonté est de retrouver et d'améliorer la fréquentation touristique « avant COVID » qui représentait une augmentation de 50% de la population avec 4200 visiteurs pour 8000 habitants. La capacité d'hébergement, en l'absence d'hôtel est de 131 personnes, décomposée comme suit : 114 personnes pour 22 meublés de tourisme dont 3, 3 étoiles et 4, 2 étoiles et 17 personnes pour 5 chambres d'hôte dont 1, 3 clés.

Or, la Ville de Saint-Chamas rencontre des difficultés en matière d'encadrement de son offre touristique.

Cette problématique est directement liée au développement d'un nouveau marché d'offres d'hébergements via les plateformes de locations touristiques saisonnières.

Cette situation a donc favorisé 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, 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.

Les proportions que prend ce nouvel essor sont susceptibles d'engendrer, à court terme, un risque pour l'offre de logements permanents destinés aux habitants de la Ville ou aux nouveaux arrivants :

- Marché locatif asséché à l'année,
- Logements vacants hors saison,
- Augmentation du prix du marché de l'immobilier,
- Centre-ville dépeuplé, les locations saisonnières se trouvant majoritairement dans le centre et le long du littoral,
- Tensions avec la population résidente.

Compte tenu de la situation créée par le développement des locations de meublés de tourisme, il est proposé, sur tout le territoire de la Commune de Saint-Chamas, de soumettre la location d'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, 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, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, devra alors solliciter une autorisation de changement d'usage auprès de la Commune en application des articles L. 631-7, L631-7-1 et L631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation dès la première nuitée. Les autorisations préalables de changement d'usage seront délivrées sous les conditions du règlement ci-annexé.

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 ;
- Le Code du Tourisme et notamment ses articles L324-1-1, 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°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ;
- La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
- La délibération de la Ville de Saint-Chamas sollicitant l'instauration sur son territoire d'un dispositif d'autorisation préalable au changement d'usage des locaux destinés à l'habitation du 28 juin 2022.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La multiplication des locations saisonnières de logements meublés pour des séjours répétés de courte durée, transformant l'usage des locaux à usage d'habitation en meublés de tourisme au détriment de l'offre de logements sur le marché locatif dans la commune de Saint-Chamas ;
- La situation de la commune marquée par la tension entre l'offre et la demande de logements;
- Que la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux d'habitation est destinée à maîtriser l'équilibre entre le parc de logements touristiques et le parc de logements d'habitation.

Délibère

Article 1 :

Est instauré un régime d'autorisation préalable, temporaire, de changement d'usage de locaux d'habitation sur tout le territoire de la commune de Saint-Chamas.

Article 2 :

Est approuvé le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations préalables de changement d'usage pour la commune de Saint-Chamas, ci-annexé.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

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

David YTIER