

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

Séance du jeudi 27 juin 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 169 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Laurent BELSOLA - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Jacques BOUDON - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Romain BRUMENT - Romain BUCHAUT - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOLE - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Frédéric GIBELOT - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Prune HELFTER-NOAH - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Stéphane LE RUDULIER - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Richard MALLIE - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Yves MORAIN - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Grégory PANAGOUDIS - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS représentée par Vincent GOYET - Sophie ARRIGHI représentée par Frédéric GUELLE - Gérard AZIBI représenté par Roland CAZZOLA - Mireille BALLETTI représentée par Sarah BOUALEM - Marie BATOUX représentée par Jessie LINTON - Nicolas BAZZUCCHI représenté par Bernard DEFLESSELLES - Mireille BENEDETTI représentée par Jean-Yves SAYAG - Moussa BENKACI représenté par Sylvaine DI CARO - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Kayané BIANCO représentée par Stéphanie FERNANDEZ - Nadia BOULAINSEUR représentée

par Gilbert SPINELLI - Valérie BOYER représentée par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Christian BURLE représenté par Roland MOUREN - Gaby CHARROUX représenté par Gérard FRAU - Marie-Ange CONTE représentée par Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Frédéric CORNAIRE représenté par Philippe LEANDRI - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Bernard DESTROST représenté par Lionel DE CALA - Vincent DESVIGNES représenté par Vincent LANGUILLE - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Patrick GHIGONETTO représenté par Jean-Pierre GIORGI - Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY - Magali GIOVANNANGELI représentée par Christian PELLICANI - Claudie HUBERT représentée par Marc PENA - Hatab JELASSI représenté par Frédéric VIGOUROUX - Sophie JOISSAINS représentée par Francis TAULAN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE représenté par Emilie CANNONE - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Nathalie LEFEBVRE représentée par Nathalie TESSIER - Gisèle LELOUIS représentée par Cédric DUDIEUZERE - Camélia MAKHLOUFI représentée par Corinne BIRGIN - Remi MARCENGO représenté par Serge PEROTTINO - Caroline MAURIN représentée par Alexandre DORIOL - Hervé MENCHON représenté par Christine JUSTE - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Claudie MORA représentée par Nicole JOULIA - Patrick PAPPALARDO représenté par Guy TEISSIER - Didier PARAKIAN représenté par Pierre LAGET - Roger PELLENC représenté par Pascal MONTECOT - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Claude PICCIRILLO représenté par Jean-Pascal GOURNES - Patrick PIN représenté par Yves MESNARD - Bernard RAMOND représenté par Régis MARTIN - Maryse RODDE représentée par Didier KHELFA - Pauline ROSSELL représentée par Olivia FORTIN - Alain ROUSSET représenté par Danielle MENET - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par André MOLINO - Jean-Marc SIGNES représenté par Anne MEILHAC - Laurent SIMON représenté par Danielle MILON - Anne VIAL représentée par Perrine PRIGENT - Jean-Louis VINCENT représenté par Jean-Christophe GRUVEL - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Marc FERAUD.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Eléonore BEZ - Mathilde CHABOCHE - Agnès FRESCHEL - Samia GHALI - Sophie GRECH - Sébastien JIBRAYEL - Michel LAN - Bernard MARANDAT - Marie MICHAUD - Férouz MOKHTARI - Christian NERVI - Frank OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Benoît PAYAN - René RAIMONDI - Valérie SANNA - Marie-France SOURD GULINO - Etienne TABBAGH - Françoise TERME.

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

Pierre HUGUET représenté à 15h45 par Cédric JOUVE - Marion BAREILLE représentée à 15h45 par David GALTIER - Martial ALVAREZ représenté à 15h53 par François BERNARDINI - Véronique MIQUELLY représentée à 16h00 par Solange BIAGGI - Eric GARCIN représenté à 16h09 par Christian DELAVET.

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

Laure-Agnès CARADEC à 14h28 - Didier REAULT à 14h28 - Roger GUICHARD à 15h14 - Georges ROSSO à 15h15 - Christine JUSTE à 15h21 - Isabelle ROVARINO à 15h22 - Audrey GARINO à 15h22 - Jessie LINTON à 15h22 - Richard DONA à 15h22 - Christian PELLICANI à 15h22 - Vincent KORNPROBST à 15h23 - Loïc GACHON à 15h23 - Jean-Marc COPPOLA à 15h23 - Daniel AMAR à 15h24 - Anne Marie D'ESTIENNES D'ORVES à 15h25 - Michèle RUBIROLA à 15h26 - Laurent BELSOLA à 15h45 - Lisette NARDUCCI à 15h46 - Jean-Pierre SERRUS à 15h56 - Sophie AMARANTINIS à 16h00 - Eric CASADO à 16h00 - Grégory PANAGOUDIS à 16h00 - René-François CARPENTIER à 16h00 - Chantal GARCIA à 16h00 - Sophie CAMARD à 16h08 - Anne MEILHAC à 16h09 - Olivia FORTIN à 16h09 - Christian AMIRATY à 16h09 - Sophie GUERARD à 16h13 - Philippe CHARRIN à 16h13 - Richard MALLIE à 16h14 - Claude FERCHAT à 16h17 - Yves MESNARD à 16h18 - José MORALES à 16h18.

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

CHL-008-16553/24/CM

■ Modification du règlement de changement d'usage de locaux destinés à l'habitation sur la commune de Cassis et déterminant les compensations en application des articles L. 631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation

94770

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, celui de la location en meublés de tourisme pour la commune de Cassis.

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 métropolitain (art. L.6317-1 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 CCH).

Conformément aux dispositions de l'article L. 631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, 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 Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir instaurer une autorisation préalable de changement d'usage.

Afin d'encadrer le développement de la multiplication des locations saisonnières de logements meublés pour des séjours répétés de courte durée, par une délibération du 7 octobre 2021, le Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence a, à la demande de la commune de Cassis et après accord du Préfet, instauré un régime d'autorisation préalable temporaire de changement d'usage des locaux d'habitation sur l'ensemble du territoire communal et approuvé le règlement fixant les conditions de délivrance de ces autorisations.

La commune de Cassis a demandé le 20 février 2024 à la Métropole Aix-Marseille-Provence une modification portant sur le règlement de changement d'usage des locaux d'habitation, afin de déterminer les compensations pour la Ville de Cassis.

Une nouvelle version visant à contenir le développement des meublés touristiques sur le territoire communal doit être adoptée par délibération du Conseil de la Métropole, pour les raisons ci-après exposées.

En effet, en premier lieu, la politique en matière de logement mise en œuvre par la municipalité depuis 2008, accompagnée de nombreuses mesures, ont permis de créer depuis 2008 plus de 230 logements sociaux, ce qui devrait permettre à la commune d'atteindre le pourcentage de 14 % de logements sociaux une fois que l'ensemble des projets en cours de réalisation seront livrés (en 2008, le pourcentage était de 6%).

Toutefois, malgré son volontarisme, la commune ne dispose pas de 25 % de logements sociaux, pourtant exigibles en vertu du Code de la Construction et de l'Habitation.

En deuxième lieu, des tensions sont toujours observées sur le marché immobilier Cassidain (niveau élevé des loyers et niveau élevé des prix d'acquisitions des logements).

Ces dernières pouvaient s'expliquer notamment par les fortes contraintes réglementaires en matière d'urbanisme et d'environnement contenues notamment dans le document d'urbanisme applicable sur la commune de Cassis et le cadre normatif *ad hoc*.

En effet, dans un souci de préservation des paysages et de la morphologie architecturale de la commune, les constructions et les terrains constructibles y sont fortement encadrés.

Cette nécessité de préservation, la qualité de la ville en tant que commune balnéaire et la rareté du foncier étaient les facteurs qui conduisaient à créer des tensions sur le marché immobilier cassidain.

Toutefois, celles-ci s'étant accentuées ces dernières années, les ménages cassidains rencontraient des difficultés croissantes à se loger, confrontés à une réelle pénurie du nombre de logements loués à l'année au sein de la commune de Cassis.

Parallèlement, il était observé un développement exponentiel du meublé de tourisme, puisqu'en 2021 la ville recensait 766 résidences secondaires exerçant une activité de meublés de tourisme, soit 13 % du parc de logements.

Aussi, par délibération du 7 octobre 2021, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a, sur saisine de la commune, instauré un régime d'autorisation préalable temporaire de changement d'usage de locaux d'habitation sur tout le territoire communal et a approuvé le règlement fixant les conditions de délivrance desdites autorisations.

Ce système impose à une personne physique ou morale de disposer d'une autorisation pour louer, pour de courtes durées, des locaux destinés à l'habitation, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Un règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation avait alors été adopté également.

Il prévoyait notamment que le nombre d'autorisations était limité à une par personne physique. Les autorisations avaient une durée de trois ans, renouvelables.

Pour les personnes morales, l'autorisation de changement d'usage délivrée pour une durée de trois ans, était expressément renouvelable deux fois, soit pour une durée maximale de neuf ans.

L'application de cette réglementation a pour finalité de lutter contre le phénomène d'éviction des résidents permanents.

En outre, la commune a également mis en place le numéro d'enregistrement afin de faciliter le contrôle du respect de la réglementation sur le changement d'usage.

Depuis la mise en place de ce dispositif, 670 propriétaires se sont vu délivrer une autorisation temporaire pour changement d'usage.

Le recollement avec le numéro d'enregistrement a permis d'identifier environ 170 propriétaires n'ayant pas encore réalisé leur demande de changement d'usage.

Néanmoins, ces mesures, à peine suffisantes pour freiner le développement du meublé de tourisme, ne permettent pas le retour de ces biens sur le marché de la location à l'année.

Le nombre de meublés de tourisme en résidence secondaire a d'ailleurs encore augmenté, il est aujourd'hui de 840 meublés en résidences secondaires déclarés sur la plateforme dédiée.

L'évolution du nombre total de meubles de tourisme est d'ailleurs constante depuis 2019.

En effet, le nombre total de meublé de tourisme a évolué de 2.4% entre 2019/2020, de 17% entre 2020/2021, de 43% entre 2021/2022, et 13% entre 2022/2023.

Il est toujours observé une pénurie du logement à louer à l'année.

La commune s'expose au départ de ses habitants au profit de touristes de passage et risque de subir une crise de logement accentuée avec le contexte actuel.

La pénurie de logements entraîne également une augmentation du nombre de demandes de logements sociaux. Le nombre de demandeurs de logements sociaux était de 152 en 2021, 235 en 2022 et 422 en 2023.

Une part importante de ces personnes dispose de revenus leur permettant de louer un logement dans le parc privé mais la raréfaction d'offre à l'année les oblige à se reporter sur le parc social.

Le CCAS en charge du logement reçoit de plus en plus d'administrés exposant ce type de problème. Ces derniers expliquent ne pas trouver de logements à louer tout en disposant de revenus qui correspondent aux revenus médians.

Ils précisent en outre que les propriétaires sont disposés à louer leur logement de novembre à mars, mais que le logement doit être libéré sur la période d'avril à octobre, car ces derniers y exercent une activité de meublés de tourisme.

Les meublés touristiques ont conduit également à augmenter le prix du m².

Il est à noter notamment depuis 2008 la forte augmentation du mètre carré dans le bâti ancien.

En effet, ce dernier se situait en moyenne 3 520 euros/m² en 2008, à 4543 euros/m² en 2013 et 7443 euros/m² en 2023.

Soit un taux d'évolution de 111.45%.

Un réel marché immobilier s'est construit autour des rendements locatifs de l'activité de meublés de tourisme d'environ 2.5 fois plus élevés qu'une location classique, de nombreux agents immobiliers utilisent d'ailleurs ce critère de rentabilité pour vendre les biens sur Cassis.

La commune de Cassis est la ville des Bouches du Rhône où le prix de l'immobilier est le plus cher aussi bien à l'achat qu'à la location (Prix m² 7799 euros/m² et loyer m² 22 euros/m², prix/loyer médian). Sur l'ensemble du périmètre de la ville, le prix de l'immobilier a augmenté de 34 % en 5 ans.

La ville de Cassis est également plus chère qu'un certain nombre de communes réputées du Var comme Sanary (6120 euros/m²), le Lavandou (6674 euros/m²), Saint-Maxime (6959 euros/m²). Mais aussi des Alpes-Maritimes, Canne (6723 euros/m²), Menton (5212 euros/m²), Antibes (5280 euros/m²)

Cette augmentation du prix de l'immobilier accentue davantage les difficultés des ménages au regard des revenus de ménage de la zone.

Le meublé de tourisme a également pour conséquence d'augmenter le nombre de résidences secondaires sur la commune.

Les résidences secondaires représentaient en 2008, 29.11% de la part des logements au sein du parc immobilier de la commune, en 2019 cette part est de 34.9 %.

Le nombre de résidences secondaires a donc augmenté de 22 % entre 2008 et 2019.

Cela représente 460 logements qui étaient précédemment occupés à titre principal.

La part des résidences secondaires a encore augmenté.

Ces dernières années, il a également été observée une baisse de l'attractivité de la commune révélée avec :

- Une baisse de sa population (baisse de 7.3 % depuis 2013, alors que la Métropole enregistre une augmentation de 2.7 %).
- Une représentation importante des seniors conjuguée à une croissance négative des 15-44 ans, tranche d'âge en âge de procréer qui risque de confirmer cette tendance de décroissance de la population et du vieillissement de celle-ci dans le temps (les 45 ans et plus représentent 64.9 % de la population cassadaine , alors qu'au sein de la métropole cette tranche s'établit à 45.6 %, en revanche au sein de la Métropole la tranche 15/44 ans représente 37 % de la population, cette dernière s'établit à 24 % sur la commune de Cassis).
- Une augmentation des retraités et une baisse des actifs.

Une perte trop importante de sa population peut engendrer des conséquences importantes pour la commune, perte d'aide financière, baisse de la qualité des services publics, fermeture de classe....

La commune ne dispose plus de foncier et il n'existe pratiquement plus de foncier disponible sur la commune de Cassis pour des opérations de logements nouveaux.

Seulement 10 logements sont créés en diffus chaque année au sein de la commune.

La ville a également essayé de réaliser des opérations d'action /amélioration, en préemptant des biens existants afin de les rénover et de les conventionner. Néanmoins, le prix de l'immobilier ne lui permet pas de multiplier ce type d'opération.

L'Etat a d'ailleurs reconnu Cassis via le décret du 25 août 2023 et l'article L. 232 du Code des Impôts comme une commune où il existe 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, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements.

L'objectif social du contrôle des meublés de tourisme est donc nécessaire en vue de maintenir un parc suffisant de logements destinés à la location des résidents locaux dans cette zone marquée simultanément par un marché immobilier tendu et par la rareté du foncier disponible sur le territoire de la ville.

L'écart de rentabilité entre une activité de meublés de tourisme et un logement à l'année est tel, que le règlement pris par la métropole est insuffisant aujourd'hui, ce dernier n'ayant répondu que partiellement à la lutte contre la pénurie de logements.

Pour l'ensemble de ces raisons, le régime d'autorisation préalable temporaire de changement d'usage de locaux d'habitation doit être modifié dans un sens plus contraignant :

- En prévoyant un mécanisme de compensation obligatoire auquel seraient soumises tant les personnes physiques que morales, nécessitant pour le pétitionnaire soit d'acquérir un bien à un usage autre que de logement impliquant une transformation et au minimum un changement de destination au titre du Code de l'Urbanisme, soit l'acquisition d'un titre de cession de commercialité ;

- En prévoyant des dispositions dérogatoires pour les locaux à l'intérieur des résidences principales mais aussi des dispositions transitoires permettant de renouveler tacitement les autorisations déjà délivrées sous l'empire du règlement précédent, sans dépasser la durée maximale de neuf ans décomptés à partir de la date de délivrance de l'arrêté d'autorisation initial.

La priorité étant de loger les administrés de la commune de manière pérenne, un encadrement plus strict des meublés de tourisme s'avère donc indispensable et répond à une mesure d'intérêt général, tout en étant proportionné au but recherché.

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 L324-1-1, D.324-1 et D.324-1-1 ;
- 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° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie ;
- 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 ;
- L'arrêté préfectoral du 27 décembre 2018 portant application à Cassis des dispositions des articles L631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Le PLUi du territoire Marseille Provence en vigueur ;
- La délibération n° CHL 006-10559/21/CM du Conseil de la Métropole du 7 octobre 2021 ;
- La sollicitation de la commune pour l'instauration d'une autorisation préalable au changement d'usage des locaux destinés à l'habitation du 20 février 2024.

Où il le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La multiplication et l'intensification 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, notamment sociaux, sur le marché locatif dans la commune de Cassis ;
- L'augmentation des locations de courte durée est bien corrélée à une baisse correspondante des locations de longue durée pour les habitants de la commune ;
- La situation de la commune demeure marquée par la tension entre l'offre et la demande de logements, la rareté du foncier disponible sur le territoire de la ville, et, par les faibles perspectives d'évolution des terrains constructibles compte tenu des règles d'urbanisme applicables et des servitudes d'utilité publique présentes sur la commune ;

- Le régime de contrôle des changements d'usage demeure insuffisant pour éviter la diminution du parc de logements locatifs privés mais aussi pour préserver l'équilibre entre l'habitat et l'activité économique ;
- Que la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage subordonnée à une compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage est destinée à maîtriser l'équilibre entre le parc de logements touristiques et le parc de logements d'habitation.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la modification de la délibération du Conseil de la Métropole n° CHL 006-10559/21/CM du 7 octobre 2021 portant sur le règlement de changement d'usage des locaux d'habitation sur tout le territoire de la commune de Cassis.

Article 2 :

Est approuvé le règlement modifié fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation et déterminant les compensations pour la Ville de Cassis, ci-annexé.

Article 3 :

Est approuvée l'entrée en vigueur du présent règlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de la délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence instituant ce régime d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation en location de courte durée assortie de compensation.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

David YTIER