

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

**Séance du jeudi 27 février 2025**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 187 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Marie BATOUX - Nicolas BAZZUCCHI - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Jacques BOUDON - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOL - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Prune HELFTER-NOAH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - André MOLINO - Pascal MONTECOT - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Florian SALAZAR-MARTIN - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Gérard AZIBI représenté par Doudja BOUKRINE - Mireille BALLETTI représentée par Sandrine MAUREL - Guy BARRET représenté par Régis MARTIN - Moussa BENKACI représenté par

Francis TAULAN - Julien BERTEI représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - André BERTERO représenté par Anne REYBAUD - Corinne BIRGIN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Linda BOUCHICHA représentée par Gérard FRAU - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Romain BUCHAUT représenté par Olivier FREGEAC - René-Francis CARPENTIER représenté par Vincent GOYET - Emmanuelle CHARAFE représentée par Frédéric GUELLE - Jean-Marc COPPOLA représenté par Audrey GARINO - Jean-Jacques COULOMB représenté par Frédéric GIBELOT - Bernard DEFLESSELLES représenté par Alexandre DORIOL - Bernard DESTROST représenté par Roland GIBERTI - Loïc GACHON représenté par Daniel AMAR - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Vincent KORNPORST représenté par Perrine PRIGENT - Pierre-Olivier KOUBIFLOTTE représenté par David GALTIER - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Yves MESNARD représenté par José MORALES - Claudie MORA représentée par Patrick GRIMALDI - Yves MORAINÉ représenté par Bruno GILLES - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Anne-Laurence PETEL représentée par Didier KHELFA - Claude PICCIRILLO représenté par Jean-Pascal GOURNES - Patrick PIN représenté par Magali GIOVANNANGELI - Pauline ROSSELL représentée par Eric SEMERDJIAN - Michèle RUBIROLA représentée par Pierre HUGUET - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Jean-Louis VINCENT représenté par Jacques BOUDON.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Michel AMIEL - Mathilde CHABOCHE - Robert DAGORNE - Agnès FRESCHÉL - Samia GHALI - Sophie GRECH - Sophie JOISSAINS - Michel LAN - Bernard MARANDAT - Férouz MOKHTARI - Frank OHANESSIAN - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Dona RICHARD - Lionel ROYER-PERREAUT - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Karima ZERKANI-RAYNAL.

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

Fabrice POUSSARDIN représenté à 14h15 par Richard MALLIE - François BERNARDINI représenté à 14h54 par Eric CASADO - Patrick PAPPALARDO représenté à 15h00 par Guy TEISSIER - Françoise TERME représentée à 15h40 par Nicolas ISNARD - Jean-Pierre SERRUS représentée à 15h43 par Amapola VENTRON.

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

Nassera BENMARNIA à 15h11 - Sophie GUERARD à 15h12 - Henri PONS à 15h30 - Sabine BERNASCONI à 15h30 - Ulrike WIRMINGHAUS à 15h30 - Magali GIOVANNANGELI à 15h30 - Jessie LINTON à 15h42 - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES à 15h45.

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

**CHL-002-17550/25/CM**

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

**110441**

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.

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. 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 CCH).

A l'échelle de la Métropole, les plateformes de location de meublés de tourisme entre particuliers, telles qu'Airbnb, ont profondément modifié le paysage touristique. Ces solutions d'hébergement, pratiques et sécurisées, séduisent une clientèle en quête de séjours flexibles, sans les contraintes des établissements touristiques classiques.

Toutefois, l'expansion des meublés touristiques génère des tensions qui affectent la disponibilité et l'accessibilité des logements pour les habitants permanents.

Le Programme d'orientations et d'actions du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole Aix-Marseille-Provence souligne la nécessité de maintenir une offre locative privée accessible face à la montée en puissance des plateformes de location saisonnière de courte durée comme Airbnb. Ce phénomène, qui s'est intensifié ces dernières années, contribue à retirer des logements du marché locatif résidentiel à longue durée.

Parmi les mesures identifiées comme efficaces, figure l'adoption ou l'ajustement d'un règlement de changement d'usage des locaux d'habitation.

À Marseille, un premier règlement encadrant les changements d'usage a été instauré dès 2010, puis étendu en 2015 pour inclure les meublés de tourisme. Ce dispositif a été renforcé en juin 2021 afin de mieux répondre aux évolutions du marché. Ce dernier règlement avait pour objectif de limiter la conversion excessive de logements en résidences touristiques secondaires, une pratique qui réduisait considérablement la disponibilité de logements pour les résidents permanents et accentuait la pression sur le parc locatif accessible.

Le CCH autorise les communes de plus de 200 000 habitants à réglementer les changements d'usage des locaux d'habitation, qu'il s'agisse de leur transformation en locaux à usage professionnel ou en meublés de tourisme. Pour Marseille, cette régulation s'est révélée cruciale face à la tension croissante sur le marché du logement, amplifiée par l'essor rapide des meublés de tourisme.

La croissance des meublés de tourisme à Marseille a été spectaculaire : de quelques centaines en 2015, leur nombre est supérieur à 12 000 en 2023. Cette hausse a mis en lumière la nécessité de renforcer encore le cadre réglementaire. Sur les 7 040 logements soumis à une autorisation de changement d'usage en 2023, seulement 820 ont obtenu une autorisation, laissant 6 220 logements en situation de non-conformité par rapport aux règles en vigueur.

Ces chiffres témoignent de l'ampleur des enjeux liés au changement d'usage et de l'urgence d'intervenir pour préserver l'équilibre du parc locatif à Marseille. L'évolution du règlement de changement d'usage est donc indispensable pour accompagner ces mutations du marché tout en maintenant une offre locative abordable pour les résidents permanents.

### **Tensions sur le marché immobilier à Marseille :**

La commune de Marseille est située dans une zone tendue, en vertu du décret n°2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n°2013-392 du 10 mai 2013, où l'offre de logements pour des personnes souhaitant s'installer à l'année est inférieure à la demande.

Le programme local de l'habitat a fixé pour Marseille un objectif de 4500 nouveaux logements par an, en raison de la croissance démographique, du vieillissement de la population, du desserrement des ménages, ainsi que de la nécessité de renouveler un parc immobilier partiellement déqualifié. Toutefois, la production de logements neufs est en ralentissement, accentuant une crise du logement qui touche à la fois le parc locatif privé, le parc social et l'accession à la propriété.

La construction neuve diminue à Marseille : alors que le PLH 2024-2028 fixe un objectif de production de 4 500 logements par an, on observe une moyenne de seulement 3 200 logements livrés par an sur les trois dernières années. Cette production est insuffisante pour répondre aux besoins, notamment en tenant compte des différentes problématiques qui retirent des logements de l'offre disponible, telles que l'habitat indigne, la mauvaise performance énergétique des logements ou encore la multiplication des meublés de tourisme.

Marseille affiche par ailleurs le taux de rotation résidentielle le plus faible parmi les grandes villes de la métropole, avec seulement 22 % de logements libérés chaque année. Ce taux, inférieur au seuil critique de 25 %, reflète un véritable blocage des parcours résidentiels, accentué par la hausse continue des loyers et des prix de vente. Entre 2014 et 2023, le prix médian à la location est passé de 11,6 €/m<sup>2</sup> à 12,5 €/m<sup>2</sup>, soit une hausse de 8 % en neuf ans, selon l'Observatoire Local des Loyers.

En 2021, des mesures avaient été introduites pour limiter l'impact des meublés de tourisme sur le marché immobilier, notamment en restreignant à une seule autorisation sans compensation par foyer fiscal et en limitant la durée de cette autorisation à quatre ans. Cependant, ces mesures se sont révélées insuffisantes pour enrayer la raréfaction des logements et l'inflation des loyers.

En 2024, la crise du logement s'aggrave encore avec une production de logements neufs toujours insuffisante et une hausse des loyers en augmentation depuis 2021, affectant aussi bien le locatif privé que le locatif social.

Le parc public subit lui également une pression croissante, avec 48 000 demandes actives enregistrées au 1er janvier 2024, soit une augmentation de +20 % en trois ans, selon les données du Système National d'Enregistrement (SNE). La demande non satisfaite dans le parc public se reporte mécaniquement sur le parc privé, qui joue alors un rôle de parc social de fait, aggravant les pratiques abusives des marchands de sommeil.

### **Impact des meublés de tourisme :**

Entre 2022 et 2023, environ 2 000 logements ont été retirés du marché résidentiel pour être transformés en meublés de tourisme, un phénomène particulièrement marqué dans certains arrondissements où ces logements représentent jusqu'à 10 % du parc immobilier.

Par ailleurs, le nombre d'annonces de locations meublées touristiques constitue un phénomène en forte progression sur tous les arrondissements de Marseille.

Le nombre d'annonces de locations meublées touristiques connaît une progression spectaculaire, avec une augmentation de 74 % entre 2020 et 2023, touchant l'ensemble des arrondissements de Marseille.

Ce constat est appuyé par les données de l'étude jointe en annexe de la présente délibération (intitulée « Préambule »).

La pression locative s'est particulièrement intensifiée dans les arrondissements centraux et littoraux, où la demande de logements est la plus forte. Les logements transformés en meublés de tourisme ne sont plus disponibles pour les résidents permanents, exacerbant la pénurie de logements et contribuant à une augmentation significative des loyers dans ces secteurs.

Parallèlement, le taux de logements sociaux à Marseille, de 21,8 % au 1<sup>er</sup> janvier 2023 demeure en dessous de l'objectif légal de 25 % fixé par la loi SRU. Cette insuffisance aggrave la crise locative et sociale, en particulier pour les ménages les plus modestes, qui peinent à trouver des logements accessibles.

Pour répondre à ces défis, la mise en place d'une compensation uniforme sur l'ensemble des quartiers de Marseille apparaît comme une mesure essentielle. Elle permettrait de prévenir le déplacement et l'intensification déjà observée des effets indésirables liés au développement des meublés de tourisme, constatés dans les secteurs les plus prisés, vers d'autres arrondissements. Une telle régulation garantit également un équilibre locatif à l'échelle du territoire communal, tout en répondant aux objectifs de mixité sociale et d'équité territoriale.

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 Marseille, 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 de 2021 pris par la métropole est insuffisant aujourd'hui, ce dernier n'ayant répondu que partiellement à la lutte contre la pénurie de logements.

#### **La précarité énergétique, vacances et habitat indigne :**

À Marseille, près de 17 % des logements sont classés avec des étiquettes énergétiques E, F ou G, soit près d'un logement sur cinq. Ces logements sont particulièrement vulnérables aux futures interdictions de location prévues dans le cadre de la loi Climat et Résilience. Sans travaux de rénovation énergétique, ces logements risquent d'être progressivement retirés du marché locatif, poussant potentiellement certains propriétaires vers le secteur des meublés de tourisme, où les contraintes réglementaires sont moindres.

Les logements concernés souffrent de mauvaise isolation ou de systèmes de chauffage inefficaces, entraînant des consommations énergétiques excessives et des pertes de chaleur importantes. Cela aggrave les situations de précarité énergétique pour les occupants. La répartition géographique de ces logements énergivores est très inégale mais concerne tous les arrondissements.

Les meublés de tourisme échappant initialement à cette obligation, les propriétaires risquaient de retirer leurs biens en location longue durée pour se tourner vers le meublé de tourisme, retirant des logements du marché.

Désormais, le règlement de changement d'usage pourra intégrer ces exigences puisque les meublés de tourisme seront désormais soumis à l'obligation de respecter des normes énergétiques.

Marseille connaît également une vacance importante des logements, avec environ 16 400 logements vacants recensés au 1er janvier 2024, soit 4 % du parc immobilier privé. Ce chiffre représente une augmentation de 51,8 % par rapport à 2021, où l'on comptait 10 800 logements vacants depuis au moins deux ans. Cette progression, révélée par les données LOVAC, reflète une multiplication des logements laissés inoccupés, liée à des problématiques variées, notamment le retrait progressif des logements énergivores.

La ville fait également face à un taux élevé d'habitat indigne, avec 12,7 % du parc privé considéré comme potentiellement indigne, ce qui correspond à environ 40 000 logements et 97 000 personnes concernées. Ce problème touche l'ensemble de la ville, bien que certains arrondissements soient plus fortement impactés : le taux dépasse 20 % dans plusieurs secteurs et atteint même 35,8 % dans le 3e arrondissement.

Pour lutter contre ce fléau, l'État, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la ville de Marseille ont mis en place divers dispositifs, notamment : le permis de louer, les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), les plans de sauvegarde, l'outil numérique Histologe, avec pour conséquence la prise d'un nombre conséquent d'arrêtés d'insalubrité et de péril, et la réalisation de travaux d'office.

Cependant, les meublés de tourisme échappent à de nombreux dispositifs, y compris le permis de louer, ce qui rend leur régulation d'autant plus essentielle pour éviter qu'ils ne contribuent à l'aggravation de ces problématiques.

#### **Compensation pour d'autres types de changements d'usage :**

Au-delà des meublés de tourisme, la transformation de logements en activités professionnelles, commerciales ou autres usages peut également aggraver la crise du logement, en particulier dans les zones où la demande locative est forte.

Pour répondre à ce défi, des mesures de compensation doivent être appliquées afin de garantir qu'aucun changement d'usage ne se fasse au détriment de l'offre locative résidentielle.

La délibération de juin 2021 avait déjà souligné l'impact des changements d'usage professionnels, notamment avec l'essor de l'auto-entrepreneuriat et des professions libérales. La mixité fonctionnelle est un enjeu clé pour maintenir un équilibre entre logements et activités professionnelles, et l'augmentation des demandes de conversion à des fins commerciales ou professionnelles nécessite des mesures mieux adaptées pour préserver le parc locatif.

Cette régulation permet de maintenir une mixité fonctionnelle nécessaire au développement urbain équilibré.

Afin de préserver l'offre de logements résidentiels tout en permettant le développement d'autres activités, un nouveau règlement doit être mis en place. Celui-ci impose des obligations de compensation stricte pour tout changement d'usage, que ce soit pour des résidences secondaires ou des meublés de tourisme, ainsi que pour d'autres usages commerciaux ou professionnels. Ce règlement s'inscrit dans une politique plus large visant à soutenir la production de logements, à améliorer le parc existant, et à protéger les ménages les plus vulnérables face à la crise du logement. À partir de 2025, seules les résidences principales pourront être proposées à la location de courte durée sans compensation, et toute nouvelle autorisation sera conditionnée à la création de logements compensatoires.

Pour l'ensemble de ces raisons, le régime d'autorisation préalable de changement d'usage de locaux d'habitation doit être adapté :

- En prévoyant un mécanisme de compensation obligatoire auquel seront soumises tant les personnes physiques que morales, nécessitant pour le pétitionnaire soit d'acquérir un bien à un usage autre que d'habitation 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 permettant l'obtention d'une autorisation à titre personnel (sans compensation) pour une profession libérale réglementée jusqu'au 2<sup>ème</sup> étage, afin de favoriser la mixité fonctionnelle et le développement de services à la population, par ailleurs peu nuisibles pour les résidents.
- En prévoyant des dispositions transitoires pour les autorisations déjà délivrées.

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 ;
- La loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale ;
- Le PLUi du territoire Marseille Provence en vigueur ;
- La délibération n° CHL 001-10176/21/CM du 4 juin 2021 ;
- La sollicitation de la commune pour l'instauration d'une autorisation préalable au changement d'usage des locaux destinés à l'habitation.

#### **Où le rapport ci-dessus**

#### **Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

#### **Considérant**

- Que la multiplication et l'intensification des locations 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 Marseille ;
- Que 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 ;
- Que la situation de la commune demeure marquée par la tension entre l'offre et la demande de logements ;
- Que le régime actuel 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 ;
- Que la priorité étant de loger les administrés de la commune de manière pérenne, un encadrement adapté s'avère donc indispensable et répond à une mesure d'intérêt général, tout en étant proportionné au but recherché.

## **Délibère**

### **Article 1 :**

Est abrogé, dans un délai de deux mois à compter de la publication de la présente délibération, le règlement d'autorisation de changement d'usage pour un local d'habitation situé sur le territoire de Marseille, approuvé par le Conseil de la Métropole 001-10176/21 du 4 juin 2021.

### **Article 2 :**

Est approuvé le nouveau règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation et déterminant les compensations sur le territoire de la Ville de Marseille, ci-annexé.

### **Article 3 :**

Est approuvée l'entrée en vigueur du présent règlement dans un délai de deux 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.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

David YTIER