Métropole Aix-Marseille-Provence | République Française | Département des Bouches du Rhône

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

Séance du jeudi 15 octobre 2026

Monsieur Nicolas ISNARD, Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 210 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :
Chantal AGIUS - Grégory ALLIONE - Franck ALLISIO - Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Romain AMARO - Thomas ARCAMONE - Philippe ARDHUIN - Patrick ARDIZZONI - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Lalia ATTAF - Aurélien AUCLAIR - Gérard AUDIBERT - Dominique AUGEY - Stéphanie BAGNIS - Magali BAILLEUL - Mireille BALLETTI - Valérie BAQUE - Antoine BAUDINO - Laurent BELSOLA - Farida BENAOUDA - Fabienne BENDAYAN - Samuel BEN-HAMOU - Nassera BENMARNIA - Marie BERMEJO - Rebecca BERNARDI - Eléonore BEZ - Kayané BIANCO-ROATTA - Tina BIARD SANSONETTI - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Eric BOUILLÉ - Michel BOULAN - Nicolas BOULAND - Stéphanie BRAISE - Fabien BRAVI - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Joël CANICAVE - René-Francis CARPENTIER - Hugo CARTALLIER - Thibaut CHARPENTIER - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Jean-David CIOT - Gilles COLLOMB - Flavie COLOMBO - Jean-Marc COPPOLA - Sarah COULOMB - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Renaud DAGORNE - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Bernard DESTROST - Brigitte DEVESA - Pierre DHARREVILLE - Sylvaine DI CARO - Laurent DILLINGER - Ambrozio DOLFI - Alexandre DORIOL - Arnaud DROUOT - Cédric DUDIEUZERE - Frédéric DURAND - Capucine EDOU - Joëlle FABRE - Léa FIMAT - Olivia FORTIN - Clément FREL-CAZENAVE - Lydia FRENTZEL - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Pierre-Marie GANOZZI - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Audrey GATIAN - Jean-Louis GEIGER - Samia GHALI - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Anthony GONÇALVES - Christophe GONZALEZ - Jérôme GOUIRAN - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Jean-Marc GRAFFEO - Martin GRAND-DUFAY - Hervé GRANIER - Anne-Marie GREGORI - Patrick GRIMALDI - Monique GRISETI - Jean-Christophe GROSSI - Hassan GUENFICI - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Yahya GÜNGÖRMEZ - Julien HAROUNYAN - Ahmed HEDDADI - Christophe HOCMARD - Nicolas HUE - Christophe HUGON - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Mohamed ITRISSO - Clara JABOULAY - Sophie JARDINOT - Didier JAU - Sophie JOISSAINS - Azad KAZANDJIAN - Sophie KERNEN - Amine KESSACI - Mirabelle LAMOUREUX - Michel LAN - Lucas LANGOMAZINO - Candice LE TOURNEUR - Michèle LEBAN - Aurélie LECAT - Sébastien LECCIA - Pascaline LÉCORCHÉ - Gisèle LELOUIS - Lionel LENEL - Céline LEVIEUX - Joël LEVI-VALENSI - Yoan LEVY - Christiane LEYDER - Maxime MARCHAND - Jérôme MARCILIAC - Patrick MARKARIAN - Mario MARTINET - Juliette MASSON - Philippe MAURIZOT - Naïs MENGIN - Arnaud MERCIER - Eric MERY - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Martine MISTRAL-GUYL - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Serge MORI - Roland MOUREN - Catherine MOYEMONT GAILDRY - Ibrahim M'ZE - Jessy NAKACHE - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Cédric OROFINO - Nina PALOMBA - Romain PASTOR - Benoît PAYAN - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Stéphane PICHON - Mathieu PIETRI - Jocelyne POMMIER - Fabrice POUSSARDIN - Robin PRÉTOT - Perrine PRIGENT - Aurélie QUINQUIS - Hedi RAMDANE - Magali RAMOS - Philippe RAZEYRE - Anne REYBAUD-DECROIX - Joëlle REYNAUD FIORILE - Gwenaël RICHEROLLE - Olivier RIOULT - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Anne-Gaëlle RODEVILLE - Thomas ROLLER - Blaise ROSATO - Julien ROSSI - Hervé ROUAT - Michel ROUX - Laure ROVERA - Michèle RUBIROLA - Clara SALÉMEH - Mickael SALFATI - Franck SANTOS - Jean-Pierre SERRUS - Caroline SICARD - Anne-Sophie SIDANI - Jean-Marc SIGNES - Romain SIMMARANO - Laurent SIMON - Emilia SINSOILLIEZ - Chahidati SOILIHI - Jean-Pierre SQUILLARI - Frédéric SZABO - Hanifa TAGUELMINT - Karim TOUCHE - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Cécile VIGNES - Frédéric VIGOUROUX - Frédéric-H VIGOUROUX - Michel

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

VINCENTELLI - Katia YAKOUBI - David YTIER - Karima ZERKANI-RAYNAL - Sandrine ZUNINO-GHOUGASSIAN.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :
Enda AMRAOUI représentée par Michèle RUBIROLA - Guy BARRET représenté par Renaud DAGORNE - Marie BATOUX représentée par Audrey GARINO - Thomas BATTESTI représenté par Cédric DUDIEUZERE - Eva-Pauline BONAN représentée par Alexandre DORIOL - Nadia BOULAINSEUR représentée par Nassera BENMARNIA - Philippe CHARRIN représenté par Patrick MARKARIAN - Eric CHEVALIER représenté par Dominique AUGEY - Marie-Christine CIANNARELLA représentée par Lionel DE CALA - Hélène DI VITA DANCHESI représentée par Jean-Pierre SQUILLARI - Dimitri FARRO représenté par Robin PRÉTOT - Olivier FAYSSAT représenté par Anne-Marie GREGORI - Emmanuel FOUQUART représenté par Marie BERMEJO - Hélène GAILLARD représentée par Jean-Pascal GOURNES - Patrick GHIGONETTO représenté par Roland GIBERTI - Anthony KREHMEIER représenté par Azad KAZANDJIAN - Philippe LEANDRI représenté par Jérôme GOUIRAN - Laurent LHARDIT représenté par Thomas ROLLER - Joëlle MELIN représentée par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Hervé MENCHON représenté par Perrine PRIGENT - Claude PICCIRILLO représenté par René-Francis CARPENTIER - Philippe PIGNON représenté par Serge MORI - Marie-Laurence POSTEAU représentée par Thibaut CHARPENTIER - Paul SABATINO représenté par Laurent BELSOLA - Giovanni SCHIPANI représenté par David YTIER - Nathalie TESSIER représentée par Laure ROVERA - Michaël ZAZOUN représenté par Sophie JOISSAINS.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :
Eric LE DISSES.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :
Farida BENAOUDA représentée à 15h40 par Ibrahim M'ZE - Martial ALVAREZ représenté à 16h00 par Yannick GUERIN - Jean-Jacques COULOMB représenté à 16h30 par Frédéric GIBELOT – Eric MERY représenté à 16h30 par Sophie GUERARD – Katia YAKOUBI représentée à 16h34 par Clara JABOULAY – Martine VASSAL représentée à 16h45 par Nicolas ISNARD – Jean-Pierre SERRUS représenté à 17h00 par Franck SANTOS - Tina BIARD SANSONETTI représentée à 17h00 par Didier JAUD - Juliette MASSON représentée à 17h05 par Candice LE TOURNEUR – Julie ARIAS représentée à 17h05 par Joël LEVI-VALENSI - Karim TOUCHE représenté à 17h15 par Audrey GATIAN - Frédéric DURAND représenté à 17h19 par Philippe GINOUX – Serge MORI représenté à 17h20 par Thomas ARCAMONE – Jean-Marc COPPOLA représenté à 17h20 par Rebecca BERNARDI - Hervé GRANIER représenté à 17h20 par Sandrine ZUNINO-GHOUGASSIAN - Mirabelle LAMOUREUX représentée à 17h24 par Nina PALOMBA - Ahmed HEDDADI représenté à 17h25 par Romain PASTOR - Mohamed ITRISSO représenté à 17h25 par Anne-Sophie SIDANI - Christophe HOCMARD représenté à 17h31 par Aurélien AUCLAIR – Sophie CAMARD représentée à 17h32 par Yannick OHANESSIAN - Michèle RUBIROLA représentée à 17h33 par Hassan GUENFICI - Michèle LEBAN représentée à 17h35 par Robin PRÉTOT - Aurélie LECAT représentée à 17h35 par Hervé ROUAT - Joëlle REYNAUD FIORILE représentée à 17h35 par Romain AMARO - Jean-Marc SIGNES représenté à 17h41 par Gwenaël RICHEROLLE.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :
René-Francis CARPENTIER à 16h45 - Philippe MAURIZOT à 16h50 – Pascal CHAUVIN à 17h00 – Roland GIBERTI à 17h00 - Lisette NARDUCCI à 17h00 - Danielle MILON à 17h15 - Cédric OROFINO à 17h18 - Mathieu PIETRI à 17h19 - Lionel LENEL à 17h20 – Roland MOUREN à 17h24 - Martine MISTRAL-GUYL à 17h25 - Christian BURLE à 17h33 - Amine KESSACI à 17h45 – Eric GARCIN à 17h47.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

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

CHLS-006-19965/26/CM

■ Approbation du règlement de changement d'usage de locaux destinés à l'habitation sur la commune d'Aix-en-Provence en application des articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation

164873

Monsieur le Président 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 d'Aix-en-Provence.

Lorsque la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la mise en place d'un régime d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux d'habitation relève de la compétence de l'organe délibérant de cet établissement (articles L. 631-7-1 et L. 631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation).

Cette délibération permet d'encadrer de manière générale le changement d'usage des logements, mais aussi d'instaurer un régime d'autorisations temporaires spécifiques aux meublés de tourisme, en tenant compte notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, dans un objectif de mixité sociale.

À l'échelle de la Métropole, le développement des plateformes de location de meublés de tourisme entre particuliers, telles qu'Airbnb, a profondément transformé le paysage de l'hébergement touristique.

Offrant des modalités de séjour plus souples que l'hôtellerie traditionnelle, ces dispositifs séduisent une clientèle en quête de flexibilité et de confort.

Toutefois, cette évolution a également des effets sur le parc de logements destinés aux résidents permanents. L'essor des locations meublées de courte durée contribue à retirer du marché locatif classique un nombre croissant de logements, accentuant les tensions sur l'offre disponible, en particulier dans les secteurs les plus recherchés.

Les orientations stratégies et le programme d'actions du Programme local de l'habitat (PLH) de la Métropole Aix-Marseille-Provence soulignent ainsi la nécessité de préserver un parc locatif privé accessible, face à l'essor de la location touristique. Le PLH identifie, parmi les leviers mobilisables, l'adoption ou l'actualisation de règlements de changement d'usage des locaux d'habitation, comme outil de régulation ciblée.

Le code de la construction et de l'habitation permet d'instaurer un régime d'autorisation préalable de changement d'usage dans les communes classées en zone tendue au sens de l'article 232 du Code Général des Impôts. Dans ces communes, cette compétence revient désormais à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, conformément aux articles L. 631-7-1 et L. 631-7-1 A du même code.

Afin d'encadrer le développement des meublés de tourisme, le Conseil municipal d'Aix-en-Provence avait adopté, par délibération du 13 décembre 2017, un règlement fixant les conditions d'octroi d'autorisations temporaires de changement d'usage, réservées aux personnes physiques, dans la limite de quinze ans.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Ce dispositif visait à préserver le parc de logements destiné aux habitants et à garantir un niveau minimal de décence pour les hébergements proposés, dans le respect des règlements de copropriété. Il permettait également d'encadrer, plus largement, d'autres formes de changement d'usage des logements à des fins non touristiques. Cette approche globale visait à préserver la vocation résidentielle du parc existant et la mixité d'usage, notamment dans les secteurs soumis à une forte pression locative.
En 2024, la commune totalisait 4 737 annonces actives sur les plateformes Airbnb et Abritel, soit une augmentation de près de 30 % depuis 2021, ce qui la positionne en deuxième place en nombre d'offres au sein de la Métropole, après Marseille.

Cette progression rapide, conjuguée aux tensions croissantes sur le marché locatif, justifie l'évolution du cadre réglementaire à l'échelle métropolitaine, conformément aux orientations du Programme local de l'habitat, afin de préserver une offre locative accessible pour les résidents permanents.

Le nouveau règlement métropolitain, s'inscrivant dans la continuité du règlement précédent, maintient une exigence d'autorisation pour les changements d'usage, en adaptant les conditions aux évolutions législatives et aux constats opérés à l'échelle locale.

Tensions sur le marché immobilier à Aix-en-Provence

La commune d'Aix-en-Provence est située en zone tendue au sens du décret n°2023-822 du 25 août 2023, ce qui traduit un déséquilibre structurel entre l'offre et la demande de logements, générant des difficultés sérieuses d'accès au logement pour les résidents à l'année.

Le programme local de l'habitat a fixé pour Aix-en-Provence un objectif de 1000 nouveaux logements par an sur la période 2023-2028. Ces besoins en logements sont portés par une croissance démographique légèrement plus soutenue que celle des années 2010 et une diversification de l'offre de logements. Ils s'inscrivent dans l'amélioration du déficit migratoire et le développement d'une offre en logements plus abordable, en adéquation avec les besoins de la population. La réponse à ses besoins s'appuie sur le renouvellement du parc existant et la construction de nouveaux logements.

Cela étant, la ville d'Aix-en-Provence n'a pas été épargnée par la tendance nationale et métropolitaine : la dynamique de production de logements accuse un net ralentissement. Entre 2016 et 2021, environ 1300 logements étaient autorisés chaque année. Sur la période 2022-2024, cette moyenne est tombée à 690 logements par an, en lien avec le contexte national marqué par la hausse des coûts de construction et les incertitudes économiques. Ce déficit contribue à renforcer la tension sur le marché locatif local.

Par ailleurs, le marché immobilier Aixois de la revente reste actif, mais on observe une évolution des profils, avec une montée en puissance des personnes morales et une professionnalisation croissante, en particulier sur certains segments (location meublée, investissement locatif). Cela accentue la concurrence à l'achat, y compris sur les petites surfaces.

Simultanément, les loyers dans le parc privé, déjà parmi les plus élevés de la Métropole, continuent de progresser. Les résidences secondaires et les logements vacants sont également en hausse, contribuant à restreindre le parc de logements accessibles à l'année pour les habitants permanents.

Enfin, la demande en logement social a connu une hausse de 40 % entre 2017 et 2024, avec un nombre croissant de demandeurs et une diminution des attributions, culminant en une tension record en 2024.

Stratégie globale et cohérence des politiques publiques en matière d'habitat

La commune d'Aix-en-Provence est également confrontée à un phénomène de dégradation de l'habitat ancien, notamment dans son centre historique. Depuis 2020, plus de cent arrêtés de mise en sécurité (péril) ont été pris, témoignant d'une mobilisation croissante des pouvoirs publics face aux risques liés à l'insalubrité ou à l'indignité. Le centre ancien, protégé au titre de son intérêt patrimonial par un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), fait l'objet d'un repérage renforcé du bâti dégradé.

Pour accompagner les propriétaires dans la remise en état des logements concernés, plusieurs dispositifs sont portés par la Métropole, en lien avec l'Anah : Plans de sauvegarde, PIG (Programme d'intérêt général) ou opérations d'amélioration de l'habitat ciblées. Ces programmes visent à mobiliser des aides pour réhabiliter les logements et à prévenir les risques pour la sécurité et la santé des occupants.

Par ailleurs, la précarité énergétique constitue un facteur aggravant de la dégradation du parc. Près d'un logement sur quatre à Aix-en-Provence présente une étiquette énergétique E, F ou G. Dans le parc privé, cette part atteint 24 %, rendant ces logements progressivement inéligibles à la mise en location selon l'échéancier prévu par la loi Climat et Résilience de 2021.

C'est dans ce contexte que le nouveau règlement de changement d'usage introduit des exigences minimales en matière de performance énergétique et de décence, en s'appuyant notamment sur les dispositions issues de la loi du 19 novembre 2024 (dite « Loi Le Meur »), qui impose la fourniture d'un diagnostic de performance énergétique compris entre les classes A et E pour tout changement d'usage vers un meublé de tourisme. En complément, la possibilité de subordonner l'autorisation à des caractéristiques minimales du logement participe d'un encadrement rigoureux de l'usage, évitant que des logements dégradés soient réorientés vers des formes d'occupation touristiques moins soumises aux contrôles habituels.

Dans cette perspective, il est essentiel d'exploiter les complémentarités entre les différents leviers à la disposition des collectivités, sans les opposer ni les dissocier, afin de garantir la cohérence des politiques publiques d'habitat.

Le règlement de changement d'usage s'inscrit ainsi dans une approche intégrée, articulée avec les actions de lutte contre la vacance et l'habitat indigne, la politique de rénovation énergétique, et les dispositifs d'aide à la réhabilitation.

L'efficacité de l'action publique repose sur l'articulation pertinente de dispositifs parfois complexes, dont la complémentarité doit permettre d'assurer un équilibre durable entre offre touristique et qualité du parc résidentiel.

Ainsi, au-delà de son objectif de régulation du marché, le règlement ne doit pas devenir une passerelle vers d'autres usages susceptibles de fragiliser la stratégie globale de maintien d'un parc de logements de qualité. Il contribue, au contraire, à prévenir les contournements ou détournements, en évitant notamment que des logements dégradés soient soustraits au contrôle des polices de l'habitat au profit d'usages touristiques *a* priori moins encadrés.

Impact des meublés de tourisme

Les annonces de location de logements entiers (hors chambre) sur des plateformes de meublés de tourisme ont connu une progression marquée de +30 % entre 2021 et 2024, atteignant près de 4 400 annonces en 2024 sur le territoire d'Aix-en-Provence. Cette croissance s'inscrit dans un contexte de pression sur le parc locatif traditionnel.

Parmi ces logements entiers, 54 % sont disponibles et réservable plus de 120 nuits par an, seuil à partir duquel un logement ne peut plus être qualifié de résidence principale (40 % de l'ensemble des annonces sont même disponibles plus de 180 jours par an – soit 6 mois).

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Passant de 1 522 annonces en 2021 à 2 359 en 2024, les logements réservables plus de 120 nuits par an ont enregistré une hausse de +55 % sur cette période, traduisant une croissance plus rapide que celle des autres catégories d'annonces pour les logements entiers, et révélant ainsi une déconnexion croissante avec l'usage résidentiel.

Ces logements représentent désormais *a minima* 3 % du parc de logements de la commune, avec un impact significatif sur l'offre destinée aux jeunes actifs, étudiants ou personnes âgées, notamment en raison d'une captation marquée des T2 sur la commune.

L'analyse des rythmes de réservation et des chiffres met en évidence une saisonnalité faible : bien que l'offre soit effectivement plus dense en été, elle demeure élevée et disponible tout au long de l'année.
Cela confirme l'existence d'un usage touristique permanent, détaché de la seule logique estivale.

En parallèle, le nombre de déclarations effectuées par des personnes morales a augmenté de 376 % depuis 2019, alors même que ces acteurs n'étaient pas soumis au régime d'autorisation instauré par la commune.

Cette évolution, couplée à la croissance des logements entièrement dédiés à cette activité, témoigne d'une professionnalisation du phénomène et d'un retrait durable de certains logements du marché locatif classique.

Face à ces constats, le nouveau règlement entend renforcer les leviers de maîtrise de ces usages : il prévoit de soumettre désormais les personnes morales au régime d'autorisation de changement d'usage, comme les personnes physiques, et de limiter à une autorisation par personne (physique ou morale), afin d'enrayer les effets cumulés de captation. Ces orientations s'appuient sur les constats développés dans l'étude jointe en annexe.

Continuité du règlement précédent

Afin de mieux encadrer le développement des meublés de tourisme, le Conseil municipal avait approuvé, par délibération du 13 décembre 2017 (DL.2017-554), un premier règlement fixant les critères et conditions de délivrance d'autorisations temporaires de changement d'usage de logements à des fins de location de courte durée.

Ce dispositif visait également d'autres formes de changement d'usage – à des fins professionnelles, commerciales ou mixtes – susceptibles d'exercer une pression sur le parc de logements dans les secteurs les plus tendus. Le nouveau règlement s'inscrit dans la continuité de cette approche, tout en intégrant les ajustements rendus nécessaires par l'évolution du marché et des pratiques au regard, notamment, de la mixité d'usage.

Pour l'ensemble de ces raisons, il apparaît nécessaire d'adapter et de renforcer le régime d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux d'habitation, en cohérence avec les enjeux identifiés sur le territoire de la commune d'Aix-en-Provence :

- En distinguant un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage pour les meublés de tourisme et les autres activités (professionnelles, commerciales, mixtes) ;
- En étendant le régime d'autorisation préalable aux personnes morales, au même titre que les personnes physiques, afin de tenir compte de la professionnalisation croissante des usages ;
- En précisant les modalités de délivrance, la durée de validité et les conditions de renouvellement des autorisations, dans un objectif de lisibilité et de sécurisation juridique ;
- En introduisant des critères relatifs à la performance énergétique, à la décence des logements et à la compatibilité de la demande avec les orientations locales d'habitat ;
- En réformant les conditions d'instruction des demandes, afin de renforcer l'efficacité et la cohérence de l'action publique ;

- En prévoyant des dispositions transitoires adaptées pour les autorisations déjà délivrées, garantissant la sécurité juridique des situations en cours.

Il appartiendra à la commune d'Aix-en-Provence de prendre, dans le même délai, toute mesure nécessaire à la mise en cohérence de son règlement local antérieur avec le régime instauré par la présente délibération, notamment par l'abrogation de la délibération n° DL.2017-554 du 13 décembre 2017.

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 ;
- 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 du Pays d'Aix en vigueur ;
- La délibération DL. 2017-555 du 13 décembre 2017 du Conseil municipal d'Aix-en-Provence ;
- La sollicitation de la commune par délibération n° DL.2025-307 du 9 juillet 2025 pour l'instauration d'une autorisation préalable au changement d'usage des locaux destinés à l'habitation.

Ouï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La multiplication et l'intensification des locations meublées de courte durée, transformant progressivement l'usage de logements d'habitation en meublés de tourisme, avec pour effet une réduction de l'offre locative classique disponible dans la commune d'Aix-en-Provence ;
- Une corrélation établie entre l'augmentation des locations de courte durée et la diminution des logements proposés à la location longue durée, dans un contexte local de forte tension sur le marché du logement ;
- L'impact de ce phénomène sur les équilibres urbains, sociaux et économiques sur le territoire de la commune ;
- Les limites du régime actuel de contrôle des changements d'usage pour assurer la préservation du parc locatif privé et l'équilibre entre habitat permanent et activités économiques ;

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

- La nécessité d'un encadrement renforcé, adapté à la situation locale, répondant à un objectif d'intérêt général et proportionné aux enjeux identifiés, afin de garantir un usage des logements compatible avec les orientations de la politique locale de l'habitat.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le règlement ci-annexé, fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation sur le territoire de la commune d'Aix-en-Provence, en application des articles L. 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Article 2 :

L'entrée en vigueur du présent règlement interviendra dans un délai de trois mois à compter de la publication de la présente délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Relations avec le GPMM, Cohésion sociale et territoriale, Logement, Habitat indigne
et autorisation préalable de mise en location hors Marseille

Martial ALVAREZ

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026