

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 21 Mai 2021

Présidence de Monsieur Benoit PAYAN, Maire de Marseille.

L'Assemblée formée, Monsieur le Maire a ouvert la séance à laquelle ont été présents 93 membres.

21/0276/VAT

**DIRECTION GENERALE ADJOINTE DE L'URBANISME, DU FONCIER ET DU PATRIMOINE -
Présentation à la Métropole Aix-Marseille Provence d'une demande de délibération concernant le
régime des autorisations de changement d'usage des locaux à usage d'habitation sur le territoire
de la commune de Marseille.**

21-36910-DGAUFP

- 0 -

Monsieur le Maire, sur la proposition conjointe de Monsieur l'Adjoint en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne, de Monsieur l'Adjoint en charge du dynamisme économique, de l'emploi et du tourisme durable et de Madame l'Adjointe en charge de l'urbanisme et du développement harmonieux de la ville, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

La présente délibération porte sur le régime des autorisations de changement d'usage pour la commune de Marseille (autorisations permettant de modifier la nature d'occupation d'un local à usage d'habitation vers un autre usage).

Il est proposé une adaptation des règles en vigueur afin de tenir compte des évolutions observées et de leur impact.

Afin de rappeler l'ensemble des règles, il est proposé qu'elles soient réunies dans un règlement unique permettant à tout pétitionnaire de disposer des règles en vigueur sur le territoire de la commune de Marseille en fonction de la nature du changement d'usage sollicité et de sa situation.

Le Code de la construction et de l'habitation (CCH) dispose que si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération relative à l'approbation du règlement du changement d'usage est prise par l'organe délibérant de cet établissement.

Il revient dès lors à la Métropole Aix-Marseille Provence de délibérer pour le règlement applicable sur le territoire de la Ville de Marseille.

Il est donc demandé à la Métropole Aix-Marseille Provence de présenter à sa prochaine assemblée en charge de l'exercice de la compétence concernée une délibération présentant les modifications présentées ci-après et reprises dans le projet de règlement joint en annexe qui reprend également les règles incluses dans les délibérations prises précédemment et précise celles qui sont modifiées ou non modifiées.

Rappel du contexte réglementaire actuel, une succession de délibération sur les autorisations de changements d'usage :

Le régime des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation est, depuis la loi n°2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie (loi LME), une compétence transférée aux Maires, dans les communes de plus de 200 000 habitants (et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne).

Depuis le 1^{er} janvier 2009, date d'entrée en vigueur de la loi LME, le Maire est compétent pour la signature des autorisations de changement d'usage.

Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération relative à l'approbation du règlement du changement d'usage est prise par l'organe délibérant de cet établissement, selon le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

A ce titre, une première délibération intervenue le 25 mai 2009 de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole (CUMPM), pour entériner le transfert de la compétence relative au changement d'usage des locaux d'habitation et confirmer les critères de décision jusque-là mis en œuvre par le préfet, a été suivie d'une délibération de la Ville (2009-25 05 2009 09/0457/SOSP/Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat – changement d'usage des locaux d'habitations- critères d'autorisation pour la Ville de Marseille 09/1873/DGUH).

Puis le 25 mars 2010, la Communauté Urbaine (Ville de Marseille - changement d'usage des locaux d'habitation- critères d'autorisation DUFH 10/4433/CC).

Deux régimes d'autorisation ont été définis :

- l'un de droit personnel, attaché à la personne permet notamment l'exercice d'activité de professions libérales et service aux public, dans certaines configurations ;

- l'autre de droit réel, vise à autoriser la modification définitive des locaux d'habitation à condition que le pétitionnaire réalise en contrepartie et de manière concomitante, la création de locaux d'habitation par la transformation d'un local à usage professionnel d'une surface équivalente.

Par la suite, la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué dite Loi ALUR a modifié les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) en ce qui concerne le changement d'usage des locaux d'habitation :

L'article L.631-7 prévoit que le fait de louer 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 constitue un changement d'usage au sens du présent article.

De plus, l'article L.631-10 du CCH, qui édictait que les dispositions de l'article L.631-7 n'étaient pas applicables aux zones franches urbaines, a été abrogé. Une autorisation de changement d'usage est donc depuis lors requise sur tout le territoire communal.

En vertu de l'article L.631-7-1A du CCH, conformément aux possibilités et évolutions autorisées par la loi du 24 mars 2014 une délibération du Conseil Municipal a été prise pour définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique d'effectuer ce type de location, en date du 26 octobre 2015 (26/10/2015 Ville de Marseille 15/0842/UAGP délégation générale urbanisme Aménagement et Habitat - direction, de l'aménagement et de l'habitat service logement et urbanisme-changement d'usage relatif aux locations meublées de courtes durées-régime d'autorisation temporaire pour la Ville de Marseille).

Cela a été confirmé par la délibération prise par l'établissement public de coopération intercommunal compétent en matière de plan local d'urbanisme dont la commune est membre (cf. délibération du 21 décembre 2015 Communauté urbaine Marseille Provence Métropole n° HTV 006-1615/15/CC programme local de l'Habitat régime d'autorisation temporaire pour les locations de courtes durée à Marseille DHCF 15/14227/CC).

Cette délibération fixe les conditions de délivrance de l'autorisation par le Maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble (après avis consultatif, à Marseille, comme à Paris et Lyon, du Maire d'arrondissements concerné).

Elle détermine également les critères de cette autorisation temporaire, qui peuvent porter sur la durée des contrats de location, sur les caractéristiques physiques du local ainsi que sur sa localisation en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. Ces critères peuvent être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire (la Loi ALUR permettant également aux communes de percevoir, en cas de violation de ces dispositions, une amende de 25 000 Euros ainsi que 1 000 Euros d'astreinte).

L'article L.631-7-1 A précise également que seuls les meublés qui ne constituent pas la résidence principale du demandeur doivent respecter la procédure du changement d'usage.

Le local à usage d'habitation bénéficiant de cette autorisation temporaire à fin de location pour meublé touristique ne change pas de destination, au sens du 2° du II de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Enfin la loi pour une République Numérique du 7 octobre 2016, a permis aux communes de mettre en place la procédure d'enregistrement pour toute location touristique, qu'elle soit une résidence principale ou non.

Par sa délibération du 27 janvier 2020-20/0140/EFAG, la Ville de Marseille a mis en œuvre la procédure d'enregistrement auprès de la mairie par le biais d'une télé déclaration, devenue obligatoire à compter du 1^{er} octobre 2020.

Dès l'enregistrement sur le site de la direction de la fiscalité locale et du recensement, pour chaque déclaration préalable, il est délivré un numéro de déclaration unique à 13 caractères.

Ce numéro devra figurer obligatoirement dans les annonces de location et être transmis à tout intermédiaire (plateformes de mise en relation et de location, agences immobilières...).

Cependant cette télé déclaration des meublés de tourisme concerne uniquement la collecte de la taxe de séjour et ne se substitue aucunement à la démarche de demande d'autorisation de changement d'usage qui doit être effectuée en amont et obtenue avant de demander le numéro d'enregistrement du logement concerné dès lors qu'il ne s'agit pas d'une résidence principale.

Actuellement il semble que bon nombre de loueurs réalisent une télé déclaration avant d'avoir obtenu leur autorisation de changement d'usage.

Évolution du contexte nécessitant une évolution de la réglementation locale :

Marseille a considérablement développé son attractivité touristique ces dernières décennies.

Le développement du tourisme dans notre commune correspond aussi à des modifications des formes de tourisme, constatées à l'échelle internationale. Parmi elles, le développement de la location d'appartements meublés par leurs propriétaires pour une durée temporaire.

Ces locations qui peuvent porter sur la location de la résidence principale du loueur pour une période restreinte ou sur la location d'une résidence secondaire ont connu une forte envolée.

Le nombre de demande d'autorisation de changement d'usage à ce titre est ainsi passé de 40 en 2016 à 534 en 2019, malgré la pandémie les chiffres de l'année 2020 montrent que la tendance se confirme avec 335 demandes déposées et déjà 89 demandes au 31 mars 2021.

Si le développement de l'hébergement de touristes constitue un apport certain en termes économique et de notoriété pour la Ville, il peut aussi comporter des effets indésirables.

Le régime d'autorisation de la Ville de Marseille délibéré en 2015 apparaît aujourd'hui particulièrement ouvert avec une possibilité de demander le changement pour 5 logements, pour un même propriétaire sans compensation et pour une durée de 6 ans, renouvelable.

Ce qui semble s'éloigner d'une location non professionnelle, par le nombre même des logements possiblement concernés.

A Marseille, comme dans de nombreuses communes, le développement de ces modalités d'hébergement impacte fortement certains secteurs : concurrence forte pour les logements disponibles de manière pérenne, concurrence pour l'hébergement touristique traditionnel soumis à des normes de contrôle plus importantes.

Enfin, la présence de logements loués en location temporaire touristique au sein de résidences d'habitations crée fréquemment des nuisances pour les résidents permanents (bruits, non-respect des parties communes, etc.).

Parallèlement, on observe une évolution des demandes d'autorisation de changement d'usage pour mise en place d'une activité professionnelle, en partie en lien avec les formes de travail et notamment le développement de l'auto-entreprenariat.

Le traitement et l'instruction de ces demandes sont confrontés à une définition imprécise du cadre des autorisations.

L'objectif de la Ville de Marseille est de veiller au maintien des surfaces habitables pour l'accueil pérenne des ménages en conservant l'équilibre entre habitat et activités professionnelles et de réguler le développement de l'offre touristique de meublés.

Des adaptations semblent nécessaires pour :

- prendre en compte la réalité des évolutions locales en terme de pression touristique, d'évolution des besoins et leur impact sur les changements d'usage ;
- répondre aux dysfonctionnements impactant les copropriétés, dont le règlement n'anticipait pas le développement des meublés de tourisme ;
- préciser les modalités concernant le changement d'usage professionnel sans compensation.

Il est ainsi proposé :

- de modifier certaines des règles d'autorisation de changement d'usage tant pour les locations touristiques de courtes durées que pour les motifs professionnels, avec ou sans compensation.
- et de valider le règlement présenté en annexe ci-jointe permettant de regrouper l'ensemble des règles en la matière.

Les modifications portées dans le règlement des autorisations de changement d'usage concernent principalement :

- la mise en place d'une règle subordonnant l'octroi des autorisations de changement d'usage sans compensation à la subsistance dans l'immeuble d'une surface destinée à l'habitation pérenne d'au moins 50% de la surface totale de l'immeuble (exceptée les demandes portant sur un immeuble entier ou sur un immeuble comportant une seule habitation).
- La réduction à une seule pour un même foyer fiscal du nombre d'autorisation sans compensation pour les locations touristiques de courtes durées (hors résidence principale).
- La réduction à 4 ans de la durée de l'autorisation sans compensation pour les locations touristiques de courtes durées.

Afin de permettre la mise en œuvre de ces mesures, la Ville entend se doter des moyens d'instructions, de suivi et de contrôle pour pouvoir prendre les sanctions nécessaires pour les contrevenants et traiter les contentieux.

Ceci lui permettra également d'assurer par ailleurs un suivi régulier de l'évolution des autorisations au travers des données transmises par les plateformes d'enregistrement annuellement comme prévu par la loi.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil Municipal de prendre la délibération ci-après :

**LE CONSEIL MUNICIPAL DE MARSEILLE
VU LE CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES
VU LA LOI N°2008-776 DU 4 AOUT 2008
VU LA DELIBERATION N°15/0842/UAGP DU 26 OCTOBRE 2015
VU LA DELIBERATION N°09-1873-DGUH DU 25 MAI 2009
OUI LE RAPPORT CI-DESSUS**

DELIBERE

ARTICLE 1

La ville de Marseille demande à la Métropole Aix-Marseille Provence de présenter à sa prochaine assemblée en charge de l'exercice de la compétence concernée une délibération concernant le régime des autorisations de changement d'usage, incluant les modifications présentées dans le projet de règlement joint en annexe à la présente délibération, en vertu de la loi n°2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie (loi LME) et du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 2

Le règlement des autorisations de changement d'usage à approuver en annexe modifie comme suit les délibérations mentionnées ci-après :

Délibération du Conseil Municipal n°15/0842/UAGP du 26 octobre 2015 : l'article 2 est modifié et remplacé par les articles 1, 2, 3, 5, 6, 10, 11 et 12 du règlement des autorisations de changement d'usage joint en annexe, notamment sur les points suivants :

- Pour un même foyer fiscal, une seule autorisation sans compensation pour les locations touristiques de courtes durées peut être attribuée (hors résidence principale).
- L'autorisation de changement d'usage sans compensation pour une location touristique de courte durée est octroyée pour 4 ans. Tout renouvellement devra faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation,
- L'octroi d'une autorisation de changement d'usage est subordonné à la subsistance dans l'immeuble d'une surface destinée à l'habitation, hors location touristique, d'au moins 50% de la surface totale de l'immeuble (exceptées les demandes portant sur un immeuble entier ou un immeuble comportant une seule habitation).

Délibération du Conseil Municipal n°09/0457/SOSP du 25 mai 2009 (changement d'usage des locaux d'habitations - critères d'autorisation pour la Ville de Marseille) :

- Une seule autorisation à titre professionnel de droit personnel sans compensation peut être octroyée pour un même professionnel (hors résidence principale).
- L'octroi d'une autorisation de changement d'usage à titre professionnel sans compensation est subordonné à la subsistance dans l'immeuble d'une surface destinée à l'habitation d'au moins 50% de la surface totale de l'immeuble (excepté les demandes portant sur un immeuble entier ou un immeuble comportant une seule habitation).

ARTICLE 3

Le projet de règlement municipal en matière d'autorisation de changement d'usage pour un local d'habitation présenté en annexe pour délibération par la Métropole est approuvé.

Vu et présenté pour son enrôlement
à une séance du Conseil Municipal
MONSIEUR L'ADJOINT EN CHARGE DE LA
POLITIQUE DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE
CONTRE L'HABITAT INDIGNE
Signé : Patrick AMICO

MONSIEUR L'ADJOINT EN CHARGE DU
DYNAMISME ÉCONOMIQUE, DE L'EMPLOI ET
DU TOURISME DURABLE
Signé : Laurent LHARDIT

MADAME L'ADJOINTE EN CHARGE DE
L'URBANISME ET DU DÉVELOPPEMENT
HARMONIEUX DE LA VILLE
Signé : Mathilde CHABOCHE



Le Conseiller rapporteur de la Commission VILLE ATTRACTIVE demande au Conseil Municipal d'accepter les conclusions sus-exposées et de les convertir en délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié conforme
LE MAIRE DE MARSEILLE



Benoit PAYAN