

# EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**Séance du 12 Décembre 2024**

Présidence de Monsieur Benoît PAYAN, Maire de Marseille.

L'Assemblée formée, Monsieur le Maire a ouvert la séance à laquelle ont été présents 87 membres.

**24/0579/VAT**

**DIRECTION GENERALE ADJOINTE VILLE DE DEMAIN - DIRECTION DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE - Demande auprès de la Métropole Aix-Marseille-Provence d'adoption d'un nouveau règlement d'autorisation de changement d'usage pour un local d'habitation sur le territoire communal pour encadrer le développement des meublés de tourisme**

24-41706-DLLHI

- 0 -

Monsieur le Maire, sur la proposition de Monsieur l'Adjoint en charge de la politique du logement, de la lutte contre l'habitat indigne, du droit de préemption hors commerce et des relations avec l'EPF, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

Le logement et le cadre de vie des Marseillaises et des Marseillais sont des priorités de la Ville de Marseille qui porte un objectif ambitieux et vertueux de production de logements pour permettre à tous les Marseillais de se loger dans de bonnes conditions. Forte de cette volonté, la Ville de Marseille a souhaité mobiliser l'ensemble des partenaires concernés lors des États Généraux du Logement qu'elle a initiés à l'automne 2022. Avec l'État et la Métropole Aix-Marseille Provence 34 premiers engagements ont été pris afin de mettre en œuvre les outils pour avancer dans la résolution de la crise du logement.

La Ville de Marseille a par ailleurs demandé la mise en place d'outils nécessaires à la régulation et l'encadrement des marchés fonciers et immobiliers :

- en formalisant sa candidature au dispositif d'encadrement des loyers lors du Conseil Municipal du 30 septembre 2022,

- en présentant, lors du Conseil Municipal du 21 mai 2021, un nouveau règlement d'autorisation de changement d'usage pour les locaux d'habitation situés sur le territoire de Marseille, délibéré par la suite en Conseil métropolitain le 4 juin 2021. Ce règlement permet d'encadrer en particulier le développement des meublés de tourisme et d'instaurer des règles plus claires pour l'instruction des demandes de changement d'usage, dans l'optique de préserver le cadre de vie des Marseillaises et des Marseillais.

Le règlement municipal en vigueur prévoit à ce titre :

- Conformément à l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation, les résidences principales ne sont pas soumises à autorisation, à condition de rester en dessous du seuil de 120 jours de location et sans excéder 90 jours consécutifs pour un même occupant

Signé le 12 Décembre 2024

- Une seule autorisation sans compensation pour les locations touristiques de courte durée et pour un même foyer fiscal (hors résidences principales). Cette autorisation est octroyée pour 4 ans, renouvelable. Pour les personnes physiques, il est demandé une compensation à partir de la deuxième location touristique.

- Pour les personnes morales, la compensation est demandée dès le premier logement.

Entre 2022 et 2023, il a été constaté que le nombre de logements meublés de tourisme a augmenté à Marseille pour atteindre en 2023, 12 876 locations de meublés de tourisme.

Face à ce constat, la Ville de Marseille a souhaité engager le durcissement de ses actions afin de préserver la capacité des Marseillaises et Marseillais à se loger.

Aussi, afin de permettre la mise en œuvre de ces mesures, elle s'est dotée des moyens d'instruction, 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.

La Ville souhaite aujourd'hui aller plus loin en engageant le durcissement de la réglementation.

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, en charge de l'exercice de la compétence concernée, de proposer lors d'une prochaine assemblée un projet de délibération présentant un nouveau règlement intégrant le principe suivant :

- L'autorisation de changement d'usage pour transformer un logement déclaré en résidence secondaire en un meublé de tourisme est soumise à compensation dès le premier logement et ce quelle que soit la nature du propriétaire, personne physique comme personne morale.

Par ailleurs, le nouveau règlement devra également prévoir, dans un souci de simplification ou d'actualisation, les éléments suivants :

- Le rappel que les autorisations de changement d'usage à titre personnel ou réel sont accordées sous réserve du droit des tiers et en particulier des stipulations du bail et/ ou du règlement de copropriété

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° 21/0276/VAT DU 21 MAI 2021  
VU LA DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN CHL 001-10176/21/CM DU  
4 JUIN 2021  
VU LA DELIBERATION N° 23/0544/VAT DU 20 OCTOBRE 2023  
OUI LE RAPPORT CI-DESSUS**

Signé le 12 Décembre 2024

**DELIBERE**

**ARTICLE UNIQUE**

Conformément à la loi n°2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie (loi LME) et au Code de la construction et de l'habitation, la Ville de Marseille demande à la Métropole Aix-Marseille-Provence de proposer lors d'un prochain Conseil Métropolitain un projet de délibération relatif au régime des autorisations de changement d'usage sur le territoire de la commune de Marseille et approuvant un nouveau règlement intégrant les éléments formulés dans le présent rapport.

**Vu et présenté pour son enrôlement  
à une séance du Conseil Municipal  
MONSIEUR L'ADJOINT EN CHARGE DE LA  
POLITIQUE DU LOGEMENT, DE LA LUTTE  
CONTRE L'HABITAT INDIGNE, DU DROIT DE  
PRÉEMPTION HORS COMMERCE ET DES  
RELATIONS AVEC L'EPF PACA  
Signé : Patrick AMICO**

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 SECRETAIRE DE SEANCE**

**Théo CHALLANDE NEVORET**

**LE MAIRE DE MARSEILLE**

**Benoît PAYAN**