

## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE CASSIS

L'an deux mille vingt, le dix du mois de décembre, à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Ville de CASSIS s'est assemblé à l'Oustau Calendal, sous la présidence de Madame Danielle MILON, Maire.

**N°98**

Date de Publication
<b>17 DEC. 2020</b>
Date de Transmission au Contrôle de Légalité
<b>17 DEC. 2020</b>
Date de la convocation
<b>3 décembre 2020</b>

### **Présents :**

Mmes BRUNET, FIGARELLA, HATEMIAN-SOLARI, LAFAYASSE, MATEO, PADOVANI FAURE-BRAC, SAGAUT, VAUTRIN, VEILEX.  
MM. BARRAL, BOYER, BURZIO, CHAIX, CHAUSSIDIÈRE, FAVIER, FIGAROLI, MACHERAS DE MONTILLET, MAS-FRAISSINET, MORTELETTE, REYMOND.

### **Pouvoirs:**

Mme HERVE GENOVESI à Mme VAUTRIN  
Mme LOVERA à M. BURZIO  
M. DENONFOUX à M. MORTELETTE  
M. DE CANEVA à Mme le Maire  
M. DE SOUSA à Mme MATEO  
M. JULLIEN-FIORI à M. MACHERAS DE MONTILLET

### **Absentes :**

Mme GOBET  
Mme LABI-MALAKIAN

Madame Sophie VEILEX a été élue secrétaire.

**Objet : Sollicitation de la Métropole Aix-Marseille Provence en vue que cette dernière instaure les autorisations pour le changement de locaux d'habitation en meublés de tourisme prévues aux articles L.631-7- 1 A et L.637-7-1.**

**Proposition de règlement à la Métropole pour encadrer la délivrance des autorisations temporaires prévues à l'article L637-7-1 A.**

Madame le Maire expose à ses collègues que par arrêté en date du 27/12/2018, le Préfet des Bouches-du-Rhône a autorisé, par dérogation, l'application sur la commune de Cassis des articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Les articles L.631-7 et suivants du CCH ont pour objet d'encadrer les changements d'usage et usages mixtes des locaux d'habitation.

Le dernier paragraphe de l'article L.631-7 du CCH stipule 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.

Les articles L.631-7-1 A, L.631-7-1 B et L.631-7-1 ont pour objet de permettre à l'autorité compétente en matière de PLUi d'instaurer une autorisation préalable pour effectuer le changement d'usage d'un local.

L'article L.631-7-1 A permet d'instaurer à destination des personnes physiques un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

La commune souhaite que cette autorisation, s'adressant aux personnes physiques, soit instaurée sur son territoire avec un règlement qui y sera associé.

L'article L.631-7-1 B, concerne l'instauration d'une autorisation d'un changement d'usage pour le passage d'un local d'habitation à un local où une activité professionnelle y sera exercée.

La commune n'envisage pas de règlementer ce changement d'affectation qui la concerne peu et dont l'impact est très faible sur le marché du logement locatif.

L'article L.637-7-1, a pour objet l'instauration d'une autorisation préalable pour procéder à tout type de changement d'usage. Cette autorisation concerne aussi bien les personnes physiques que morales. Elle peut être en outre subordonnée à un système de compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage.

La commune ne pourra pas instaurer ce système de compensation qui est un outil dont la faisabilité aussi bien technique que juridique est conditionnée à la taille de la commune. En effet, seules les communes de grande taille peuvent instaurer ce dernier.

Au regard de ces différents articles, la ville sollicite donc la Métropole pour la prise d'une délibération en conseil métropolitain en vue :

- d'instaurer l'autorisation préalable prévue à l'article L.637-7-1 pour permettre aux personnes morales de procéder au changement d'usage de leur local d'habitation destiné à de la résidence principale à un local pour y réaliser du meublé de tourisme. Aucun règlement ne sera annexé à cette autorisation car le dispositif existant de compensation n'est pas applicable sur une commune de petite taille. Les propriétaires devront uniquement déclarer leur changement d'usage en mairie, un document type sera créé à cet effet.

- d'instaurer le régime d'autorisation temporaire prévue à l'article L.631-7-1 A pour les personnes physiques souhaitant modifier l'usage de leur local d'habitation destiné à de la résidence principale à un local pour y réaliser du meublé de tourisme. Dans le cadre de ce régime d'autorisation, il est possible de l'accompagner d'un règlement ad'hoc.

Ce règlement aura pour objet de fixer les conditions de délivrance de cette autorisation temporaire. Des critères pourront ainsi être établis relatifs à la durée des contrats de location, aux caractéristiques physiques du local et au nombre d'autorisation délivrée au propriétaire physique.

Cette demande de la commune à la Métropole est motivée par la rareté du foncier disponible sur le territoire de la ville. Mais également, 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.



Par ailleurs, les locaux d'habitation disponibles sur le marché locatif ont un prix au m<sup>2</sup> élevé (entre 15 et 17 euros). Cela se traduit par une tension sur le marché immobilier.

L'objet de l'instauration de ce régime d'autorisation est donc de lutter contre la pénurie de logements locatifs au sein de la commune.

Une fois la délibération votée par le conseil de la métropole, il appartiendra à la commune de délivrer les autorisations prévues aux articles L.631-7-1 A et L.637-7 du CCH.

Concernant l'autorisation prévue à l'article L.631-7-1 A, la ville souhaite donc soumettre à la Métropole, un règlement dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

### **1/ Durée des contrats de location**

La durée des contrats de location sera de **2 nuitées minimum**.

### **2/ Caractéristiques physiques du local**

Les logements qui seront proposés en location meublés de tourisme devront répondre aux caractéristiques du logement décent (Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain). Il sera demandé au propriétaire de fournir un certificat de décence du logement qui devra être réalisé par un homme de l'art ou toute personne habilitée.

### **3/Nombre d'autorisation délivrée au propriétaire physique**

Il est proposé de **limiter le nombre** d'autorisation temporaire à **1** par personne physique.

### **4/ Durée de l'autorisation temporaire**

Les autorisations temporaires auront une durée de 3 ans.

### **5/Formulation de la demande**

Le propriétaire désireux de modifier l'usage de son local d'habitation devra solliciter une autorisation temporaire auprès de la commune. Pour ce faire, il devra remplir un formulaire ad'hoc. Dès réception du formulaire de changement d'usage dûment rempli, un récépissé de dépôt est adressé au demandeur. La commune peut demander des pièces complémentaires dans un délai d'un mois. Le défaut de réponse de l'administration dans un délai de deux mois suivant la réception du formulaire dûment renseigné vaut accord tacite.

### **6/ Les locaux d'habitation pour lesquels le changement d'usage est interdit**

Il s'agit des locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement en application des articles L.351-2 et R.321-23 du CCH.

### **7/ Les changements d'usage dispensés d'autorisation**

Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du Code de la Construction et de l'Habitation (Article 2, Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).

Le rapporteur propose au conseil municipal :

- d'approuver la saisine de la métropole en vue de l'instauration sur la commune de Cassis de l'autorisation préalable prévue à l'article L.631-7-1 du Code de la Construction et de l'Habitation qui s'adressera aux personnes morales,
- d'approuver la saisine de la métropole en vue de l'instauration sur la commune de cassis de l'autorisation temporaire prévue à l'article L.631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation qui s'adressera aux personnes physiques,
- d'approuver les principales caractéristiques du règlement qui a pour objet de fixer les règles qui encadreront la délivrance des autorisations temporaires pour les personnes physiques prévues à l'article L.631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation,
- d'autoriser Madame le Maire à proposer ce projet de règlement à la Métropole AMP en vue de son approbation par le conseil métropolitain,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide d'adopter à **l'unanimité** la proposition du rapporteur.

Ainsi fait et délibéré, le 10 décembre 2020.

Le Maire,  
Danielle MILON

