



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX  
EN PROVENCE N° DL.2017-554**

**Séance publique du**

**13 décembre 2017**

**Présidence de Maryse JOISSAINS MASINI  
Maire d'Aix-en-Provence Vice-Président de la  
Métropole Aix-Marseille-Provence Président du  
Conseil de Territoire du Pays d'aix**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20171213- lmc1125229-DE-1-1
Date de signature : 15/12/2017
Date de réception : vendredi 15 décembre 2017
 <p><b>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE:</b></p> <p>- ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

**OBJET : INSTAURATION D'UN REGIME D'AUTORISATION TEMPORAIRE DE CHANGEMENT  
D'USAGE DE LOCAUX D'HABITATION ET DES CONDITIONS DE DELIVRANCE POUR LA VILLE  
D'AIX-EN-PROVENCE**

Le. 13 décembre 2017 à 10h30, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire, le 07/12/2017, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents :**

Monsieur Jacques AGOPIAN, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean BOULHOL, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Eric CHEVALIER, Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Brigitte DEVESA, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Coralie JAUSSAUD, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaëlle LENFANT, Monsieur Claude MAINA, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine SILVESTRE, Madame Josyane SOLARI, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Madame Françoise TERME, Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL.

**Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:**

Monsieur Ravi ANDRE à Madame Charlotte BENON, Madame Dominique AUGÉY à Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Patricia BORRICAND à Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Sylvaine DI CARO à Monsieur Jean-Marc PERRIN, Monsieur Laurent DILLINGER à Monsieur Jean BOULHOL, Monsieur Gilles DONATINI à Eric CHEVALIER, Madame Michele EINAUDI à Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Sophie JOISSAINS à Monsieur Francis TAULAN, Madame Catherine ROUVIER à Monsieur Raoul BOYER.

**Excusés sans pouvoir :**

Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Madame Souad HAMMAL.  
Secrétaire : Jean BOULHOL

Monsieur Alexandre GALLESE donne lecture du rapport ci-joint.



D.G.A.S Urbanisme et Aménagement  
Direction Planification Urbaine

**Nomenclature : 2.1**  
Documents d'urbanisme

RAPPORT POUR  
LE CONSEIL MUNICIPAL  
DU 13 DÉCEMBRE 2017

-----

**RAPPORTEUR** : Monsieur Alexandre GALLESE

**Politique Publique : 01-GESTION DES RESSOURCES ET MOYENS**

**OBJET** : INSTAURATION D'UN REGIME D'AUTORISATION TEMPORAIRE DE CHANGEMENT D'USAGE DE LOCAUX D'HABITATION ET DES CONDITIONS DE DELIVRANCE POUR LA VILLE D'AIX-EN-PROVENCE- Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

La volonté de conforter l'attractivité touristique et culturelle en s'appuyant sur la valorisation des atouts du territoire aixois et sa qualité de ville historique et patrimoniale est retranscrite dans le Plan Local d'Urbanisme, adopté lors de la séance du conseil municipal du 23 juillet 2015. Ce document fixe des objectifs ambitieux en matière de développement : 1000 emplois et 900 logements par an, soit un horizon de 155 000 habitants en 2030.

Cependant le tourisme traditionnel que nous connaissons se voit bouleversé ces dernières années par l'arrivée sur le marché d'une nouvelle offre d'hébergement touristique qui participe également de cette attractivité de notre ville.

Or, la dimension prise par cette offre touristique complémentaire présente un phénomène dont les proportions nécessitent d'être encadrées :

- en 2017, l'offre s'élèverait à 3090 propositions sur le seul site AirBnB dont 448 chambres et 2642 logements entiers, alors que l'on ne recensait seulement que 218 hébergements enregistrés ;
- Ce phénomène crée un problème de concurrence « déloyale » par rapport à l'offre professionnelle qui, elle, collecte la taxe de séjour.

En effet, force est de constater que le fort développement de l'offre de logements meublés de tourisme ces dernières années entraîne de fait un phénomène de recul de l'offre de logements permanents en particulier dans le centre ancien dans un contexte de forte tension du marché

immobilier. Ce phénomène a des effets qui peuvent s'avérer problématique pour l'équilibre économique et social de la ville.

Il y a nécessité de s'assurer du bien-être de ces nouveaux locataires occasionnels : ces nouvelles locations touristiques ne sont soumises à aucune obligation de confort minimal et on ne peut donc s'assurer de leur décence.

Par ailleurs, il apparaît nécessaire de préserver le parc de logements permanents pour les habitants, les étudiants et les nouveaux arrivants. En effet, la création de logements destinés aux familles constitue un des objectifs de notre PLU comme de notre Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

Compte tenu de la situation créée par le développement des locations de meublés de tourisme, il est proposé, sur le territoire de la ville de soumettre la location d'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 à l'octroi préalable d'une autorisation de changement temporaire d'usage et ce, dès la première nuitée pour les résidences secondaires et à partir du 120<sup>ème</sup> jour de location pour les résidences principales.

En effet, par exception, la demande d'autorisation temporaire pour changement d'usage n'est pas requise pour les résidences principales qui peuvent faire l'objet en partie ou en totalité, de locations jusqu'à 120 jours par an.

Les autorisations de changement d'usage temporaire seront valables trois ans et renouvelables cinq fois, la durée maximale de ces autorisations étant donc de quinze ans au total.

Ce délai permettra d'effectuer des contrôles réguliers du parc immobilier aixois et de l'ajuster selon l'évolution des besoins de la population.

Un règlement reprenant plus précisément les conditions et les critères de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation est annexé à la présente délibération.

Il est par ailleurs proposé de différer la mise en œuvre de cette nouvelle autorisation au 2 mai 2018 afin de permettre la réalisation d'une évaluation complète des besoins en ressources humaines quant à son application matérielle.

S'il est proposé dans la présente délibération de ne retenir que le critère de la durée de location (dès la première nuitée), la loi prévoit que l'on puisse déterminer d'autres critères.

S'il est question essentiellement de la possibilité de la mise en place d'une compensation par la transformation concomitante d'un local à usage autre qu'habitation, des critères peuvent être fixés sur la durée des contrats de location, mais également 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 logement. Il sera également possible de limiter le nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire.

Un bilan plus précis de la mise en application de la procédure sera ultérieurement réalisé. Il permettra éventuellement de compléter et d'affiner les critères d'octroi de cette autorisation.

**VU** le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 631-7 et suivants et l'article L631-9,

**VU** le code de l'urbanisme,

**VU** le décret n° 2017-678 du 28 avril 2017 relatif à la déclaration prévue au II de l'article L.324-1-1 du code du tourisme et modifiant les articles D.324-1 et D.324-1-1 du même code,

**VU** la délibération n°DL.2015-349 du 23 juillet 2015 approuvant le Plan local d'urbanisme d'Aix en Provence,

Je vous demande donc, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** l'instauration d'un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage de locaux d'habitation

- **APPROUVER** le règlement municipal qui s'appliquera aux demandes de changement d'usage déposées à compter du 2 mai 2018

- **AUTORISER** Madame le Maire ou son représentant à signer tous les documents et actes nécessaires à l'exécution de cette délibération.

DL.2017-554 - INSTAURATION D'UN REGIME D'AUTORISATION TEMPORAIRE DE  
CHANGEMENT D'USAGE DE LOCAUX D'HABITATION ET DES CONDITIONS DE  
DELIVRANCE POUR LA VILLE D'AIX-EN-PROVENCE-

Présents et représentés	: 53
Présents	: 44
Abstentions	: 0
Non participation	: 2
Suffrages Exprimés	: 51
Pour	: 51
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

Noelle CICCOLINI-JOUFFRET Reine MERGER

Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité  
le rapport qui précède.

Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

L'adjoint délégué,  
Reine MERGER



---

1 « Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Marseille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux ...»

# **Règlement municipal de la ville d'Aix-en-Provence fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation**

## **Article 1<sup>er</sup> : principes généraux concernant les changements d'usage.**

Conformément aux dispositions de la section 2 (changement d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation) du chapitre 1er du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation, le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable.

Cette autorisation préalable est délivrée par le maire de la ville d'Aix-en-Provence selon les modalités définies par le présent règlement.

Les demandes de changement d'usage sont instruites en application des articles suivants et accordées en prenant en compte les caractéristiques des locaux et notamment leur capacité à répondre aux caractéristiques d'un logement décent telles que définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002. Elles sont nécessaires dès la première nuitée de location.

L'autorisation de changement d'usage est obtenue à titre personnel et en cela, elle cesse de produire ses effets lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire, ou à l'expiration du délai accordé.

Si le pétitionnaire est propriétaire du local faisant l'objet de la demande et que celui-ci est situé dans une copropriété, il devra justifier que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage ou à l'usage mixte ou à défaut, produire l'accord de la copropriété.

## **Article 2 : changements d'usage prohibés.**

Le changement d'usage temporaire des locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé est interdit.

## **Article 3 : changements d'usage dispensés d'autorisation.**

Certains changements d'usage de locaux d'habitation sont dispensés d'autorisation, c'est le cas pour :

- la location pour de courtes durées (120 jours maximum par an) à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile d'un local à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur, conformément à l'article L.631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation.
- l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation, si aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ledit local et ne conduit à y recevoir

ni clientèle, ni marchandises, conformément à l'article L.631-7-3 du code de la construction et de l'habitation.

- l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation situé au rez-de-chaussée, si aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, dès lors que l'activité est exercée seulement par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ledit local et que l'activité n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti, conformément à l'article L.631-7-4 du code de la construction et de l'habitation.

#### **Article 4 : durée de l'autorisation de changement d'usage temporaire.**

L'autorisation de changement d'usage temporaire est délivrée pour une durée de trois ans pouvant être renouvelée cinq fois et pour une durée maximale de quinze ans.

#### **Article 5 : conditions de délivrance des autorisations.**

Dans le cadre d'une demande d'autorisation de changement d'usage, le pétitionnaire devra déposer un formulaire de demande de changement d'usage ainsi que les pièces justificatives demandées dans ce formulaire à la mairie d'Aix-en-Provence.

Conformément à l'article L.631-8 du code de la construction et de l'habitation, lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage.

Pour autant, le pétitionnaire devra compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage en parallèle au dépôt du permis de construire ou de la déclaration préalable, ces deux demandes étant régies par deux codes différents.

En cas de demande de renouvellement de l'autorisation, l'ensemble des éléments apportés lors de la première demande seront à nouveau réclamés et devront être fournis.

En cas de non-réponse de l'administration dans un délai d'un mois, le demandeur pourra se prévaloir d'une autorisation tacite.

#### **Article 6 : sanctions.**

Les personnes enfreignant les dispositions de l'article L.631-7-1 du code de la construction et de l'habitation et du présent règlement s'exposent, conformément aux articles L.651-2 et L.651-3 du même code, aux sanctions suivantes:

- une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000€ par local irrégulier transformé avec possibilité pour la commune de demander au président du tribunal de grande instance d'ordonner le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation dans un délai qu'il fixe. Au terme de ce délai, il peut être prononcé une astreinte d'un montant maximal de 1 000€ par jour et par mètre carré utile.

- une peine d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 80 000€ ou de l'une de ces deux peines seulement.