

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 25 Avril 2025

Présidence de Monsieur Benoît PAYAN, Maire de Marseille.

L'Assemblée formée, Monsieur le Maire a ouvert la séance à laquelle ont été présents 90 membres.

25/0223/VAT

DIRECTION GENERALE ADJOINTE VILLE DE DEMAIN - DIRECTION DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE - Autorisation changement d'usage - Abaissement du plafond de location de la résidence principale en meublé de tourisme à 90 jours

25-42062-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 PACA, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

Le phénomène des meublés de tourisme a fortement augmenté à Marseille pour atteindre 12 876 logements en 2023. 45% de ces logements sont déclarés en résidence principale par leur propriétaire, soit près de 5 800 logements.

A ce jour, le IV de l'article L324-1-1 du code du tourisme prévoit que ces résidences principales peuvent être louées, sans autorisation de changement d'usage, dans la limite de 120 jours par an, sauf 3 cas d'exemption : obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Le plafond de location à 120 jours annuels, qui est d'ailleurs le plus élevé d'Europe, n'est pas cohérent avec les périodes d'occupation usuelles d'un logement que sont les week-ends et les jours de congés. Par sa durée particulièrement longue, il prolonge les nuisances pour les riverains.

Par ailleurs, cette durée rend attractif le contournement de la loi qui consiste à faire une fausse déclaration en résidence principale. En jouant sur plusieurs plateformes, certains loueurs réussissent ainsi à louer une grande partie de l'année sans autorisation, en contradiction avec la loi.

La loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale a entendu donner la possibilité aux communes d'abaisser ce plafond, dans la limite de 90 jours.

Cette disposition permet de répondre aux spécificités de chaque territoire, et aux enjeux particuliers des destinations touristiques très attractives telles que Marseille.

Cet abaissement à 90 jours reste conforme à l'essence d'une économie collaborative, en permettant aux habitants de disposer de revenus complémentaires d'appoint, tout en empêchant une activité abusive quasi professionnelle, qui accroît les nuisances subies par le voisinage et la vie des quartiers.

Il est sans influence sur la possibilité, pour les administrés qui justifieront d'une situation particulière, de faire valoir l'un des trois cas d'exemption prévus par la loi et strictement encadré par la jurisprudence.

Enfin, l'abaissement du seuil permettra également de rendre moins attractif le détournement de la déclaration en résidence principale pour les loueurs indécats. Si ce type de fraude était encore limité ces dernières années à Marseille, il pourrait être amené à se développer au regard des mesures mises en place sur le territoire de Marseille en matière de régulation des meublés de tourisme, comme on l'a vu sur d'autres territoires.

En conséquence, et dans la continuité de l'ensemble des dispositions qu'elle prend et met en œuvre en la matière, la Ville de Marseille souhaite se saisir de la possibilité offerte par la loi d'abaisser le plafond de location de la résidence principale à 90 jours sur son territoire.

Ce nouveau plafond entrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2026.

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 LE CODE DU TOURISME
VU LE CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION
VU LA LOI N° 2008-776 DU 4 AOUT 2008
VU LA LOI N° 2024-1039 DU 19 NOVEMBRE 2024
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
VU LA DELIBERATION N° 24/0579/VAT DU 12 DECEMBRE 2024
VU LA DELIBERATION CHL-002-17550/25/CM DU CONSEIL MÉTROPOLITAIN DU 27 FÉVRIER 2025
OÙ LE RAPPORT CI-DESSUS**

DELIBERE

ARTICLE 1

A Marseille, le nombre maximal de jours de location d'un meublé de tourisme déclaré comme résidence principale du loueur mentionné au premier alinéa du IV de l'article L324-1-1 du code du tourisme est abaissé à quatre-vingt-dix (90) jours au cours d'une même année civile.

ARTICLE 2

La présente délibération entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2026.

**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