

Séance ordinaire du lundi 14 juin 2021

Extrait du registre des
délibérations du Conseil
municipal de la Ville de
Montpellier

L'an deux-mille-vingt-et-un et le quatorze juin, les membres du Conseil municipal, légalement convoqués, se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur le Maire, Michaël DELAFOSSE.

Nombre de membres en exercice : 65

Urbanisme durable et maîtrise foncière

Présents :

Eddine ARIZTEGUI, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Françoise BOUTET-WAISS, Véronique BRUNET, Elodie BRUN-MANDON, Emilie CABELLO, Michel CALVO, Roger-Yannick CHARTIER, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Jean-Dominique DELAVEAU, Fanny DOMBRE-COSTE, Alenka DOULAIN, Caroline DUFOIX, Abdi EL KANDOUSSI, Hind EMAD, Maryse FAYE, Julie FRÊCHE, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Mylvia HOUGUET, Stéphanie JANNIN, Salim JAWHARI, Stéphane JOUAULT, Flora LABOURIER, Mustapha LAOUKIRI, Max LEVITA, Mustapha MAJDOUL, Sophiane MANSOURIA, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Marie MASSART, Fatma NAKIB, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Clothilde OLLIER, Bruno PATERNOT, Catherine RIBOT, Agnès ROBIN, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Mikel SEBLIN, Charles SULTAN, Radia TIKOUK, Bernard TRAVIER, François VASQUEZ, Annie YAGUE.

Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code général des collectivités territoriales :

Taslime AKBARALY ayant donné pouvoir à Véronique BRUNET, Nadia AKIL ayant donné pouvoir à Julie FRÊCHE, Mohed ALTRAD ayant donné pouvoir à Serge GUISEPPIN, Georges ARDISSON ayant donné pouvoir à Hervé MARTIN, Coralie MANTION ayant donné pouvoir à Marie MASSART, Patricia MIRALLES ayant donné pouvoir à Annie YAGUE, Manu REYNAUD ayant donné pouvoir à Stéphane JOUAULT, Philippe SAUREL ayant donné pouvoir à Abdi EL KANDOUSSI, Célia SERRANO ayant donné pouvoir à Fatma NAKIB, Joëlle URBANI ayant donné pouvoir à Isabelle MARSALA.

Absents :

Luc ALBERNHE, Mickaël DIORE.

Changement d'usage des locaux d'habitation - Règlement métropolitain fixant les conditions de délivrance des autorisations - Avis de la Ville de Montpellier

Madame Maryse FAYE, Adjointe au Maire, rapporte :

L'attractivité de Montpellier et de sa Métropole se traduit par une croissance démographique importante avec un gain annuel de 3 594 habitants sur la seule commune de Montpellier pour la période de 2013 à 2018. Une croissance qui conduit à une forte demande en logements, notamment sur la commune de Montpellier, une augmentation des prix moyens de vente de 6,5 % entre 2019 et 2020, et une demande en logements locatifs sociaux qui reste soutenue (18 100 demandes en 2020 pour la seule ville de Montpellier) malgré les efforts de production déjà réalisés.

En parallèle, avec l'essor des plateformes de location touristique, on note une augmentation de l'offre de meublés de tourisme. A Montpellier et pour la seule plateforme *Airbnb*, on compte à ce jour environ 5 600 meublés de tourisme. Cet essor, lorsqu'il n'est pas contrôlé, conduit à une éviction progressive de l'offre de logements permanents et participe à l'accentuation de la tension du marché immobilier.

Aussi, pour veiller au maintien de l'équilibre entre l'habitat traditionnel et les activités économiques, dont l'activité touristique, source de développement du territoire, la Métropole envisage d'instaurer, sur l'ensemble de la Ville de Montpellier, un mécanisme de contrôle et de régularisation des changements d'usage des locaux destinés à l'habitation au profil d'un autre usage (notamment : commerces, activités, services, bureaux, équipements d'intérêt collectif ou meublés de tourisme de courte durée).

Instauré initialement en vue de répondre aux préoccupations liées à la crise du logement de l'après-guerre, la réglementation du changement d'usage a été substantiellement modifiée par la suite.

Depuis l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005, le régime des changements d'usage prévu aux articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH) s'applique de plein droit dans les villes de plus de 200 000 habitants.

Par la loi n° 2008-776 du 4 août 2008, cette compétence, alors exercée par l'Etat, a été transférée aux maires, et il a été donné aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale compétents en matière de Plan Local d'Urbanisme la possibilité de fixer au travers d'un règlement les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage, dont notamment le régime de « compensation ». C'est donc à la Métropole de délibérer pour adopter le règlement de changement d'usage sur le territoire de la Ville de Montpellier, après avis du Conseil municipal conformément à l'article L.5211-57 du Code général des collectivités territoriales (CGCT).

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » a ensuite créé un socle législatif destiné à encadrer la location de meublés de tourisme de courte durée, et la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016, ainsi que la loi dite « ELAN » n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, sont venues parachever le dispositif en renforçant les procédures de contrôle et en majorant les sanctions.

Il est donc proposé pour avis, un règlement encadrant les changements d'usage des locaux à usage d'habitation sur l'ensemble du territoire de la Commune de Montpellier.

Ce règlement soumet certains changements d'usage à l'obtention d'une simple autorisation sans obligation de « compensation » et d'autres changements d'usage à une obligation de « compensation ».

Par « compensation » on désigne le fait de devoir, pour obtenir une autorisation, transformer en logement des locaux non dévolus à l'habitation (bureau, commerce...). Cette compensation permet ainsi de reconstituer la perte d'un logement par la création d'un autre logement.

Par ailleurs, compte-tenu de l'accélération du développement des meublés de tourisme et de la particularité de cette activité, le règlement distingue entre le changement d'usage pour la création d'une activité commerciale, professionnelle, de bureaux, et celui pour l'activité de location de meublés de tourisme de courte durée.

Ceci étant exposé, le règlement, qui sera proposé pour approbation au Conseil de Métropole, se décline en 7 rubriques :

Les principes généraux :

En application des articles L. 631-7 et suivants du CCH, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le Maire de Montpellier.

Cette autorisation peut prendre la forme :

- d'une autorisation de changement d'usage à titre réel soumis à compensation. Celle-ci est définitive, attachée au local ;
- d'une autorisation de changement d'usage à titre personnel sans compensation. Celle-ci est temporaire, attachée à la personne et prend fin pour quelque raison que ce soit, lorsqu'il est mis fin à l'exercice professionnel du bénéficiaire ;
- d'une autorisation de changement d'usage à titre personnel sans compensation pour les meublés de tourisme de courte durée. Celle-ci est temporaire, attachée à la personne et prend fin à l'expiration de sa durée de validité.

Toute autorisation de changement d'usage, est accordée sous réserve des droits des tiers et ne vaut pas autorisation au titre des autres législations (rapports de droit privé, copropriété, urbanisme ...).

Les logements dispensés d'autorisation sont :

- les locations de courtes durées à l'usage exclusif du voyageur, offerts à une clientèle de passage, dès lors que le logement constitue la résidence principale du loueur (L.631-7-1 A du CCH). La durée de la location ne doit pas excéder 120 jours par an ;
- les locations de chambre(s) pour de courtes durées à une clientèle de passage, dès lors que le logement concerné constitue la résidence principale du loueur (L.631-7-1 A du CCH) ;
- les locaux d'habitation dans lesquels les occupants exercent leur activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie de leur résidence principale, sous certaines conditions détaillées aux articles L.631-7-3, L.631-7-4 et L.631-7-5 du CCH.

Conditions de délivrance applicables aux autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation en activités autres que les meublés de tourisme de courte durée :

Pour préserver l'équilibre entre habitations et activités, une autorisation préalable au changement d'usage, autre qu'en meublé de tourisme à titre réel avec compensation, s'impose lorsque le logement transformé se situe dans le périmètre sauvegardé de Montpellier et représente une surface égale ou supérieure à 100 m².

Une autorisation de changement d'usage à titre personnel sans compensation peut être accordée pour les locaux ne répondant pas aux critères cumulatifs précités, ou indépendamment des conditions de localisation ou de superficie pour :

- un logement situé en rez-de-chaussée ;
- un local destiné à la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- un local destiné à l'exercice d'une activité professionnelle libérale réglementée ou non réglementée ;
- pour le changement d'usage d'une partie d'un local restant pour plus de la moitié la résidence principale du demandeur (sous certaines conditions).

Conditions particulières de délivrance applicables aux autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme de courte durée :

Une autorisation de changement d'usage à titre personnel sans compensation peut être accordée pour la création d'un meublé de tourisme sur l'ensemble du territoire communal, au seul propriétaire « personne physique » :

- dans la limite d'une autorisation pour 1 logement par foyer fiscal ;
- et pour une durée de 3 ans reconductible une seule fois, sans dépasser la durée maximale de 6 ans.

Sous certaines conditions, lorsque le propriétaire « personne physique » se sépare du bien objet de la demande, il pourra conserver le bénéfice de son autorisation pour la durée restante pour un autre local.

En dehors de ces conditions, le changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme, pour le propriétaire « personne physique » et l'ensemble des personnes morales est soumis à autorisation à titre réel avec compensation.

Principes de compensation :

La compensation peut être réalisée par le pétitionnaire ou par un tiers (achat d'un titre de compensation), propriétaire de locaux affectés à un autre usage que l'habitation qu'il transforme en logements.

Le ou les locaux proposés en compensation doivent respecter les conditions de qualité, superficie, et localisation fixées par le règlement du changement d'usage.

Sanctions :

Conformément aux dispositions du CCH, la Ville de Montpellier est compétente pour vérifier le respect des procédures et réaliser des opérations de contrôle. Il lui appartient également d'engager les poursuites auprès

du tribunal judiciaire de Montpellier pour la mise en œuvre des sanctions prévues aux articles L.651-2, L.651-3 du CCH et aux articles L.324-1-1 et suivants du Code du tourisme.

Les dispositions pour la demande :

Toute demande de changement d'usage devra faire l'objet d'une demande via le formulaire adéquat et devra être accompagnée des pièces justificatives nécessaires. Celle-ci peut être formulée de manière dématérialisée ou par voie postale. Le délai d'instruction ne court qu'à partir de la réception d'un dossier complet.

Lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du Code de l'urbanisme ou d'un changement de destination au sens du Code de l'urbanisme, le demandeur devra effectuer les formalités au titre du Code de l'urbanisme. Les travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention du permis de construire ou de la déclaration préalable et de l'autorisation de changement d'usage.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- De donner un avis favorable sur le nouveau règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

Conformément aux dispositions de l'article 21 du Règlement Intérieur du Conseil municipal de la Ville de Montpellier, Mme Alenka DOULAIN, Conseillère municipale, a déposé en amont de la séance, une série d'amendements sur cette affaire. Après examen par le Conseil, Monsieur le Maire soumet au vote les amendements proposés par Mme Alenka DOULAIN :

Pour : 2 voix

Contre : 61 voix

Abstentions : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Les amendements proposés par Mme Alenka DOULAIN sont rejetés à la majorité des voix exprimées.

À l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité.

Pour : 63 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 24 juin 2021

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 24 juin 2021

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- Règlement changement d'usage
- Formulaire demande de changement d'usage à caractère personnel
- Liste des pièces justificatives pour une demande de changement d'usage à caractère personnel
- Formulaire demande de changement d'usage à caractère réel
- Liste des pièces justificatives pour une demande de changement d'usage à caractère réel
- Annexe 2 aux formulaires - autorisation du propriétaire
- Annexe 3 aux formulaires - justificatif de mandat

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-213401722-20210614-161833-DE-1-1
Acte Certifié exécutoire
Envoi en Préfecture : 24/06/21
Réception en Préfecture : 24/06/21

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.