



Séance ordinaire du mercredi 28 juillet 2021

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

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Solidarités

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Tasnime AKBARALY, William ARS, Michel ASLANIAN, Florence AUBY, Geniès BALAZUN, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Florence BRAU, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michel CALVO, Michelle CASSAR, Roger-Yannick CHARTIER, Bernadette CONTE-ARRANZ, Michaël DELAFOSSE, Serge DESSEIGNE, Brigitte DEVOISSELLE, Alenka DOULAIN, Maryse FAYE, Mylène FOURCADE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Laurent JAOU, Frédéric LAFFORGUE, Guy LAURET, Max LEVITA, Eliane LLORET, Sophiane MANSOURIA, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jacques MARTINIER, Marie MASSART, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Julien MIRO, Séverine MONIN, Arnaud MOYNIER, Véronique NEGRET, Laurent NISON, Clothilde OLLIER, Marie-Delphine PARPILLON, Yvon PELLET, Joël RAYMOND, René REVOL, Catherine RIBOT, Jean-Pierre RICO, Anne RIMBERT, François RIO, Sylvie ROS-ROUART, Séverine SAINT-MARTIN, Jean-Luc SAVY, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Radia TIKOUK, Joëlle URBANI, François VASQUEZ, Claudine VASSAS MEJRI, Jacques BOUSQUET, suppléant de Régine ILLAIRE, Gilles CUSIN, suppléant de Isabelle TOUZARD.

Absent(es) ayant voté par procuration en application des articles L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :

Mohed ALTRAD, Jean-François AUDRIN, Mathilde BORNE, Stéphane CHAMPAY, Zohra DIRHOUSI, Fanny DOMBRE-COSTE, Hind EMAD, Jean-Noël FOURCADE, Nathalie LEVY, Lionel LOPEZ, Coralie MANTION, Bruno PATERNOT, Eric PENSO, Céline PINTARD, Agnès SAURAT, Charles SULTAN, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Patricia WEBER.

Absent(es) / Excusé(es) :

Christian ASSAF, Véronique BRUNET, Sébastien COTE, Abdi EL KANDOUSSI, Stéphanie JANNIN, Patricia MIRALLES, Manu REYNAUD, Philippe SAUREL

Solidarités - Changement d'usage des locaux d'habitation - Règlement métropolitain fixant les conditions de délivrance des autorisations et déterminant les compensations - Approbation

Madame Claudine VASSAS MEJRI, Vice-Présidente, rapporte :

L'attractivité de Montpellier et de sa Métropole se traduit par une croissance démographique importante avec un taux de croissance annuel de 1,7 %, soit un gain annuel de population de 7 878 habitants sur la période de 2013 à 2018. Une croissance qui conduit à une forte demande en logements sur Montpellier et sa Métropole, à une augmentation des prix moyens de vente (+ 4,9 % sur la Métropole et + 6,5 % sur la seule ville de Montpellier entre 2019 et 2020), et une demande en logements locatifs sociaux très soutenue (25 846 demandes en 2020, dont 18 100 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, il est nécessaire sur l'ensemble de la commune de Montpellier, après avis favorable du Conseil municipal du 14 juin 2021, conformément à l'article L. 5211-57 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), d'instaurer 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).

Instaurée 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 commune de Montpellier.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (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 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, sont venues parachever le dispositif en renforçant les procédures de contrôle et en majorant les sanctions.

Le règlement proposé encadrant les changements d'usage, applicable sur l'ensemble du territoire de la ville de Montpellier, 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 annexé, 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 et L 631-7-4, 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 de Métropole :

- D'approuver le règlement applicable sur la commune de Montpellier fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations ;
- D'autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

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

Pour : 84 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 05/08/21

Pour extrait conforme,
Pour Monsieur Le Président absent

**Monsieur Le Premier Vice-
Président**

Signé.

Renaud CALVAT

Publiée le : 6 août 2021
Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-243400017-20210728-163258-DE-1-1
Acte Certifié exécutoire :
Réception en Préfecture : 06/08/21

Liste des annexes transmises en préfecture:

- 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
- Règlement_chgt_usage_3M_avril_2021_v3.docx

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