



## Séance ordinaire du mardi 26 juillet 2022

L'an deux-mille-vingt-deux et le vingt-six juillet, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont rassemblés 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, Christian ASSAF, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Mathilde BORNE, Christophe BOURDIN, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michel CALVO, Stéphane CHAMPAY, Roger-Yannick CHARTIER, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Serge DESSEIGNE, Zohra DIRHOUSI, Alenka DOULAIN, Mylène FOURCADE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Régine ILLAIRE, Nathalie LEVY, Eliane LLORET, Coralie MANTION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jacques MARTINIER, Bernard MODOT, Séverine MONIN, Véronique NEGRET, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Marie-Delphine PARPILLON, Bruno PATERNOT, Céline PINTARD, Joël RAYMOND, René REVOL, Catherine RIBOT, Jean-Pierre RICO, Sylvie ROS-ROUART, Séverine SAINT-MARTIN, Philippe SAUREL, Mikel SEBLIN, Radia TIKOUK, Joëlle URBANI, François VASQUEZ, Claudine VASSAS MEJRI, Joël VERA. 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, Florence AUBY, Geniès BALAZUN, Florence BRAU, Véronique BRUNET, Michelle CASSAR, Brigitte DEVOISSELLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Hind EMAD, Maryse FAYE, Julie FRÊCHE, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOU, Frédéric LAFFORGUE, Guy LAURET, Max LEVITA, Sophiane MANSOURIA, Nicole MARIN-KHOURY, Marie MASSART, Cyril MEUNIER, Julien MIRO, Clothilde OLLIER, Yvon PELLET, Eric PENSO, Manu REYNAUD, François RIO, Agnès SAURAT, Jean-Luc SAVY, Célia SERRANO, Patricia WEBER.

Absent(es) / Excusé(es) :

Jean-François AUDRIN, Bernadette CONTE-ARRANZ, Abdi EL KANDOUSSI, Jean-Noël FOURCADE, Jean-Luc MEISSONNIER, Patricia MIRALLES, Arnaud MOYNIER, Anne RIMBERT, Bernard TRAVIER

## **Solidarités - Application de la réglementation du changement d'usage des locaux d'habitation à la Commune de Lattes - Modification du 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 sa Métropole se traduit par une croissance démographique importante avec un taux de croissance annuel de 1,8 %, soit un gain annuel de population de 8 255 habitants sur la période de 2013 à 2019. Une croissance qui conduit à une forte demande en logements sur Montpellier et sa Métropole, à une augmentation des prix moyens de vente du logement neuf (+ 26 % en 6 ans sur la Métropole), et à une demande en logements locatifs sociaux très soutenue (26 944 demandes en 2021). Dans ce contexte de tension immobilière, l'affectation de logements à un autre usage et notamment au bénéfice de l'activité touristique participe à la raréfaction de l'offre et contrevient à l'apaisement du marché et à la protection de la vocation résidentielle des logements.

En application de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), l'affectation de locaux destinés à l'habitation à un autre usage est soumis de plein droit à autorisation de changement d'usage sur toute commune de plus de 200 000 habitants. Aussi, par délibération n°M2021-315 du 28 juillet 2021, le Conseil a approuvé un règlement métropolitain fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation et déterminant les compensations pour la Ville de Montpellier. Ce règlement soumet certains changements d'usage à une autorisation temporaire « *sans compensation* » et d'autres à une autorisation définitive avec une obligation de « *compensation* », c'est à dire à l'obligation de reconstituer la perte d'un logement par la création d'un autre logement.

Le règlement distingue les changements d'usage pour la création d'une activité de tout type (commerciale, de bureaux, professionnelle ...) des changements d'usage effectués pour l'activité de location en meublés de tourisme de courte durée. Pour ces derniers, il institue ainsi un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage pour les propriétaires « *personnes physiques* » dans la limite d'une seule autorisation pour un logement par foyer fiscal, pour une durée de 3 ans reconductible une fois. En dehors de ce cas particulier, toute location en meublé de tourisme d'un logement nécessite l'obtention d'une autorisation à caractère réel soumise à une obligation de « *compensation* ». Seule exception, la résidence principale qui peut être louée sans autorisation de changement d'usage dans la limite de 120 jours par an. Pour parachever ce dispositif, par délibération n°V2021-422 du 30 novembre 2021, le Conseil municipal de Montpellier a approuvé la mise en place de l'enregistrement obligatoire des meublés de tourisme à partir du 31 décembre 2021.

En parallèle, par application de l'article L.631-9 du CCH, le contrôle de l'usage des locaux d'habitation peut être étendu aux communes non visées à l'article L.631-7 précité et confrontées à une situation de tension en matière de logement. S'agissant des communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du Code général des impôts, relatif à la taxe annuelle sur les logements vacants, une délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme suffit.

Par délibération n°Del2021-147 du 14 septembre 2021, le Conseil municipal de la Commune de Lattes a sollicité l'extension du périmètre du règlement approuvé par le Conseil de la Métropole à l'ensemble de son territoire communal. En effet, attractive du fait de sa proximité avec Montpellier et le littoral, Lattes est la troisième commune la plus peuplée de la Métropole. Elle bénéficie d'un taux de croissance annuel de 1,73 %, soit un gain annuel de population de 1 705 habitants sur la période de 2013 à 2019. Or, du fait de nombreux recours, la dynamique de construction des trois dernières années d'une cinquantaine de logements en moyenne par an ne permet pas de satisfaire aux besoins sur une commune qui relève de plus de la zone au loyer le plus élevé de l'observatoire des loyers de la Métropole. L'offre de logements entiers proposés à la location meublée de courte durée, selon les données AirDNA, s'élèverait sur Lattes à 258 annonces.

Au vu de ces considérations et des enjeux en matière d'habitat, il est ainsi proposé d'étendre l'application du régime de l'article L.631-7 du CCH à la Commune de Lattes, et d'approuver le règlement métropolitain modifié.

Ceci étant exposé, outre les modifications du règlement permettant son application sur la Commune de Lattes, il est également proposé de modifier le règlement et ses annexes pour rendre plus intelligible certaines règles. Dès lors, le règlement modifié prévoit les évolutions principales suivantes :

- Les principes généraux :

La création d'un article 2 dénommé « champ d'application territorial » portant application du règlement sur la commune de Lattes.

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 la commune concernée par la demande.

- 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 :

Le règlement distingue entre les règles applicables sur la Commune de Montpellier et les règles applicables sur les autres communes que Montpellier concernées par le règlement. Dans le cas d'espèce, Lattes.

Sur Montpellier, une autorisation préalable au changement d'usage de locaux à usage d'habitation, autre qu'en meublé de tourisme de courte durée, à titre réel (avec compensation) s'impose lorsque les locaux se situent à l'intérieur du périmètre du secteur sauvegardé de Montpellier et qu'ils représentent une surface égale ou supérieure à 100 m².

Par exception, une autorisation de changement d'usage à caractère personnel (sans compensation) peut être accordée pour les locaux ne répondant pas aux critères cumulatifs précités, ou dans certains cas énumérés par le règlement et notamment pour : un local destiné à la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif. Le règlement modifié vient préciser la notion « *d'équipement d'intérêt collectif* » comme étant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif d'une population.

Sur les autres communes que Montpellier, l'autorisation de changement d'usage de locaux à usage d'habitation peut être accordée sans compensation pour les locaux affectés en activités autres que les meublés de tourisme de courte durée.

Les dispositions de l'article L.631-7-2 du CCH restent elles applicables.

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

Le règlement modifié, sans modification des autres conditions de délivrance de l'autorisation de changement d'usage à titre personnel pour ce type d'activité, précise que celle-ci peut être délivrée dans la limite d'une autorisation (pour 1 seul logement) « *par commune* » et par foyer fiscal.

La notion de propriétaire est précisée ; on entend ainsi par propriétaire, la personne physique en pleine propriété, ou disposant de l'usufruit, ou en indivision. Toutefois, en cas de démembrement ou d'indivision, une partie de la propriété ou des droits attachés à la propriété ne doivent pas être détenus par une personne morale.

- Principes de compensation :

Le règlement modifié précise que les locaux proposés en compensation doivent être situés sur le territoire de la commune, où se situent les locaux objet de la demande de changement d'usage.

Les conditions de localisation propres à Montpellier sont inchangées.

- Les dispositions pour la demande :

Sur les communes autres que Montpellier, le demandeur doit adresser à la commune correspondante en charge de l'instruction de ses demandes :

- Soit le formulaire de demande de changement d'usage à caractère personnel (sans compensation) accompagné des pièces justificatives, propre à la commune concernée ;

- Soit le formulaire de demande de changement d'usage à caractère réel (avec compensation) accompagné des pièces justificatives, propre à la commune concernée.

Sont joints en annexes du règlement modifié les formulaires applicables sur la Commune de Lattes.

Les formulaires de demande de changement d'usage applicables sur la Commune de Montpellier sont modifiés pour être plus intelligibles, et les listes des pièces justificatives sont complétées.

**En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :**

- D'étendre la réglementation de l'usage des locaux d'habitation à la Commune de Lattes ;
- D'approuver les termes du règlement métropolitain modifié 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 : 83 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 02/08/22

Pour extrait conforme,  
Pour Monsieur Le Président absent

**Madame La Vice-Présidente**

**Signé.**

**Coralie MANTION**

Publiée le : 2 août 2022

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20220726-194297-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 02/08/22

**Liste des annexes transmises en préfecture:**

- Règlement\_chgt\_usage\_3M\_Modifié.pdf
- Formulaire demande de CUCP et annexes\_modifié.pdf
- Formulaire demande de CUCR et annexes\_modifié.pdf
- Formulaire de demande CUCP et ses annexes \_ Lattes.pdf
- Formulaire de demande CUCR et ses annexes \_ Lattes.pdf

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.