

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

**OBJET: CHANGEMENT D'USAGE DES
LOCAUX D'HABITATION : DEMANDE
D'EXTENSION DU PERIMETRE A
MONTPELLIER MEDITERRANEE
METROPOLE**

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN, le quatorze septembre, le Conseil Municipal de la Commune de LATTES dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à l'Espace Lattara, sous la présidence de Monsieur Cyril MEUNIER, Maire.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 33

Date de convocation du Conseil Municipal :

8 septembre 2021.

PRÉSENTS : M. MEUNIER, M. ANDREU,
Mme ALVAREZ, M. PASTOR, Mme REBOUL,
M. CAPEL, Mme PLANCKE, M. MODOT,
Mme MARGUERITTE, M. JOUVE, M. BATTIVELLI,
Mme AUBY, M. ACQUAVIVA, Mme PLANTIER,
M. CANDELA, Mme GUARINIELLO, Mme GENTE,
Mme PRIEU, M. FABIANO, Mme MARTINEAU,
Mme RIAUMAL-BABOUIN, Mme GRANADOS,
M. BORELLO, M. PLANCHOT, Mme KESSAS,
Mme LECOINTE, M. FOURCADE, M. RHUL,
Mme BERRENGER, M. BERULLIER

EXCUSES : Mme JIMENEZ, M. LOPEZ,
Mme LAMARQUE

La ville de Lattes, attractive par sa proximité avec le littoral et Montpellier est victime depuis plusieurs années de changement d'usage des locaux d'habitation.

Le développement non contrôlé des meublés de tourisme participe à une éviction progressive de l'offre de logements, à la hausse des prix d'achat, à la location et aux conflits d'usage.

Ce changement d'usage aggrave donc le manque de logements et favorise la tension sur le marché immobilier Lattois.

Autant de raisons qui justifient la mise en place d'un dispositif de régulation applicable aux changements d'usage.

La mise en place d'un tel dispositif a été donnée aux Etablissements Publics de Coopération Communale compétents en matière de Plan Local d'Urbanisme par la loi n°2008-776 du 4 août 2008. Dans le cadre de leur compétence, ils ont 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 sur ce sujet après avis du Conseil Municipal conformément à l'article L.5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales.

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.

Dans ce contexte, la Métropole de Montpellier a voté par délibération du 28 juillet 2021, l'institution d'un règlement encadrant les changements d'usage des locaux d'habitation réalisés sur le territoire de la ville de Montpellier.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'émettre un avis sur la mise en place d'un dispositif similaire sur le territoire de Lattes et sur le règlement encadrant les changements d'usage des locaux à usage d'habitation sur l'ensemble du territoire de la Commune.

L'objectif est d'assurer l'équilibre entre le logement et les activités économiques et de contrôler l'essor des meublés de tourisme afin de ne pas aggraver le manque de logements, de limiter la tension sur le marché immobilier et de préserver l'équilibre des quartiers.

Commune de Lattes

Le 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 entend le fait de devoir reconstituer la perte d'un logement par la création d'un autre logement.

Le règlement qui a été approuvé au Conseil de Métropole, s'articule en plusieurs rubriques :

Les principes généraux :

En application des articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable.

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 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 excéder 120 jours par an,
- les locations de chambre(s) pour de courtes durées à la 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.

La Commune de Lattes n'étant pas concernée par un secteur sauvegardé, les règles prévues dans le règlement sur ce secteur de Montpellier ne sont pas applicables sur le territoire communal.

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 un 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.

Principes de compensations :

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.

Commune de Lattes

Sanctions :

Conformément aux dispositions du CCH, la ville de Lattes est compétente pour vérifier le respect des procédures et réaliser des opérations de contrôle.

Il lui appartient également d'engager les procédures 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.

En cas de non respect de la procédure de changement d'usage : le contrevenant risque une amende civile au plus de 50 000 € par local avec remise en état des lieux sous astreinte. (article L.651-2 du CCH) ;

En cas de fausses déclarations, manœuvres frauduleuses : le contrevenant risque jusqu'à 1 an d'emprisonnement et/ou au plus 80 000 € d'amende. (article L.651-3 du CCH).

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 de 2 mois 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 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.

Le Conseil Municipal après avoir délibéré sur cette affaire :

- Demande l'extension par avenant du périmètre voté par la Métropole de Montpellier par délibération du 28 juillet 2021 soumis au contrôle du changement d'usage des locaux d'habitation sur la Commune de Montpellier pour intégrer le territoire de Lattes,
- Emet un avis favorable au règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations,
- Autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

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

FAIT ET DELIBERE A LATTES, les jours, mois et an que dessus.

Cyril MEUNIER,

Certifié exécutoire par le Maire compte tenu de la Maire.

Réception en Préfecture le 16/09/21

Francis ANDREU

Et de sa publication le 16/09/21

