

VILLE de MENTON
(Alpes-Maritimes)

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 30 OCTOBRE 2017

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Délibération n° 204/17

***Meublés de tourisme - institution de l'autorisation préalable de changement d'usage
des locaux d'habitation au titre du code de la construction et de l'habitation***

L'an deux mille dix-sept, le 30 octobre à 19 heures, le CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de MENTON, dûment convoqué le 24 octobre, s'est assemblé à l'Hôtel de Ville, dans la salle ordinaire de ses séances, *sous la Présidence de Monsieur Jean-Claude GUIBAL,*

Présents :

M. Jean-Claude GUIBAL - M. Christian TUDES - Mme Gabrielle BINEAU - M. Yves JUHEL
M. Marcel CAMO - Mme Monique MATHIEU - M. Jean-Claude ALARCON - Mme Nicole ZAPPIA
(jusqu'à 20h32) - M. Henri SCANDOLA - M. Daniel ALLAVENA - M. Jean-Louis NATALI - Mme
Arielle DAUNAY - Mme Isabelle ALMONTE - M. Daniel BORTUZZO (à partir de 19h16)
M. Fabrice PINET - M. Florent CHAMPION - Mme Nathalie ROSTAGNI - M. Jean-Jacques
CLEMENT - Mme Danielle VASSALLO-MEDECIN - M. Claude CALVIN - M. Patrice NOVELLI
M. Philippe BRIAND

Pouvoirs :

M. Nicolas AMORETTI à M. Jean-Claude GUIBAL
Mme Martine CASERIO à Mme Gabrielle BINEAU
Mme Patricia MARTELLI à M. Yves JUHEL
Mme Sylviane ROYEAU à M. Daniel ALLAVENA
Mme Françoise MEFFRE à M. Henri SCANDOLA
Mme Béatrice BIECHEL à Mme Isabelle ALMONTE
M. Daniel BORTUZZO à Mme Nicole ZAPPIA (jusqu'à 19h16)
Mme Habiba PAILLAC à M. Jean-Louis NATALI
M. Franc COMBE à M. Fabrice PINET
M. Jean-Claude CHAUSSENDE à M. Patrice NOVELLI

Absents :

Mme Sandrine FREIXES
Mme Nicole ZAPPIA (à partir de 20h32)
Mme Iris FERRARI
Mme Lydia SCHENARDI
M. Thierry GAZIELLO

Monsieur Florent CHAMPION a été nommé secrétaire de séance.

Date d'affichage : - 3 NOV. 2017

Séance du 30 octobre 2017

Délibération n° 204/17

OBJET : Meublés de tourisme - Institution de l'autorisation préalable de changement d'usage des locaux d'habitation au titre du code de la construction et de l'habitation

RAPPORTEUR : Monsieur Jean-Claude ALARCON, adjoint au maire

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH) et plus particulièrement les articles L 631-7 et suivants et L 631-9,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

Vu la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique,

Considérant la faculté offerte aux communes autres que celles visées à l'article L 631-7 du CCH, de subordonner le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation à une autorisation préalable au titre de l'article L 631-9 du CCH,

Considérant le fait que louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage,

Considérant qu'avant de pouvoir modifier l'usage d'un logement en meublé de tourisme, c'est-à-dire d'une habitation principale en habitation meublée de courte durée, une autorisation préalable du maire est nécessaire,

Considérant l'appartenance de la Commune à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, c'est-à-dire en « zone tendue », définie à l'article 232 du Code des impôts,

Considérant dès lors que la détermination des critères de l'autorisation préalable de changement d'usage revient à l'organe délibérant,

Considérant que l'autorisation de changement d'usage doit nécessairement être instituée avant d'instituer la procédure d'enregistrement issue du code du tourisme,

A titre liminaire, il est opportun de rappeler que lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, qui entend effectuer des locations de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire.

La qualification de « résidence principale » est entendue comme une occupation dudit logement au moins huit mois par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure. Dans ce cas, la location est de moins de 120 jours par an.

En revanche, la déclaration préalable au sens de l'article L324-1 du code du tourisme devra nécessairement être effectuée.

Aussi, il est proposé de retenir, ainsi qu'il suit, la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage de locaux destinés à l'habitation :

- Un nombre maximal d'autorisations accordées à un même propriétaire portant sur des logements distincts sera de 3.
- L'autorisation délivrée sera à titre personnel, non transmissible et ne donnera pas lieu à compensation.
- Ladite autorisation est valable pour une durée de 2 ans reconductibles deux fois, soit une durée maximale de 6 ans,
- En cas de renouvellement de demande, la copie de l'autorisation antérieure délivrée devra être transmise,
- Le logement mis à la location devra être décent, c'est à dire répondant aux caractéristiques du logement décent prévues par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002

Dans le cas où le local se trouve en copropriété, le demandeur :

- S'il est propriétaire, il devra être en mesure de joindre l'extrait du Règlement de Copropriété mentionnant que celui-ci ne s'oppose pas au changement d'usage des locaux,
- S'il est locataire, il devra être en mesure de fournir une attestation du propriétaire stipulant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas à ce changement et que lui-même l'accorde,

Vu l'avis favorable de la commission des finances du 23 octobre 2017,

JE VOUS DEMANDE DE BIEN VOULOIR

. Autoriser la procédure de changement d'usage de locaux destinés à l'habitation, en vue de les louer de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile,

. Préciser que ces dispositions seront applicables sur tout le territoire de la commune, à compter du 1^{er} janvier 2018,

LE CONSEIL
après en avoir délibéré,

adopte à la majorité absolue des suffrages exprimés

29 voix pour

2 voix contre (MM. Calvin et Briand)

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Jean-Claude GUIBAL

Visa de la préfecture :

Accusé de réception en préfecture
006-210600839-20171030-204D-DE
Date de télétransmission : 06/11/2017
Date de réception préfecture : 06/11/2017