

DÉLIBÉRATION DU BUREAU MÉTROPOLITAIN

SEANCE DU 11 DÉCEMBRE 2023

PRESIDENCE : Monsieur Louis NEGRE, Président délégué

N° 4.9

OBJET: Commune de Villefranche-sur-Mer - Adoption du règlement des changements d'usage.

PRÉSENTS : Mme Mylène AGNELLI, Mme Magali ALTOUNIAN, Mme Christiane AMIEL-DINGES, M. Xavier BECK, M. Yannick BERNARD, M. Bruno BÉTTATI, M. Pascal BONSIGNORE, Mme Marine BRENIER-OHANESSIAN, Mme Isabelle BRES, M. Paul BURRO, M. Jean-Jacques CARLIN, Mme Julie CHARLES, Mme Juliette CHESNEL-LE ROUX, M. José COBOS, M. Roland CONSTANT, M. Fabrice DECOUPIGNY, Mme Patricia DEMAS, Mme Colette FABRON, M. Jean-Luc GAGLIOLO, M. Bertrand GASIGLIA, M. Yves GILLI, Mme Anna GUAY, Mme Nicole LABBE, M. Xavier LATOUR, M. Régis LEBIGRE, M. Pierre-Paul LEONELLI, Mme Loetitia LORÉ, M. Edmond MARI, M. Franck MARTIN, M. Jean-Claude MARTIN, M. Jean-Michel MAUREL, M. Jean MERRA, Mme Françoise MONIER, Mme Catherine MOREAU, M. Ivan MOTTET, M. Robert NARDELLI, M. Louis NEGRE, M. Hervé PAUL, M. Jean-Paul PEREZ, M. Ladislav POLSKI, M. Thierry ROUX, Mme Jennifer SALLES BARBOSA, Mme Yanne SOUCHET, M. Philippe SOUSSI, M. Jean-François SPINELLI, M. Gérard STEPPEL, M. Jean THAON, Mme Anaïs TOSEL, M. Antoine VERAN.

ABSENT(S) OU EXCUSÉ(S) : Mme Martine BARENGO-FERRIER, M. Thomas BERETTONI, M. Stéphane CHERKI, Mme Valérie DELPECH, M. Jacques DEMAURIZI, M. Jean-François DIETERICH, Mme Christelle D'INTORNI, Mme Maty DIOUF, Mme Dominique ESTROSI-SASSONE, Mme Pascale GUIT-NICOL, M. Jean-Pierre ISSAUTIER, M. Gérard MANFREDI, M. Gaël NOFRI, Mme Anne RAMOS-MAZZUCCO, M. Philippe VARDON, M. Anthony BORRÉ pouvoir à M. Jean-Jacques CARLIN, M. Philip BRUNO pouvoir à M. Jean-Claude MARTIN, Mme Carole CERVEL pouvoir à Mme Julie CHARLES, M. Richard CHEMLA pouvoir à M. José COBOS, M. Pascal CONDOMITTI pouvoir à M. Jean-Luc GAGLIOLO, M. Christian ESTROSI pouvoir à M. Louis NEGRE, M. Jean-Paul FABRE pouvoir à M. Jean-Michel MAUREL, M. Jean-Marc GIAUME pouvoir à Mme Christiane AMIEL-DINGES, M. Philippe HEURA pouvoir à M. Jean MERRA, M. Richard LIONS pouvoir à M. Gérard STEPPEL, M. Roger MARIA pouvoir à M. Jean-François SPINELLI, Mme Murielle MOLINARI pouvoir à M. Ivan MOTTET, Mme Martine OUAKNINE pouvoir à Mme Catherine MOREAU, M. Philippe PRADAL pouvoir à Mme Patricia DEMAS, Mme Agnès RAMPAL pouvoir à Mme Françoise MONIER, M. Jacques RICHIER pouvoir à M. Xavier LATOUR, M. Roger ROUX pouvoir à M. Bruno BÉTTATI, M. Joseph SEGURA pouvoir à Mme Isabelle BRES, M. Christophe TROJANI pouvoir à M. Antoine VERAN.

SECRÉTAIRE(S) : Mme Magali ALTOUNIAN.

Au cours de cette séance, le Bureau métropolitain s'est prononcé sur le dossier suivant :

Séance du 11 décembre 2023

4.9

Rapporteur : **Anthony BORRÉ, Vice-Président**

Service : **Service Logement**

Objet : **Commune de Villefranche-sur-Mer - Adoption du règlement des changements d'usage.**

LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.5217-1 et L.5217-2,

Vu le code du tourisme, notamment l'article L.324-1-1,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.631-7-1-A et suivants,

Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,

Vu la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 relative à la modernisation de l'économie, notamment l'article 13,

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, article 16,

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

Vu la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXI^e siècle,

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

Vu l'article L631-7-1 du code de la construction et de l'habitation précisant que l'autorisation de changement d'usage est délivrée par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble, l'instruction et le contrôle des dossiers sera assurée par les services de la commune,

Vu l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction,

Vu le décret n° 2014-1606 du 23 décembre 2014 portant transformation de la métropole dénommée « Métropole Nice Côte d'Azur »,

Vu la délibération n° 6 du Conseil métropolitain du 10 juillet 2020 portant délégations d'attributions au bureau en vertu de l'article L.5211-10 du code général des collectivités territoriales

Vu la délibération du Conseil municipal de Villefranche-sur-Mer du 31 octobre 2023 relative à l'instauration de la procédure de changement d'usage des locaux d'habitation – saisine de la Métropole – Projet de règlement, publiée en préfecture le 08 novembre 2023,

Séance du 11 décembre 2023

4.9

Rapporteur : **Anthony BORRÉ, Vice-Président**

Service : **Service Logement**

Objet : **Commune de Villefranche-sur-Mer - Adoption du règlement des changements d'usage.**

Considérant que la loi n° 2008-776 de modernisation de l'économie définit les principes généraux applicables aux autorisations préalables de changement d'usage au regard des objectifs de mixité sociale, des caractéristiques des marchés locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements,

Considérant que la commune de Villefranche-sur-Mer a conduit une étude sur l'évolution du parc d'habitations et du développement des locations touristiques en février 2023,

Considérant que cette étude démontre le très fort accroissement de la proportion de résidences secondaires, et propose une analyse comparative détaillée sur la situation des différents quartiers de la commune,

Considérant que cette étude met également en avant les particularités et les fortes tensions du marché immobilier des quartiers de la ville de Villefranche-sur-Mer que sont le « port », le « col de Villefranche-sur-Mer » et le « mont Leuze » repris dans le règlement sous la forme de 3 secteurs,

Considérant que ces secteurs servent de référence pour l'application de diverses dispositions du règlement et du principe de compensation,

Considérant que la délibération de Villefranche-sur-Mer du 31 octobre 2023 détaille la situation de tension de l'habitat sur la commune et les raisons qui poussent à l'instauration d'une réglementation contrôlant le développement des meublés touristiques et notamment une augmentation de 79 % du nombre de résidences secondaires entre 2008 et 2019,

Considérant que la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR, instaure un dispositif de régulation de la mise en location de meublés touristiques en vue de lutter contre la pénurie de logements à titre de résidence principale, tout en prévoyant des adaptations au contexte local laissées à l'appréciation de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale,

Considérant que cette procédure de changements d'usage vise à instaurer un dispositif de régulation de la mise en location de meublés touristiques en vue de lutter contre la pénurie de logements à titre de résidence principale, tout en prévoyant une adaptation au contexte local, via un règlement. Cette procédure est obligatoire pour les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements de la petite couronne parisienne. Elle est facultative pour les autres communes (art L 631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)) qui peuvent décider de la mettre en place sous motif d'intérêt général, comme une forte tension du marché du logement,

Séance du 11 décembre 2023

4.9

Rapporteur : **Anthony BORRÉ, Vice-Président**

Service : Service Logement

Objet : Commune de Villefranche-sur-Mer - Adoption du règlement des changements d'usage.

APRES EN AVOIR DELIBERE ET PROCEDE AU VOTE

DÉCIDE À L'UNANIMITÉ DE :

1. instaurer sur le territoire de la commune de Villefranche-sur-Mer la procédure de changement d'usage des locaux d'habitation,
2. adopter le règlement et ses annexes, tels que joints à la présente délibération, fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation et déterminant les conditions de compensation associées sur des changements d'usage de la Ville de Villefranche-sur-Mer avec pour date d'application le 1^{er} juillet 2024,
3. autoriser monsieur le Président ou l'un des vice-présidents ou conseillers métropolitains délégués de signature à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la délibération.

**POUR EXTRAIT CONFORME,
LE PRÉSIDENT DÉLÉGUÉ,
Louis NEGRE**