



Séance ordinaire du jeudi 16 octobre 2025

Abaissement du plafond de location en meublé de tourisme des résidences principales à 90 jours

Comme la plupart des grandes villes, la commune de Montpellier subit une pression croissante sur le marché du logement : au début de l'année 2025, elle compte ainsi plus de 5 700 hébergements enregistrés comme meublés de tourisme.

Face à l'ampleur du phénomène, la ville de Montpellier et sa métropole mènent une politique volontariste mobilisant divers leviers pour favoriser l'accès au logement pour tous : elle inclut le soutien à la production de logements sociaux, l'aide à l'accession à la propriété via le Bail Réel Solidaire (BRS), ainsi que la lutte contre la spéculation immobilière, notamment par l'encadrement des loyers. La récente évolution du règlement de changement d'usage des locaux à usage d'habitation, adoptée lors du dernier conseil métropolitain, participe à cette action.

Parmi les 5 700 meublés de tourisme, environ 2 800 constituent la résidence principale de l'hébergeur. A ce jour, ces hébergements sont limités à 120 jours de location par an, à l'exception de trois situations légales d'exemption : l'obligation professionnelle, la raison de santé ainsi que le cas de force (L324-1-1 IV du code du tourisme).

La loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 renforce les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale et permet notamment aux communes d'abaisser le nombre maximal de jours de location des résidences principales, dans la limite de 90 jours.

Le plafond actuel des 120 jours correspond à la définition juridique de la résidence principale et constitue l'un des plus élevés en Europe. En pratique, il apparaît surestimé au regard des périodes d'inoccupation usuelle d'une résidence principale que sont les week-ends et les congés.

De plus, il rend attrayantes les possibilités de fausses déclarations de résidences principales : l'encadrement des locations de résidence secondaire en meublé de tourisme est en effet plus important grâce à la réglementation du changement d'usage.

Un abaissement du plafond à 90 jours limiterait cet attrait tout en permettant aux hébergeurs en résidence principale de continuer de bénéficier d'un revenu complémentaire significatif. Parallèlement, les nuisances subies par le voisinage immédiat s'en trouveraient réduites.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- D'abaisser le plafond de location en meublé de tourisme des résidences principales à quatre-vingt-dix (90) jours au cours d'une même année civile
- De faire entrer en vigueur cette délibération le 1^{er} janvier 2026