

Règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage temporaire des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée sur le territoire de la commune de Saint Eustache

I. Exposé des motifs

Effet induit par son attrait touristique, sa qualité de vie, son lac et ses montagnes, le territoire du Grand Annecy est depuis plusieurs années concerné par une forte croissance du parc de meublés touristiques. Le développement de ce parc, qui s'opère au détriment du logement occupé à l'année, est exacerbé par la rentabilité locative des logements destinés à la location de courte durée. Il contribue à :

- Renforcer la tension sur l'offre de logements aux dépens de ceux qui souhaitent se loger sur le territoire du Grand Annecy ;
- Augmenter les biens mis en location sur les plates-formes de location ;
- Dégrader les espaces communs des copropriétés en raison de la rotation des occupants ;

L'offre en hébergement touristique, bien que nécessaire, ne peut se développer au détriment du logement et des habitants qui cherchent à se loger au plus près des services et des emplois.

Afin de permettre aux collectivités locales d'exercer un meilleur contrôle de ce type d'activités et d'en corriger les effets pervers, le législateur a instauré deux dispositifs :

- dans le cadre de la loi ALUR du 24 mars 2014, une autorisation de changement d'usage des locations de courtes durées dans les zones tendues ;
- dans le cadre de la loi pour une République Numérique du 7 octobre 2016 l'obligation pour tout loueur occasionnel, quelle que soit la nature du logement loué, dans les communes soumises à changement d'usage, de s'enregistrer auprès de sa mairie qui en retour lui attribue un numéro d'enregistrement.

Conformément à la volonté du législateur, il a été décidé, sur le territoire du Grand Annecy, de réguler l'activité des meublés de tourisme afin de maîtriser l'équilibre entre le logement pour les habitants et l'hébergement touristique.

Concernant la procédure d'autorisation du changement d'usage, pour les communes « appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants, définie à l'article 232 du code général des impôts », c'est à dire les communes situées en zone dite tendue, cette procédure peut être instituée par une délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU.

L'article L.631-7-1 du Code de la construction et de l'habitation impose également qu'une délibération soit prise pour fixer les conditions dans lesquelles seront délivrées les autorisations. Pour les communes membres d'un EPCI en matière de PLU, une délibération du conseil communautaire est nécessaire.

La procédure de changement d'usage a été instituée pour la Commune de Saint Eustache par délibération de la Communauté d'agglomération du Grand Annecy en date du 29 mars 2018, modifiée par la délibération n°D-2019-140 du 28 mars 2019.

Au 1^{er} janvier 2023, la commune de Saint Eustache recense officiellement 29 meublés de tourisme (dont 14 en résidence secondaire et 15 en résidence principale).

Cependant, l'évolution du nombre des meublés de tourisme à l'échelle du Grand Annecy entraîne une pénurie corrélative de logements et des difficultés pour se loger, y compris pour les habitants de Saint Eustache.

La Communauté d'agglomération est donc amenée à adapter le régime de délivrance des autorisations préalable de changement d'usage des meublés de tourisme.

Il a donc été décidé par délibération n° DEL-2023-53 du Conseil communautaire en date du 23 février 2023 d'adapter les critères du changement d'usage afin de préserver la fonction résidentielle de la commune qui se traduit par la nécessité de maintenir une offre de logement et des loyers décents. Le présent règlement comporte la nouvelle réglementation applicable au changement d'usage pour la commune de Saint Eustache.

II. Principes généraux

Article 1 - Objet

Par délibération du Conseil de la Communauté d'agglomération du Grand Annecy en date du 29 mars 2018, modifiée par la délibération n°D-2019-140 du 28 mars 2019, portant application à la Commune de Saint Eustache des articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, a institué sur ce territoire le dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation.

En application de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation, l'autorisation préalable de changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est délivrée par le maire de Saint Eustache, selon les modalités définies par le présent règlement et délibérées par le Conseil communautaire (délibération précitée).

Article 2 - Champ d'application

Les dispositions du présent règlement s'appliquent au changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme. Sont donc exclus du présent règlement, les changements d'usage de locaux d'habitation en commerce, bureau ou activité artisanale, qui restent toutefois soumis à une autorisation d'urbanisme.

Plus précisément, le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme, concerne les locaux meublés de tourisme qui, selon l'article L.324-1-1 du Code du tourisme, sont les villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée à la semaine ou au mois et sont donc, à ce titre, considérées comme des résidences secondaires pour leurs propriétaires.

Il est en effet précisé que la procédure de changement d'usage ne s'applique pas à la location occasionnelle de la résidence principale, c'est-à-dire au-delà de 120 jours de location par an, comme le prévoit l'article L.631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation

Toutefois, il convient de rappeler qu'à partir du 121^{ème} jour de location d'un local d'habitation, une autorisation de changement d'usage est obligatoire dans la mesure où le logement n'est plus considéré comme une résidence principale mais comme une résidence secondaire, conformément à l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

L'autorisation de changement d'usage pour les résidences secondaires est obligatoire dès la première nuitée.

Article 3 - Régime juridique applicable

L'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH, définit le meublé touristique comme « *la mise en location d'un local meublé de manière répétée pour de courtes durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile* ».

L'article L.631-7-1 A du CCH, permet d'instituer un régime particulier d'autorisation temporaire de changement d'usage pour les locations meublées de courtes durées.

Le régime adopté dans le présent règlement se fonde donc sur l'article L.631-7-1 A du CCH pour les autorisations temporaires dites personnelles.

Article 4 – Champ d'application du présent règlement

4-1 - Périmètres :

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de Saint Eustache.

4-2 – Qualité du demandeur

L'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme sera accordée au demandeur personne physique. Lorsque le propriétaire est une personne morale (par exemple une SCI), le demandeur sera le représentant légal de ladite société qui sera le bénéficiaire effectif de l'autorisation.

Article 5 – Conditions d'octroi de l'autorisation de changement d'usage

- L'autorisation de changement d'usage est accordée en tenant compte des objectifs de mixité sociale, d'équilibre entre l'habitat et l'emploi et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements ou le niveau élevé du prix des loyers ;
- Les autorisations de changement d'usage sont accordées sous réserve du droit des tiers, et notamment des stipulations du bail ou du règlement de copropriété. Les activités autorisées par le changement d'usage d'un local d'habitation ne doivent engendrer ni nuisance, ni danger pour le voisinage et ne conduire à aucun désordre pour le bâti.
- Lorsque le logement loué est situé dans une copropriété, le pétitionnaire devra prouver que le changement d'usage est autorisé dans la copropriété. Pour cela il doit l'extraire du règlement de copropriété attestant que celui-ci ne s'oppose pas au changement d'usage, ou à défaut une autorisation de syndic de copropriété stipulant que le changement d'usage est admis.
- Le logement doit être décent et répondre aux exigences du décret 2002-120 du 30/01/2002, modifié par le décret 2021-872 du 30/01/2021. Le demandeur devra produire à cet effet une attestation sur l'honneur.
- Le propriétaire souhaitant obtenir une autorisation préalable de changement d'usage, devra solliciter le classement de son meublé conformément aux dispositions des articles D.324-2 et suivants du code du tourisme. Le demandeur disposera à cet effet d'une période de 6 mois pour aboutir cette démarche. A défaut de production de la décision de classement dans un délai de 6 mois à compter de la délivrance de l'autorisation de changement d'usage, ladite décision sera caduque de plein droit et cessera de produire tout effet.

- En application de l'article L.631-8 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage. Les travaux ne peuvent cependant être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation préalable de changement d'usage.
- L'autorisation est accordée par arrêté du Maire sous réserve de l'instruction par les services de la Commune du dossier complet remis par le pétitionnaire.

Ne sont pas autorisés, les changement d'usage :

- Des locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 (aide personnalisée au logement accordée au titre de la résidence principale) et R.321-23 du Code de la construction et de l'habitation (convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat applicable au secteur locatif intermédiaire ne bénéficiant pas de subvention pour travaux) ;
- La sous-location à titre saisonnier est interdite dans les locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.831.1 du CCH, relatif notamment aux locataires bénéficiant d'allocations logement. Sont également concernées par cette interdiction les Habitations à Loyer Modéré.

Article 6 - Limitation du nombre d'autorisation préalable de changement d'usage sur le territoire de la Commune

6-1 – Nombre d'autorisation accordé

Le nombre d'autorisation de changement d'usage est limité à 5 par propriétaire physique pour les personnes physiques et 5 par représentant légal de la personne morale, bénéficiaire effectif de l'autorisation, pour les personnes morales.

6-2 – Définition du seuil de la commune

Un seuil est fixé pour créer un équilibre entre le nombre de biens à usage d'habitation et les meublés de tourisme.

Sur la commune de Saint Eustache, le nombre maximal de biens pouvant être autorisés à être donnés en location meublée pour de courtes durées conformément à l'article L.631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation, par rapport au nombre total de logements à usage d'habitation, est de 25 meublés de tourisme.

Le seuil mentionné concerne à la fois les autorisations en cours délivrées en application du précédent règlement et, les autorisations conférées en application du présent règlement.

Lorsque le seuil est atteint plus aucune autorisation de changement d'usage ne peut être délivrée sur l'ensemble du territoire communal.

En cas d'atteinte du seuil, les demandeurs seront dirigés vers une liste d'attente, dont les modalités de fonctionnement sont précisées à **l'article 11**.

Article 7 - Durée de l'autorisation temporaire de changement d'usage

L'autorisation temporaire de changement d'usage est délivrée pour une durée de 5 ans.

Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande.

Article 8 – Nature du titre délivré

L'autorisation de changement d'usage temporaire est délivrée à titre personnel et est incessible et temporaire.

Elle cesse de produire ses effets lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire dans ce local.

III. Formalités administratives

Article 9 - Modalités de dépôt des demandes de changement d'usage - Télédéclaration

Dans le cadre de la procédure de déclaration de meublés de tourisme avec numéro d'enregistrement, le Grand Annecy a mis en place pour les communes, dont la commune de Saint Eustache, un système de télédéclaration des meublés de tourisme à l'adresse suivante : <https://www.declaloc.fr/>.

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit se connecter au même service de télédéclaration. Un arrêté de changement d'usage sera adressé au pétitionnaire, après remise d'un dossier complet (la complétude du dossier s'apprécie à la date de son instruction et non de son dépôt) et son instruction achevée.

Le dossier est réputé complet à sa réception, si l'autorité compétente n'a pas, dans le délai de deux mois à compter de la réception ou du dépôt du dossier, notifié au demandeur une lettre recommandée avec demande d'avis de réception indiquant, de façon exhaustive, les pièces manquantes. A compter de la réception de ce courrier sollicitant la complétude du dossier, le demandeur doit fournir les pièces manquantes dans le délai d'un mois. A défaut de produire les pièces manquantes dans ce délai, le demandeur est réputé avoir renoncé à sa demande.

Le délai d'instruction de la demande d'autorisation est de deux mois, suivant la réception du dossier complet. Le défaut de réponse de l'administration dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande par le pétitionnaire vaut décision d'acceptation conformément aux dispositions de l'article L.231-1 du Code des Relations entre le Public et l'Administration.

Article 10 – Liste des pièces sollicitées

- Extrait du règlement de copropriété attestant que celui-ci ne s'oppose pas au changement d'usage, ou à défaut une autorisation du syndic de copropriété stipulant que le changement d'usage est admis ;
- Attestation sur l'honneur que le logement est décent et répond aux exigences de l'article R.111-2 du Code de la construction et de l'habitation.
- Décision de classement du meublé de tourisme, ou à défaut une attestation de l'engagement de ladite procédure de classement ;
- Le formulaire de demande de changement d'usage qui mentionne, notamment, l'identité du demandeur, la qualité du demandeur, les caractéristiques du local, sa localisation...

Article 11 – Modalités d’instruction des dossiers

1) **Disposition n°1 : Seuil communal non atteint - Modalités pour les nouvelles demandes**

Si le nombre maximum de logements susceptibles d’obtenir une autorisation n’est pas atteint à la date de réception d’un dossier complet et si l’autorisation ne peut être refusée pour une autre raison, l’autorisation de changement d’usage est accordée pour une durée de 5 ans à compter de sa notification.

2) **Disposition n°2 : Seuil communal atteint – Modalités pour les nouvelles demandes**

Si le nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique est atteint, une décision de refus sera notifiée au pétitionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception. Le dossier sera conservé et la demande classée dans une liste d’attente par le service compétent de la Mairie par ordre chronologique d’enregistrement des dossiers complets de demandes d’autorisation.

3) **Disposition n°3 : « un CDU se libère » - Modalités pour les nouvelles demandes**

Lorsque de précédentes autorisations sont devenues caduques et que le nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique à l’échelle de la commune n’est plus atteint, il sera demandé au propriétaire placé en première position sur la liste d’attente tenue par ordre chronologique d’enregistrement des dossiers de demandes d’autorisation (la date retenue étant celle à laquelle le dossier déposé est complet), de confirmer sa demande. A compter de la notification de la demande de confirmation adressée au propriétaire placé en première position sur la liste d’attente, celui-ci dispose d’un délai de 15 jours calendaires pour y répondre. Passé ce délai, il sera considéré que le propriétaire renonce à sa demande de changement d’usage et sa demande sera supprimée de la liste d’attente.

4) **Disposition n°4 : Renouvellement pour les bénéficiaires d’un CDU**

Au terme des cinq ans de validité d’une autorisation conférée au titre du règlement communal, le propriétaire concerné, personne physique ou représentant légal, d’une personne morale, sera prioritaire pour obtenir une nouvelle autorisation, à la double condition de justifier qu’il est bien toujours propriétaire et que le nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique à l’échelle de la commune n’est pas atteint. Dans ce cas, le propriétaire devra faire sa demande via Déclaloc au plus tôt 4 mois et au plus tard 2 mois avant l’expiration de la précédente autorisation. Passé ce délai, il ne sera plus prioritaire pour solliciter une nouvelle autorisation. Le caractère prioritaire, accordé dans le cas d’une première demande de renouvellement d’autorisation, n’est valable qu’une seule fois. Si le propriétaire concerné souhaite à nouveau renouveler sa demande d’autorisation, après avoir bénéficié d’une première priorisation de sa demande, il sera placé à la fin de de la liste d’attente, selon son ordre d’arrivée sur Déclaloc.

- Toute demande d’autorisation ne pourra être intégrée à la liste d’attente que si le dossier est complet et ce, dans les conditions fixées aux articles 9 et 10 du présent règlement.
- Toutefois, pour entrer dans la liste d’attente, la décision de classement du meublé de tourisme, ou l’attestation de l’engagement, par le demandeur, de la procédure de classement ne seront pas exigés. Lorsque la demande d’autorisation sera accordée au demandeur, celui-ci devra alors fournir soit la décision de classement, soit l’attestation sur l’honneur d’avoir sollicité ce classement et de l’obtenir dans un délai de 6 mois, conformément à l’article 5 du règlement.

IV. Sanctions

Article 12 – Sanctions encourues en cas de transformation d'un logement, en meublé de tourisme, sans autorisation préalable de changement d'usage.

Le fait pour toute personne, d'enfreindre les articles L. 631-7 et suivants du CCH, ou de contrevenir au présent règlement est passible des condamnations prévues aux articles L. 651-2 et L. 651-3 du CCH reproduits ci-dessous :

- Article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation :

*« Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder **50 000 € par local irrégulièrement transformé.***

Cette amende est prononcée par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local.

*Sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat, **le président du tribunal ordonne le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, dans un délai qu'il fixe.** A l'expiration de celui-ci, **il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé.** Le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé.*

Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires.

- Article L. 651-3 du code de la construction et de l'habitation :

*« **Quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations** prévues aux titres Ier (chapitre II), II (chapitre Ier), III et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L. 612-1, L. 631-1 à L. 631-6, L. 641-12 et L. 641-14, ou par les textes pris pour leur application, **sciemment fait de fausses déclarations, quiconque a, à l'aide de manœuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 80 000 euros** ou de l'une de ces deux peines seulement.*

Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés. »

- Article 441-7 du code pénal

*« Indépendamment des cas prévus au présent chapitre, est puni **d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende** le fait :*

1° D'établir une attestation ou un certificat faisant état de faits matériellement inexacts ;

2° De falsifier une attestation ou un certificat originairement sincère ;

3° De faire usage d'une attestation ou d'un certificat inexact ou falsifié... »

- **Article L324-1-1-III et IV du Code du Tourisme**

En cas de location sans autorisation de la totalité de sa résidence principale plus de 120 jours par an, la personne en infraction est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder **10 000 euros**.

En cas d'absence de numéro d'enregistrement, la personne en infraction est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder de **5 000 euros**.

V. Modalités d'exécution du présent règlement

Article 13 – Entrée en vigueur du présent règlement

Le présent règlement est exécutoire à compter du 1^{er} juin 2023. Le présent règlement pourra faire l'objet de modifications par délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté de l'Agglomération du Grand Annecy.