



DEL-2023-53

Nombre de
membres en
exercice

95

Présents et
représentés

92

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND ANNECY

SEANCE du 23 FÉVRIER 2023

L'an deux mille vingt-trois
Le vingt trois du mois de février à dix-huit heures

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE du Grand Annecy, dûment convoqué en séance officielle le dix sept février deux mille vingt-trois, s'est réuni Espace Périaz à Annecy (Seynod) en séance Ordinaire sous la présidence de Frédérique LARDET, Présidente.

Délibération

Date de mise
en ligne

6 MARS 2023

Déposée en
Préfecture le

3 MARS 2023

Etaient présents

Jean-Pascal ALBRAN, Christian ANSELME, Jacques ARCHINARD, Gilles ARDIN, François ASTORG, Olivier BARRY, Isabelle BASTID, Alexandra BEAUJARD, Nicole BLOC, Franck BOGEY, Cécile BOLY, Patrick BOSSON, Bilal BOUCHETIBAT, Stéphane BOUCLIER, Corinne BOULAND, Catherine BOUVIER, Christian BOVIER, Vanessa BRUNO, Pierre BRUYERE, Karine BUI-XUAN-PICCHEDDA, Odile CERIATI-MAURIS, Henri CHAUMONTET, Martine COUTAZ, Sandrine DALL'AGLIO, Roland DAVIET, Noëlle DELORME, Joëlle DERIPPE-PERRADIN, Isabelle DIJEAU, Samuel DIXNEUF, David DUBOSSON, Fabienne DULIEGE, Denis DUPERTHUY, Elisabeth EMONET, Chantale FARMER, Pierre GEAY, Fabien GERY, Jean-François GIMBERT, Anthony GRANGER, Fabienne GREBERT, Aurélie GUEDRON, Ségolène GUICHARD, Marion LAFARIE, Frédérique LARDET, Elisabeth LASSALLE, François LAVIGNE-DELVILLE, Christiane LAYDEVANT, Patrick LECONTE, Claire LEPAN, Karine LEROY, Bruno LYONNAZ, Benjamin MARIAS, Viviane MARLE, Jean-Claude MARTIN, Christian MARTINOD, Antoine de MENTHON, Catherine MERCIER-GUYON, Thomas MESZAROS, Philippe MORIN, Michel MUGNIER-POLLET, Alexandre MULATIER-GACHET, Laure ODORICO, Gérard PASTOR, Raymond PELLICIER, Tony PESSEY, Eric PEUGNIEZ, Monique PIMONOW, Christophe PONCET, Jean-Luc RIGAUT, Marc ROLLIN, Christian ROPHILLE, Didier SARDA, Yannis SAUTY, Nora SEGAUD-LABIDI, Bénédicte SERRATE, Jean-Louis TOÉ, Olivier TRIMBUR, Gilles VIVIAN, André KELLER (suppléant de Patricia MERMOZ)

Avaient donné procuration

Etienne ANDRÉYS à Marion LAFARIE, Frédérique BANGUÉ à Corinne BOULAND, Michel BEAL à Gérard PASTOR, Marie BERTRAND à Aurélie GUEDRON, Christel CASSET à Gilles ARDIN, Lola CECCHINEL à Bénédicte SERRATE, Gilles FRANÇOIS à Roland DAVIET, Charlotte JULIEN à Alexandre MULATIER-GACHET, Aurélien MODURIER à Olivier BARRY, Magali MUGNIER à Odile CERIATI-MAURIS, Xavier OSTERNAUD à Jean-Louis TOÉ, Christian PETIT à Benjamin MARIAS, Agnès PRIEUR-DREVON à Bruno LYONNAZ, Guillaume TATU à Fabienne GREBERT

Etaient excusé(e)s

Frédérique KHAMMAR, Pierre-Louis MASSEIN, Marie-Luce PERDRIX

Alexandre MULATIER-GACHET est désigné(e) en qualité de Secrétaire de séance

OBJET

ADOPTION DU RÈGLEMENT FIXANT LES CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DE LOCAUX D'HABITATION EN MEUBLÉES TOURISTIQUES DE COURTES DURÉES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SAINT EUSTACHE

Bruno LYONNAZ, rapporteur

I. Le contexte

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.

Le Grand Annecy s'est donc saisi de cette problématique à travers la mise en œuvre du dispositif légal et réglementaire en vigueur sur son territoire.

Pour mémoire, la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a introduit la possibilité, pour les collectivités territoriales, de mettre en place un système d'autorisation permettant de réguler les locations de meublés touristiques et ainsi de lutter, notamment, contre la pénurie de logements.

Prévue à l'article L.631-9 du Code de la construction et de l'habitation la procédure préalable d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation peut être rendue applicable dans les communes qui appartiennent à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants par délibération du Conseil communautaire compétent en matière de plan local d'urbanisme ou qui n'appartiennent pas à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants par décision préalable de l'autorité préfectorale sur proposition du Maire.

Par ailleurs, la loi pour une République numérique du 7 octobre 2016 a introduit l'obligation pour tout loueur occasionnel, quel que soit la nature du logement loué, dans les communes soumises au changement d'usage, de s'enregistrer auprès de sa mairie qui, en retour, lui attribue un numéro d'enregistrement indispensable pour commercialiser son bien sur les plateformes numériques.

Dans un premier temps, le choix avait été fait d'opter, sur le territoire du Grand Annecy, pour une réglementation commune, en fixant des règles identiques pour tous.

En effet, par délibération du 29 mars 2018, modifiée par la délibération du 28 mars 2019, le conseil communautaire du Grand Annecy instituait la procédure d'autorisation préalable au changement d'usage des locaux destinés à l'habitation en vue de les louer de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle qui n'y élit pas domicile. L'instauration de cette procédure à laquelle s'est ajoutée la mise en place par les Communes concernées de la procédure d'enregistrement, a permis au Grand Annecy de disposer d'une cartographie plus précise et d'un suivi en temps réel de l'évolution du nombre de meublés de tourisme sur son territoire.

Pour certaines communes, cette évolution se caractérise par une progression de la transformation de logements en meublés de tourisme, faisant craindre une potentielle réduction de la fonction résidentielle de ces communes au profit de la location de courte durée.

D'autres communes, sans atteindre ce risque, voient poindre la nécessité de fixer des conditions d'octroi aux autorisations préalables de changement d'usage pour renforcer préventivement la protection du logement sur leur territoire et, ce faisant, éviter un développement des meublés de tourisme, qui pourrait être induit par le renforcement de la réglementation sur les territoires voisins les plus impactés. Là encore, c'est un équilibre entre ces différentes fonctions qui doit être recherché.

Il est donc nécessaire de compléter le dispositif réglementaire existant afin de trouver un équilibre entre les différentes offres de logements que sont les locations saisonnières de courtes durées et les locations de longues durées.

Afin d'anticiper les conséquences d'une progression de la mutation de son parc de logements en meublés de tourisme, le Grand Annecy a réalisé une analyse de l'évolution des meublés de tourisme sur chacun des territoires concernés. Ce travail a été présenté aux Maires des communes lors d'une visio-conférence qui s'est déroulée le 15 novembre 2022 et lors de la Conférence des Maires du 18 novembre 2022.

Il est alors apparu que le seul moyen d'éviter le risque de déséquilibre aux communes les plus exposées ainsi qu'aux communes limitrophes, notamment afin d'éviter une migration des meublés de tourisme sur leurs territoires, était de fixer, par commune, un nombre maximum de meublés en résidence secondaire.

Sur cette base, chaque commune a été invitée à se positionner et à fixer son propre seuil.

La somme de tous ces seuils constitue le seuil communautaire du Grand Annecy, lequel s'établit au jour de la présente délibération à **3 543** meublés de tourisme en résidence secondaire.

La délibération du Conseil communautaire doit permettre de fixer les « *conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations [...] au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements* ».

II. Dispositions propres à la commune

La présente délibération a pour objet, dans les conditions énoncées par les dispositions du code de la construction et de l'habitation L.631-7-1 et L.631-7-1 A, de fixer les nouvelles conditions d'octroi des autorisations préalables de changement d'usage applicables aux meublés de tourisme pour la Ville de Saint-Eustache.

Le Grand Annecy accueille chaque année plus de 3 millions de visiteurs. Le territoire offre à ses visiteurs un patrimoine naturel et architectural exceptionnel et de nombreuses animations culturelles, sportives et touristiques.

Cette attractivité touristique contribue au développement de l'économie collaborative désormais très active sur le segment des meublés de tourisme.

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).

Ces chiffres sont également à mettre en perspective avec, d'une part, l'offre de logements et les besoins de la population et d'autre part, le nombre de meublés de tourisme répartis entre résidences principales et résidences secondaires :

Commune	Nombre de Logements (INSEE 2019)	Résidences principales (INSEE 2019)	Rés. secondaires (INSEE 2019)	Logements vacants (INSEE 2019)	Meublés tourisme en résidence secondaire (données déclaloc au 01/01/23)	% Meublés de tourisme par rapport aux nb de logements
Saint-Eustache	273	209	43	21	14	5,12%

Les circonstances détaillées ci-avant justifient :

- la fixation d'un seuil maximum des autorisations pouvant être délivrées à l'échelle de la commune,
- la limitation d'un nombre d'autorisations délivrées par propriétaire, qu'il s'agisse d'une personne morale ou physique.

Au regard des circonstances locales, les nouvelles conditions de délivrance des autorisations préalables de changement d'usage, incluses dans le règlement soumis à l'approbation du Conseil communautaire, s'avèrent être le moyen le plus efficace pour préserver les équilibres du marché du logement.

Un bilan annuel du dispositif, réalisé à l'initiative des communes qui le souhaitent, visera à apprécier l'impact des mesures sur le marché du logement.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L.631-7 à L.631-10 ;

Vu le code du tourisme ;

Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 ;

Vu la loi du 7 octobre 2016 pour une République numérique ;

Vu les statuts de la communauté d'agglomération du Grand Annecy ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n° 2018-167 en date du 29 mars 2018, modifiée par la délibération n° D-2019-140 du 28 mars 2019 instituant sur l'autorisation préalable de changement d'usage ;

Considérant l'évolution des locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée à des personnes qui n'élisent pas domicile sur le territoire de la commune de Saint-Eustache ;

Considérant l'intérêt public qui s'attache à préserver la fonction résidentielle dans la commune de Saint-Eustache ;

Considérant qu'il appartient au Grand Annecy, compétent en matière de PLU, de fixer les conditions dans lesquelles seront délivrées les autorisations de changement d'usage en application de l'article L.631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation ;

Considérant qu'il y a lieu de fixer de nouvelles conditions dans lesquelles seront délivrées les autorisations de changement d'usage ;

Considérant que toute disposition réglementaire nouvelle a en principe vocation à s'appliquer aux situations en cours, sans que puisse être invoqué un droit au maintien de la réglementation existante, sous réserve du respect du principe de non-rétroactivité des actes administratifs, qui exclut que de nouvelles dispositions réglementaires s'appliquent à des situations juridiquement constituées avant leur entrée en vigueur ;

Considérant qu'il y a néanmoins lieu de décaler l'entrée en vigueur de cette nouvelle réglementation afin de permettre aux acteurs économiques de s'adapter.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DECIDE :

- d'approuver le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation applicable à la commune de Saint-Eustache, ci-annexé ;
- d'approuver que les présentes conditions d'attribution des autorisations s'appliqueront aux demandes de changement d'usage délivrées à compter du 1^{er} juin 2023.

LA DÉLIBÉRATION A ÉTÉ ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

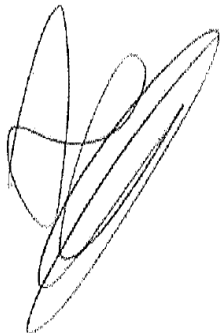
Voix POUR : 82

Voix CONTRE : 1 (Michel MUGNIER-POLLET)

ABSTENTION(S) : 6 (Joëlle DERIPPE-PERRADIN, Isabelle DIJEAU, Anthony GRANGER, Christiane LAYDEVANT, Antoine de MENTHON, Gérard PASTOR)

NON-VOTANT(S) : 3 (Elisabeth EMONET, Christian ROPHILLE, Guillaume TATU)

Le Secrétaire de séance,



Alexandre MULATIER-GACHET

Pour extrait conforme
Pour la Présidente et par délégation,
Le Directeur Général,



Sébastien LENOIR.