

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ DU GRAND ANNECY**

SEANCE du 28 MARS 2019

L'an deux mil dix neuf

Le vingt-huit du mois de mars à dix huit heures

Nombre de
membres
en exercice
93

Présents et
représentés
83

Le CONSEIL de COMMUNAUTE du Grand Annecy, dûment convoqué en séance officielle le 22 mars 2019, s'est réuni à l'Espace Périaz à Seynod (commune d'Annecy) en séance ordinaire sous la présidence de M. Jean-Luc RIGAUT, Président.

Etaient présents

Guylaine ALLANTAZ, Christian ANSELME, Jacques ARCHINARD, Gilles ARDIN, Olivier BARRY, Michel BÉAL, Catherine BERTHOLIO, Alain BEXON, Thierry BILLET, Catherine BORNENS, Patrick BOSSON, Yvon BOSSON, Marie-Agnès BOURMAULT, Jean BOUTRY, Catherine BOUVIER, Michèle BRET, Philippe CHAMOSSET, Michel CHAPPET, Line DANJOU DARSY, Noëlle DELORME, René DESILLE, Fabienne DULIEGE, Joël DUPERTHUY, Jacky DURSENT, Christiane ELIE, Jean FAVROT, Gilles FRANÇOIS, Fabien GERY, Gilles CHAPPAZ (suppléant de Jean-François GIMBERT), Christiane GRUFFAZ, Ségolène GUICHARD, Pierre HERISSON, Claude JACOB, Christiane LAYDEVANT, Marc LE ROUX, Nicole LOICHON, Sylvie MANIGLIER, Valérie PIROT (suppléante de Jean-Claude MARTIN), Christian MARTINOD, Antoine de MENTHON, Thomas MESZAROS, Michel MOREL, Philippe MORIN, Jean-Jacques PASQUIER, Raymond PELLICIER, Marie-Luce PERDRIX, Serge PETIT, Jean-François PICCONE, Monique PIMONOW, Xavier PIQUOT, Christophe PONCET, Agnès PRIEUR-DREVON, Jacques REY, Jean-Luc RIGAUT, Marc ROLLIN, Christian ROPHILLE, Martine SCOTTON, Françoise TARPIN, Jean-Louis TOÉ, Laure TOWNLEY-BAZAILLE, Gérard TUPIN, Isabelle VANDAME, Gilles VIVANT

Délibération

Date
d'affichage

4 AVR. 2019

Déposée en
Préfecture le

4 AVR. 2019

Avaient donné procuration

Bernard ALLIGIER à Christiane LAYDEVANT, François ASTORG à Jean BOUTRY, Isabelle ASTRUZ à Yvon BOSSON, Gilles BERNARD à Françoise TARPIN, Daniel BOA à Jean FAVROT, Pierre BRUYERE à Raymond PELLICIER, Marc CATON à Guylaine ALLANTAZ, Roland DAVIET à Ségolène GUICHARD, David DUBOSSON à Philippe CHAMOSSET, Aline FABRESSE à Olivier BARRY, Marylène FIARD à Thomas MESZAROS, Pierre FROELIG à Jacques ARCHINARD, Elisabeth LASSALLE à Catherine BERTHOLIO, Patrick LECONTE à Jean-Louis TOÉ, Philippe MONMONT à Marc ROLLIN, André MUGNIER à Nicole LOICHON, Pierre POLES à Isabelle VANDAME, Dominique PUTHOD à Jean-Luc RIGAUT, Nora SEGAUD-LABIDI à Fabien GERY, Daniel VIRET à Laure TOWNLEY-BAZAILLE

Etaient excusés

Bernard ACCOYER, Françoise CAMUSSO, Henri CHAUMONTET, Roselyne DRUZ-AMOUdry, Denis DUPERTHUY, Kamel LAGGOUNE, Claire LEPAN, Michel MUGNIER-POLLET, Thomas NOËL, Vincent PACORET

M. Thomas MESZAROS est désigné en qualité de Secrétaire de séance.

OBJET

LOCATIONS SAISONNIERES DE LOCAUX POUR DES SÉJOURS DE COURTE DURÉE – MODIFICATION DE LA DÉLIBÉRATION DU 29 MARS 2018 RELATIVE A L'INSTITUTION DE L'AUTORISATION PRÉALABLE DE CHANGEMENT D'USAGE ET LA FIXATION DES CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DE L'AUTORISATION PRÉALABLE DE CHANGEMENT D'USAGE DANS LES COMMUNES D'ANNECY, D'ARGONAY, DE CHAVANOD, DE DUINGT, D'EPAGNY-METZ-TESSY, DE POISY, DE SAINT-JORIOZ ET DE SEVRIER

Guylaine ALLANTAZ, rapporteur,

1- PRÉAMBULE

Les locations de courte durée de logements à des touristes de passage se sont multipliées avec l'avènement des sites de mise en relation et de location de ces locaux sur internet (exemple Airbnb, Abritel,...) et le développement de l'économie collaborative.

Ce développement a des effets multiples :

- Forte augmentation des biens mis en location sur ces plates-formes.
- Concurrence à l'hébergement touristique conventionnel.
- Dégradation des logements, notamment des espaces communs des copropriétés en raison d'une forte rotation des occupants.
- Risque de transformation de résidences principales en meublés de tourisme.

Depuis le 1er août 2016, AirBnB perçoit la taxe de séjour sur la commune d'Annecy (commune historique) et, depuis août 2018, sur l'ensemble des communes du Grand Annecy. Abritel-Homeaway collecte également la taxe de séjour depuis le 1^{er} septembre 2018.

Ces plates-formes étant, à ce jour, les seules à effectuer cette collecte, il subsiste toutefois une déperdition de recettes de la taxe de séjour. En effet, il est recensé une trentaine de plates-formes ou sites internet de location touristique de courte durée.

Sur le territoire du Grand Annecy, les meublés de tourisme représentent une capacité d'accueil d'environ 4.000 personnes.

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 courte durée dans les zones tendues,
- dans le cadre de la loi pour une République Numérique du 7 octobre 2016 l'obligation pour tout loueur occasionnel, quelque 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.

2 - MISE EN OEUVRE DE CES DISPOSITIFS

Conformément à la volonté du législateur, il est préconisé, sur le territoire du Grand Annecy et plus précisément sur les communes situées en zone tendue, de réguler l'activité des meublés de tourisme afin de maîtriser l'équilibre entre le logement pour les habitants et l'hébergement touristique et de fixer des règles identiques pour l'ensemble des hébergeurs touristiques.

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.

Huit communes du Grand Anancy se trouvent dans un périmètre de zone tendue : Anancy Argonay – Chavanod – Duingt - Epagny-Metz-Tessy – Poisy – Sevrier – Saint-Jorioz.

La procédure de changement d'usage a été instituée pour ces dernières par délibération de la Communauté d'agglomération du Grand Anancy en date du 29 mars 2018. Des modifications doivent néanmoins être apportées, notamment s'agissant des conditions de délivrance des autorisations.

Il est proposé de substituer à la délibération du 29 mars 2018 la présente délibération pour ce qui concerne les conditions de délivrance des autorisations préalable de changement d'usage.

3 - CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DE L'AUTORISATION

Il est précisé que la procédure de changement d'usage ne s'applique pas à la location occasionnelle de la résidence principale ou d'une partie de celle-ci, comme le prévoit l'article L 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitat.

La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, elle ne peut donc être louée que le reste du temps, soit 4 mois (120 jours) par an, au-delà elle n'est plus considérée comme la résidence principale et devient un meublé de tourisme.

3.1. Principes généraux

La délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation par les communes qui appartiennent à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, est prévue par l'article L.631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). La mise en place d'une procédure d'autorisation de changement d'usage prévue à l'article L.631-7 du CCH est soumise à délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

La Communauté d'Agglomération du Grand Anancy étant compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, il lui appartient de fixer les conditions dans lesquelles seront délivrées les autorisations de changement d'usage.

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 ».

De façon générale, la procédure de changement d'usage est accordée par le maire de façon temporaire et est attachée soit à la personne, soit au local dès lors que l'autorisation est subordonnée à une compensation (entendue comme une obligation de transformer en logement des locaux non affectés à cet usage).

3.2 Conditions

- L'octroi d'une autorisation de changement d'usage est nécessaire s'il s'agit d'un local à usage d'habitation qui ne constitue pas la résidence principale du loueur et qui fait l'objet de location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.
- L'octroi d'une autorisation de changement d'usage est nécessaire s'il s'agit d'un local à usage d'habitation qui constitue la résidence principale du loueur et qui fait l'objet de location, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, plus de 120 jours par an.
- L'autorisation de changement d'usage est accordée en tenant compte des objectifs de mixité sociale, d'équilibre entre l'habitat et l'emploi dans les différents quartiers et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements ou le niveau élevé du prix des loyers.
- Elle est accordée automatiquement pour les résidences secondaires déjà mises en location en meublés de tourisme au 1er avril 2018, ainsi que pour tous les projets en cours d'instruction à cette date, et ce tant que ces locaux font l'objet d'une classification ou d'une labellisation par un organisme de classement de meublés de tourisme (agrée Atout France) ou par un label (Gîtes de France, Clévacances) officiellement accrédité par l'État.
- Le changement d'usage ne doit pas être interdit par la copropriété dans laquelle se trouve l'immeuble pour pouvoir faire l'objet d'une autorisation.
- Le logement doit être décent et répondre aux exigences de l'article R.111-2 du Code de la construction et de l'habitation.
- L'autorisation de changement d'usage ne pourra être accordée pour les logements 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).
- L'autorisation est accordée après le dépôt d'un formulaire mis à la disposition par la Commune rempli par l'intéressé. Ce formulaire doit être accompagné des pièces justificatives demandées.
 - Le locataire, à l'origine de la demande d'autorisation, devra fournir l'accord du propriétaire.
 - Si le local est en copropriété, il sera nécessaire de communiquer une attestation sur l'honneur témoignant de l'absence d'opposition du règlement de copropriété.
- En application de l'article L.631-8 du C.C.H, 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. Le dépôt d'un formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage sera tout de même effectué par l'intéressé dès lors que l'instruction est réalisée par un service distinct. Les travaux ne pourront être effectués qu'après obtention de l'autorisation de l'article L.631-7 du CCH.
- Le silence 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.

4 - CRITERES DE L'AUTORISATION

L'autorisation est accordée pour une durée de 5 ans pouvant être renouvelée suivant la procédure précitée.

Pour les résidences secondaires qui seront mises en location en meublés de tourisme, après le 1er avril 2018 ou dont le projet n'était pas en cours d'instruction à cette date, l'autorisation est accordée pour une durée de 5 ans pouvant être renouvelée suivant la procédure précitée. Elle s'applique sur l'intégralité du territoire des communes. Elle sera automatiquement prolongée à la condition que l'hébergement fasse l'objet d'investissements réguliers dans une démarche de qualité validée par un organisme de classement de meublés de tourisme (agrée Atout France) ou par un label (Gîtes de France, Clévacances) officiellement accrédité par l'État.

5 - LES CHANGEMENTS D'USAGE DISPENSÉS D'AUTORISATION

Sont dispensés d'autorisation :

- Les locaux à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur, loués pour de courte durée à une clientèle qui n'y élit pas domicile (article L.631-7-1-I A du CCH).
- L'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation, si aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ledit local et ne conduit à y recevoir ni clientèle, ni marchandises (article L.631-7-3 du CCH).
- L'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation situé au rez-de-chaussée, si aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, dès lors que l'activité est exercée seulement par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ledit local et que l'activité n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti (article L.631-7-4 du CCH).

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

CONSIDERANT la multiplication des locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée à des personnes qui n'y élisent pas leur domicile sur le territoire des communes, membres du Grand Annecy,

CONSIDERANT l'intérêt public qui s'attache à préserver la fonction résidentielle dans ces communes,

CONSIDERANT qu'au regard d'un nombre croissant de biens mis en location par l'intermédiaire des plates-formes numériques de commercialisation, le Grand Annecy se doit d'exercer un meilleur contrôle de ce type d'activités,

CONSIDERANT qu'il appartient à la Communauté d'agglomération du Grand Annecy, compétente en matière de PLU, d'instaurer la procédure de changement d'usage sur le territoire des communes situées en zone tendue en application de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation,

CONSIDERANT que les communes d'ANNECY, d'ARGONAY, de CHAVANOD, de DUNGT, d'EPAGNY-METZ-TESSY, de POISY, de SEVRIER et de SAINT-JORIOZ sont situées en zone tendue,

CONSIDERANT qu'il appartient à la Communauté d'agglomération du Grand Annecy, compétente 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 du Code de la construction et de l'habitation,

CONSIDERANT que la délibération du 29 mars 2018 instaurant le changement d'usage sur le territoire des communes d'ANNECY, d'ARGONAY, de CHAVANOD, de DUINGT, d'EPAGNY-METZ-TESSY, de POISY, de SEVRIER et de SAINT JORIOZ doit être modifiée en tant qu'elle fixe les conditions dans lesquelles seront délivrées les autorisations de changement d'usage sur le territoire des communes situées en zone tendue,

CONSIDERANT qu'il y a lieu de prendre une nouvelle délibération fixant les conditions dans lesquelles seront délivrées les autorisations de changement d'usage sur le territoire des communes situées en zone tendue,

Le Conseil de communauté décide, à l'unanimité par :

81 voix POUR

2 ABSTENTIONS (Philippe CHAMOSSET et David DUBOSSON)

- de compléter la délibération du 29 mars 2018 instituant l'autorisation préalable de changement d'usage et la fixation des conditions de délivrance de l'autorisation préalable dans les communes d'ANNECY, d'ARGONAY, de CHAVANOD, de DUINGT, d'EPAGNY-METZ-TESSY, de POISY, de SAINT-JORIOZ et de SEVRIER,
- d'approuver les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation applicables aux communes situées en zone tendue en lieu et place du régime fixé par la délibération du 29 mars 2018,
- de dire que les présentes conditions de délivrance des autorisations s'appliqueront aux demandes de changement d'usage déposées à compter de la publication de la présente délibération.

ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ

AINSI DELIBERE ont signé au registre le Président et les membres présents à la séance,

Pour extrait conforme
Pour le Président et par délégation,
Le Directeur Général,



Sébastien LENOIR.