

**ENCADREMENT DES LOCATIONS SAISONNIERES DE LOCAUX
POUR DES SEJOURS DE COURTE DUREE
INSTITUTION DE L'AUTORISATION PREALABLE DE CHANGEMENT
D'USAGE ET FIXATION DES CONDITIONS DE CETTE AUTORISATION
DANS LES COMMUNES D'ANNECY, D'ARGONAY, DE CHAVANOD,
DE DUINGT, D'EPAGNY-METZ TESSY, DE POISY, DE SAINT-JORIOZ
ET DE SEVRIER**

1- PREAMBULE

Les locations de courte durée de chambres ou de logements entiers 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, Aritel,...) 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). Pour les cinq derniers mois de 2016, la taxe collectée s'est élevée à 33 000 € et à 146 000 € pour l'année 2017.

Aritel-Homeaway a annoncé, à son tour, la collecte de la taxe de séjour à partir de janvier 2018 sur la commune d'Annecy (commune historique) et à partir de mars 2018 sur l'ensemble des communes du Grand Anecy.

Ces plates-formes étant les seules à effectuer cette collecte, il subsiste toutefois une déperdition de recettes de 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 Anecy, 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 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, 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.

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

Pour les 26 autres communes (Alby-sur-Chéran, Allèves, Bluffy, Chainaz-les-Frasses, Chapeiry, La Chapelle-Saint-Maurice, Charvonnex, Cusy, Entrevernes, Groisy, Gruffy, Héry-sur-Alby, Leschaux, Menthon-Saint-Bernard, Montagny-les-Lanches, Mûres, Nâves-Parmelan, Quintal, Saint-Eustache, Saint-Félix, Saint-Sylvestre, Talloires-Montmin, Fillière, Veyrier-du-lac, Villaz et Viuz-la-Chiésaz) , cette procédure d'autorisation de changement d'usage peut être instituée par décision du Préfet sur proposition du maire.

Dans un souci d'équité de traitement, d'harmonisation et de simplification des procédures, il est souhaité que les 26 autres communes situées en dehors du périmètre de zone tendue s'engagent, de leur côté, à saisir le Préfet afin de solliciter l'institution de la procédure de changement d'usage.

Ces deux procédures d'autorisation de changement d'usage, qu'elles soient à l'initiative du Grand Annecy ou à l'initiative des communes, ne s'appliquent 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.

De fait, la location des résidences principales échapperait à toute déclaration. Or la loi n°2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République Numérique a néanmoins remédié à cette carence et a introduit 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. Celui-ci est obligatoirement transmis à tout intermédiaire (agence immobilière, site internet...) en vue d'une location de courte durée.

En effet, l'article 51 de la loi précitée a modifié les articles L 324-1 et 324-2 du Code de tourisme. L'article L 324-1 permet ainsi à un conseil municipal de rendre obligatoire par délibération un enregistrement auprès de la commune pour toute location d'un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. De même, l'article L 324-2 rend obligatoire la mention de ce numéro d'enregistrement pour toute offre de location.

Le Code de tourisme précise (article L 324-1) que la déclaration de mise en location doit être faite par téléservice ou tout autre moyen de dépôt prévu par la délibération instituant le numéro d'enregistrement, la déclaration donne alors lieu à la délivrance sans délai par la commune d'un accusé-réception comprenant un numéro de déclaration ou numéro d'enregistrement.

3 - CONDITIONS DE DELIVRANCE DE L'AUTORISATION

- 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.
- 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 et R.321-23 du Code de la construction et de l'habitation.

4 - CRITERES DE L'AUTORISATION

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.

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, instaurant la possibilité d'instituer une autorisation de changement d'usage des locations de courte durée pour les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants,

Vu l'article 51 de la loi du 7 octobre 2016 pour une République Numérique,

Vu les articles L 324-1 et 324-2 et D. 324-1-1 du code de Tourisme,

Vu le décret n° 2017-678 du 28 avril 2017 relatif à la déclaration prévue au II de l'article L.324-1-1 du code du tourisme et modifiant les articles D. 324-1 et D. 324-1-1 du même code,

Considérant 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,

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

Considérant 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,

Cette question sera évoquée à la Commission Économie du 22 mars 2018,

Il est proposé au Conseil de communauté :

- de décider que la procédure d'enregistrement et l'autorisation de changement d'usage doivent, dans un souci d'équité territoriale, s'appliquer à toutes les communes du Grand Annecy ;

pour les communes situées en zone tendue (Annecy – Argonay – Chavanod – Duingt - Epagny-Metz-Tessy – Poisy – Sevrier – Saint Jorioz) :

- d'instituer la procédure d'autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation, en vue de louer de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ;
- de demander à tout propriétaire d'un local à destination « habitation » qui envisage de l'exploiter comme « meublé de tourisme », de fournir les informations ci-dessous :
 - Identification du déclarant : nom / prénom / ou nom de la personne morale et numéro d'identification (SIRET ou SIREN) / adresse / numéro de téléphone / courriel.
 - Identification du meublé de tourisme : adresse / nombre de pièces / si le bien est classé : niveau de classement ou de label et date du classement ou de la labellisation.
 - Périodes prévisionnelles de location : toute l'année ou indiquer les périodes prévisionnelles de location ;
- de rendre obligatoire la demande d'autorisation de changement d'usage à partir du 1er juillet 2018 et de rendre applicable ces dispositions sur tout le territoire des communes de Annecy – Argonay – Chavanod – Duingt - Epagny-Metz-Tessy – Poisy – Sevrier – Saint Jorioz ;

pour les 26 communes situées hors zone tendue :

- d'autoriser le Président à solliciter les maires des communes afin qu'ils appliquent ce dispositif à l'échelle de leur commune en saisissant le Préfet ;
- d'autoriser le Président, dans une démarche commune, à proposer et à signer pour soutien, un projet de courrier de saisine du Préfet cosigné par les maires des 26 communes.