



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

DÉPARTEMENT
DE LA
HAUTE-SAVOIE

Arrondissement de
Saint-Julien-en-
Genevois

2025.00006
AMÉNAGEMENT
DURABLE ET
CADRE DE VIE
Urbanisme et
Foncier

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-trois janvier,

Le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle du conseil municipal de l'Hôtel de Ville, en séance publique, sous la présidence de M. Christian DUPESSEY, Maire.

Présent-e-s : M. Christian DUPESSEY, M. Michel BOUCHER, Mme Louiza LOUNIS, Mme Dominique LACHENAL, M. Pascal SAUGE, Mme Mylène SAILLET, M. Yves FOURNIER, Mme Maryline BOUCHÉ, M. Amine MEHDI, Mme Inès AYEYEB, Mme Sophie VILLARI, M. Christophe BORREL, M. Robert BURGNARD, M. Christian AEBISCHER, Mme Christina ALI AHMAD, Mme Sylvie MÉLINE, M. Frédéric GAILLARD, Mme Diane NKOU, Mme Chadia LIMAM, M. Nicolas LEBEAU-GUILLOT, M. Julien BEAUCHOT, Mme Ramona DESSEMOND, M. Jonathan NAVILLE, Mme Isabelle UCAR, M. Hernan URZUA, M. Natan BOUZY, Mme Pascale MAYCA, M. Maxime GACONNET, M. Jean-Michel JOULAUD

Absent-e-s représenté-e-s :

Mme Sophie FRADET donne pouvoir à M. Pascal SAUGE,
Mme Céline MUGNIER donne pouvoir à M. Hernan URZUA

Absent-e-s :

M. Christian VERDONNET, Mme Aïcha MAATOUGUI, Mme Leila YESIL, Mme Géraldine VALETTE-GURRIERI, M. Matthieu LOISEAU, M. Cüneyt YESILYURT, M. Djamel DJADEL, M. Kévin CHALEIL--DOS RAMOS

Secrétaire de séance : Mme Dominique LACHENAL

Objet : Meublés de tourisme – Instauration du changement d'usage des locaux destinés à l'habitation et approbation du règlement

1- Contexte législatif et réglementaire

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi 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 à laquelle sont susceptibles de faire face leurs habitants.

Prévue aux articles L.631-7 à L.631-9 du code de la construction et de l'habitation (CCH), la procédure préalable d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation - le changement d'usage concerne l'acte de transformer un local destiné à l'habitation au profit d'un autre usage (commerces, activités, services, bureaux, équipements d'intérêt collectif ou meublés de courte durée) - peut être rendue applicable dans les communes dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du code général des impôts. Le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 fixe la liste des communes concernées.

Annemasse figure sur cette liste en tant « qu'il existe sur (le) territoire un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements ».

Ce dispositif législatif a été complété par la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite loi Le Meur. Cette loi offre désormais la possibilité aux communes de délivrer aux personnes morales des autorisations temporaires.

Par ailleurs, la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique 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.

2- Opportunité de mise en œuvre sur le territoire communal de la procédure de demande préalable de changement d'usage

La Commune d'Annemasse recense 285 meublés de tourisme officiellement déclarés en mairie (déclarations CERFA au 31 décembre 2024). Le nombre de meublés de tourisme ne cesse d'augmenter depuis six ans. On ne recensait que 27 meublés de tourisme en 2019.

Dans les faits, il est fort probable que ce chiffre soit très en deçà de la réalité, de nombreux meublés n'étant pas déclarés en Mairie nonobstant l'obligation en la matière ; pour preuve, la consultation du site AirDNA qui fait état de la commercialisation de 995 meublés de tourisme sur notre territoire.

Annemasse accueille en moyenne chaque année 700 habitants supplémentaires. Cette attractivité n'est pas sans conséquences sur le parc de logements et cette situation porte directement préjudice à ses habitants, notamment les familles, les primo-accédants, les ménages les plus modestes, les étudiants, les jeunes actifs ... qui ne parviennent plus à se loger à des prix raisonnables.

La proximité de Genève et l'offre importante de transport en commun sur la commune d'Annemasse génèrent en outre, depuis quelques années, des locations de courte durée de chambres ou de logements.

Dans ce contexte de fortes tensions, la location de meublés de tourisme tend à aggraver la situation en soustrayant du marché locatif des biens loués à la nuitée ou à la semaine.

Face à ces différents constats, Annemasse Agglo a saisi l'Office du tourisme des Monts du Genevois afin de dresser un état de la situation en matière de location de meublés touristiques, état qui a confirmé la nécessité de se saisir des outils de régulation du marché des meublés de tourisme.

Cette expansion significative de l'activité de locations saisonnières de logements pour des séjours de courtes durées s'avère désormais fortement pénalisante pour la commune d'Annemasse en présentant un double effet négatif.

En effet, le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme engendre une diminution de l'offre de logements à usage d'habitation principale. Parallèlement, elle génère une spéculation sur le prix du foncier, pour les logements encore disponibles. Les professionnels de l'immobilier alertent d'ailleurs sur un nombre d'offres de locations en chute libre et un très faible taux de rotation.

Le déséquilibre entre l'offre et la demande de logement très marqué, ainsi que les loyers et le prix des logements très élevés ont fait que cette tension immobilière est actée au niveau national et Annemasse est placée dans la zone tendue de l'Agglomération de Genève (SUI).

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il apparaît nécessaire de réguler les changements d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme afin de contrôler de manière harmonieuse le développement des locations meublées touristiques.

L'office du tourisme des Monts du Genevois a confié à un cabinet spécialisé une mission d'accompagnement à la mise en place de la procédure de changement d'usage. C'est dans ce cadre

qu'il est proposé l'institution des différents dispositifs de régulation du marché des meublés de tourisme.

Cette démarche s'inscrit dans un objectif de lutte contre la pénurie de logement et la hausse des loyers, dont la Cour de justice de l'Union européenne a reconnu qu'elles constituaient des objectifs d'intérêt général qui justifient l'encadrement de la location des meublés de tourisme (voir en ce sens : CJUE, 22 septembre 2020, affaire C-724/18).

Au regard de l'intérêt général qu'il y a de préserver un équilibre entre habitats et activités économiques pour maintenir la fonction résidentielle dans la commune, et compte tenu de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, il apparaît nécessaire de réguler ces changements d'usage de locaux d'habitation par l'instauration de la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme.

La Cour de justice de l'Union européenne a confirmé que ce système s'avère être le plus efficace pour freiner immédiatement et le plus efficacement le mouvement de transformation des logements qui crée cette pénurie (décision précitée). Mais, également, qu'il n'existe pas d'autres moyens *a posteriori* pour inverser ce phénomène.

Au-delà de la conciliation de l'accès au logement avec son activité touristique et de la préservation du parc de logements permanents pour les habitants et les nouveaux arrivants, cette démarche répondra également aux objectifs suivants :

- disposer d'une lisibilité accrue de l'ensemble de l'offre d'hébergement globale,
- répondre à la nécessité de contrôler *a minima* les flux touristiques dans le cadre du pilotage et du développement de la politique de tourisme,
- prévenir le risque pour l'équilibre économique et social de la ville.

3- Grands principes du projet de règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage des locaux en meublés de tourisme de courte durée

Ce règlement a pour objet de définir les critères et conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations, au regard notamment 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.

Selon l'article L.631-7 du CCH, constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyer, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location constituant la résidence principale du preneur au sens de l'article L.632-1 du même code.

L'obtention d'une autorisation de changement d'usage serait rendue obligatoire 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 ;
- 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 90 jours par an ;

Seraient dispensés d'autorisation :

- les locaux à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur, loués pour de courtes durées à une clientèle qui n'y élit pas domicile (moins de 90 jours par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure).

Il a été jugé nécessaire :

- de définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique ou à une personne morale de louer un local à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme ;
- de fixer à 4 % la part maximale de locaux à usage d'habitation pouvant faire l'objet d'une autorisation temporaire de changement d'usage. Pour information, ce pourcentage de locaux d'habitation pouvant être temporairement autorisé à la location meublée touristique correspond à ce jour à 644 autorisations temporaires de changement d'usage ;

- de fixer une limitation du nombre d'autorisations délivrées à 2 autorisations par propriétaire, qu'il s'agisse d'une personne physique ou morale.

Conformément à l'article L.631-7-1 A du CCH, il sera instauré dans le règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques, une procédure de sélection entre les candidats qui prévoit des garanties de publicité et de transparence applicables de manière identique aux demandes initiales et aux demandes de renouvellement.

Ces mesures sont adaptées aux caractéristiques du territoire et sont proportionnées à l'objectif poursuivi, en ce que celui-ci ne peut pas être réalisé par une mesure moins contraignante, notamment parce qu'un contrôle *a posteriori* interviendrait trop tardivement pour avoir une efficacité réelle.

Les dispositifs seront amenés à être réévalués au regard de l'évolution des données qui seront collectées à travers la mise en place de la télédéclaration avec enregistrement des meublés de tourisme.

Ceci étant exposé,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) et notamment son article 16 ;

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

Vu la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.631-7 et suivants ;

Vu le code du tourisme et notamment son article L.324-1-1 ;

Vu le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 portant application de l'article 232 du code général des impôts ;

Vu l'avis favorable de la Commission urbanisme et aménagement du mardi 19 novembre 2024 ;

Considérant que la commune d'Annemasse est compétente en matière de gestion et d'élaboration de document d'urbanisme ;

Considérant que la faculté offerte aux communes de subordonner le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation à une autorisation temporaire préalable au titre de l'article L. 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation, devrait permettre une régulation du marché des meublés de tourisme ;

Considérant que la multiplication des locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée à des personnes qui n'y élisent pas leur domicile nuit à l'équilibre du marché locatif traditionnel ;

Considérant que l'intérêt public doit s'attacher à préserver la fonction résidentielle dans la commune ;

Considérant qu'au regard de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, la Commune se doit de fixer les conditions encadrant l'autorisation de ces changements d'usage ;

Considérant qu'il est laissé à l'appréciation de la Commune d'abaisser pour les résidences principales le nombre de jours de location en meublés de tourisme de 120 à 90 par an ;

Considérant que l'instauration du changement d'usage permet la mise en place de la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme ;

Envoyé en préfecture le 27/01/2025

Reçu en préfecture le 27/01/2025

Publié le

ID : 074-217400126-20250123-D0220250000610-DE

SLO

Après avoir pris connaissance du projet de règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques ;

Le conseil municipal,

- entendu l'exposé du rapporteur,
- après en avoir délibéré, à l'unanimité des votants,

Pour	Contre	Abstention	N'a pas pris part au vote
31	0	0	0

DÉCIDE :

- d'instaurer sur tout le territoire de la commune d'Annemasse, à compter du 1^{er} avril 2025, la procédure de demande préalable de changement d'usage temporaire ;
- d'approuver le règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques, tel que figurant en annexe de la présente délibération ;
- d'abaisser à 90 le nombre maximal de jours par an de location d'une résidence principale en meublé de tourisme ;
- d'autoriser M. le Maire ou son représentant à prendre toutes les mesures nécessaires à l'application du règlement de changement d'usage et à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération et à la concrétisation du présent dispositif, dont la mise en œuvre relèvera de l'autorité communale.

Le Maire certifie le caractère exécutoire des présentes par l'accomplissement des formalités de contrôle de légalité.

Secrétaire de séance

Signé électroniquement par :
Dominique LACHENAL
Date de signature : 26/01/2025
Qualité : An - Adjointe Dominique Lachenal

Maire

Signé électroniquement par :
Christian DUPESSEY
Date de signature : 27/01/2025
Qualité : An - Maire

Voies et délais de recours :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant le Maire de la Ville d'Annemasse dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.

Un recours contentieux peut également être déposé en ligne via l'application Télérecours citoyens ou effectué par voie postale à l'adresse suivante : Tribunal Administratif - 2 place de Verdun - BP 1135 - 38022 Grenoble dans un délai de deux mois à compter :

- de la publication ou de la notification de la délibération,
- le cas échéant, du rejet explicite ou implicite du recours gracieux.

