

Nombre de
membres en
exercice

95

Présents et
représentés

88

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND ANNECY

SEANCE du 13 FÉVRIER 2025

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

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE du Grand Annecy, dûment convoqué en séance officielle le sept février deux mille vingt-cinq, s'est réuni au Centre des Congrès - Salle de l'Europe à Annecy en séance Ordinaire sous la présidence de Frédérique LARDET, Présidente.

Délibération

Date de mise
en ligne

18 FÉVR.
2025

Déposée en
Préfecture le

18 FÉVR.
2025

Etaient présents

Jean-Pascal ALBRAN, Etienne ANDRÉYS, Christian ANSELME, Gilles ARDIN, François ASTORG, Olivier BARRY, Michel BEAL, Nicole BLOC, Franck BOGEY, Cécile BOLY, Bilel BOUCHETIBAT, Stéphane BOUCLIER, Christian BOVIER, Vanessa BRUNO, Pierre BRUYERE, Josette CHARVIER, Sandrine DALL'AGLIO, Roland DAVIET, Jean-François DEGENNE, Joëlle DERIPPE-PERRADIN, Samuel DIXNEUF, David DUBOSSON, Fabienne DULIEGE, Denis DUPERTHUY, Elisabeth EMONET, Gilles FRANÇOIS, Fabien GERY, Jean-François GIMBERT, Anthony GRANGER, Fabienne GREBERT, Aurélie GUEDRON, Ségolène GUICHARD, Charlotte JULIEN, Marion LAFARIE, Frédérique LARDET, François LAVIGNE-DELVILLE, Christiane LAYDEVANT, Patrick LCONTE, Claire LEPAN, Karine LEROY, Bruno LYONNAZ, Benjamin MARIAS, Jean-Claude MARTIN, Christian MARTINOD, Pierre-Louis MASSEIN, Catherine MERCIER-GUYON, Patricia MERMOZ, Thomas MESZAROS, Philippe MORIN, Alexandre MULATIER-GACHET, Laure ODORICO, Xavier OSTERNAUD, Gérard PASTOR, Tony PESSEY, Christian PETIT, Monique PIMONOW, Agnès PRIEUR-DREVON, Jean-Luc RIGAUT, Marc ROLLIN, Christian ROPHILLE, Didier SARDA, Nora SEGAUD-LABIDI, Bénédicte SERRATE, Jean-Louis TOÉ, Olivier TRIMBUR, Gilles VIVIAN

Avaient donné procuration

Jacques ARCHINARD à Gilles VIVIAN, Frédérique BANGUÉ à Anthony GRANGER, Alexandra BEAUJARD à Pierre-Louis MASSEIN, Marie BERTRAND à Alexandre MULATIER-GACHET, Corinne BOULAND à Christiane LAYDEVANT, Catherine BOUVIER à Michel BEAL, Karine BUI-XUAN-PICCHEDDA à Fabienne GREBERT, Lola CECCHINEL à Fabien GERY, Odile CERIATI-MAURIS à Jean-Louis TOÉ, Martine COUTAZ à Philippe MORIN, Noëlle DELORME à Gilles ARDIN, Isabelle DIJEAU à Joëlle DERIPPE-PERRADIN, Chantale FARMER à Nora SEGAUD-LABIDI, Elisabeth LASSALLE à Nicole BLOC, Viviane MARLE à Samuel DIXNEUF, Aurélien MODURIER à Cécile BOLY, Magali MUGNIER à Marc ROLLIN, Michel MUGNIER-POLLET à Jean-Pascal ALBRAN, Raymond PELLICIER à Pierre BRUYERE, Eric PEUGNIEZ à Bénédicte SERRATE, Yannis SAUTY à Bilel BOUCHETIBAT, Guillaume TATU à Marion LAFARIE

Etaient excusé(e)s

Isabelle BASTID, Patrick BOSSON, Henri CHAUMONTET, Frédérique KHAMMAR, Antoine de MENTHON, Marie-Luce PERDRIX, Christophe PONCET

AR CONTROLE DE LEGALITE : 074-200066793-20250213-16289-DE-1-1
en date du 18/02/25 ; REFERENCE ACTE : DEL-2025-13

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

OBJET

MODIFICATION DU RÈGLEMENT FIXANT LES CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DE LOCAUX D'HABITATION DANS LA COMMUNE D'ANNECY

Bruno LYONNAZ, rapporteur

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et notamment son article 16 ;

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

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 ses article L.321-1-1 et suivants ;

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

Vu la délibération du Conseil communautaire n° 2018-167 en date du 29 mars 2018 instituant l'autorisation préalable de changement d'usage pour les locations saisonnières de courte durée ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n° D-2019-140 du 28 mars 2019, portant application aux Communes d'Annecy, Argonay, Chavanod, Duingt, Epagny Metz-Tessy, Poisy, Saint-Jorioz et Sevrier des articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation a été institué.

Vu la délibération du Conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Grand Annecy n° DEL-2023-61 du 23 février 2023 approuvant le 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 d'Annecy ;

Vu les ordonnances du juge des référés du tribunal administratif de Grenoble du 11 juillet 2023 n°s 2302693 et 2302730 qui ont ordonné la suspension de l'exécution de la délibération du 23 février 2023 ;

Vu le rapport de présentation de la présente délibération ;

Vu le comité de pilotage (COFIL) sur la régulation des meublés de tourisme du 10 décembre 2024 ;

Vu l'avis favorable du Bureau communautaire en date du 10 janvier 2025 ;

Vu l'avis favorable de la Conférence des Maires du 17 janvier 2025 ;

Vu la réunion d'information des syndicats de meublés de tourisme et de conciergeries du 6 février 2025 ;

Rappel du 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 :

- exacerber la tension sur l'offre de logements aux dépens de la population qui souhaite se loger sur le territoire du Grand Annecy (raréfaction des biens et augmentation du prix des loyers et du prix du foncier) ;
- augmenter le nombre de logements détournés de leur vocation résidentielle, transformés en meublés de tourisme et mis en location pour de courtes durées à une clientèle de passage ;
- dégrader les espaces communs des copropriétés et nuire à la qualité de la vie quotidienne des habitants, en raison de la rotation des occupants.

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 aux articles L.631-7 à 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 de moins de 200 000 habitants par délibération du Conseil communautaire lorsque la Commune appartient à un EPCI compétent en matière de PLU, pour 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.

La Commune d'Annecy figure sur cette liste en tant que Commune appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants.

Par ailleurs, la loi pour une république Numérique du 7 octobre 2016 a introduit l'obligation pour tout loueur occasionnel, quelle 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.

En 2018, le Grand Annecy s'est alors saisi de cette problématique à travers la mise en œuvre de ces dispositifs légaux et réglementaires en vigueur sur son territoire.

Entre 2018 et 2022, le phénomène de multiplication des locations saisonnières de logements pour de courte durée a continué à s'accroître conduisant le Conseil communautaire à voter une nouvelle réglementation le 23 février 2023 visant à :

- limiter le nombre d'autorisations de changement d'usage délivrées en fixant un quota de meublés de tourisme sur le territoire de chaque commune membre,
- soumettre les personnes morales au régime des autorisations temporaires de changement d'usage issu de l'article L.631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation,
- s'assurer du respect du droit des tiers dans les copropriétés en soumettant l'autorisation de changement d'usage à la condition que celui-ci soit conforme aux stipulations prévues dans le règlement de copropriété.

Cette réglementation a été suspendue par le juge des référés du tribunal administratif de Grenoble par ordonnances du 11 juillet 2023 au motif que : « *les personnes morales sont illégalement soumises au règlement imposant la délivrance d'une autorisation temporaire de changement d'usage et le moyen tiré de l'illégalité de l'exigence de la preuve que le changement d'usage est autorisé par le règlement de copropriété par la production d'un extrait du règlement de copropriété ou d'une autorisation du syndic sont de nature à créer un doute sérieux quant à la légalité de l'ensemble des délibérations attaquées* ».

La Communauté d'agglomération a donc poursuivi et approfondi son travail d'élaboration d'une nouvelle réglementation tenant compte de l'appréciation du juge administratif.

Parallèlement, le Grand Annecy est en cours d'approbation de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat Mobilités Bioclimatique (PLUi HMB) dont l'un des objectifs est de faciliter l'accès au logement pour les habitants en limitant notamment les effets excluants du marché notamment par la régulation du développement des meublés de tourisme et la mobilisation des leviers pour limiter la sur-représentation des résidences secondaires.

Dans un contexte général de crise du logement, le législateur a jugé nécessaire de développer de nouveaux outils afin que les élus locaux puissent réguler l'activité de location meublée touristique afin de préserver l'équilibre entre résidents permanents, résidents secondaires et touristes.

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 a complété le dispositif prévu aux articles L.631-7 à L.631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

À travers cette loi, le législateur officialise :

- La délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage aux personnes morales.
- Le fait que l'autorisation de changement d'usage ne peut être demandée que si le changement d'usage est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans le règlement de copropriété.
- La possibilité pour les Communes d'instituer des quotas de meublés de tourisme sur leur territoire par délibération motivée.

La suspension des délibérations prononcée par le juge administratif a retardé l'entrée en vigueur des quotas.

Au lieu de contenir le phénomène de transformation des logements en meublés de tourisme, il s'est accru.

Ainsi, sur le territoire du Grand Annecy, 8 550 meublés de tourisme actifs sont recensés au 1^{er} décembre 2024, contre 2 854 meublés de tourisme en 2019.

Le nombre de meublés de tourisme a par conséquent augmenté de 199 % en six ans sur le territoire.

En 2024 l'augmentation a été de 7 %, le nombre de meublés déclarés passant de 7 997 à 8 550.

Force est de constater que le territoire fait face à un phénomène marqué et constant d'augmentation du nombre de logements transformés pour être exploités en meublés de tourisme. L'analyse des données récoltées depuis la mise en place de la procédure d'enregistrement par Télédéclaration sur le territoire et l'observation du phénomène au niveau national démontre que seule la mise en place d'un quota permettra de réguler le nombre de meublés de tourisme.

Au bénéfice de ce qui précède, la Communauté d'agglomération et ses communes membres ont élaboré une réglementation qui comporte une limitation du nombre d'autorisations par propriétaire personnes physiques et personnes morales, ainsi qu'un quota limitant le nombre total d'autorisations pouvant être délivrées sur chaque Commune.

La réglementation adoptée a été construite en tenant compte de l'objectif de lutte contre la pénurie structurelle de logements sur le marché locatif résidentiel qui constitue un objectif impérieux d'intérêt général conformément aux exigences de la Cour de Justice de la Communauté Européenne résultant de son arrêt du 22 septembre 2020.

Compte tenu des spécificités propres à chaque territoire, les Communes ont déterminé pour ce qui les concerne les critères applicables à la délivrance des autorisations de changement d'usage sur leur territoire.

Pour ce faire, les Communes se sont basées, notamment :

- Sur le nombre de logements et son évolution ;
- Sur les chiffres de la population (le nombre de ménages en tenant compte des données spécifiques à sa composition, son évolution et ses besoins) ;
- Sur le nombre de logements transformés, la courbe de croissance, leur répartition entre résidences principales et résidences secondaires ;
- Sur l'évolution des prix de l'immobilier.

L'analyse de ces données, au sein de chaque Commune, a permis de déterminer de manière non discriminatoire et justifiée les critères de délivrance des autorisations permettant au propriétaire d'un logement de le transformer pour l'exploiter en tant que meublé de tourisme, dans le respect des dispositions des articles 9 et 10 de la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006.

Proposition de réglementation

La Commune d'Annecy recense officiellement 6 266 meublés de tourisme déclarés en mairie, 2 736 meublés en résidence principale et 3 530 en résidence secondaire (enregistrement par Télédéclaration au 10 décembre 2024).

Par ailleurs, cette activité de location de meublés de tourisme génère une spéculation foncière dans la Ville.

Pour illustration, à Annecy le prix médian de la location au mètre carré est de 13,8 €/m² en 2023 qui la place à la 5^{ème} place des territoires les plus chers de France (derrière Paris, Annemasse, le Golfe de St Tropez et Nice-Menton).

En ce qui concerne le marché de l'acquisition, en 2019 pour une maison individuelle, le prix moyen du m² s'établissait à 5.230€/m², en 2023 il culmine à 6.989 €/m².

Pour un appartement, en 2019, le prix moyen s'établissait à 4.210 €/m², en 2023 il a atteint 5.393 €/ m².

Enfin, le taux de logements vacants sur un territoire est un indicateur de la tension sur le marché de l'immobilier.

Il faut cependant distinguer la vacance dite structurelle ou de longue durée (logement vacant plus de deux ans) de la vacance dite « frictionnelle ou conjoncturelle » cette dernière se caractérise par sa nature temporaire (entre quelques semaines à plusieurs mois) elle est inhérente aux transactions immobilières.

À Annecy, l'existence d'une tension du marché immobilier est corrélée par un taux de vacance structurelle faible.

Selon le traitement réalisé par le CEREMA, seuls 729 logements sont vacants plus de deux ans sur la commune d'Annecy, soit 1,1 % du parc de logement (traitement LOVAC 2024).

Ce phénomène d'expansion significative de l'activité de locations saisonnières de logements pour des séjours répétés de courte durée s'avère fortement pénalisante pour la commune à plusieurs titres : assèchement de l'offre de logements à usage d'habitation, génération d'une spéculation sur le prix du foncier pour les logements encore disponibles. Il en ressort in fine une dégradation des conditions d'accès au logement et une exacerbation des tensions sur le marché locatif, préjudiciable pour les habitants, notamment les familles et les primo-accédants.

Dans ce contexte, il a été jugé nécessaire de :

- Scinder le territoire communal en trois zones définies comme suit :

- Zone A : Vieille Ville, Courier, Marquisats,
 - Zone B : Bords du lac, intra-rocade, gare,
 - Zone C : Reste de la Commune.
- Fixer pour chacune des trois zones identifiées, un quota de meublés de tourisme limité à :
 - 460 autorisations dans la zone A (Vieille Ville, Courier, Marquisats) ;
 - 1 000 autorisations dans la zone B (Bords du lac, intra-rocade, gare) ;
 - 1 200 autorisations dans la zone C (Reste de la Commune) ;
 - Limiter le nombre d'autorisations délivrées à 1 autorisation par propriétaire, qu'il s'agisse d'une personne physique ou morale.

Conformément à l'article L.631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation, il est instauré 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.

Les demandes de changement d'usage et de renouvellement seront traitées par ordre d'arrivée (sous réserve de leur complétude) horodatées par la plateforme déclaloc.fr.

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 est conforme au règlement, l'autorisation de changement d'usage est accordée pour une durée de 4 ans à compter de sa notification.

Lorsque le nombre maximum d'autorisations de changements d'usage de logements pouvant être délivrée à la location meublée touristique est atteint, la demande d'autorisation fera l'objet d'une décision de refus notifiée, au demandeur. Le dossier de demande d'autorisation du demandeur sera conservé et inscrit sur la liste d'attente par défaut, par le service compétent de la Commune, par ordre chronologique d'enregistrement des dossiers complets de demande d'autorisation.

Une liste d'attente sera créée lorsque le seuil de meublés de tourisme sera atteint dans l'une des zones dont le fonctionnement est détaillé à l'article 8.4.3 du règlement municipal.

Tout demandeur régulièrement inscrit sur la liste d'attente pourra demander à la Commune l'ordre de classement de sa demande dans la liste d'attente.

*
* *

Ces mesures sont adaptées aux caractéristiques spécifiques de la Ville d'Annecy 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.

Le dispositif sera amené à être réévalué 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.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DECIDE :

- de rapporter la délibération du Conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Grand Annecy n° DEL-2023-61 du 23 février 2023 approuvant le 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 d'Annecy ;

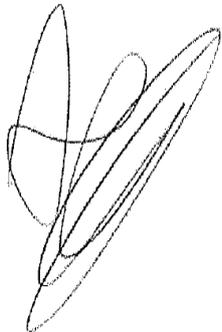
- d'approuver le règlement fixant les conditions de délivrances des autorisations temporaires de changement d'usage de locaux d'habitation applicables à la Commune d'Annecy, ci-après annexé ;
- d'approuver une entrée en vigueur du règlement ainsi adopté à compter du 1^{er} juin 2025.

LA DÉLIBÉRATION A ÉTÉ ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Voix POUR : 80

ABSTENTION(S) : 8 (Frédérique BANGUÉ, Corinne BOULAND, Joëlle DERIPPE-PERRADIN, Isabelle DIJEAU, Anthony GRANGER, Christiane LAYDEVANT, Tony PESSEY, Jean-Luc RIGAUT)

Le Secrétaire de séance,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Alexandre MULATIER-GACHET

Pour extrait conforme
Pour la Présidente et par délégation,
La Directrice Générale,

A handwritten signature in black ink, featuring a large loop on the left and a long horizontal stroke extending to the right.

Virginie AULAS.