

REPUBLIQUE FRANCAISE

Département
de la Haute-Savoie

Arrondissement de
Saint-Julien-en-Genevois

COMMUNE DE VÉTRAZ-MONTHOUX
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2024.076 Séance du **VINGT-TROIS SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT-QUATRE**
Date de la convocation : Mardi 17 septembre 2024
Président de séance : M. Patrick ANTOINE
Secrétaire de séance : Mme Pascale PELLIER
Quorum : 14

19 présents :

MMES et MM. ANTOINE, BELMAS, PELLIER, VOUTAY-MERMET, LAMBELET, FRIES-CHATAGNAT, BERTRAND, SILLARD, BARBERIS, JOLIVET, GAUD-DAVIET, PICHAT, LEVET, GUGLIOTTA, REAL-LAFFRIQUE, BREGEGERE, ROGUET, PAILLASSON, RICHARD

4 pouvoirs :

Véronique FENEUL à Patrick ANTOINE, Michel COLLOT à Patrick SILLARD, Christine MOUCHET à Jean-Pierre BELMAS, Martine PARRET à Martine GAUD-DAVIET

4 absents :

MM., JOURNE, ALPSTEG, MARTINEZ, RIBOURDOUILLE

Objet : Changement d'usage des locaux d'habitation - Institution de l'autorisation préalable de changement d'usage et fixation des conditions de l'autorisation préalable

VU le code général des collectivités territoriales ;

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

VU les Statuts de la Communauté d'agglomération Annemasse Agglo ;

VU le Décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts ;

CONSIDERANT la faculté offerte aux communes, de moins de 200.000 habitants, situées en zone tendue, dont l'EPCI n'est pas compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, de subordonner le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation à une autorisation préalable au titre de l'article L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation ;

CONSIDERANT la multiplication des locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée à des personnes qui n'y élisent pas leur domicile ;

CONSIDERANT l'intérêt public qui s'attache à préserver la fonction résidentielle dans la commune ;

CONSIDERANT 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,

N° 2024.076

Monsieur le Maire rappelle que le territoire d'Annemasse Agglo accueille chaque année en moyenne 700 habitants supplémentaires. Cette attractivité n'est pas sans conséquences sur le parc de logements du territoire, et sur la capacité des ménages, notamment les plus modestes, à accéder à un logement.

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 nuit ou à la semaine durant toute l'année.

Afin de préserver un juste équilibre entre habitat permanent et habitat touristique, il existe des outils de régulation permettant de mieux connaître l'ampleur du phénomène et d'instaurer une restriction pour en circonscrire les effets.

Annemasse – Les Voirons agglomération et l'Office de tourisme des Monts de Genève, dans un courrier adressé le 12 février 2024, propose à la commune un « kit de délibérations » en faveur de l'encadrement des meublés de tourisme.

Il existe deux principaux outils permettant à la commune de réguler les meublés de tourisme, le changement d'usage et la procédure d'enregistrement.

Le changement d'usage peut être soit temporaire, soit permanent, soit réel c'est-à-dire avec compensation :

- Dans le premier cas, il s'agit d'un changement d'usage à titre personnel, attaché au propriétaire personne physique. L'autorisation est délivrée par le Maire pour une durée définie dans le temps. Elle prend fin à son terme et n'est pas cessible en cas de vente du bien ;
- Dans le deuxième cas, il s'agit d'un changement d'usage à titre personnel. L'autorisation est délivrée par le Maire de façon permanente, elle ne prend fin qu'au jour de l'arrêt de l'exercice professionnel par le bénéficiaire et n'est pas cessible en cas de vente du bien ;
- Dans le dernier cas, il s'agit d'une autorisation délivrée par la commune de manière définitive elle est alors soumise à compensation (transformation de locaux concomitant en usage d'habitation). Si l'autorisation est subordonnée à une compensation, elle est alors attachée au local (et non au propriétaire).

L'Office de tourisme des Monts de Genève a confié à un cabinet spécialisé une mission d'accompagnement à la mise en place de la procédure de changement d'usage. L'analyse du territoire démontre que l'adoption dans un premier temps d'un régime temporaire à titre d'expérimentation serait pertinente. En effet, cette première phase permettra de quantifier le volume de logements concernés et ainsi d'objectiver l'ampleur du phénomène de pénurie par rapport à la croissance du nombre de meublés de tourisme sur la commune. Ce premier retour d'expérience servira à étudier l'opportunité d'instaurer un régime plus restrictif (avec compensation ou fixation d'un « quota » = nombre maximal d'autorisations pouvant être délivrées – Proposition de Loi n°1176), en le calibrant au mieux.

Après avis, en date du 22 février 2024, de la commission urbanisme, développement durable et déplacements proposant l'instauration d'un régime d'autorisation préalable de changement d'usage ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité,

ARTICLE 1 : **INSTAURE**, sur le territoire de la commune de Vétraz-Monthoux, à compter du 1er janvier 2025, un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, selon les modalités prévues à l'article 2 ;

N° 2024.076

ARTICLE 2 : **FIXE** les conditions suivantes de délivrance de cette autorisation :

- ↳ Les autorisations temporaires de changement d'usage seront accordées pour une durée de 3 années,
- ↳ Dans le cas particulier où le logement se trouve en copropriété, le demandeur devra attester sur l'honneur que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage sollicité,
- ↳ L'autorisation temporaire ne peut être délivrée que pour les logements décents c'est-à-dire pour les logements répondant aux exigences de l'article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation. Le pétitionnaire attestera sur l'honneur du respect de cette disposition,
- ↳ Le changement d'usage des locaux faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé n'est pas autorisé,
- ↳ Le non-respect des dispositions susvisées est puni de l'amende prévue à l'article L.651-2 du code de la construction et de l'habitation. Le montant des amendes revient à la commune de Vétraz-Monthoux,
- ↳ Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer un formulaire de demande, dont le modèle est annexé à la présente délibération, accompagné de ses pièces justificatives ;

ARTICLE 3 : **ANNEXE** à la présente délibération le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage pour les locations meublées touristiques de courte durée ;

ARTICLE 4 : **DIT** que ces dispositions sont applicables sur tout le territoire de la commune.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et ans que dessus.

La Secrétaire de séance
Pascale PELLIER



pour copie conforme,

à Vétraz-Monthoux, le 26 septembre 2024
Le Maire

Patrick ANTOINE



Monsieur le Maire certifie le caractère exécutoire du présent acte transmis en Sous-Préfecture de Saint-Julien-en-Genevois par voie dématérialisée, le 04/10/2024



La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication, d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire de Vétraz-Monthoux ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Grenoble.