



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

de la COMMUNE de VILLE-LA-GRAND

Séance du 18 novembre 2024

Date de convocation :

Date d'affichage :

Réception en Sous-Préfecture :

12 NOV. 2024

Nombre de conseillers en exercice : 29 – Présents : 19 – Votants : 23

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-huit novembre, à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune de VILLE-LA-GRAND, dûment convoqué, s'est réuni, en séance obligatoire, à la Mairie de VILLE-LA-GRAND, sous la présidence de Madame Nadine JACQUIER, Maire.

MEMBRES PRESENTS : JACQUIER Nadine, MILLERET Marie-Jeanne, TROLAT Hervé, CLAUDE Josette, CAVAZZA Paola, LUY Jean-Claude, ALEXIS Pierre, PERILLON Marcel, JOLY Laurent, LANGLOIS Odile, D'ALIMONTE Concetta, LAMOINE Philippe, BONTEMPS Johann, PAULMIER Léa, TIKHONOV Léon, FREROT Bernadette, FERNEX Coralie, MANIGAULT Monique, CHEVALLEY Jean-Marc

EXCUSÉS AYANT DONNÉ POUVOIR : SCHIERZ Richemène (pouvoir à TROLAT Hervé), ROPHILLE Pascal (pouvoir à PERILLON Marcel), LETESSIER Alain (pouvoir à D'ALIMONTE Concetta), DE CHIARA Daniel (pouvoir à CHEVALLEY Jean-Marc)

ABSENTS : LAPERROUSAZ Maurice (excusé), ALIX Juliette (excusée), DARDILHAC Chahinez, GHALEM DEBIEVE Samia (excusée), MARÇAIS Pierre-Antoine (excusé), LENAERTS Alison (excusée)

Paola CAVAZZA a été élue secrétaire de séance par le Conseil municipal.

En outre, il a été décidé d'adjoindre à ce secrétaire, en qualité d'auxiliaire pris en dehors du Conseil Municipal, Brigitte PLACE, secrétaire du Maire.

Délibération n°2024-113

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

Rapporteur : Johann BONTEMPS

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 L631-10 ;

CONSIDERANT la faculté offerte aux communes 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 par 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.

Madame la Maire expose au Conseil Municipal que le territoire d'Annemasse-Agglomération accueille chaque année en moyenne 700 habitants supplémentaires. L'attractivité du territoire n'est pas sans conséquence sur le parc de logements, et sur la capacité des ménages, notamment les plus modestes, à accéder à un toit.

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, certains territoires se sont dotés d'outils de régulation visant à mieux connaître l'ampleur du phénomène et à envisager une éventuelle restriction pour en circonscrire les effets.

La procédure de changement d'usage a pour effet de soumettre à autorisation la modification de l'usage d'un logement destiné à de l'habitation vers de la location meublée touristique. Cette procédure ne s'applique pas aux résidences principales louées au maximum 120 jours par année civile. Elle interdit en revanche la location, sans avoir obtenu l'autorisation de changement d'usage, d'une résidence secondaire, quelle que soit la durée de cette location.

Il existe deux types d'autorisations :

- Le changement d'usage dit temporaire : un changement d'usage à titre personnel et donc attaché au propriétaire, délivré par la mairie avec une durée définies dans le temps. Elle prend fin lors de l'arrêt de l'exercice du bénéficiaire (de l'autorisation) et n'est pas cessible en cas de vente du bien.
- Le changement d'usage réel avec ou sans compensation : une autorisation également délivrée par la mairie de manière définitive et qui peut être soumise à compensation (transformation de locaux concomitant en usage d'habitation). Si l'autorisation est subordonnée à une compensation, l'autorisation est alors attachée au local (et non au propriétaire).

Il est proposé au Conseil municipal d'adopter un régime temporaire à titre d'expérimentation afin de quantifier le volume de logements concernés et ainsi d'objectiver la proportion d'habitat touristique sur la commune.

Enfin, il proposé d'approuver les termes du règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage pour les locations meublées touristiques de courte durée.

Après exposé et en avoir délibéré,

**LE CONSEIL MUNICIPAL,
A L'UNANIMITE ;**

INSTAURE sur la commune de Ville-La-Grand, à compter du 1^{er} 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.

FIXE comme suit les conditions de délivrance de l'autorisation :

- Les autorisations temporaires de changement d'usage seront accordées pour une durée de deux 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 Ville-la-Grand ;

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.

DIT que ces dispositions sont applicables sur tout le territoire de la commune.

APPROUVE les termes du règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage pour les locations meublées touristiques de courte durée.

AUTORISE Madame la Maire à prendre tout acte nécessaire à l'application des présentes.

La secrétaire de séance,
Paola CAVAZZA



Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus
et ont signé au registre les membres présents.
Pour extrait conforme.

La Maire,
Nadine JACQUIER



