

# COMMUNE DE TALLOIRES-MONTMIN



## COMPTE-RENDU de la REUNION PUBLIQUE du CONSEIL MUNICIPAL du 28 mai 2018

L'an deux mille dix-huit, le 28 mai, le Conseil Municipal de la commune de TALLOIRES-MONTMIN dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la présidence de Monsieur Jean FAVROT, Maire.

**Date de convocation du Conseil Municipal** : 24 mai 2018.

### **Présents** :

Jean FAVROT, Evelyne DURET, Christine BOUVIER, Ludovic LAFLEUR, Raphaël LYARET, Daniel BOA, Gérard ACHARD, Noëlle CAREL-LAMARCA, Roselyne CHARREL, Anne CONAN, Sylvie DESBIOLLES, Stéphane DUCLOS, Bernard HOFFMANN, Bettina GARBEROGLIO, Claire GATELLET, Marcel MANIGLIER, Danielle ROCHET, Didier SARDA, Chantal VAUTIER.

### **Procurations** :

Philippe BETEND a donné procuration à Marcel MANIGLIER,  
Alain CARRERA a donné procuration à Daniel BOA.

### **Excusés** :

Martine LAVAL, Christiane MICHARD, Pierre BISE,  
Philippe CUILLERY, Mickaël GAMICHON, José TRIGANCE.

**Secrétaire de séance** : Stéphane DUCLOS.

**Début de la séance** : 20 h 00.

***Les procès-verbaux des séances précédentes du Conseil Municipal des 29 janvier et 26 mars 2018 sont approuvés sans observation.***

**n° 42/2018**

**OBJET : Locations saisonnières de locaux pour des séjours de courte durée – Institution de la procédure d'enregistrement -**

## 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, Abritel,...) 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.

Abritel-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 Annecy.

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 Annecy, 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, quel que 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.

En effet, aux termes de l'article L.631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation « *Dans les communes autres que celles mentionnées au 1er alinéa de l'article L.631-7, les dispositions dudit article peuvent être rendues applicables par décision de l'autorité administrative sur proposition du Maire* »

La commune de Talloires-Montmin ne compte pas parmi les communes situées en zones tendues et doit donc solliciter par courrier le Préfet de la Haute-Savoie pour l'instauration de la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation, prévue à l'article L.631-7.

Dans un souci d'équité de traitement, d'harmonisation et de simplification des procédures, il est effectivement souhaité que les 26 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. Cette demande a été faite.

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.

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 le Code du tourisme, et notamment ses articles L. 324-1 à L. 324-2-1 et D. 324-1 à D. 324-1-2,

Considérant l'arrêté préfectoral sollicité, subordonnant le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation à une autorisation administrative préalable,

Considérant la faculté offerte aux communes de subordonner au dépôt d'une déclaration préalable soumise à enregistrement toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile,

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 la commune,

Considérant qu'au regard d'un nombre croissant de biens mis en location par l'intermédiaire des plates-formes numériques de commercialisation, la commune se doit d'exercer un meilleur contrôle de ce type d'activités,

Il est proposé au Conseil Municipal :

1. de soumettre toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile à une déclaration préalable à enregistrement auprès de la commune
2. d'exiger que la déclaration comprenne les informations demandées au titre de l'article D. 324-1-1 du code du tourisme, y compris le numéro invariant identifiant le logement tel qu'il ressort de l'avis de taxe d'habitation du déclarant
3. de permettre d'effectuer la déclaration par l'intermédiaire du téléservice mis en œuvre par le Grand Annecy

de rendre applicables ces dispositions sur tout le territoire de la commune de Talloires-Montmin.

**Ainsi le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,  
Et à l'unanimité,**

4. **DECIDE** de soumettre toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile à une déclaration préalable à enregistrement auprès de la commune de Talloires-Montmin,

5. **EXIGE** que la déclaration comprenne les informations demandées au titre de l'article D. 324-1-1 du code du tourisme, y compris le numéro invariant identifiant le logement tel qu'il ressort de l'avis de taxe d'habitation du déclarant,
6. **DECIDE** de permettre d'effectuer la déclaration par l'intermédiaire du téléservice mis en œuvre par le Grand Annecy,
7. **DECIDE** de rendre applicables ces dispositions sur tout le territoire de la commune de Talloires-Montmin,
8. **PRECISE** que cette décision ne pourra intervenir qu'une fois l'arrêté préfectoral subordonnant le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation à une autorisation administrative préalable.

**n° 43/2018**

**OBJET : Réaménagement paysager de l'entrée de la réserve naturelle du Roc de Chère – Subvention à l'association ASTER Conservatoire d'espaces naturels de Haute-Savoie -**

Monsieur le Maire expose au conseil municipal que l'entrée de la réserve naturelle du Roc de Chère nécessite un réaménagement paysager en raison de divers problèmes rencontrés en termes de visibilité, d'aménagement et de dimensionnement, le lieu étant multifonctionnel, entre la Réserve Naturelle, le Golf et les différents flux de randonneurs, riverains cars scolaires, point d'apport volontaire (tri sélectif des déchets), etc ...

L'un des co-gestionnaires, ASTER, mène donc une étude de faisabilité du réaménagement du site. La commune de Talloires-Montmin participe activement aux réflexions menées dans le cadre de cette étude, il est également proposé de participer financièrement, en octroyant une subvention de 3 000 euros, telle que sollicitée par ASTER.

**Ainsi le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,  
Et à l'unanimité,**

**DECIDE** l'octroi d'une subvention d'un montant de 3 000 euros à ASTER Conservatoire d'espaces naturels de Haute-Savoie.

**FIN de la séance : 20 h 45.**