Envoyé en préfecture le 02/02/2022
Reçu en préfecture le 02/02/2022
Affiché le 02/02/2022
ID : 073-217303064-20220127-22_01_002-DE

RÉPUBLIQUE FRANCAISE

DÉPARTEMENT DE LA SAVOIE

Valloire Galibier

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE VALLOIRE

SÉANCE DU JEUDI 27 JANVIER 2022

Nombre de membres en exercice : **15**
Présents : **13**
Représentés : **2**
Absents : **0**
Date de convocation : **19 janvier 2022**
Date d'affichage : **19 janvier 2022**
L'an deux mil vingt-deux, le vingt-sept janvier à 20 heures 30 minutes, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre ROUGEAUX, Maire.
Étaient présents : ROUGEAUX Jean-Pierre - RETORNAZ Dominique - RIVAS Natacha - RETORNAZ André - FALCOZ Corine - MAGNIN Carine - GRANGE Guy - RAMBAUD Marie-Pierre - CLAPPIER Pascal - FEUTRIER Stéphanie - POIROT Marie - RETORNAZ Lénaïck - GRANGE Michel
Étaient représentés : MARTIN Jean-Marie (donne procuration à RIVAS Natacha) - GRANGE Christian (donne procuration à FALCOZ Corine)

Madame Natacha RIVAS est désignée secrétaire de séance.

Délibération n° 22-01-002

Objet : Mise en place de la procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux à usage d'habitation

Rapporteur : Jean-Pierre Rougeaux, maire.

Notre commune, station classée de tourisme, compte 1 091 habitants (INSEE, au 1er janvier 2022) et 16 425 lits touristiques (estimation du bureau d'études G2A, 2020). Sa forte attractivité touristique est sans nul doute un facteur très positif et essentiel pour le maintien de nos dynamiques économique, démographique ou encore sociale. Cependant, celle-ci se doit de s'articuler au mieux avec les besoins de nos populations permanentes voire saisonnières.

Parmi ces besoins, l'accessibilité à un logement pour l'ensemble des personnes souhaitant résider dans la commune est cruciale. Pourtant, comme l'illustrent de nombreux indicateurs dont il est fait ci-après une synthèse, cette question du logement n'est pas sans soulever, à ce jour, de nombreuses difficultés.

A titre d'exemple, nous pouvons relever que le prix moyen de l'immobilier à Valloire est 1,6 fois supérieur aux prix observés à l'échelle du département de la Savoie.
En revanche, le revenu moyen des ménages est plus faible à Valloire que dans les autres communes du département (-12 %).

Envoyé en préfecture le 02/02/2022
Reçu en préfecture le 02/02/2022
Affiché le 02/02/2022
ID : 073-217303064-20220127-22_01_002-DE

Cela impacte et limite donc, de fait, la capacité des résidents de la commune à acquérir leur logement.
Au-delà de cet enjeu d'accession à la propriété, nous constatons également que le nombre d'hébergements locatifs est, lui aussi, réduit. Parmi les 490 résidences principales que compte la commune, 64.7 % d'entre elles sont occupées par leur propriétaire.
Seuls 173 logements sont donc offerts à la location annuelle.
Au-delà du nombre, nous constatons que l'occupation de ces logements locatifs se caractérise par leur longévité : 9.6 ans en moyenne à Valloire, contre 6.8 ans dans les communes savoyardes.

In fine, cette double difficulté de capacité d'accession à la propriété et de disponibilité des logements locatifs conduit de nombreux résidents « potentiels » de la commune à s'installer en vallée, où les logements sont plus abordables et plus nombreux.

En parallèle de cette faible disponibilité de logements permanents dans la commune, nous observons un nombre important de logements proposés à la location touristique.
Cela est aujourd'hui facilité par l'essor des plateformes telles Airbnb, Abritel, etc., sur lesquelles il est particulièrement complexe d'obtenir un regard.
Pourtant, bien qu'il soit indéniable que ces locations touristiques sont essentielles pour l'activité de notre village, il n'en demeure pas moins qu'il nous incombe de veiller à ce qu'elles soient soumises aux mêmes contraintes que les professionnels, notamment fiscales, et qu'elles ne contreviennent pas aux objectifs de logement des populations permanentes tels qu'inscrits dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, récemment approuvé.

Dans cette situation, la commune s'est intéressée aux dispositions prévues par la loi ALUR, modifiées par la loi ELAN, offrant aux collectivités territoriales (à la commune ou à l'EPCI si celui-ci est compétent en matière de PLU) la possibilité de mettre en place un dispositif permettant de réguler la mise en location touristique et, ainsi, de s'engager en faveur d'une lutte contre la pénurie de logements permanents à laquelle sont confrontés les habitants.

Tout particulièrement, l'article L631-7-1-A du Code de la construction et de l'habitation instaure une procédure « 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 ».
La mise en œuvre de cette disposition dans la commune conduira le propriétaire qui souhaite louer son logement à d'obtenir, au préalable, une autorisation de changement d'usage de son hébergement.

Dans ce cadre, j'ai adressé à Monsieur le Préfet une proposition d'autorisation de mise en œuvre de cette procédure sur le territoire communal.
Par un arrêté en date du 17 décembre 2021, le Préfet a répondu favorablement et m'a autorisé à mettre en place la procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux à usage d'habitation dans la commune, et à délivrer les autorisations concernées.

Envoyé en préfecture le 02/02/2022
Reçu en préfecture le 02/02/2022
Affiché le 02/02/2022
ID : 073-217303064-20220127-22_01_002-DE

Les modalités de mise en œuvre de cette procédure sont présentées dans le règlement, annexé à la présente délibération.

La commission des finances, administration générale, développement durable et communication, réunie le 20 janvier 2022, a émis un avis favorable sur ce dossier.

En fonction de ces éléments, je vous propose de bien vouloir vous prononcer sur cette affaire communale.

Le conseil municipal,
Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de la construction et de l'habitation,
Vu l'avis de la Commission finances, administration générale, développement durable et communication en date du 20 janvier 2022,
Ouï l'exposé de Monsieur Rougeaux,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DÉCIDE

- d'approuver la mise en place de la procédure d'autorisation du changement d'usage des locaux à usage d'habitation dans la commune.
- d'approuver le règlement de cette procédure tel que présenté en annexe de la délibération.

Ont signé au registre les membres présents
Copie conforme
Le Maire,
Jean-Pierre ROUGEAUX

MAIRIE de VALLOIRE (Savoie)

Acte certifié exécutoire
Transmission en Préfecture : 02/02/2022
Affichage : 02/02/2022
Valloire, le 02/02/2022

Le Maire,
Jean-Pierre ROUGEAUX.

Envoyé en préfecture le 02/02/2022
Reçu en préfecture le 02/02/2022
Affiché le 02/02/2022
ID : 073-217303064-20220127-22_01_002-DE

ANNEXE

Règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation

I. Principes généraux

Article 1 : Au sens de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation (CCH), constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1 du CCH ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre Ier ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Pour l'application du présent règlement, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

Article 2 : En application de l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'habitation, le fait de louer 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 constitue un changement d'usage.
Ainsi, une autorisation de changement d'usage doit être obtenue lorsque le local ne constitue pas la résidence principale du loueur et fait l'objet d'une location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.
De la même manière, l'autorisation sera nécessaire lorsque le local concerné est un local à usage d'habitation qui constitue la résidence principale du logeur et qui fait l'objet d'une location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, plus de 120 jours par an.
En revanche, les locaux constituant, en tout ou partie, la résidence principale du demandeur et mis à la location de manière répétée à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile, sont exonérés de demande de changement d'usage, conformément à l'article L. 631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation, dans la mesure où cette location n'excède pas 120 jours par an.

Article 3 : L'autorisation de changement d'usage peut être accordée sans compensation, elle l'est alors à titre personnel et de manière temporaire, c'est-à-dire qu'elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.
L'autorisation est accordée par le Maire ou son représentant légal selon les modalités définies par le présent règlement.

II. Conditions de délivrance de l'autorisation

Article 4 : L'autorisation de changement d'usage temporaire est attribuée en prenant en compte les objectifs de mixité sociale, d'équilibre entre l'habitat et l'emploi dans les différents quartiers, et notamment la nécessité de préserver l'usage des logements en tant que résidences principales d'habitation.

Envoyé en préfecture le 02/02/2022
Reçu en préfecture le 02/02/2022
Affiché le 02/02/2022
ID : 073-217303064-20220127-22_01_002-DE

Elle peut dont être refusée lorsqu'un déséquilibre est constaté dans un secteur de la commune. Le refus de la commune devra alors être impérativement motivé.

Article 5 : La demande de changement d'usage ne peut être demandée que par le propriétaire du local.

Article 6 : La mise en place d'un régime de compensation n'est pas appropriée pour une commune touristique de la taille de Valloire. Aussi, pour préserver l'activité touristique de la commune, aucun régime de compensation n'est institué.

III. Modalités de délivrance de l'autorisation

Article 7 : Dès lors qu'une autorisation est requise, le pétitionnaire doit déposer le formulaire de demande de changement d'usage annexé au présent règlement. Dès réception du formulaire de changement d'usage dûment rempli, un récépissé de dépôt est adressé au demandeur.
Le formulaire rempli doit contenir :

- L'identité, l'adresse postale ;
- L'adresse du local meublé, précisant, lorsque ce dernier fait partie d'un immeuble comportant plusieurs locaux, le bâtiment, l'escalier, l'étage et le numéro d'appartement ;
- Son statut de résidence principale ou non ;
- Le nombre de pièces composant le meublé.

Le demandeur s'engage sur l'honneur dans sa demande à ce que :

- Le logement occupé lui appartienne bien
- Le demandeur dispose soit d'une autorisation de sa copropriété pour le changement d'usage soit d'un règlement de copropriété actualisé permettant ou n'interdisant pas, par ses dispositions, l'utilisation des logements comme meublés de tourisme ;
- Le logement soit décent et conforme au code de la construction et de l'habitation et au code de la santé, - le logement ne soit frappé ni d'un arrêté de péril ni d'un arrêté d'insalubrité ;
- Le logement ait été régulièrement édifié ou réaménagé (autorisation d'urbanisme) ;
- Le logement n'ait pas fait l'objet d'un conventionnement en application de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation (logements HLM, autres logements conventionnés) ;
- Une assurance ait été prise pour couvrir les risques liés à la mise en location de meublés de tourisme,

Une autorisation temporaire préalable au changement d'usage pourra être ensuite délivrée par le Maire de la commune dans laquelle est situé le local concerné (la notification de décision pourra être envoyée par courriel).
Le défaut de réponse de l'administration dans un délai de deux mois suivant la réception du formulaire dûment renseigné, vaut accord tacite conformément à la réglementation en vigueur.

IV. Durée et champ d'application de l'autorisation

Article 8 : L'autorisation temporaire de changement d'usage en meublé de tourisme peut être accordée, sans compensation, à titre personnel, pour une durée de neuf ans à compter de sa notification ou de la date d'obtention de l'accord tacite.

Envoyé en préfecture le 02/02/2022
Reçu en préfecture le 02/02/2022
Affiché le 02/02/2022
ID : 073-217303064-20220127-22_01_002-DE

A l'issue de ce délai, une nouvelle demande d'autorisation devra être réalisée.

Article 9 : L'autorisation s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

V. Modalités d'exécution du présent règlement

Article 10 : Le présent règlement entrera en vigueur à compter du 1er avril 2022.

Article 11 : En application de l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme, les meublés de tourisme doivent être déclarés à la Mairie du territoire sur lequel il se situe.
Les personnes ayant déclaré leurs meublés de tourisme auprès de la Mairie avant la publication du présent règlement se voient attribuer une autorisation de changement d'usage, valable 9 ans à compter du 1er avril 2022 (cf. article 8 du présent règlement).

VI. Sanctions

Article 12 : Le fait, pour toute personne, d'enfreindre les articles L. 631-7 et suivants du CCH, ou de contrevenir au présent règlement est passible des condamnations prévues aux articles L.651-2 et L.651-3 du CCH.