

Règlement municipal de la Ville d'ANNEMASSE
fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage
des locaux d'habitation et commerciaux en meublés touristiques

Le présent règlement fixe les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations au regard des caractéristiques du marché de l'habitat et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.

CHAPITRE I – CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX A USAGE D'HABITATION

I. Principes généraux

Article 1 – Objet

Par délibération en date du 23 janvier 2025, le conseil municipal d'Annemasse a instauré sur le territoire communal le dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation.

Conformément aux dispositions de la section 2 du chapitre 1^{er} du titre III du livre VI du CCH(CCH), le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable selon les modalités définies par le présent règlement.

Le présent règlement détermine les conditions dans lesquelles seront délivrées, sur le territoire communal, les autorisations préalables de changement d'usage dites « temporaires », délivrées à titre temporaire et personnel (article L. 631-7-1 A du CCH).

En application de l'article L.631-7 du CCH, l'autorisation préalable de changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est délivrée par le Maire, selon les modalités définies par le présent règlement.

Article 2 – Définition du changement d'usage

Le changement d'usage concerne l'acte de transformer un local destiné à l'habitation au profit d'un autre usage (commerces, activités, services, bureaux, équipements d'intérêt collectif ou meublés de courte durée).

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.

Article 3 – Régime juridique applicable

L'article L.631-7 du CCH définit le meublé touristique comme « *la mise en location d'un local meublé de manière répétée pour de courtes durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile* ».

L'article L. 631-7-1 A du CCH, permet d'instituer un régime particulier d'autorisation temporaire de changement d'usage pour les locations meublées de courte durée.

Le régime adopté dans le présent règlement se fonde donc sur l'article L.631-7-1 A du CCH pour les autorisations temporaires dites personnelles, applicables aux demandes de changement d'usage formulées par des personnes physiques ou morales.

Article 4 – Champ d’application

Les dispositions du présent règlement s’appliquent au changement d’usage de locaux d’habitation en meublés de tourisme et sont applicables à l’ensemble du territoire de la commune d’Annemasse.

Le changement d’usage de locaux d’habitation en meublés de tourisme concerne les locaux meublés de tourisme qui, selon l’article L. 324-1-1 du code du tourisme, sont des villas, appartements ou studios meublés, à l’usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n’y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.

Lorsque le local à usage d’habitation constitue la résidence principale du loueur, la résidence principale étant entendue comme le logement occupé au moins neuf mois par an par son propriétaire, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, l’autorisation de changement d’usage n’est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n’y élit pas domicile dans la limite de 90 nuitées par an.

Au-delà de 90 nuitées de location par an, une autorisation de changement d’usage est donc nécessaire.

L’autorisation préalable de changement d’usage est obligatoire dès la première nuitée pour les résidences secondaires.

Le présent règlement est applicable à toutes les locations définies aux articles suivants, y compris celles en cours. L’autorisation de changement d’usage pour les résidences secondaires est obligatoire dès la première nuitée.

Article 5 – Domaine d’application et exceptions

N’entrent pas dans le domaine d’application du changement d’usage des locaux d’habitation en meublés de tourisme :

- les locaux meublés donnés en location dans les conditions prévues à l’article L. 632-1 du CCH, c’est-à-dire une location meublée faisant l’objet d’un bail écrit, pour une durée d’un an (ou neuf mois pour un locataire étudiant).

- les locaux meublés faisant l’objet d’un bail mobilité créé par la loi ELAN du 23 novembre 2018 : bail signé entre le propriétaire d’un logement meublé et un locataire considéré comme occupant temporaire : étudiant, salarié en mission temporaire ou en formation professionnelle... pour une durée n’excédant pas 10 mois.

De même, l’autorisation de changement d’usage ne sera pas accordée pour des logements faisant l’objet :

- d’un conventionnement en application de l’article L.351-2 et l’article R.321-23 du code de la construction et de l’habitation

- de subventions, notamment de l’ANAH, sauf engagement du propriétaire de rembourser au prorata temporis les subventions perçues.

- entrant en contradiction avec les conditions de maintien d’un prêt immobilier conventionné au titre des articles L31-10-6 et R31-10-6 de code de la construction et de l’habitation.

- les logements dits Habitation à loyer modéré (HLM).

- d’une restriction d’usage liée à ses conditions d’acquisition (logement en accession sociale, TVA réduite liée à des conditions d’occupation, clause anti spéculative, etc.)

Article 6 – Caractéristiques et engagements des propriétaires des logements dont le changement d’usage peut être sollicité :

- L’autorisation de changement d’usage d’un local d’habitation pour la création d’un meublé de tourisme sera accordée au demandeur personne physique ou personne morale. Lorsque le propriétaire est une personne morale, le demandeur sera le représentant légal de la société.
- Les logements d’habitation pour lesquels un changement d’usage est sollicité doivent appartenir au demandeur, avoir été régulièrement autorisés et disposer d’une existence fiscale avérée.
- Pour les logements pris à location et dont le contrat permet la sous-location, le titulaire d’un bail doit néanmoins obtenir l’autorisation écrite du bailleur. Une attestation sur l’honneur sera jointe à la demande de changement d’usage.
- Le logement ne doit être frappé ni d’un arrêté de péril ni d’un arrêté d’insalubrité,
- La demande devra porter sur un logement qui répond aux normes de décence prévues par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 y compris en matière de performance énergétique le cas échéant. Dans ce cas, le pétitionnaire attestera sur l’honneur du respect de cette disposition.
- la demande sera examinée en fonction des caractéristiques envisagées du meublé de tourisme : surface, nombre de pièces, nombre maximum de personnes accueillies et moyens d’accès. Lorsque le local fait partie d’un immeuble comportant plusieurs locaux, l’absence de nuisance sera également appréciée selon la consistance de cet immeuble et de la localisation du meublé au sein de celui-ci.
- Les logements doivent être conformes au CCH et devront être aménagés dans le strict respect des contraintes d’urbanisme et à la condition que les modifications apportées ne les rendent pas impropres à un usage d’habitation.
- Le logement pour lequel un changement d’usage est autorisé, est considéré comme une unité. En cas de division de ladite unité en plusieurs meublés de tourisme, le propriétaire devra solliciter pour chaque unité ainsi créée une autorisation de changement d’usage.
- Les autorisations de changement d’usage sont accordées sous réserve du droit des tiers, et notamment des stipulations du règlement de copropriété. Les activités autorisées par le changement d’usage d’un local d’habitation ne doivent engendrer ni nuisance, ni danger pour le voisinage et ne conduire à aucun désordre pour le bâti.
- Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, la demande devra être en conformité avec la destination de l’immeuble, telle qu’elle résulte du règlement de copropriété. Dans ce cas, le pétitionnaire attestera sur l’honneur que le changement d’usage ne contrevient pas à ce règlement.

Article 7– Caractéristiques des autorisations de changement d’usage

Les autorisations de changement d’usage sont délivrées :

- À titre personnel et non cessible. Elles cessent ainsi de produire leur effet lorsqu’il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l’exercice professionnel du bénéficiaire qui en informe l’administration, ou lorsqu’elle arrive à son terme.
- Pour une durée de 3 ans.
- Dans la limite de deux autorisations par personne physique propriétaire ou personne morale propriétaire.

Article 8 – Règles relatives à la mise en place d'un quota

Le quota ci-après défini s'appliquera à l'ensemble du territoire communal.

Le quota est constitué par la part maximale de locaux à usage d'habitation pouvant faire l'objet d'une autorisation temporaire de changement d'usage.

La part maximale est fixée à 4% du nombre total de locaux à usage d'habitation, soit 16 086¹, pouvant faire l'objet d'une autorisation temporaire de changement d'usage.

Pour l'année 2025 et jusqu'à la publication des nouveaux chiffres de l'Insee, la part correspond à 644 autorisations.

Toutes les autorisations sont délivrées de manière temporaire pour une durée identique fixée à trois ans.

Article 9 – Modalités d'instruction de la demande

9.1 – Procédure de sélection des demandes de changement d'usage

La délibération définit la 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.

9.2.1 – Traitement des demandes initiales :

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

9.2.2 – Traitement des demandes de renouvellement :

Le renouvellement tacite n'est pas possible et sera traité comme une nouvelle demande.

Ces nouvelles demandes portant sur un local disposant d'une autorisation en cours de validité ne pourront être déposées sur la plateforme déclaloc.fr, qu'au plus tôt 2 mois avant la date du terme de l'autorisation en cours.

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

Lorsque le seuil est atteint, plus aucune autorisation de changement d'usage ne peut être délivrée. En cas d'atteinte du quota, les demandes seront enregistrées une liste d'attente.

9.2.3 – Fonctionnement de la liste d'attente :

1) Conditions d'enregistrement sur la liste d'attente

Lorsque le nombre maximum de logements pouvant être autorisé à la location meublée touristique est atteint, la demande d'autorisation fera l'objet d'une décision de refus notifiée au demandeur via la plateforme de télédéclaration. Le dossier de demande d'autorisation du demandeur sera conservé et classé, par le service compétent de la Commune, par ordre chronologique d'enregistrement des dossiers complets de demande d'autorisation.

La date d'enregistrement sur la liste d'attente sera celle de la réception d'un dossier complet dans les conditions fixées par le présent règlement.

¹ Derniers chiffres 2021 communiqués par l'Insee

2) Délivrance de l'autorisation

Lorsque le nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique, n'est plus atteint, il sera demandé au propriétaire placé en première position sur la liste d'attente de confirmer sa demande d'autorisation. A compter de la notification de la demande de confirmation adressée au propriétaire placé en premier sur la liste d'attente, celui-ci dispose d'un délai de 15 jours calendaires pour y répondre. Passé ce délai, le demandeur sera considéré comme ayant renoncé à sa demande de changement d'usage, et sa demande sera supprimée de la liste d'attente.

3) Confirmation de maintien sur la liste d'attente

Chaque année, entre le 1^{er} février et le 31 mars, le demandeur inscrit sur la liste d'attente devra confirmer par lettre recommandée avec accusé de réception sa demande d'autorisation et de maintien sur la liste d'attente. A défaut de confirmation par le demandeur dans les conditions fixées au paragraphe précédent, le demandeur sera considéré comme ayant renoncé à sa demande de changement d'usage et sa demande sera supprimée de la liste d'attente.

4) Position sur la liste d'attente

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.

II. Formalités administratives

En application de l'article L.631-8 du CCH, lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire (PC) ou la déclaration préalable (DP) vaut demande de changement d'usage.

Ainsi, pour obtenir son autorisation temporaire de changement d'usage, le demandeur devra compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage parallèlement et concomitamment à la demande de PC ou de DP. En effet, il s'agit de deux autorisations distinctes, régies par des codes différents. Ces travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L.631-7 du CCH.

Article 10 – Modalités de dépôt des demandes de changement d'usage – Télédéclaration

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise en application du présent règlement, le pétitionnaire doit se connecter à la plateforme Declaloc.fr accessible à l'adresse suivante : <https://www.declaloc.fr/>.

Article 11 – Liste des pièces sollicitées

La demande d'autorisation à déposer sur la plateforme doit contenir :

- Le formulaire correctement renseigné par le propriétaire ou son mandataire. Le cas échéant, il sera fourni en annexe un document justifiant de ce mandat.
- Un titre de propriété ou une attestation de propriété d'un notaire ou le dernier avis d'imposition de taxe foncière produit en recto-verso.
- lorsque le propriétaire est une personne morale, copie des statuts ou extrait Kbis

- Si la propriété est en indivision, une liste indiquant les noms, prénoms et domiciles des différents indivisaires ainsi que leur accord pour procéder au changement d'usage.
- Une attestation sur l'honneur que le logement correspond aux normes de décence décrites par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.
- Si le local objet de la demande est situé dans une copropriété, le propriétaire devra attester sur l'honneur que la destination de l'immeuble et/ou celle du logement ne s'oppose pas à la location meublée de courtes durées et ce conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

- le dossier de diagnostics techniques (diagnostic de performance énergétique, constat de risque d'exposition au plomb, états des installations intérieures d'électricité et de gaz, diagnostic amiante)
- En cas de demande de renouvellement d'une précédente autorisation (qui doit être déposée au plus tard deux mois avant l'expiration de l'autorisation en cours, pour être prioritaire), une copie de la précédente autorisation.

La liste des pièces sera susceptible d'évoluer en fonction des évolutions législatives et réglementaires.

Un accusé réception est adressé au demandeur par lettre recommandée électronique. Ce dernier mentionne, le cas échéant, les pièces manquantes qui devront être transmises au service instructeur dans le mois qui suit la réception de cette lettre.

À défaut, le demandeur sera réputé avoir renoncé à sa demande. Le défaut de réponse de l'administration dans un délai de deux mois suivant la réception d'un dossier complet vaut accord tacite conformément à la réglementation en vigueur.

Article 12 – Procédure d'instruction

Le dossier est réputé complet à sa réception, si l'autorité compétente n'a pas, dans le délai d'un mois à compter de la réception ou du dépôt du dossier, notifié au demandeur un courrier via la plateforme indiquant, de façon exhaustive, les pièces manquantes.

A compter de la réception de ce courrier sollicitant la complétude du dossier, le demandeur doit fournir les pièces manquantes dans le délai d'un mois. A défaut de produire les pièces manquantes dans ce délai, le demandeur est réputé avoir renoncé à sa demande.

Une visite du logement par un agent assermenté pourra être demandée. Le contrôle sur place et sur pièces du respect de la réglementation du changement d'usage de locaux d'habitation en application des articles L.631-7 et suivants et L.651-1 et suivants du CCH ». L'article L.651-6 prévoit la présence de l'occupant ou du gardien du local lors de la visite du local, c'est-à-dire en pratique, le propriétaire, sauf si la garde du local a été transférée contractuellement, par exemple au profit d'un locataire lorsqu'il existe un contrat de bail.

Le délai d'instruction de la demande d'autorisation est de deux mois, suivant la réception d'un dossier complet. En l'absence de réponse passé ce délai, le demandeur bénéficiera d'une autorisation tacite.

Article 13 – Procédure d'enregistrement des meublés de tourisme

En complément des dispositions encadrant le changement d'usage, et en application du III de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, il a été décidé de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement par la Commune toute location d'un meublé de tourisme situé sur le territoire communal. Toute personne souhaitant louer un meublé de tourisme est tenue d'en faire la déclaration au préalable auprès des services compétents de la Commune d'Annemasse qui lui adressent un numéro d'enregistrement. Celui-ci doit figurer sur toute annonce de location du meublé concerné sur les sites de réservations en ligne. Cette obligation s'applique tant aux résidences secondaires qu'aux résidences principales. La déclaration préalable doit être faite par téléservice sur la plateforme Declaloc.fr accessible à l'adresse suivante : <https://www.decaloc.fr/>
La Commune adresse ensuite automatiquement à tout déclarant un numéro d'enregistrement.

Article 14 – Responsabilité

Le demandeur prend à sa charge l'entière responsabilité de sa déclaration, la commune d'Annemasse ne peut être tenue responsable de celle-ci et n'est pas tenue d'en vérifier la véracité pour la délivrance de l'autorisation.

Article 15 – Non-respect des obligations

En cas de non-respect des obligations du présent règlement ou en cas de fraude manifeste, l'autorisation peut être retirée, après procédure contradictoire pendant laquelle le bénéficiaire disposera d'un délai de 15 jours à compter de la notification par la Commune de son intention de retirer l'autorisation, pour apporter des explications.

Article 16 – Données personnelles

La collecte des informations nécessaires à l'instruction et la délivrance des autorisations de changement d'usage et à l'enregistrement préalable des déclarations de mise en location (telles que le nom, prénom, adresse, etc.) constitue un traitement de données à caractère personnel.

Conformément à l'article 56 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et l'article 23 du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (dit « RGPD »), l'application du droit d'opposition est expressément écartée. En effet, la collecte des données personnelles, en vue de l'instruction des demandes d'autorisations de changement d'usage et de l'enregistrement des déclarations préalables, est indispensable pour vérifier que les conditions requises par le présent règlement sont réunies.

III. SANCTIONS

Article 17 – Sanctions encourues en cas de transformation d'un logement en meublé de tourisme, sans autorisation préalable de changement d'usage

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 reproduits ci-dessous :

- Article L. 651-2 du CCH :

*« Toute personne qui enfreint les dispositions des articles L. 631-7 ou L. 631-7-1 A ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application des mêmes articles L. 631-7 et L. 631-7-1 A est condamnée à une amende civile dont le montant **ne peut excéder 100 000 € par local irrégulièrement transformé.***

Cette amende est prononcée par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé, de l'autorité organisatrice de l'habitat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme ou de l'Agence nationale de l'habitat. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local.

*Sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat, **le président du tribunal ordonne le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, dans un délai qu'il fixe.** A l'expiration de celui-ci, **il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé.** Le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé.*

Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires.

- Article L. 651-2-1 du CCH :

« Toute personne qui se livre ou prête son concours à la commission de l'infraction prévue à l'article L. 651-2, contre rémunération ou à titre gratuit, par une activité d'entremise ou de négociation ou

par la mise à disposition de services, à l'exception de la mise à disposition d'une plateforme numérique, est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 100 000 € par local irrégulièrement transformé.

Cette amende est prononcée par le président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local ».

- **Article L. 651-3 du CCH :**

« **Quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations** prévues aux titres Ier (chapitre II), II (chapitre Ier), III et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L. 612-1, L. 631-1 à L. 631-6, L. 641-12 et L. 641-14, ou par les textes pris pour leur application, **sciemment fait de fausses déclarations**, quiconque a, à l'aide de manœuvres frauduleuses, **dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration**, est passible d'un **emprisonnement d'un an et d'une amende de 80 000 euros** ou de l'une de ces deux peines seulement.

Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés. ».

- **Article 441-7 du code pénal**

« Indépendamment des cas prévus au présent chapitre, est puni **d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende** le fait :

1° D'établir une attestation ou un certificat faisant état de faits matériellement inexacts ;

2° De falsifier une attestation ou un certificat originairement sincère ;

3° De faire usage d'une attestation ou d'un certificat inexact ou falsifié... »

- **Article L324-1-1-III et IV du code du tourisme**

En cas de location sans autorisation de la totalité de sa résidence principale plus de 120 jours par an, la personne en infraction est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder **10 000 euros**.

La commune peut, sur délibération motivée, abaisser le nombre maximal de jours de location mentionné au premier alinéa du présent IV, dans la limite de quatre-vingt-dix jours.

En cas d'absence de numéro d'enregistrement, la personne en infraction est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder de **5 000 euros**.

CHAPITRE II – CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS DE LOCATION DES LOCAUX A USAGE COMMERCIAUX EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DU IV BIS DE L'ARTICLE L.324-1-1 DU CODE DU TOURISME

La faculté de soumettre à autorisation la location d'un local commercial en tant que meublé de tourisme a été introduite par la loi dite engagement et proximité du 27 décembre 2019, précisée par le décret du 11 juin 2021 relatif à la location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme.

Depuis le 1er juillet 2021, les communes qui appliquent déjà le changement d'usage et le numéro d'enregistrement peuvent, si elles le souhaitent, se doter d'un nouvel instrument de régulation, en soumettant à autorisation la location des locaux commerciaux comme meublés de tourisme.

Article 18 – Champ d'application de l'autorisation

La location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme est soumise à autorisation préalable délivrée par la commune d'Annemasse.

L'article R324-1-4 du code du tourisme précise que les locaux commerciaux concernés par cette réglementation sont définis par référence aux destinations de construction prévues au 3° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme, à savoir les locaux inclus dans les constructions dont la destination est le commerce et les activités de service.

Il s'agit des locaux destinés à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, au commerce de gros, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, des cinémas, des hôtels et autres hébergements touristiques.

Toutefois, dans les communes dont les plans locaux d'urbanisme relèvent du régime antérieur à la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, ce qui est le cas de la Commune d'Annemasse, les locaux à usage commercial sont les locaux inclus dans des constructions dont la destination est le commerce, l'hébergement hôtelier ou l'artisanat au sens de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

À compter de l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme, les locaux à usage commercial s'entendent des locaux inclus dans des constructions dont la destination est le commerce et les activités de service au sens du 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme.

Article 19 – Conditions de délivrance de l'autorisation

La location d'un local tel que défini à l'article 1^{er} en tant que meublé de tourisme est autorisée dans les conditions suivantes :

- le local ne doit pas être situé sur un linéaire commercial et artisanal faisant l'objet d'une protection au plan local d'urbanisme ni compris dans le zonage du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité (droit de préemption commercial).

- la transformation du local ne doit pas contribuer à rompre l'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services, au regard :

a/ de la densité de meublés touristiques, appréciée au vu notamment :

- du nombre de numéros d'enregistrement délivrés sur le fondement du III de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme par rapport au nombre de résidences principales ;

- du nombre de demandes d'autorisations d'urbanisme de changement de destination de commerce en hébergement hôtelier au cours des cinq dernières années.

b/ de la densité et de la diversité de l'offre commerciale du secteur appréciées au vu notamment :

- de la présence d'une zone de redynamisation commerciale ;
- de la densité commerciale par types de commerces sur le secteur.

c/ de la densité de l'offre hôtelière existante

- La location ne doit pas entraîner de nuisances pour l'environnement urbain, appréciées notamment au vu :

a/ du respect des caractéristiques de l'article 6 du chapitre 1.

b/ des caractéristiques envisagées du meublé de tourisme : surface, nombre de pièces, nombre maximum de personnes accueillies et moyens d'accès ; lorsque le local fait partie d'un immeuble comportant plusieurs locaux, l'absence de nuisance sera également appréciée selon la consistance de cet immeuble et de la localisation du meublé au sein de celui-ci.

c/ de la bonne insertion dans le tissu urbain, appréciée notamment au vu des caractéristiques du quartier.

- Le changement d'usage des locaux dont la vitrine donne sur le domaine public ou tout autre espace ouvert à la circulation publique ne sera pas autorisé.

Article 20 – Instruction de la demande d'autorisation

La demande d'autorisation est adressée à la commune d'Annemasse en déposant un dossier complet. Le dossier comprendra, selon le cas, le formulaire correspondant à une déclaration préalable ou de permis de construire.

Conformément à l'article R. 324-1-6 du code du tourisme, la demande indique :

1° L'identité, qui comprend le numéro SIRET et la qualité du signataire de la demande lorsqu'il s'agit d'une personne morale, l'adresse postale du domicile ou du siège social et l'adresse électronique du demandeur ainsi que, le cas échéant, ceux du propriétaire du local ;

2° L'adresse du local, précisant, lorsque ce dernier fait partie d'un immeuble comportant plusieurs locaux, le bâtiment, l'escalier, l'étage et le numéro de lot ;

3° La surface du local, le nombre de pièces le composant et, le cas échéant, la consistance de l'immeuble dans lequel il est situé ;

4° L'énoncé des modifications envisagées du local et des caractéristiques du bien qui sera mis en location, notamment le nombre maximal de personnes pouvant être accueillies.

Pour les locaux à usage commercial dont la location en tant que meublés de tourisme comporte un changement de destination ou de sous-destination soumis à permis de construire en application de l'article R. 421-14 du code de l'urbanisme, ou un changement de destination soumis à déclaration préalable en application du b de l'article R. 421-17 du même code, l'autorisation susmentionnée tient lieu de permis de construire ou de décision de non-opposition à déclaration préalable.

Lorsque la location en tant que meublé de tourisme comporte un changement de destination ou de sous-destination, l'autorisation est demandée, instruite, délivrée et exécutée dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme pour l'autorisation dont elle tient lieu, sous réserve que la demande soit cumulativement :

- déposée en application de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme et comporte une mention indiquant qu'elle est également déposée au titre du troisième alinéa du IV bis de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme.

- et complétée des éléments mentionnés à l'article R.324-1-6 et repris ci-dessus, qui ne figurent pas dans le dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable en application des sections 2 et 3 du chapitre 1er du titre III du livre IV de la partie réglementaire du code de l'urbanisme.

Si la demande n'est pas complète, le service compétent de la commune d'Annemasse dispose d'un mois à compter de sa réception pour demander les éléments manquants.

Le demandeur dispose alors de trois mois pour compléter sa demande. L'autorisation délivrée par la Maire reproduit l'ensemble des éléments mentionnés dans la demande d'autorisation préalable.

L'autorisation devient caduque si elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de trois ans suivant sa délivrance.

Article 21 – Sanction du défaut d'autorisation

Conformément à l'article L.324-1-1 V du code du tourisme, toute personne qui ne se conforme pas aux dispositions susmentionnées est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 25 000 € prononcée par le président du tribunal judiciaire de Thonon.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS COMMUNES

Article 22 – procédure d'enregistrement : se référer à l'article 13 du chapitre I

Article 23 - Règle relative à la mise en place d'un quota : se référer à l'article 8 du chapitre I

Article 24 - Entrée en vigueur du présent règlement

Le présent règlement est exécutoire à compter du 1er avril 2025.

Le Maire de la Commune d'Annemasse est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au registre des délibérations de la Commune et accessible sur le site internet de la commune.