

**Pour le Logement Savoyard**  
Agence départementale d'information  
sur le logement



**Assemblée Générale**  
**ordinaire**  
**du lundi 2 juin 2025**

## 2<sup>ème</sup> partie

### Régulation des logements touristiques et résidences secondaires : quels enjeux et quels outils pour les communes – retours d'expériences

- Vidéo ADIL 74 de présentation de la problématique



- Contexte juridique
- Interventions :
  - **Expérience de Chamonix/Vallée de Chamonix**
  - **Expérience du Grand Annecy**
  - **Expérience d'Annemasse Agglo**

### Débat

## 2<sup>ème</sup> partie

*Régulation des logements touristiques et résidences secondaires :  
quels enjeux et quels outils pour les communes – retours d'expériences*

**Vidéo ADIL 74 de présentation de la  
problématique**



# 2<sup>ème</sup> partie

## Régulation des logements touristiques et résidences secondaires : quels enjeux et quels outils pour les communes – retours d'expériences

### Contexte juridique

27/03/2025 16:07 Article L324-1-1 - Code du tourisme - Légifrance



**Légifrance**  
Le service public de la diffusion du droit

### Code du tourisme

#### Article L324-1-1

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2025

Partie législative (Articles L111-1 à L443-5)  
LIVRE III : EQUIPEMENTS ET AMÉNAGEMENTS (Articles L311-1 à L371-1)  
TITRE II : HÉBERGEMENTS AUTRES QU'HÔTELS ET TERRAINS DE CAMPING (Articles L321-1 à L327-1)  
Chapitre 4 : Meublés de tourisme et chambres d'hôtes (Articles L324-1 à L324-5)  
Section 1 : Meublés de tourisme (Articles L324-1 à L324-2-1)

Article L324-1-1 **Version en vigueur depuis le 01 janvier 2025**  
Modifié par LOI n°2024-1039 du 19 novembre 2024 - art. 4 (V)

I.-Pour l'application du présent article, les meublés de 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.

II.-Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé.

Cette déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 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.

III.-Par dérogation au II, dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable au sens des articles L. 631-7 à L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute location d'un meublé de tourisme.

La déclaration indique si le meublé de tourisme offert à la location constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

Un téléservice permet d'effectuer la déclaration. La déclaration peut également être faite par tout autre moyen de dépôt prévu par la délibération susmentionnée.

Dès réception, la déclaration donne lieu à la délivrance sans délai par la commune d'un accusé-réception comprenant un numéro de déclaration.

Un décret détermine les informations qui peuvent être exigées pour l'enregistrement.

IV.-Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable mentionnée au III, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

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.

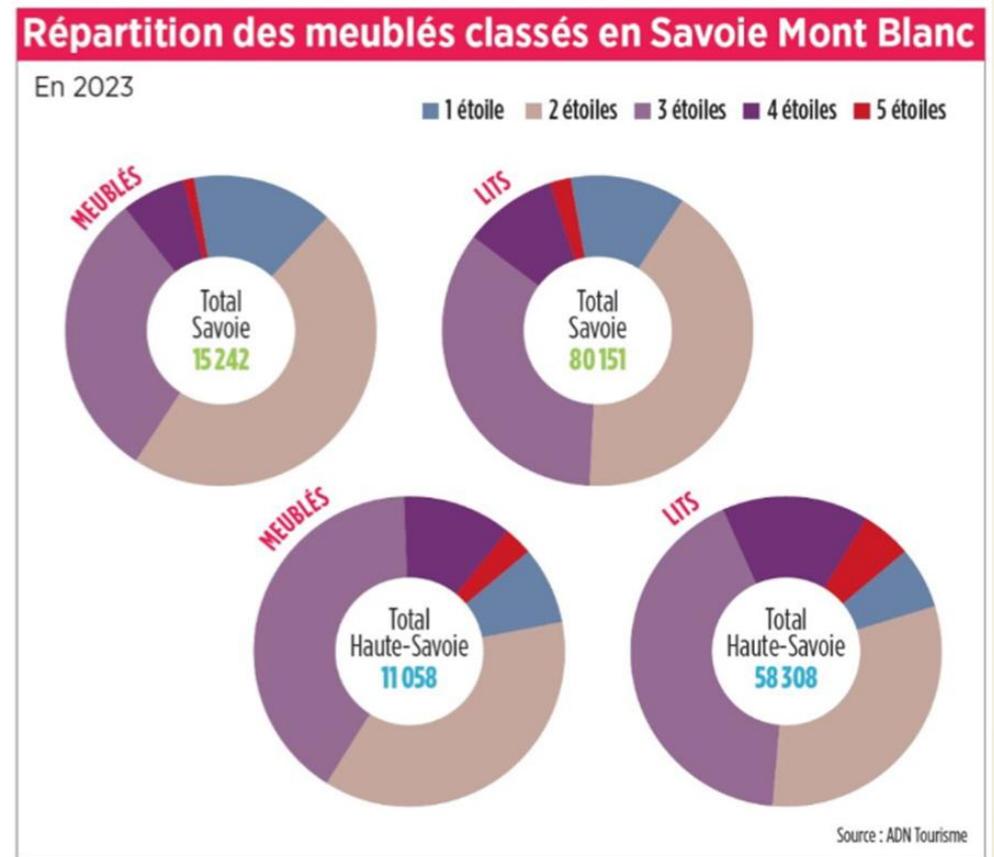
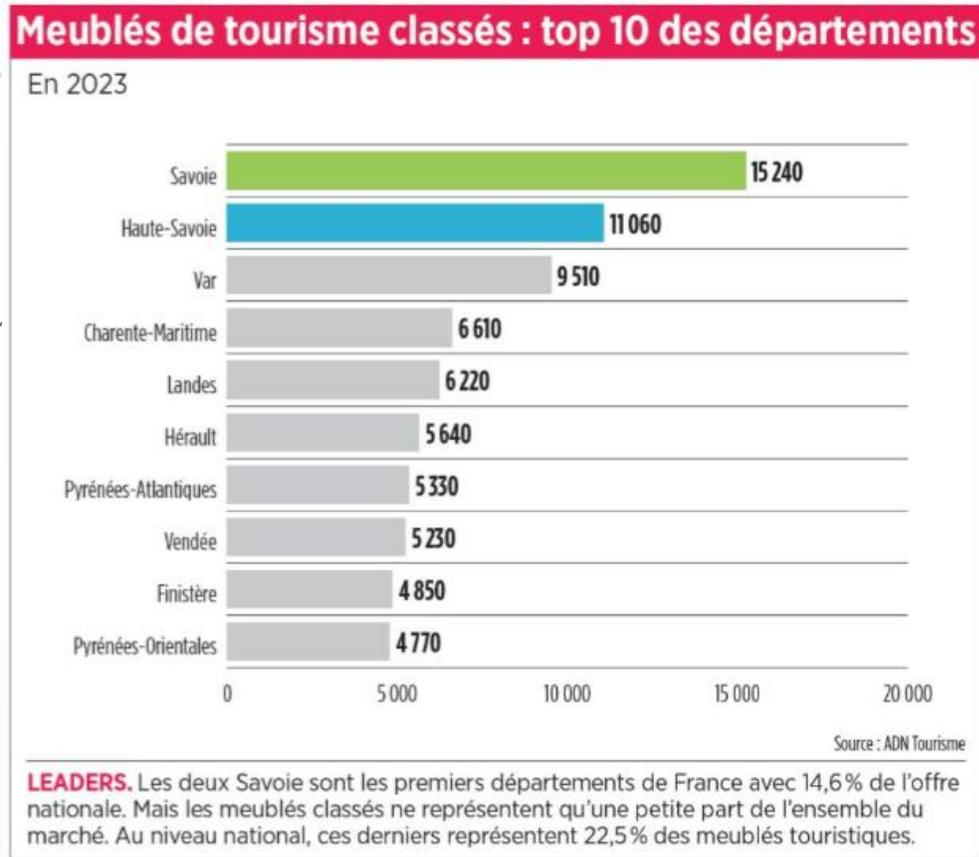
La commune peut, jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle un meublé de tourisme a été mis en location, demander au loueur de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé a été loué, que celui-ci constitue ou non sa résidence principale.

[https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000050649989?utm\\_source=chatgpt](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000050649989?utm_source=chatgpt)

1/2

Régulation des logements touristiques et résidences secondaires :  
quels enjeux et quels outils pour les communes – retours d'expériences

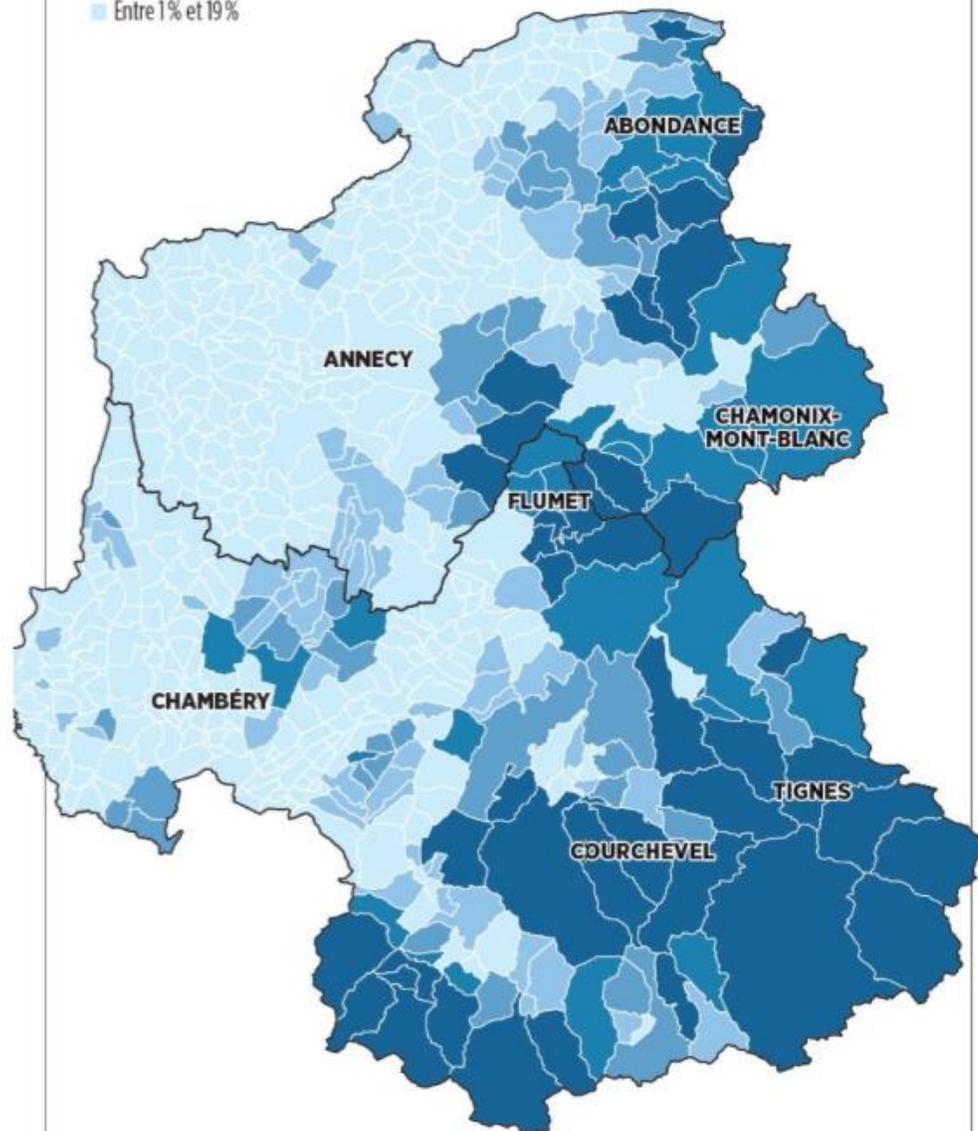
CONTEXTE CHIFFRÉ



*Régulation des  
 logements touristiques  
 et résidences  
 secondaires :  
 quels enjeux et quels  
 outils pour les  
 communes – retours  
 d'expériences*

## Poids des résidences secondaires en Savoie Mont Blanc

- Entre 75 % et 94 %
- Entre 57 % et 75 %
- Entre 38 % et 57 %
- Entre 19 % et 38 %
- Entre 1 % et 19 %



### Haute-Savoie :

- ❖ Hébergements locatifs : **53 627**  
(sur les plateformes entre particuliers),  
soit **298 216 lits**
- ❖ Logements vacants : **35 642**
- ❖ Résidences secondaires : **127 172**  
(+32 195 entre 2015 et 2021)

Régulation des logements touristiques et résidences secondaires :  
quels enjeux et quels outils pour les communes – retours d'expériences

## Logements touristiques (meublés de tourisme type Airbnb)

### 1. Déclaration obligatoire sur changement de destination

- ✓ **Obligation de déclaration via une télédéclaration** pour toute mise en location d'un meublé de tourisme. Actuellement réservé aux zones tendues et aux grandes villes. Application nationale, décret attendu avant mai 2026.
- ✓ Un **numéro d'enregistrement** est requis pour la publication d'annonces.
- ✓ Mise en place par délibération simple en zone tendue ou motivée ailleurs, pour tous types de locaux, et avec des critères transparents et durée équivalente à toutes les autorisations lorsque la mesure est temporaire.

### 2. Limitation de la durée de location

- ✓ Dans les **zones tendues**, la location d'une résidence principale en meublé touristique est **limitée à 120 jours par an**. Possibilité de **réduire localement à 90 jours**.
- ✓ Ce plafond ne concerne pas les résidences secondaires, mais celles-ci sont **soumises à des règles plus strictes**.
- ✓ Officialisation du **recours au quota** (CDU temporaire de moins de 5 ans)
- ✓ Application du régime des autorisations temporaires **aux personnes morales**

### 3. Changement d'usage obligatoire

- ✓ Louer un **logement entier** à titre de meublé touristique de façon récurrente (hors résidence principale) nécessite un **changement d'usage**. Dans certaines villes, cela impose une **compensation** : transformer en logement une surface équivalente (ou double) dédiée à une autre activité (ex : bureaux).
- ✓ La confirmation du régime **d'attestation sur l'honneur de la conformité de l'autorisation au règlement de copropriété**
- ✓ **Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) obligatoire** – classement en F minimum (entre A et D à partir de 2034, et minimum E en 2033 si autorisation de changement d'usage))

### 4. Amendes

- ✓ Amendes jusqu'à **50 000 €** en cas de non-respect des règles de changement d'usage ou de non-déclaration, ainsi que pour les logements indignes ou en insalubrité. Le Maire pourra suspendre l'autorisation de location.
- ✓ La collectivité compétente (l'EPCI) pourra saisir le tribunal judiciaire pour les sanctions.
- ✓ Les plateformes encourtent aussi des amendes si elles publient des annonces non conformes.

Régulation des logements touristiques et résidences secondaires :  
quels enjeux et quels outils pour les communes – retours d'expériences

 **Logements touristiques (meublés de tourisme type Airbnb) -suite**

**5. Fiscalité**

- ✓ Revenus issus de ces locations sont **imposables**.
- ✓ Des régimes spécifiques existent : **micro-BIC** (abattement de 50 % pour les meublés classés si CA annuel < 77 000€ HT) ou **régime réel**.
- ✓ La loi de finances 2024 a **réduit les abattements fiscaux** pour les meublés non classés : abattement de 30% si CA annuel < 15 000€ HT

**6. Copropriétés**

- ✓ Assouplissement de la majorité requise pour modifier le règlement :  
Article 26 majorité requise représentant les 2/3 des voix si :
  - Le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots non prévus à cet usage
  - L'interdiction ne vise que les résidences secondaires
- ✓ Obligation d'informer le syndic des activités de location de meublé touristique par le propriétaire bailleur.
  - Quelle que soit la durée de location
  - Les nouveaux règlements à partir du 21 novembre 2024 doivent mentionner précisément l'interdiction ou l'autorisation.
  - Ces éléments doivent obligatoirement être inscrits à l'ordre du jour de l'AG.

Régulation des logements touristiques et résidences secondaires :  
quels enjeux et quels outils pour les communes – retours d'expériences

 **Résidences secondaires**

**1. Taxe d'habitation**

- ✓ Elle reste **due pour les résidences secondaires**, contrairement aux résidences principales.
- ✓ Les communes peuvent **majorer cette taxe** (jusqu'à +60 %) dans les **zones tendues**.

**2. Taxe sur les logements vacants**

- ✓ En zone tendue, un logement non occupé peut être soumis à la **TLV (Taxe sur les Logements Vacants)**, sauf motif valable (travaux, vente, etc.).

**3. Encadrement par PLU (Plan local d'urbanisme)**

- ✓ Certaines communes (zones tendues ou lorsque les RS dépassent 20%) limitent la création de résidences secondaires via leur **plan d'urbanisme** ou **charte de territoire** (jusqu'à l'interdiction totale dans certains secteurs). Seules les locations touristiques dans les résidences principales sont autorisées. Ces servitudes **doivent être inclus dans les actes de vente ou les baux** sous peine de **nullité**.

**4. Réquisition ou préemption**

- ✓ Rare mais possible : des collectivités peuvent envisager la **réquisition temporaire** ou la **préemption** de biens pour en faire du logement permanent (dans le cadre de la loi DALO ou de la lutte contre les déserts locatifs).

## 2<sup>ème</sup> partie

*Régulation des logements touristiques et résidences secondaires :  
quels enjeux et quels outils pour les communes – retours d'expériences*

- **Intervention de Xavier RO SEREN**  
Député de la Haute-Savoie

**Contexte général**

## 2<sup>ème</sup> partie

*Régulation des logements touristiques et résidences secondaires :  
quels enjeux et quels outils pour les communes – retours d'expériences*

- **Intervention de Bruno Lyonnaz**  
*Vice-président du Grand Annecy  
Maire de Sévrier*

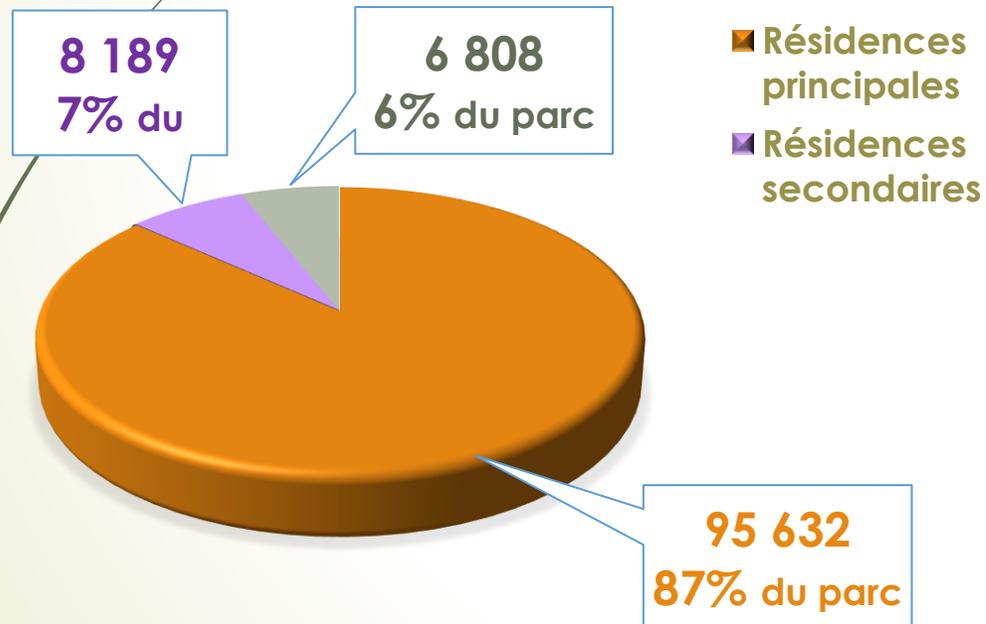
**Expérience du Grand Annecy et de la ville d'Annecy**

# RAPPEL DES CHIFFRES CLES

(source Grand Annecy)

## LE GRAND ANNECY

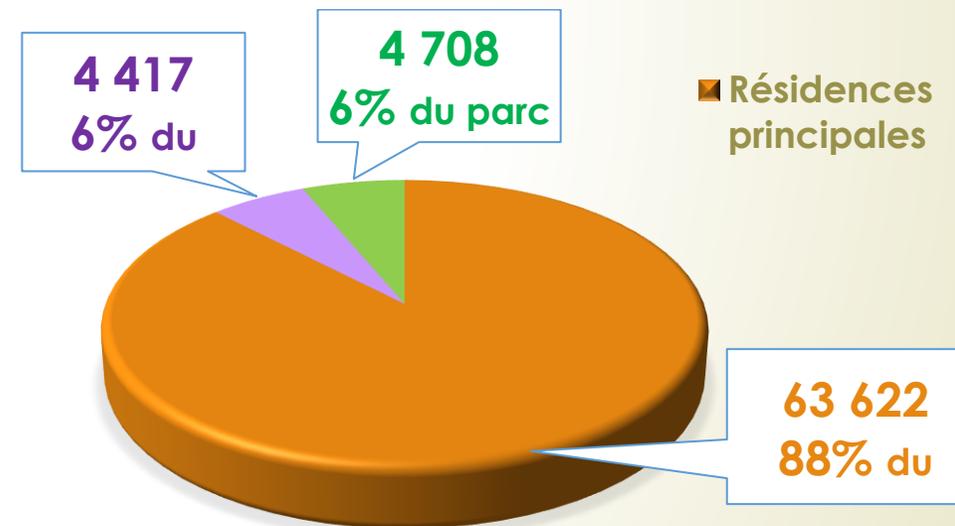
110 721 logements



## ANNECY

72 747 logements

(66% de l'offre logements du GA)



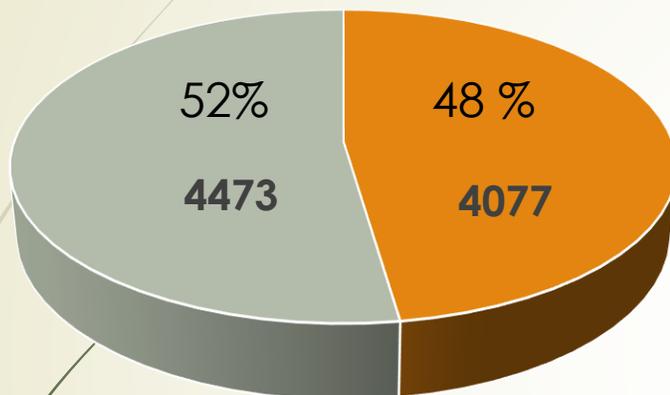
# RAPPEL DES CHIFFRES CLES

(source Grand Annecy)

## Meublés de tourisme

### GRAND ANNECY

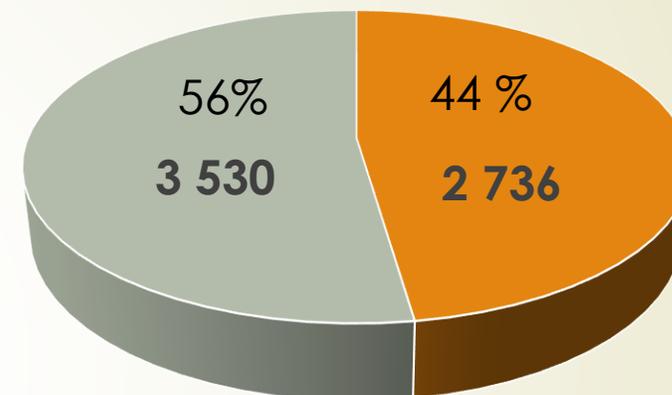
**8 550 meublés de tourisme\***  
(7,7% du parc de logements)



- Résidences principales
- Résidences secondaires

### COMMUNE D'ANNECY

**6 266 meublés de tourisme\***  
(8,6% du parc de logements)



- Résidences principales
- Résidences secondaires

|                              | 2019         | 2020       | 2021       | 2022       | 2023       | 2024        |
|------------------------------|--------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| Nombre de MT                 | 2854         | 3 168      | 4 427      | 6 437      | 7 997      | 8 550       |
| Nombre de MT rés. principale | 699 (24,5%)  | 1014 (32%) | 1594 (36%) | 2639 (41%) | 3599 (45%) | 4 077 (46%) |
| Nombre de MT rés. secondaire | 2155 (75,5%) | 2154 (68%) | 2833 (64%) | 3798 (59%) | 4398 (55%) | 4 473 (52%) |

\*Données extraites du site de Declaloc- décembre 2024

## Expériences locales



### Annecy et Grand Annecy

- ◆ **Quotas et zonage (à partir du 1er juin 2025)**
  - ✓ **Mise en place de quotas** de meublés de tourisme dans 27 communes de l'agglomération, avec un **nombre maximal d'autorisations par commune**.
  - ✓ À Annecy, la ville est divisée en **trois zones** avec des quotas spécifiques pour chacune, afin de préserver l'équilibre entre habitat permanent et touristique.
- ◆ **Limitation par propriétaire**
  - ✓ **Un seul bien** en location touristique autorisé par **propriétaire personne physique**, pour éviter la concentration de logements touristiques entre les mains de quelques multipropriétaires.
- ◆ **Changement d'usage et durée limitée**
  - ✓ **Autorisation de changement d'usage obligatoire** pour les résidences secondaires, valable **4 ans**, avec une **liste d'attente** en cas de dépassement des quotas.
- ◆ **Enregistrement obligatoire**
  - ✓ **Déclaration en ligne** sur [declaloc.fr](https://www.declaloc.fr) avec attribution d'un **numéro d'enregistrement** à mentionner sur toutes les annonces.
- ◆ **Objectif : rééquilibrer l'offre**
  - ✓ L'objectif est de **ramener les logements vers leur fonction première**, l'habitation à l'année, en limitant les meublés touristiques à **10 % du parc** dans certains quartiers comme la vieille ville.

# GRAND ANNECY

## Evolution de la réglementation locale (source Grand Anancy)

| Délibération GA de 2023   | Nouvelle loi de 2024  | Délibération du GA de 2025  |
|---|---|---|
| Délimitation d'un zonage pour la commune d'Annecy                                 | Maintien des zonages / périmètres   | Maintien du zonage pour la commune d'Annecy   |
| Définition d'un seuil / quota par commune   | Confirmée dans la nouvelle loi  | Sollicitation des communes pour maintien ou modification de leur seuil                                  |
| Limitation du nb d'autorisation accordé par propriétaire                          | Maintenue   | Sollicitation des communes pour maintien ou modification de leur nombre d'autorisation par propriétaire |
| CDU également applicable aux personnes morales                                    | Validé pour les personnes morales dans la nouvelle loi                                  | Maintenu dans le nouveau règlement  |
| Durée du CDU : 5 ans  | Si quota, durée <u>inférieure</u> à 5 ans   | Durée du CDU : 4 ans  |
| Obligation de classement du meublé de tourisme                                    | Pas dans la loi mais DPE obligatoire classement minimum en F (D dès 2034)               | Suppression du critère du classement du meublé de tourisme  |
| Extrait du règlement de copro ou autorisation du syndic                           | Confirmation attestation sur l'honneur (conformité/règlement copropriété)               | Maintenu dans le nouveau règlement  |
| Mise en place liste d'attente pour renouvellements et en cas d'atteinte du seuil. | Confirmée + procédure de sélection avec publicité - demandes initiales + renouvellement | Maintenu dans le nouveau règlement  |
| Renouvellement du CDU : priorité aux sortants                                     | Interdit  | Suppression   |
| Seuil location sans autorisation de la rés. principale : 120 jours                | Possibilité d'abaisser jusqu'à 90 jours sans autorisation pour la rés. principale       | Maintien des 120 jours  |

## 2<sup>ème</sup> partie

*Régulation des logements touristiques et résidences secondaires :  
quels enjeux et quels outils pour les communes – retours d'expériences*

### **Interventions :**

- **Eric FOURNIER**

*Président de la Communauté de Communes de la Vallée de  
Chamonix-Mont-Blanc*

*Maire de Chamonix-Mont-Blanc*

- **Aurore TERMOZ**

*Conseillère départementale*

*1<sup>ère</sup> adjointe au Maire de Chamonix-Mont-Blanc*

*Conseillère communautaire Vallée de Chamonix-Montblanc*

**Expérience de Chamonix et de la vallée de Chamonix-Montblanc**

Régulation des logements touristiques et résidences secondaires :  
quels enjeux et quels outils pour les communes – retours d'expériences

## Expériences locales

### Vallée de Chamonix (Chamonix, Les Houches, Servoz, Vallorcine)



#### Enregistrement et autorisation (dès le 1er mai 2025)

- ✓ **Enregistrement obligatoire** de tous les meublés de tourisme via la plateforme [valleedechamonix.declaloc.fr](http://valleedechamonix.declaloc.fr), avec attribution d'un **numéro d'enregistrement** à afficher sur les annonces.
- ✓ **Autorisation de changement d'usage** requise pour les propriétaires personnes physiques.
- ◆ **Limitation du nombre de biens par propriétaire**
  - ✓ **Chamonix et Les Houches** : un seul bien autorisé par propriétaire.
  - ✓ **Servoz** : deux biens autorisés par propriétaire.
  - ✓ **Vallorcine** : pas de limitation du nombre de biens, mais autorisation valable un an, renouvelable.
- ◆ **Interdiction de nouvelles résidences secondaires**
  - ✓ **Interdiction de construire de nouvelles résidences secondaires** sur la quasi-totalité du territoire de Chamonix, afin de préserver l'habitat permanent.
- ◆ **Fiscalité incitative**
  - ✓ **Majoration de 50 %** de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, les recettes finançant un fonds pour l'achat de foncier destiné au logement permanent.

Régulation des logements touristiques et résidences secondaires :  
quels enjeux et quels outils pour les communes – retours d'expériences

## Expériences locales

### Annemasse

#### ◆ Réglementation des locations de courte durée

- ✓ **Dispense d'autorisation préalable** de changement d'usage pour les locations de courte durée inférieures à 90 jours.
- ✓ **Autorisation obligatoire** pour les résidences secondaires et les locaux commerciaux transformés en meublés de tourisme.

#### ◆ Zones réservées au logement permanent

- ✓ Mise en place de **zones réservées au logement permanent**, interdisant les locations touristiques, afin de lutter contre la pénurie de logements pour les résidents.

Régulation des logements touristiques et résidences secondaires :  
quels enjeux et quels outils pour les communes – retours d'expériences

Synthèse comparative

| Commune /<br>Territoire       | Quotas de<br>meublés | Limite par<br>propriétaire | Enregistrement<br>obligatoire | Interdiction<br>nouvelles<br>résidences<br>secondaires | Zones réservées<br>au logement<br>permanent |
|-------------------------------|----------------------|----------------------------|-------------------------------|--|---|
| <b>Annecy</b>                 | ✓ Oui                | ✓ Oui (1 bien)             | ✓ Oui                         | ✗ Non  | ✗ Non                                       |
| <b>Vallée de<br/>Chamonix</b> | ✓ Oui                | ✓ Oui (1 ou 2 biens)       | ✓ Oui                         | ✓ Oui  | ✗ Non                                       |
| <b>Annemasse</b>              | ✗ Non                | ✗ Non                      | ✓ Oui                         | ✗ Non  | ✓ Oui                                       |

## Régulation des logements touristiques et résidences secondaires : quels enjeux et quels outils pour les communes – retours d'expériences

### En cas de fraude...

Pour contourner la règle, des propriétaires ont modifié le statut de leur résidence secondaire et l'ont fait passer en résidence principale. Et ont ainsi pu louer leur logement, de manière moins contraignante. Certes, ils n'auront plus besoin de «compenser» mais ils devront respecter une autre règle qui est plus stricte, depuis novembre 2024. Le propriétaire d'une résidence principale peut louer son logement sur une plateforme de type Airbnb mais sur une durée ne dépassant pas **90 jours par an (et non plus 120)**. Sauf dans trois cas : «obligation liée à l'activité professionnelle (sur le sol français)», «raison de santé» ou «cas de force majeure». Ces déclarations «manifestement frauduleuses» se multiplient.

#### Jusqu'à 20.000 euros d'amende

Pour tenter d'identifier les déclarations frauduleuses, un logiciel numérique a été déployé dans certains départements comme au pays basque. «Un signalement peut déclencher un signalement auprès des finances publiques» en cas de doute sur l'usage réel d'un logement. Les propriétaires fautifs risquent une amende très salée. «En cas de déclaration frauduleuse, l'amende était de 5000 euros maximum ([article L324-1-1, V, du code du Tourisme](#)) mais a été portée à **20.000 euros (article 4 de la loi du 19 novembre 2024)**»  
«Toute personne qui effectue de fausses déclarations ou qui utilise un faux numéro de déclaration est passible d'une amende administrative prononcée par la commune, dont le montant ne peut excéder 20.000 euros».

D'ici le 20 mai 2026, toutes les locations de meublés touristiques devront faire l'objet d'une déclaration (enregistrement auprès d'un téléservice national dédié). Les propriétaires qui ne possèdent pas d'autorisation de changement d'usage, encourent, quant à eux, une amende maximale de 50.000 euros par bien.

## 2<sup>ème</sup> partie

*Régulation des logements touristiques et résidences secondaires :  
quels enjeux et quels outils pour les communes – retours d'expériences*

### Débat

