

# Location touristique interdite dans les immeubles neufs Primalp

La filiale du groupe Odes Habitat va systématiquement inscrire cette interdiction dans les règlements de copropriété, sauf en station de ski. « On ne peut pas être schizophrène alors qu'on a du mal à recruter à cause du manque de logements », affirme son directeur général. Explications.

C'est une première qui, si elle le faisait tache d'huile, contraindrait beaucoup les propriétaires investisseurs qui achètent des logements neufs pour les louer comme meublés touristiques.

À Annecy, le promoteur Primalp, filiale du groupe Odes Habitat, a décidé d'interdire la location de courte durée (de type Airbnb ou Abritel) dans tous ses futurs programmes immobiliers, via les règlements de copropriété. Une exception : les stations de ski, où cette interdiction « n'aurait pas de sens », selon Benjamin Combey, le directeur général de Primalp qui est à l'origine de cette initiative.

La toute première résidence concernée sera édifiée à deux pas du centre-ville d'Annecy, sur le site du clos des Capucins qui est en cours d'aménagement. Il s'agit de deux immeubles livrables en 2025, soit 31 logements au total. 15 % des appartements ont été achetés par des investisseurs.

Benjamin Combey menait depuis plusieurs années la réflexion sur ce qui est aussi un vrai sujet de préoccupation pour les élus locaux. « On voulait déjà le faire sur la première tranche des Capucins, avec la résidence Émergence livrée au printemps 2022. On a établi le règlement de copropriété en 2017, mais, à l'époque, notre notaire nous avait expliqué que la jurisprudence manquait. Quand on a lancé la commercialisation de la seconde tranche, en juin 2022, elle avait évolué. Nous avons donc pu inscrire l'interdiction pour la résidence Convergence », souligne-t-il.

## Plus de 3 200 meublés touristiques à Annecy

Primalp l'a fait avec d'autant moins d'hésitation qu'« au moins sept appartements », sur les 46 de la première tranche, sont loués en meublé touristique, un phénomène qui frappe le bassin annécien de plein fouet. Annecy compte plus de



Benjamin Combey, directeur général de Primalp. Dans le programme Convergence, les 31 logements seront tous interdits à la location touristique. Photo Le DL/M.R.

3 200 meublés de tourisme et il y en a 4 500 dans l'agglomération. Ce sont autant de logements qui sont détournés du parc locatif traditionnel.

Pour Benjamin Combey, limiter ce phénomène est une question de philosophie.

### « Les gens renoncent parfois à prendre un emploi à cause du logement »

« Faire du logement touristique n'est pas notre vocation. Nous sommes un groupe plutôt

social [Ndlr : le groupe Odes englobe aussi le bailleur HLM Halpades], avec un conseil d'administration composé de chefs d'entreprises bénévoles. Notre objectif depuis l'origine est de loger les travailleurs du département », rappelle-t-il.

Comme presque tous les acteurs économiques haut-savoisyards, le groupe est confronté à une pénurie de main-d'œuvre. « Nous avons de très grosses difficultés de recrutement dans nos entreprises et surtout dans le secteur du BTP. Les gens renoncent parfois à venir prendre un

emploi à cause du logement. On ne peut pas être schizophrène, avoir du mal à recruter et continuer à faire comme avant », souligne Benjamin Combey.

Mais un règlement de copropriété qui interdit de louer en meublé peut-il être modifié ? Auquel cas, l'initiative de Primalp aurait une portée surtout symbolique. Son directeur général avoue n'avoir pas « de retour vraiment fiable » sur cette question juridique. « A priori, il y a des règles de majorité assez contraignantes, voire d'unanimité, qui s'appliquent » relève-t-il.

Il y a également peu de risques que les propriétaires occupants, qui voient rarement d'un bon œil les allées et venues de vacanciers dans leurs immeubles, acceptent de revenir sur ce point de règlement.

Des propriétaires peuvent être tentés de passer outre l'interdiction. Dans ce cas, ils se mettent en infraction : « C'est aux voisins d'être vigilants et au syndic d'y remédier. Les outils existent pour porter si besoin l'affaire en justice », explique Benjamin Combey.

Muriel ROTTIER

## Pour le président de la Fnaim, Primalp « peut faire des émules »

L'initiative de Primalp pourrait-elle donner des idées à d'autres promoteurs immobiliers ? Ce n'est pas impossible pour Sébastien Cartier, le président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) Savoie Mont Blanc. « C'est un choix fort, qui peut faire des émules, notamment s'il y a un relais ou une pression politiques dans certaines communes. Je ne serais pas étonné que ça se généralise », estime-t-il.

Il reconnaît que la location touristique, qui est au cœur du métier de promoteur dans une région touristique, est problématique dans les bassins de vie type Annecy ou même sur les bords du lac. « Plus ce type de location se développe, plus cela devient compliqué de se loger, parce qu'il n'y a plus assez de biens sur le marché. On est dans un secteur très tendu, avec peu de biens en location et tous ces biens à vocation touristique viennent assécher l'offre. »



Sébastien Cartier. Archives photo Le DL / Tom PHAM VAN SUU

### Des demandes dans l'ancien

Dans son activité professionnelle de syndic (il est agent immobilier), Sébastien Cartier voit aussi émerger la tentation de barrer la route à la location saisonnière via les règlements de copropriétés, cette fois dans l'ancien. « On est régulièrement interpellés par des conseillers syndicaux ou des résidents qui subissent des nuisances liées à des logements loués pour de la courte durée. Le problème, c'est qu'il faut l'unanimité des copropriétaires pour modifier la destination d'un immeuble et que c'est très compliqué à obtenir. On peut le faire dans certaines petites copropriétés où on arrive à réunir et motiver tout le monde. Mais la plupart du temps, il y a soit des absents, soit un ou deux bailleurs qui s'y opposent clairement afin de se laisser la possibilité de faire tout type d'activité », relève-t-il.

M.R.

## Le maire de Duingt : « Il faut pouvoir construire pour tous »

Marc Rollin, le maire de Duingt, applaudit des deux mains l'initiative de Primalp. Il explique pourquoi sa commune, située au bord du lac d'Annecy, a elle aussi décidé d'interdire les nouveaux meublés touristiques.

### « Votre commune est particulièrement concernée par la problématique des meublés touristiques. En quoi ? »

« Soulignons d'abord que le tourisme est une activité économique très importante pour les communes du tour du lac. Pour nous, cela représente plus de 250 000 euros de recettes nettes. Faut-il continuer à accueillir ces touristes ? Oui, mais jusqu'à un certain point. Duingt est la commune du Grand Annecy qui a le plus de meublés touristiques : on est à 14,75 %, soit un peu plus de 100 meublés. Depuis quatre ou cinq ans, ce phénomène s'est amplifié avec des investisseurs qui viennent de Lyon, de Paris. Aujourd'hui, les élus disent stop, on ne peut pas continuer comme ça à bétonner,



Duingt est la commune du Grand Annecy qui a le plus de meublés touristiques. Aujourd'hui, les élus, le maire Marc Rollin en tête, disent "stop". Archives photo Le DL/Fred VIART

alors que nos jeunes n'arrivent pas à se loger. »

### Comment expliquez-vous ce pourcentage très élevé ?

« Duingt est une commune touristique depuis longtemps. Historiquement, on avait cinq ou six hôtels qui ont été transformés en logements, c'est-à-dire en résidences secondaires dont beaucoup

sont des meublés touristiques. Cela ne me dérange pas puisque ces établissements étaient déjà à vocation touristique. Le problème, c'est que dans le vieux village de Duingt, on voit aussi des maisons se vendre et devenir des meublés. Les habitants viennent voir le maire pour se plaindre de nuisances. On ne peut pas passer tout le village

en meublés de tourisme, ce n'est pas possible. »

### Qu'est-il possible de faire, à l'échelle de l'élu que vous êtes, pour lutter contre ce phénomène ?

« L'agglomération du Grand Annecy, qui détient cette compétence, a déjà voté la déclaration obligatoire pour le changement d'usage

d'un logement. Le 15 décembre, nous voterons pour chaque commune le quota de meublés touristiques maximal qui est toléré. Autrement dit, quelqu'un qui veut créer un meublé devra se déclarer et la mairie pourra le lui refuser si le quota est atteint, tant qu'une "place" ne se libère pas. Pour Duingt, on a décidé de rester à 15 %. On n'est pas des ayatollahs, mais ce sera non pour les nouveaux meublés. Si on continuait à les autoriser, nous serions des élus irresponsables. Nous avons des entrepreneurs, des commerçants, qui voudraient loger leur personnel et ne le peuvent pas. On a créé une maison de santé avec des médecins, kinés, podologues, etc. : même eux nous disent ne pas y arriver. Il faut pouvoir construire pour tous. Pour 1 100 habitants, Duingt a 250 résidences secondaires qui sont fermées après les deux, trois mois de folie estivale. Ce n'est pas la vie du village qu'on souhaite avoir, donc on dit stop. »

Propos recueillis par M.R.