



REPUBLIQUE FRANCAISE

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE  
DE CHAMONIX- MONT- BLANC**

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice : 27  
Présents : 18  
Absents dont :  
Excusés : 5  
Représentés : 4

**EXTRAIT****2024.00096****Du Registre des délibérations du Conseil de Communauté**

Le président certifie que le compte-rendu de la présente délibération a été affiché à la porte de la Communauté de communes le **deux août deux mille vingt quatre** et qu'il n'est pas survenu de réclamation.

Le Président certifie en outre que la convocation du conseil communautaire a été affichée à la porte de la communauté de communes cinq jours francs avant celui de la séance.

Le Président

**Objet :** Meublés de tourisme :  
instauration du numéro  
d'enregistrement et  
déclaration d'usage

L'an 2024, le 25 juillet à 18 heures 00, le Conseil de Communauté de la vallée de Chamonix-Mont-Blanc, s'est réuni à Salle Michel PAYOT - Le Majestic, sous la présidence de M. Éric FOURNIER, Président

**Etaient présents :**

M. Jérémy VALLAS, M. Nicolas EVRARD-BOSSONNEY, Mme Aurore TERMOZ, M. Éric FOURNIER, M. Xavier CHANTELOT, M. Stéphane LAGARDE, M. Patrick DEVOUASSOUX, Mme Ghislaine BOSSONNEY, Mme Karine MIEUSSET, M. Philippe CHARLOT-FLORENTIN, Mme Catherine FAVRET, Mme Aurélie BEAUFOUR, M. Cédric DESAILLOUD, Mme Isabel LELIEVRE, M. Bernard OLLIER, Mme Isabelle MOREAU-PETITJEAN, M. Hervé VILLARD, M. Denis DUCROZ

**Etaient représentés :**

M. Patrick VIALE donne pouvoir à M. Xavier CHANTELOT, Mme Elodie BAVUZ donne pouvoir à M. Bernard OLLIER, M. Christophe BOCHATAY donne pouvoir à Mme Isabel LELIEVRE, Mme Myriam BOZON donne pouvoir à Mme Ghislaine BOSSONNEY

**Etaient excusés :**

Mme Charlotte DEMARCHI, M. François-Xavier LAFFIN, M. Martial VIOLLET, Mme Isabelle MATILLAT, Mme Mary FERRARO

**Secrétaire de séance :** M. Philippe CHARLOT-FLORENTIN

Monsieur Le Président présente la délibération.

**I. Contexte :**

La Vallée de Chamonix-Mont-Blanc est, depuis 250 ans, un haut lieu de la pratique des sports de glisse et de l'alpinisme, elle est à ce titre une destination emblématique qui attire chaque année de nombreux touristes.

Cette attractivité exceptionnelle a été reconnue par le décret n°2023-822 du 25 août 2023 qui a intégré Chamonix, Les Houches, Servoz et Vallorcine dans la liste des communes situées en zone tendue et touristique.

La configuration montagnarde de la vallée, limite sa capacité à bâtir, malgré cela, les Communes entendent préserver leur vocation résidentielle en offrant à leurs habitants, comme aux nouveaux arrivants qui souhaiteraient s'y établir à l'année, la possibilité de se loger à des prix raisonnables.

Dans le cadre du PLH 2023/2028 un état des lieux du logement a révélé un déséquilibre manifeste du marché locatif dans la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc.

La Vallée de Chamonix s'est saisie de cette problématique à son niveau avec la mise en place d'un Plan Local de l'Habitat en 10 actions.

Parallèlement aux actions intercommunales, les communes se sont intéressées aux différentes causes de la raréfaction des logements offerts à la location annuelle.

Le taux de logements vacants étant quasi nul à Chamonix, et très faible aux Houches, Servoz et Vallorcine, il ne pouvait constituer un levier du logement.

C'est dans ce contexte que les communes ont décidé de mesurer l'impact de la transformation des logements disponibles en meublés de tourisme.

En 2023, est parue une étude Ministérielle sur la lutte contre l'attrition des logements permanents en zone touristique, qui établit un lien de causalité direct entre le développement exponentiel des locations de meublés sur de courtes durées, dits meublés de tourisme, et la pénurie de logement locatif résidentiel.

Au niveau national, le constat d'une hausse constante est en train de s'ancrer, les professionnels du secteur du tourisme évoquent à ce sujet un quadruplement d'ici à 2030 : "*Le marché de la location de vacances va littéralement exploser avec une prévision de quadruplement d'ici à 2030...*" (déclaration de M. Glenn FOGEL, le CEO de *Booking*)

Or, lorsque celles-ci sont trop importantes sur un même territoire, elles ont des effets négatifs sur la qualité de vie, accroissent les tensions du marché immobilier et font obstacle à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location, considérée comme raison impérieuse d'intérêt général par la Cour de justice de l'Union européenne.

A cet égard, il a été observé, sur le territoire de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc, une multiplication très nette des locations saisonnières pour des séjours répétés de courte durée transformant la destination de ces locaux à usage d'habitation au détriment de l'offre de logements sur le marché immobilier.

Cette tendance peut être directement rattachée au développement d'un nouveau marché d'offres d'hébergements via les plateformes de locations touristiques saisonnières (type Airbnb, Abritel, ...) et l'essor de l'économie collaborative.

Concrètement, la plateforme AirDNA recense :

- 2 450 annonces de meublés de tourisme actives sur la Commune de Chamonix,
- 636 annonces de meublés de tourisme actives sur la Commune des Houches,
- 43 annonces de meublés de tourisme actives sur la Commune de Servoz,
- 108 annonces de meublés de tourisme actives sur la Commune de Vallorcine.

Au total, la Vallée de Chamonix Mont-Blanc recense 3 237 meublés de tourisme actifs sur le territoire de Chamonix, Les Houches, Servoz et Vallorcine.

Ces chiffres sont à mettre en perspective avec le nombre de logements de notre parc, notre Vallée ne compte pas moins de 20 052 logements, dont seulement 6 267 résidences principales. Dans le même temps, 13 413 logements sont



recensés comme résidences secondaires et ce chiffre est en constante augmentation.

Par ailleurs, cette activité de location de meublés de tourisme génère une spéculation foncière dans la vallée.

Pour illustration, sur la période de 2019/2023 à Chamonix le prix de la location au m<sup>2</sup> est passé en 2019 des niveaux de loyers moyens compris entre 23 et 24 €/m<sup>2</sup>, elles sont aujourd'hui comprises entre 28 € et 30 €/m<sup>2</sup>. En ce qui concerne le marché de l'acquisition, en 2019 pour une maison individuelle, le prix moyen du m<sup>2</sup> s'établissait à 9.181 €/m<sup>2</sup>, en 2023 il culmine à 16.915 €/m<sup>2</sup>. Pour un appartement, en 2019, le prix moyen du €/m<sup>2</sup> s'établissait à 6.971 €/m<sup>2</sup>, en 2023 il atteint 9.067 €/m<sup>2</sup>.

Aux Houches, sur la période 2019/2023, le prix médian de la location au m<sup>2</sup> est passé de 19 €/m<sup>2</sup> en 2019 à 29 €/m<sup>2</sup>. En ce qui concerne le marché de l'acquisition, le prix médian au mètre carré était de 5 145 €/m<sup>2</sup> en 2019, il atteint aujourd'hui 7 427 €/m<sup>2</sup>.

A Servoz, le prix moyen du mètre carré a également beaucoup augmenté sur la période 2019/2023, en passant de 4 438 €/m<sup>2</sup> en 2019 à 6 258 €/m<sup>2</sup> aujourd'hui.

Vallorcine est également impactée par une augmentation du prix moyen au mètre carré, celui-ci est passé de 4 151 €/m<sup>2</sup> en 2019 à 5 160 €/m<sup>2</sup> aujourd'hui.

Déterminées à lutter contre ce phénomène d'éviction de leurs résidents et à agir pour la « remise » sur le marché de logements destinés à la location de moyenne et longue durée, les communes de Chamonix, Les Houches, Servoz et Vallorcine souhaitent la mise en place de la procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation.

Dans ce cadre, il appartient au conseil communautaire de fixer d'une part et conformément aux dispositions de l'article L. 631-7-1 A du CCH, les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations temporaires et de déterminer les critères de cette autorisation temporaire de changement d'usage.

Ainsi que l'a jugé la Cour de justice de l'Union européenne dans son arrêt du 22 septembre 2020, Cali Apartments SCI et HX (affaires C-724/18 et C- 727/18), les autorités nationales peuvent adopter des réglementations imposant une autorisation préalable pour l'exercice d'activités de location de locaux meublés pour de courtes durées, dès lors qu'elles sont conformes aux exigences figurant aux articles 9 et 10 de la directive 2006/123/ CE du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur.

La réglementation qui est proposée est justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général tenant à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location classique.

De surcroît, le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 dit « zone tendue » relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts dit « décret zones tendues » a inclus dans son champ d'application les Communes des Chamonix, Les Houches, Servoz et Vallorcine.

Cette extension récente témoigne de la prise en compte par l'État de la caractérisation d'une tension réelle en termes de logements sur notre territoire.

## **II. Proposition de réglementation :**

La configuration de notre vallée, enserrée entre deux massifs le mont blanc et les aiguilles rouges, concentre les flux touristiques dans nos quatre communes.

Cinq millions de touristes, d'alpinistes et d'amateurs de montagne visitent chaque année sur nos territoires. En outre, la vallée de Chamonix se situe à l'entrée du tunnel du Mont-Blanc fréquenté par quelque 2 millions de véhicules chaque année.

Au regard de l'interdépendance de nos territoires, il est apparu nécessaire que les Communes se concertent pour élaborer les conditions de mise en œuvre du changement d'usage, sous l'égide de la Communauté de Communes de Chamonix Mont-Blanc.

Le phénomène de pénurie de logements s'affirmant différemment selon les territoires, chaque Commune disposera d'un règlement ad hoc.

Afin d'anticiper un effet de déport des meublés de tourisme qui sont majoritairement concentrés à Chamonix (environ 2 500 recensés), vers les territoires limitrophes des Houches et de Servoz, les communes ont décidé, à l'instar de Chamonix, d'adopter une réglementation limitant la transformation des logements permanents en fixant une limitation du nombre d'autorisation de changement d'usage par personne physique propriétaire.

La Commune de Vallorcine, encore préservée de ce phénomène, a décidé d'adopter une réglementation plus souple visant à recenser les meublés de tourisme dans un premier temps. Ce dispositif sera amené à être réévalué au regard de l'évolution des données collectées.

La réglementation proposée consiste à instaurer un dispositif d'autorisations préalables de changement d'usage dites « temporaires » pour les personnes physiques propriétaires.

Pour les Communes de Chamonix et Les Houches, la réglementation aura pour principales caractéristiques :

- une autorisation temporaire par personne physique propriétaire ;
- pour une durée de trois ans renouvelable selon les mêmes formes (pas de tacite reconduction).

Au regard des limitations mises en œuvre le territoire de Chamonix et Les Houches et afin d'anticiper un éventuel déport de cette problématique sur son territoire, lié à un effet d'aubaine, Servoz a également décidé de mettre en œuvre une réglementation ayant pour principales caractéristiques :

- deux autorisations temporaires par personne physique propriétaire,
- pour une durée de trois ans renouvelable selon les mêmes formes (pas de tacite reconduction).

Enfin, sur le territoire de la Commune de Vallorcine, la réglementation aura pour principales caractéristiques :

- pas de limitation du nombre d'autorisation par personne physique propriétaire,
- autorisation temporaire délivrée pour une durée d'un an renouvelable selon les mêmes formes (pas de tacite reconduction).

Ces mesures sont adaptées aux caractéristiques des territoires, et sont proportionnées à l'objectif poursuivi, en ce que celui-ci ne peut pas être réalisé par une mesure moins contraignante, notamment parce qu'un contrôle a posteriori interviendrait trop tardivement pour avoir une efficacité réelle.



Les dispositifs seront amenés à être réévalués au regard de l'évolution des données qui seront collectées à travers la mise en place de la télédéclaration avec enregistrement des meublés de tourisme.

Dans ce contexte,

- VU** le Code général des collectivités territoriales, ;
- VU** le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L. 631-7 et suivants ;
- VU** le Code du tourisme, et notamment les articles L. 324-1-1 et suivants ;
- VU** le Code général des impôts, et notamment son article 232 ;
- VU** le Décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts ;
- VU** les Statuts de la communauté de communes Vallée de Chamonix-Mont-Blanc ;
- VU** le rapport de présentation de la présente délibération ;
- VU** l'avis favorable du Bureau Exécutif en date du 18 juillet 2024 ;

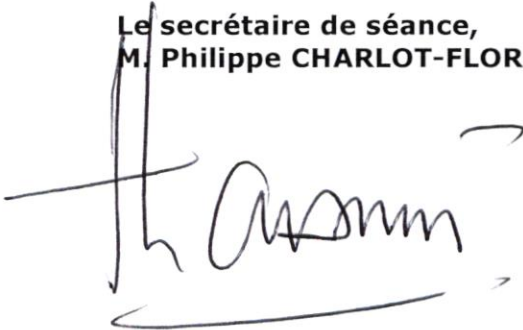
Le Conseil Communautaire, après délibéré et à l'unanimité :

- **Décide** d'instaurer le dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation tel que prévu à l'article L. 631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation sur les territoires des Communes de Chamonix, Les Houches, de Servoz et de Vallorcine ;
- **Approuve** le règlement de la Commune de Chamonix fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation tel qu'annexé à la présente délibération ;
- **Approuve** le règlement de la Commune des Houches fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation tel qu'annexé à la présente délibération ;
- **Approuve** le règlement de la Commune de Servoz fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation tel qu'annexé à la présente délibération ;
- **Approuve** le règlement de la Commune de Vallorcine fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation tel qu'annexé à la présente délibération ;
- **Approuve** une entrée en vigueur des règlements ainsi adoptés à compter 01 mai 2025 ;

- **Autorise** le Président à prendre toutes les mesures nécessaires pour l'exécution de la présente délibération et des règlements annexés.

Ainsi fait et délibéré,  
Au registre suivent les signatures,  
Pour extrait conforme,

**Le secrétaire de séance,  
M. Philippe CHARLOT-FLORENTIN**



**Le Président,  
Eric FOURNIER.**



**Acte certifié exécutoire le :  
Télétransmis en préfecture le :  
Notifié ou publié le :**