

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 **trois octobre deux mille vingt cinq** 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 : Délibération portant
modification des règlements
fixant les conditions de
délivrance des autorisations
de changement d'usage des
locaux d'habitation dans les
communes de Chamonix
Mont-Blanc, les Houches,
Servoz, Vallorcine

L'an 2025, le 25 septembre à 18 heures 00, le Conseil de Communauté de la vallée de Chamonix-Mont-Blanc, s'est réuni à Pôle Culturel de Vallorcine, sous la présidence de M. Éric FOURNIER, Président

Etaient présents : M. Jérémy VALLAS, Mme Aurore TERMOZ, M. Éric FOURNIER, M. Stéphane LAGARDE, M. Patrick DEVOUASSOUX, Mme Charlotte DEMARCHI, Mme Ghislaine BOSSONNEY, Mme Karine MIEUSSET, M. Patrick VIALE, M. Philippe CHARLOT-FLORENTIN, Mme Catherine FAVRET, Mme Aurélie BEAUFOUR, M. Cédric DESAILLOUD, M. François-Xavier LAFFIN, M. Bernard OLLIER, Mme Myriam BOZON, M. Hervé VILLARD, Mme Mary FERRARO, Mme Elisabeth CHAYS, M. Denis DUCROZ

Etaient représentés : M. XavierCHANTELOT donne pouvoir à Mme Ghislaine BOSSONNEY, Mme Isabel LELIEVRE donne pouvoir à Mme Myriam BOZON, Mme Isabelle MOREAU-PETITJEAN donne pouvoir à M. Hervé VILLARD, Mme Isabelle MATILLAT donne pouvoir à M. François-Xavier LAFFIN

Etaient excusés : M. Christophe BOCHATAY, M. Martial VIOLLET, M. Nicolas EVRARD-BOSSONNEY

Secrétaire de séance : M. Philippe CHARLOT-FLORENTIN

M. Éric FOURNIER présente la délibération.

I. Rappel du contexte :

La Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc a instauré la procédure de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme sur le territoire des Communes de Chamonix Mont-Blanc, les Houches, Servoz et Vallorcine, par une délibération n°2024.00096 du 25 juillet 2024.

Ainsi, depuis le 1^{er} mai 2025, préalablement à la mise en location de meublé de tourisme d'un local à usage d'habitation, son propriétaire personne physique, doit obtenir une autorisation de changement d'usage auprès de la Commune dans laquelle est situé le meublé.

Depuis l'adoption de ces règlements municipaux, le législateur, en réaction à l'aggravation de la crise du logement, s'est de nouveau saisi de la question de la régulation des meublés, notamment pour conférer aux élus locaux de nouveaux outils juridiques afin qu'ils puissent plus efficacement réguler l'activité de location touristique et ainsi préserver l'équilibre entre résidents permanents, résidents secondaires et touristes.

Ainsi, la Loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite Loi Le Meur, a complété le dispositif prévu aux articles L.631-7 à L.631-10 du Code de la Construction et de l'Habitation.

À travers cette loi, le législateur officialise :

- L'application du régime d'autorisation temporaire de changement d'usage aux personnes morales ;
- Le fait que l'autorisation de changement d'usage ne peut être demandée que si le changement d'usage est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans le règlement de copropriété.
- La soumission des nouvelles demandes de changement d'usage à la présentation d'un diagnostic de performance énergétique.
- Le renforcement du contrôle du changement d'usage, les sanctions sont alourdies et élargies.

Dans ce contexte, les élus communautaires ont estimé qu'il était nécessaire de mettre à jour les règlements municipaux de Chamonix-Mont-Blanc, Les Houches, Servoz et Vallorcine afin de les rendre conformes aux nouvelles dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du Code du tourisme issues de la loi Le Meur, d'une part et d'intégrer certains nouveaux outils de régulation, comme la soumission des personnes morales au régime de l'autorisation préalable de changement d'usage temporaire d'autre part.

Parallèlement, les Communes de Chamonix, Les Houches et Servoz font face à un besoin en logement spécifique pour les travailleurs saisonniers, dont la situation se précarise d'année en année en raison de la cherté et de la rareté des logements disponibles à la location en saison pour les accueillir.

Cette spécificité liée à l'activité touristique saisonnière des Communes de la vallée, implique la mise en place d'un régime dérogatoire expérimental d'autorisation temporaire permettant aux propriétaires qui louent un logement à un travailleur saisonnier de pouvoir bénéficier d'une autorisation de changement d'usage temporaire d'un an pour louer ce même logement en location de meublé de tourisme le reste de l'année.

Cette expérimentation mise en place à compter du 1^{er} mai 2026 se terminera le 30 avril 2028. Un bilan sera présenté à l'assemblée afin de décider de l'opportunité de sa poursuite.

Enfin, la Commune de Vallorcine a constaté une augmentation du nombre de meublés commercialisés sur son territoire depuis la mise en place des procédures de changement d'usage et d'enregistrement en mai 2025. En effet, le nombre de meublés commercialisés est passé de 96 en 2024 à 103 en 2025 soit une augmentation de 7 %. Face à ce constat, et dans l'objectif d'endiguer le phénomène, la Commune de Vallorcine souhaite modifier son règlement afin d'y intégrer une limitation du nombre de meublés de tourisme par propriétaire, personne physique ou morale.

II. Propositions de mises à jour :

Les règlements municipaux fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques des Communes de Chamonix-Mont-Blanc et Les Houches sont modifiés comme suit :

- Les dispositions de l'article L.631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation sont étendues aux personnes morales qui pourront obtenir 1 changement d'usage par personne ;

- Lorsque le logement loué est situé dans une copropriété, l'autorisation de changement d'usage ne peut être demandée que si le changement d'usage est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans le règlement de copropriété en application des dispositions de l'article L.631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation ;
- La présentation d'un diagnostic de performance énergétique sera demandée aux nouvelles demandes de changement d'usage en application des dispositions de l'article L.631-10 du code de la construction et de l'habitation ;
- La création d'un régime spécifique pour les locations mixtes (logement loué à un travailleur saisonnier sur une période continue de minimum 4 mois et en location de meublé de tourisme le reste de l'année) d'autorisation temporaire d'un an, accessible en sus du nombre d'autorisation temporaire autorisées pour les personnes physiques et les personnes morales ;
- Le quantum des sanctions existantes est mis à jour et le règlement intègre les sanctions nouvellement créées par la loi Le Meur.

Ces modifications seront intégrées :

- Pour ce qui concerne la soumission des personnes morales au régime de la demande préalable de changement d'usage, un article du règlement est créé (ci-annexé) dont l'entrée en vigueur est fixée au 1^{er} mai 2026 ;
- Pour ce qui concerne les stipulations relatives à la copropriété, le dispositif de l'article L.631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation est retranscrit dans l'article 4 du règlement en vigueur ;
- Pour ce qui concerne le DPE le dispositif de l'article L.631-10 du code de l'habitation et de la construction est retranscrit dans l'article 4 du règlement en vigueur.
- Pour ce qui concerne la location mixte, les conditions de recours à ce dispositif, font l'objet d'un article du règlement est créé (ci-annexé) dont l'entrée en vigueur est fixée au 1^{er} mai 2026 ;
- Pour ce qui concerne les sanctions, l'article 10 du règlement est mis à jour.

Ces modifications sont adaptées aux caractéristiques des Communes et conformes à la Loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite Loi Le Meur.

Le règlement municipal de la Commune de Servoz fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques est modifié comme suit :

- Les dispositions de l'article L.631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation sont étendues aux personnes morales qui pourront obtenir 2 changements d'usage par personne ;
- Lorsque le logement loué est situé dans une copropriété, l'autorisation de changement d'usage ne peut être demandée que si le changement d'usage est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans le règlement de copropriété en application des dispositions de l'article L.631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation ;
- La présentation d'un diagnostic de performance énergétique sera demandée aux nouvelles demandes de changement d'usage en application des dispositions de l'article L.631-10 du code de la construction et de l'habitation ;
- La création d'un régime spécifique pour les locations mixtes (logement loué à un travailleur saisonnier sur une période continue de minimum 4 mois et en location de meublé de tourisme le reste de l'année) d'autorisation temporaire d'un an, accessible en sus du nombre d'autorisation temporaire autorisées pour les personnes physiques et les personnes morales ;
- Le quantum des sanctions existantes est mis à jour et le règlement intègre les sanctions nouvellement créées par la loi Le Meur.

Ces modifications seront intégrées :

- Pour ce qui concerne la soumission des personnes morales au régime de la demande préalable de changement d'usage, un article du règlement est créé (ci-annexé) dont l'entrée en vigueur est fixée au 1^{er} mai 2026 ;
- Pour ce qui concerne les stipulations relatives à la copropriété, le dispositif de l'article L.631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation est retranscrit dans l'article 4 du règlement en vigueur ;
- Pour ce qui concerne le DPE le dispositif de l'article L.631-10 du code de l'habitation et de la construction est retranscrit dans l'article 4 du règlement en vigueur.
- Pour ce qui concerne la location mixte, les conditions de recours à ce dispositif, font l'objet d'un article du règlement est créé (ci-annexé) dont l'entrée en vigueur est fixée au 1^{er} mai 2026 ;

Enfin, le règlement municipal de la Commune de Vallorcine fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques est modifié comme suit :

- En application des dispositions de l'article L.631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation le nombre d'autorisation temporaire de changement d'usage pouvant être délivré aux personnes physiques et aux personnes morales est limité à 2 par personne ;
- Lorsque le logement loué est situé dans une copropriété, l'autorisation de changement d'usage ne peut être demandée que si le changement d'usage est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans le règlement de copropriété en application des dispositions de l'article L.631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation ;
- La présentation d'un diagnostic de performance énergétique sera demandée aux nouvelles demandes de changement d'usage en application des dispositions de l'article L.631-10 du code de la construction et de l'habitation ;
- Le quantum des sanctions existantes est mis à jour et le règlement intègre les sanctions nouvellement créées par la loi Le Meur.

Ces modifications seront intégrées :

- Pour ce qui concerne la soumission des personnes morales au régime de la demande préalable de changement d'usage, un article du règlement est créé (ci-annexé) dont l'entrée en vigueur est fixée au 1^{er} mai 2026. Le nombre d'autorisation pouvant être accordé aux personnes morales est fixé à 2 ;
- Pour ce qui concerne la limitation du nombre d'autorisation temporaire de changement d'usage pour les personnes physiques, l'article 5.2 du règlement est modifié ;
- Pour ce qui concerne les stipulations relatives à la copropriété, le dispositif de l'article L.631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation est retranscrit dans l'article 4 du règlement en vigueur ;
- Pour ce qui concerne le DPE le dispositif de l'article L.631-10 du code de l'habitation et de la construction est retranscrit dans l'article 4 du règlement en vigueur.

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.631-7 et suivants ;

VU le Code du tourisme et notamment ses article L.321-1-1 et suivants ;

VU la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale ;

VU la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc du 24 juillet 2024 fixant les conditions du changement d'usage dans la Communes de Chamonix, Les Houches, Servoz et Vallorcine.

VU le rapport de présentation de la présente délibération ;

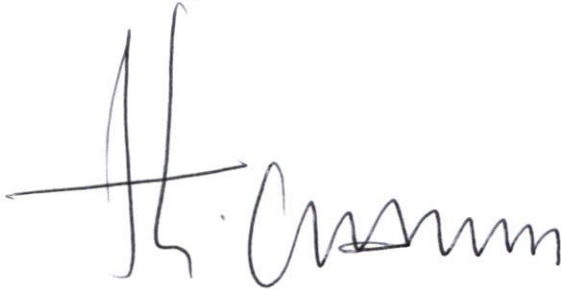
Le Conseil Communautaire, après délibéré et à l'unanimité :

- **APPROUVE** pour les règlements des Communes de Chamonix-Mont-Blanc, Les Houches, Servoz et Vallorcine, les termes des nouveaux articles 6, 6.1 et 6.2 relatifs à la soumission des personnes morales au régime de la demande préalable de changement d'usage temporaire, qui intègrent les règlements municipaux fixant les conditions de délivrances des autorisations temporaires de changement d'usage de locaux d'habitation, actuellement en vigueur, dont les versions mises à jour sont annexées, dont l'entrée en vigueur est fixée au 1^{er} mai 2026 ;
- **APPROUVE** la mise à jour de l'article 5.2 du règlement municipal de Vallorcine dont l'entrée en vigueur est fixée au 1^{er} mai 2026 ;
- **APPROUVE** les termes des nouveaux articles 7 relatifs à l'attribution dérogatoire d'autorisations temporaires de changement d'usage en cas de locatif mixte des règlements de Chamonix, Les Houches et Servoz dont l'entrée en vigueur est fixée au 1^{er} mai 2026 ;
- **DIT** que cette expérimentation se terminera le 30 avril 2028 ;
- **APPROUVE** l'insertion des dispositions de l'article L.631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation relatives à la conformité du changement d'usage au règlement de copropriété, à l'article 4 des règlements des Communes de Chamonix-Mont-Blanc, Les Houches, Servoz et Vallorcine, d'application immédiate.
- **APPROUVE** l'insertion des dispositions de l'article L.631-10 du code de la construction et de l'habitation relatives au diagnostic de performance énergétique, à l'article 4 des règlements des Communes de Chamonix-Mont-Blanc, Les Houches, Servoz et Vallorcine, d'application immédiate.
- **APPROUVE** la mise à jour de l'article 10 des règlements des Communes de Chamonix-Mont-Blanc, Les Houches, Servoz et Vallorcine, relatif aux sanctions, d'application immédiate.
- **DIT** que les autres stipulations des règlements municipaux demeurent inchangées.

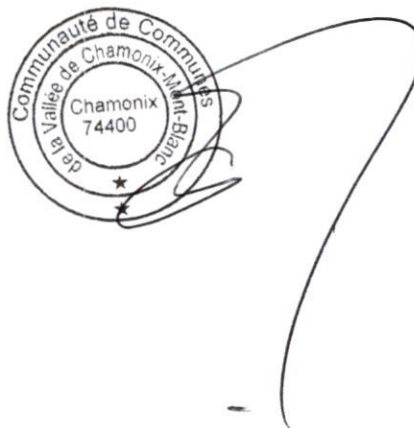
- **PREND ACTE** des règlements des Communes de Chamonix-Mont-Blanc, Les Houches, Servoz et Vallorcine mis à jour ci-annexés à la présente délibération.

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

Le secrétaire de séance :
M. Philippe CHARLOT-FLORENTIN



Le Président,
Éric FOURNIER.



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