



**RÈGLEMENT MUNICIPAL FIXANT LES CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DES
AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION
EN MEUBLÉS DE TOURISME ET DÉTERMINANT LES MODALITÉS DE
COMPENSATION EN APPLICATION DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET
DE L'HABITATION**

Annexé à la délibération du conseil municipal

1 – Exposé des motifs

En raison de son attractivité touristique, de sa station de ski, de son environnement montagneux et de sa qualité de vie, la commune des **CONTAMINES-MONTJOIE** connaît depuis plusieurs années une croissance significative du nombre de meublés touristiques.

Ce développement se fait souvent au détriment du logement résidentiel permanent et des logements destinés aux salariés saisonniers, phénomène qui est renforcé par la rentabilité élevée des locations de courte durée.

Pour permettre aux collectivités locales de mieux encadrer ces activités et d'en limiter les effets négatifs, le législateur a mis en place des dispositifs spécifiques, dont le plus récent est la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 dite loi Le Meur.

Ainsi, la commune des **CONTAMINES-MONTJOIE** a décidé de réguler l'activité des meublés touristiques afin de préserver l'équilibre entre les logements pour les habitants, les employés saisonniers et les hébergements destinés aux touristes.

Les chiffres témoignent de l'ampleur du phénomène :

- Au 1er janvier 2024, la commune comptait officiellement 518 meublés de tourisme, nombre qui a augmenté pour atteindre 778 en 2025.
- Pour l'année 2025, les données fournies par Airbnb indiquent que :
 - o 426 hébergements ont été loués au moins une fois,
 - o 402 d'entre eux ont été proposés de manière occasionnelle.

L'augmentation rapide du nombre de meublés touristiques entraîne une réduction de l'offre de logements disponibles et complique l'accès au logement pour les résidents permanents.

Face à cette situation, la commune a instauré le régime d'autorisation préalable pour le changement d'usage des logements en meublés de tourisme, aux termes de la délibération n°DEL2025-47 du 27 mars 2025.

Le bilan de la première année de mise en œuvre a montré que l'application uniforme de la régulation sur l'ensemble du territoire est parfois contre-productive, notamment dans les quartiers où se concentre une grande partie du parc de lits touristiques.

C'est pourquoi le présent règlement a été mis à jour. Il définit désormais la nouvelle réglementation applicable au changement d'usage des logements en meublés de tourisme sur la commune.

2 – Principes généraux

Article 1 – Objet

Par délibération du Conseil Municipal n°DEL2025-47 en date du 27 mars 2025, modifiée par la délibération n°DEL2026-*** en date du 17 juin 2026 portant application à la commune des CONTAMINES-MONTJOIE des articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH), a institué sur son territoire le dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation.

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 des CONTAMINES-MONTJOIE selon les modalités définies par le présent règlement.

Article 2 – Définitions

Les dispositions du présent règlement s'appliquent au changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme. Sont donc exclus du présent règlement, les changements d'usage de locaux d'habitation en commerce, bureau ou activité artisanale, qui restent toutefois soumis à une autorisation d'urbanisme.

En application de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation (CCH), constitue un local destiné à l'habitation tout logement et ses annexes, quel que soit le parc dont ils relèvent, privé ou public, y compris un logement-foyer, un logement de gardien, une chambre de service, un logement de fonction, un logement inclus dans un bail commercial, un local meublé donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1 du même code ou dans le cadre d'un bail mobilité.

Pour l'application du présent règlement, et conformément à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

Le changement d'usage d'un local consiste à lui donner une utilisation différente de celle qui était faite par l'occupant jusqu' alors. Il s'apprécie au regard de l'affectation réelle et matérielle des lieux

En application de l'article L. 637-1 du code de la construction et de l'habitation, le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, constitue un changement d'usage.

L'usage du bien, tel que visé par les articles L. 631-7 et suivants du CCH, qualifie l'utilisation qu'en fait l'occupant (habitation, activité commerciale ou professionnelle). Il doit être distingué de la notion de « destination » qui désigne pour quoi le local a été conçu techniquement et relève des règles d'urbanisme.

La notion de destination sert à caractériser la fonction d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment.

Le changement de destination relève du code de l'urbanisme. Il concerne le local lui-même, au sens physique et technique, et est donc définitif.

Les changements de destination d'un bâtiment existant font l'objet d'un contrôle administratif distinct de celui relatif aux changements d'usage des locaux institué par le présent règlement.

Article 3 – Régime juridique applicable

L'article L.324-1-1 du Code du tourisme définit le meublé touristique comme « *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* ».

L'article L.631-7-1 A du CCH, permet d'instituer par délibération du conseil municipal un régime particulier d'autorisation temporaire de changement d'usage pour les locations meublées touristiques appartenant tant aux personnes physiques que morales, ci-après littéralement relaté :

« Une délibération du conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique ou à une personne morale de louer un local à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme.

La délibération fixe les conditions de délivrance de cette autorisation temporaire par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble après avis, à Paris, Marseille et Lyon, du maire d'arrondissement concerné. Elle détermine également les critères de cette autorisation temporaire, qui peuvent porter sur la durée des contrats de location, sur les caractéristiques physiques du local ainsi que sur sa localisation en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. Ces critères peuvent être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire personne physique ou personne morale.

La délibération peut également fixer, sur tout ou partie du territoire de la commune, dans une ou plusieurs zones géographiques qu'elle délimite, le nombre maximal d'autorisations temporaires qui peuvent être délivrées ou la part maximale de locaux à usage d'habitation pouvant faire l'objet d'une autorisation temporaire de changement d'usage. Dans ce cas, dans les zones concernées, aucune autorisation permanente de changement d'usage de locaux à usage d'habitation ne peut être délivrée sur le fondement de l'article L. 631-7 dans le but de louer un local à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, sauf si elle est accordée contre une compensation. Toutes les autorisations sont délivrées pour une durée identique, inférieure à cinq ans. 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.

Un local situé dans une résidence-services définie à l'article L. 631-13 du présent code, lorsqu'il est loué en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, et qu'il constitue, en dehors de la somme des périodes pendant lesquelles il est loué en meublé de tourisme, une résidence principale 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, n'est pas inclus dans le calcul du nombre maximal d'autorisations temporaires pouvant être délivrées ou de la part maximale de locaux à usage d'habitation pouvant faire l'objet d'une autorisation temporaire sur le fondement du présent article.

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. Le demandeur en atteste par la production d'une déclaration sur l'honneur.

Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement.

Le local à usage d'habitation bénéficiant de cette autorisation temporaire ne change pas de destination, au sens du troisième alinéa de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme.

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, l'autorisation de changement d'usage prévue à l'article L. 631-7 du présent code ou celle prévue au présent article n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. »

Par voie de conséquence, cette obligation d'obtenir une autorisation temporaire de changement d'usage rend nécessairement applicable **les dispositions de l'article L.631-10 du CCH, imposant au pétitionnaire de justifier et de produire, à l'appui de sa demande, un DPE (diagnostic de performance énergétique) de classe A à E.**

3 – Champs d'application du présent règlement

Article 4 – Périmètre et qualité du demandeur

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire des CONTAMINES-MONTJOIE.

En application de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation en location meublée touristique est soumis à autorisation préalable délivrée par le Maire de la Commune, selon les modalités du présent règlement.

Afin de tenir compte des spécificités de son territoire, de la pression foncière exercée sur le marché du logement et de la nécessité de préserver un équilibre entre habitat permanent et activité touristique, il est institué un **zonage différencié**.

Trois zones ont ainsi été identifiées, dont les périmètres sont définis en annexe cartographique au présent règlement.

Etant ici précisé, que les règles applicables à chaque zone sont déterminées en fonction de la tension du marché local du logement, de la proportion de résidences principales et de la vocation touristique des secteurs concernés afin de garantir un équilibre proportionné entre développement touristique et maintien de la population permanente.

Article 4.1 – Zonage différencié

Zone 1 : secteurs soumis à autorisation de changement d'usage avec compensation

Dans ces secteurs, identifiés au plan ci-annexé sont destinés, soit par le Plan Local d'Urbanisme, soit dans le cadre d'une opération foncière en BRS, à proposer une offre de logements résidentiels à l'année à des prix accessibles (locatif social, accession sociale ou accession libre), tout changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme est soumis **à une autorisation préalable assortie d'une obligation de compensation**.

La compensation consiste en la création ou la transformation de locaux à usage d'habitation d'une surface équivalente à celle transformée.

Cette compensation doit être réalisée dans un secteur identifié « zone 1 ».

Cette exigence se justifie par la pression importante sur le logement dans ces zones et par leur destination à un usage résidentiel permanent.

Zone 2 – secteurs soumis à autorisation de changement d’usage sans compensation

Dans ces zones, devant assurer un équilibre entre habitat permanent et activité touristique :

- Le changement d’usage des locaux d’habitation en meublés de tourisme est soumis à autorisation préalable,
- Cette autorisation sera délivrée sans obligation de compensation.

Ces zones correspondent, par défaut, à l’ensemble des secteurs qui ne sont pas classés en zone 1 ou en zone 3.

Zone 3 – secteurs non soumis à autorisation de changement d’usage

Dans ces zones, à vocation principalement touristique :

- Le changement d’usage des locaux d’habitation en meublés de tourisme n’est pas soumis à autorisation préalable au titre de l’article L.631-7 du Code de la construction et de l’habitation,
- **Toutefois, les meublés de tourisme restent soumis à l’obligation de déclaration ou d’enregistrement, conformément aux dispositions de l’article L.324-1-1 du Code du tourisme.**

Article 4.2 – Qualité du demandeur

Le présent règlement définit un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage au bénéfice des personnes physiques proposant des locations de courte durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

En application de l’article L. 631-7-1 du code de la construction et de l’habitation, est également institué un régime d'autorisation de changement d'usage au bénéfice des personnes morales proposant des locations de courte durée à une clientèle de passage.

Article 5 – Durée de l’autorisation temporaire

L’autorisation de changement d’usage est délivrée pour **une durée de 4 ans**, à compter de sa notification ou de la date d’obtention de l’autorisation tacite.

A l’issue de ce délai, une nouvelle demande d’autorisation devra être effectuée. Le nombre de demande de renouvellement n’est pas limité.

Lorsqu’il est mis fin à l’autorisation de changement d’usage, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l’initiative du bénéficiaire, ou à l’expiration de l’autorisation accordée, le local devra reprendre son usage initial.

Article 6 – Régime des autorisations de changement d’usage

L’autorisation préalable est obligatoire dès la première nuitée de location du meublé de tourisme.

Conformément à l’article L. 631-7-1 A du code de la construction et de l’habitation, lorsque le local à usage d’habitation constitue la résidence principale du loueur, la mise en location sous forme de meublé de tourisme, dans la limite de cent-vingt (120) jours par an, n’est pas soumise à autorisation préalable.

La résidence principale s'entend comme le logement occupé au moins huit (8) mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.

Les personnes ayant déclaré leurs meublés de tourisme auprès de la mairie des Contamines Montjoie avant l'approbation du présent règlement disposent d'un délai de **2 mois** à compter de son entrée en vigueur pour se mettre en conformité avec celui-ci.

Au terme de ce délai, les dispositions du présent règlement leur seront applicables.

Les autorisations de changement d'usage en cours de validité à la date d'entrée en vigueur du présent règlement restent applicables jusqu'à leur échéance.

La commune prendra en référence le fichier des déclarations de meublés arrêté à la date de l'entrée en vigueur du présent règlement afin de vérifier l'antériorité du changement d'usage.

Dans un logement existant, en cas de travaux conduisant à la création de plusieurs appartements ou studios meublés autonomes permettant l'usage exclusif d'un locataire, une autorisation de changement d'usage est à solliciter pour chaque local ainsi créé.

Article 7 - Conditions de délivrance et critères des autorisations de changement d'usage

L'autorisation de changement d'usage est accordée en tenant compte des objectifs de mixité sociale, d'équilibre entre l'habitat et l'emploi et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements ou le niveau élevé des prix des loyers.

Les autorisations de changement d'usage sont accordées sous réserve du droit des tiers, et notamment des stipulations du bail ou 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.

Lorsque le logement loué est situé dans une copropriété, le pétitionnaire devra prouver que le changement d'usage est autorisé dans la copropriété. Pour cela, il doit l'extraire du règlement de copropriété attestant que celui-ci ne s'oppose pas au changement d'usage, ou à défaut une autorisation de syndic de copropriété stipulant que le changement d'usage est admis.

Le logement doit être décent et répondre aux exigences de la réglementation à cet égard.

L'autorisation est accordée par arrêté du Maire sous réserve de l'instruction par les services de la commune ou de l'office de tourisme du dossier complet remis par le pétitionnaire.

Ne sont pas autorisés les changements d'usage concernant :

- Les logements faisant l'objet d'un conventionnement en application des articles L. 351-2 et D. 321-23 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les logements ayant bénéficié d'une aide publique dans le cadre de programme d'amélioration de l'habitat de l'ANAH ;
- Les logements ne répondant pas aux caractéristiques de décence définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 ;
- Les logements appartenant à la Commune à usage de résidence principale.

Article 8 – Portée juridique de l'autorisation de changement d'usage

Les autorisations de changement d'usage revêtent un caractère personnel. Elles sont intransmissibles et cessent de produire leurs effets lorsqu'il y est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'initiative du bénéficiaire, ou à l'expiration de l'autorisation accordée.

4 – Formalités administratives

Article 9 – Modalités de dépôt des demandes de changement d'usage – Télédéclaration

Dossier dématérialisé via la télédéclaration

Dans le cadre de la procédure de déclaration de meublés de tourisme avec numéro d'enregistrement, la commune des Contamines-Montjoie a mis en place un système de télédéclaration des meublés de tourisme à l'adresse suivante :
<https://www.declaloc.fr>.

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit se connecter audit service de télédéclaration. Un arrêté de changement d'usage sera adressé au pétitionnaire, après remise d'un dossier complet (la complétude du dossier s'apprécie à la date de son instruction et non de son dépôt) et son instruction achevée.

Contenu du dossier

- Extrait du règlement de copropriété attestant que celui-ci ne s'oppose pas au changement d'usage, ou à défaut une autorisation du syndic de copropriété stipulant que le changement d'usage est admis ;
- Attestation sur l'honneur que le logement est décent et répond aux exigences de l'article R.111-2 du Code de la construction et de l'habitation.
- Décision de classement du meublé de tourisme, lorsqu'un classement a été obtenu (l'absence de classement ne fait pas obstacle à l'instruction de la demande) ;
- Le formulaire de demande de changement d'usage qui mentionne, notamment, l'identité du demandeur, la qualité du demandeur, les caractéristiques du local, sa localisation... ;
- Proposition du logement de compensation avec tableau récapitulatif des surfaces pour les locaux soumis à autorisation de changement d'usage par compensation.

Article 10 – Complétude du dossier et délai d'instruction

Le dossier est réputé complet à sa réception, si l'autorité compétente n'a pas, **dans le délai de deux mois à compter de la réception ou du dépôt du dossier**, notifié au demandeur une lettre recommandée avec demande d'avis de réception indiquant, de façon exhaustive, **les pièces manquantes**.

A compter de la réception de ce courrier sollicitant la complétude du dossier, le demandeur devra fournir les pièces manquantes **dans un délai d'un mois**.

A défaut de produire les pièces manquantes dans ce délai, le demandeur est réputé avoir renoncé à sa demande.

Le délai d'instruction de la demande d'autorisation est de deux mois, suivant la réception du dossier complet.

Article 11 – Silence de l'administration

Le défaut de réponse de l'administration dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande par le pétitionnaire vaut décision d'acceptation conformément aux dispositions de l'article L.231-1 du Code des relations entre le public et l'administration.

Article 12 – Travaux nécessitant une autorisation d’urbanisme

Conformément à l’article L. 631-8 du code de la construction et de l’habitation, lorsque le changement d’usage fait l’objet de travaux entrant dans le champ d’application du permis de construire, la demande de permis ou la déclaration préalable vaut demande de changement d’usage.

Au regard du principe de l’indépendance des législations, le pétitionnaire devra toutefois compléter le formulaire de demande d’autorisation de changement d’usage en parallèle de sa demande de permis de construire ou de la déclaration préalable.

Les travaux ne peuvent alors être exécutés qu’après l’obtention de l’autorisation de changement d’usage.

Article 13 – Renouvellement de l’autorisation temporaire de changement d’usage

En cas de demande de renouvellement de l’autorisation, l’ensemble des pièces et informations initialement fournies sera à nouveau exigé.

Le renouvellement sera accordé automatiquement, si le propriétaire justifie d’une décision de classement en étoiles valide et délivrée par un organisme accrédité COFRAC. Si le classement ne figurait pas dans la demande initiale ou a été obtenu durant la période de validité de l’autorisation de changement d’usage, il devra être communiqué au service compétent au plus tard 15 jours avant la fin de validité de l’autorisation afin de bénéficier du renouvellement.

Article 14 - Nature du titre délivré

L’autorisation de changement d’usage temporaire est délivrée à titre personnel et est incessible et temporaire.

Elle cesse de produire ses effets lorsqu’il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l’exercice professionnel du bénéficiaire dans ce local.

5- Sanctions

Article 15 – Sanctions encourues en cas de transformation d’un logement, en meublé de tourisme, sans autorisation préalable de changement d’usage

Article 15.1 : Sanctions encourues au titre du code de la construction et de l’habitation

En application de l’article L.637-1 du code de la construction et de l’habitation, sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en méconnaissance des dispositions du présent règlement.

En outre, une telle méconnaissance expose son auteur à la condamnation à **une amende civile au profit de la commune des Contamines Montjoie dont le montant peut aller jusqu’à 50 000 euros par local** dont l’usage a été irrégulièrement changé, dans les conditions prévues par l’article L.651-2 du code de la construction et de l’habitation.

Cette amende est prononcée par le Président du Tribunal judiciaire de Bonneville, statuant selon la procédure accélérée au fond, sur assignation du Maire des Contamines Montjoie ou de l’Agence nationale de l’habitat et sur conclusions du procureur de la République, partie jointe avisée de la procédure. Le produit de l’amende est intégralement versé à la commune des Contamines Montjoie.

Sur assignation du maire de la commune ou de l'Agence nationale de l'habitat, le président du Tribunal judiciaire de Bonneville ordonne le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, dans un délai qu'il fixe et le cas échéant, sous astreinte d'un montant maximal de 1 000 euros par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé.

Le produit est intégralement versé à la commune des Contamines Montjoie. Passé ce délai, il sera procédé d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires.

Toutes les fausses déclarations, les manœuvres frauduleuses et autres dissimulations des locaux exposent leurs auteurs à une peine d'emprisonnement d'un an et/ou une amende de 80 000 euros, en application de l'article L.651-3 du code de la construction et de l'habitat.

Article 15.2 : Sanctions encourues au titre de l'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 15.3 : Sanctions encourues au titre du code du tourisme

Conformément à l'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**.

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**.

6- Modalités d'exécution et de suivi du présent règlement

Article 16 - Entrée en vigueur :

Le présent règlement entre en vigueur à compter de la date d'exécution de la délibération. **Il est précisé que l'annexe jointe audit règlement en fait partie intégrante et lui est indissociable.**

Le Maire des Contamines Montjoie est chargé de l'exécution du présent règlement.

La Commune des Contamines Montjoie transmettra avant le 31 janvier de chaque année à la Direction Départementale de la Haute-Savoie, un bilan du nombre d'autorisations délivrées ou refusées ainsi que les éléments afférents.