DELIBERATION

Le Conseil municipal après en avoir délibéré et à l'unanimité :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU la convention signée le 18 décembre 2024 entre le GIP EPAU et l'USMB dans le cadre d'une collaboration de recherche relative au projet « Agir pour les glaciers et les écosystèmes qui leur succèdent dans les territoires » ;
VU l'avis favorable de la Commission Aménagement du Territoire en date du 2 avril 2025,

- **APPROUVE** l'accord de consortium ci-joint ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer cet accord et tous documents y afférant.

Monsieur **le Maire** introduit ensuite les délibérations suivantes :

« *Je voudrais vous présenter de manière générale les trois délibérations qui vont suivre s'agissant d'un sujet complexe et technique. En effet, elles vont nous permettre d'avancer de manière significative pour notre politique de l'habitat.*

En premier lieu, il faut impérativement retrouver un équilibre entre notre attractivité touristique et le logement à l'année : Réguler, c'est préserver ! Car sans habitant, pas de vallée vivante !

Face aux tensions croissantes sur le logement, Bourg Saint Maurice – Les Arcs engage une première série de mesures concrètes pour encadrer et mieux maîtriser l'usage de son parc immobilier. À travers ces trois délibérations – ***Stratégie Habitat****,* ***Régime temporaire de changement d'usage****, et* ***Création d'un numéro d'enregistrement*** *– nous réaffirmons clairement notre volonté d'agir.*

Il s'agit d'un ***premier pas****, dans un cadre législatif encore jeune – la loi Le Meur n'ayant été adoptée qu'en novembre 2024. Nous sommes aujourd'hui* ***la deuxième commune après Chamonix*** *à nous en saisir, preuve de notre réactivité et de notre détermination*

Ces trois délibérations répondent à deux objectifs majeurs :

1. ***Affirmer la volonté politique de réguler l'habitat*** *et préparer l'avenir du logement à Bourg Saint Maurice ;* ***Réguler n'est pas interdire ! Réguler c'est préserver !***
2. ***Recenser les usages actuels*** *pour mieux connaitre et comprendre le fonctionnement actuel de la location, accompagner et anticiper les évolutions (notamment en lien avec les périmètres concernés et les personnes morales, appelés à évoluer).*

Ce cadre marque une ***étape symbolique et essentielle****. Il envoie un signal fort, notamment pour des secteurs sensibles comme le quartier des Alpins, pour lequel nous mettons tout en œuvre pour garder la main sur la destination des futurs logements.*

3 délibérations qui font sens et qui forment ensemble une vraie politique générale de l'habitat :

1. ***Stratégie Habitat 2025-2035***
   Constat partagé de maintien de la population locale dans un contexte démographique complexe. Elle permet de donner la feuille de route pour les 10

*années à venir pour une politique de l'habitat qui n'a **jamais** été écrite sur notre territoire.*

2. ***Instauration du régime temporaire de changement d'usage***
   - *Territoire touristique : C'est notre force, c'est notre ADN, c'est notre économie.*

   Mais cela ne peut plus se faire faire à n'importe quel prix !
   - *Réguler un déséquilibre entre meublés touristiques et résidences principales : + de 500 logements sur BSM et les villages identifiés en location courte durée*
   - *Nous laissons la possibilité d'avoir un logement /Foyer Fiscal : Mesure Equilibrée*
   - *La dernière loi Le Meur de Nov2024 nous permet de délimiter des périmètres géographiques. C'est l'outil qu'il nous manquait : Distinguer nos stations des Arcs qui ont été créés pour l'accueil touristique de nos villages et nos chefs-lieux.*
   - *Améliorer le logement des saisonniers avec un dispositif adapté*
   - *Eviter que les futures constructions, notamment aux Alpins, ne soient dévoyées pour de la location touristique*
3. ***Instauration d'une procédure d'enregistrement obligatoire***
   - *Collecter de la donnée*
   - *Mesurer le phénomène*

➔ *Réglementation effective au 1er novembre 2025*

➔ *C'est une avancée majeure au service de nos habitants et de notre vallée ; Un outil que nous nous devions de mettre en œuvre : Car chez nous, vivre à l'année est devenu un défi.*
Et pourtant, ce sont les habitants qui font vivre la vallée, le bourg, les villages, la station.
Ce nouvel outil est bien plus qu'un projet : c'est un engagement pour l'avenir.
Pas de station sans travailleurs, pas d'écoles sans enfants, pas de vie sans habitants.

Bien grandir, bien vieillir, Bien Habiter, Bien Travailler… bien vivre ! »

1.2. Approbation de la stratégie habitat communale 2025 - 2035

Rapporteur : Guillaume DESRUES
Affaire suivie par : Gaëtan REMEUR

Monsieur **Guillaume DESRUES**, Maire, indique au Conseil municipal que la tension du logement aujourd'hui rencontrée sur le territoire communal, et plus largement à l'échelle de la Haute-Tarentaise, démontre l'importance d'établir une politique de l'habitat adaptée aux besoins de la population de Bourg-Saint-Maurice – Les Arcs, en particulier pour la population permanente.

En conséquence, en parallèle de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la commune a décidé de s'appuyer sur une assistance à maîtrise d'ouvrage permettant d'élaborer la feuille de route communale en matière d'habitat. Il est ici rappelé que, dans le temps de cette étude, la Communauté de Communes de Haute-Tarentaise a voté le 26 janvier 2024 une délibération lançant la procédure de réalisation d'un Programme Local de l'Habitat (PLH).

Ce document, qui ne peut être réalisé qu'à l'échelle intercommunale et valable pour une durée de 6 ans, déclinera la stratégie habitat décidée collectivement par l'ensemble des communes membres. La présente stratégie habitat communale sera ainsi incorporée au PLH, tout en permettant à la Commune d'avoir pu réaliser un travail précis et détaillé sur la politique de l'habitat à mettre en œuvre à son échelle.

La stratégie habitat communale est un document divisé en trois parties distinctes : diagnostic, document d'orientations stratégiques et plan d'actions dont les éléments de synthèse sont les suivants :

Diagnostic :

1.1 Contexte démographique et socio-économique

La Commune connaît depuis plusieurs années une stagnation de sa population, marquée par :

- Une baisse progressive du nombre d'habitants depuis 2010, liée en partie au départ du 7ème Bataillon de Chasseurs Alpins mais qui se confirme dans le temps, avec une perte de 41 habitants sur la période 2015-2021 ;
- Un vieillissement accentué de la population *(+7,8 points en 10 ans*), notamment dû à la résidentialisation des résidents secondaires et au repli des populations âgées de communes limitrophes pour se rapprocher notamment des nombreux services proposés (santé, transport, commerces, etc.) ;
- Une diminution de la population jeune et active, en raison des difficultés d'accès au logement et des coûts élevés de l'immobilier, induisant un report vers les communes situées plus en aval dans la vallée de la Tarentaise ;
- Un marché immobilier très tendu, avec seulement 1,1 % de logements vacants, tandis que 71 % du parc immobilier est constitué de résidences secondaires ;
- Un besoin croissant en logements adaptés, tant pour les travailleurs saisonniers, dont le déficit est estimé à 470 lits, que pour le public senior qui va augmenter.

1.2 Structure du parc immobilier

- Une offre de logements déséquilibrée : la commune compte 12 811 logements pour 7 187 habitants, soit un ratio de 1,7 logement par habitant ;
- Une prépondérance des résidences secondaires rendant difficile l'accès au logement pour les habitants permanents ;
- Un parc social important (supérieur à 20%) mais insuffisamment diversifié en termes de typologie, principalement destinés aux ménages les plus modestes et ne répondant donc pas aux besoins des classes moyennes ;
- Un besoin accru en rénovation : une grande partie des logements existants nécessite des travaux de réhabilitation et d'amélioration énergétique.

Il ressort de ce diagnostic plusieurs enjeux majeurs pour la Commune, nécessitant la mise en place d'une stratégie volontariste :

1. Fixer et maintenir la population permanente, en facilitant l'accès au logement et le parcours résidentiel classique ;
2. Réguler la pression immobilière, en encadrant le développement des résidences secondaires sur les zones initialement vouées à l'habitat permanent et en mettant en œuvre, dans le futur Plan Local d'Urbanisme, l'article L.154-14-1 du code de l'urbanisme créé par l'article 5-II de la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale ;
3. Répondre aux besoins spécifiques des travailleurs saisonniers et des seniors, en augmentant l'offre de logements adaptés à leurs besoins ;
4. Encourager la réhabilitation du parc existant, afin d'améliorer la performance énergétique et lutter contre la vacance structurelle.

Orientations stratégiques :

Cette stratégie communale repose sur quatre grandes orientations :

1. **Développer une politique foncière au service des habitants permanents**

- Objectif : produire 1 000 logements en 10 ans pour répondre à la demande locale.
- Traduire les objectifs de sobriété foncière en favorisant un développement équilibré et maîtrisé.
- Débloquer du foncier pour la construction de logements permanents et saisonniers.
- Encourager la production de logements adaptés aux familles et aux primo-accédants.

2. **Proposer une offre de logement diversifiée**

- Encadrer le développement des résidences secondaires afin de préserver l'équilibre entre tourisme et habitat permanent.
- Répondre aux besoins des travailleurs saisonniers, en créant 300 nouveaux lits et en développant des solutions adaptées.
- Adapter l'offre de logements aux personnes âgées et en situation de handicap, afin de favoriser le maintien à domicile.
- Soutenir l'accession à la propriété pour les ménages éligibles en diversifiant l'offre (Bail Réel Solidaire, accession sociale).

3. **Accélérer la réhabilitation du parc de logements existants**

- Lutter contre la vacance structurelle et réhabiliter les logements anciens.
- Développer une offre de logements abordables de qualité en mobilisant le parc existant.
- Renforcer les actions en faveur de la performance énergétique des logements, en accompagnant les propriétaires dans leurs démarches de rénovation.

4. **Accompagner la mise en œuvre de la stratégie par un suivi rigoureux**

- Mieux articuler la politique de l'habitat avec les autres politiques d'aménagement et d'urbanisme.
- Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier, en coordination avec la Communauté de Communes de Haute Tarentaise (CCHT).
- Suivre et évaluer l'impact des actions engagées, afin d'ajuster la stratégie si nécessaire.

Plan d'actions :

Pour mettre en œuvre cette stratégie, un plan d'actions concret est défini autour de plusieurs mesures :

- Action 1 : Assurer la production d'environ 1000 logements d'ici 2035 en limitant la consommation d'espaces
- Action 2 : Mettre en œuvre une stratégie foncière communale
- Action 3 : Concevoir des opérations d'aménagement développant des formes urbaines durables
- Action 4 : Déployer les outils fiscaux pour lutter contre la rétention foncière
- Action 5 : Lutter contre l'attrition des logements permanents
- Action 6 : Proposer une offre en accession et en location abordable
- Action 7 : Accompagner la diversification de l'offre en logement locatif social et intermédiaire
- Action 8 : Proposer une offre de logement adaptée aux travailleurs saisonniers
- Action 9 : Favoriser le maintien à domicile et travailler à la production d'une offre résidentielle nouvelle adaptées aux personnes âgées
- Action 10 : Favoriser la rénovation énergétique des logements dans le parc privé
- Action 11 : Encourager la mobilisation des dispositifs financiers par les propriétaires bailleurs pour renforcer l'offre locative conventionnée
- Action 12 : Développer une politique de l'habitat communale en coordination avec le PLH de la CCHT

- Action 13 : Assurer un suivi de la stratégie habitat communale par le développement d'observatoires en coordination avec la CCHT

Il est rappelé que la stratégie habitat communale sera déployée entre 2025 et 2035 afin de répondre aux objectifs fixés, en lien notamment avec le PLU.

La stratégie habitat communale, dont le document détaillé est annexé à la présente, comprend 13 fiches-actions stratégiques indiquant les objectifs visés, les partenaires à mobiliser, le coût prévisionnel ainsi que le calendrier de déploiement.

Le Plan Pluriannuel d'Investissement estimé est inscrit dans le document détaillé.

Monsieur **Vincent GAVIGLIO** souligne l'intérêt général de la mise en place de cette stratégie pour la création de logements permanents pour les habitants.
Monsieur **le Maire** complète et cite l'exemple d'une résidence rénovée il y a quelques années pour de l'habitat permanent et qui à ce jour voit sa destination détournée en logements touristiques.

Monsieur **Frédéric BATAILLE** s'inquiète de cette décision qui privera selon lui les Borains d'une certaine liberté dans la gestion de leur bien.
Monsieur **le Maire** précise que les propriétaires pourront toujours réaliser leur projet en respectant les nouvelles règles. Cependant, concernant les grands tènements fonciers il faudra respecter une certaine densité.
Monsieur **Vincent GAVIGLIO** précise que le nouveau PLU a rouvert des droits sur des terrains de 800 à 1000 m² permettant de construire davantage de surface habitable que dans l'ancien PLU. Cette démarche qui optimise le foncier permettra de construire plus dans le bourg comme dans les villages.

Monsieur **Frédéric BATAILLE** s'inquiète également de la situation de personnes âgées qui préfèrent conserver leur logement vacant plutôt que de le louer et de risquer les loyers impayés. Monsieur **le Maire** conscient de cette problématique, pense qu'il est possible de rassurer et de mettre en avant les dispositifs existants comme par exemple, la prise en charge de la garantie des loyers par l'employeur. Par ailleurs, il pense cela pourrait également inciter certains propriétaires à vendre leur bien inoccupé et ainsi augmenter l'offre du marché.

Madame **Cécile UTILLE-GRAND** rejoint les inquiétudes de Monsieur **Frédéric BATAILLE** craignant que cette stratégie soit trop restrictive. Monsieur **le Maire** précise qu'il n'y a pas de restriction puisqu'il s'agit d'une stratégie et que les règles imposées favorisant le logement permanent seront définies par d'autres délibérations.

Madame **Chloé CHÉTELAT** regrette ces critiques s'agissant d'orientations générales et s'exclame : « faudrait-il ne rien faire ? ». Madame **Cécile UTILLE-GRAND** pense qu'il pourrait y avoir un juste milieu. Madame **Chloé CHÉTELAT** rappelle que ce diagnostic et ces orientations sont partagées à l'échelle du PLH. Cette vision prospective devrait permettre d'apporter des réponses aux habitants qui n'arrivent pas à se loger.

Monsieur **Laurent CHELLE** rappelle que cette problématique de manque de logement permanent est généralisée à l'échelle de la CCHT et même de la COVA. Il est difficile pour les élus d'accompagner les habitants en recherche de logement mais également les propriétaires qui peuvent être inquiets des conséquences de cette transition. Un des objectifs de cette stratégie, commune à l'ensemble des élus de la vallée, permet de susciter de l'espoir pour les familles en grandes difficultés qui peuvent pour certaines envisager de quitter la région faute de logement.

Madame **Audrey BERGER** soulève également la question des familles recomposées pour lesquelles il n'y a aucune offre de logement sur le marché actuellement que ce soit en location ou en accession à la propriété. Monsieur **Laurent CHELLE** approuve et rappelle que la rareté des biens crée les conditions de cette tarification.

Compte tenu de cette pénurie de logements, Madame **Cécile UTILLE-GRAND** demande comment certains privés se sont vu refuser un permis d'aménagement pour la réhabilitation d'appartements. Monsieur **le Maire** indique qu'il ne s'agit pas d'un refus mais d'un sursoit à statuer dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU.

DELIBERATION

Le Conseil municipal après en avoir délibéré et à l'unanimité :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU l'article L.154-14-1 du code de l'urbanisme créé par l'article 5-II de 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 n°5.1 du Conseil Municipal du 12 novembre 2020 prescrivant la révision générale du PLU et intégrant l'élaboration d'une stratégie habitat communale ;
VU l'avis favorable de la commission aménagement du territoire du 19 mars 2025 ;
Considérant que cette délibération est motivée par la nécessité de doter la commune de Bourg Saint Maurice – Les Arcs d'une stratégie habitat détaillée, visant à maintenir la population permanente et à remédier à l'extrême tension sur le logement visible actuellement sur le territoire ;

- **APPROUVE** la stratégie habitat communale telle que présentée et dont les documents complets sont annexés à la présente ;

- **DÉCIDE** de mobiliser les outils juridiques, fonciers et fiscaux existants et mis à disposition par les législations en vigueur afin de favoriser l'accès au logement des résidents permanents ;

- **DÉCIDE** d'engager des actions concrètes pour accompagner la production, la rénovation et la diversification de l'offre de logements ;

- **AUTORISE** la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier en coordination avec la CCHT afin de suivre les évolutions et ajuster la stratégie si nécessaire ;

- **MANDATE** les services internes de la mairie pour assurer la bonne mise en œuvre de cette stratégie en collaboration avec les services compétents et les partenaires concernés ;

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les documents et actes nécessaires à l'exécution et la mise en œuvre de cette délibération.

1.3. Instauration d'un régime temporaire de changement d'usage préalable à toute mise en location de meublés de tourisme

Rapporteur : Guillaume DESRUES
Affaire suivie par : Gaëtan REMEUR

Monsieur **Guillaume DESRUES,** Maire**,** expose au Conseil municipal que forte de son attractivité, la Commune fait face à une importante tension du logement sur son territoire,

démontrée par de nombreux indicateurs : 71% de résidences secondaires, taux de vacance extrêmement faible de 1,1%, prix à l'achat et à la location très élevés, parc social saturé, etc. Cette tension a été reconnue au niveau national par l'arrêté du 2 octobre 2023 classant la commune de Bourg Saint Maurice – Les Arcs en zone B1, synonyme de l'existence d'un « *déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements* » (Article 18-0 bis C de l'annexe 4 du code général des impôts).

Ce contexte induit des difficultés extrêmes pour la population à trouver un logement sur le territoire, en location ou en accession. Les habitants actuels qui souhaitent évoluer dans leurs parcours résidentiel (passer de la location à l'accession) sont freinés par le manque d'offre et les prix, conduisant souvent à un départ vers d'autres communes plus en aval dans la vallée. Les populations désireuses de s'installer sur le territoire après avoir par exemple trouvé un emploi sont, elles, souvent confrontées à l'impossibilité de prise de poste faute d'avoir pu trouver un logement.

Le nombre de logement actuel de la commune est pourtant conséquent : il s'élève à 12 811 en 2021 selon l'INSEE. Cependant, ce parc est constitué de seulement 27% de résidences principales. Bien qu'il soit cohérent de constater qu'une majorité de logements soit destinée à l'activité touristique, du fait notamment des sites d'altitude des Arcs, on observe aujourd'hui une attrition des résidences permanentes au profit des résidences secondaires en vallée, sur le chef-lieu et les hameaux, soit des secteurs traditionnellement voués à l'habitat permanent. Ce phénomène tend à s'amplifier depuis plusieurs années du fait de l'émergence des plateformes de location de particulier à particulier. Bien que ces dernières apportent des effets bénéfiques sur l'activité économique et touristique du territoire en toutes saisons, on observe cependant des conséquences néfastes par le changement d'usage de logements initialement voués à de l'habitat permanent, transformés en meublés touristiques.

Il existe actuellement un déséquilibre d'attractivité entre la location à l'année et la location courte durée de meublés touristiques, marqué par plusieurs facteurs :

- Financiers : le régime de meublé touristique disposant d'abattements fiscaux avantageux par rapport à la location permanente, la rentabilité d'une location touristique est ainsi bien plus élevée ;
- Règlementaires : les locations permanentes étant soumises à l'obtention d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) classé entre A et F en 2025, entre A et E en 2028 et entre A et D en 2034, alors que les locations de meublés touristiques n'y seront soumises qu'à partir de 2034.

Ce déséquilibre conduit à la hausse du nombre de résidences secondaires issues du parc principal. La plateforme *AirDNA*, spécialiste des statistiques sur la location courte durée, fait état de plus de 4 000 logements mis en location de particulier à particulier sur l'ensemble de la commune, dont plus de 500 sur le chef-lieu et ses hameaux.

La collectivité a entrepris plusieurs actions concomitantes à son échelle en vue de trouver des solutions pour apaiser cette tension effective du logement. La première action est d'agir sur la production de nouveaux logements et que la garantie puisse être donnée sur leur maintien dans le parc de logements permanents. Cela est notamment visible par la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), document qui permettra d'imposer un ensemble de règles favorisant cet objectif. Mais il est également nécessaire d'agir sur le parc existant, créé initialement en grande majorité pour un usage d'habitat permanent.

Considérant que la multiplication des locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée, transformant l'usage de ces locaux initialement dédiés à l'habitation, est de nature à aggraver la pénurie de logements sur le marché locatif résidentiel de la Commune, la collectivité se doit de mettre en œuvre des mesures permettant de rééquilibrer l'offre locative et de favoriser le logement de sa population permanente s'agissant d'un motif d'intérêt général.

I. Proposition de réglementation

L'article L.631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation dispose que : « *une délibération du conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.*

La délibération fixe les conditions de délivrance de cette autorisation temporaire par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble […]. 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. […] »

Dans ce cadre, la Commune propose la mise en place d'une autorisation temporaire de changement d'usage préalable à toute mise en location d'un meublé de tourisme assortie également d'une limitation du nombre d'autorisation de changement d'usage par personne physique propriétaire qui permettra de limiter ces transformations de logements permanents.

Les meublés de tourisme sont définis, d'après l'article D.324-1 du code du tourisme, comme *« des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile »*.

Le fait de louer un local meublé 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, constitue donc un changement d'usage.

L'autorisation temporaire de changement d'usage, préalable à toute mise en location de courte-durée, répond à plusieurs motifs d'intérêt général :

- Lutter contre la pénurie structurelle de logements sur le marché locatif résidentiel à l'année ;
- Conserver une population permanente garantissant le maintien des services publics, et de l'activité économique du territoire ;
- Agir particulièrement sur chef-lieu de la commune et ses hameaux, afin de pérenniser une vie à l'année sur des secteurs initialement voués à l'habitat principal.

La réglementation aura pour principales caractéristiques :

- **Une autorisation par personne physique propriétaire, par foyer fiscal ou par indivision** (article L.631-7-1 A CCH) ;
- Pour une **durée de 3 ans,** renouvelable selon les mêmes formes (sans tacite reconduction).

Ne sont pas concernés par la procédure de changement d'usage :

- Les propriétaires personnes morales ;
- Lorsque le logement loué en courte durée constitue la résidence principale du loueur, tel qu'inscrit dans l'article L324-1-1 du Code du Tourisme et dans la limite de 120 nuitées de location cumulées annuellement ;
- Les chambres d'hôtes ou chambres chez l'habitant, définies par les articles L.324-3, D.324-13 à 15, R.324-16 du Code du Tourisme ;
- Les logements faisant partie d'une résidence de tourisme, classée et gérée par un exploitant unique, telle que définie à l'article D.321-1 du Code du Tourisme ;
- Les locaux de meublés touristiques situés dans le périmètre défini à l'article 5 du règlement, à savoir les périmètres d'Arc 1600, Arc 1800, Arc 1950 et Arc 2000.

- Les logements meublés faisant l'objet d'un bail mobilité correspondant à une location à des travailleurs saisonniers durant l'ensemble de la période hivernale et mis en location touristique le reste de l'année (cf. ci-dessous).

Cas particulier :
Sont également exclus de cette règlementation les locations dites mixtes.
Celles-ci correspondent à des logements mis en location à des travailleurs saisonniers durant l'ensemble de la saison hivernale (dates d'ouvertures hivernales du domaine de montagne, délibérées par le conseil municipal de Bourg Saint Maurice – Les Arcs) et mis en location touristique le reste de l'année.
Les logements devront tout de même faire l'objet d'une autorisation de changement d'usage, mais, considérant qu'il existe un motif d'intérêt général à proposer des logements pour les travailleurs saisonniers en saison hivernale du fait d'une carence avérée, les propriétaires mettant en place ce type de location n'auront pas de limitation du nombre d'autorisation accordé.
Les pièces justificatives nécessaires à l'instruction et relatives à cette disposition particulière sont détaillées dans le règlement, annexé à la présente.

Le périmètre :
La procédure de changement d'usage cible les logements initialement dévolus pour de l'habitat permanent. Etant donné la spécificité touristique de la commune, qui comporte des sites d'altitude qui ont été bâtis pour accueillir de l'hébergement touristique, deux périmètres ont été définis :

1. Exonéré de procédure de changement d'usage : tous les logements localisés au sein des périmètres des stations d'altitude des Arcs 1600, 1800, 1950 et 2000. Le périmètre a été défini par la procédure de révision générale du PLU, qui liste les enveloppes urbaines de chaque site d'altitude ;
2. Mise en place de la procédure de changement d'usage avec limitation du nombre d'autorisation par personne physique : ensemble de la Commune, excepté les sites d'altitude mentionnés à l'alinéa n°1.

Caractéristiques physiques du local :
Le logement concerné par l'autorisation temporaire de changement d'usage répond aux normes de décence prévues par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002. Lors de la demande, le pétitionnaire attestera sur l'honneur du respect de cette disposition.

Tel que mentionné à l'article L.631-10 du CCH, le local concerné doit justifier d'un niveau de Diagnostic de Performance Energétique (DPE) compris entre les classes A et E (*entre A et D à partir du 1er janvier 2034)* sous peine de se voir refuser l'autorisation de changement d'usage.

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 le périmètre concerné par la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage avant mise en location, une seule autorisation est possible par personne physique, par foyer fiscal ou par indivision.

Cette règlementation est une première étape vers la régulation des meublés de tourisme et leur rééquilibrage avec les logements permanents. Il sera possible de faire évoluer le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations en fonction des données récoltées lors de l'enregistrement et des autorisations délivrées la première année, notamment concernant l'assujettissement des personnes morales ou la modification des périmètres.

DELIBERATION

Le Conseil municipal après en avoir délibéré et à la majorité sauf Madame **Cécille UTILLE-GRAND et** Monsieur **François PERRIER** qui votent contre :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles L.631-7 à L.631-9 ;
VU le Code du Tourisme, en ses articles L.324-1-1, D.324-1 à D.324-1-2 ;
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 intégrant notamment la commune de Bourg Saint Maurice dans les communes concernées ;
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 n° 1.4. du 10 avril 2025 instaurant la procédure d'enregistrement pour toute location de meublé de tourisme ;
VU l'avis favorable de la commission aménagement du territoire du 19 mars 2025 ;
Considérant que cette délibération est motivée par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement à l'année sur l'ensemble du parc résidentiel existant ;
Considérant qu'une grande majorité des logements ont été construits à des fins d'usage d'habitation à l'année et non à de la location touristique courte durée assimilée à une activité commerciale, et qu'aucun changement d'usage n'ait été demandé dans ces cas de figure ;
Considérant le nombre de meublés touristiques dorénavant recensé, hors périmètre des sites d'altitude, qui atteint dorénavant plus de 500 et pose des problématiques d'accès au logement des habitants permanents ;

- **DÉCIDE** d'instaurer le dispositif d'autorisation temporaire de changement d'usage des locaux d'habitation, préalable à toute mise en location, tel que prévu à l'article L.631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation sur le territoire de la Commune de Bourg Saint Maurice ;

- **DÉCIDE** la création d'un observatoire sur les logements meublés touristiques permettant d'analyser les effets de la présente mesure et d'ajuster au besoin la règlementation en connaissance de cause ;

- **APPROUVE** le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation tel qu'annexé à la présente délibération et notamment la limitation à une autorisation par personne physique, par foyer fiscal ou par indivision ;

- **APPROUVE** le périmètre où est mis en place la procédure de changement d'usage, tel qu'annexé à la présente délibération ;

- **DÉCIDE** une mise en application dudit règlement à compter du 1er novembre 2025 ;

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les actes afférents à l'exécution de la présente délibération.

1.4. Instauration de la procédure d'enregistrement obligatoire préalable à toute mise en location de meublés de tourisme

Rapporteur : Guillaume DESRUES
Affaire suivie par : Gaëtan REMEUR

Monsieur **Guillaume DESRUES**, Maire, indique au Conseil municipal que, conformément aux dispositions de l'article L.324-1-1 du Code du Tourisme, « […] *les meublés de tourisme correspondent à 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* ».

Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du Code du Tourisme, 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.

Toutefois, par dérogation à la procédure applicable jusqu'à présent, 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.

Ce régime s'applique tant aux résidences principales qu'aux résidences secondaires, et non plus seulement aux seules résidences secondaires. Dès lors, 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).

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

Ainsi, ce dispositif, associé à celui de l'autorisation préalable, permet de contrôler que les loueurs et plateformes de location respectent la législation applicable. Cela permet également à la commune d'avoir une connaissance précise du marché de la location touristique de son territoire.

Au vu des points exposés ci-dessus, et étant donné le contexte auquel le territoire fait face, à savoir une tension extrême du logement sur son territoire, il apparaît dès lors nécessaire, conformément aux dispositions de l'article L.324-1-1 III du Code du Tourisme, de soumettre toute location de meublé, pour de courtes durées, à une clientèle de passage, à déclaration préalable soumise à enregistrement.

DELIBERATION

Le Conseil municipal après en avoir délibéré et à la majorité sauf Madame **Cécille UTILLE-GRAND et** Monsieur **François PERRIER** qui votent contre :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles L.631-7 à L.631-9 ;
VU le Code du Tourisme, en ses articles L.324-1-1, D.324-1 à D.324-1-2 ;
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