



NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice: 27
Présents: 21
Absents dont :
Excusés: 2
Représentés: 4

REPUBLIQUE FRANCAISE

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

EXTRAIT

2026.00033

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 **six mars deux mille vingt six** 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 : PLU de Chamonix :
Instauration du Droit de
Préemption Urbain et
Renforcé

L'an 2026, le 26 février à 17 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. Eric FOURNIER, Président

Etaient présents : M. Jérémy VALLAS, M. Nicolas EVRARD-BOSSONNEY, Mme Aurore TERMOZ, M. Eric FOURNIER, M. Xavier CHANTELOT, M. Patrick DEVOUASSOUX, Mme Ghislaine BOSSONNEY, Mme Karine MIEUSSET, M. Philippe CHARLOT-FLORENTIN, Mme Catherine FAVRET, Mme Aurélie BEAUFOUR, M. Cédric DESAILLOUD, M. François-Xavier LAFFIN, M. Christophe BOCHATAY, M. Bernard OLLIER, Mme Myriam BOZON, M. Hervé VILLARD, M. Martial VIOLLET, Mme Isabelle MATILLAT (visioconférence), Mme Elisabeth CHAYS, M. Denis DUCROZ

Etaient représentés : Mme Charlotte DEMARCHI donne pouvoir à Mme Karine MIEUSSET, M. Patrick VIALE donne pouvoir à M. Xavier CHANTELOT, Mme Isabel LELIEVRE donne pouvoir à Mme Ghislaine BOSSONNEY, Mme Isabelle MOREAU-PETITJEAN donne pouvoir à M. Nicolas EVRARD-BOSSONNEY

Etaient excusés : M. Stéphane LAGARDE, Mme Mary FERRARO

Secrétaire de séance : M. Philippe CHARLOT-FLORENTIN

Monsieur OLLIER rappelle que par délibération du 13 mars 2025, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc (CCVCMB) a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chamonix-Mont-Blanc. Suite aux formalités administratives, ce PLU a été adopté par le Conseil Communautaire le 26 février 2026.

Il appartient au Conseil Communautaire de se positionner sur l'instauration d'un droit de préemption simple et renforcé sur l'ensemble du territoire communal au vu du nouveau document d'urbanisme, désormais applicable en vertu de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour mémoire, l'instauration du droit de préemption urbain oblige tout propriétaire qui vend un bien se situant dans une zone soumise, à en informer la Commune dont il dépend préalablement, sous peine de nullité de la vente.

Le droit de préemption urbain, dont la compétence a été transférée à la CCVCMB au titre de la compétence « Planification » le 27 mars 2017, et dont l'exercice a été délégué à la Commune par délibération du 19 juin 2017, est un instrument juridique exorbitant du droit commun permettant l'appropriation des biens immobiliers par la Commune – celle-ci ayant la possibilité de s'immiscer dans les relations privées entre un vendeur et un acquéreur potentiel et de bénéficier d'un droit prioritaire à la propriété d'un bien.

Le droit de préemption, simple ou renforcé, ne peut être utilisé par la Commune par opportunité, mais doit répondre à des objectifs d'intérêts généraux, préalablement et clairement affichés.

Les articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'Urbanisme encadrent les objectifs qui peuvent être poursuivis par l'exercice de la préemption d'un bien :

L'article L.210-1 dispose que : « Les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article [L.300-1](#), à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau et à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait de côte, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.....

Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé. Toutefois, lorsque le droit de préemption est exercé à des fins de réserves foncières dans le cadre d'une zone d'aménagement différé, la décision peut se référer aux motivations générales mentionnées dans l'acte créant la zone. Lorsque la Commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien un programme local de l'habitat ou, en l'absence de programme local de l'habitat, lorsque la Commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien un programme de construction de logements locatifs sociaux, la décision de préemption peut, sauf lorsqu'il s'agit d'un bien mentionné à l'article [L.211-4](#), se référer aux dispositions de cette délibération. Il en est de même lorsque la Commune a délibéré pour délimiter des périmètres déterminés dans lesquels elle décide d'intervenir pour les aménager et améliorer leur qualité urbaine. »

L'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme dispose quant à lui que : « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations. »

I – INSTAURATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU) SIMPLE :

L'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme précise les zonages sur lesquels la Commune entend appliquer le DPU :

« Les Communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article [L.1321-2](#) du Code de la santé publique, dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques en application de l'article [L.515-16](#) du Code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article [L.211-12](#) du même Code, sur tout ou partie des espaces urbains et des secteurs occupés par une urbanisation diffuse délimités conformément aux articles [L.5112-1](#) et [L.5112-2](#) du Code général de la propriété des personnes publiques, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article [L.313-1](#) du présent Code lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires. »

Ainsi, le droit de préemption a vocation à s'appliquer à l'ensemble des secteurs urbanisés dites « zones U », ainsi qu'aux zones à urbaniser dites « zones AU ».

- L'article L.213-1 du Code de l'Urbanisme vise les opérations soumises au droit de préemption. Sont concernés :

1° Tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, à l'exception de ceux qui sont compris dans un plan de cession arrêté en application de l'article [L.631-22](#) ou des articles [L.642-1](#) et suivants du Code de Commerce ;

2° Les cessions de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, sauf lorsqu'elles sont consenties à l'un des co-indivisaires, et les cessions de tantièmes contre remise de locaux à construire ;

3° Les cessions de la majorité des parts d'une société civile immobilière ou les cessions conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts de ladite société, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. Le présent 3° ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ;

4° Les immeubles construits ou acquis par les organismes mentionnés à l'article [L.411-2](#) du Code de la construction et de l'habitation et qui sont leur propriété, sous réserve des droits des locataires définis à l'article [L.443-11](#) du même Code, à l'exception des immeubles ayant fait l'objet d'une décision d'agrément du représentant de l'Etat dans le département en vue de la construction ou de l'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière.

Toutefois, sont exclues du droit de préemption urbain aux termes de l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme les opérations suivantes :

- Les aliénations de lots de copropriété de plus de 10 ans, achevés depuis moins de 4 ans constitué par un seul local d'habitation ou professionnel, ses locaux accessoires ou uniquement un ou plusieurs locaux accessoires à un tel local ;
- Les cessions de parts ou d'actions de société d'attribution donnant vocation à l'attribution d'un local à usage d'habitation, professionnel ou mixte et les locaux qui lui sont accessoires ;
- L'aliénation d'un immeuble bâti pendant une période de 4 ans à compter de son achèvement.

La Commune peut cependant, par délibération motivée, décider d'appliquer ce droit de préemption aux opérations susvisées sur la totalité ou sur certaines parties du territoire par le droit de préemption urbain renforcé.

II – INSTAURATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCE

Par délibération spécifique et motivée, la Commune peut étendre le champ d'application du droit de préemption en y incluant les biens ci-dessus visés.

La Commune de Chamonix Mont-Blanc est confrontée à une pression foncière engendrant des prix de l'immobilier très importants et une proportion de résidences secondaires avoisinant les 70 %.

Ainsi, la Collectivité, au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), souhaite la mise en place d'outils réglementaires permettant :

- le maintien d'une offre de résidences principales, abordable et adaptée aux capacités et besoins des ménages locaux, actifs de la commune et de la vallée ;
- la réponse aux besoins des ménages actifs non-prioritaires ou non-éligibles au parc social ;
- le développement d'une offre de logements sociaux pour sécuriser la disponibilité d'une offre locative abordable face aux demandes exprimées.

Le PLU traduit cette volonté dans son support graphique et selon des secteurs définis par la mise en place soit d'emplacements réservés de mixité sociale ou de servitude de mixité sociale. De plus, des secteurs sont définis avec la mise en place de secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et de projet d'aménagement global.

De nouvelles dispositions réglementaires, issues de la loi Le Meur du 19 novembre 2024, permettent l'instauration d'une servitude de résidence principale sur certaines parties du territoire, dans lesquelles toute nouvelle construction est à usage exclusif de résidence principale. La commune a décidé d'instaurer cette servitude sur tous les secteurs accueillant la destination de logement. Toutefois, ce nouvel outil n'a vocation à s'appliquer que sur les constructions nouvelles.

Afin de poursuivre et développer la politique foncière lancée par la Commune pour favoriser le logement de la population, des nouveaux travailleurs,... et éviter une fuite de ces biens vers de la résidence secondaire, ou du locatif saisonnier, notamment par leur cession par lots de copropriété qui exclut l'application du droit de préemption simple, la Commune souhaite soumettre l'ensemble de ces immeubles au droit de préemption renforcé visé par l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, l'extension et le renforcement du droit de préemption urbain aux logements en copropriété, neufs ou anciens, et à l'ensemble des mutations mentionnées à l'article L.211-4 est justifié et rendu nécessaire par l'étroitesse du parc de logements sociaux au regard des besoins identifiés en particulier de logements des résidents permanents et des jeunes travailleurs, et par les coûts du foncier et de construction en altitude qui limitent fortement les possibilités d'intervention des opérateurs du logement social.

En ce sens et toujours dans le même objectif de permettre aux familles de s'installer sur le territoire, la Commune a également initié depuis plusieurs années plusieurs programmes dits « d'accession à la propriété ».

Conformément à l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme, un droit de préemption urbain renforcé est proposé sur l'ensemble du territoire communal.

VU la délibération n° 519 du 4 novembre 2005 sur l'instauration du Droit de Préemption Simple et Renforcé sur la Commune de Chamonix,

VU la délibération n° 2026.00031 du 26 février 2026 par laquelle, le Conseil Communautaire a approuvé le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chamonix-Mont-Blanc,

VU l'avis de la Commission Mixte Planification et Développement Durable / Patrimoine du 15 janvier 2026,

VU l'avis de la Commission Territoire et Économie du 26 février 2026,

CONSIDÉRANT les objectifs poursuivis par le PLU de Chamonix-Mont-Blanc en faveur du maintien d'une offre de résidences principales, abordable et adaptée aux capacités et besoins des ménages locaux et actifs de la commune et de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc,

Le Conseil Communautaire après délibéré et à l'unanimité :

- **ABROGE** la délibération du 04 novembre 2005 instaurant le Droit de Préemption Urbain et Droit de Préemption Urbain renforcé sur la base du PLU approuvé les 07 juillet et 14 septembre 2005,
- **INSTAURE** un droit de préemption simple sur l'ensemble des secteurs urbanisés « U » et des zones à urbaniser « AU » du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 février 2026 tel que défini à l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme,
- **INSTAURE** un droit de préemption renforcé aux aliénations visées à l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble des secteurs urbanisés U et des zones à urbaniser AU du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 février 2026, tel que défini à l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme,
- **DÉLÈGUE** l'exercice du droit de préemption urbain simple et renforcé à la Commune de Chamonix-Mont-Blanc au vu de l'intérêt communautaire : logement (à l'exclusion de la création de logements des travailleurs saisonniers), locaux commerciaux (à l'exclusion des zones d'activités économiques de la CCVCMB – Vigie, Les Iles, Trabets, Pelissier -, des bâtiments à vocation artisanale ou industrielle et des friches à vocation économique destinées à la location ou à la vente),
- **DEMANDE** qu'une copie des déclarations d'intention d'aliéner ayant un intérêt communautaire ou un enjeu d'envergure intercommunal soit transmis à la Communauté de communes dès réception,
- **CHARGE** Monsieur le Président de l'accomplissement des mesures d'information et de publicité nécessaires conformément aux articles R.211-2 et R.211-3 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
 - Affichage en Mairie ou Communauté de communes de la présente délibération pendant UN MOIS,
 - Mention relative à l'instauration des droits de préemption simple et renforcé inséré dans deux journaux diffusés dans le département. Les effets juridiques de la présente délibération ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité,
 - Notification de la délibération au Directeur Départemental des Services Fiscaux, au Conseil Supérieur du Notariat, à la Chambre Départementale des Notaires, aux barreaux constitués auprès des TGI situés dans le ressort desquels est institué le DPU et au greffe de ces mêmes tribunaux.

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

Le secrétaire de séance :
M. Philippe CHARLOT-FLORENTIN



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

Le Président,
Eric FOURNIER.

