République Française

COMMUNE DE CHAMONIX-MONT-BLANC

COMPTE RENDU

Nombre de conseillers

En exercice :29
Présents : 27
Représentés:2
Absents : 0

Le Lundi 14 Décembre 2020, à 18 heures, le Conseil Municipal de la Ville de Chamonix Mont-blanc, s'est réuni Majestic salle Michel Payot, sous la présidence de **M. Eric FOURNIER,**

Etaient présents :

M. Eric FOURNIER, Mme Aurore TERMOZ, M. Bernard OLLIER, M. Claude JACOT, M. Jean-Michel COUVERT, Mme Elisabeth ALVARINAS, Mme Marie Noëlle FLEURY, M. Hervé VILLARD, Mme Juliette MARTINEZ, Mme Karine MIEUSSET, M. Laurent COLLIGNON, Mme Michèle RABBIOSI, M. Patrick DEVOUASSOUX, M. Philippe CHARLOT-FLORENTIN, M. Yvonick PLAUD, Mme Léa DEVOUASSOUX, M. Pierre CARRIER, Mme Elisabeth CHAYS, Mme Charlotte DEMARCHI, M. Jonathan CHIHI-RAVANEL, Mme Aurèlie BEAUFOUR, M. François-Xavier LAFFIN, M. Patrick BETTIN, Mme Isabelle MATILLAT, Mme Françoise TRAPPIER, M. Jean FABRE, Mme Isabelle COLLE

Absent(e)s représenté(e)s :

Mme Elodie BAVUZ donne pouvoir à M. Claude JACOT, M. Olivier NAU donne pouvoir à M. François-Xavier LAFFIN

Secrétaire de séance : Mme Juliette MARTINEZ

COMMUNICATIONS DU MAIRE

M. Eric FOURNIER évoque la situation sanitaire complexe, liée notamment à la non réouverture des domaines skiables, et l'impact sur les hôtels/restaurants. Il évoque la lettre reçue du Premier Ministre, et les aides apportées par l'Etat, qu'il a fait suivre à l'ensemble des élus. Des aides spécifiques sont apportées aux commerces, aux moniteurs de ski. Aussi, un dispositif ad hoc a été validé pour aider les domaines skiables à préparer et sécuriser les pistes. Egalement, les saisonniers sont aidés, selon leur statut, en fonction des embauches.
M. Eric FOURNIER reste sensible aux soutiens aux collectivités. Les aides ne dispensent pas de la véritable activité économique, de l'aide locale apportée. Il remercie les équipes en charge de ce dossier.

M. Eric FOURNIER évoque les problèmes que pose la fréquentation des domaines en ces périodes de fermeture, la responsabilité des communes, du Maire, lorsqu'il y a pratique d'activités inhabituelles. Il fait part des démarches entreprises par le Montenvers et l'Aiguille du Midi. Il commente les interdictions des pratiques culturelles intérieures alors que l'on se préparait à organiser des animations pour les vacances.

Une période de test nationale et régionale de dépistage a été annoncée, la commune s'y inscrit, on regarde comment agir efficacement, s'y associer avec le tissu social et sanitaire de la vallée.

Madame Aurore TERMOZ fait part des dates des 21, 22 et 23 décembre au Majestic, des demandes des socio-professionnels pour les employés, des résidents pour les visites en famille et souligne la contribution du département de la Haute-Savoie et de la Région.

M. Yvonick PLAUD évoque la loi de finances et les aides en cours de réflexion au travers du plan de relance.

M. Eric FOURNIER évoquera prochainement les animations prévues à Noël en lien avec l'Office de Tourisme.

Madame Elisabeth ALVARINAS évoque la distribution des paniers gourmands pour les ainés et lit un texte.

« Bonsoir à toutes et à tous,

Nous traversons une période compliquée où le lien social a été mis à mal par la pandémie et les mesures de confinement.
Nous avions donc à cœur que les fêtes de fin d'année qui approchent soient aussi gaies qu'à l'accoutumée, que personne ne se sente isolé ou oublié et que la magie de Noël soit bien au rendez-vous pour les aînés de notre communauté.

Dans ce contexte, nous n'avons malheureusement pas pu organiser le traditionnel repas des aînés. Mais nous avons eu envie de choyer nos habitants de plus de 75 ans et de leur dire que nous pensons fort à eux.
Ainsi, nous avons décidé d'offrir à toutes les personnes de plus de 75 ans, un panier garni de produits locaux de qualité, ce qui représente plus de 1 000 paniers. Nous avons pu les gâter particulièrement avec l'aide de M. Henri Payot-Pertin, qui répond toujours présent pour les habitants de la vallée et que nous remercions chaleureusement.

Les élus et les agents communaux du CCAS et de la salle de convivialité se sont mobilisés ces derniers jours pour préparer tout cela et seront encore sollicités dans les prochains jours pour la distribution.

Pour nos ainés qui peuvent se déplacer, ou leurs proches, nous leur donnons rendez-vous du mardi 15 décembre au vendredi 18 décembre, de 13h30 à 17 heures, à la salle de convivialité Marie Paradis où ils pourront retirer leur panier gourmand.
Pour ne pas avoir à descendre jusqu'à Chamonix, les habitants d'Argentière pourront se rendre à la Maison de Village le jeudi 17 et vendredi 18 aux heures habituelles d'ouverture.

Et pour tous ceux qui ne peuvent pas se déplacer, les élus de leur secteur viendront leur livrer le panier gourmand à domicile à partir du samedi 19 décembre.

Nous n'avons bien entendu pas oublié nos 55 aînés, résidents de l'EHPAD Hélène Couttet qui recevront également chacun un présent de la part de la mairie. Nous savons combien l'année 2020 a été éprouvante et difficile à vivre pour nos ainés et leurs familles.
Nous tenons également à remercier sincèrement les personnels de l'EHPAD qui s'occupent avec dévouement et gentillesse de nos résidents, ils sont toujours présents au fil des mois pour prendre soin des nôtres.

En espérant que chacun appréciera ces attentions, je vous souhaite à tous, au nom de l'équipe municipale, de très bonnes fêtes de fin d'année ».

M. Eric FOURNIER remercie les élus impliqués.

GESTION FINANCIERE

. **DECISION MODIFICATIVE N° 5 AU VOTE DU BUDGET PRIMITIF 2020 DU BUDGET GENERAL**

M. Yvonick PLAUD expose la délibération qui est adoptée à l'unanimité.

M. Eric FOURNIER fait voter la modification et l'ordre du jour.

ADMINISTRATION GENERALE

. **PROLONGATION DU DISPOSITIF BOURSES ET PRETS ETUDIANTS**

M. Jonathan CHIHI-RAVANEL lit un texte :

« C'est un sujet qui revient sur la table mais qui revêt une grande importance.
La crise épidémique perdure et les difficultés s'accroissent.

Initié en juin 2020 pour une durée de 6 mois, le dispositif de bourses et prêts étudiants devaient pallier aux difficultés économiques rencontrées par les étudiants du supérieur en devenir.

Les montants maximums accordés de 2 000 euros pour un prêt et de 1 000 euros pour la bourse, sous conditions d'attribution rappelées dans la délibération, devaient pallier aux premières petites dépenses de la rentrée.

En cohérence avec les politiques éducatives développées par la Ville à destination des élèves du primaire et du secondaire, il apparaissait souhaitable et nécessaire que la commune apporte son aide financière aux étudiants, soit sous forme de prêt, soit sous forme de bourse.

Ce dispositif permet à la collectivité de soutenir la jeunesse locale, de lui permettre d'acquérir des compétences qui pourront à terme être exercées au bénéficie du territoire et d'accompagner les familles mises en difficulté financièrement par la crise sanitaire.

A ce jour, 19 jeunes ont bénéficié du soutien de la collectivité. 18 bourses et 1 prêt ont été accordés.

Cet engagement fort, nous souhaitons le poursuivre. La crise sanitaire perdure et les difficultés économiques s'accentuent.

Au tremblement de terre sanitaire et économique survit toujours la réplique sociale.

Les difficultés économiques et sociales sont là.

Notre politique d'aide à destination des plus fragiles, des personnes âgées, des familles et des personnes isolées, s'intensifie grâce à l'action du CCAS.

La période de fermeture prolongée de certains commerces et des remontées mécaniques, il serait souhaitable de proroger le délai de dépose des dossiers pour l'année 2020 et d'accorder un délai courant jusqu'au 31 mars 2021.

Cette prolongation serait cohérente avec l'impact économique de la crise sanitaire qui touche notre commune.

C'est donc pour ces éléments qu'il est proposé au Conseil Municipal de proroger la date de dépôt initialement prévue au 31 décembre 2020 au 31 mars 2021 ».

La modification de la délibération est votée à l'unanimité.
M. Eric FOURNIER remercie de la proposition.

GESTION DES SERVICES PUBLICS

. DELEGATION DE SERVICE PUBLIC - CASINO DE CHAMONIX - AVENANT N° 7

M. Yvonick PLAUD présente le projet de délibération.

Madame Léa DEVOUASSOUX quitte la salle et ne prend pas part au vote.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

. DELEGATION DE SERVICE PUBLIC DU GOLF - APPROBATION DES TARIFS 2021

Madame Aurélie BEAUFOUR présente le projet de délibération.

M. François-Xavier LAFFIN se réjouit de voir les green fees en augmentation car ils ne concernent pas les chamoniards et ils se rapprochent des tarifs des golfs voisins.

M. Yvonick PLAUD indique que la clause de non concurrence a été signée le 4 Décembre.

La délibération est adoptée.

DOMAINE SKIABLE

. DOMAINE SKIABLE "PETIT DRU ET GRAND DRU" - AVENANT DE PROLONGATION N° 1

M. Claude JACOT donne lecture du projet de délibération.

Madame Juliette MARTINEZ quitte la salle et ne prend pas part au vote.

La délibération est votée à l'unanimité.

ADMINISTRATION GENERALE

DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SAEM CHAMONIX DEVELOPPEMENT

M. Eric FOURNIER présente l'activité de la SAEM et des autres collectivités participantes, la commune des Houches, le SIVU des Houches – Saint-Gervais, les banques partenaires.

En début de mandat, il convient de désigner de nouveaux élus représentant de la collectivité.

M. Jean FABRE, après avoir comparé M. Plaud à M. Antoine Pinay, rappelle la position de la chambre régionale des comptes pour justifier son refus de participer au Conseil d'Administration de la SAEM. Il ne faut pas être juge et partie, on ne peut être délégant et actionnaire d'une société que l'on contrôle. D'autres outils existent pour contrôler. Par rapport aux millions brassés par la commune, il y a d'autres possibilités juridiques envisageables.

M. Eric FOURNIER demande des précisions sur la comparaison faite avec A. PINAY et déplore cette comparaison, il rappelle que la SAEM existe depuis très longtemps, que c'est un outil légal. Il ne comprend pas pourquoi l'Etat et le tunnel du Mont-Blanc pourraient être actionnaires et pas les communes. M. Éric Fournier regrette que M. Jean Fabre ait fait au nom de l'Etat des choses qu'il refuse aujourd'hui à la commune. M. Eric FOURNIER rappelle que ce n'est pas l'actionnariat auprès de la SAEM qui entraine les dossiers juridiques en cours.

M. Eric FOURNIER rappelle qu'il a proposé deux postes aux minorités, l'un à la liste de M. François-Xavier LAFFIN et l'autre à la liste de M. Jean FABRE. Ce dernier ayant refusé, M. Éric FOURNIER, propose les deux postes à la liste de M. Laffin.

M. François-Xavier LAFFIN propose deux membres : lui-même et M. Olivier NAU.

Avant de désigner les membres du Conseil d'Administration, M. Éric FOURNIER fait adopter le principe du scrutin public, conformément à l'Article L 2121-21-21 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le vote au scrutin public est adopté à l'unanimité.

Désignation des membres :

Sont élus : Karine Mieusset, Yvonick PLAUD, Patrick DEVOUASSOUX, Bernard OLLIER, Philippe CHARLOT-FLORENTIN, Pierre CARRIER, Hervé VILLARD, Claude JACOT, François-Xavier LAFFIN, Olivier NAU.

Président

Un aspect financier important est prévu dans le cadre de la gestion de la SAEM dans les années à venir. M. Yvonick PLAUD sera présenté comme Président. Auparavant, une modification des statuts sera à envisager d'ici à quelques semaines, il est proposé un président par intérim, M. Patrick DEVOUASSOUX.

M. Yvonick PLAUD répond qu'il est honoré de prendre la présidence de la SAEM à la suite de M. Michel PAYOT dont il souligne le travail remarquable en matière de transport et de remontées mécaniques. Il accepte le défi, afin de diversifier l'activité de la SAEM, de rechercher de nouvelles branches d'activité.

M. Eric FOURNIER approuve, il remerciera M. Michel PAYOT.

Election du Président :

La délibération est adoptée à l'unanimité.

2 abstentions, MM. Yvonick PLAUD, Patrick DEVOUASSOUX,

Rémunération du Président :

La délibération est adoptée à l'unanimité.

2 abstentions, MM. Yvonick PLAUD, Patrick DEVOUASSOUX.

GESTION DU DOMAINE

. SERVITUDE DE PASSAGE D'UN RESEAU ELECTRIQUE SOUTERRAIN - CLOS DES BLANCHOTS

M. Jean-Michel COUVERT présente le projet de délibération.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

URBANISME/LOGEMENT

. **REVISION DU PLU CHAMONIX - PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES N° 2 (PADD N° 2)**

M. Eric FOURNIER présente le dossier.

Il rappelle l'importance de la problématique de ce dossier, la pression foncière, la politique nationale de l'urbanisme très centralisée qui ne reconnait pas la spécificité des zones touristiques. Cette gestion centralisée de l'urbanisme a conduit à des politiques inadaptées.

M. Michel CHARLET déjà souhaitait des changements des politiques d'Etat sur le zonage et se le voyait refuser. M. Eric FOURNIER poursuit la démarche avec l'actuelle ministre du logement mais rencontre des difficultés avec le Ministre des Finances. Il relève aussi les difficultés avec des résidents secondaires nouveaux, liées à la promotion immobilière. Les mesures seront proposées avec le PADD en fin de séance.

Tous les nouveaux outils pourront être mis en œuvre et étudiés par l'équipe municipale. Ils vont vous être présentés. Il rappelle les difficultés auxquelles la commune se heurte.

Une présentation PowerPoint est jointe au présent compte-rendu.

Madame Charlotte DEMARCHI évoque le zonage. Elle rappelle le zonage départemental et la zone B2 attribuée pour Chamonix, zone peu tendue selon l'Etat. Elle souligne le prix des loyers et des différents types de logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS) ainsi que le parcours logement, en faisant part des possibilités et des produits d'accession (PSLA, BRS, BRL). Elle en détaille les aspects juridiques.
Elle détaille l'intérêt de la mixité sociale, des produits d'accession divers, notamment le prix maîtrisé. Elle évoque les demandes de logement et les motivations des demandeurs.
Madame Charlotte DEMARCHI évoque le PLH (Programme Local de l'Habitat) qui traite des enjeux, en matière financière, humaine, qualitatif, l'adaptation, le parcours logement, l'innovation. La commune doit développer des initiatives, des nouveaux programmes, pour garder des forces vives à Chamonix, mais également pour des raisons écologiques et de développement durable. Elle fait part de la spéculation financière, et la recherche d'outils juridiques pour faire baisser ces prix, par exemple taxer les résidences secondaires.
Elle détaille la demande de logement, la typologie familiale des demandeurs. Elle rappelle l'importance du parc, la faible rotation, l'inexistence des vacances.
Elle souligne les 750 logements et communaux, soit 23 % du parc, et les nombreuses réalisations récentes.
Elle détaille les projets de programmes en locatif, en accession à prix maîtrisé, en PSLA, avec des revenus encadrés. Elle évoque aussi le logement des saisonniers.
Madame Charlotte DEMARCHI complète ses propos introductifs :

Le zonage A/B/C caractérise la tension du marché du logement, en découpant le territoire national en zones : de la plus tendue, où il est difficile de se loger (zone A) à la plus détendue (zone C). La Haute-Savoie apparaît donc globalement plus tendue, et donc davantage soutenue.
MAIS Depuis longtemps se pose l'épineuse question du classement de notre Commune !!
Chamonix est en zone B-2 : ce qui signifie zone peu tendue. Plusieurs demandes ont été faites pour un surclassement, restées sans suite à ce jour.
En moyenne, le prix du loyer dans le social sur la CCVCMB oscille entre 5 et 6€/m2, pour 13€ et plus dans le privé selon les sources du schéma départemental de l'habitat.

1A-Diagnostic des besoins :

Aujourd'hui, lorsqu'on fait un diagnostic des besoins, on constate une demande de logement qui revêt plusieurs formes. Cette demande est une réponse en lien avec le concept de parcours logement.

Ces formes sont :

- Le Locatif social aussi appelé locatif aidé

La collectivité ne peut pas s'appuyer uniquement sur le locatif social pour maintenir une offre de logements accessibles aux ménages modestes. Il existe une palette variée d'incitations, ou aides financières ou fiscales pour aider les ménages modestes qui souhaitent accéder à la propriété.

- Le PSLA (prêt social location-accession) – Sous conditions de revenus et de loyers plafonnés
- Le BRS – Bail réel solidaire –
  Nouveau dispositif qui permet de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements. Il s'adresse au même public que le PSLA vu précédemment. Le prix d'acquisition est réduit du coût du terrain, donc généralement entre 15 et 30 % du prix final et plafonné aux plafonds de prix du PSLA.

- Le logement est obligatoirement occupé en résidence principale. - À l'entrée dans les lieux, il faut respecter les plafonds de revenus du PSLA.

Qu'en est-il des ménages de classe moyenne qui souhaitent devenir propriétaires ? Malheureusement, une vision caricaturale pourrait présenter Chamonix comme condamnée à accueillir que les plus riches ou les plus pauvres.

Afin de pondérer, la collectivité peut utiliser d'autres outils comme :

- Le BRL – Bail réel libre – dispositif en projet encore.

Le principe est le même que pour le BRS sans les plafonds de ressources.

NB : Comme le BRS, le BRL permet l'accession à la propriété, en interdisant l'appropriation privée des plus-values foncières.

- L'accession à prix maîtrisé que l'on connait déjà.

L'accession à prix maîtrisé est un dispositif d'aide à l'achat qui permet d'acheter un logement neuf à un prix inférieur au prix du marché. Les logements à prix maîtrisés résultent d'un partenariat entre une municipalité à un promoteur et sont accessibles sous conditions et soumises à contraintes en cas d'évolution du projet du ménage accédant :

L'importance de la mixité de ces produits dans un même programme est un facteur de stabilité, et à terme de bien vivre.

Les tarifs moyens de location constatés à Chamonix : Les prix sont élevés. Se loger dans le privé n'est vraiment pas confortable financièrement.

C'est pourquoi, on observe :

- Une population en baisse mais une baisse modérée comparée à d'autres stations.

Cette baisse justifie les gros efforts de construction de logements à l'initiative de la Commune.
Cette baisse est générée notamment par le prix du foncier qui justifie la mise en place de mesures strictes via le PLU (plan local d'urbanisme).

- On observe également une demande permanente de logements locatifs sociaux s'élevant à 300 foyers - 200 dossiers en recherche d'acquisition à prix maîtrisé (PSLA, BRS, BRL sur accession à prix maitrisé.)

⇨ La demande est en constante évolution, elle est liée aux évolutions sociétales :

✓ Il y a une part importante de familles monoparentales

✓ Il y a une part importante de personnes seules que ce soit des jeunes (décohabitation de chez les parents ou hébergés) ou de retraités : ce sont des demandes en petites typologies.

NB : On observe cependant moins de demandes sur des grands logements tels que construits dans les années 70.

D'un point de vue sociologique, on observe également une évolution des résidences principales sur les dernières années : la qualité de vie à Chamonix est réputée, et certains viennent habiter ici tout en travaillant plus loin : choix facilité par le télétravail, il n'est plus nécessaire de se rendre physiquement au bureau tous les jours.

Logement Permanent et un bref coup d'œil concernant la Vallée de Chamonix :
Logements livrés depuis 2008 : 134
Logements récents et en cours : 182

Il existe un document cadre à l'échelle de la Communauté de Commune de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc : le PLH (Plan local de l'habitat). C'est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. Cet outil est une inscription dans le territoire, l'affirmation d'un projet de territoire.
1B-Enjeux

On distingue 2 types d'enjeux

- **Les enjeux territoriaux :**
  - ✓ maintenir et renforcer l'effort de construction,
  - ✓ maîtriser le foncier, veiller à la mixité des programmes (diversité des produits, transports, services)

- **Les enjeux humains**:
  - ✓ produire plus de logements abordables
  - ✓ améliorer les logements du parc privé et social (on parlera par la suite de la rénovation énergétique)
  - ✓ adapter les logements (handicap, vieillissement)
  - ✓ favoriser le parcours logement
  - ✓ innover dans les montages (coopérative d'habitat, la bail réel solidaire, la propriété partagée...)

Si l'on regarde l'évolution quantitative de l'offre et de la demande
Les ¾ de la population de résidents permanents à Chamonix relèvent des plafonds du logement social.
Afin de répondre à cette demande, la commune de Chamonix a livré 135 logements locatifs sur différents secteurs (Bossons – Chamonix Centre - Argentière) depuis 2016
47% de la demande à moins d'un an, 5% a + de 5ans (à pondérer avec les démarches dormantes, comme pour une préparation à la retraite)

NB : Malgré la production de logements sociaux, la demande reste stable donc l'effort et l'implication de la collectivité est pertinent et permanent

Un territoire déjà maillé, structuré :

Notre parc est important pour une ville de notre strate, en bon état, très peu de vacance d'appartement, peu de mouvement dans le locatif aidé : inférieur à 10% du nombre de logements.
Le locatif aidé représente une réelle nécessité par rapport au montant exorbitant des loyers du privé.

- **Concernant le locatif social dit locatif aidé :**

Sur les 5 dernières années : sur les 60% de la production de logements
- 42,5% PLAI - financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.

- 52,5% PLUS - financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- 5% PLS - sont financés par le Prêt Locatif Social et les **logements PLI** par le Prêt Locatif Intermédiaire. Ces logements sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

Nouvellement, on en compte :
- 21 aux Tissières avec jardins ouvriers
- 45 Jean Franco Les Grandes Cordées avec résidence séniors et crèche
- 12 à Argentière avec crèche et locaux médicaux
- 13 chemin des cristalliers opération particulière 2019, acquis par préemption, au bénéfice des locataires qui auraient été explusés par le nouvel acquéreur promoteur.

Le parc locatif aidé *:*

On compte : 750 logements sociaux et communaux sur le territoire communal soit 23% par rapport au nombre de logements permanents et 26 % après livraison des programmes engagés.

En terme de répartition :
La commune a un contingent de réservation de 38% soit 275 logements
Ce à quoi il convient d'ajouter 82 logements communaux dont les niveaux de loyer s'apparentent à ceux du logement social soit 5,66 et 7,76 € par m2

On compte 3 niveaux les loyers en fonction des revenus :

- **<u>Concernant les accessions à la propriété encadrées</u>**

Depuis 2015 : ce sont 52 logements qui ont été livrés en accession pour de la résidence principale
Pour un bon encadrement sont prévus des clauses antispéculatives/ complément de prix comme l'a vu précédemment.

<u>PSLA – Prêt social Location Accession</u>
Comme évoqué précédemment, il s'agit d'un dispositif d'Etat : prêt social location accession à 2600 € HT/m2 neuf.
Avec une condition de revenus : un plafond de revenus pour un couple avec deux enfants = environ 40k€/an
A Chamonix, ont été créés des petits collectifs ou des maisons en bande :
12 aux Tissières
14 à Argentière,
8 du programme Stelandre aux Pèlerins d'en Haut.
Il s'agit de 20% de la production logement dans les 5 dernières années

<u>L'accession à prix maîtrisé :</u>
Nous l'avons également vu précédemment : il s'agit d'un dispositif local encadré par des clauses antispéculatives visant à éviter le changement de destination de résidence principale à secondaire et à limiter la plus-value en cas de revente.
Le cout est de 3500€/m2 neuf.
La condition à remplir : un plafond revenu couple + 2 enfants = environ 50/60k€/an
En général il s'agit de maisons individuelles ou de maisons individuelles jumelées.
12 aux Tissières
6 à Argentière

Pour terminer, deux mots sur le logement saisonnier :

- **<u>logements saisonniers</u>**

Mise en place d'une agence immobilière sociale : système d'intermédiation locative entre propriétaires et employeurs afin d'accompagner le recrutement et le logement des travailleurs saisonniers : hiver 2019/2020 : 53 logements, 18 employeurs, 60 saisonniers. Hiver 2020/21 : 46 logements, 19 employeurs.

M. Hervé VILLARD fait part de l'aide des collectivités, pour l'équité et la solidarité, le soutien aux populations en précarité énergétique. Il détaille les aides du programme « Habiter mieux », et la mise en place de la plateforme d'aide énergétique (FHE, Fonds Habitat Energie, fonds air bois ...).

Madame Aurore TERMOZ détaille en préambule du débat les grandes lignes du logement :
La collectivité démontre depuis des une capacité, importante, à mobiliser ses ressources pour produire du logement à destination des résidents permanents :

- par la mobilisation de ses actifs tant en matière de foncier, le programme des Tissières ou de la plateforme d'argentière en sont de bons exemples, mais de manière plus confidentielle les Castorettes chemin de la Coudre et demain le tènement du Fouilly et des Favrands
- par la mise à disposition de son patrimoine bâti à l'école des Grassonnets
- Mais également en usant à bon escient de son droit de préemption comme cela a pu être fait tout récemment sur le bâtiment Novedis, Chemin des cristalliers. Ou comme nous l'avons pu faire par le passé sur le bâtiment Sofilo EDF, avenue du Mont-blanc.

Cette politique se fonde également sur une capacité d'ingénierie interne importante, le programme Stelandre en est un bon exemple ayant été porté, conçu et suivi par la ville.
La commune a aussi créé un lien privilégié qui permet un vrai partenariat avec les bailleurs historiques, Chamonix est une belle vitrine pour les bailleurs sociaux et nous ne manquons pas de candidats sur nos projets, ce qui a un véritable effet d'émulation sur la qualité des dossiers qui nous sont retournés.
A ce titre le travail réalisé sur le programme intergénérationnel du site Jean Franco : programme cité en exemple sur le département car pionner en matière de mixité et de projets inclusifs. Cela incite les bailleurs à vouloir se surpasser, en nous accompagnant sur des opérations plus complexes (réhabilitation des Lierres, coopération pour favoriser la faisabilité des opérations comme le partenariat entre ICF et la filiale immobilière d'Halpades, Spades, pour permettre la sortie du dossier de rénovation urbaine sur le secteur de la Draisine, également en faisant des propositions innovantes : sur les programmes de locatifs aidés réalisés par SEMCODA nous avons négocié un taux de réservation pour le contingent communal deux fois supérieur à l'habitude.

Madame Aurore TERMOZ détaille les programmes à venir, dont celui de la Draisine :
Il s'agit d'une opération de restructuration urbaine en cours sur le secteur de la Draisine Engoleirons qui va se traduire par une augmentation sur du nombre de logements locatifs aidés : de 24 logements, on va passer à 50 logements locatifs aidés, avec des bâtiments beaucoup plus performants sur le plan énergétique et plus agréables à vivre sans pour autant changer radicalement l'esprit d'un quartier qui vit bien. Cette opération n'aurait sans doute pas vu le jour sans la fermeté de la commune et sa capacité à trouver du relogement et des partenaires facilitateurs du projet pour le bailleur qu'est ICF, filiale immobilière de la SNCF. Le travail mené sur ce secteur s'inscrit dans la réflexion globale à moyen terme sur ce secteur, de laquelle a découlé le parti pris d'aménagement du site Jean Franco, prochainement complété par le programme du Fouilly.
Et nous sommes par ailleurs en échanges nourris avec le ministère des armées sur la parcelle supportant les garages de l'EMHM situés rue Helbronner.

Madame TERMOZ conclut en détaillant les produits anti-spéculatifs, la garantie de destination, le souhait de garder le foncier par exemple. Elle salue le travail des équipes municipales successives qui ont bien œuvré pour le foncier. Elle évoque les projets de Grand Annecy qui valident l'interdiction de vendre à des prix plus élevés que le coût d'achat, ce qui permettra désormais d'éviter les effets d'aubaine en revendant, malgré les clauses imaginatives jusque-là créées.

Elisabeth CHAYS évoque différents projets d'habitat coopératif, avec des parts sociales, l'économie solidaire, de propriétaire/bailleur.

L'habitat coopératif vient en réponse à la crise du logement en apportant plus de solidarité et d'efficacité économique, sociale et environnementale. La propriété est partagée collectivement par le biais de la coopérative qui possède l'immeuble. Les habitants détiennent quant à eux des parts sociales de la coopérative. Une organisation sous forme d'économie sociale et solidaire qui offre des avantages. Les habitants ont une double qualité locataires-propriétaires : ils doivent donc habiter sur place. La valeur des parts qu'ils possèdent dans la coopérative est déconnectée de la valeur de leur logement et il devient impossible de spéculer sur la revente. Il y a quelques endroits à Chamonix ou on pourrait sans doute déployer ce style d'habitat.

Elle présente le programme de réhabilitation de l'Ecole des Grassonnets, qui sera prochainement transformé en deux logements, 1 T2 et 1 T4, avec un début des travaux espéré à l'automne 2021 et une livraison fin 2022.

Elisabeth Chays, en présentant le programme des Grassonnets, donne lecture d'un poème :

« Dans cette maison un peu désuète
on croit entendre quelques murmures
On comprend qu'elle n'est pas muette
Et que recommence l'aventure

des petits rires
Des multiplications
Des textes à lire
Des explications

Cette maison a donc bien une âme
entourée d'odeurs d'encre et de craie
L'ancienne école pleine de charme
Va renaitre selon nos souhaits

Pour des familles avec des rêves
ceux de prendre la relève
de faire vivre cette bâtisse
Sans idées spéculatrices

Cette action parmi tant d'autres
Ces directions qui sont les nôtres
de favoriser l'habitat permanent
Nous rend 2020 plus clément,

Ce conte de Noel
Sera une réalité
C'est cela l'essentiel

En toute humilité. »

Jonathan CHIHI-RAVANEL évoque le projet de réalisation de logements à Montroc :

Autre projet tout aussi important parce que le haut de vallée est aussi un bassin de logement essentiel pour nous. Car les besoins en logement ne se concentrent pas uniquement sur Chamonix-centre et sa proximité, la commune décentralise également ses projets pour répondre aux besoins de tous. Le Chalet Notre-Dame est situé dans le cœur du village de Montroc. Le site s'étend sur une superficie totale de 5 771 m². L'association religieuse LA PETITE ŒUVRE CHALET NOTRE DAME est propriétaire depuis 1970 de la colonie de vacances « historique » du hameau de Montroc. Elle a manifesté auprès de la Mairie de Chamonix son intention de céder le bien devenu trop lourd dans son exploitation au quotidien. Après plusieurs échanges et une volonté commune évidente, un accord de principe de cession en vue d'une acquisition par la commune dont l'objectif est de créer des logements à vocation de résidence principale est intervenue fin 2019. France Domaines a estimé le bien pour un montant total du bâtiment et des terrains attenants de 1 932 720 € arrondis à 1 900 000 €, montant qui a reçu l'accord de principe de la Mairie pour l'acquisition du bien, validée lors de l'assemblée générale de l'association du 8 janvier 2020. Le projet que nous portons est celui d'un habitat participatif, qui s'articule dans le cadre d'une dé-cohabitation pour des habitants du secteur mais également pour ceux qui souhaitent s'installer dans ce havre de paix. Les services et élus en charge de ce dossier travaillent sur la faisabilité d'un projet à la bonne échelle, en cohérence de la dimension du village, de sa tranquillité et en parfait respect des habitants. Un programme de 3 ou 4 logements est envisagé. Le projet de réhabilitation bénéficiera à une population de résidence principale, qui s'inscrit dans le cadre de notre parcours logement, c'est-à-dire du moment où l'on quitte le foyer familial à l'acquisition d'un bien dans notre vallée pour y fonder une famille. En septembre dernier, nous avions prévu une réunion publique de présentation du projet aux habitants, qui fut reportée pour cause de Covid. Nous programmerons dès que possible une future réunion nous permettant d'échanger avec les habitants et de répondre à leurs questions.

Elisabeth ALVARINAS et Jonathan CHIHI-RAVANEL présentent le prochain programme du Fouilly. Elisabeth ALVARINAS :
A la suite du déménagement des ateliers municipaux, la commune va disposer d'un terrain au Fouilly, entre le secteur Jean Franco et celui de la draisine. Dans la suite de ce que nous avons fait sur le secteur Jean Franco et de la rénovation urbaine des logements de la Draisine, la proximité du centre-ville, avec tous les services (commerces, école de musique, transports en commun) en fait un lieu idéal pour réaliser un programme de logements pour nos résidents permanents. Ce terrain de près de 6 000 m2 va permettre de réaliser un programme mixte avec du logement social, de l'accession en résidence principale et des services publics : en tout, 45 logements vont être construits sur cette parcelle. Ce programme prévoit une vingtaine de logements en locatif aidé, en T3, T4 et T5 dont 5 seront à destination des familles de militaires du secteur, car nous avons associé au projet le ministère des armées dans un souci de mixité et de bien-vivre sur un quartier dense en logement social. Le ministère des armées va donc être un partenaire financier de l'opération. Il prévoit également entre 10 et 15 logements pour de l'accession sociale sous la forme de PSLA (Prêt social location-accession) ou en BRS (bail réel solidaire), ce qui garantit le maintien en résidence principale. Il s'agit d'appartements familiaux en T3 et T4. Mais le volet le plus intéressant de ce programme est qu'il va permettre de développer de l'habitat inclusif dans la continuité des 7 logements en résidence de services partagés au-dessus de la crèche des Petites cordées. L'habitat inclusif s'adresse aux personnes âgées ou isolées dans les villages qui font le choix d'un mode d'habitat regroupé avec un projet de vie sociale et partagée. Cette offre de logement est également en lien avec les services proposés à la salle de convivialité.

Jonathan Chihi-Ravanel évoque les logements à destination des jeunes.

L'habitat inclusif passe aussi par le caractère intergénérationnel du programme de logement. Sur la quinzaine d'appartements de type T2 prévus sur le secteur du Fouilly, certains seront également destinés à de jeunes actifs. Nous souhaitons leur faciliter l'accès à leur tout premier logement, quand ils quittent le foyer familial, à un moment important de leur parcours où ils se lancent tout juste dans la vie active. L'idée est de proposer des baux de 3 ans, le temps que leur situation familiale et professionnelle se stabilisent.

Il est primordial de sécuriser ces moments cruciaux et de leur permettre de se projeter sereinement dans leur parcours logement. Au-delà de ce coup de pouce bienvenu pour les jeunes qui vont en bénéficier, le volet intergénérationnel est très important pour nous et pour la qualité de vie de ce nouveau quartier, car il s'agit d'une opportunité unique de créer une solidarité entre les générations :
- d'accompagner le quotidien des résidents les plus âgés avec convivialité,
- et de permettre aux jeunes d'avoir des échanges et des moments de partage avec leurs aînés.
C'est une belle opportunité de transmettre et de faire vivre l'esprit de Chamonix. Le montage prévu est un achat de ces appartements en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) par la Ville, qui va rester totalement maitresse des attributions, les loyers seront collectés par la ville et abonderont un fonds qui sera le support de bourse à destination de nos jeunes. Les objectifs de ce fonds restent encore à définir mais ce projet intergénérationnel pour les chamoniards est financé par le legs de 2 millions d'euros de Monsieur JOUTY et il a reçu l'agrément de son exécuteur testamentaire, maitre RIERA.

Aurore Termoz présente les services publics qui seront parties prenantes de ce projet :

Un programme destiné à des activités tertiaires : les rez-de-chaussée devront accueillir des services publics et associatifs, et plus particulièrement :

- la relocalisation des locaux de la Police Municipale sur ce site pour environ 180 m2 de surface de plancher
- la Maison de Service au Public pour environ 150 m2 de surface de plancher
- l'installation de l'Épicerie Sociale pour quelques 200 m2
- un local associatif pour les « Amis du Vieux Chamonix ».

M. Eric FOURNIER réévoque les projets et souligne qu'une grande partie sera réalisable très vite. On a parfois des problèmes de servitudes, de stationnement, mais on essaye d'aller au plus vite.

M. Éric FOURNIER souligne la nécessité de tout faire pour limiter la spéculation. La commune se plaint de certains comportements ou décisions mais sait aller dans l'action.

M. Jean FABRE se félicite des efforts faits en matière de logements mais regrette que cela soit si tardif. Il ne peut laisser dire que c'est l'Etat qui est responsable de ce qui se passe, même s'il peut partager la responsabilité. Il y a des lois de décentralisation depuis 1982 et l'urbanisme est depuis compétence communale. La politique foncière est à la charge des élus, la pression foncière est de la responsabilité de la commune. Non il ne peut laisser dire que l'Etat est responsable. Ce n'est plus l'Etat qui gère le PLU et les permis de construire.

M. Jean-Michel COUVERT rappelle que la commune n'a jamais pu élaborer une politique favorable aux résidents permanents. Mais dès 2005, la commune adoptait un PLU volontariste, la loi ALUR l'a contrariée en supprimant les notions de superficie.

Madame Aurélie BEAUFOUR défend les programmes de logements qui ont été présentés.

M. Patrick DEVOUASSOUX remercie pour la présentation claire de la part des élus. Mais il est triste aussi car ce n'est pas le privé qui va accomplir cette tâche. Si le privé était moins inaccessible, il n'appartiendrait pas à la commune de faire ce travail. On créé des frustrés, on attire des remarques, on entend dire que c'est la commune qui est responsable, or c'est plus le problème des spéculateurs et du prix foncier. Peut-on limiter le prix du loyer des appartements privés ? Certaines villes l'ont fait, il faut savoir le faire sans pénaliser les personnes qui se créent un patrimoine. On n'a pas à rougir de ce prix qui a été fait spécialement ces quinze dernières années, avec le nombre très important de nouveaux logements à initiative publique.

M. Eric FOURNIER précise à M. Jean FABRE que l'Etat est en retard sur le classement, sur le zonage, sur les politiques à destination des collectivités, notamment pour les pratiques qu'elles pourraient développer.
L'Etat n'a jamais fait d'effort sur le problème spéculatif, sur le problème de droit des sols, sur une politique restée très urbaine et plus propice aux métropoles. Il en est ainsi de la loi ALUR. Les opérations d'amélioration de l'habitat fonctionnent bien dans les villes, y compris proches d'ici, les critères mis en place favorisant certains types d'urbanisme. On a sur les territoires touristiques un territoire qui mérite un urbanisme plus décentralisé. Certains préfets confirment notre point de vue mais l'Etat central ne suit pas. Ce qui sera proposé dans le PADD a bien été validé par l'Etat.

M. Eric FOURNIER rappelle que la politique foncière est lourde pour le budget communal, mais que cela est nécessaire. Depuis plus d'une décennie, on est sur un rythme de construction de logements sociaux très important. L'Etat nous dit qu'on est parfois hors cadre, et il faut que la commune innove et agisse.

PADD

M. Eric FOURNIER présente la problématique du PADD, la concertation. Il est apparu qu'il était nécessaire d'aller plus loin pour avoir des outils plus adaptés, de bénéficier d'un cadrage plus précis. Trois nouveaux volets sont présentés :

- La politique du logement, c'est le volet social et logement,
- Le réchauffement climatique, pour aller plus loin en matière de transition,
- Le patrimoine bâti, dont on peut être fier.

Il va être proposé une mesure forte, puisqu'on a des difficultés à faire reconnaître la problématique entre résidences secondaires et principales. Il s'agit dans les zones stratégiques, les zones UA, d'adopter un taux de 50 % de logements sociaux dans les programmes. L'Ile de Ré, Saint-Julien en Genevois, ont adopté 50 à 40 %. Cela fera s'opposer certains.

Le groupe de travail qui se réunira analysera les zones concernées. C'est une mesure très forte qui provoquera quelques débats. On avait 25 % jusque-là, l'Etat était réticent, mais après discussion avec la DDDT, le Ministre, on sait que maintenant, il est possible d'aller jusqu'à 50 %.

La présentation diapo est jointe au présent compte-rendu.

MM. Jean-Michel COUVERT et Hervé VILLARD présentent le dossier, les motivations du nouveau document, les décisions qui seront proposées en matière d'urbanisme et d'environnement.

M. Eric FOURNIER rappelle le cadre intercommunal, le Conseil Municipal ne donnera qu'un avis.

M. Patrick DEVOUASSOUX souligne l'intérêt de conserver les sentiers urbains et interurbains. Les riverains ont tendance à privatiser les espaces, il faut les préserver pour l'utilité et le patrimoine.

M. Jean-Michel COUVERT complète en donnant les orientations du PADD de l'Ile de Ré qui prévoit l'incitation de transformer des résidences secondaires en résidences principales et de faciliter les locations à l'année plus tôt que saisonnière.

M. Eric FOURNIER rappelle ce qui était précédemment dit sur la spéculation et la volonté de se battre.

M. Philippe CHARLOT-FLORENTIN rappelle que les sentiers font partie du plan de mobilité douce.

M. Claude JACOT rappelle les courbes de réchauffement climatique qui s'accélèrent, il faut s'interroger sur ce qu'on peut faire localement. Il en est de même pour l'évolution de l'habitat, il faut anticiper pour préserver les zones, malgré l'absence d'aides de l'Etat. Mais la commune n'est pas à la traîne, et grâce au PADD 2, la route tracée est excellente, il faudra poursuivre.

M. Bernard OLLIER remercie les services pour l'effort fait depuis les élections, le PLU devrait aboutir d'ici à deux ans.

M. Éric FOURNIER clôture le débat en indiquant que le PADD sera prochainement présenté et débattu.

MAIRIE DE CHAMONIX-Mt-BLANC (Hte-Savoie)

La Secrétaire de séance,

Juliette MARTINEZ.