



République Française
COMMUNE DE CHAMONIX-MONT-BLANC
COMPTE RENDU

Nombre de conseillers:

En exercice : 29

Présents : 19

Représentés: 8

Absents : 2

Le Jeudi 28 septembre 2023, à 18 heures, le Conseil Municipal de la Ville de Chamonix Mont-Blanc, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de **M. Éric FOURNIER, Maire.**

Etaient présents :

M. Éric FOURNIER, Mme Aurore TERMOZ, M. Jonathan CHIHI-RAVANEL, Mme Charlotte DEMARCHI, Mme Karine MIEUSSET, Mme Juliette MARTINEZ, M. Bernard OLLIER, Mme Michèle RABBIOSSI, M. Claude JACOT, Mme Elisabeth ALVARINAS, M. Patrick DEVOUASSOUX, M. Jean-Michel COUVERT, Mme Marie-Noëlle FLEURY, Mme Léa DEVOUASSOUX, Mme Elisabeth CHAYS, M. Hervé VILLARD, M. François-Xavier LAFFIN, M. Yves ANCRENAZ, Mme Isabelle COLLE.

Absent(e)s représenté(e)s :

- M. Yvonick PLAUD donne pouvoir à M. le Maire,
- M. Laurent COLLIGNON donne pouvoir à M. Claude JACOT,
- M. Philippe CHARLOT-FLORENTIN donne pouvoir à M. Jean-Michel COUVERT,
- M. Pierre CARRIER donne pouvoir à M. Patrick DEVOUASSOUX,
- M. Vincent ORGEOLET donne pouvoir à M. François-Xavier LAFFIN,
- M. Olivier NAU donne pouvoir à M. Yves ANCRENAZ,
- Mme Isabelle MATILLAT donne pouvoir à M. Hervé VILLARD,
- M. Denis DUCROZ donne pouvoir à Mme Isabelle COLLE.

Absent(e)s non représenté(e)s :

- Mme Elodie BAVUZ,
- Mme Aurélie BEAUFOR.

Secrétaire de séance : Mme Juliette MARTINEZ

COMMUNICATIONS DU MAIRE

M. le Maire présente ses excuses pour son retard aux conseillers municipaux et à l'ensemble des personnes présentes (public, presse, agents) pour ce Conseil. Ce retard s'explique par un accueil républicain envers M. le Ministre de la Santé, à Chamonix ce jour dans le cadre du congrès CHAM qui se déroule chaque année sur la Commune.

M. le Maire précise que l'échange avec M. le Ministre a porté sur la santé naturellement mais également sur le logement, facteur clé d'attractivité de la fonction publique, qu'elle soit d'Etat, territoriale ou hospitalière. Mme Elisabeth ALVARINAS a également eu l'occasion d'échanger sur ce sujet avec Mme la Directrice des Hôpitaux du Pays du Mont-Blanc. Des pistes de conventionnement sont actuellement en cours de réflexion pour réserver une partie du logement municipal à des postes hospitaliers, en mobilisant notamment des aides de l'Agence Régionale de Santé.

Par ailleurs, M. le Maire souhaite faire part à l'assemblée des événements récents ayant structuré l'activité municipale depuis le dernier Conseil Municipal.

Tout d'abord la fermeture de l'accès au tunnel du Fréjus après l'éboulement sur l'A43. Celle-ci a engendré un report du trafic vers le Tunnel du Mont-Blanc, sur une période déjà particulièrement chargée en terme d'affluence puisqu'il s'agissait de la semaine de l'UTMB et des premières semaines de Septembre.

Les effets du doublement du trafic des poids-lourds couplés à une augmentation globale importante des véhicules légers ont été visibles immédiatement en local avec des embouteillages massifs pour accéder à l'Italie et des difficultés de circulation ponctuelles sur la route blanche.

M. le Maire a pu, accompagné de Mme le Maire des Houches, rencontrer M. le Ministre des Transports venu sur place constater les dégâts. Cette rencontre a permis aux élus locaux de renouveler leur appel en faveur du déploiement de la solution grand Gabarit sur la Transalpine de façon à permettre le report modal d'un million de camions par an vers le train et à réduire l'utilisation du tout routier.

L'accès au tunnel du Fréjus et à la haute Maurienne est désormais rétabli sans qu'il ne fonctionne à pleine capacité.

Une autre conséquence est le décalage des travaux qui devaient engendrer une fermeture du TMB durant 14 semaines. La refonte de l'agenda des travaux évoquait initialement une fermeture réduite à 7 semaines. Les informations recueillies portent désormais sur une fermeture totale du tunnel du Mont-Blanc pour 9 semaines du lundi 16 octobre 2023 à 08h jusqu'au lundi 18 décembre 2023 à 22h.

M. le Maire donne la parole à Mme Aurore TERMOZ pour un point d'information sur la rentrée scolaire.

Le 4 septembre dernier, 884 élèves ont repris dans la bonne humeur le chemin de l'école : 645 dans les écoles publiques du premier degré et 239 à l'école Jeanne d'Arc.

Le sport loisir a commencé le 27 septembre dernier. L'ensemble des équipes administratives, scolaires et périscolaires sont mobilisées et prêtes à accueillir les enfants et leurs familles avec leur engagement usuel. A noter que les recrutements ont été un peu plus faciles que les années précédentes.

Cette rentrée a été marquée d'importants mouvements dans les équipes enseignantes : la municipalité souhaite donc la bienvenue à tous ceux d'entre eux qui rejoignent la Commune et notamment, deux nouvelles directrices d'école : Mesdames Marie-Aude JUSTE à l'école élémentaire du Centre, elle y enseignait déjà depuis plusieurs années, et Florence RODARI à l'école maternelle, qui pour sa part, vient de Domancy.

De fait, la municipalité souhaite plein de bonnes choses à Mesdames Béatrice OTTHOFFER et Michèle RABBIOSI pour leur retraite et les remercie pour leur engagement envers les enfants de la commune pendant plusieurs décennies.

Cette nouvelle année scolaire s'annonce riche en projet avec entre autre :

- l'arrivée d'un nouvel éducateur territorial des activités physiques sportives, M. Manuel WITTRANT qui a rejoint la commune à l'été. La municipalité est heureuse de l'accueillir dans ses effectifs et lui souhaite réussite et épanouissement dans ses missions auprès des enfants,
- la montée en puissance de la classe passerelle, qui fait le lien entre les crèches et l'école maternelle Jacques Balmat, avec l'accueil d'une seconde cohorte d'enfants en début d'année civile. Il est important de souligner que la communauté éducative est unanime à dire que l'expérience initiée en février dernier a été plus que profitable pour les petits qui en ont bénéficié,
- la mise en œuvre, à l'initiative de l'école élémentaire Jacques Balmat, d'un projet « orchestre à l'école » en lien avec les professeurs de l'EMDI. Il s'agit d'un dispositif d'envergure nationale où se crée dans une école un orchestre qui va grandir, évoluer et s'épanouir pendant 3 ans,
- la course à la deuxième carotte de l'écocertification pour la cuisine centrale, ainsi que la généralisation de la désinfection à l'eau ozonée dans les restaurants satellites et les crèches (après une première expérimentation à la cuisine centrale). Pour rappel, l'eau ozonée est un biocide à spectre large qui désodorise, purifie et élimine bactéries, champignons et virus. C'est plus efficace que le chlore et également plus rapide pour nettoyer en profondeur sans utiliser de produits chimiques dangereux et sans laisser de résidus chimiques sur les surfaces et dans les eaux usées. Mme Aurore TERMOZ souhaite saluer l'investissement des agents dans cette démarche,
- enfin, l'organisation à venir par la dynamique inspectrice de l'éducation nationale, Mme Sophie GALLINEAU, d'un salon du livre de Montagne pour les enfants (maternelles et élémentaires) des écoles de la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc et de la Communauté de Communes du Pays du Mont-Blanc, très beau projet pour le territoire.

M. le Maire remercie l'ensemble des équipes éducatives pour le travail réalisé.

M. le Maire informe les élus municipaux que deux points importants seront évoqués en Conseil Municipal d'ici la fin de l'année :

Le premier concerne les transports : même s'il s'agit d'une compétence communautaire, la Commune de Chamonix, tout comme l'ensemble des partenaires (remontées mécaniques, sociaux-professionnels), est fortement impliquée sur cette question très attendue par les habitants. L'ensemble des Conseils municipaux sera informé et sollicité pour décision sur les points qui renvoient à des compétences communales.

Le second concerne le tourisme : son évolution au cours des dernières années, les plaisants et les irritants liés à cette activité, les solutions envisagées.

APPROBATION DU COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 AOUT 2023

M. François-Xavier LAFFIN relève une erreur dans le compte-rendu. En effet, page 3, fin du 9ème paragraphe, il faut lire « ... le nombre de lits hôteliers n'a pas augmenté et le **moratoire** posé sur ce sujet-là montre son efficacité » au lieu de « ... le nombre de lits hôteliers n'a pas augmenté et le mémorandum posé sur ce sujet-là montre son efficacité »

Sous réserve de cette modification, le compte-rendu est approuvé à l'unanimité.

Abstention : M. François-Xavier LAFFIN.

NOMINATIONS AU SEIN DES COMMISSIONS ET STRUCTURES PARTENAIRES

M. le Maire présente le projet de délibération. A l'unanimité, le Conseil Municipal décide de ne pas procéder au scrutin secret pour les nominations.

Sont désignés à l'unanimité :

- Commission « Finances, Budget et prospective financière » : Mme Elisabeth ALVARINAS,
- Commission « Tourisme, Economie et Montagne » : M. Patrick DEVOUASSOUX,
- Commission « Appel à manifestation d'intérêts » : M. Bernard OLLIER,
- Commission « Gestion du patrimoine et foncier » : M. Bernard OLLIER,
- Commission « Administration générale » : Mme Elisabeth CHAYS,
- Commission intercommunale « Tourisme » : Mme Karine MIEUSSET,
- Conseil d'administration de la MJC : M. Jonathan CHIHI-RAVANEL.

Abstentions : M. François-Xavier LAFFIN, M. Vincent ORGEOLET, M. Denis DUCROZ et Mme Isabelle COLLE.

M. le Maire rappelle que lors du Conseil Municipal précédent, il a été procédé à l'élection d'un nouvel adjoint en la personne de M. Patrick DEVOUASSOUX. Il informe le Conseil qu'il a proposé à Mme Elisabeth CHAYS, qui l'a accepté, une délégation à l'administration générale.

M. le Maire profite de ce moment pour remercier l'ensemble des adjoints et des conseillers délégués pour leur implication au quotidien et le travail réalisé. Il ajoute qu'il reviendra, lors d'un prochain Conseil, sur quelques points de réorganisation de délégations.

DELEGATION DE SERVICE PUBLIC : HOMOLOGATION DES TARIFS DE LA BILLETTERIE DE LA COMPAGNIE DU MONT-BLANC HIVER 2023/2024 ET ETE 2024

Mmes Aurore TERMOZ, Charlotte DEMARCHI et M. Jean-Michel COUVERT quittent la salle et ne prennent pas part au vote.

M. le Maire donne la parole à M. Claude JACOT qui présente le projet de délibération.

M. le Maire donne la parole à M. Antoine BURNET, de la Compagnie du Mont-Blanc, qui explique la proposition d'évolution tarifaire (Cf. présentation).

M. le Maire considère que le moment est venu d'avoir un point de vue radicalement différent dans la lecture et la définition des tarifs des remontées mécaniques. Il invite la Compagnie du Mont-Blanc à accélérer la dégressivité tarifaire pour les personnes qui sont là plusieurs jours, c'est-à-dire à partir d'une nuit, mais également pour les habitants de la vallée.

La municipalité sera extrêmement attentive sur cette question de la grille tarifaire avec des propositions souhaitées encore plus marquées, pour un tourisme conforme à la politique visée, soit plus de séjournants et un peu moins d'excursionnistes qui posent des difficultés en termes d'accueil, de congestion, de stationnement, d'arrivée et de départ ...

Si la tarification à la journée doit perdurer, M. le Maire insiste sur la nécessité d'accentuer une politique tarifaire en faveur des résidents dans leur diversité. En effet, la distinction résidences principales - résidences secondaires n'a plus vocation à exister pour un certain nombre de sujets, notamment en matière de tarification de service. Par exemple, les résidents, quels qu'ils soient, doivent pouvoir bénéficier d'une tarification attrayante dès lors qu'ils passent du temps dans la vallée. En revanche, les personnes qui ne viennent qu'une journée, qui n'ont pas réservé ou qui viennent avec leur voiture risquent de payer plus cher.

M. François-Xavier LAFFIN souhaiterait avoir, en premier lieu, des précisions sur le calendrier de travaux des Grands Montets et le budget final de l'opération.

M. le Maire répond que cette question ne concerne pas directement l'objet de la délibération à l'étude du Conseil Municipal du jour. Il renvoie cette question à un prochain Conseil Municipal qui étudiera en détail le projet des Grands Montets (son coût, son plan de financement, son modèle économique) au travers d'un avenant à la délégation de service public actuelle.

M. François-Xavier LAFFIN souhaite alors poser trois autres questions.

Première question : lors d'une présentation précédente, avait été évoqué un chiffre d'affaires de 106 millions d'euros et un résultat de 15 millions d'euros pour la Compagnie du Mont-Blanc. Compte tenu des augmentations de tarifs proposés (entre 7 et 8 % l'hiver, 5,95 % l'été), quels sont les objectifs visés en termes de chiffre d'affaires et de marge ?

Deuxième question : la Loi « Maintien du pouvoir d'achat », qui arrivera à échéance le 30 mars 2024, limite les augmentations tarifaires à 3,5 % dans un certain nombre d'activités. M. François-Xavier LAFFIN regrette que cette décision législative n'ait pas été prise en compte dans la proposition de tarifs.

Troisième question : la présentation réalisée par M. Antoine BURNET fait apparaître des graphiques de répartition des recettes selon les différents sites exploités par la Compagnie du Mont-Blanc. Quelle sera l'incidence de la reprise en régie par le Conseil Départemental de la gestion du train du Montenvers ?

Mme Isabelle COLLE s'interroge sur ce qui justifie une différence de tarifs entre l'été et l'hiver. Elle réfute l'argument, évoqué par M. Antoine BURNET en Commission, qu'en été les clients ont un terrain de jeu plus important puisque ces derniers payent un transport et non un terrain de jeu (qui n'appartient d'ailleurs pas à la Compagnie du Mont-Blanc).

M. Antoine BURNET répond aux différentes questions.

Sans être langue de bois, il ne dispose pas de l'ensemble des éléments pouvant apporter une réponse précise et détaillée aux questions posées sur la stratégie financière de la Compagnie du Mont-Blanc. Il n'en est ni le PDG, ni le Directeur Financier. Des éléments pourront être apportés lors de la présentation du rapport annuel de la Compagnie en Conseil Municipal d'ici la fin de l'année.

Concernant la limitation législative, il ne sait pas si cela concerne les sociétés de remontées mécaniques. Il précise toutefois que la Compagnie du Mont-Blanc a pour politique de réinvestir la quasi-totalité de ses résultats dans la modernisation de ses équipements au profit de la destination, et non de rémunérer à outrance ses actionnaires (comme cela peut être entendu ici ou là).

Concernant le Montenvers, il s'agit effectivement d'un sujet d'actualité. La délégation de service du train du Montenvers, propriété du Conseil Départemental, arrive effectivement à échéance en 2024. La Compagnie du Mont-Blanc attend une décision officielle de l'autorité délégante sur la suite de cette gestion. S'il y a un nouvel appel d'offres, la Compagnie sera candidate et fera son maximum pour répondre au cahier des charges et l'emporter. Si tel n'est pas le cas, il y aura des échanges avec le futur gestionnaire afin de permettre aux clients d'avoir le meilleur parcours de visite possible, via notamment un tarif consolidé pour le train et la visite du site du Montenvers.

Enfin, sur la différenciation de tarification entre l'hiver et l'été : effectivement, d'une saison à l'autre, les installations de remontées mécaniques ne changent pas. Pour autant, l'offre d'activités est différente. Ainsi, l'été, la Compagnie du Mont-Blanc propose, par exemple, la lecture des paysages et d'un site par des professionnels de la montagne. Par ailleurs, cette différenciation participe à la régulation souhaitée de la fréquentation des excursionnistes qui viennent en masse à Chamonix l'été. L'idée est de les dissuader ou de les transformer en séjournants.

M. le Maire souhaite ajouter deux éléments.

Sur le dossier des Grands Montets, personne n'a pu imaginer au moment de la construction du programme d'investissement de la délégation de service public des remontées mécaniques, le sinistre intervenu. Dans ce genre de situation, un avenant devient alors nécessaire doit être prochainement proposé au Conseil Municipal. Celui-ci fera figurer les éléments économiques (plan de financement, impact sur la tarification) liés à la reconstruction envisagée. La réflexion liée à cet équipement a débuté il y a plusieurs années et le délégataire fait régulièrement un point sur le sujet dans le cadre de son rapport annuel présenté en Conseil Municipal. La question de l'indemnité d'assurance liée au sinistre, le programme d'investissement, la politique tarifaire seront autant d'éléments évoqués lors de prochaines Commissions municipales et du Conseil Municipal.

Concernant la proposition de tarif relative à la délibération étudiée, M. le Maire rappelle que le contexte reste marqué par une inflation soutenue (4,8 % fin août 2023, après une année 2022 déjà très inflationniste). Or, l'économie du ski est très dépendante de l'énergie et de ressources humaines, deux charges sensibles à l'inflation. Ce qui explique les propositions de la Compagnie du Mont-Blanc.

Pour autant, M. le Maire insiste sur l'élément suivant : il ne s'agira pas d'appliquer, à l'avenir, le même taux d'augmentation à toutes les tarifications mais bien de faire en sorte que l'assemblée municipale oriente les choix en fonction de la stratégie touristique construite ensemble. Une illustration de cette orientation politique est le tarif MBU/MBM qui n'augmente que sur le produit 1 jour et reste stable sur les jours supplémentaires. M. le Maire souhaite une multiplication de ce type de tarification dégressive selon le temps passé dans la vallée.

M. Claude JACOT souhaite réagir sur la question de la tarification différenciée Hiver/Été. Le surcoût observé sur la tarification estivale peut également correspondre à une contribution aux frais occasionnés à la commune de Chamonix par la sur-fréquentation, notamment pour les parkings.

La délibération est adoptée à la majorité.

Oppositions : Mme Isabelle COLLE, M. François-Xavier LAFFIN, M. Vincent ORGEOLET, M. Denis DUCROZ.

GESTION FINANCIERE : BUDGET GENERAL – DECISION MODIFICATIVE N° 4 DU BUDGET PRIMITIF 2023

M. le Maire informe les membres du Conseil Municipal qu'une note leur sera prochainement transmise avec les éléments calendaires de préparation du budget primitif 2024.

M. le Maire donne la parole à Mme Aurore TERMOZ qui présente le projet de délibération.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

GESTION FINANCIERE : BUDGET REGIE CHAMONIX PARC AUTO – DECISION MODIFICATIVE N°3 DU BUDGET PRIMITIF 2023

M. le Maire donne la parole à Mme Aurore TERMOZ qui présente le projet de délibération.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

GESTION FINANCIERE : APUREMENT DU COMPTE 1069 EN VUE DU PASSAGE A LA NOMENCLATURE M57 – MODIFICATION DE LA DELIBERATION EN DATE DU 12 JUILLET 2023

M. le Maire présente le projet de délibération.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

GESTION FINANCIERE : MAJORATION DE LA COTISATION DUE AU TITRE DES LOGEMENTS MEUBLES NON AFFECTES A L'HABITATION PRINCIPALE

M. le Maire indique qu'il s'agit d'un dossier important parce qu'il renvoie certes à la fiscalité mais surtout à l'objectif général visé par la municipalité dans le cadre de sa politique logement.

Il propose un débat orienté en deux temps : un premier temps sur le principe de la mise en place de cette majoration ; un deuxième temps sur la définition du taux à proposer.

M. le Maire rappelle le cadre dans lequel s'exerce cette majoration : depuis 2015, certaines communes situées dans des zones géographiques tendues peuvent surtaxer la taxe d'habitation de leur résidence secondaire. Pour ce faire, la commune devait appartenir à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants. La commune de Chamonix, pourtant zone extrêmement tendue, ne rentrait donc pas dans ce dispositif du fait de ce seuil démographique. Cette situation étonnante a souvent été évoquée en Conseil Municipal et dans d'autres instances par la municipalité. D'autant plus que Chamonix rentrait bien dans les autres critères retenus par le législateur pour définir ses zones tendues :

- Un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logement, entraînant des difficultés d'accès au logement permanent ;
- Une raréfaction des biens en location à l'année ;
- Un niveau élevé des prix d'acquisition des logements, même anciens : pour information, les déclarations d'intention de vente reçues en mairie présentent des prix qui oscillent entre 10 et 17 000 euros le mètre carré, avec une évolution croissante ces deux dernières années ;
- Un nombre élevé de demande de logement par rapport au nombre d'aménagements annuels dans le parc locatif social : à Chamonix, les demandes sont extrêmement

- importantes alors que peut être observé en parallèle un phénomène de sédentarisation des locataires des logements dits sociaux ;
- Une proportion élevée de logements non affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements : évaluée à 70 % à Chamonix selon l'Insee.

Dans le cadre de négociations avec Bercy et grâce au travail réalisé par les parlementaires (dont le député de la circonscription), le dispositif de majoration de la taxe d'habitation a été étendue pour de nouvelles collectivités, dont les quatre communes de la Communauté de Communes. En Haute-Savoie, de nombreuses communes étaient déjà éligibles au dispositif (secteur périphérique du Lac Léman, Chablais) et avaient délibéré pour des taux de majoration compris entre 40 et 60 % (dont Annecy dernièrement).

M. le Maire rappelle que le logement permanent est la priorité des combats de l'équipe municipale et que ce nouveau dispositif vient conforter les actions existantes.

Parmi celles-ci, l'action classique de la commune revient à acheter un terrain et le mettre à disposition d'un opérateur de logements. Classique même si de nouveaux produits logements (type BRS) sont susceptibles d'être développés. Il s'agit d'un moyen d'action intéressant pour la collectivité mais lourd budgétairement, notamment dans le contexte de forte augmentation des prix du foncier que connaît le territoire. A noter que sur les 15 000 biens immobiliers présents sur la commune (dont 10 000 résidences secondaires), 1 000 sont directement contrôlés par la collectivité ou par des opérateurs de logements qui travaillent pour le compte de la collectivité (soit 20 % des 5 000 résidences principales). Les demandes étant extrêmement importantes, il ne faut pas se satisfaire de ce chiffre et donc poursuivre les acquisitions foncières.

Le deuxième axe d'intervention concerne le volet réglementaire : un travail sur les clauses d'environnement du logement qui permettent de mieux le considérer dans les territoires touristiques. Ainsi, par exemple, la municipalité a obtenu une révision du zonage Pinel c'est à dire ce classement qui rend éligible un plus grand nombre de chamoniards au logement social grâce au doublement des plafonds de revenus. Cela permet d'accéder au logement conventionné à un plus grand nombre. Sont également travaillées par l'équipe municipale la mise en place d'un observatoire du logement locatif et une charte du logement permanent.

Par ailleurs, M. le Maire porte avec un ensemble d'élus (du littoral, des stations de montagne et des zones touristiques), de parlementaires et de représentants de l'administration centrale, un certain nombre de mesures sur le logement permanent. A titre d'exemples, peuvent être cités : le renforcement des outils de régulation des meublés et leur contrôle ; la simplification du contrôle des meublés de tourisme par les collectivités ; l'adaptation des outils d'urbanisme pour permettre de gérer des secteurs particuliers pour développer de l'offre de logements (servitude logement à intégrer dans les PLU) ; une fiscalité plus équilibrée entre les revenus locatifs de courte durée et le revenu issu d'une location à l'année ; le soutien aux foncières locales.

Un prochain Conseil Municipal reviendra également sur des propositions relatives aux plateformes type Airbnb.

M. le Maire propose d'affecter totalement les montants collectés via ce dispositif à cette politique logement ci-avant détaillée. Soit pour des acquisitions foncières/immobilières, soit pour des soutiens financiers aux opérateurs sociaux lors d'opérations de logement sur la commune.

M. le Maire propose d'affecter totalement les montants collectés via ce dispositif à cette politique logement ci-avant détaillée. Soit pour des acquisitions foncières/immobilières, soit pour des soutiens financiers aux opérateurs sociaux lors d'opérations de logement sur la commune.

M. le Maire rappelle quelques opérations récentes significatives menées par la municipalité au cours des derniers mois : l'acquisition du bâtiment Tapia (1 100 000 euros), l'acquisition du bâtiment Elisa Coutet situé rue du Lyret (1 762 000 euros), l'acquisition chemin des Saubérands (bâtiment et garage pour 1 300 000 euros), l'acquisition chemin du Biollay, plus anciennement le bâtiment EDF SOFILO, le terrain et le secteur Jean Franco (3 millions d'euros) ... Au regard de l'évolution du marché local, la commune a finalement assez peu de moyens puisque l'échelle de grandeur d'une opération d'acquisition oscille entre 1,5 et 2 millions d'euros, ce qui permet à terme de réaliser à peu près une trentaine de logements.

M. le Maire présente ensuite quelques éléments de fiscalité locale. Les Communes de Chamonix et des Houches ont quasiment les mêmes taux de taxe d'habitation (un peu plus de 15 %). Servoz a un taux proche alors que Vallorcine est un peu plus faible. Les taux de Taxe d'Habitation (TH) des 4 communes sont donc relativement bas. Aujourd'hui, la TH n'est plus payée par les habitants permanents mais à l'époque, les taux bas étaient en adéquation avec la sociologie de la commune et les revenus des habitants permanents (plus faibles que la moyenne départementale). C'est pour cette raison que les taux de fiscalité n'ont pas augmenté depuis 2017 sur la commune. Tout le monde (résidences principales comme résidences secondaires) ont donc profité, pendant de nombreuses années, d'un taux de TH plutôt bas en comparaison à ce qui se pratique dans d'autres communes du département.

Dans le cadre de la majoration à venir, c'est donc le taux final de fiscalité de la résidence secondaire qui est intéressant à observer, plus que le taux de la majoration en lui-même. En partant de taux de TH bas, les communes de la Communauté de Communes vont se repositionner dans les moyennes départementales suite à la majoration. Il s'agit d'un point important.

Autre point important : cette démarche s'inscrit dans la recherche d'une évolution sociodémographique favorable à la commune et à la vallée. Les premiers retours de l'Insee, suite au recensement 2023, semblent indiquer que la commune cesse de perdre des habitants. C'est une excellente nouvelle si elle se confirme. Pour autant, l'effort doit être maintenu et il faut se redonner de la marge de manœuvre financière pour des constructions de logements supplémentaires. En parallèle, les autres chantiers engagés doivent être poursuivis : le maintien et le développement des services publics nécessaires à la population, des plus petits jusqu'aux aînés, que l'on soit résident permanent ou occasionnel, le transport public par exemple.

Pour conclure son intervention sur les principes du dispositif, M. le Maire explique que la majoration ne va pas concerner l'intégralité des résidences secondaires. Un certain nombre de dérogations et de clauses d'exemptions existent, notamment pour les propriétaires qui sont déjà imposés au titre de la CFE. Selon la Direction Départementale des Finances Publiques, ces exonérations devraient concerner entre 20 et 30 % des résidences secondaires de la commune. Cet élément est important à prendre en compte car il impacte le montant à percevoir par la commune au titre de la majoration. Cela doit donc également guider le choix de la collectivité en matière de taux.

Mme Charlotte DEMARCHI souhaite appuyer l'intervention de M. le Maire et redire qu'il s'agit effectivement d'un outil supplémentaire aux actions déjà mises en place par la municipalité depuis le mandat précédent et qui se poursuivent dans le mandat actuel. Tous les leviers d'actions au profit du maintien de la population permanente sont les bienvenus.

Mme Aurore TERMOZ constate avec satisfaction que les choses bougent pour le territoire en matière de reconnaissance de la forte tension exercée sur les résidents permanents à travers le coût de la vie. Tout récemment encore, la prime de vie chère vient reconnaître la forte pression exercée sur les foyers aux revenus modestes et médians, pression exercée par la cherté de la vie, une inflation très importante et le poids énorme que pèse le poste affecté au logement pour l'ensemble des habitants du territoire : loyer, coût de l'énergie, accès aux financements pour se lancer dans une acquisition foncière ou immobilière. Et tout le monde ne peut prétendre à l'accession à la propriété de surcroît.

Aujourd'hui, le logement est essentiel à l'équilibre des foyers et au maintien des habitants permanents sur le territoire. Il est essentiel à la qualité de vie et à l'attractivité de la commune : que ce soit en matière de commerce, de services, d'offre de santé ou de formation, de vie sociale, de vie locale, de vie associative ... Tout cela se joue aussi par la stabilisation des ménages sur leur lieu d'activité professionnelle.

Le Conseil Municipal s'apprête à statuer sur un nouvel outil qui doit permettre à la collectivité d'abonder les moyens financiers dont elle dispose afin de promouvoir le logement permanent. Cet outil est important car le contexte général en matière de logement est sombre, voire très sombre.

Le développement de l'offre en logement locatif est véritablement en danger sur la Haute-Savoie. D'ailleurs les chiffres de programmation de logement de la DDT montrent un véritable effondrement de cette offre, dès l'année 2024 : là où il faudrait livrer 2 500 logements par an pour répondre aux besoins démographiques, seules 1 300 unités sont agréées pour le moment, avec beaucoup d'incertitudes sur la sortie effective des programmes.

Chamonix n'échappe pas à la règle, et plus qu'ailleurs le coût du foncier, sa disponibilité, le coût de la construction et la capacité à mobiliser des entreprises, les volets procéduraux (qui, s'ils sont vertueux, compliquent toutefois la réalisation), sont de véritables menaces qui pèsent sur la réalisation des programmes.

En France, la production de logement est en crise, une crise multifactorielle qui pèse sur la réalisation d'opération :

- Le renchérissement du coût de production du logement, avec l'impact de l'inflation sur les matières premières et les exigences constructives pour répondre aux normes environnementales ;
- La rareté du foncier et son coût : la spécificité de la vallée en la matière avec ses couloirs d'avalanches, risques d'inondation et espaces naturels à préserver, les objectifs à travailler dès aujourd'hui pour s'inscrire dans l'application de la loi ZAN (en 2050), la spéculation foncière sur une commune fortement attractive et convoitée,
- L'attrition des résidences principales liées à de nouvelles pratiques touristiques,
- L'effort, qui n'est pas sans implications financières, à mener par les privés, par les acteurs institutionnels du logement bailleurs ou collectivités, en matière de rénovation énergétique pour faire disparaître les logements en DPE F et G, ce qui va obérer les investissements en matière de créations de nouveaux logements.

Tous ces facteurs de rareté et de surenchérissement du coût de production doivent être amortis par les acteurs du logement social car ils ne peuvent être supportés par les locataires.

Aujourd'hui, plus que jamais, pour sortir une opération classique de logement social, au mieux, il faut que la collectivité renonce à y imputer le prix du foncier et dans certains cas, il lui faudra même verser une subvention d'équilibre pour permettre à l'opération de voir le jour. Et pour, ne serait-ce que penser faire une opération, il faut que les collectivités se mobilisent avec des efforts sans précédent pour se doter d'une stratégie patrimoniale en acquérant des terrains ou des biens immobiliers pour les destiner au logement de ses habitants. L'instauration de servitudes de mixité sociale via les PLU ne suffit plus.

Ces tensions économiques sont vécues par l'ensemble des acteurs : des habitants aux visiteurs, des collectivités aux socioprofessionnels, en passant par les organismes comme les Hôpitaux du Pays du Mont-Blanc, les associations d'aides à domicile, les écoles de formation présentes sur Chamonix ... Les efforts à faire doivent être partagés et c'est en contribuant ensemble que le territoire saura répondre aux besoins de logement permanents. C'est ensemble, en confiance, qu'il faut avancer pour trouver les solutions à cette crise du logement.

Pour conclure, Mme Aurore TERMOZ indique qu'elle est favorable à l'application de cette possibilité de majoration car cela va renforcer la capacité de la commune à agir : à agir pour loger des permanents, à agir pour maintenir l'attractivité de la commune grâce au maintien sur cette dernière d'employés et de travailleurs qui font vivre les services et animent la vie locale.

Mme Elisabeth CHAYS a retenu des interventions précédentes que ce dispositif constitue une aide supplémentaire à tout ce qui a déjà été mis en place pour le logement permanent. Cela va donc permettre à la municipalité de faire encore plus de préemptions et ainsi offrir aux résidents permanents davantage de programmes de logements, malgré la forte pression due à la rareté des biens et aux coûts de production.

Au risque d'être considérée comme utopiste, Mme Elisabeth CHAYS rappelle que la solidarité, dans les régions de montagne, n'est pas un vain mot. C'est pourquoi elle est convaincue que cette mesure, solidaire, sera perçue avec bienveillance par les uns et reconnaissance par les autres.

M. Jonathan CHIHI-RAVANEL rappelle que depuis de nombreuses années, l'équipe municipale se bat ardemment, parfois contre vent et marée, pour loger sur la commune les jeunes, les familles, les habitants permanents. Ce nouvel outil participera à la solidarité globale sur le territoire, de la part de ceux qui ont la chance d'avoir plusieurs biens envers ceux qui ont plus de difficultés à se loger. Il approuve donc la mise en place du dispositif.

M. Hervé VILLARD estime qu'il ne faut pas considérer le dispositif comme une mesure coercitive à destination de résidence secondaire. Il s'agit effectivement, comme dit précédemment, d'une mesure simple, généreuse pour les personnes qui ne trouvent pas aujourd'hui de résidence principale. Certains ont la chance d'en avoir plusieurs. Ce dispositif offre des ressources financières afin d'essayer de rééquilibrer un peu la situation, ce qui semble assez juste.

M. le Maire retient des différentes interventions que l'équilibre est fragile depuis plusieurs années. La pression foncière / immobilière a généré des prix absolument incroyables et les collectivités sont trop faibles pour résister à l'évolution du marché. Il faut activer tous les leviers possibles (réglementaire, fiscal, financier) dans l'intérêt de la communauté incluant résidents permanents, secondaires et occasionnels. Le défi d'équilibriste est le suivant : d'un côté, continuer à loger la population permanente.

C'est un impératif, la commune ne saurait perdre durablement de la population. Les situations sociales deviennent de plus en plus difficiles et on ne peut accepter que des familles disent « je n'ai pas les moyens de rester dans la vallée ». Aujourd'hui, des fonctionnaires (territoriaux et hospitaliers) renoncent à venir exercer sur le territoire faute de logement, ce qui rend complexe le maintien des services à la population. De l'autre côté, la sensibilité des résidents à la qualité environnementale et leur demande à limiter les constructions. L'équilibre revient à ne pas opposer Environnement et Social.

Demain devra être appliquée la démarche « zéro artificialisation nette ». La municipalité y est favorable tout comme elle s'apprête, dans le futur plan local d'urbanisme, à supprimer 50 % des capacités constructives de la commune. Cela n'a encore jamais été fait. En réduisant cette capacité constructive, le foncier et l'immobilier disponibles vont devenir encore plus cher, ce qui va encore plus exclure les habitants de la vallée. Il faut donc que la commune ait des moyens d'intervention.

Concernant la proposition de taux, M. le Maire explique que la réflexion a été nourrie des échanges avec les maires des trois autres communes. Ainsi, Servoz a fait le choix d'un taux de majoration à 50 %. Les Houches et Vallorcine ont fait le choix de 60 %. M. le Maire propose au Conseil Municipal de fixer à 50 % le taux de majoration pour la commune de Chamonix, faisant ainsi passer le taux de TH à 23,53 %, soit dans la moyenne des grandes stations de Haute-Savoie.

Il détaille ensuite l'impact de cette majoration sur trois typologies de bien (18 m², 50 m² et 90 m²).

Mme Aurore TERMOZ est favorable à l'application d'un taux de majoration de 50 %, en cohérence avec les positions des collègues communautaires et au regard des considérations suivantes :

- Le taux actuel de TH de 15,69 %, qui finalement, est un indicateur plus déterminant que le taux de majoration en lui-même puisqu'il s'agit de la base même du calcul,
- L'incertitude de la Direction Départementale des Finances Publiques sur les périmètres d'application de cette majoration pour la commune, qui conduit à supposer un abattement médian de 20 %.

Mme Isabelle COLLE propose 60 %.

M. le Maire répond que la question s'est effectivement posée de proposer le taux maximum. La proposition du taux à 50 % est issue d'une étude comparative des pratiques des autres communes touristiques et ce taux permet d'être dans une fourchette médiane, tout en laissant la possibilité à la collectivité de revoir le dispositif à la hausse ou à la baisse les prochaines années.

M. le Maire considère que 50 % est déjà un effort significatif demandé aux résidents secondaires.

M. Patrick DEVOUASSOUX partage la proposition de Mme Isabelle COLLE, soit 60 %, mais se range également derrière la proposition à 50 %. Il pense que la plupart des résidents secondaires sont prêts à faire cet effort car ils sont conscients des nombreux services publics dont ils profitent sur le territoire : services à la population (écoles, crèches), équipements sportifs et culturels, services de santé ... Ils ont envie de vivre au milieu d'habitants permanents, d'être intégrés à cette population locale, pas d'une « réserve d'indiens ».

M. Jean-Michel COUVERT considère la majoration de 50 % comme raisonnable, modérée et justifiée par la politique de régulation mise en œuvre.

M. Jonathan CHIHI-RAVANEL explique qu'il est le témoin, depuis 2020, du travail acharné réalisé par M. le Maire et les élus en charge du Logement, des Finances, du Foncier, pour créer du logement permanent pour les habitants.

Il entend tout à fait la recherche de l'équilibre fiscal évoqué par M. le Maire en propos liminaire et la nécessité de maintenir une relation de confiance avec les résidents secondaires auxquels la municipalité est très attachée, qui sont amoureux du territoire et souvent propriétaires depuis très longtemps. Pour autant, la possibilité offerte par le Gouvernement de majorer la TH à un taux de 60 % se justifie par l'ensemble des combats menés pour obtenir ce droit à Chamonix.

La commune, avec 70 % de logements secondaires et plus de 20 % de logements dits sociaux, ne peut faire l'économie d'un centime de recette au profit du logement permanent. C'est un signal fort adressé à la jeunesse et aux travailleurs locaux qui font vivre notre commune, et qui permettra à ceux qui ont un peu plus contribué de profiter d'une ville vivante.

M. Jonathan CHIHI-RAVANEL conclut en indiquant qu'il votera cette majoration sur la base de la proposition de M. le Maire, soit un taux de 50 % qui constitue un pas important, respectueux et raisonnable pour tous, mais il souhaite toutefois exprimer sa position personnelle en faveur d'un taux à 60 %.

M. le Maire comprend tout à fait les positions différentes. Il rappelle que la différence de montant escompté (soit 500 000 euros entre les taux de 50 et 60 %) est à prendre avec réserve compte tenu des dégrèvements à venir. Il insiste sur le fait que le taux à proposer doit rester admissible aux résidences secondaires et que 50 % permet d'être dans la moyenne des stations comparables de Savoie et de Haute-Savoie. Ce dispositif, en test sur la commune, pourra être revu dès 2024 le cas échéant.

M. le Maire ajoute que la majoration n'est pas la seule mesure en action. Prochainement, la question des déclarations des biens mis en location sur les plateformes sera évoquée en Conseil Municipal. Et la Commune attend également les évolutions législatives et réglementaires à venir à l'échelon national.

M. Claude JACOT approuve la mise en place de ce dispositif qui constitue une avancée pour la politique logement et la commune. Pour reprendre la notion d'équilibre évoquée par M. le Maire, il évoque la nécessité de régler la longueur de son pas dans la marche : afin de garder son équilibre, un pas à 50 % laisse la possibilité d'être allongé ou raccourci si après la première année d'application le dispositif était en déséquilibre.

Mme Isabelle COLLE regrette que la commune se prive d'une recette de 500 000 euros qui pourrait être affectée, par exemple, à la rénovation énergétique des résidences secondaires, sous forme d'aide aux personnes qui louent leur résidence secondaire à des habitants permanents.

M. le Maire remercie Mme Isabelle COLLE pour sa proposition qui lui permet de rappeler que le Conseil Municipal a voté, il y a deux ans, un dispositif d'exonération partielle (50 %) de taxes foncières pendant cinq ans, pour tout propriétaire (résident permanent ou secondaire) qui engage des travaux de rénovation énergétique. Ce dispositif reste trop méconnu et son assiette mériterait d'être réinterrogée. M. le Maire propose de faire le bilan de cette mesure et de la retravailler, notamment sur la liste des travaux éligibles à cette exonération.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

RESSOURCES HUMAINES : AJUSTEMENT DU TABLEAU DES EFFECTIFS

M. le Maire donne la parole à Mme Karine MIEUSSET qui présente le projet de délibération.
La délibération est adoptée à l'unanimité.

ACHATS : GROUPEMENT DE COMMANDES DANS LE CADRE DE LA SENSIBILISATION AUX PRATIQUES ADDICTIVES

M. le Maire donne la parole à Mme Karine MIEUSSET qui présente le projet de délibération.
La délibération est adoptée à l'unanimité.

CULTURE : CONVENTION 2023/2027 – AMIS DU VIEUX CHAMONIX, COMMUNE DE CHAMONIX-MONT-BLANC, COMMUNAUTE DE COMMUNES

M. le Maire donne la parole à Mme Juliette MARTINEZ qui présente le projet de délibération.
M. Bernard OLLIER demande si la composition du comité de pilotage prévue dans le cadre de la convention est déjà définie.

Mme Juliette MARTINEZ répond par la négative. Elle confirme que le comité de pilotage comprendra bien des représentants de la Communauté de Communes et de la Commune de Chamonix.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

URBANISME : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°10 DU PLU DE CHAMONIX-MONT-BLANC

M. le Maire donne la parole à M. Jean-Michel COUVERT qui présente le projet de délibération.

M. le Maire relève que 50 semble être le nombre du jour puisque cette modification du PLU instaure des clauses de mixité sociales à hauteur de 50 %.

M. Jean-Michel COUVERT confirme qu'il s'agit du bon nombre.

M. le Maire profite de cette délibération pour expliquer aux administrés, qui entendent souvent parler de l'acronyme « OAP » (orientation d'aménagement et de programmation), qu'il s'agit de secteurs géographiques de la commune que la municipalité souhaite absolument préserver et valoriser.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

AMENAGEMENT: AUTORISATION D'UNE COUPE D'EMPRISE POUR L'INSTALLATION D'UN BLONDIN SUR PARCELLE COMMUNALE

M. le Maire donne la parole à M. Claude JACOT qui présente le projet de délibération.

M. Patrick DEVOUASSOUX précise l'emplacement du futur blondin, situé juste au-dessus du pont du ski de fond, au niveau de l'ancienne DZ. Les ancrages sont complètement différents que pour le site du Montenvers : il s'agit cette fois d'ancrage béton enterré. A noter que la partie haute du téléphérique de service a été démontée et la partie basse (dont deux pylones) sera également démontée pendant les travaux.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

AMENAGEMENT : DEMANDE DE SUBVENTION AU CD74 POUR LE SOUTIEN D'UNE COUPE PAR CABLE MAT

M. le Maire donne la parole à M. Claude JACOT qui présente le projet de délibération.

M. Bernard OLLIER indique s'être rendu sur site et avoir découvert des plantations de pins. Il s'en étonne.

M. Patrick DEVOUASSOUX confirme les plantations de pins. Cela lui a été expliqué, en réunion semaine dernière par l'Office National des Forêts, que dans le cadre de replantations, le mélange d'essences comprend désormais du pin sylvestre, du mélèze, des feuillus, de l'épicéa ... selon les versants et les expositions.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

GESTION DU DOMAINE : ACQUISITION DE PARCELLES SITUEES DANS L'EMPRISE DE L'AIRE DE RETOURNEMENT SITUEE AU BOUT DU CHEMIN DES RACHASSES

M. le Maire donne la parole à M. Jean-Michel COUVERT qui présente le projet de délibération.

M. François-Xavier LAFFIN doute de la possibilité de réaliser une aire de retournement sur la surface telle que présentée. Par ailleurs, il n'en voit pas l'opportunité à cet endroit.

M. Jean-Michel COUVERT répond que les engins de déneigement tournent déjà sur ces parcelles et que cette acquisition ne vient que sécuriser administrativement une situation de fait déjà existante.

M. François-Xavier LAFFIN ne comprend pas pourquoi engager des fonds publics pour une situation qui fonctionne déjà très bien.

M. Patrick DEVOUASSOUX précise que le déneigement est pris en charge par lui-même puisque c'est une prestation qu'il paie à un privé (qui déneige également pour la commune sur le reste du chemin).

La délibération est adoptée à la majorité.

Oppositions : M. François-Xavier LAFFIN et M. Vincent ORGEOLET.

INFORMATION AU CONSEIL MUNICIPAL DES DECISIONS DE NON-PREEMPTION DU 27 JUILLET 2023 AU 12 SEPTEMBRE 2023 INCLUS

Mme Michèle RABBIOSI fait lecture des informations correspondantes.

GESTION DU DOMAINE – INFORMATION AU CONSEIL MUNICIPAL DES DECISIONS DE NON-PREEMPTION FONDS DE COMMERCE DU 27 JUILLET 2023 AU 12 SEPTEMBRE 2023 INCLUS

Mme Michèle RABBIOSI fait lecture des informations correspondantes.

INFORMATION AU CONSEIL MUNICIPAL DES SIGNATURES DES BAUX ET CONVENTIONS

Mme Michèle RABBIOSI fait lecture des informations correspondantes.

QUESTIONS ORALES

Il n'y a pas de questions orales.

QUESTIONS DIVERSES

Il n'y a pas de questions diverses.

La séance est levée à 20 H 57.

La secrétaire de séance,



Mme Juliette MARTINEZ

