

Que font les autres communes pour lutter contre la densification et les effets néfastes de la sur-fréquentation ?

Flambée des prix de l'immobilier - Baisse de la population - Impossibilité pour les jeunes de se loger - Logements vides hors saison - Infrastructures insuffisantes en saison - Nuisances permanentes... etc....

La situation n'est pas que Gérômoise

Alors à situation identique, comment réagissent les autres communes ?

Voilà la question que nous nous sommes posée et nous nous efforçons d'apporter des réponses basées sur des faits, des articles de presse et des entretiens. Tout d'abord, il faut souligner que notre maire a une position spéciale, car Vice-Président de l'association nationale des stations de montagne, il est au cœur du problème.

Comme le relayait notre quotidien régional, le 14/09/2021 :

Les membres de l'Association nationale des maires des stations de montagne vont présenter aujourd'hui à Paris leur « livre blanc sur l'urbanisme en stations de montagne ». Vice-président, le maire de Gérardmer Stessy Speissmann a participé à la rédaction de ce document essentiel. Réunis ce mercredi à Paris, les maires des stations de montagne vont évoquer un sujet qui préoccupe largement le quotidien de tous ces élus issus des différents massifs français : l'urbanisme. Et plus loin : « *L'une des propositions est de créer une sous-catégorie qui distinguerait le type d'habitat* », indique le maire de Gérardmer. On peut aussi lire (page 6) : « *Certains élus proposent une obligation de concertation avec les voisins immédiats pour tout projet de construction* ».

Un livre blanc, très bien ! Mais ce sera un rapport de plus sur une étagère !

Pourquoi ne pas passer à l'action maintenant...d'autres le font. Voyons cela de plus près.

Alors, que se passe-t-il ailleurs ?

Quelles sont les solutions prises par les autres communes devant la même problématique ?

Préemption des terrains

PSLA (prêt social location accession)

Obligations pour les promoteurs immobiliers

Abattement des droits de succession

Logement à prix coutant pour les jeunes familles

BRS : Bail Réel Solidaire

Limitation des résidences secondaires

Taxes locales élevées pour les résidences secondaires

Changement d'usage des habitations soumis à autorisation

Création d'un statut de résident permanent.

Quelques exemples de solutions adoptées ou proposées par les communes de montagne, gages de leur volonté politique.

A Chamonix :

« *Dès qu'un promoteur tente de mettre la main sur un terrain, nous préemptons.* »

La municipalité développe des programmes d'accession à prix abordables à 2 600 € le m², via le prêt social location-accession (PSLA), ou négocie avec les promoteurs pour qu'ils proposent des logements à moins de 3 600 € le m² à des foyers trop aisés pour le logement social mais pas assez pour le marché libre. Pour accélérer, le maire de Chamonix Éric Fournier a doublé fin 2020 l'obligation pour les promoteurs de réserver 50 % des logements d'un programme neuf à "l'habitat permanent". Une mesure radicale qui était nécessaire dans cette commune qui a perdu 10 % de ses habitants en 30 ans.

A Megève

Sur proposition de la mairesse de Megève Catherine Jullien-Brèches, la sénatrice de Haute-Savoie Sylviane Noël travaille sur l'expérimentation d'un abattement sur les droits de succession pour les personnes s'engageant à s'établir durablement dans ses communes en résidence principale.

A Bozel (en contrebas de Courchevel)

Dans de plus petites communes, le constat est identique. À Bozel, en contrebas de Courchevel, le maire Sylvain Pulcini en a fait sa priorité. Dans ce village de 1 841 habitants, qui a perdu près de 200 habitants en cinq ans, la mairie veut proposer des logements à prix coûtant pour attirer des familles, sous couvert de clauses anti-spéculatives encadrant la revente avant une échéance de 18 ans. « *Six logements vont être construits en 2022 dans le lotissement des Vignes. Sur le marché libre, ces appartements dans un petit collectif seraient vendus entre 5 000 € et 6 000 € le m². L'objectif, c'est de tomber sous les 3 500 €* », défend le maire.

A La Clusaz

La Clusaz a fait un coup de poker cet hiver en proposant à des familles de louer un chalet pendant un mois pour... 1 euros ! Objectif : donner envie à des ménages de s'essayer à la vie à la montagne et de s'y installer. « *Depuis 1999, nous avons perdu environ 300 habitants* », explique la mairie qui veut rééquilibrer le parc de logements. Sur 5 000 habitations, 4 200 sont en location saisonnière ! Le PLU prévoit ainsi 350 nouveaux logements dans les 10 à 15 ans à venir dont 20 à 40 % devront être réservés à l'habitat permanent.

Autre formule : le bail réel solidaire en montagne BRS

Cette nouvelle formule d'accession à la propriété dissocie le foncier du bâti. Ainsi, on devient propriétaire d'un logement, tout en restant locataire du terrain pour environ 1 € par m² habitable. Cela permet de proposer des logements 15 à 40 % moins chers.



En Pays de Savoie, près de 400 logements en bail réel solidaire (BRS) vont sortir de terre d'ici 2024. Quelques projets sont en cours en montagne. En Savoie, la structure Orsol va proposer 12 logements en BRS à La Plagne, 20 à Courchevel et 15 à Tignes pour une livraison d'ici 2023.

A Biarritz : (source : France 3 région)

Le Pays basque manque de logements pour ses habitants. En 2021, le taux de résidences secondaires s'élève à 41%. La municipalité a donc décidé d'augmenter la taxe d'habitation sur celles-ci. L'argent tiré de cette mesure devrait notamment servir à réhabiliter des logements vides ou insalubres. Biarritz, Bidart, Guéthary, Ces villes ont en effet déjà fait le choix d'augmenter cette taxe, tout comme Saint-Jean-de-Luz, Anglet, Urrugne ou Ascaïn. Bon nombre de villes côtières du pays basque ont fait le choix de la majoration. Biarritz et son agglomération ont mis en place un système similaire, limitant la location saisonnière à 1 par habitation principale.

Aux Sables-d'Olonne

pour favoriser l'habitat à l'année, les résidences secondaires seront taxées. Une régulation du nombre de locations meublées touristiques. La Ville a la possibilité de définir le nombre maximal de mutations d'une résidence principale en résidence touristique. L'agglomération a déjà mis en place une obligation de « *déclaration et d'autorisation des locations saisonnières* ». Comme Biarritz, « *Désormais, la Ville et l'Agglo souhaitent aller plus loin en affectant aux différents quartiers un nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique.* »

Quatre mesures d'encouragement

Le contrat « *Louez à l'année* ». Une majoration des aides à la rénovation énergétique. Une aide cumulable avec le contrat « *Louez à l'année* ». Des aides aux travaux via l'Anah (Agence nationale de l'habitat).

Un nouveau service d'accompagnement des propriétaires : un numéro vert sera créé par la Ville afin de les aider à évaluer les avantages et les inconvénients

des dispositifs mis en place, réaliser des simulations, donner des conseils sur la gestion locative, etc. Les équipes du service logements seront renforcées pour ce faire.

A Saint Malo

Souvent décriées par les municipalités, ces locations courte durée sont de plus en plus encadrées. En mai, Saint-Malo a fait beaucoup plus fort. D'abord en imposant un quota à ne pas dépasser par quartier : 12,5 % pour l'intra-muros mais pas plus de 1 % dans d'autres secteurs de la ville. Elle a aussi limité à une seule demande par propriétaire, écartant au passage les personnes morales comme les SCI. Précisons qu'un résident qui occupe son logement au moins huit mois dans l'année peut en faire ce qu'il veut et sans aucune autorisation nécessaire.

En Bretagne

En Bretagne, pour redynamiser les villages et lutter contre la flambée des prix de l'immobilier, l'élu local Nil Caouissin-conseiller régional de Bretagne plaide pour la création d'un statut de résident

permanent. Il publie un "Manifeste pour un statut de résident en Bretagne". Son objectif : limiter le nombre de résidences secondaires à 20 % dans certaines communes et faciliter l'accès au logement des Bretons.

A Honfleur

Extrait du PV du conseil municipal du 15/12/2021 :

« *Face à ces constats, la commune d'Honfleur a décidé de mettre en place deux outils pour limiter l'impact de l'activité de location saisonnière sur le logement à Honfleur :*

La procédure du « *numéro d'enregistrement* » du code du tourisme ;
La procédure du « *changement d'usage* » du code de la construction et de l'habitation. »

Si l'instauration de la procédure du « *numéro d'enregistrement* » relève de la pleine compétence de la commune, la mise en place du « *changement d'usage* » implique obligatoirement l'intervention de la communauté de communes. Le changement d'usage est un mécanisme issu du code de la construction et de l'habitation, spécifiquement conçu pour lutter contre la pénurie de logements. Il permet de soumettre à autorisation préalable le changement d'usage d'un local destiné à l'habitation.

En conclusion

Pour lutter efficacement et immédiatement, inutile de modifier et re-modifier les lois. C'est long et incertain. Il suffit d'une volonté politique et d'une vision d'avenir.

Vous venez de le lire, des actions concrètes et rapides sont possibles. Gérardmer Patrimoine Nature

Vite vite vite su A vos méninges !

Réponses aux énigmes de la semaine dernière

Au pays d'Alice

Soleil vaut 32 euros.

Explication :

$$e + u = 30$$

$$2e + u = (e + u) + e = 30 + e = 43 \text{ donc } e = 13$$

$$e + u = 13 + u = 30 \text{ donc } u = 17$$

$$a + 2u = a + 2 * 17 = a + 34 = 54 \text{ donc } a = 20$$

$$u + i + e = 2a \text{ donc } 17 + i + 13 = 40 \text{ donc } i = 10$$

$$u + o = 2e \text{ donc } 17 + o = 26 \text{ donc } o = 9$$

$$\text{Pour finir Soleil} = o + e + i = 9 + 13 + 10 = 32$$

Charade à tiroir

Mon premier : Thé

Mon second : Atre

Mon tout : Théâtre

L'environnement, l'écologie Déchetterie et les relais déchetterie

Les horaires de la déchetterie :

Vous pouvez y déposer : papier, carton, plastique, huile de vidange, batteries, piles usagées, verre, vêtements, végétaux, ferraille, objets encombrants, bois et gravats, déchets d'équipement électriques et électroniques (DEEE), cartouches d'impression usagées et les déchets ménagers spéciaux

Du 1er avril au 31 octobre octobre :

Le lundi, mardi, jeudi, vendredi et samedi de 8h30 à 12h et 14h à 18h, le mercredi de 14h à 18 h.

Du 1er novembre au 31 mars :

Le lundi, mardi, jeudi, vendredi et samedi de 8h30 à 12h et 14h à 17h, le mercredi de 14h à 17 h.

Les relais-déchetterie

Parking Match, rue Carnot, Quartier Kléber, Entrée des Hagis, Ateliers de la voirie, Faubourg de Bruyères, La Rayée (Point info), La Cernée, Rue de la Plage, Faubourg de Ramberchamp, Boulevard de la Jamagne, École du Bas-Beillard, École des Bas-Rupts, Parking du Leader Price.