



## ASSOCIATION DES AMIS DE SAINT-GERVAIS

Association agréée au titre des articles L121-8 et 160-1 du Code de l'Urbanisme

### Lettre 129 – avril 2025

Chers Amis de Saint-Gervais,

La saison d'hiver prend fin avec l'arrivée du printemps ; elle a été très satisfaisante avec de très bons taux de d'occupation et de fréquentation pour tous les acteurs du tourisme.

Au-delà des premières dates du programme de cet été, vous trouverez dans cette lettre un aperçu des différentes évolutions envisagées ou actées « autour » de l'urbanisme. Pour un secteur qui a besoin de stabilité, c'est alarmant.

En vue des prochaines élections municipales en 2026, nous lançons une consultation afin de

rédiger un **livre blanc** de vos attentes pour les années à venir, à destination des candidats.

Le lundi 4 août à l'espace Mont Blanc se tiendra notre AG – Nous fêterons nos 50 ans et organiserons à cette occasion une conférence et un diner.

Avec tout le Conseil, nous vous remercions pour l'intérêt que vous manifestez pour les travaux de l'association et pour vos retours positifs qui sont source de motivation.

Bien cordialement,

Emmanuel Audoussert,  
Président

### Quelques dates

---

- **5 avril – AG de IEC** (Institut Ecocitoyen du Pays du Mont Blanc)
- **Prix « Naissance d'une Œuvre » 2025** (3<sup>ème</sup> édition) le 21 mai 2025 à St Nicolas
- **Théâtre dans les Alpes** : L'édition 2025 aura lieu du mardi 29 juillet au vendredi 1er août.
- **Mercredi 30 juillet 2025**, sortie des Amis de St Gervais
- **Lundi 4 août : 50 ans cela se fête !** – retenez la date pour à la fois notre 50<sup>ème</sup> AG mais aussi une conférence ou film et un diner à l'espace Mt Blanc ; plus d'informations à suivre.
- Prix des ASG « Spécial 50 ans »
- **Rencontres Musique et Patrimoine (17<sup>ème</sup> édition)** – du lundi 4 août au vendredi 8 août.

### Urbanisme et PLU

---

#### Plan Local d'Urbanisme :

Lors du conseil municipal du 12 février 2025 a été présenté « le rapport triennal sur le suivi de l'Artificialisation des Sols » (période 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2024).

Pour rappel l'article 192 de la loi fixe une trajectoire nationale de sobriété foncière en 2 étapes :

1. D'ici 2031 : diminution de 50% de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) par rapport au bilan de la décennie précédente (2011/2021)
2. D'ici 2050 : l'objectif est de parvenir à une Zéro Artificialisation Nette (ZAN) grâce à l'équilibre entre le total des surfaces artificialisées et désartificialisées.

En conséquence, pour la commune de St Gervais il en ressort, pour les années à venir en termes de terrains constructibles, les points suivants :

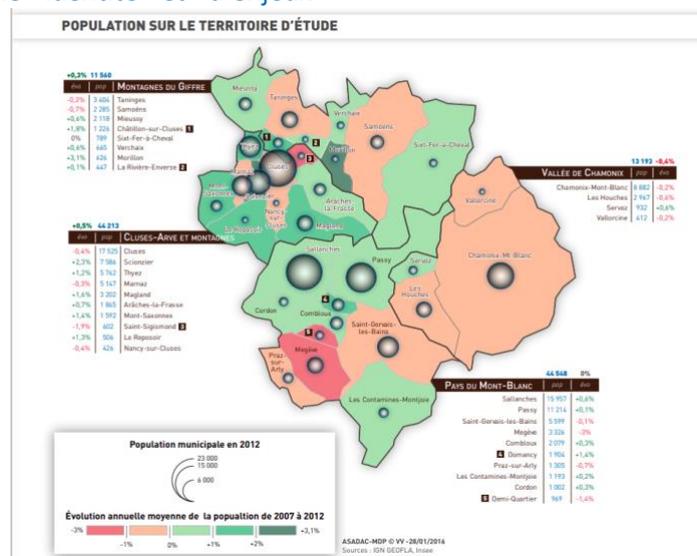
- Un solde de 8,31 ha en terrains ENAF à consommer sur les 7 prochaines années.
- A cela il faut ajouter les zones NON ENAF constructibles ; ce calcul est en cours par la mairie ; c'est compliqué car dans le PLU 2016 il y avait de l'ordre de 606 ha constructibles – sans différences entre ENAF et NON ENAF. Depuis il y a eu des constructions et les règles ont beaucoup évolué. Nous devrions en savoir plus d'ici quelques mois ; en vue de la révision probable du PLU en 2026.

## Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est un document d'urbanisme destiné à mettre en œuvre un projet politique partagé d'aménagement d'un territoire notamment en matière d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement et de paysage.

Les Communautés de communes **Cluses Arve et Montagnes, Montagnes du Giffre, Pays du Mont-Blanc** et **Vallée de Chamonix Mont-Blanc** partagent des enjeux et présentent des complémentarités. Les activités économiques sont diverses, de la prédominance du tourisme jusqu'à la forte présence de l'industrie. Certaines sont saisonnières, ce qui permet leurs complémentarités, notamment en termes d'emploi. Les savoir-faire agricoles, quant à eux, sont valorisés grâce aux appellations signes de qualité (AOP et IGP), identiques sur l'ensemble du territoire, reflète d'une identité et d'enjeux

partagés. Pour les quatre communautés de communes, les enjeux liés au cadre de vie sont multiples : préserver la santé publique et les ressources, faciliter l'accès au logement, protéger contre les risques naturels. Parmi les enjeux de santé publique, l'amélioration de la qualité de l'air ne peut s'appréhender trop localement et nécessite un consensus politique large. La pression foncière pèse fortement sur l'attractivité résidentielle de l'ensemble du territoire. Les problématiques liées aux coûts d'accès au logement sont partagées par les 4 communautés de communes. La qualité du patrimoine paysager et bâti constitue également un enjeu fort. Au-delà des divergences et des enjeux communs, les composantes du territoire des quatre communautés présentent un dynamisme propre qui, par leurs complémentarités, contribue à celui de l'ensemble du territoire.



## Des mesures à l'étude ou en place concernant les résidences secondaires

Pour beaucoup de domaines et spécialement dans l'immobilier (secteur au temps long) une vision long terme avec un peu de stabilité est vraiment nécessaire.

Nos politiques depuis plus de 30 ans ne cessent de modifier, ajuster, changer les règles – et toujours dans le mêmes sens (augmentation de la charge fiscale, complexification et ajout de nouvelles normes, ...) avec souvent des effets contraires sans pour autant faire les fameux REX (Retour sur Expérience).

## Définition de la résidence secondaire

**Il s'agit d'un logement non occupé en tant que résidence principale.** Elle est généralement utilisée pour des séjours de courte durée, comme des vacances ou des week-ends, ou peut être mise en location. Selon la [loi Alur](#), une résidence secondaire est un logement qui n'est pas occupé par le propriétaire pendant plus de 8 mois dans l'année.

Selon la loi, **la durée annuelle maximale de mise en location de votre résidence secondaire dépend du type de location.**

Dans le cas d'une location saisonnière, la durée maximale est généralement de **120 jours par an cumulés**. Cette règle peut varier en fonction des communes et des réglementations locales.

En revanche, **pour une location à l'année, aucune durée maximale n'est imposée**. Vous pouvez ainsi louer votre résidence secondaire pour une durée indéterminée ou pour une période d'un an, renouvelable.

Il est important de noter que ces durées sont à prendre en compte dans la rédaction du contrat de location.

Ci-après un florilège des dernières mesures qui sont plus ou moins connues car souvent validées en catimini.

1. **La surtaxe d'habitation** qui peut aller jusqu'à plus 60% au bon vouloir des municipalités. De nombreux résidents secondaires ont vu leurs taxes augmenter de façon prohibitive (excepté à ce jour à Saint-Gervais).
2. **La réforme** prévue dans la loi qui diminuera drastiquement les taux et abattements du régime fiscal « micro BIC ».
3. **Loi Le Meur location meublée : ce qui change pour les propriétaires en 2025**
  - a. La loi publiée le 19 novembre dernier, dite « Le Meur » est destinée à lutter contre l'éviction des logements permanents au profit d'investisseurs peu scrupuleux.
  - b. À présent, les communes peuvent décider de réduire la durée maximale de location des résidences **de 120 à 90 jours par an**. Cette disposition permet aux municipalités de mieux réguler l'usage des logements sur leur territoire, en fonction des spécificités locales.
  - c. À partir du 1er janvier 2024, tous les meublés de tourisme devront **respecter les niveaux de performance énergétique d'un logement décent**. C'est-à-dire, ceux définis à [l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#). Concrètement, ces logements devront présenter un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) classé entre A et D. En outre, les propriétaires devront fournir ce DPE sur demande du maire. Et, cela, sous peine d'une amende administrative pouvant atteindre 5 000 €.
4. **Dans les tuyaux : l'interdiction de vendre une résidence principale à un acquéreur pour une résidence secondaire... . !!! [voir article de Chamonix sur notre site](#).**

## 5. Introduction de la notion de *servitude de résidence principale* ?

- L'article 5, II, de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite **loi « Le Meur »**, crée une servitude d'urbanisme qui permet, depuis le 21 novembre 2024, à l'autorité compétente en matière de PLU de **délimiter des secteurs où les constructions nouvelles de logements sont soumises à une obligation d'usage au titre de résidence principale** (C.urb., art. L. 151-14-1). L'élu local bénéficie de moyens lui permettant de sanctionner le propriétaire ou le locataire du logement qui ne respecterait pas cette obligation
- Instauration de la servitude dans les communes à forte tension touristique : Cette nouvelle servitude ne peut être mise en œuvre que dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) des communes dotées d'un PLU qui entrent dans l'un des cas suivants :
  - le taux de résidences secondaires est supérieur à 20 % du nombre total d'immeubles d'habitation ;
  - la commune est concernée par la taxe annuelle sur les logements vacants telle que mentionnée à l'article 232 du code général des impôts (zone tendue).

Ces critères ont été choisis dans la perspective de remédier à la raréfaction du logement locatif permanent qui touche ces communes.



Eric Fournier, maire de Chamonix dit **STOP aux résidences secondaires**. C'est une rupture dans l'histoire de l'urbanisation de Chamonix, mais ne continuité pour notre combat pour le logement permanent ...

Lire sur l'article du [Dauphiné Libéré](#). Sur [notre site internet](#).

## Activités sportives

### VTT

Au printemps 2025 : création d'une nouvelle piste de descente réservée aux vélos tout terrain (VTT), VAE et fauteuils tout terrain (FTT) musculaires ou à assistance électrique entre le Bettex et le Fayet en passant par les Monts Rosset.

### SKI

A l'heure où les forfaits de ski atteignent des sommets, l'utilisation des forfaits **PASSE MONTAGNE** à prix réduits, proposés par votre association, a connu une croissance de +34% et 359 abonnés !

