

Adresse de toutes correspondances

AARCA

6 Route du Petit Chaillot
45530 VITRY-AUX-LOGES

info@aarca74.com

☎: 02.38.59.49.83

Siège social : BAKOUA B

180, route des Contamines

Pour les adhésions : adhesion@aarca74.com

SITE INTERNET: www.aarca74.com/



Que 2026 éclaire nos esprits et réchauffe nos cœurs...

Je vous souhaite une bonne année pleine de bonheurs, en bonne santé pour poursuivre ensemble à partager notre attachement à la Montagne.

Face aux discours réducteurs et aux politiques parfois injustes, affirmons qu'aimer la montagne ne se mesure pas au nombre de jours passés sur place, mais à la manière dont on la respecte, la soutient et la défend. Protéger la montagne, c'est aussi défendre l'équité, le dialogue et la reconnaissance de toutes celles et ceux qui contribuent à son avenir.

Mireille Sertout, présidente de la FARSM

(Fédération des Associations de Résidents des Stations de Montagne)

oooooooooooo

Compte-rendu de l'assemblée générale du 30 décembre 2025 salle voûtée.

Le président, Jacques Cévest, ouvre la séance à 18h10.

31 personnes sont présentes,

"Nous vous présentons les excuses de François Testu, Dominique Delandre, Patrick Turpin, Michel Seguin et Alain Haustrate qui ne peuvent pas être là ce soir mais sont bien actifs au sein de notre association.

Les administrateurs assistant à la réunion se présentent au public.

Jean-Nicolas Gauthier est nommé secrétaire de séance.

L'affichage dans les halls d'immeubles sera à revoir.

Rapport moral du président

Je remercie M le Maire d'être présent comme chaque année, depuis 33 ans, et d'avoir mis la salle à notre disposition. Notre assemblée générale et plus particulièrement le rapport moral du président est l'occasion de dire tout ce que nous pensons dans un esprit cordial. Il a été validé par le conseil d'administration de l'AARCA. M le Maire s'exprimera tout-à-l'heure et répondra à vos questions. Je remercie également, mon homologue de Châtel, Jean-Jacques Roquigny, président de l'AARC avec qui nous entretenons de très bons rapports de partenariat, et Jean-Louis Lallier-Gollet, président de l'association des Bénévoles de la Chapelle et correspondant du Dauphiné Libéré.

"En cette fin d'année plus que morose, qui ressemble à 1935, je veux retenir d'abord les bonnes nouvelles: il fait très beau, nous pourrons skier à la Chapelle cet hiver...et les suivants, Camille Bened fait un début plus que prometteur chez les pros du biathlon et porte haut les couleurs de la vallée où elle s'est entraînée, et... la commune de la Chapelle est toujours championne des Alpes du matraquage fiscal. Elle n'a que le 146ème taux sur 34 900 communes au championnat national mais la plupart de celles qui la précèdent sont des communes insulaires qui ne disposent pas du droit à majoration. Donc, dans les faits elle est bien dans les 15 premières.

Monsieur le Maire, vous pouvez vous arrêter là....Nous nous satisferons de ce classement.

Notre association se porte plutôt bien, le nombre d'adhérents remonte doucement, elle est active au sein des fédérations de résidents qui sont elles-mêmes très actives pour vous représenter et vous défendre.

Du côté de la Chapelle, comme on pouvait s'y attendre et comme dans l'immense majorité des stations de tourisme, à la montagne comme à la mer,

l'argent qui nous a été légalement soutiré par l'amendement à la loi de finances 2024 n'a pas été utilisé pour favoriser le logement des résidents permanents. Ici comme ailleurs, cette somme (300 000€ à la Chapelle) a été utilisée pour améliorer le quotidien. Ici, c'est la nouvelle mairie, ailleurs c'est un gymnase ou une patinoire, un palais des congrès....Pourquoi se priver?

Sur les 3 697 communes autorisées par la loi à majorer la THRS 1 461 communes l'ont fait, soit 40 %. Les quelques 33 500 autres communes françaises se débrouillent comme elles peuvent. Sur ces 1461 communes, il n'y a que quelques unités qui ont utilisé la somme collectée pour de vraies actions en faveur du logement permanent comme, par exemple acheter des terrains pour construire du locatif ou réhabiliter des logements. Nous vous l'avions annoncé, cet amendement est une belle supercherie. Ce n'est pas un hasard s'il a été porté par un élu de Haute-Savoie, ancien commerçant en station de ski, qui a fait croire à l'Assemblée qu'il allait améliorer la situation du logement dans les zones touristiques tendues.

On voit d'ailleurs une érosion annuelle de 10% des bases fiscales des résidences secondaires faisant baisser la recette de 38 000€. Les contribuables trouvent toujours un moyen d'optimiser leur impôt .

(Nb: Il semble qu'un certain nombre de RS soient passées sous statut professionnel et paient maintenant les taxes professionnelles qui échappent à la commune et sont versées à la CCPEVA)

Il ne vous a pas échappé que 2026 sera l'année du renouvellement des conseils municipaux. Conformément à nos statuts, notre association ne prendra pas parti dans la campagne électorale qui s'annonce mais nous pensons proposer un questionnaire identique aux différentes listes dont nous publierons les réponses afin d'éclairer nos adhérents électeurs puisque nous en avons quelques-uns.

A ce propos, vous avez jusqu'au 6 février pour vous inscrire sur les listes électorales. L'inscription est facile et se fait en ligne. Vous avez le lien sur le site Internet de la commune.

La SELCA continuera de gérer le domaine skiable alpin de la Chapelle pendant 6 ans avec des conditions un peu plus favorables à la commune qu'auparavant mais très loin des exigences du premier appel d'offres. Donc, financièrement, rien n'est réglé. Le budget principal de la commune devra continuer à combler le déficit chronique du domaine skiable et financer les investissements nouveaux si besoin. L'avenir n'est pas rose mais l'essentiel a été sauvé pour 6 ans.

La SELCA filiale à 99,9% de Châtel Loisirs, n'est pas une entreprise philanthropique mais son implication nous rassure sur l'intérêt qu'on porte à Châtel, à la porte d'entrée des Portes du Soleil et le domaine de La Chapelle-Torgon.

Si les anciens élus n'ont pas eu une bonne idée en installant une télécabine aussi coûteuse, ils ont eu la bonne idée d'y adjoindre un grand parking très convoité.

Les travaux de la nouvelle mairie touchent à leur fin, un parking a été créé près de la Salle des Fêtes. Je laisse à Monsieur le Maire le soin de vous détailler les travaux réalisés cette année et ceux qui sont programmés.

Nous avons donné un avis favorable à la modification du PLU pour la construction d'une nouvelle caserne intercommunale de pompiers même si cela nécessite 1ha de consommation de terre agricole (*M le Maire rectifie: 0,7ha*) car la commune a fait beaucoup pour protéger l'agriculture et les terres agricoles par le passé permettant même l'installation d'une nouvelle ferme Sous le Saix).

Hervé Monvoisin, chargé à l'AARCA des questions liées au logement et au tourisme, vous présentera la situation actuelle et les inquiétudes que nous avons pour l'avenir.

Rapport moral : vote pour à l'unanimité



AG 2026, les intervenants

Rapport d'activité de 2025

FARSM et FESM74

Nous avons participé aux travaux des deux fédérations centrés sur un premier bilan de l'application de la majoration de la THRS et sur l'avenir de l'immobilier en montagne.

Le 30 novembre, nous avons rencontré les représentants de quelques stations balnéaires soumis aux mêmes diktats de la majoration de la THRS que nous. Dans certaines stations, les relations avec les mairies ont largement débordé le domaine des échanges courtois, ce que nous ne souhaitons pas voir ici.

La rencontre des 4 associations de résidents des Portes du Soleil le 12 août à Morzine.

Plus d'une centaine de résidents étaient réunis sur le site de la Battante dont presque la moitié de la Vallée d'Abondance. Nos amis de l'ARM avaient bien fait les choses : randonnée pédestre, visite de Morzine en petit train, visite de la scierie, apéritif et repas en musique ont égayé la journée.

Nous avons proposé deux excursions en bus avec nos amis de Châtel que nous remercions pour l'organisation, en janvier à la Foire de la St Ours à Aoste et début août au Saut du Doubs. Dix à quinze adhérents de l'AARCA ont participé à chaque fois.

Les randonnées de l'été

Alain nous a proposé 2 randonnées cet été: une au lac d'Antème et une sur deux jours avec nuit au refuge d'Ubine. Une première qui en appellera d'autres, tant les participants étaient ravis de cette formule, même s'ils étaient bien fatigués.

Les sorties à ski dans les Portes du Soleil n'ont rencontré qu'un succès très limité mais seront maintenues en fonction de nos disponibilités.

Un problème de communication avec la mairie ne nous a pas permis de participer à la Fête des Bûche-rons cette année. Ce sera partie remise.

Nous avons édité 50 revues de presse hebdomadaires et 4 bulletins trimestriels. Vous pouvez retrouver toutes ces informations sur notre site Internet ou suivre l'information de la vallée sur notre page Facebook.

Rapport d'activité : vote pour à l'unanimité



Assistance clairsemée cette année à l'AG de l'AARCA

Rapport financier du trésorier

En l'absence d'Alain Haustrate, c'est Catherine Wurtz, vérificatrice aux comptes qui présente le rapport financier. Elle certifie la correspondance des comptes aux pièces produites (factures, relevés de comptes)

COMPTE DE RESULTAT EXERCICE 2025

CHARGES

Achats

Frais bulletins

216,33

PRODUITS

Produits de gestion

Cotisations et sorties

2890,00

Abonnements	121,75	Total Produits de gestion	2890,00
Lots, fleurs	194,90	Autres produits	
Total Achats	532,98	Produits Financiers	289,32
Services extérieurs			
Prime Assurance	201,80		
Pot AG 2024	110,41		
Sorties	1171,00		
Randonnées	562,00		
Frais déplacement	149,30		
Frais bancaire	108,96		
Adhésions FARSM,,,,,,	60,00		
Total autre services	2363,47		
TOTAL CHARGES	2896,45	TOTAL PRODUITS	3179,32
		RESULTAT	282,87

BILAN COMPTABLE EXERCICE 2025

ACTIF

Actifs circulants

Comptes

financiers :

- Compte

courant

Fonds propre :

-Compte courant

-Livret A

-Résultat net de

l'exercice

Total actifs

Circulants

12 529,10

Total capitaux

propres

12 529,10

TOTAL ACTIF

12 529,10

TOTAL PASSIF

12 529,10

Rapport financier : vote pour à l'unanimité

Le président remercie Alain Haustrate pour la qualité de son travail et Catherine Wurtz pour sa présentation et la vérification.

Adhésion 2026

Vue la bonne santé financière due à la croissance des adhésions, le CA propose de maintenir le montant de l'adhésion à 15€ pour 2026.

Aucune opposition

Vérificateurs aux comptes pour 2026

M Jean-Marie Doual, Mme Catherine Wurtz et Mme Catherine Meyer sont reconduits pour 2025.

Pas d'objection

Élection au Conseil d'Administration : Les membres du tiers renouvelable sont : Alain Haustrate, Dominique Delandre et Jacques Cévost. Ces 3 élus sortants sont candidats au renouvellement de leur mandat.

Suite au décès de Christian Verdin, un poste est vacant.

Aucun candidat nouveau ne se présente.

Le président propose d'élire le trio à main levée.

Les 3 candidats sont élus à main levée à l'unanimité pour 3 ans.

Activités 2026

Alain vous propose pour mars une randonnée en raquettes avec nuit en refuge, en toute sécurité bien sûr mais réservée aux bons marcheurs. Le contacter rapidement pour une bonne organisation. haustratea@orange.fr

Le manque de succès ne nous décourageant pas, nous vous proposerons encore des sorties découvertes des Portes du Soleil à skis.

Les randonnées raquettes sont toujours possibles à la demande avec Alain. n'hésitez pas à le contacter;

Il y aura aussi des randonnées pédestres cet été. La rencontre des résidents des Portes du Soleil sera organisée par l'AARCA début août. Vos idées seront les bienvenues pour l'animation.

Et pour bien commencer l'année, ce **vendredi 30 janvier** nos amis de Châtel nous proposent de les accompagner à Aoste pour la foire de la St Ours.

Participation 15€ pour les adhérents. départ 6h50 de la Chapelle. S'inscrire auprès d'Alain Haustrate.

Location touristique: de nouvelles règles en 2025

Présentation d'Hervé Monvoisin, administrateur de l'AARCA

Le pouvoir des maires est élargi: les communes peuvent limiter à 90 jours par an la durée maximum pendant laquelle les résidences principales peuvent être louées.

Fiscalité plus agressive : nouveaux taux de l'abattement fiscal : Logements classés 50 % contre 71 % avant 2025 . Logements non classés 30 % contre 50 % avant 2025

Copropriétés plus contraignantes : les nouveaux règlements de copropriété peuvent interdire la location de tourisme. Dans les copropriétés disposant déjà d'un règlement, un vote à la majorité (deux tiers des voix) peut le modifier pour interdire la location des logements en meublés de tourisme.

Menace majeure le DPE: la location touristique sera soumise au DPE de A à D à compter du 1^{er} janvier 2034

L'AARCA était représentée à la réunion de travail organisée le 2 décembre par Atout France. Cette réunion était destinée à élaborer un plan national portant sur la **massification de la rénovation de l'immobilier** dans les stations de Montagne.

Pour mémoire *ATOUT FRANCE, AGENCE FRANCAISE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE est un groupement d'intérêt économique dont l'objectif vise à renforcer l'attractivité et la compétitivité de la destination touristique France. Il a notamment pour ambition*

d'en faire une référence mondiale en matière de tourisme durable d'ici 2030.

Atout France s'intéresse ainsi à la rénovation de l'immobilier touristique en montagne, avec un calendrier rythmé par la mise en œuvre de la loi dite *anti AirBnb* du 19 novembre 2024 qui devrait, en principe, interdire la location saisonnière des logements au diagnostic de performance énergétique (DPE) de niveau non compris entre A et D.

Cette réunion du 2 décembre a permis de partager le point de départ de la situation et de poser les bases de plusieurs axes de travail qui devraient permettre l'élaboration d'un guide.

Points particuliers : Aucune aide fiscale, aucune subvention hors les CEE. Pour Atout France, les propriétaires doivent payer.

A un moment des échanges, la réflexion portait sur les pistes pouvant contraindre les propriétaires à rénover.

Les échanges ont mis en exergue la nécessité d'association :

- des mairies des stations de montagne afin de garantir l'alignement des mesures envisagées avec les politiques locales ;
- des propriétaires, qui devront *in fine* supporter seuls les dépenses de rénovation.

A cet égard madame Mireille Sertout présidente de la fédération des associations de résidents des stations de montagne (FARSM), à laquelle l'AARCA est adhérente, a indiqué que la FARSM était largement représentative des propriétaires. Elle a fait valoir leur inquiétude face à une fiscalité très agressive et très évolutive qui limite toute vision à long terme dans laquelle s'inscrivent des travaux de rénovation lourde.

En complément, j'ai indiqué que pour s'adapter à la loi *anti AirBnb*, il est primordial de connaître au préalable à toute décision l'effet des travaux sur le diagnostic de performance énergétique futur.

Au bilan, l'avenir des stations de montagne est aujourd'hui bien menacé puisque selon Atout France les nuitées pourraient baisser de 30% à compter de 2034.

Il reste à espérer que les travaux d'Atout France, auxquels la FARSM sera associée, proposeront des pistes adaptées et que les échanges avec les différents acteurs conduiront la représentation parlementaire à décider d'une adaptation de la fiscalité ou de la loi *anti AirBnb*.

Quel avenir pour La Chapelle?

Poids des résidences secondaires dans l'économie locale.

Il y a quelques années, après le premier essor des stations de ski qui reposait déjà sur les résidences secondaires, il y a eu la chasse aux lits froids.

Pour la Chapelle, le message de ce plan est bien passé. La communauté de commune, interrogée par l'AARCA a récemment indiqué que les résidences secondaires représentaient 50% des nuitées réalisées à La Chapelle d'Abondance.

La Chapelle peut-elle se passer de 50 % de ses nuitées ?

- Cela impose une vision concertée de la mairie avec les résidents secondaires et Atout France : l'AARCA peut être un partenaire de la réflexion

- Cela passe par un autre regard sur les résidents secondaires qui doivent être considérés comme des partenaires et des apporteurs d'affaires. La THRS constitue un moyen concret de ce partenariat.

- Cela passe également par une action envers les décideurs publics pour que cette loi anti AirBnb soit amendée.

Plusieurs pistes sont possibles :

- Actuellement ce dispositif ne concerne pas les propriétaires de résidence principale qui louent de manière occasionnelle leur résidence. On pourrait imaginer que la loi exclut également les résidents secondaires qui occupent leur résidence secondaire et la proposent ponctuellement à la location

- Le DPE pourrait être adapté à l'altitude des logements.



Coucher de soleil sur la Chapelle (photo : JN Gauthier)

Intervention de M Le Maire de la Chapelle

M le maire remercie l'AARCA de son invitation, il apprécie les échanges avec les résidents. Il est toujours bon de se dire les choses, même les critiques sont bonnes à prendre.

La DSP des remontées mécaniques a été le gros chantier de 2025. L'issue est satisfaisante. La gestion par une filiale de la SAEM de Châtel est la meilleure solution. Les termes du contrat ont été validés par les services de l'État. Il est inimaginable maintenant de revenir à une régie communale qui coûterait beaucoup plus cher. C'est un métier qu'il faut connaître, il faut l'avouer: on ne sait pas le faire aussi bien.

On n'est plus en 2019. Le changement climatique est bien présent, l'enneigement est aléatoire.

La présente DSP présente des avantages par rapport à la précédente:

- la prise en charge par la SELCA de l'entretien, dont les grandes inspections, et du matériel roulant.

- le "droit d'entrée" versé de 240 000€.

Si l'exploitation du Crêt-Béni ne pose pas de problème, celle de Braitaz sera plus problématique en 20230 quand il faudra envisager d'investir 1M€ pour la grande révision. Cependant, Braitaz reste la porte d'entrée des Portes du Soleil et il est rassurant de voir Châtel chercher la mutualisation avec Super-Châtel et Torgon.

Il faut garder le "produit ski" mais pas à n'importe quel prix.

Au sujet de la nouvelle mairie, il précise que c'est effectivement un budget de 3 millions d'euros qui a été largement subventionné. Le reste à charge sera couvert par un emprunt de courte durée d'1,9M d'€ qui sera remboursé à raison de 800 000€ en 2025, 800 000€ en 2026 et 300 000€ en 2027.

Le parking souterrain offrira 13 places ouvertes au public.

Le projet de réhabilitation de l'ancienne poste a été confié à un cabinet d'architecture. Il s'agit de créer un espace ouvert au rez de chaussée avec des arcades rappelant la maison des sœurs (office de tourisme). Cela permettra de créer un grand espace dont une partie couverte pour les manifestations ou les marchés. Les étages pourront être réhabilités en logements pour, par exemple, le personnel municipal ou un logement d'urgence gérés par la mairie.

La future équipe municipale validera les choix en fonction des subventions et des capacités financières.

Il faudra ensuite se pencher sur la rénovation de la salle des fêtes dont l'aménagement a plus de 50 ans. Les travaux d'enfouissement des réseaux route du Ryz vont s'achever au printemps. Il faudra ensuite penser à refaire l'enrobé.

Il reste aussi le cheminement des piétons jusqu'à la Panthiaz à finir.

Il regrette que les logements sociaux puissent être conservés par les occupants qui deviennent travailleurs frontaliers et sont ainsi bloqués pour les

besoins des personnes qui travaillent sur la commune.

La caserne de sapeurs-pompiers sera financée entièrement par le Conseil Départemental (4,5M€) qui achètera le terrain à la commune. C'est un beau projet qui montre que la coopération intercommunale fonctionne.

La commune cherche toujours à optimiser son budget. Des baux de bâtiments communaux ont été revus à la hausse, comme celui de la Fruitière ou de l'ancien presbytère. Les parkings de l'école sont loués à l'année. Il est prévu de vendre l'immeuble des Petits Chamois et celui des Gattions.

Il dit qu'il faut beaucoup de vigilance sur le budget, être toujours à la recherche des subventions qui permettent d'investir à moindre coût et éviter de recourir à l'emprunt,

L'animation festive a été reprise en régie communale. Une animatrice chargée de communication a été recrutée et arrivera en janvier. M le Maire reconnaît que la communication n'a pas été une réussite lors de ce mandat. *(Jacques cévost signale que, par exemple, en 6 ans, il n'a jamais rencontré ni été contacté par le conseiller chargé des relations avec les associations et notamment avec l'AARCA)*

M. le Maire remercie les bénévoles, dont des adhérents de l'AARCA, le comité des fêtes, la bibliothèque et les autres associations pour le travail réalisé pour animer le village.

A la question : pourquoi le télésiège du Crêt-Béni ne fonctionne-t-il pas pour les piétons en ce moment? M le Maire répond que c'est un problème de la DSP : le délégataire décide du fonctionnement. Il y a une réalité économique. Peut-on faire fonctionner un télésiège pour 40 piétons par jour?

De même, le fonctionnement de la navette communale uniquement pendant les vacances scolaires est lié au très faible taux de remplissage en dehors de ces dates.

Informations diverses

Nous avons donné un avis sur la difficulté à faire respecter le nouveau règlement intercommunal de publicité qui vise à limiter l'impact visuel de certaines enseignes. Il nous a été répondu que des formations seraient proposées aux communes pour le faire respecter.

Ski: Si vous ne prenez pas de forfait à l'année, il existe une formule: la carte Passe Montagne qui vous permet de bénéficier de tarifs réduits sur les forfaits dans 150 stations dont la Chapelle et Châtel.

Rencontre des résidents des stations des Portes du Soleil.

Elle se déroulera à la Chapelle en principe le 11 août (ou le 10).

Activités de l'hiver à venir

La Grande Odyssée (chiens de traîneau)

La Grande Odyssée fera étape à la Chapelle le **12 janvier avec, en complément, l'Odyssée des enfants en début d'après-midi.**

Comme chaque année, si vous êtes disponible, vous pourrez vous joindre à l'équipe de Bénévoles de la Chapelle pour aider à l'organisation.

Contactez Alain Haustrate.

Jusqu'au 31 mars

Exposition à la Maison des Soeurs: *De la tablette à la tablette: histoire de l'écriture.*

Avec notamment, l'histoire de l'alphabétisation et de l'école à la Chapelle.



A découvrir à l'exposition : l'alphabétisation de la Chapelle

Transports routiers

Des complications n'ont pas permis la réouverture de la RD 22. Elle est attendue pour février.

Adhésion 2026.

Pensez à adhérer dès maintenant pour faciliter le travail du trésorier.

Préférez le virement (RIB ci-dessous) ou renvoyez dès maintenant votre chèque de 15€ à :

Alain Haustrate,

93 chemin des Gentianes, Appt 9

74360 La Chapelle d'Abondance

adhesion@aarca74.com

RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE			
Établissement	Guichet	N° de compte	Clé RIB
20041	01017	02429182028	03
IBAN - Identifiant international de compte			
FR55 2004 1010 1702 4291 8202 803			
BIC - Identifiant international de l'établissement			
PSSTFRPPGRE			
DOMICILIATION :			
LA BANQUE POSTALE - CENTRE FINANCIER			
69900 LYON CEDEX 20			
TITULAIRE DU COMPTE :			
ASSOC AMICALE DES RESIDENTS DE			
LA CHAPELLE D ABONDANCE AARCA			
CHEZ MR CEVOST			
LE BAKOUA A			
RUE DES CONTAMINS			
74360 LA CHAPELLE D ABONDANCE			

Responsable de la rédaction et de la publication : Jacques Cévoست
(info@aarca74.com)