

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Réunion du COP 15 n°10
du 21 mars 2017

HABITAT

Présentation des enjeux et des scénarios envisageables par Eohs

Destinataires du compte rendu:

- Membres du COP15
- Personnes Publiques Associées (PPA)
- Bureaux d'Etudes (BE) missionnés
- Techniciens CCHC

Annexes :

- > Liste de présence
- > Document de présentation EOHS (version numérique)

Compte-Rendu réalisé par Julie DRUETZ – Cabinet EOHS



Maître d'ouvrage : **Communauté de Communes du Haut-Chablais**
Contact : Responsable Urbanisme - Jean-François BAILLEUX
Courriel : direction-urbanisme@hautchablais.fr
Tél : 04 50 84 68 15

Interlocuteurs principaux : **EPODE – BLEZAT**
Tél : 04 79 69 39 51 – Fax : 04 79 96 31 09
Email : e.guyot@epode.eu
Email : mickael.etheve@blezatconsulting.fr

Dossier n° 16032

Orientation 1 : Bien calibrer le développement de l'offre résidentielle et permettre à tous les villages de se développer

Monsieur LE RAY, élu de La Côte d'Arbroz, indique que le nombre annuel moyen de constructions est fortement sous-évalué dans Sit@del2. En effet, sur la période 2006-2016, l'exercice a été réalisé et le nombre moyen serait d'environ 5 par an. Ils expliquent également qu'ils assistent à un important processus de transformation de résidences secondaires en résidences principales et qui n'est pas pris en compte dans ces données. Les élus des autres communes abondent dans le même sens même si les écarts semblent moins importants. Il est en conséquence rappelé qu'un important travail doit être réalisé dans chaque commune pour récupérer l'ensemble des données relatives aux permis de construire, travail coûteux en temps mais essentiel pour le PLUI-H.

Les membres du COP15 s'inquiètent sur la prise en compte des observations récentes en termes de nombre de logements construits. Ils craignent que cela impacte la position de l'Etat par rapport au droit à construire dans le futur. Etienne Guyot explique que dans le PLUI-H, il faudra montrer à l'Etat comment il est prévu d'utiliser mieux ou moins de foncier pour répondre aux besoins de la population.

Il est expliqué que les données de départ pour le scénario sont une évaluation de la population au 1^{er} janvier 2018. Celles-ci seront adaptées pour coïncider avec les temporalités du PLUI, soit le 1^{er} janvier 2019. Les données que les élus ont reçues de l'Insee sont celles du recensement de la population au 1^{er} janvier 2014, d'où une évaluation est nécessaire. C'est la population municipale qui est utilisée pour réaliser les scénarios de développement. Cependant, comme l'indiquent des élus, il pourrait être envisageable de se baser sur la population totale afin de prendre en compte le phénomène des logements qui sont occupés 10 mois sur l'année dont 5 par des saisonniers d'été et 5 par des saisonniers d'hiver. Il faut toutefois noter que l'écart entre population municipale et totale est très faible.

Dans le dernier scénario, les 55 logements issus de la captation de résidences secondaires et logements vacants (transformées en résidences principales) sont calculés par défaut, en partant du fait que le marché actuel peut produire environ 130 constructions neuves par an. Si aucune politique de l'habitat n'est menée, ces objectifs souhaités par les communes ne pourront pas être atteints.

Un participant indique que ces projections sont également réalisées par les promoteurs et qu'il est donc important d'afficher des objectifs ambitieux pour signaler que le projet politique est de produire de la résidence principale aussi.

Orientation 2 : Maîtriser la ressource foncière pour rendre le logement accessible et limiter l'étalement urbain

Les prix des terrains nus sont ceux des terrains viabilisés et en moyenne à l'échelle de l'agglomération. Dans la Vallée du Brevon, les prix tournent autour de 100€/m² tandis que plus on s'approche des stations, plus on est proche voire au-delà de 300€/m².

La fiabilité des données sur les logements vacants doit être interrogée, la frontière entre logement vacant et résidence secondaire étant souvent compliquée à établir (logement déclarés vacants mais loués au noir lors des vacances, résidences secondaires qui ne sont plus jamais utilisées). Certaines communes ont récemment reçu la liste de leurs logements vacants par la DGFIP.

Mme TRABICHET, maire de Vailly, s'interroge très fortement sur l'importance du nombre de logements vacants indiqués, certains étant de fait occupés. Par ailleurs, les logements catégorisés en classement cadastral 7 ou 8 semblent forte surévalués.

Sur la question des densités, actuellement le ratio utilisé est de 18 logements à l'hectare alors que le SCOT tablait sur 12 logts/ha.

Etienne Guyot rappelle que ce sont des ratios qui existent pour identifier le foncier mobilisable et qu'ils sont à adapter selon la situation locale. Notamment, il faudra prendre en compte la différence entre les communes du bas où les terrains sont un peu plus plats et les communes avec d'importants dénivelés où l'individuel est donc nécessairement moins dense.

Orientation 3 : Améliorer la qualité des logements existants

Les éléments sur le prix indiquent qu'au-delà de la question foncière (de l'économie), la forme urbaine sera importante pour répondre aux besoins d'une partie des ménages, locaux. En d'autres termes, la maison individuelle ne peut pas être la seule réponse pour se loger.

Les élus indiquent que les opérations en accession abordable sociale se font parce que les communes apportent le foncier à un prix abordable d'environ 50€/m². Sans ce soutien, elle ne peut pas se faire.

Etienne Guyot rappelle qu'il est important d'avoir une véritable politique d'aménagement dans le contexte particulier du territoire qui n'est pas organisé avec une centralité et une périphérie mais en bi- voire multi-polarité. L'importance est cependant de bien adopter une approche du territoire en tant qu'entité à part même si les particularités locales doivent être prises en compte.

Par exemple, la Vallée du Brevon est plutôt polarisée par Thonon-les-Bains alors que le haut est davantage centré sur lui-même. Cependant, ces tendances peuvent à l'avenir changer. En effet, les évolutions notamment en termes d'infrastructures, même si elles concernent plutôt les communes du bas, auront un impact sur l'ensemble du Haut-Chablais, à des degrés divers.

Orientation 4 : Diversifier l'offre pour améliorer les réponses aux besoins spécifiques

Pour les logements locatifs sociaux, il s'agit bien de création et pas forcément de construction neuve, cela peut passer par le conventionnement de logements locatifs privés existants par exemple.

Les élus se demandent comment faire en sorte que la rotation soit plus importante dans le parc locatif social car aujourd'hui, une partie des locataires ne quittent plus le logement attribué. Il sera donc important de bien penser les typologies de l'offre nouvelle développée.

Actuellement, la CC fait de l'intermédiation locative pour les saisonniers entre le propriétaire et l'employeur avec garantie du loyer (inventaire avant et après) de 5 logements au départ, ils sont maintenant à 20 logements captés.

L'Etat souhaite développer l'offre en logements locatifs sociaux à hauteur de 27 logements par an avec une attente forte sur Morzine qui ne possède pas encore de parc public aujourd'hui. Certains participants se questionnent sur l'intérêt de développer cette offre locative à Morzine alors que les magasins ferment en mai et que les prix sont particulièrement élevés dans les commerces.

Un élu indique que pour le développement de l'offre sociale, il faudra travailler sur les zones AU parce que c'est là qu'il sera possible de disposer de foncier abordable, le foncier dans les zones U étant trop onéreux.

L'objectif du PLUI-H sera de montrer à l'Etat que la CC s'est dotée d'un projet environnemental mais également économique et social pertinent, notamment dans le développement de l'offre locative sociale, qui est nécessaire mais qui doit être développée de façon cohérente par rapport aux caractéristiques des communes et du territoire.

Un élu souhaite que la question du locatif aidé adapté, accessible aux personnes à mobilité réduite soit abordée ainsi que le recensement de cette offre car il existe des logements adaptés mais qui ne sont pas forcément occupés par les personnes le nécessitant.

Orientation 5 : Animer et piloter la politique locale de l'habitat

En termes d'équivalent temps plein, il est aujourd'hui difficile à préciser les besoins qui dépendront de l'ambition du PLH, du fait de gérer en interne ou pas une OPAH, etc. mais on peut imaginer les besoins pour un mi-temps.

Annexe

Présents à la réunion du COP15 n°10 du 21/03/2017 HABITAT – Présentation enjeux et scénarios

COMMUNE	NOM	Prénom	Fonction
BELLEVAUX	PASQUIER	Régis	Conseiller
BELLEVAUX	CONVERSET	Michel	Adjoint
BELLEVAUX	BATUT	Nadine	Conseillère
LA COTE D'ARBROZ	BAUD	Marie-Thérèse	
LA COTE D'ARBROZ	LE RAY	Gérard	Adjoint
LA FORCLAZ	GALLAY	Gilbert	Maire
LA VERNAZ	GARIN	Jacqueline	Maire
LA VERNAZ	HAUTEVILLE	Laurent	Adjoint
LULLIN	DEGENEVE	Alain	Maire
LULLIN	CRAYSTON	José	Adjoint
MONTRIOND	LAGRANGE	Georges	Maire
REYVROZ	CORNIER	Andrée	1er Adjoint
REYVROZ	LOMBARD	Gérald	Maire
SAINTE JEAN D'AULPS	BOIRE-VARLET	Catherine-Sophie	Adjointe
VAILLY	TRABICHET	Yannick	Maire
VAILLY	NAZAIRE	Laurent	Conseiller
SEYTRoux	BOYAT	Sylvie	Adjointe
MORZINE	Absent		
LES GETS	Absent		
LE BIOT	Absent		
LA BAUME	Absent		
ESSERT ROMAND	Absent		

ORGANISME	NOM	Prénom	Fonction/Service
EPODE	GUYOT	Etienne	BE Urbanisme
EOHS	DRUETZ	Julie	BE Habitat
EOHS	HOARAU	Sébastien	BE Habitat
CCHC	VINCENTI	Sabine	Habitat
CCHC	BAILLEUX	Jean-François	Urbanisme