



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de **Programme Local de l'Habitat**

Communauté de Communes du Haut-Chablais

Présentation des enjeux et des scénarios envisageables

21 mars 2017



- ▶ **Rappeler les grands enjeux identifiés par le diagnostic...**
- ▶ **...pour envisager les principes d'une politique de l'habitat concertée à l'échelle intercommunale**
- ▶ **Débattre du niveau de développement souhaité et souhaitable de la CC**
 - ▶ Sur base de différents scénarios de développement
- ▶ **Répondre à vos questions**
 - ▶ Sur les enjeux
 - ▶ Sur la manière dont ces enjeux pourraient se traduire de façon opérationnelle

- 
- I. La question du rythme de développement**
 - II. La question de la gestion de la ressource foncière**
 - III. La question de l'amélioration de l'offre**
 - IV. La question de la diversification de l'offre**
 - V. La mise en œuvre de la politique de l'habitat**

SOMMAIRE

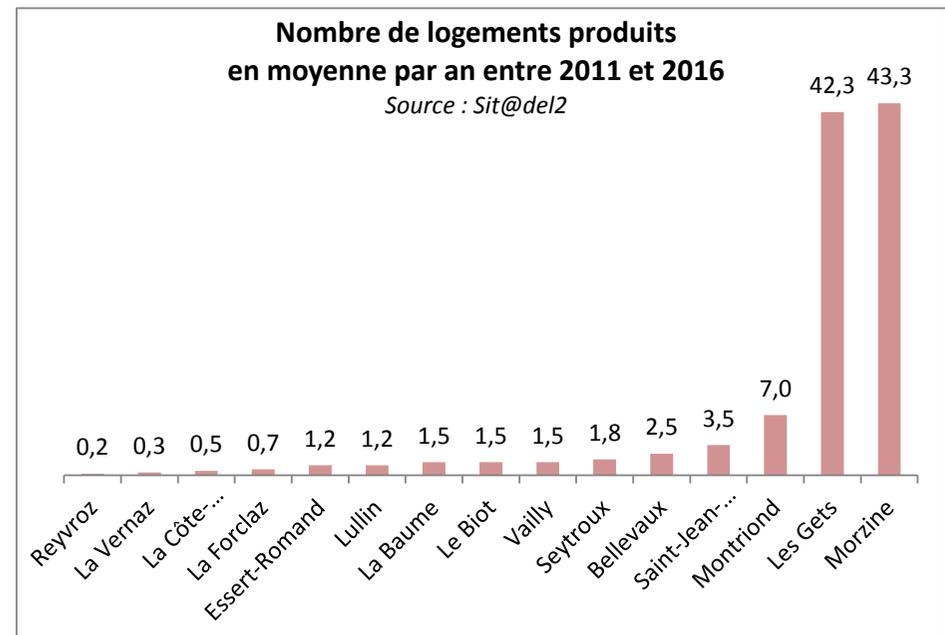
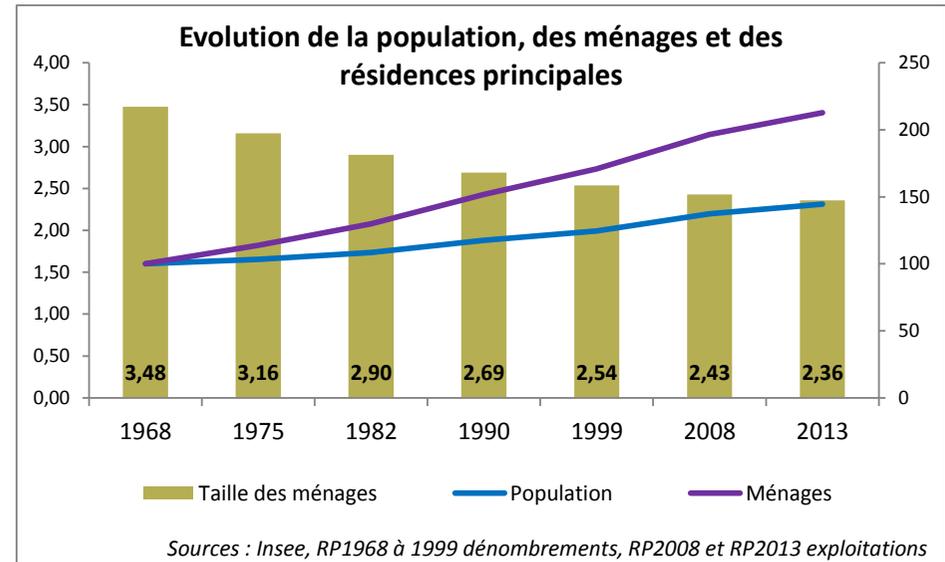


I. La question du rythme de développement

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

Rappel du diagnostic

- ▶ **Un territoire globalement attractif**
 - ▶ Hormis pour 3 stations et les villages les moins accessibles
- ▶ **Des volontés communales de croissance raisonnée**
- ▶ **Une production de logements très faible entre 2011 et 2016 pour les $\frac{3}{4}$ des communes**
 - ▶ 3 stations tirent la production, en lien avec l'offre touristique et son développement
- ▶ **Un SCoT en révision**
- ▶ **Un travail à mettre en œuvre entre EPCI, communes, SCoT et Etat pour trouver notamment le bon volume de production sur la période PLH**



▶ Travail de prospective donc approximatif

- ▶ Des projections à **6 ans**, réglementaires pour le PLH
- ▶ Des projections à **12 ans** devront également être réalisées pour s'aligner sur les temporalités du PLUI

▶ Un travail d'estimation qui repose sur des hypothèses

- ▶ Estimation de la population de chaque commune au 1^{er} janvier 2018, d'après les informations transmises par les élus
- ▶ Estimation de l'évolution de la taille des ménages
- ▶ Estimation de la part de résidences secondaires aux 1^{ers} janvier 2018 et 2024
 - *Minoration de l'évolution observée par le passé*
 - *Informations transmises par les élus (notamment sur le phénomène de transformation de RS en RP)*
 - *Projets de promotion immobilière connus*

▶ Un premier travail de calibrage

- ▶ Autour de 3 scénarios : « **Linéaire** », « **SCoT** » et « **Communes** »
- ▶ Estimés sans impact d'une action spécifique sur la vacance
- ▶ Un travail à parfaire suite
 - *À cette première réunion de concertation*
 - *Aux commissions sur l'habitat et les autres thématiques*
 - *Aux retours des communes*

► Le scénario « linéaire » basé sur un prolongement des évolutions démographiques 2008-2013

- Production d'environ **950** logements sur 6 ans
 - *Dont environ 145 logements par an en construction neuve*
 - *Et environ 15 par an en transformation de RS et de LV en RP*
- Sur la durée du PLH : **+540** ménages et **+800** habitants

► Un scénario basé sur le « SCoT » en termes d'évolutions démographiques

- Production d'environ **1 000** logements sur 6 ans
- Sur la durée du PLH : **+600** ménages et **+900** habitants
- « *Un PLH pourra proposer une répartition des logements supplémentaires entre communes d'une même intercommunalité, différente de celle évaluée dans le tableau suivant, à condition que cette nouvelle « ventilation » demeure justifiée du point de vue de l'organisation des déplacements, qu'elle respecte les principes et la structure multipolaire de l'armature urbaine du Chablais* »

► Un scénario basé sur les volontés communales

► Production d'environ **1 110** logements sur 6 ans

- *Dont environ 130 pourraient être produits en construction neuve annuellement*
- *Et environ 55 devront être captés dans le parc de RS et de LV*

► Sur la durée du PLH : **+660** ménages, **+1 050** habitants

► Nécessite des **actions volontaristes** traduites notamment dans le PLUI-H et le POA

Le choix d'un scénario pour 2018-2023

- ▶ Un scénario linéaire basé sur le maintien du rythme de développement démographique
 - ▶ Un scénario basé sur le « SCoT » en termes d'évolutions démographiques
 - ▶ Un scénario « commune » basé sur les volontés de développement
- ⇒ **Notre proposition de principe : ramener le scénario final du PLH proche d'un scénario « Communes »**
- ▶ Car repose sur un projet globalement équilibré à l'échelle intercommunale
 - ▶ Car respecte assez bien le principe des polarités
 - ▶ Car n'est pas en rupture avec les capacités du territoire

	Production sur 6 ans	Gain de population sur 6 ans	Gain de ménages sur 6 ans
Scénario « Linéaire »	950 logements	800 habitants	540 ménages
Scénario « SCoT »	1 000 logements	900 habitants	600 ménages
Scénario « Communes »	1 100 logements	1 050 habitants	660 ménages

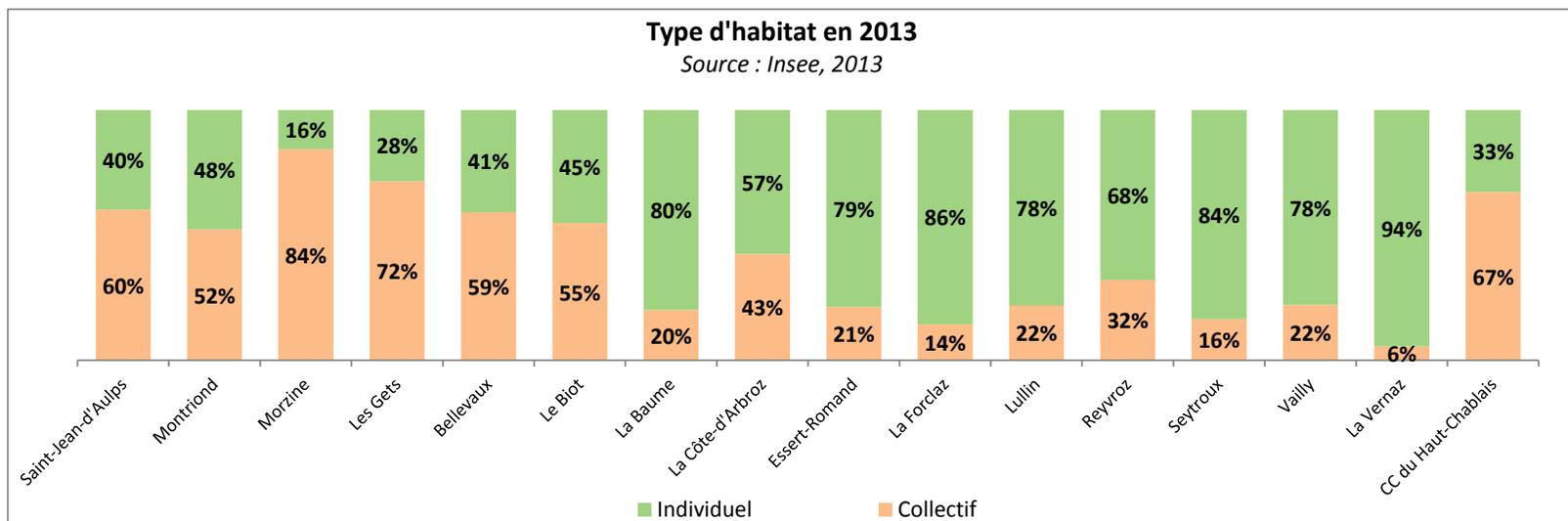
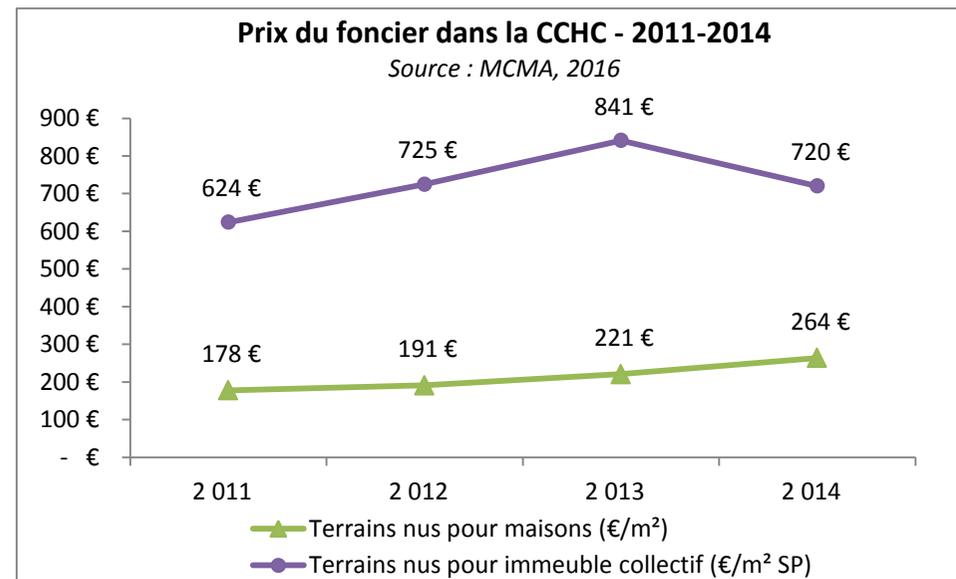


II. La question de la gestion de la ressource foncière

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

Rappel du diagnostic

- ▶ Un parc en construction nouvelle qui se développe essentiellement sous la forme de résidences secondaires, ne permettant pas à la population locale de se loger
- ▶ Un prix du foncier et des acquisitions qui s'envole sur la période récente
- ▶ Mais une production neuve n'entraînant pas l'apparition de nouveaux logements vacants
 - ▶ Une frontière entre logement vacant et résidence secondaire cependant difficile à établir



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

Rappel du SCoT

- ▶ Tous logements du parc existant inclus, les communes devront tendre vers une typologie des formes urbaines déterminée par le biais de la construction neuve

Armature urbaine	Commune	Collectif	Intermédiaire	Individuel « pur »
Pôle secondaire	Saint-Jean-d'Aulps	50%	30%	20%
Stations de montagne	Morzine, Montriond, Les Gets, Bellevaux	50%	20%	30%
Pôles de proximité	Toutes les autres communes	25%	25%	50%

- ▶ La part d'individuel doit être considérée comme un maximum et celle de collectif comme un minimum
- ▶ Densités pour les nouveaux logements :

Typologie	Nombre minimum de logements par hectare
Collectif	66 logements / hectare
Intermédiaire	25 logements / hectare
Individuel	12 logements / hectare

- ▶ Des densités à respecter et à intégrer dans le zonage du PLUI-H

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

Des principes pour maîtriser la ressource foncière au travers du PLUI-H

▶ Le Droit de Préemption Urbain (DPU)

- ▶ Permet à une collectivité locale, dans un périmètre défini, de se substituer à l'acquéreur pour réaliser une opération d'intérêt général

▶ L'Emplacement Réservé (ER)

- ▶ Périmètre délimitant un ensemble de parcelles destiné à la réalisation de projets dont de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale

▶ Le Secteur de Mixité Sociale (SMS)

- ▶ Périmètre au sein duquel tout programme d'habitat devra comprendre un pourcentage affecté à des logements sociaux (location ou accession)

▶ La Zone d'Aménagement Différé (ZAD)

- ▶ Procédure qui délimite un périmètre dans lequel est institué un DPU afin d'acquérir des terrains construits ou non en vue de réaliser une opération d'aménagement dont le programme n'est pas encore défini

▶ La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

- ▶ Procédure qui permet de réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder à des utilisateurs publics ou privés

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

Des outils à utiliser pour maîtriser la ressource foncière

▶ L'Etablissement Public Foncier (EPF)

- ▶▶ Opérateur dont la mission est de porter le foncier

▶ La Taxe d'Habitation sur le Logement Vacant

- ▶▶ Se met généralement en place lorsqu'une commune connaît un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements locatifs
- ▶▶ Demande une connaissance des logements vacants sur le territoire

▶ L'outil Mieux Connaître pour Mieux Agir (MCMA)

- ▶▶ Une utilisation à l'échelle de l'EPCI pour notamment mieux connaître les transactions et les prix sur le territoire et travailler sur le foncier

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

Un travail à réaliser pour récupérer le parc vacant/lits froids ou tièdes

- ▶▶ Dans une logique d'économie de la ressource foncière
- ▶▶ Mais également de dynamisme des bourgs et de qualité de vie
- ▶▶ Grâce à une meilleure connaissance du parc existant (vacant ou résidence secondaire ?)...
- ▶▶ ... et un travail avec les partenaires (Affiniski, Soliha, Anah, etc.)
- ▶▶ ... ainsi qu'une politique volontariste de mobilisation du parc (financements pour sorties de vacance, sensibilisation des propriétaires, etc.)

Durée de la vacance	Moins de 3 ans	3 ans et plus
1. Bassin de vie A	593	380
	61%	39%
2. Bassin de vie B	247	92
	73%	27%
3. Bassin de vie C	115	96
	55%	45%
CCHC	955	568
	63%	37%

Résidences secondaires	Total	<1975	T1/T2
1. Bassin de vie A	8 656	3 456	5 216
		40%	60%
2. Bassin de vie B	2 682	589	1 662
		22%	62%
3. Bassin de vie C	420	272	172
		65%	41%
CCHC	11 758		7 050
		37%	60%

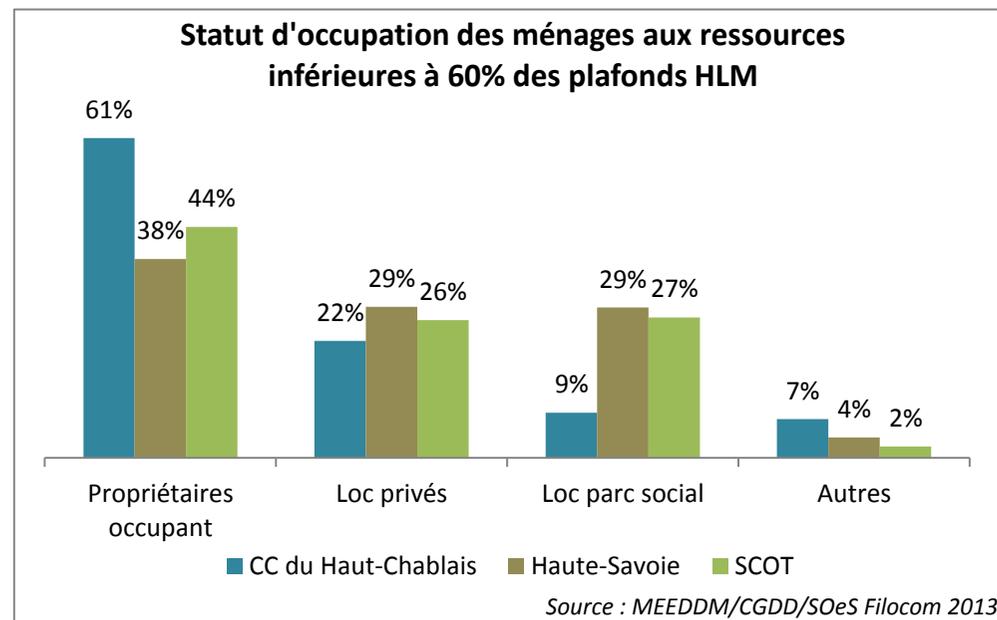


III. La question de l'amélioration de l'offre

Orientation 3 : Améliorer la qualité des logements existants

Rappel du diagnostic

- ▶ **La moitié des ménages éligibles au logement social, davantage que dans le département**
 - ▶ Un cinquième est éligible au logement très social
 - ▶ Ils sont majoritairement propriétaires de leur logement alors que dans le département ils sont majoritairement locataires du parc social
- ▶ **Les budgets de la classe moyenne pour accéder à la promotion immobilière sont compris entre 151K€ et 328K€ sans PTZ**
 - ▶ Au vu du prix de l'accession, des risques de ne pas pouvoir améliorer les logements acquis



Orientation 3 : Améliorer la qualité des logements existants

Rappel du diagnostic

- ▶ 143 logements dans le parc privé potentiellement indigne
- ▶ Des logements moins confortables du côté de la vallée du Brevon et de plus en plus confortables à mesure qu'on se dirige vers les stations
- ▶ 85% des résidences principales sont tout confort
- ▶ Un bilan de l'OPAH mitigé
 - ▶▶ Des objectifs initiaux très ambitieux (240 logements sur 3 ans)
 - ▶▶ Des priorités nationales fréquemment revues
 - ▶▶ Un portage politique a minima

	Objectifs (validation novembre 2015)	Bilan années 1 à 4 + en cours						Avancement
		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	En cours	Total (hors en cours)	
Propriétaire occupant	98	11	24	17	8	9	60	61%
Bailleur	32	9	15	0	0	17	24	75%
TOTAL	130	20	39	17	8	26	84	65%

Orientation 3 : Améliorer la qualité des logements existants

Quelles possibilités d'actions sur le parc privé existant ?

- ▶ **Pour l'amélioration de l'habitat : se poser la question de la pérennisation du dispositif d'OPAH**
 - ▶▶ En repensant les **objectifs** : lutte contre l'habitat indigne, la précarité énergétique, la vacance, etc. ?
 - ▶▶ Et en repensant le **portage** politique, voire le financement pour un effet levier plus important
 - ▶▶ Permet, outre l'amélioration de l'habitat, de créer du **logement locatif conventionné**

- ▶ **Poursuivre et intensifier l'action avec Affiniski**
 - ▶▶ En insistant sur les **différents objectifs possibles** : logement touristique, logement saisonnier, logement locatif à l'année, conventionné ou non
 - ▶▶ Permet, outre le réchauffement des lits, de **lutter contre l'étalement urbain**

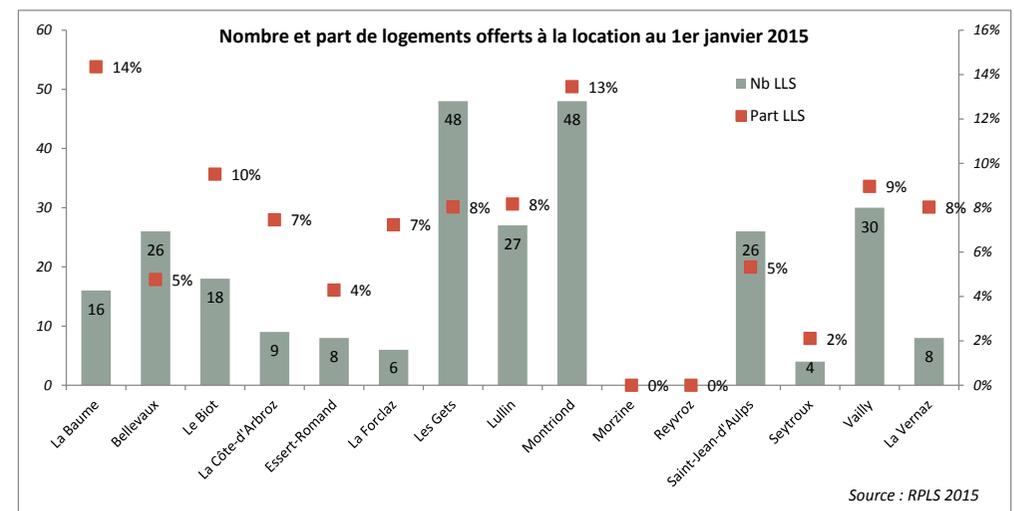
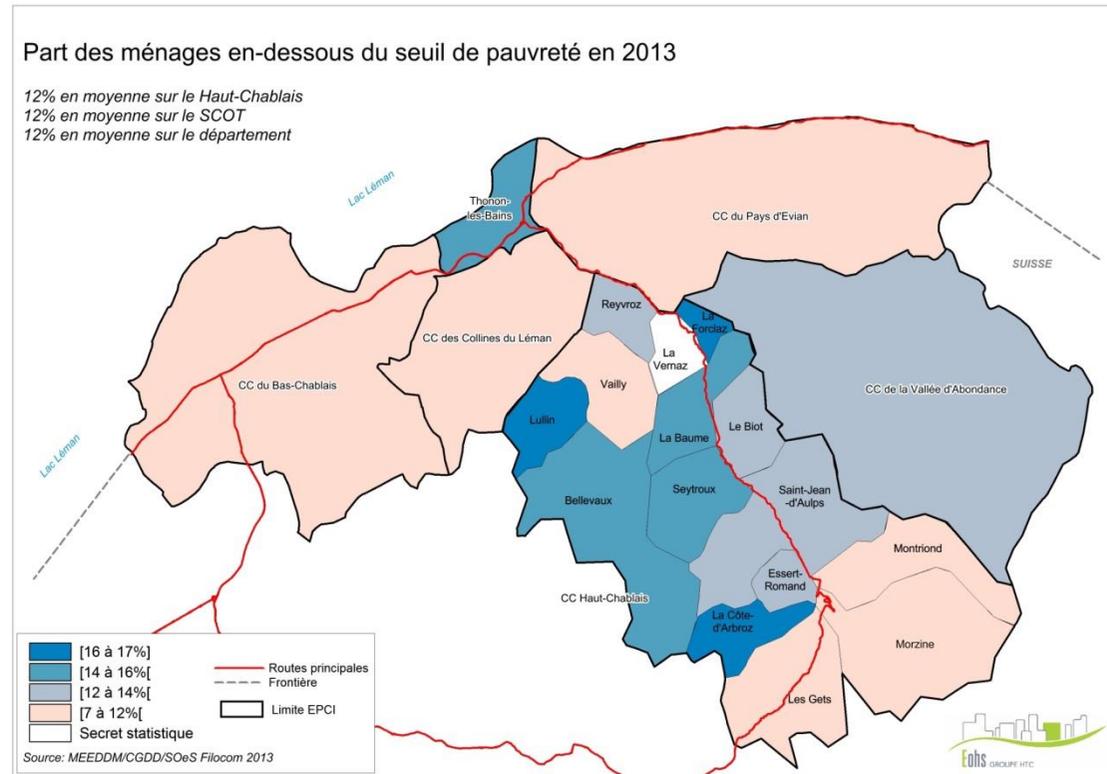


IV. La question de la diversification de l'offre

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

Rappel du diagnostic

- ▶ **Une accession à la propriété souvent très onéreuse**
 - ▶ Dans un contexte de faible offre locative
 - ▶ Des prix du foncier et du logement qui s'envolent, en lien avec l'activité touristique
- ▶ **Une offre locative, privée et publique, insuffisamment développée**
 - ▶ Une demande sociale probablement non exprimée faute d'offre
 - ▶ Des attentes de l'Etat : 27 logements locatifs publics à créer annuellement pour 11/ an entre 2010 et 2015
- ▶ **La moitié des 80 ans et plus habitent encore une maison de 4 pièces et plus faute d'offre alternative adaptée**
- ▶ **Des logements saisonniers insuffisants quantitativement et qualitativement**



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

► Une offre locative à développer

- ▶ Dans la **construction neuve** et sous forme de **résidence principale**
 - *En mobilisant les outils réglementaires pour réserver du foncier à destination de la population locale*
- ▶ Par le **conventionnement** privé et la mobilisation des logements communaux
 - *Pour répondre aux besoins des personnes aux ressources modestes*
 - *Pour pallier le manque d'offre publique « classique » sur le territoire*
- ▶ **Une offre existante aussi à mobiliser** : les résidences secondaires « lits froids et tièdes » ainsi que le parc vacant
 - *Dans une logique d'économie de la ressource foncière mais aussi de dynamisation des centres-bourgs*
- ▶ A destination de **publics diversifiés**
 - *Pour les personnes aux ressources insuffisantes pour devenir propriétaire*
 - *Pour les jeunes en début de parcours résidentiel*
 - *Pour les personnes âgées ne souhaitant plus conserver leur grand logement*
 - *Pour les saisonniers en hiver (et les touristes en été)*

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

- ▶ Intensifier le développement de l'offre conventionnée
 - ▶ Des attentes importantes de l'Etat : 27 LLS/an, en priorité dans les bourgs où se situent les services et équipements
- ▶ Quels objectifs se fixer ?
 - ▶ Exprimé en % logements produits prévus par le scénario choisi
 - *En différenciant éventuellement les objectifs entre production des bailleurs sociaux et autres types de propriétaires*
 - *Détailler les objectifs par bassin de vie*
 - ▶ Pose la question d'éventuels **soutiens communautaires** à l'équilibre financier des opérations dans un contexte de foncier très onéreux

Scénario	Création de logements sur 6 ans	162 logements locatifs sociaux
Scénario « Linéaire »	950 logements	17%
Scénario « SCoT »	1 000 logements	16%
Scénario « Communes »	1 100 logements	15%

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

- ▶ **Proposer une offre abordable en accession**
 - ▶▶ Pour permettre aux ménages modestes et aux jeunes ménages d'accéder à la propriété

- ▶ **En mobilisant des outils variés :**
 - ▶▶ **L'accession sociale et le PSLA** : prix de vente plafonné + dispositif de sécurisation

 - ▶▶ **Le prêt à taux zéro**

 - ▶▶ **Contracter des accords de prix maîtrisés avec les opérateurs privés sur les projets structurants** : une décote de 12 % par rapport au prix du libre correspond à un écart couramment observé (ex : 3350 € /m² pour un projet à 3800 € /m² en libre, 3700 € /m² pour un projet à 4200 € /m²).



V. La mise en œuvre de la politique de l'habitat

Pour être plus qu'un document d'intentions, la politique locale de l'habitat doit être portée et animée

- ▶ **Un référent PLH pour mettre en œuvre les actions et accompagner les communes**
 - ▶ Une politique de l'habitat qui sera traduite dans le PLUI pour la rendre opérationnelle
 - ▶ Des élus à former et à accompagner dans leurs actions

- ▶ **Un Comité de pilotage à pérenniser**
 - ▶ Pour permettre au débat de se poursuivre à partir du bilan annuel du PLH
 - ▶ Pour réorienter la politique en cas d'évolutions inattendues

- ▶ **Une communication adaptée autour de la politique de l'habitat**
 - ▶ Pour associer au maximum élus, partenaires et population



Suite de l'élaboration du PLH

▶ 2 ateliers thématiques opérationnels

- ▶ Améliorer l'habitat et répondre aux besoins spécifiques – 28 mars
- ▶ Maîtriser la production du logement – 4 avril

▶ Une seconde réunion de concertation – 19 mai

- ▶ Une proposition de contenu des orientations stratégiques
 - *Basé sur le compte-rendu des discussions d'aujourd'hui*
 - *Et les travaux réalisés en ateliers*