

Communauté de Communes du Haut-Chablais

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Réunion du COP 15 n°11  
du 19 mai 2017

## HABITAT

Propositions d'orientations pour la politique  
intercommunautaire de l'habitat  
par le bureau d'Etudes 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](mailto: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](mailto:e.guyot@epode.eu)

Email : [mickael.etheve@blezatconsulting.fr](mailto:mickael.etheve@blezatconsulting.fr)

Dossier n° 16032

## Introduction

---

M. Berger rappelle que la problématique des lits froids est complexe car il est impossible, à travers les compétences directes de la mairie, de les convertir en lits chauds, ce en quoi le maire des Gets abonde. La question touristique (résidence secondaire, hôtellerie) ne relève selon M. Berger pas de l'habitat. Mme Druetz (Cabinet EOHS) confirme que ce qui est lié à l'hébergement touristique ne fait pas partie de la question habitat mais qu'en revanche les résidences secondaires en font partie.

Le maire de Saint-Jean-d'Aulps s'inquiète de la perte de valeur des logements au Biot suite à la fermeture de la station de ski communale.

Mme Trabichet met elle en avant le cas d'Habère-Poche, qui a su mener une politique forte pour convertir les lits touristiques en logement principal et souhaite s'en inspirer. Les élus des bassins A et B pensent que le phénomène est marginal sur leur territoire en raison du coût des logements.

Madame Garin insiste sur l'importance de la problématique de la saisonnalité sur le territoire et remémore aux participants qu'environ 90 saisonniers peuvent être logés grâce à la cellule logement de la Communauté de communes.

Mme Garin rappelle enfin en guise d'introduction que le diagnostic avait établi que la population du Haut Chablais est la « plus âgée » et la « plus vieillissante » de tout le Chablais. Il est donc obligatoire d'avoir une réflexion pour adapter l'offre à la réalité.

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

---

Il est rappelé en introduction que la partie habitat sera évaluée annuellement et qu'un bilan plus complet sera établi au bout de chaque période triennale. Au terme du premier PLH, un nouveau volet habitat sera associé au PLUi dont la durée est de 12 ans.

Réaction des élus (Maires de Morzine, Les Gets, St Jean d'Aulps) sur le fait que les transformations de résidences secondaires en résidences principales restent très marginales selon eux. Réponse d'EoHS : pour autant ce phénomène existe, par exemple sur le Biot des résidences secondaires (petit appartement) se regroupent pour créer une résidence principale.

Le M. Cottet-Dumoulin craint que la réduction des zones destinées à la construction conduise à une augmentation du prix du foncier. Il se demande donc comment dans ces conditions favoriser l'installation de la population locale. Il rappelle également (point qui fait l'unanimité auprès des élus) que les politiques liées à la construction de résidences principales sont essentiellement issues d'une politique volontariste communale, et non d'un simple zonage et d'un « laisser-faire ».

Sur St Jean d'Aulps, 100 personnes sont parties et c'est lié au départ de la MGEN. EoHS confirme que cela a été pris en compte dans les calculs. Les tendances entre 2008 et 2013 n'ont pas automatiquement été prolongés.

Mme Trabichet estime que les bailleurs sociaux sont insuffisamment engagés dans les politiques de l'habitat. Le M. Cottet-Dumoulin s'interroge quant à lui sur la localisation en centre de village des logements locatifs sociaux qui sont également souvent les lieux de nuisances sonores, notamment en soirée, du fait du tourisme. Elle relève également que des conflits de voisinage peuvent se créer lorsque des nouveaux habitants intègrent des centre-villages, notamment avec les activités déjà présentes (cas de la brasserie).

M. Anthonioz estime quant à lui que les centres des stations sont « morts » pendant la saison creuse et qu'avoir une population à l'année dans ces secteurs peut être intéressant pour faire « vivre » les villages. Les élus s'accordent donc sur le fait qu'il sera important de bien spatialiser les périmètres de mixité sociale selon les besoins des différentes communes. Sur la thématique du logement social, Mme Trabichet insiste également sur le fait qu'il est essentiel de miser sur l'aspect qualitatif des logements sociaux si l'on souhaite qu'ils restent attractifs.

Plusieurs élus font remarquer que les « anglais » ne sont pas tous recensés dans les données Insee alors qu'une partie d'eux habitent le territoire à l'année. Le maire de Saint-Jean-d'Aulps indique que dans l'établissement scolaire de la commune, 44% des enfants scolarisés sont anglophones.

M. Berger indique que d'après lui, Avoriaz compte déjà un certain nombre de logements sociaux et qu'il ne faut pas exclure Avoriaz des réflexions sur la politique locale de l'habitat puisqu'une centaine de personnes y habitent à l'année.

Le scénario pressenti à 1,52% de croissance démographique (soit un demi-point de plus que pour la période 2008-2013) est validé sur le principe ainsi que la répartition de la croissance par bassin. Mme Druetz indique que la déclinaison communale du scénario sera envoyée aux élus du COP15 et qu'il est demandé à chaque commune de lui faire un retour par écrit sur le scénario afin de l'ajuster avant présentation aux partenaires. Elle indique par ailleurs que la forte croissance souhaitée par la majorité des communes dépasse celle préconisée par le SCoT en vigueur (1,13% à l'échelle de la CC) mais qu'une politique de l'habitat concertée à l'échelle de la CC et portée politiquement pourra influencer sur la révision du SCoT en cours. Elle rappelle également que la croissance sur un territoire ne sera a priori pas linéaire et qu'une forte croissance en début de SCoT peut être compensée par un ralentissement de la croissance en deuxième partie de période SCoT.

En aparté il est soulevé le problème des logements déclarés dans le cadre des demandes de permis de construire : les logements collectifs créés sont souvent déclarés en Résidence Principale alors qu'au final ils seront occupés en Résidence Secondaire. Ce qui fausse les statistiques mais aussi les sommes dues au regard de la Taxe d'Aménagement.

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

---

Le M. Cottet-Dumoulin s'interroge sur les enveloppes foncières conservées pour l'urbanisation dans le futur PLUi-H face aux enveloppes foncières disponibles actuellement. Il déplore un manque d'information sur ces questions et se soucie de perdre une importante marge de manœuvre dans sa commune. M. Guyot lui indique que la réduction de la consommation foncière est une obligation issue de l'Etat et que le volet habitat présenté couvre une période de 6 années alors que le PLUi-H couvrira une période de 12 ans. De ce fait, les enveloppes foncières nécessaires pour répondre aux choix politiques de la CC se baseront sur un scénario à 12 ans. Le zonage traduira les besoins de la politique choisie par les élus et validée par les partenaires.

M. Guyot rappelle que la possession de terrains constructibles n'est pas « garantie » dans le temps et que les propriétaires, s'ils n'ont pas de projets pour ces terrains, peuvent effectivement les voir déclassés. M. Berger explique que pour les administrés, le fait qu'un terrain soit constructible est un « droit acquis ». Il doute qu'une nouvelle réduction des enveloppes foncières destinées à l'urbanisation soit acceptée par ses administrés. Le maire de Saint-Jean-d'Aulps abonde et indique que la population contestera le nouveau zonage du PLU. Mme Trabichet estime qu'il est dans ces conditions nécessaire de changer de logique et d'entrer dans une communication plus forte avec la population.

## **Orientation 3 : Améliorer la qualité des logements existants**

---

Mme Trabichet craint que si les efforts en termes de politique de l'habitat sont concentrés sur la réhabilitation des anciennes habitations, il n'y ait plus de retombées financières pour les communes. En effet, ils ne sont par exemple pas soumis à la taxe d'aménagement.

La proposition de mettre en place des formations, chaque année, auprès des élus et des techniciens pour faire vivre le volet habitat du PLUi-H suscite quelques désaccords auprès des élus. M. Berger, n'y voit pas d'intérêt et craint que d'inscrire dans le PADD du PLUiH la mise en place de formations les oblige à y être présents. L'idée séduit néanmoins la plupart des élus, notamment Mme La Présidente.

Mme Druetz indique que ce principe ne sera pas inscrit dans le PADD mais dans le Programme d'Orientation et d'Actions du volet H du PLUi et qu'aucune sanction ne sera d'application en cas de non présence. Il est proposé de partir sur la notion d'« ateliers » du même type que ceux organisés par les cabinets Eohs et Adéquation et de bien réfléchir à la fréquence de ceux-ci.

Sur la question d'une aide pour la sortie de vacance, certains élus indiquent qu'un montant de 3 000€ serait insuffisant et qu'il serait plus judicieux de miser sur des montants allant jusqu'à 7 000€. Mme Vincenti rappelle que l'aide de la Région avait durant l'OPAH été un véritable déclencheur pour les propriétaires bailleurs, aide sans laquelle l'équilibre des opérations était nettement plus compliquée à trouver, voire impossible. Madame Druetz rappelle qu'avec un conventionnement obligatoire de 15 ans avec l'Anah, ce système est un moyen efficace pour compléter l'offre locative aidée « classique » des bailleurs et créer ainsi davantage de logements sociaux sur le territoire.

Le conventionnement privé permet par ailleurs de créer des logements aidés en petit nombre et dans toutes les communes là où les bailleurs, pour une question d'équilibre d'opération, chercheront souvent à faire entre 10 et 20 logements. Madame Druetz rappelle également que le territoire est en zonage 3 du logement locatif social (soit les plafonds de revenus et de loyers plus faibles) alors que la majorité du territoire est tendue en termes d'habitat, induisant des difficultés d'équilibre des opérations plus importantes pour les bailleurs sociaux.

Les élus valident le principe d'une aide communautaire pour l'amélioration de l'habitat, qui devra être fixée dans un cahier des charges. Son montant devra faire l'objet d'une réflexion afin de jouer le rôle d'effet-levier escompté et des clauses anti-spéculatives devront être rédigées.

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

---

Il est rappelé aux élus que l'objectif poursuivi par Affiniski est de « réchauffer » les lits mais aussi de transformer les lits à vocation touristiques en logements saisonniers ou à loyers abordables à l'année. En effet, un propriétaire qui louerait son appartement seulement 4 semaines par an pourrait avoir des revenus identiques en le louant à un prix « raisonnable » pendant 4 mois à un saisonnier.

Sur la question de la répartition de l'offre locative sociale à créer, certains élus du Bassin C estiment qu'elle est trop peu localisée sur leur territoire. Madame Druetz rappelle que l'Etat souhaite qu'une partie conséquente de l'offre nouvelle soit localisée à Morzine, non encore pourvue d'offre locative aidée. Elle indique également que les bailleurs ne pourront pas réaliser des opérations dans tous les villages et qu'il faut penser que l'offre sera « mutualisée ». Elle rappelle que ces objectifs peuvent être dépassés, qu'il s'agit d'un « minimum » à se fixer mais que les acteurs du territoire ne seront pas en capacité de répondre favorablement à toutes les demandes.

Pour la Présidente le logement des saisonniers est un enjeu capital : 90 saisonniers sont logés grâce à la cellule logement chaque année.

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

---

Mme Garin rappelle qu'il ne sera pas nécessaire de mettre en place un Comité de pilotage exclusivement réservé au volet habitat du PLUi-H, puisque la CCHC dispose déjà de référents sur cette thématique.

## Annexe

Présents à la réunion du COP15 n°11 du 19/05/2017

### Propositions d'orientations pour la politique intercommunautaire de l'habitat

COMMUNE	NOM	Prénom	Fonction
BELLEVAUX	PASQUIER	Régis	Conseiller
BELLEVAUX	CONVERSEZ	Michel	Adjoint
BELLEVAUX	BATUT	Nadine	Conseillère
LA COTE D'ARBROZ	BAUD	Marie-Thérèse	
LA COTE D'ARBROZ	LE RAY	Gérard	Adjoint
LA COTE D'ARBROZ	MUFFAT	Sophie	Maire
LA VERNAZ	GARIN	Jacqueline	Maire
LES GETS	ANTHONIOZ	Henri	Maire
LES GETS	MARTEL	Mireille	Suppléante
LULLIN	CRAYSTON	José	Adjoint
MONTRIOND	LAGRANGE	Georges	Maire
MORZINE	BERGER	Gérard	Maire
MORZINE	FOURNET	Bernard	Adjoint
REYVROZ	CORNIER	Andrée	1er Adjoint
REYVROZ	LOMBARD	Gérald	Maire
SAINT JEAN D'AULPS	COTTET-DUMOULIN	Patrick	Maire
SAINT JEAN D'AULPS	BOIRE-VARLET	Catherine-Sophie	Adjointe
VAILLY	TRABICHET	Yannick	Maire
SEYTRoux	MORAND	Jean-Claude	Maire
LA FORCLAZ	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
CCHC	LARDY	Sandra	Communication
CCHC	VINCENTI	Sabine	Habitat
CCHC	BAILLEUX	Jean-François	Urbanisme