

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Réunion du COP 15 n°7 du 09 décembre 2016

Présentation de l'habitat indigne par l'ARS Présentation du Diagnostic Habitat par Eohs et Adéquation

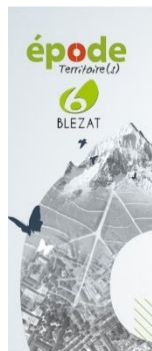
Destinataires du compte rendu:

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

Annexes :

- > Liste de présence
- > Document de présentation ARS
- > Guide Maires Habitat Indigne 2015 ARS - présentation
- > Guide Maires Habitat Indigne 2015 ARS – annexe
- > Guide Habitat Indigne ARS – partenaires
- > Document de présentation EHOS/ADEQUATION – Diagnostic Habitat

Compte-Rendu réalisé par JF. BAILLEUX



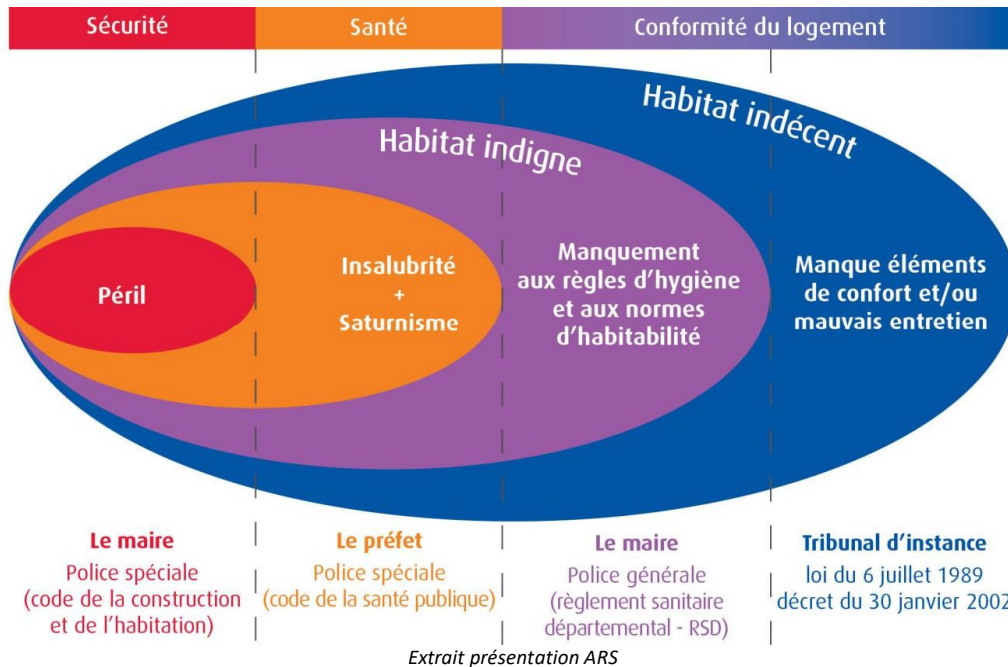
Maître d'ouvrage : **Communauté de Communes du Haut-Chablais**
Contact : Responsable Urbanisme - Jean-François BAILLEUX
Courriel : direction-urbanisme@hautchablais.fr
Tél : 04 50 84 68 15

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

Présentation de l'habitat indigne par l'Agence Régionale pour la Santé (ARS)

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H et plus particulièrement en abordant les questions de l'habitat il paraissait important de faire un focus sur la qualification des logements en termes d'habitabilité au regard de la loi et de connaître les distinctions entre « péril », « insalubrité », habitat indigne », « habitat indécent ».



Geneviève BELLEVILLE (chef de service) et Clarisse BAILLEUX (technicienne) de la Cellule Environnement de l'ARS d'Annecy sont venues apporter cet éclairage aux élus du COP15 et les sensibiliser aux risques encourus par les bailleurs en cas de location de logements susceptibles de ne pas répondre aux normes d'habitabilité en vigueur ou d'avoir des manques avérés quant aux règles d'hygiène ou de confort.

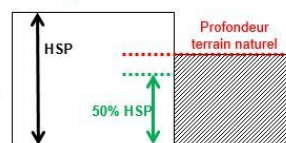
L'Habitat Indigne

Focus sur les locaux impropres à l'habitation

ATTENTION sur les déclarations de travaux et demandes de permis de construire

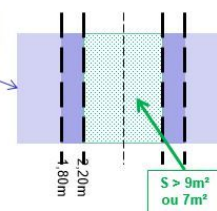
➤ Il s'agit de logements aménagés dans :

- Les caves ou sous-sols (semi ou entier)



- Les combles ou pièces ne respectant pas les surfaces minimales

- Articles 40.3 et 40.4 du RSD



- Les logements sans fenêtres sur l'extérieur
- et autres (garages, cabanes de jardin, ateliers, réserves ou locaux professionnels,...)

➤ Ne concerne pas les propriétaires occupants. Le propriétaire bailleur est mis en demeure de mettre fin définitivement à la mise à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux du logement dans un délai fixé.

Extrait présentation ARS

L'ARS insiste sur le fait que de vivre dans des locaux impropres (sans vue directe sur l'extérieur par exemple) a un impact sur la santé psychique des personnes (stress).

Engagement et responsabilité des communes :

On retiendra qu'en cas de signalement de logement « douteux » par l'occupant, le travailleur social ou toute personne, le Maire de la Commune se doit d'intervenir et de transférer au besoin le dossier à l'ARS.

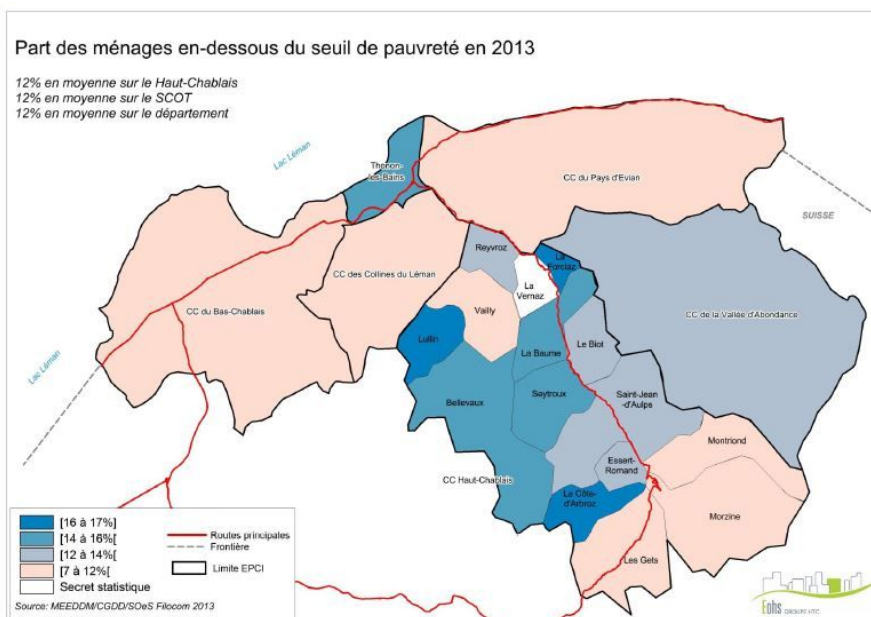
Un guide, édité par l'ARS, permet d'aider élus et techniciens à définir quels sont les logements susceptibles d'être considérés comme « indignes ». Ce guide et ses annexes sont annexés au présent compte-rendu.

Présentation du Diagnostic Habitat par les bureaux d'étude EOHS et ADEQUATION

Julie DRUETZ du Bureau EOHS présente de manière détaillée le diagnostic réalisé, elle est accompagnée dans cet exercice par Sébastien HOARAU (Responsable EOHS) et Tristan RUITZ (ADEQUATION).

Dans l'ensemble les élus ont salué la qualité de l'étude réalisée et que les données recueillies et analysées confortent l'importance à mettre en place un Plan Local de l'Habitat couvrant notre territoire.

700 ménages vivant sous le seuil de pauvreté



Des capacités budgétaires comprises entre 150 et 330 K€ pour le cœur de cible de la promotion immobilière

Source : Insee 2012 – Traitements Adéquation

CC du Haut Chablais	Fourchette de revenus*	Sans PTZ	
		Location Loyer maximum	Accession Budget planches** Budget plafond**
Ménages modestes	1er décile	< 1 000 €	260 € < 84 000 €
	2ème décile	1 000 € - 1 400 €	360 € - 118 000 €
	3ème décile	1 400 € - 1 800 €	450 € - 151 000 €
	4ème décile	1 800 € - 2 200 €	560 € - 185 000 €
Ménages intermédiaires	Médiane	2 200 € - 2 800 €	700 € - 236 000 €
	6ème décile	2 800 € - 3 300 €	820 € - 278 000 €
	7ème décile	3 300 € - 3 900 €	980 € - 328 000 €
	8ème décile	3 900 € - 5 000 €	1 240 € - 421 000 €
Ménages aisés	9ème décile	5 000 € - 6 700 €	1 680 € - 564 000 €
	10ème décile	> 6 700 €	> 1 680 € - > 564 000 €

► Les budgets de la classe moyenne pour accéder à la promotion immobilière sont compris entre 151K€ et 328K€ sans PTZ

Cœur de la promotion immobilière = 85% des demandes

► Un PTZ qui redonne entre 26K€ et 55K€

Les actions à mettre en place feront l'objet de réflexions à mener par la Commission Habitat à constituer.

Quelques remarques soulevées indiquent des pistes à suivre :

- Un étonnement de la part des élus concernant la part de ménages aux faibles ressources sur le territoire, notamment chez les propriétaires occupants.
- Un constat partagé sur le fait que le marché de la promotion en résidences secondaires impacte, surtout dans les stations, le marché du logement et rend difficile voire impossible la sortie de produits adaptés aux capacités financières des locaux.
- Une précision sur la définition d'un lit froid d'après Affiniski : occupé moins de 3 semaines par an.
- Un travail réalisé avec la cellule logement à l'échelle de la CC pour essayer de capter des logements déclassés pour les saisonniers (Affiniski indique qu'ils œuvrent également dans ce sens et pas uniquement pour la remise sur le marché ou l'amélioration de résidences secondaires ou de tourisme).

Les enjeux en présence sont clairs :

Les enjeux thématiques du volet Habitat du PLUi-H

▶ **Maintenir un développement dynamique et cohérent avec l'armature urbaine**

- ▶ Permettre à *tous* les villages de maintenir leur population voire de se développer...
- ▶ ... tout en limitant l'étalement urbain et en concentrant la croissance au regard de la répartition des emplois, des services et des équipements des communes

▶ **Produire du logement locatif**

- ▶ Conventionné public et privé, pour permettre aux ménages locaux de se loger sur le territoire
- ▶ Privé libre, pour répondre aux besoins des ménages résidant à l'année ou saisonniers

▶ **Permettre l'accession à la propriété pour les ménages**

- ▶ Développer l'accession aidée, en particulier sur les communes les plus tendues (Morzine, Les Gets et Montriond)
- ▶ Promouvoir une offre intermédiaire entre l'accession aidée et libre pour permettre à la population locale de mieux accéder au logement neuf
- ▶ Diversifier les typologies dans l'offre neuve

▶ Optimiser la gestion et l'utilisation de la ressource foncière

- » En mettant l'effort prioritairement sur la récupération du parc vacant (et des lits froids), dans une logique d'économie de la ressource foncière mais également de dynamisme des bourgs et de qualité de vie
- » En travaillant des façon intercommunautaire sur la maîtrise du foncier, en partenariat avec l'EPF74

▶ Poursuivre et accentuer les actions de requalification du parc

- » Pour remettre sur le marché les logements vacants ainsi que les résidences secondaires « lits tièdes et froids »
- » En recherchant les convergences possibles avec l'ensemble des objectifs (offre pour les saisonniers, pour les personnes âgées, pour les jeunes, limiter l'étalement urbain, etc.)

▶ Apporter des réponses aux besoins spécifiques identifiés

- » En accompagnant au mieux le vieillissement, principalement via l'adaptation des logements
- » En diversifiant les solutions à destination des jeunes du territoire
- » En améliorant l'offre existante pour les saisonniers, principalement dans le parc existant

En conclusion il conviendra de définir la stratégie habitat à partir des principaux enjeux validés collectivement. Ceci en vue d'alimenter les débats autour du PADD et d'imaginer les principes de l'action communautaire.

Au final des objectifs quantitatifs et qualitatifs seront arrêtés pour être inscrit au PLH.

Madame la Présidente remercie les personnes présentes et les bureaux d'étude pour la qualité du travail rendu et clôt la réunion.

Annexe

Présents à la réunion du COP15 n°7 du 09/12/2016

HABITAT

COMMUNE	NOM	Prénom	Fonction
BELLEVAUX	PASQUIER	Régis	Conseiller
BELLEVAUX	CONVERSEZ	Michel	Adjoint
BELLEVAUX	BATUT	Nadine	Conseillère
LA BAUME	CHAMPELOVIER	Nadine	Conseillère
LA COTE D'ARBROZ	MUFFAT	Sophie	Maire
LA COTE D'ARBROZ	LE RAY	Gérard	Adjoint
LA FORCLAZ	GALLAY	Cyrille	Adjoint
LA VERNAZ	GARIN	Jacqueline	Maire
LE BIOT	JAMMET	Geneviève	Adjointe
LULLIN	CRAYSTON	José	Adjoint
MORZINE	BERGER	Gérard	Maire
REYVROZ	CORNIER	Andrée	1er Adjoint
REYVROZ	LOMBARD	Gérald	Maire
SAINT JEAN D'AULPS	BOIRE-VARLET	Catherine-Sophie	Adjointe
VAILLY	TRABICHET	Yannick	Maire
LES GETS	ANTHONIOZ	Henri	Maire
ESSERT-ROMAND	GAYDON	Christelle	Maire
MONTRIOND	Absent		
SEYTROUX	Absent		

ORGANISME	NOM	Prénom	Fonction/Service
ARS Anney	BELLEVILLE	Geneviève	Habitat Indigne
ARS Anney	BAILLEUX	Clarisse	Habitat Indigne
DDT Service Habitat	GODET	Florent	Service Habitat
SIAC	MARTIN	Christophe	SCoT
SIAC	CALMELS	Patricia	SCoT
EPODE	GUYOT	Etienne	BE Urbanisme
EOHS	DRUETZ	Julie	BE Habitat
EOHS	HOARAU	Sébastien	BE Habitat
ADEQUATION	RUIZ	Tristan	BE Habitat
CCHC	BENEDETTI	Jean-Pierre	Accueil Saisonniers
CCHC	LARDY	Sandra	Communication
CCHC	VINCENTI	Sabine	Habitat
CCHC	BAILLEUX	Jean-François	Urbanisme