



Conseil Municipal

14 décembre 2020

DOSSIER LOGEMENT

Conseil Municipal Logement 14 décembre 2020



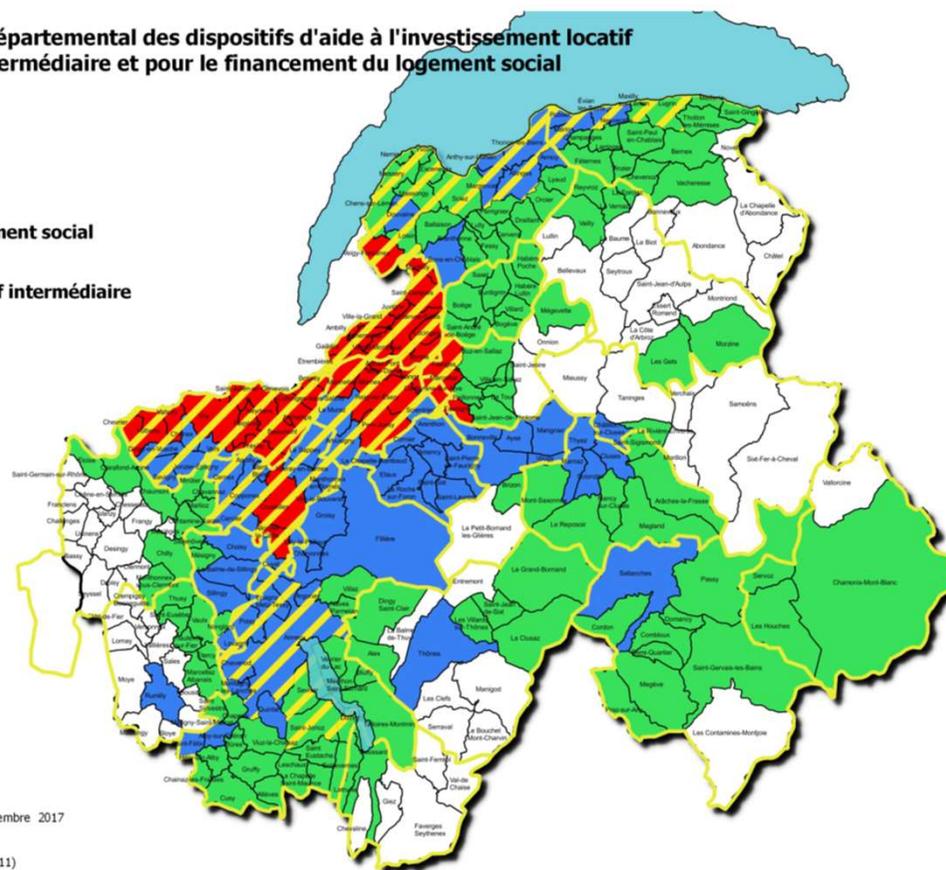
Zonage départemental des dispositifs d'aide à l'investissement locatif intermédiaire et pour le financement du logement social

zonage financement du logement social

zone II

zonage investissement locatif intermédiaire

- A
- B1
- B2
- C





Conseil Municipal Logement 14 décembre 2020

- Les montages possibles :
 - locatif social :
 - PLAI : revenu de référence moins 30%
 - PLUS : revenu de référence
 - PLS : revenu de référence plus 30%
 - accession :
 - PSLA : revenus et loyer plafonnés, option d'achat de 5 ans
 - BRS : dissociation terrain et bâti, revenus plafonnés faibles
 - BRL (en projet) : dissociation terrain et bâti, revenus plafonnés supérieurs

Conseil Municipal Logement 14 décembre 2020

LES PLAFONDS DE LOYERS

Les plafonds de loyers que vous devez appliquer sont des taux maximaux définis au niveau national. Ils sont ensuite adaptés localement en fonction des prix du marché.

Les plafonds de loyers sont en euros par mètre carré de surface habitable dite "fiscale", charges non comprises. La surface habitable "fiscale" est la surface habitable, à laquelle s'ajoute la moitié de la surface des annexes (dans la limite de 8m²).

Les plafonds de loyers sont révisés chaque année.

PLAFONDS DE LOYERS applicables en 2020 en euros/m² par mois

| | Zone Abis | Zone A | Zone B1 | Zone B2 | Zone C |
|-----------------------|-----------|--------|---------|---------|--------|
| Loyer "intermédiaire" | 17,43 | 12,95 | 10,44 | 9,07 | 9,07 |
| Loyer "social" | 12,19 | 9,38 | 8,08 | 7,76 | 7,20 |
| Loyer "très social" | 9,49 | 7,30 | 6,29 | 6,02 | 5,59 |

Plafonds de loyer au m² zone B1 DOM

- Logement intermédiaire : 10,48 €
- Logement social : 8,08 €
- Logement très social : 6,29 €

Source : instruction fiscale BOI-BAREME-000017-20200207 du 7 février 2020

Le zonage caractérise la tension du marché du logement et les niveaux des loyers pratiqués en découpant le territoire en 5 zones : de la plus tendue A bis à la plus détendue zone C.

[Connaître le zonage de la commune qui vous intéresse](#)

Conseil Municipal Logement 14 décembre 2020

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE



Le principe



Un prix
d'acquisition
réduite de 15 à
30% par
rapport au
marché et
plafonné



TVA
à
taux
réduit



Un prix
d'achat
25 à 40%
en-deça
du
marché



DES ENGAGEMENTS DANS LE TEMPS POUR L'ACHETEUR :

- Redevance foncière mensuelle à prévoir dans le budget
- En cas de revente vous vous engagez à faire bénéficier le nouvel acquéreur d'avantages similaires (plafond de revente, plafonds de ressources)





Conseil Municipal Logement 14 décembre 2020

- Tarifs moyens de location constatés à Chamonix :

(Tarifs relevés par une agence de Chamonix en octobre 2020. Des tarifs plus élevés sont souvent constatés)

- Studio : 400 à 550 €/mois
- 2 pièces : 600 à 800 €/mois
- 3 pièces : 800 à 1000 €/mois
- 4 pièces : 1 100 à 1 400 €/mois



Conseil Municipal Logement 14 décembre 2020

- Evolution de la population sur les trois derniers recensements :
 - 2007 : 9 086
 - 2012 : 8 882
 - 2017 : 8 611
- Une baisse modérée, comparée à d'autres stations
- Une baisse qui justifie les gros efforts de construction de logements à l'initiative de la commune
- Une baisse générée notamment par le prix du foncier, qui justifie la mise en place de mesures strictes, via le PLU



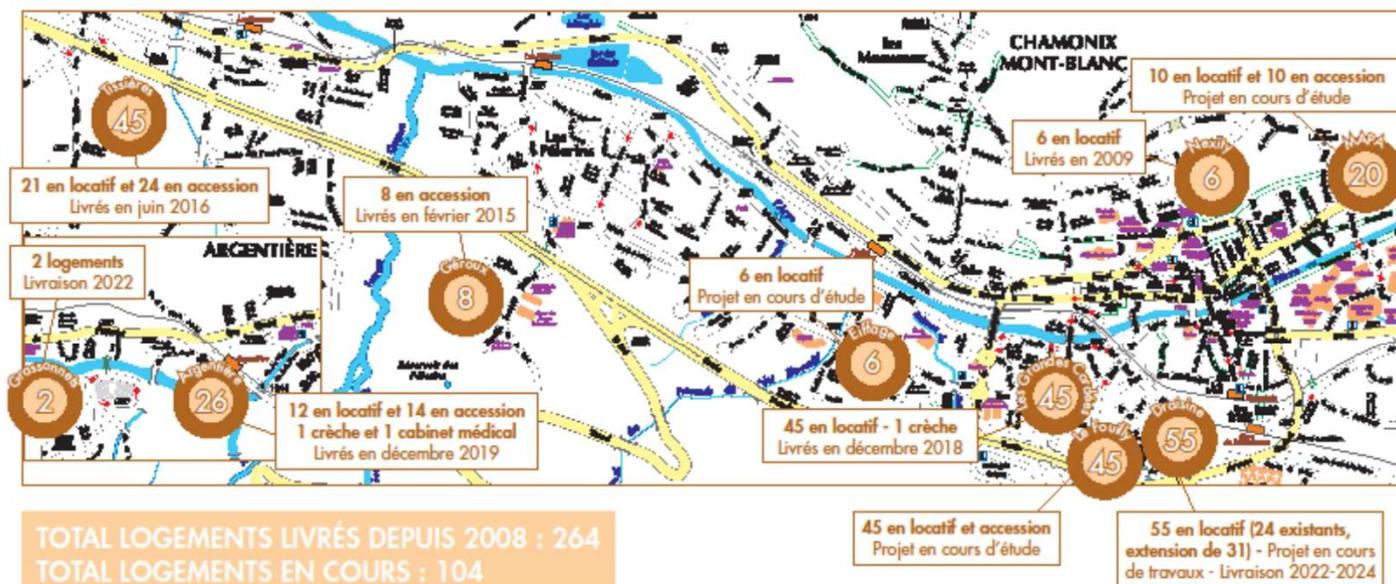
Conseil Municipal Logement 14 décembre 2020

- Une demande permanente de logements locatifs sociaux s'élevant à 300 foyers
- Environ 200 foyers en recherche d'acquisition à prix maîtrisé (PSLA, BRS, BRL ou produits spécifiques)
- Une forte demande qui s'explique notamment par la volonté des jeunes de « rester au pays » ou d'y revenir, de prendre son indépendance, de fonder la famille à Chamonix.

LE LOGEMENT À CHAMONIX-MONT-BLANC



LES PROGRAMMES RÉCENTS ET EN COURS



LES PROGRAMMES LIVRÉS DEPUIS 2008

- Marie-Paradis (2009) 52 logements
- Le Fond des Gires (2009) 18 logements
- Nexity (2009) 6 logements
- Le Clos Napoléon (accession, 2009) 12 parcelles
- Les Bossons SNCF (2010) 16 logements
- Maison Forestière Bois du Bouchet (2011) 5 logements
- ICF Aiguille du Midi (2012) 23 logements
- Rue des Moulins, ex EDF (2013) 8 logements
- Les Géroux (2015) 8 logements
- Les Tissières (2016) 45 logements
- Les Grandes Cordées (2018) 45 logements
- Argentière (2019) 26 logements

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ET ASSIMILÉS

(non compris les programmes à livrer de 2021 à 2024)

- Logements sociaux et communaux 811
- Appartements saisonniers 161
- soit 23 % des logements permanents à ce jour, 26 % à terme après livraison des programmes engagés



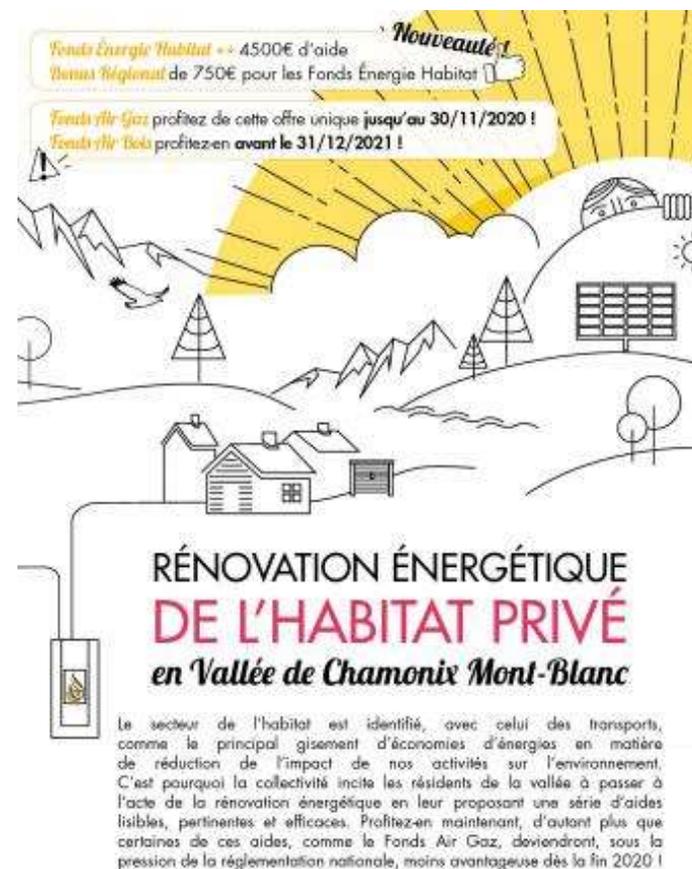
Conseil Municipal Logement 14 décembre 2020

- **Quelques programmes réalisés et actions :**

- Des programmes en accession : Tissières, Stelandre, Argentière
- Des achats d'immeubles avec appartements vendus ou loués : Sofilo EDF, Cristalliers
- Des logements de saisonniers : Cimes, Grépon
- L'Agence Immobilière Sociale

- adaptation du parc de logement,
lutte contre la précarité énergétique :

Les aides votées par la collectivité



Nouveauté !
Fonds Énergie Habitat : + 4500€ d'aide
Bonus Régional de 750€ pour les Fonds Énergie Habitat

Fonds Air Gaz : profitez de cette offre unique jusqu'au 30/11/2020 !
Fonds Air Bois : profitez-en avant le 31/12/2021 !

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE L'HABITAT PRIVÉ en Vallée de Chamonix Mont-Blanc

Le secteur de l'habitat est identifié, avec celui des transports, comme le principal gisement d'économies d'énergies en matière de réduction de l'impact de nos activités sur l'environnement. C'est pourquoi la collectivité incite les résidents de la vallée à passer à l'acte de la rénovation énergétique en leur proposant une série d'aides lisibles, pertinentes et efficaces. Profitez-en maintenant, d'autant plus que certaines de ces aides, comme le Fonds Air Gaz, deviendront, sous la pression de la réglementation nationale, moins avantageuse dès la fin 2020 !



Conseil Municipal Logement 14 décembre 2020

- Programmes en cours ou en projets avancés :
 - Les Grassonnets : 2 logements
 - Le Fouilly : 45 logements
 - La Draisine : plus 26 logements (et 24 rénovés)
 - Eiffage : 6 logements (programme PLU, 25% de la surface en logts sociaux)
 - Montroc : programme à définir
 - Ex-Mapa : 15 logements sociaux et 15 accession, à préciser
 - Favrand : environ 8 logements, à préciser
 - Les Lierres : restructuration lourde



Conseil Municipal Logement 14 décembre 2020

- Programmes en cours ou en projets avancés :
 - Les Grassonnets : 2 logements
 - Bailleur : Haute-Savoie Habitat
 - 1 T4 (1^{er} + combles) et 1 T2 (rez-de-chaussée)
 - Début des travaux : fin 2021
 - Livraison envisagée : été 2022



Conseil Municipal Logement 14 décembre 2020

Façades nord-ouest et sud-ouest



Façades sud-est et nord-est





Conseil Municipal Logement 14 décembre 2020

- Programmes en cours ou en projets avancés :
 - Le Fouilly : 45 logements
 - Locatifs sociaux (bailleur à déterminer, 3 contingents dont EMHM)
 - Locatif jeunes (projet ville de Chamonix)
 - Résidence de services partagés, habitat inclusif
 - Accession BRS ou PSLA
 - 700 m² environ de bureaux
 - Épicerie sociale
 - Police municipale
 - Amis du Vieux Chamonix
 - Maison France Service



Conseil Municipal Logement 14 décembre 2020

- Programmes en cours ou en projets avancés :
 - La Draisine : plus 26 logements (24 d'origine)
 - Démolition d'anciens immeubles SNCF, extension, relogement des habitants,
 - Travail avec la commune pour amélioration du projet et maintien de « l'ambiance » Draisine : cours intérieures, jeux...
 - Suppression des garages en bande
 - Travaux en cours
 - A noter : programme privé en face, facilitation par la commune entre les promoteurs (bailleurs) pour prix inférieur au marché.



Conseil Municipal Logement 14 décembre 2020

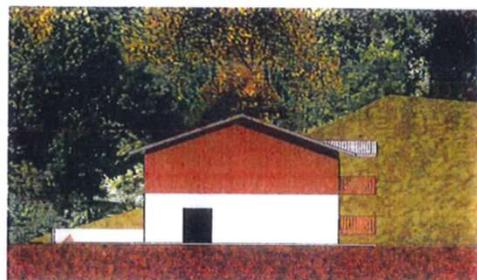




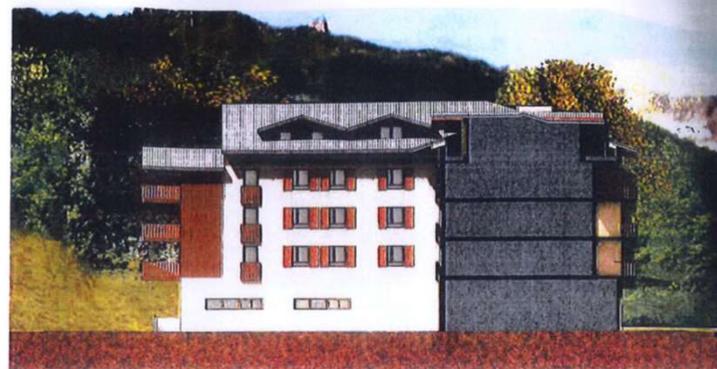
Conseil Municipal Logement 14 décembre 2020

- Programmes en cours ou en projets avancés :
 - **Eiffage** : 6 logements
(programme PLU, 25% de la surface nouvelle en logements sociaux)
 - 4 T2 et 2 T1, confiés à un bailleur social
 - Permis à l'instruction
 - Livraison 2023
 - Précisions : chantier non débuté, phase préparatoire en cours, permis de construire en cours de modification

Conseil Municipal Logement 14 décembre 2020



FACADE NORD/OUEST BAT. NEUF 2



FACADE NORD/EST BAT. NEUF 1



FACADE SUD/OUEST BAT. REHA...

URBANISME

3 0 NOV. 2020

EIFFAGE

EIFFAGE IMMOBILIER CENTRE EST
Siège social 3 rue Jean-Claude
69285 Lyon cedex 2 France
SAS au capital de 15 000 €
317 959 989 RCS Lyon - TVA FR 21 317 959 989

délivré le
27/06/2017

DASSONVILLE MAIRIE
5 quai de la
Lyon

31 Logts et Aménagement de La Poste
257, Rte des Pèlerins CHAMONIX MT-BLANC 74400 FACADES INTERIEURES

PC 474 27/07/2016

RCS 4

31 Logts et Aménagement de La Poste
257, Rte des Pèlerins CHAMONIX MT-BLANC 74400 FACADES INTERIEURES



Conseil Municipal Logement 14 décembre 2020

URBANISME
3 0 NOV. 2020



SECTION POINT DE VUE 1

EIFFAGE
IMMOBILIER CENTRE EST
EIFFAGE IMMOBILIER CENTRE EST
Parc social 3 rue Henri Dore
69205 Lyon cedex 2 France
SAS au capital de 10 000 €
317 909 989 RCS Lyon - TVA FR 21 317 909 989

Construction et réhabilitation de logements
257, Route des Pèlerins CHAMONIX 74400

INSERTION



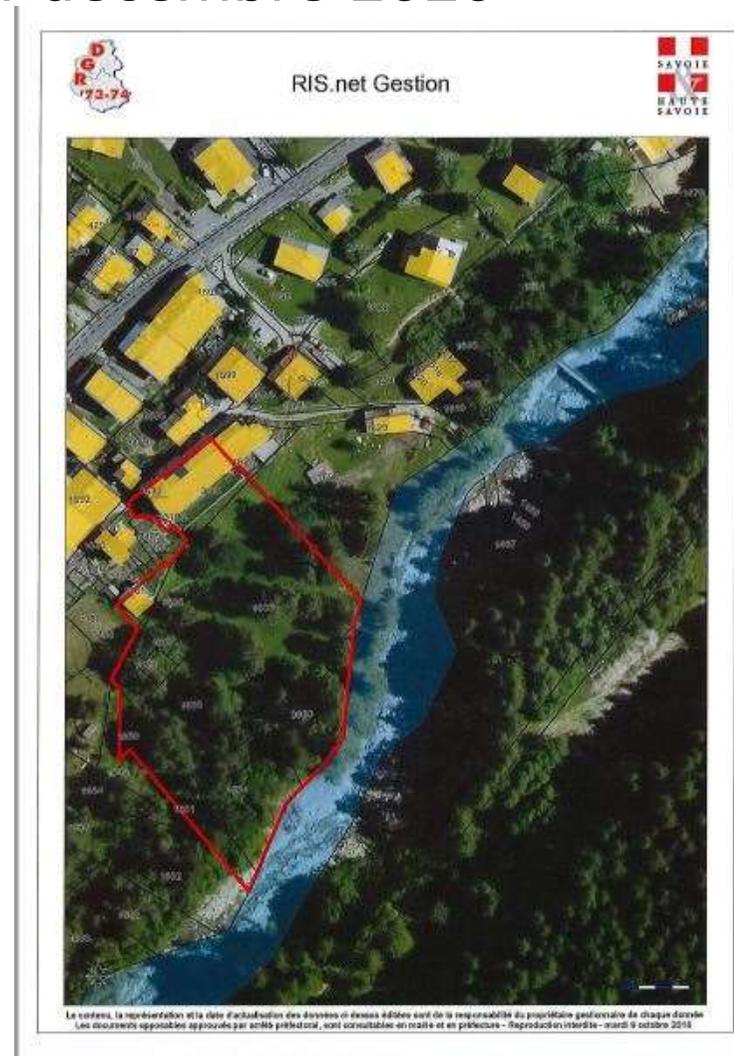


Conseil Municipal Logement 14 décembre 2020

- Programmes en cours ou en projets avancés :
 - **Montroc** : programme en cours de définition
 - Ex centre de vacances des Petites Sœurs de Montroc
 - Bâtiment désaffecté, promesse de vente signée
 - Projet d'immeuble à transformer



Conseil Municipal Logement 14 décembre 2020





Conseil Municipal Logement 14 décembre 2020

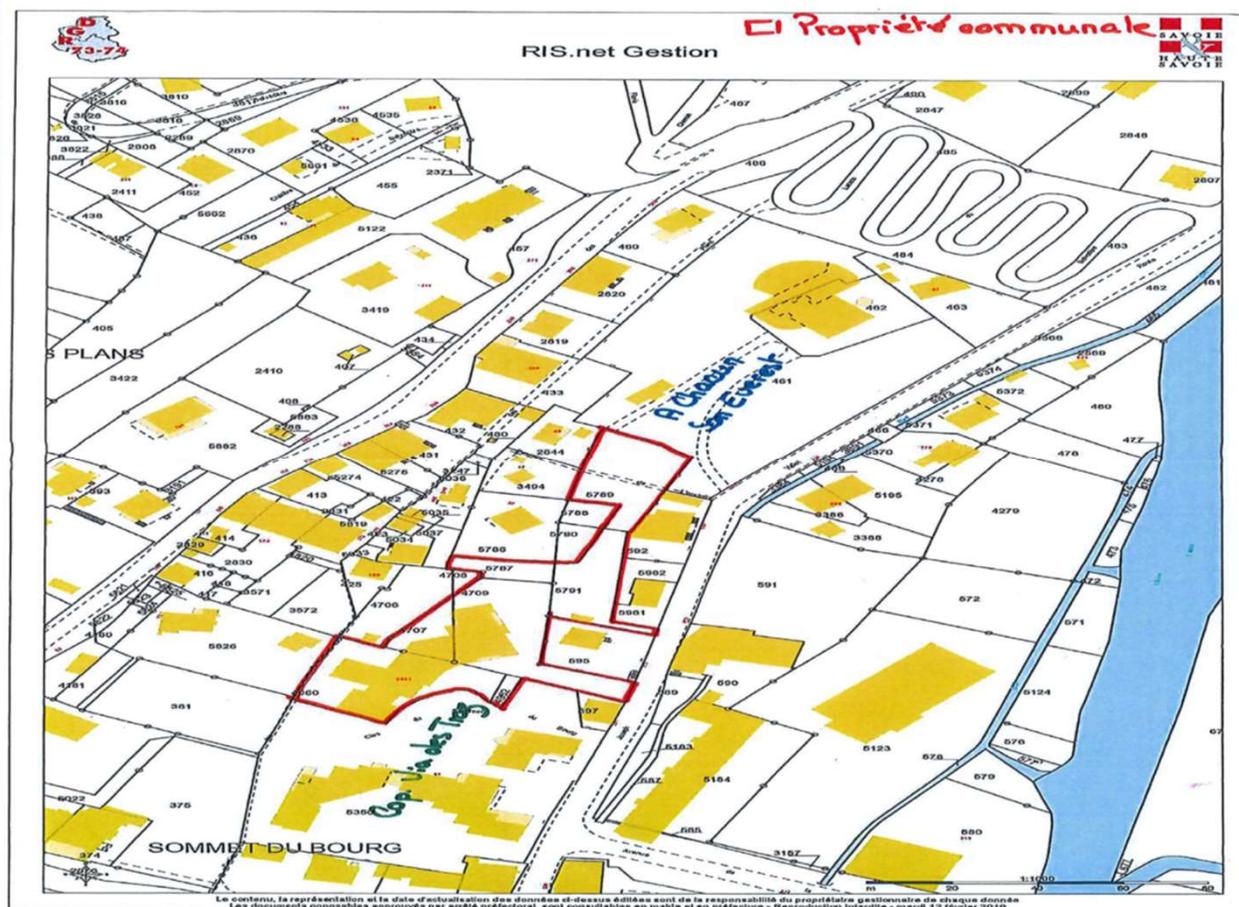




Conseil Municipal Logement 14 décembre 2020

- Programmes en cours ou en projets avancés :
 - Ex-Mapa : 15 logements sociaux et 15 accession, à préciser
 - Ancienne MAPA à démolir, bâtiment non restructurable
 - Accès à retrouver entre Via des Traz et A chacun son Everest

Conseil Municipal Logement 14 décembre 2020





Conseil Municipal Logement 14 décembre 2020

- Programmes en cours ou en projets avancés :

- **Favrands** : environ 8 logements, programme en cours de définition

- Anciens ateliers communaux en cours de déménagement, à démolir
- Promenade Marie Paradis
- Surface de 858 m²

Conseil Municipal Logement 14 décembre 2020





Conseil Municipal Logement 14 décembre 2020





Conseil Municipal Logement 14 décembre 2020

- Programmes en cours ou en projets avancés :
 - **Les Lierres** : 112 logements à restructurer
 - Début des démarches en 2020
 - Objectif : 5 ans de démarches : recherche de financement, projet immobilier,
 - Objectif : de petits immeubles collectifs accueillant globalement un nombre équivalent de logements, mieux orientés, sur moins de niveaux
 - Maintien d'espaces conviviaux type jardins



Conseil Municipal Logement PADD

14 décembre 2020





Conseil Municipal Logement PADD

14 décembre 2020



Révision du Plan Local d'Urbanisme - Vers un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) n°2

LE PADD EST LE SOCLE DU PLU : IL EXPLICITE LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT

Un document de synthèse qui expose :

Les intentions de la
municipalité

Les différents projets
(habitat, ...)

Orientations traduites par :

**Orientations
d'Aménagement et
de Programmation**

Règlement écrit

Plan de zonage

Vers un PADD 2...

28 août 2018
Déc 2018-Février 2019

Débat PADD n°1
Concertation avec la population sur le PADD 1

**Produire et
maintenir le
logement
permanent**

**Préservation du territoire et
Adaptation changement
climatique**

**Préservation et
valorisation du
patrimoine bâti et
paysager**

**Identifier des outils
réglementaires**

**Programme AdaPT
Mont-Blanc et outils
réglementaires**

**Identifier des outils
réglementaires
Patrimoine, Trame Verte
et Bleue, continuités
écologiques**

Rappels:

➡ PADD 1 :

Objectif : minima de 25% de logements sociaux pour la réalisation de 250 logements sociaux sur la période 2020-2035

-**Outils** : Emplacements réservés, périmètres de projets.

➡ Modification n°8 (août 2018) et n°9 (octobre 2020) du PLU :

•Règle générale de mixité sociale dans le PLU, concernant **tout projet de logement d'une surface de plancher de 300 m² et plus** (en réaction à la loi ALUR et chalets XXL) :

- la production de 25% de logements locatifs conventionnés et en accession sociale à la propriété (Bail Réel Solidaire - BRS, Prêt Social Location-Accession - PSLA...)
- l'application de cette disposition à toutes les opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.

•Introduction **de l'outil du bail réel solidaire (BRS)** permettant de créer de l'accession sociale à la propriété; cet outil garanti la pérennité de la vocation en résidence permanente du logement (contrairement au PSLA et aux clause anti-spéculatives intégrées par la Commune dans les programmes de logements qu'elle a pu initier)

Vers un PADD 2 : Propositions

- Inscription dans le PLU des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et/ou thématiques « Habitat »** (document opposable), qui pourront prévoir des objectifs en matière de nombres et types de logements à produire.
- **Inscrire la volonté de renforcer la mixité sociale** dans toutes les opérations en définissant des seuils / % de mixité selon les secteurs, la taille des opérations et le nombre de logements. **Cette mixité serait déclinée dans les pièces réglementaires du PLU** (OAP, règlement, zonage)

Scenario proposé

- Faire évoluer à **50% la part de logements permanents dans les secteurs stratégiques** définis par la Commune, **avec un minimum de 25% pour les autres secteurs**

Proposition de positionner l'Axe 3 du PADD 1 « Environnement et Patrimoine » en Axe 2 dans PADD2

Impact sur les 3 axes du PADD 1

Ainsi traduit dans l'axe 1 Social avec l'obligation de:

- Maintenir et créer de l'habitat permanent en intervenant sur la réhabilitation du parc ancien et en proposant dans les futurs programmes des **formes d'habitats innovantes adaptées aux évolutions climatiques**

- Définir dans les zones d'urbanisation future, des **formes urbaines économes en espace**



Thématique Changement Climatique et Environnement

- Permettre l'adaptation du territoire au changement climatique en favorisant notamment **la nature en ville et une densité adaptée**
- Améliorer le cadre de vie urbain en **favorisant la nature ordinaire** assurant l'aménagement d'espaces publics (ou ouverts au public) qualitatifs : îlots de fraîcheur, aménagements végétalisés...
- Favoriser les solutions basées sur **la nature dans les choix d'aménagement**

- Accompagner l'accès aux services en favorisant la mobilité active.



Thématique Changement climatique et environnement

L'axe 2 du PADD 1 a été enrichi des éléments suivants :

- Qualifier et préserver les milieux naturels en mettant en scène les valeurs paysagères des fonds de vallée : inventorier les différents lieux porteurs d'une valeur reconnue aujourd'hui pour la qualité du cadre de vie **et nécessaires à la lutte contre les effets du réchauffement climatique, préserver les lisières forestières**



- **Agir sur le développement urbain pour maîtriser les besoins énergétiques** (meilleure adéquation habitat/mobilité, rénovation du bâti et des systèmes de chauffage..), participer à la production d'énergie et adapter le territoire aux changements climatiques

Thématique Changement climatique et environnement

- Développer **un management de l'eau pluviale**
- **Maîtriser les ressources et usages de l'eau**
- Assurer **la prise en compte et la gestion des risques naturels**
- **Préserver les zones humides et inondables**



Thématique Changement climatique et environnement

L'axe 3 sur l'économie a également intégré cette notion :

- Permettre l'évolution des domaines skiables, des infrastructures d'accueil et l'accessibilité à l'activité ski **en cohérence avec le dérèglement climatique** : en poursuivant la modernisation du parc des remontées mécaniques, en organisant **les conditions d'accessibilité et de déplacements** tenant compte de l'adaptation au changement climatique
- **Penser l'attractivité du territoire et sa stratégie touristique en fonction des risques et des opportunités liés aux évolutions climatiques** (tourisme de fraîcheur, tourisme 4 saisons...)
- **Réduire l'impact du tourisme sur la consommation du sol**



Thématique Changement climatique et environnement

- Assurer que toute nouvelle offre de structures d'hébergements marchands **s'inscrive dans un objectif de réduction et d'adaptation aux changements climatiques** : performance énergétique, aménagements végétalisés, orientations des bâtiments, développement des énergies renouvelables...
- Poursuivre les actions en faveur d'une diversification des activités économiques **en offrant notamment des commerces de proximité, favoriser l'implantation d'une plateforme logistique urbaine** pour limiter les nuisances liées aux déplacements urbains « du dernier kilomètre ».



Compléments apportés dans la rédaction du PADD:

- **Protéger le patrimoine bâti riche et diversifié par des outils adaptés et respecter la typologie des secteurs bâtis, tout en visant à améliorer leur qualité énergétique et environnementale**

- Prendre en compte l'étude patrimoniale réalisée et mobiliser les outils réglementaires de protection patrimoniale, notamment une ou plusieurs **Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorisée et/ou thématisée « Patrimoine »**



Mise à jour de l'étude patrimoniale de 2007
Présentation octobre 2020

Quels outils pour faire du patrimoine un projet?

3.3 OAP DE SECTEUR - UN EXEMPLE

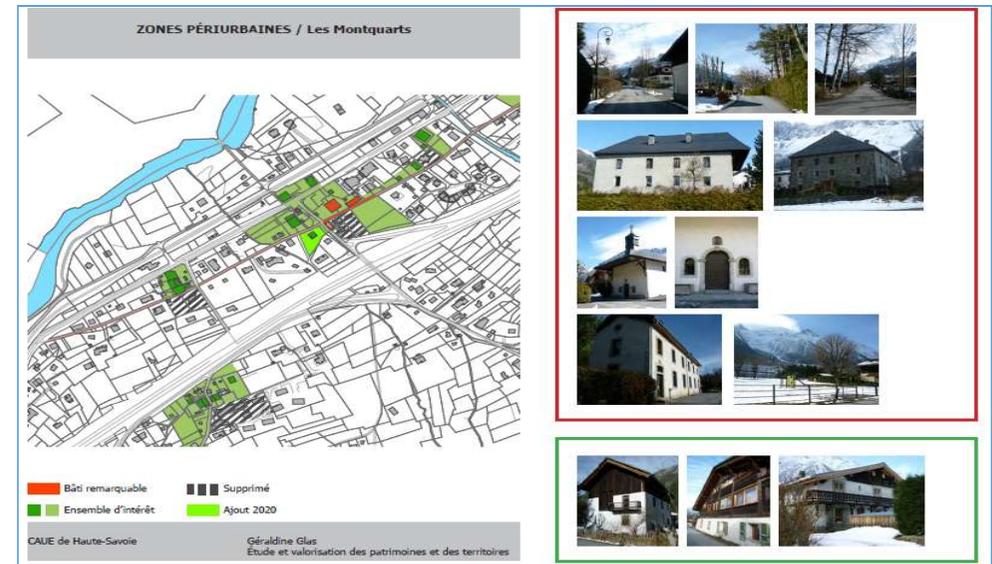
Tignes, hameau du Villaret des Brévières (73)



CAUE de Haute-Savoie
Géraldine Glas, Etude et valorisation des patrimoines et des territoires

Thématique Patrimoniale

- Reconnaitre et préserver la valeur des espaces bâtis présentant un intérêt historique et pittoresque **par des outils réglementaires adaptés,**



- Adapter le périmètre des monuments historiques** existant en centre-ville au vu des nouveaux outils réglementaires (Plan de délimitation des Abords, Site de Protection Remarquable,...)
- Préserver et développer les sentiers urbains et périurbains,** véritables identités paysagères et culturelles

