




Bien vivre aux Allues

ACTIVER DIVERS DISPOSITIFS TECHNIQUES ET RÉGLEMENTAIRES AFIN DE FAVORISER LA CRÉATION D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS COMMUNAUX

Contexte et constat	<p>L'accessibilité au logement pour la population résidente est une problématique majeure dans l'ensemble des sites hautement touristiques, les stations de ski de particulier, compte tenu de l'inflation des prix du foncier et d'accession à la propriété. La commune des Allues ne fait pas exception et la concertation citoyenne engagée dans le cadre de Méribel 2038 a mis en exergue la forte demande sociale pour une limitation de l'urbanisation et le développement de projets en faveur du logement à l'année. Diverses initiatives ont déjà été menées par la commune ces dernières années, avec notamment la construction de petits collectifs, mais force est de constater que les habitants et les jeunes de la vallée ont de plus en plus de mal à se loger. Il s'agit ici d'identifier tout d'abord, d'approfondir ensuite la faisabilité puis de mettre en œuvre les différents outils juridiques existants qui pourraient être mobilisés par la commune pour répondre à cette problématique. Aucune solution facile et évidente n'existe et quels que soient les outils envisagés, l'accessibilité au foncier, y compris pour des projets d'intérêt général (coût et disponibilité), sera un enjeu majeur.</p>		
Description	<p>L'action consiste à identifier, expertiser et mettre en œuvre si cela s'avère opportun et faisable différents outils réglementaires existants pour favoriser l'accessibilité au logement. Certains de ces outils sont classiques, d'autres spécifiquement pensés pour répondre aux enjeux des zones de très forte pression foncière.</p> <p>Actions et dispositifs particuliers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Révision générale du PLU en y intégrant les enjeux d'accessibilité au logement pour tous et pour les saisonniers (action 4.1.1) et/ou révisions simplifiées/modifications : il peut être prévu la création de zones destinées à accueillir du logement social, l'inscription d'obligations en matière de logement saisonnier... - Relance des réflexions sur la faisabilité d'un projet de logements collectifs à la Gittaz, - Évaluation de la faisabilité du dispositif de Bail réel solidaire (BRS) mis en place en 2016 par la loi ALUR et destiné à aider à accéder à la propriété, en dissociant la propriété du bâti (maison, appartement...), accessible à prix abordable, de celle du foncier, qui reste propriété d'un organisme foncier solidaire (OFS). - Évaluation des actions financières et fiscales susceptibles de favoriser l'accès au logement. Différents outils existent dont l'opportunité dans le contexte Allues devra être approfondi (Classement en zone tendue permettant d'instaurer une majoration de la taxe d'habitation pour les résidences secondaires jusqu'à 60 % ; taxe locale de 30 % sur les plus-values issues des ventes de résidences principales ayant bénéficié d'une aide financière de la commune ; mise en place de servitudes ; fiscalité des successions intrafamiliales concernant les hôtels...). - Envisager des partenariats avec des établissements publics fonciers. <p>Au fil de l'eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veille sur les ventes immobilières et de terrain, la commune étant susceptible de se porter acquéreur des biens pour les proposer à la location ou à la vente, le cas échéant après travaux ou proposer un programme immobilier sur des terrains nus. La commune est également susceptible de préempter dans le cadre d'un projet d'intérêt général. - Rénovation du parc de logement communaux pour améliorer la qualité de l'offre locative communale (action 4.5.2) <p>Cette liste n'est pas exhaustive et pourra être approfondie dans le cadre des discussions à venir avec les structures compétences (établissements publics foncier, personnes ressources, prestataires du PLU...).</p>		
Pilote	Commune des Allues 	Partenaires	APTV (opérateur du SCOT) Préfecture et DDT (service instructeur) Etablissement public foncier ; prestataires 

Bien vivre aux Allues

Calendrier prévisionnel	2022	2023	2024	2025
	X	X	X	X
Moyens financiers	Montant Global : A préciser selon les actions mises en oeuvre.			
	2022	2023	2024	2025
	<i>Montant prévisionnel (HT)</i>			
	A préciser	A préciser	A préciser	A préciser
	<i>Financement prévisionnel (HT)</i>			
	A préciser	A préciser	A préciser	A préciser
Moyens humains	Service urbanisme Bureaux d'études Structures partenaires			
Risques identifiés	La difficulté d'accès au foncier complexifie la mise en oeuvre de tous les outils envisagés			
Actions liées	Articulation avec la révision du PLU (action 4.1.1) et la rénovation des logements communaux (action 4.5.2).			
Bénéfices attendus				
Pistes pour le prochain plan d'action (après 2025)	Mise en œuvre opérationnelle des différents outils selon faisabilité.			
Indicateurs de suivi annuel	2022	2023	2024	2025
	Veille foncière	Veille foncière Evaluation BRS	Veille foncière	Veille foncière
Indicateurs de résultat	Identification des outils adaptés en matière de politique logement et mise en oeuvre. <i>Les indicateurs de résultat concrets dépendront des réflexions engagées</i>			
Info / Focus carbone	/			