

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE S

Envoyé en préfecture le 21/04/2023

Reçu en préfecture le 21/04/2023

Publié le

ID : 074-217402627-20230124-DEL_03_2023-DE

Délibération n° 3/2023

OBJET Habitat – arrêt du PLH

Nombre de Conseillers en exercice : 11 Présents : 8 Votants : 10
--

l'an deux mil vingt-trois

le : jeudi 24 janvier

le Conseil Municipal de la commune de SCIENTRIER

*dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie,
sous la présidence de Madame Patricia DEAGE, le Maire.*

Date de convocation du Conseil Municipal : jeudi 19 janvier 2023.

PRÉSENTS : BERARD Nicolas, BRANTUS Michel, BRON Isabelle, DAKIN-GARVAL Sylvain, DEAGE Patricia, DESALMAND Stéphane, Sophie PIEUCHOT et FLOQUET Sandra.

ABSENTS : /

ABSENTS EXCUSÉS : BARBIER Sarah (procuration à Sylvain DAKIN-GARVAL), Adrien LAMBERT (procuration à Sandra FLOQUET), DESALMAND Nadège.

A été nommée secrétaire de séance : Isabelle BRON

VU le CGCT ;

VU le décret n°2005-317 du 4 avril 2005 relatif aux Programmes Locaux de l'Habitat ;

VU la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le Logement ;

VU la Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitat et plus particulièrement ses articles R302-8 à R302-11 relatifs à la procédure d'approbation du PLH ;

VU la délibération n°2020_02_042 en date du 26 février 2020, portant sur la révision et la demande de prorogation du PLH n°2 de la CCA&S ;

Vu la délibération n° 2022_131 en date du 7 décembre 2022, arrêtant le projet de PLH n°3 de la communauté de communes Arve & Salève ;

CONSIDÉRANT que la présente délibération a pour objet de donner un avis sur le projet de PLH de la CCA&S ;

Le programme local de l'habitat est le document pivot de la définition d'une politique territoriale de l'habitat en proposant une réponse à l'ensemble des besoins en logements constatés sur le territoire, dans le parc privé comme dans le parc public, le parc ancien comme le parc neuf.

D'une durée de six ans, **2023 – 2029**, le projet de PLH d'Arve & Salève a été élaboré en concertation étroite avec les huit communes qui composent son territoire, l'État et l'ensemble des partenaires associés de droit, à l'occasion de plusieurs rencontres.

L'élaboration du PLH s'est déclinée en trois phases :

- le **diagnostic** de la situation locale et les enjeux,
- les **orientations**, les axes d'interventions prioritaires et les objectifs quantitatifs de la politique de l'habitat,
- le **programme d'actions**

CONSIDÉRANT que le diagnostic du PLH 2023-2029 fait état d'un certain nombre de points clés pour le Territoire :

- Croissance des prix de l'immobilier en 2022 : + 8 % ;
- Taille des ménages relativement importante, mais en forte diminution ;
- Population relativement jeune, avec un vieillissement marqué ;
- Médiane du niveau de vie élevée au regard des EPCI voisins ;
- Nombre de logements prévus dans le PLH 2 dépassé, mais avec 60 % de l'objectif logements sociaux réalisés ;
- Potentiel estimé de + de 4 000 logements (Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP et Zone U) ;
- 42 % des actifs résidents travaillant en Suisse (2017) ;
- 80 % des nouveaux actifs (2012-2017) travaillant en Suisse (2017) ;

Au vu de ces constats, il est exposé que le territoire de la CCA&S est *très dynamique* sur le plan démographique. Il accueille de nombreux ménages extérieurs au pouvoir d'achat important. Cette forte attractivité tend à engendrer *une offre d'habitat de plus en plus chère sur le territoire*. La commune de Reignier-Ésery en tant que pôle central joue un rôle social important, voire assez unique au niveau de l'ensemble du périmètre observé. Il n'en demeure pas moins que les écarts de revenus sont profonds et que les échanges qualitatifs avec les acteurs du territoire donnent à penser que le phénomène se renforce, du fait de l'envol des prix immobiliers d'une part, et du développement du parc social sur Reignier-Ésery en particulier.

Le marché résidentiel présente donc *une forte tension* car il n'arrive pas à répondre aux besoins de l'ensemble des ménages souhaitant se loger. Il apparaît nettement que le modèle économique immobilier local dessine les trajectoires de vie des ménages du territoire. C'est l'habitat qui conditionne et détermine les choix de vie des ménages. Cela en fait le levier central et majeur de la politique locale avec ses impacts en matière de déplacements, de développement économique, de changements climatiques, etc. .

Le document d'orientations présente les axes d'intervention prioritaires dans ce PLH. Ceux-ci sont construits à partir d'un scénario qui prévoit une croissance de la population sur le territoire de 1.3 %. Ce scénario est également matérialisé à partir d'une nouvelle grille de lecture du territoire.

Centralité de référence	REIGNIER-ÉSERY	8 072	Présence des services, gare Léman Expresse (LEX), obligations Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)	Maitrise relative du développement en intégrant les besoins de rattrapage SRU et une accession abordable
Centralité secondaire	PERS JUSSY	3 108	Organisation en bourgs, en développement et effet de seuil pour obligations réglementaires	Maitrise relative du développement en préparant la transition vers le rattrapage SRU et une accession abordable
Pôle proximité vallée	MONNETIER-MORNEX, NANGY, SCIENTRIER et ARTHAZ-PONT-NOTRE-DAME	6 693	Bordure de la CCA&S vers la "frontière", lien avec l'autoroute, le développement du schéma cyclable à optimiser	Territoire potentiellement en accueil de développement, mais avec maitrise, avec production de Logements Locatifs Sociaux (LLS) et abordables à organiser
Pôle proximité montagne	ARBUSIGNY et LA MURAZ	2 201	Bordure "montagne" de la CCA&S, avec développement modéré	Maintien d'un développement maîtrisé avec approche mutualisée de l'offre sociale et abordable

Ainsi, la réalisation annuelle de logement se répartie de la manière suivante : 122 sur REIGNIER-ÉSERY, 22 pour la centralité secondaire de PERS-JUSSY, **50 pour les Communes du pôle proximité de vallée** et