

# Contribution de l'Atelier Citoyen sur l'élaboration du Programme Local de l'Habitat

Septembre 2025



## Introduction

Dans le cadre de l'élaboration du prochain **Programme Local de l'Habitat (PLH)**, l'Atelier Citoyen de Grand Lac a été sollicité en mars 2025 en tant que Personne Publique Associée pour partager ses observations et propositions.

Les membres du groupe de travail ont étudié les documents mis à disposition, participé à deux réunions de présentation le 14 avril et le 3 septembre, et échangé entre eux ainsi qu'avec les services de Grand Lac. La présente contribution synthétise leurs réflexions et propose quelques pistes d'évolution.

Les membres de l'atelier citoyen ont estimé que la proposition de PLH reprenait dans une large mesure les enjeux identifiés en séance et saluent la dynamique de concertation, l'attention portée aux publics spécifiques, la mise en place d'une gouvernance claire et d'un observatoire de l'habitat, ainsi que la poursuite d'une politique de rénovation. Nous estimons cependant qu'une attention particulière doit-être accordée aux enjeux ci-dessous, qui doivent faire l'objet d'actions concrètes et intégrées avec l'ensemble des politiques publiques de Grand Lac – urbanisme, mobilité, gestion de l'eau, tourisme ...)

## I. Répondre aux besoins des plus fragiles

- Développer des **logements de petite taille** adaptés aux étudiants, aux jeunes actifs et aux seniors, dans une logique de mixité intergénérationnelle, en promouvant les résidences seniors, étudiants et mixtes à tarif plafonné et régulé
- Anticiper le vieillissement de la population en développant fortement l'offre d'EHPAD, ainsi qu'en favorisant l'adaptation des logements existants pour faciliter le maintien à domicile souhaité en 1er lieu par les personnes
- Assurer une offre de services et commerces de proximité adaptée et accessible répondant aux besoins des populations fragiles (ex: écoles, crèches...)
- Relancer la production de **logements sociaux** : seuls 4 % des objectifs actuels ont été atteints, alors que plus de 60 % des ménages y sont éligibles d'après le diagnostic du PLH.
- Déployer le **Bail Réel Solidaire (BRS)** et l'accession abordable, avec des actions concrètes permettant sa généralisation : accompagnement pédagogique, partage d'expériences ...
- Limiter l'impact de la spéculation immobilière et des **résidences secondaires** (pression forte sur certains secteurs) en réaffirmant la priorité de l'offre à la population résidant sur le territoire (cf exemple de Colmar afin de limiter le mouvement d'investisseurs)
- Encourager les initiatives de " mieux vivre ensemble" et mixité sociale mais aussi intergénérationnelle afin de permettre un meilleur confort de vie à l'ensemble des citoyens de Grand Lac

## 2. Intégrer habitat, mobilité, urbanisme et climat

Faire de la transversalité avec les autres politiques et schémas/plans définis une condition de réussite du PLH

- **Habitat.** Articuler le PLH avec le **PLUi** et le **SCOT**, pour éviter la concentration des logements dans des zones peu desservies (exemple vu récemment à Chindrieux). Nous posons la question d'un PLUi-HD permettant d'intégrer davantage les enjeux d'habitat, de mobilité, d'environnement et les outils règlementaires qui leurs sont liés : coefficients d'emprise au sol, OAP, plantations d'arbres, services de proximité ...
- **Mobilité.** Prendre en compte les **bassins d'emploi et la mobilité quotidienne** dans la répartition des objectifs de production et intégrer les enjeux de développement des mobilités douces (ex : cheminement piétons, bancs, pistes cyclables aux futurs projets).

- **Climat.** Etudier les mesures possibles pour promouvoir l'habitat bioclimatique, permettre un meilleur confort d'été et lutter contre les îlots de chaleur urbains (plantation des espaces publics, végétalisation des façades et des toitures ...)
- **Climat.** Mieux relier les actions du PLH aux outils “climat” (PCAET, rénovation, DPE) notamment au vu des forts enjeux de décarbonation et confort thermique (été et hiver) du bâti à l'horizon des 2-3 prochaines décennies.

### 3. Préserver la qualité de vie et le cadre paysager

- Maintenir l'équilibre entre **densité et respect de l'environnement** (nature, paysages, identité architecturale, patrimoine d'Aix-les-Bains).
- Limiter l'étalement urbain en favorisant une **densification douce** (semi-collectif, habitat partagé, transformation de maisons individuelles).
- Définir un seuil ambitieux d'espaces verts (arbres, espaces collectifs, cheminements piéton ombragés) pour chaque nouvelle construction
- Augmenter les équipements liés aux besoins démographiques : EHPAD, habitat partagé/innovant, crèches, écoles ... et anticiper la pression à venir sur les réseaux (eau, voirie, assainissement ...) et les équipements (parkings, gestion des déchets)
- Limiter le nombre de résidences secondaires et de locations touristiques saisonnières (phénomène Airbnb) en s'inspirant des régulations déjà mises en place sur d'autres territoires
- Ne pas dénaturer les quartiers (exemple des barres de Marlioz), mais innover en expérimentant des formes d'habitat durable inspirées de modèles européens.
- Favoriser la diversification des commerces et autres services de centre-ville et l'arborisation des espaces urbains les plus denses

### 4. Mettre en œuvre et suivre efficacement le PLH

- Consolider la **stratégie “foncière”** : les moyens actuels (5,7 M€ sur 10,5 M€) sont à interroger au regard des ambitions affichées. Le partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Savoie est salué, mais l'atelier s'interroge sur la création d'une structure dédiée et la mise en place de son financement.
- Inclure dans l'observatoire de l'habitat une cartographie des potentiels immobiliers, notamment les logements vacants ou en déshérence.
- Renforcer la **concertation citoyenne** et la pédagogie :
  - en partageant les données de l'**observatoire de l'habitat** via le magazine Grand Lac ou les lettres d'information des communes,
  - en impliquant les habitants en amont des projets et des enquêtes publiques (dialogue, ateliers scolaires, innovation participative)
  - en assurant un lien régulier jusqu'à la fin des travaux avec les habitants dont les quartiers sont modifiés afin de vérifier les besoins réels et réajustements éventuels
- Expérimenter des **dispositifs fiscaux** pour lutter contre la rétention foncière (ex. taxe foncière majorée sur les friches et logements vacants et/ou en déshérence).

## Conclusion

L'Atelier Citoyen souligne l'importance d'un **PLH ambitieux et intégré**, capable de :

- répondre aux besoins des habitants les plus fragiles,
- concilier production de logements et qualité de vie,
- limiter l'étalement urbain par une stratégie foncière et une densification maîtrisée,
- maîtriser l'urbanisation touristique et de résidences secondaires
- et surtout, articuler logement, mobilité et climat dans une approche cohérente et durable.

Nous insistons également sur la nécessité d'une **concertation renforcée et continue** avec la population et les acteurs locaux, condition essentielle pour garantir l'adhésion et la réussite du futur PLH.