



CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 30 janvier 2024 à 18h00

Au siège de Grand Lac, Communauté d'agglomération
1500 boulevard Lepic 73 100 AIX-LES-BAINS

Présents : (T = Titulaire ; S= Suppléant(e) votant.)

1 AIX-LES-BAINS	T BERETTI Renaud	Pouvoir de Lucie DAL PALU
2 AIX-LES-BAINS	T BRAUER Michelle	
3 AIX-LES-BAINS	T CARDE Daniel	
4 AIX-LES-BAINS	T FRUGIER Michel	Pouvoir de Jean-Marc VIAL
5 AIX-LES-BAINS	T GIMENEZ André	
6 AIX-LES-BAINS	T MOREAUX-JOUANNET Isabelle	
7 AIX-LES-BAINS	T PETIT GUILLAUME Sophie	Pouvoir de Karine DUBOUCHET-REVOL
8 BOURDEAU	T DRIVET Jean-Marc	
9 BRISON SAINT INNOCENT	T CROZE Jean-Claude	
10 BRISON SAINT INNOCENT	T MASSONNAT Marthe	
11 CHINDRIEUX	T BARBIER Marie-Claire	
12 DRUMETTAZ-CLARAFOND	T BEAUX-SPEYSER Danièle	
13 DRUMETTAZ-CLARAFOND	T JACQUIER Nicolas	
14 ENTRELACS	T BRAISSAND Jean-François	
15 ENTRELACS	T COCHET Claire	
16 ENTRELACS	T GUIGUE Jean-Marc	Arrivé après la 2 ^{ème} délibération
17 ENTRELACS	T GRANGE Yves	
18 GRESY-SUR-AIX	T MAITRE Florian	
19 GRESY-SUR-AIX	T PIGNIER Colette	
20 GRESY-SUR-AIX	T TROQUIER Chrystel	
21 LA BIOLLE	T NOVELLI Julie	
22 LA CHAPELLE DU MONT DU CHAT	T MORIN Bruno	
23 LE BOURGET DU LAC	T MERCAT Nicolas	
24 LE BOURGET DU LAC	T RAMEL Sandrine	
25 LE BOURGET DU LAC	T SIMONIAN Edouard	
26 LE MONTCEL	S APPELL Claire	
27 MERY	T FONTAINE Nathalie	
28 MOTZ	T CLERC Daniel	Pouvoir de Brigitte TOUGNE-PICAZO
29 MOUXY	T RAVANNE Catherine	
30 ONTEX	T CARRIER Christiane	
31 PUGNY CHATENOD	T CROUZEVIALLE Bruno	
32 RUFFIEUX	T ROGNARD Olivier	
33 SAINT OFFENGE	T GELLOZ Bernard	
34 SAINT OURS	T ALLARD Louis	
35 TRESSERVE	T LOISEAU Jean-Claude	Pouvoir de Marie-Pierre MONTORO-SADOUX
36 TRESSERVE	T ROUSSEL Christian	
37 VIONS	T ARRAGAIN Manuel	Arrivé après la 8 ^{ème} délibération
38 VIVIERS-DU-LAC	T AGUETTAZ Robert	
39 VIVIERS-DU-LAC	T SCAPOLAN Martine	
40 VOGLANS	T BERNON Martine	
41 VOGLANS	T MERCIER Yves	

23 communes présentes

Absents excusés :

AIX-LES-BAINS

MOUGNIOTTE Alain

L'assemblée s'est réunie sur convocation du 23 janvier 2023, transmise dans les conditions prévues par les articles L. 2121-10 et L. 2122-8 du code général des collectivités territoriales, à laquelle était joint un dossier de travail comprenant l'ordre du jour, la note de synthèse et 59 projets de délibérations.

La convocation, l'ordre du jour et le dossier de travail ont également été transmis aux conseillers communautaires suppléants et aux conseillers municipaux des communes membres de Grand Lac, conformément à l'article L. 5211-40-2 du code général des collectivités territoriales.

Le quorum est atteint en début de séance : la séance est ouverte avec 39 présents et 5 procurations.

Julie NOVELLI est désignée secrétaire de séance.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Grand Lac ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Grenoble (2 Place de Verdun, BP1135, 38022 Grenoble Cedex), dans le délai de deux mois à compter de sa publication (acte réglementaire) ou de sa notification (acte individuel). Le tribunal administratif de Grenoble peut être saisi par la voie de l'application "Télérecours citoyens" sur le site www.telerecours.fr.



DÉLIBÉRATION

N° : 14 Année : 2024

Exécutoire le : - 7 FEV. 2024

Publiée / Notifiée le : - 7 FEV. 2024

Visée le : - 7 FEV. 2024

HABITAT

Signature du contrat de mixité sociale de la commune du Bourget-du-Lac

Monsieur le Président rappelle que la commune du Bourget-du-Lac est une commune de Grand Lac qui dispose, au regard de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, d'un taux de logements locatifs sociaux inférieur au seuil imposé par la loi, fixé à 25 % des résidences principales.

La commune dispose de 513 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2022 soit un taux de logements locatifs sociaux de 20,1 %.

Afin d'atteindre les 25 % de logements locatifs sociaux, l'Etat fixe des objectifs quantitatifs progressifs. Pour 2023-2025, la commune devra rattraper 33 % de son déficit.

Des objectifs qualitatifs sont également fixés aux communes déficitaires à savoir :

- Un minimum de 30 % de logements financés en Prêt Locatif Aide Intégration (PLAI), Les logements PLAI sont réservés aux locataires en situation de grande précarité.
- Un maximum de 30 % de logements financés en Prêt Locatif Social (PLS). Les logements PLS sont attribués aux locataires dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir prétendre au PLAI mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

Si l'un de ces objectifs n'est pas atteint, le préfet peut engager une procédure de constat de carence qui engendre notamment :

- Le transfert à l'État du droit de préemption urbain de la commune en matière d'habitat et des droits de réservation dont elle dispose sur les logements sociaux,
- L'application d'une majoration du prélèvement annuel auquel est soumise toute commune n'ayant pas les 20 ou 25 % de logements sociaux.
- L'obligation de mettre en place un contrat de mixité sociale.

Le dernier bilan triennal de la commune réalisé en 2023 pour la période 2020-2022 affiche un résultat très faible sur le plan quantitatif réalisé à hauteur de 3,5% (4 logements produits pour un objectif de 116 logements). Le bilan qualitatif n'a pas été atteint non plus, avec des seuils de financements partiellement respectés (27 % de PLAI produits et 16% de PLS produits).

Ainsi la commune par arrêté préfectoral du 29 décembre 2023 fait l'objet d'un constat de carence, rendant obligatoire l'élaboration d'un contrat de mixité sociale.

Avant même de connaître la décision ci-dessus, la commune s'était portée à nouveau volontaire comme en 2021, dans l'élaboration d'un contrat de mixité sociale dont le principe a été introduit par la loi Engagement National pour le Logement en 2006. Il s'agit d'un document de programmation comprenant l'ensemble des outils et leviers permettant à la commune et à ses partenaires d'intervenir pour favoriser la production de logements sociaux et contribuer ainsi à atteindre le taux réglementaire fixé à 25 %.

Le contrat de mixité sociale précise les engagements de la commune du Bourget-du-Lac, vis-à-vis des objectifs de production de logements sociaux sur la période triennale en cours 2023-2025, ainsi que les moyens mis en œuvre pour y parvenir, en collaboration avec la communauté d'agglomération de Grand Lac (au travers notamment du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et du Programme Local de l'Habitat), l'Etablissement foncier public de la Savoie (EPFL), les bailleurs sociaux et les services de l'État.

Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré :

- APPROUVE le présent rapport,
- AUTORISE Monsieur le Président à signer le contrat de mixité sociale.

- Délégués en exercice : 67
- Présents : 41
- Présents et représentés : 46
- Votants : 46
- Pour : 46
- Contre : 0
- Abstentions : 0
- Blancs : 0

Aix-les-Bains, le 30 janvier 2024

Le Président,
Renaud BERETTI



La secrétaire de séance,
Julie NOVELLI



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune du Bourget-du-Lac

Entre

La **commune du Bourget-du-Lac**, représentée par Monsieur Nicolas MERCAT, Maire, vu la délibération du conseil municipal du 13 décembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'Agglomération de Grand Lac **dont la commune est membre** représentée par le Président Renaud BERETTI, vu la délibération du Conseil communautaire du 30 janvier 2024, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'**État**, représenté par François RAVIER, Préfet de la Savoie,

L'Établissement public foncier local de la Savoie, représenté par Monsieur Philippe POURCHET, Directeur,

L'AURA HLM Savoie, représenté par Monsieur Fabrice HAINAUT, président,

Préambule :
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune du Bourget-du-Lac est soumise aux obligations SRU depuis 2008. Avec 20.1 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

Suite à la période triennale 2017-2019, la commune avait souhaité s'engager dans la conclusion d'un contrat de mixité sociale volontaire, la signature de celui-ci est intervenue le 21 juillet 2022.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune du Bourget-du-Lac a souhaité conclure un nouveau contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune du Bourget-du-Lac d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Une première réunion de lancement de la démarche CMS s'est tenue le 29 juin 2023 avec la commune et la CA Grand Lac.

Une deuxième réunion de travail s'est tenue le 10 octobre 2023. Elle a concouru à l'élaboration du CMS en associant l'EPFL ainsi que les bailleurs sociaux (OPAC, Savoisienn Habitat, Cristal Habitat).

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Présentation de la commune du Bourget-du-Lac

La commune du Bourget-du-Lac tout en étant rattachée à la communauté d'agglomération Grand Lac fait partie au sens INSEE de l'aire urbaine, du bassin de vie et de la zone d'emploi de Chambéry. Classée dans les communes « portes d'entrée » au PLUi de Grand Lac, elle est identifiée par l'INSEE comme une « commune de banlieue de densité intermédiaire ».

La commune est composée de plusieurs espaces assez fortement distincts :

- Un centre-bourg relativement dense principalement constitué d'habitations anciennes et de petits collectifs (R+2 à R+4) plus récents. Un certain nombre d'OAP ont été identifiées dans les dernières modifications du PLUi pour poursuivre un développement harmonieux et suffisamment dense des derniers tènements significatifs encore disponibles.
- Des hameaux sur la partie haute de la commune constitués d'habitations rurales anciennes et de maisons individuelles de faible densité dans des espaces agricoles et naturels. La loi littoral et la loi montagne ont fortement réduit les surfaces constructibles dans ce secteur en dehors de trois opérations au cœur du village de la Serraz en cours de réalisation.
- Un bord de lac constitué principalement de maisons individuelles principales ou secondaires en front de lac et sur les pentes. L'objectif est dans le PLUi de limiter au maximum l'urbanisation de ce secteur pour conserver les paysages lacustres. Le bord du lac est par ailleurs marqué par une très forte fréquentation touristique en saison avec plus de 10.000 personnes par jour dans les pointes estivales.
- Une zone technologique, Savoie Technolac comptant plus de 5000 salariés et 5000 étudiants à l'Université Savoie Mont-Blanc en fort développement. L'option prise est de densifier prioritairement la partie nord de la ZAC et mieux travailler la couture urbaine entre Technolac et le centre-bourg par la création d'un nouveau quartier mixte « le Triangle Sud » rassemblant étudiants et jeunes ménages.
- Une vaste forêt principalement communale de plus de 1000 ha sur le massif de l'Épine non constructible en espace boisé classé.

La commune comptait début 2023 plus de 5000 habitants. Elle est marquée par une croissance très forte (+20% de 2007 à 2019) qui s'accélère ces trois dernières années (2020-2022) avec la livraison de plus de 300 logements. Mais la commune est aussi marquée par un déséquilibre démographique croissant.

La part des 18-25 ans est particulièrement élevée du fait de la présence de l'université avec 5000 étudiants sur le campus du Bourget-du-Lac. Plus de 1000 étudiants résident dans la commune, dont 400 en résidence étudiante et 600 dans le parc privé. La croissance démographique est particulièrement forte parmi les plus de 65 ans (+60% de 2007 à 2019). En revanche, du fait de la raréfaction du foncier et l'augmentation très importante des prix de l'immobilier, les jeunes familles ne parviennent plus à se loger et partent habiter dans l'Avant-Pays et au-delà. Malgré une croissance de population de +20% entre 2007 et 2019, la commune continue à perdre des habitants dans la tranche des 30-44 ans (-3%) et des moins de 14 ans (-3%).

De ce fait, le taux de personnes par logement est en baisse constante passant de 3.46 en 1968 à 2.14 en 2007 et sous le seuil des 2, à 1.85 en 2019.

Avec 2226 logements dont 85% de résidences principales, la commune bénéficie d'un taux de logements vacants plutôt faible (5%) mais une part de résidences secondaires plus élevées que la moyenne nationale (près de 10%). Les maisons individuelles représentent moins de 50% du parc et plus de 80% des constructions des 15 dernières années sont en habitat collectif.

La commune bénéficie avec Savoie Technolac et la proximité du lac d'une très forte attractivité avec un taux d'emploi élevé et un très faible taux de chômage (3.6%). Elle tend cependant à devenir inaccessible pour les jeunes ménages et aux personnes à revenu intermédiaire, ce que la municipalité cherche à corriger. L'atteinte des objectifs de la loi SRU est pour la municipalité non seulement une obligation légale mais surtout un impératif pour répondre au besoin de logement de tous.

L'urbanisme communal fait l'objet d'un Plan local d'urbanisme intercommunal sur les communes de l'ex-CALB piloté par Grand Lac. Le PLUi intègre les préconisations du SCOT Métropole Savoie et du Plan Local de l'Habitat qui vient définir les grandes orientations en matière de logement.

Le PLUi a été approuvé par le Conseil communautaire en 2019, son périmètre concerne les 17 communes de l'ancienne Calb. Son objectif principal est d'accompagner progressivement et durablement le développement du territoire dans le respect de ses ressources, notamment l'eau. Le PLUi Grand Lac s'articule ainsi autour de 4 axes :

- Considérer le paysage comme une composante à part entière du projet d'aménagement et de la qualité de vie du territoire ;
- Organiser un développement structuré du territoire - en intégrant les spécificités de chaque commune - coordonné à une mobilité sereine pour tous ;
- Poursuivre le développement d'une économie basée sur l'innovation et la diversité des ressources locales ;
- Dimensionner le projet afin qu'il soit en phase avec la capacité des équipements publics et la stratégie "Énergie et climat".

La commune n'est d'ailleurs plus compétente en matière de droit de préemption urbain depuis l'approbation du PLUi, celui-ci est désormais géré à l'échelle de Grand Lac. Cependant, la commune reste actrice du droit de préemption urbain puisque maillon du suivi des DIA.

1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

1) Evolution du taux de logement social

Situation au 01/01/2022

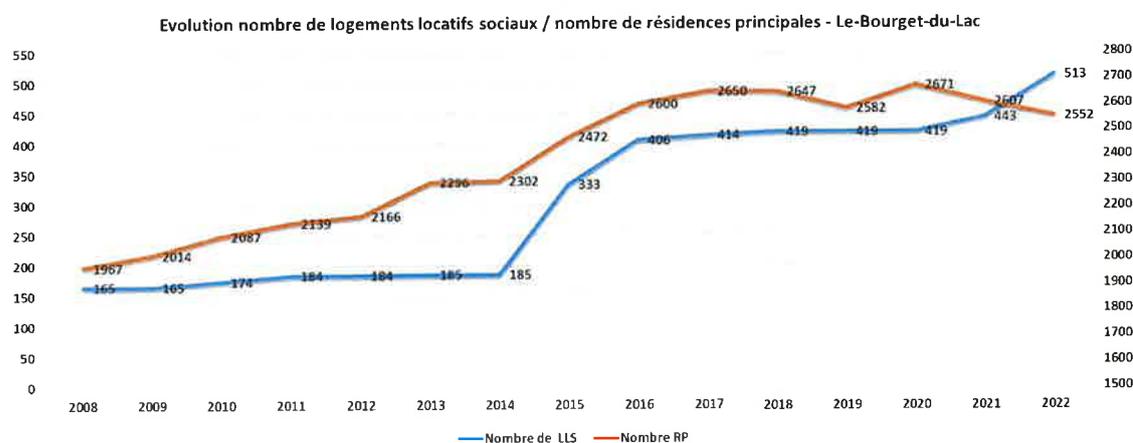
Résidences principales au 01/2022	Logements locatifs sociaux au 01/2022	Taux de logements locatifs sociaux 2022	Nombre de logements correspondant à 25 % des R.P	Nombre de logements manquants pour atteindre 25 % des R.P
2552	513	20.1 %	638	125

Source : DDT 73 – DGFIP

La commune dispose de 513 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2022, le taux de logements locatifs sociaux par rapport aux résidences principales atteint 20.1 %. Lors de son entrée dans le dispositif SRU en 2008 le taux de logements locatifs sociaux s'élevait à 8.4 %, ce qui représentait un déficit de 228 logements. Il est à noter qu'en 2008, le taux légal applicable à la commune était de 20 %. Ce taux est passé de 20 à 25 % en 2017.

La commune a donc augmenté de presque 12 points son taux de logements locatifs sociaux en 14 années. De plus, près de 350 logements locatifs sociaux ont été mis en service sur la période 2008/2022, soit une augmentation de 210 % du parc social. Cette progression montre les efforts qui sont réalisés par la commune.

Evolution comparée du nombre de logements locatifs sociaux et de résidences principales :



Source : DDT 73 – Inventaires annuels SRU / données résidences principales DGFIP

Pour rattraper son déficit passé de 114 LLS en 2016 à 248 LLS en 2017, la commune a réalisé des efforts importants avec des volumes de production très importants.

Toutefois, le besoin de rattrapage reste important en raison du passage de son taux légal de 20 à 25 % en 2017.

Sur la période 2008-2022, le parc de LLS a connu une augmentation de 350 logements sociaux, soit une augmentation du parc social de 210 % en 14 ans. La commune depuis son entrée dans le dispositif a toujours présenté une dynamique de rattrapage très volontariste.

Par ailleurs, dans le même temps, les résidences principales ont fortement augmenté sur la commune (de 1967 en 2008 à 2552 en 2022).

Ainsi, sur la période 2014/2016, la courbe représentant le nombre de logements locatifs sociaux présente un profil de croissance plus dynamique que la courbe représentant le nombre de résidences principales. Sur la période 2016-2020, la courbe des LLS est quasiment plate. Depuis 2020, la courbe des LLS est plus dynamique que celle des résidences principales

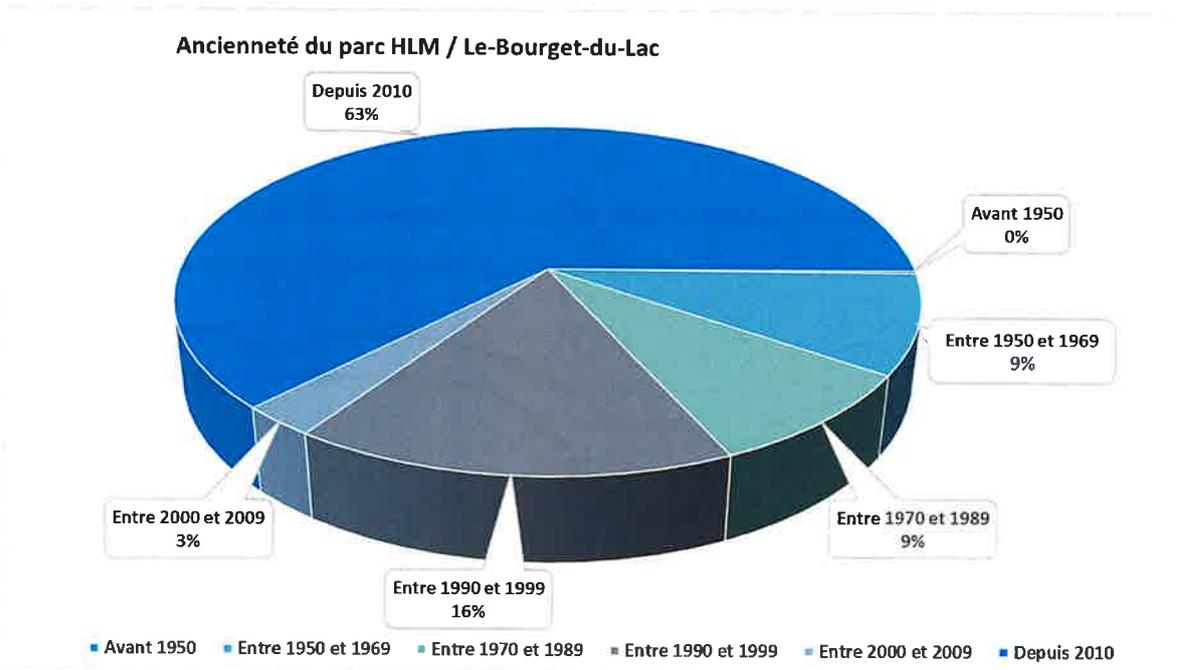
Ces éléments ont conduit la commune à demander l'élaboration d'un contrat de mixité sociale.

2) Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

Caractéristiques du parc social

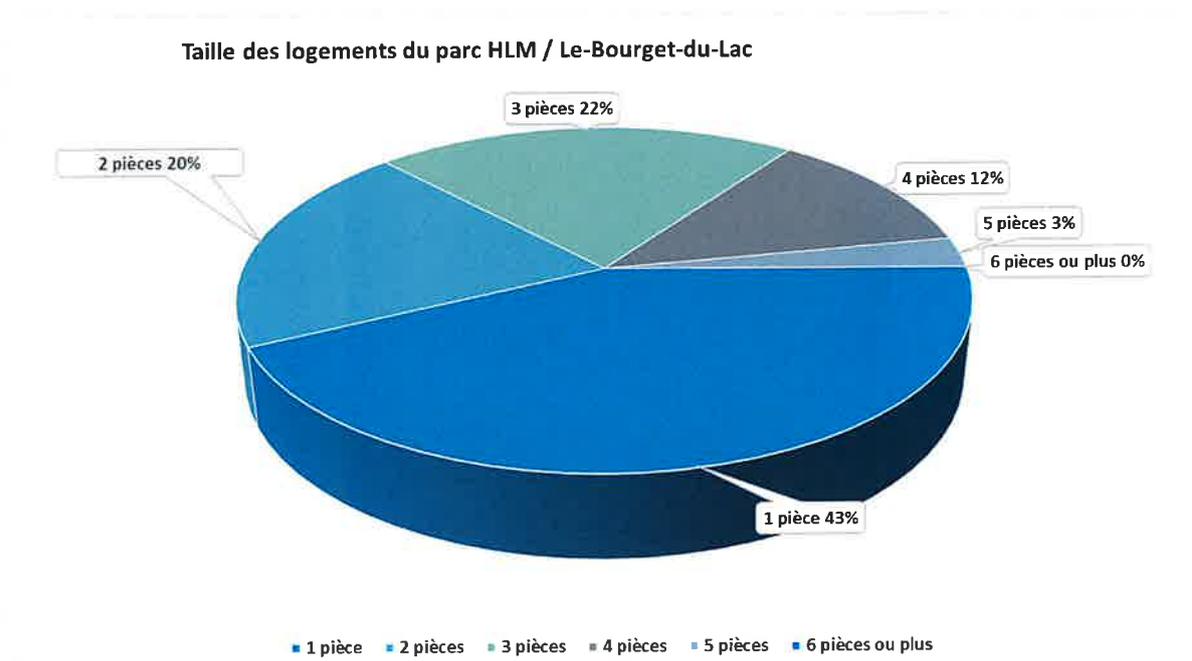
Les graphiques suivants proposent une vision synthétique des caractéristiques du parc de logements locatifs sociaux :

- Ancienneté du parc



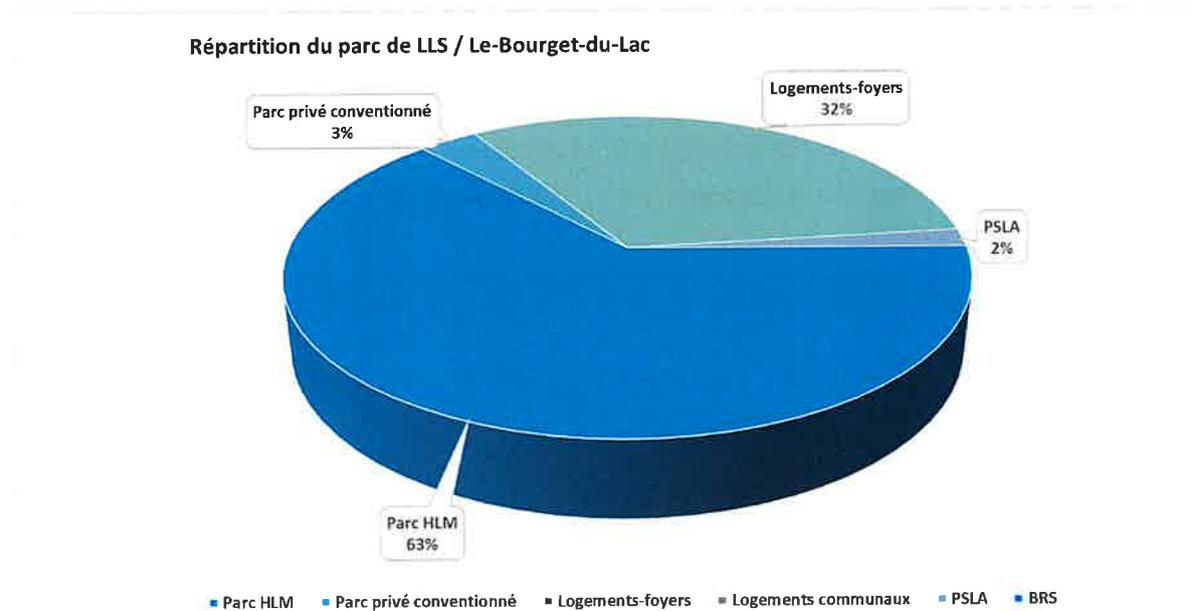
Source : DDT 73 - RPLS 2022

- Taille des logements



Source : DDT 73 - RPLS 2022

- Répartition entre le parc HLM / parc privé conventionné / accession sociale

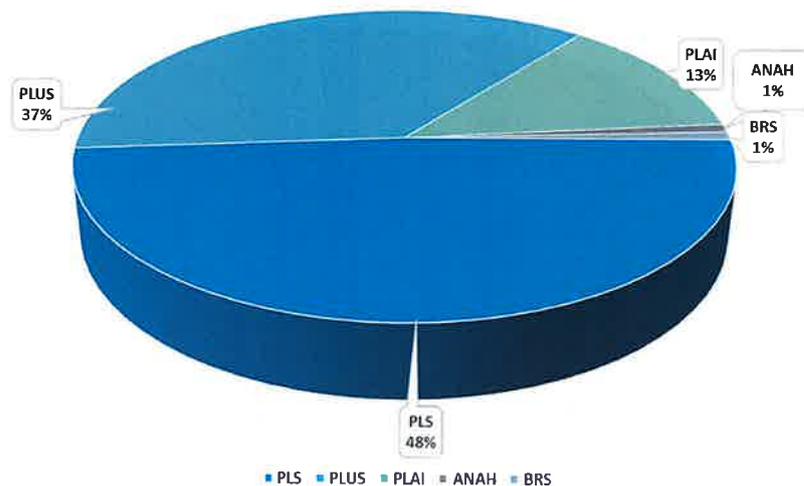


Source : DDT 73 – Inventaire SRU 2022

Le parc de LLS est majoritairement récent, issu pour l'essentiel du parc public des bailleurs sociaux. Il est également constitué par une part importante de logements étudiants (165 logements étudiants), ce qui explique la part importante de T1.

- Typologie du parc selon son financement (logements financés depuis 2002)

Typologie de financement du parc de LLS / Le-Bourget-du-Lac
Logements financés depuis 2002



Source : DDT 73 – Inventaire SRU 2022

Tension de la demande de logement social

Le taux de mobilité est de 10 % sur tout le parc collectif et étudiants, le taux de mobilité moyen de Grand Lac qui est de 8,91 %.

A fin 2022, sont intervenues sur la commune, 29 attributions : 27 hors mutation (soit 11 % des attributions de Grand Lac) et 2 en mutation. Les attributions ont majoritairement été effectuées par La Savoisienne et l'OPAC.

Les attributions hors mutation sont donc majoritaires, à l'identique de Grand Lac et de la Savoie.

Le stock de demandes était de 170 demandes dont 112 hors mutation (soit 6,4% du stock des demandes de Grand Lac).

Le taux de tension sur la commune est d'une attribution pour 4 demandes en 2022 : 112 ménages étaient en attente d'une demande d'attribution hors mutation sur la commune pour 27 attributions effectuées dans l'année.

Ce taux est de 6,54 sur Grand Lac et de 4,16 sur Grand Chambéry. La tension sur la commune est donc de 4.14, équivalente à celle de l'agglomération chambérienne.

La tension par typologie de logement est la plus forte sur les T2 (5,7), puis sur les T4 (4,3) et les T5 (4), les T1 et T3 ont une tension à 3 demandes pour une attribution.

La tension est néanmoins à relativiser dans la mesure où les ménages en demande de logement social sur la commune du Bourget du Lac, peuvent avoir également demandé et/ou obtenu des logements sur d'autres communes de Grand Lac ou de Grand Chambéry.

La forte tension sur les petites typologies est observable sur l'ensemble du département (6,5 demandes pour une attribution) et plus marquée sur Grand Lac avec un taux moyen de 17,7 demandes pour une attribution pour les T1-T2.

La commune se distingue néanmoins par une tension sur les T4/T5.

Sur le département, l'ancienneté moyenne en 2022 pour les demandes externes est de 13 mois, avec 13 mois d'attente sur Grand Chambéry et 16 mois d'attente sur Grand Lac, beaucoup plus tendu.

Dans la commune, l'ancienneté moyenne d'attribution d'un logement hors mutations est de 10,6 mois. Ce délai est moins élevé que sur Grand Lac ce qui s'explique du fait de la moindre tension de la demande. Elle s'explique également par le poids non négligeable des logements sociaux étudiants que lesquels la rotation est plus importante.

Caractéristiques principales de la demande locative sociale

Les motifs de la demande de logement social :

Au titre des attributions hors mutation, les motifs de demande de logement social, sont majoritairement les situations de logements trop chers (22%), puis de divorce/séparation/décohabitation (15%), viennent ensuite les logements trop petits (11%) et la mobilité professionnelle (11%).

Pour le stock des demandes en cours à fin 2022, 23 % des demandes de logement sont motivées par des séparation/divorce/décohabitation, 19 % en raison de logements trop chers, 18 % pour une mobilité professionnelle, 6 % de logements repris ou trop petits et enfin 3 % pour logements indécents/indignes ou inadaptés au handicap.

En parallèle, 44% des attributions ont concerné des ménages venant du parc privé, et 41 % vivant chez des tiers ou des parents. La répartition est la même pour les demandes en stock à fin 2022.

La taille des ménages :

Sur les attributions hors mutation, 88% des logements ont été attribués à des ménages de 1 à 2 personnes, et 15 % à des ménages de 3 personnes.

Étaient en attente d'attribution hors mutation à fin 2022, 78 % de ménages de 1 à 2 personnes, 11 % de 3 personnes et 10 % de 4 à 5 personnes.

La taille moyenne des ménages en attente d'attribution au niveau du département, ainsi que de Grand Lac et de Grand Chambéry est de 1,8 personnes.

L'âge des ménages :

L'âge moyen des ménages en attente d'une attribution hors mutation en Savoie est de 39 ans, avec 37 ans sur Grand Chambéry et 42 ans sur Grand Lac.

Sur la commune la majorité des attributions est intervenue pour la tranche des moins de 40 ans (70%) et c'est également la tranche d'âge majoritaire des demandes en attente (55%), même si la tranche des plus de 50 ans représente 21 %.

Revenus des ménages :

Au regard des plafonds de ressources d'accès aux logements sociaux, les attributions hors mutation dans la commune ont été effectuées majoritairement (67%) à des ménages dont les ressources étaient inférieures ou égales au plafond PLAI. On retrouve les mêmes proportions au niveau du département et des EPCI.

La majorité des demandes en attente (57%) concernent des ménages relevant du même plafond, avec néanmoins 29 % de ménages en attente ayant des revenus entre le PLAI et le PLUS.

(Plafonds annuels de ressources 2022 pour une personne seule, hors Ile de France, : PLAI : 11 531 €/ PLUS : 20 966 €/ PLS : 27 256 €)

Le revenu par unité de consommation moyen départemental des ménages ayant eu une attribution en 2022 est de 1284€ soit en diminution de 7,87 % par rapport à 2020.

Sur la tranche des revenus par Uc de 1 000€-1 499€, 44 % des attributions ont été effectués au profit des ménages de cette tranche, et 41 % à des ménages des tranches supérieures.

Concernant le stock des demandes à fin 2022, 36 % des demandes sont des ménages de la tranche médiane, 36 % des tranches supérieures et 28 % des tranches inférieures.

Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on divise le revenu par le nombre d'unités de consommation (UC) :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage,
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus,
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans

35 ménages sont labellisés prioritaires sur le contingent préfectoral ont fait une demande de logement social sur le Bourget du Lac et d'autres communes, une demande a été satisfaite.

Par ailleurs, sur les attributions de 2022, 2 attributions ont été effectuées sur la commune aux ménages du 1er quartile. Il n'y a pas eu d'attribution au titre du DALO.

3) Dynamique de rattrapage SRU

Les résultats des bilans triennaux sur la commune du Bourget-du-Lac sont rappelés ci-dessous :

Bilans triennaux SRU		2011-2013	
Objectifs		64	
Réalisés		87	
Taux d'atteinte		136 %	
% de PLAI	% de PLS	/	/
Taux de carence		/	

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		68		80		113	
Réalisés		139		137		4	
Taux d'atteinte		204 %		171 %		3.54 %	
% de PLAI	% de PLS	/	/	30 %	30 %	26.8 %	16 %
Taux de carence		/		/			

La commune a intégré le dispositif du rattrapage triennal en 2011. Les résultats obtenus pour les périodes triennales 2011-2013 et 2014-2016 ont toujours été positifs, avec une production largement supérieure aux objectifs assignés. Lors du bilan 2014-2016, les objectifs qualitatifs n'ont pas été atteints (100 % de financements PLS). Toutefois, cela n'a pas eu de conséquences, la collectivité ayant été exonérée des obligations qualitatives en raison d'un programme local de l'habitat antérieur à 2014.

Le bilan réalisé en 2020 pour la période 2017-2019 affiche un résultat sur le plan quantitatif de 137 logements produits, soit un taux d'atteinte de 171 % par rapport à l'objectif de 80 logements fixé en 2017. Le bilan qualitatif a été atteint, avec des seuils de financements (30 % de PLAI minimum et moins de 30 % de PLS) respectés.

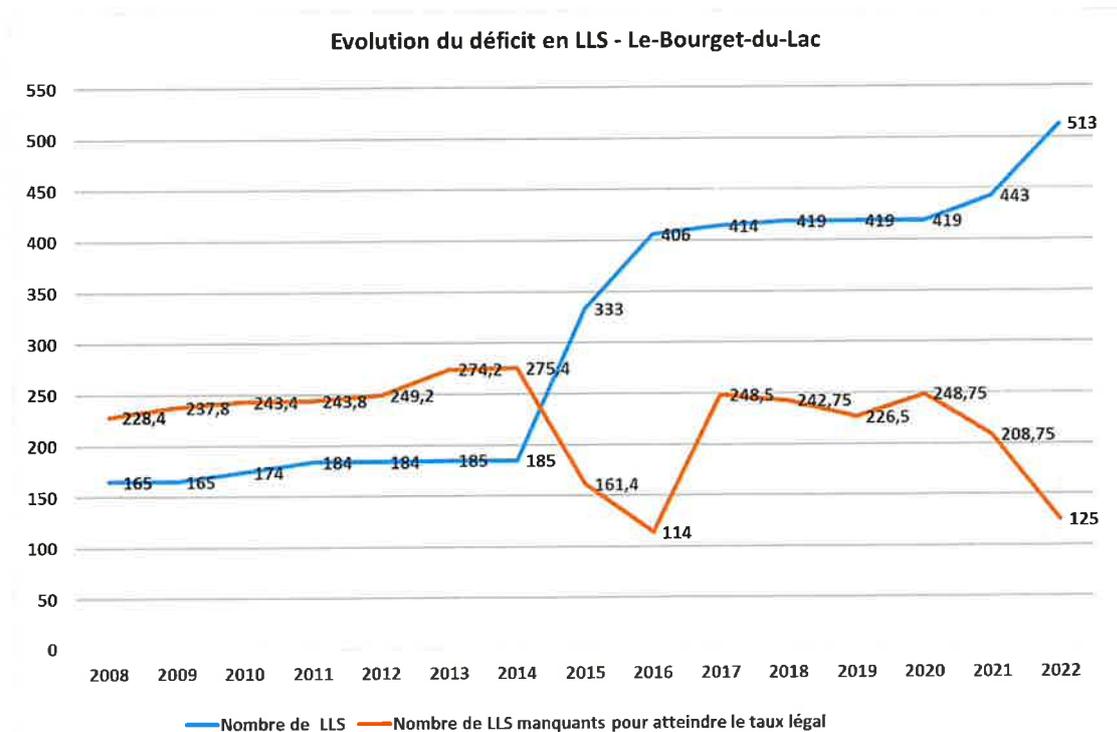
Concernant le bilan triennal 2020-2022, l'objectif quantitatif est rempli à 3.54 %. Le taux de logement financé en PLAI s'établit à 26.8 % pour un objectif minimal à atteindre de 30 % et 16 % de logements financés en PLS pour un seuil maximum autorisé de 30 %. L'objectif quantitatif n'est pas atteint et l'objectif qualitatif l'est partiellement.

La commune, qui était signataire d'un contrat de mixité sociale ancienne génération, a signifié sans attendre sa volonté de s'engager dans la conclusion d'un CMS « 3DS » dès début 2023.

Comme prévu par l'instruction gouvernementale du 28 mars 2023 relative aux modalités d'établissement du bilan triennal 2020-2022, le Préfet a engagé la procédure de constat de carence. Cette procédure fera l'objet d'une confirmation ou non d'ici novembre 2023, suite aux avis de la commission nationale SRU et du comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

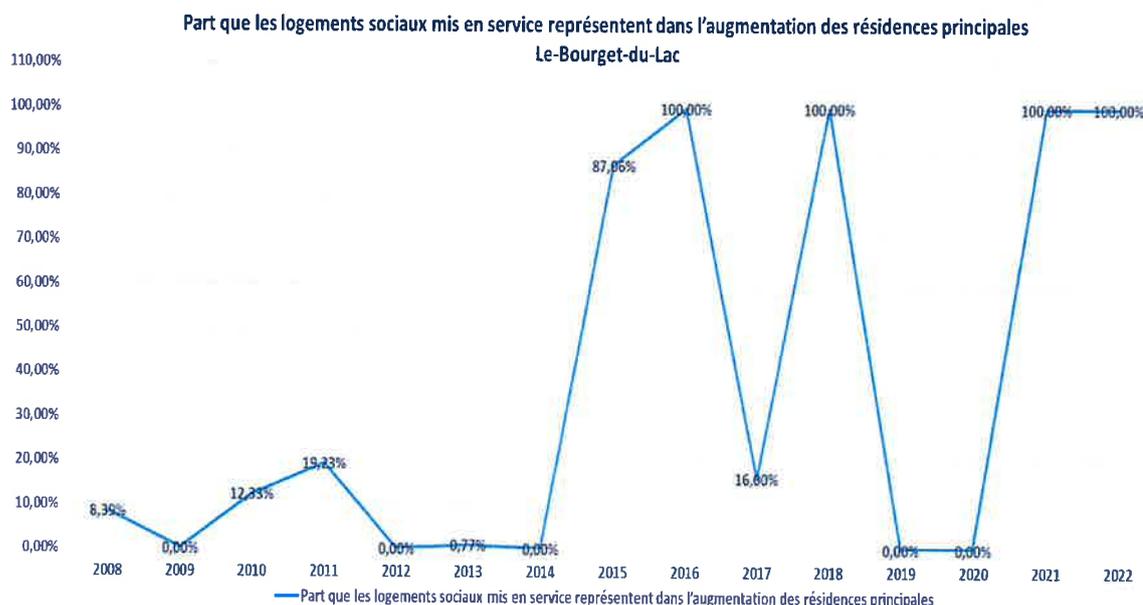
Au-delà des résultats des bilans triennaux, il s'agit également de s'interroger sur l'évolution du volume du déficit de logements sociaux. Le graphique ci-dessous illustre l'évolution du déficit en logements sociaux sur la période 2008/2022.

Evolution du déficit en logements locatifs sociaux :



Source : DDT 73 / inventaires annuels SRU

Le graphique ci-dessous illustre la part que les logements sociaux mis en service représentent dans l'augmentation des résidences principales.



Source : DDT 73 – Inventaires annuels SRU / données résidences principales DGFIP

4) Les modes de production du logement social

Concernant les filières de production du logement social sur la commune du Bourget-du-Lac, la Savoissienne ne fait que de la VEFA en bloc et a également produit 4 BRS ces dernières années.

L'OPAC a produit 113 logements dont 55 en maîtrise d'ouvrage directe. Cristal Habitat a plutôt produit en maîtrise d'ouvrage directe mais rencontre également les mêmes difficultés.

Les bailleurs sociaux font tous remonter l'impossibilité à faire émerger des opérations d'acquisition / amélioration.

5) Observatoire des Loyers

Bien que Grand Lac ne fût pas en secteur dit « tendu » en 2022 au sens du décret n°2013-392 du 10 mai 2013, l'agglomération s'est engagée auprès de l'Etat et de l'AURA HLM dans l'élaboration d'un Observatoire Local des Loyers porté par l'ADIL 73. Les résultats de la première collecte, ont permis de mettre en évidence grâce à des données fiabilisées, les grandes tendances pressenties sur le territoire ; une pression immobilière sur le parc locatif privé qui induit lui-même une pression grandissante sur le parc social.

En effet, l'OLL a permis de mettre en évidence un loyer médian sur le territoire de Grand Lac établi à 11,5€/m² hors charges. Grand Lac fait donc parti des dix agglomérations les plus chères disposant d'un OLL. Les ménages aux revenus modestes exclus du marché de l'accession depuis plusieurs années, ont de plus en plus de difficultés à se loger dans le parc privé au regard des loyers en cours sur le territoire.

Cette tendance qui ne semble pas se stopper, a semblerait-il une incidence sur le parc social, puisque les demandes ne font qu'augmenter ces dernières années, bien que les attributions stagnent.

Cet observatoire a été reconduit pour l'année 2023, les résultats de la collecte devraient être connus au premier semestre 2024.

Le décret n°2023-822 paru le 25 août 2023 a modifié les communes dites en « zone tendue » (éligibles à l'application de la Taxe annuelle sur les Logements Vacants). Treize communes de Grand Lac sont concernées, la mise en place d'un OLL est désormais rendue obligatoire.

2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1) Action foncière

- Le PLH comprend un volet foncier dans lequel un repérage des potentialités foncières a été réalisé en 2018. En complément de ce repérage, l'Agence Agate a réalisé en 2022 pour Grand Lac Agglomération, un observatoire du foncier répondant aux exigences réglementaires de l'article L.302-1-4 du CCH. Il s'appuie sur le recensement des gisements fonciers disponibles établis dans le cadre du volet foncier du PLH et des travaux fonciers menés dans le cadre de l'élaboration des PLUI des trois ex-EPCI.

Mis à part cela, Grand Lac ne dispose pas encore d'une stratégie foncière, mais souhaite pour l'avenir, s'engager dans une réflexion et des actions qui mèneront à une maîtrise foncière. Dès 2024, l'élaboration du PLH 2025-2031 portera cette réflexion.

- Le droit de préemption urbain a été délégué en 2017 à l'agglomération de Grand Lac qui détient la compétence en matière d'urbanisme. Sur ce volet, afin de permettre la mise en œuvre du droit de préemption par l'agglomération pour réaliser des opérations sociales en fonction des opportunités repérées, il est nécessaire de mettre en place un suivi des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) et une procédure efficiente pour les traiter, les instruire et repérer les opportunités. Afin de permettre la réalisation effective de préemptions en faveur du logement social.

Une veille active des éventuelles mutations foncières et un suivi précis des DIA est réalisé à l'échelon communal afin d'anticiper les opérations significatives pouvant être réalisées et de favoriser la création de logement social dès que possible. Ce travail est mené en relation avec le service foncier de Grand Lac.

Les informations recueillies lors de ce suivi permettront de faciliter la recherche de bailleurs sociaux dans le cadre des opérations d'acquisitions des logements concernés (VEFA).

Ainsi, la commune du Bourget du Lac et l'agglomération assureront une veille et un repérage des opportunités foncières en fonction des attentes exprimées par les bailleurs sociaux à partir de l'instruction des déclarations d'intention d'aliéner.

Dans le cadre du CMS précédent de la commune, le service Habitat de Grand Lac en lien avec le service Foncier et accompagné par l'Etat, a démarré en 2022 le travail d'élaboration de cette procédure. Ces travaux, en lien avec les communes soumises à la loi SRU et les bailleurs locaux du territoire (OPAC, Sollar, Savoisiennne Habitat) ont permis de dégager les critères d'intérêt de ces bailleurs, permettant d'apprécier la faisabilité d'une opération (prix de vente, surface minimale...). Ce premier travail permettra de mieux trier les opportunités foncières lors de l'instruction des DIA par la collectivité. Ce dispositif n'est pas encore opérationnel.

Il est à noter, qu'il est très probable que le DPU revienne à l'État en cas de carence de la ville d'ici fin 2023. Ce travail sera repris dans ce cadre.

- La commune s'est engagée dans une politique active de maîtrise foncière de terrains ayant vocation à produire du logement social :

- Acquisition d'un terrain de 12 252 m² appartenant à CGLE à l'entrée sud de la commune (triangle sud du Bourget-du-Lac, parcelle AE14) en décembre 2021 afin de le mettre à disposition de Cristal Habitat pour réalisation d'un ensemble de 100 logements dont 75 sociaux et 100 logements étudiants sociaux soit 87.5% de logement social. La commune s'est engagée à mettre 280 k€ dans l'équilibre économique de l'opération sous forme d'aide à la pierre conformément à la délibération n°2022-12-004 et envisage des versements complémentaires en fonction des résultats de l'opération.
- Portage d'un tènement de 15 956 m² (domaine de Buttet, parcelles AK29 et 30) par l'EPFL de la Savoie, revendu à la SPLS pour réaliser un ensemble de 76 logements dont 60% de social. La commune a

volontairement refusé de vendre ce tènement au plus offrant sur la base des seules exigences du PLUi à 30% de logement social pour maximiser le taux de logement social.

- Lancement d'une procédure de DUP avec l'appui de l'EPFL pour l'acquisition de terrains en vue de réaliser une opération de 50 logements dont 40% en social sur l'îlot Perrier (AK80 à 91), dont un terrain communal (AK85 et 87)
- Aide financière à des acquisitions foncières par les bailleurs sociaux (opération Savoissienne Habitat à la Serraz parcelles OG 204 et 755) à hauteur de 84 k€.
- Tentatives de préemption de plusieurs ensembles pour réaliser des logements sociaux en rénovation :
 - o un terrain de 537 m² (Petite Fontaine, parcelles AX 62 63 64 65) et mise à disposition de la Savoissienne Habitat en vue de la production de 4 logements sociaux. Cette opération n'a finalement pas pu aboutir mais le preneur privé s'est engagé à réaliser 2 logements sociaux conventionnés.
 - o Un ensemble de 120 m² (AX13 route de Chambéry) comprenant un local commercial et deux appartements en étage. Cette opération proposée à l'OPAC et la Savoissienne Habitat n'a pas non plus abouti.
- La commune a par ailleurs lancé deux projets de rénovation en locatif social qui n'ont malheureusement pas pu aboutir faute d'équilibre économique :
 - o Valorisation d'un foncier communal sur des logements vacants de 598 m² (îlot de la Grande Fontaine parcelles AX 29 30 31 33 34) et acquisition d'une parcelle manquante pour réalisation d'un ensemble de 8 à 12 logements sociaux. Acquisition de terrains complémentaires (AI 163) pour réalisation de stationnement pour cette opération.
 - o Mise à disposition de l'OPAC d'un ensemble de 2 étages sur le bâtiment du PMU (parcelle AK53) à l'issue du bail commercial pour rénovation et production de logement sociaux.

Difficultés observées et défis à relever

– L'envolée des coûts du foncier au Bourget-du-Lac rend très difficile l'équilibre financier des opérations et la capacité de la commune à préempter. De plus, le délai très court de réponse aux DIA rend l'analyse financière d'équilibre des opérations souvent difficile à mener correctement. La commune n'a pas toujours non plus les capacités financières de préempter sur des opérations identifiées comme viables. Cet équilibre est encore plus difficile à trouver sur les opérations de rénovation ou de reconstruction. Lors de ces opérations, il est donc nécessaire de contester le prix du vendeur en partant de l'estimation du prix des Domaines de l'Etat.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

– Mise en place d'un dispositif de veille sur les DIA permettant d'accélérer la prise de décision. Accélération des réponses du service des Domaines pour rendre possible des préemptions avec contestation des prix du vendeur.

- Les différents bailleurs sociaux présents sur la commune font remonter un point de vigilance concernant le déclassement de foncier constructible leur appartenant dans le cadre du PLUi.

- *L'EPFL pourra être d'avantage mobilisé au travers de conventions de portage.*

2) Urbanisme et aménagement

Grand Lac, compétent en matière d'urbanisme de planification, a approuvé le 9/10/2019 le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI). Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maîtresse de ce document, définit les orientations politiques du territoire en matière d'urbanisme et d'aménagement retenues par la collectivité.

Ce projet global se décompose en 4 axes. Parmi eux, l'axe 2 a pour but d'organiser un développement structuré du territoire en intégrant les spécificités de chaque commune et de coordonner une mobilité sereine pour tous. Grand Lac a la volonté d'être un pôle urbain du sillon alpin au dynamisme démographique maîtrisé et au développement urbain gradué, plus économe en espace. Aussi, une des actions envisagées (action 6) est de diversifier les formes d'habitat et de répondre aux besoins en logements pour tous dans un contexte de forte pression immobilière en s'appuyant sur les règles de mixité sociale du PLH en veillant à conserver l'identité de chaque commune.

En parallèle, dans le cadre de la modification n°1 du PLUI, approuvée le 23 mai 2023, Grand Lac et les communes ont souhaité renforcer encore la mixité sociale par rapport au document initial.

Ainsi, le règlement du PLUI, pour les « portes d'entrée » dont Le-Bourget-du-Lac fait partie, abaisse le seuil de déclenchement d'obligation de production de logements sociaux aussi bien en nombre qu'en surface par opération. Ainsi, dans les articles 1.3 « mixité sociale », il est désormais obligatoire pour toute nouvelle opération supérieure à 800 m² de surface de plancher projetée (permis de construire ou d'aménager) au lieu de 2000 m² ou supérieure à 8 logements au lieu de 10, de réaliser un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux pour Le Bourget-du-Lac.

En matière qualitative, pour toute nouvelle opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS ne peut dépasser 30 % et la part de PLAI ne peut être inférieure 30 %. Le résultat obtenu doit être arrondi à l'entier supérieur.

En plus des évolutions du règlement écrit s'imposant aux différentes zones U destinées à l'habitat, plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été créées et imposent la création de logements sociaux. Sur les OAP en foncier public, les taux ont été remontés de 30% à respectivement 60% et 87.5%. Sur les autres OAP, les taux ont été systématiquement remontés de 30 à 40%

Nom OAP	Échéance OAP	Surface en ha	Moyenne Nombre de logements potentiels	% de logements sociaux potentiels	Moyenne Nombre de logements sociaux potentiels
Bocon	court terme	2,01	85	30%	25
Ravonnet	long terme	0,55	34	30%	10
Les Buissons	court terme	2,23	75	40%	30
Les Curiers	long terme	1,32	44	40%	17
Orée du Lac	court terme	1,4	200	30%	60
De Buttet	court terme	1,61	110	65%	72
La Serraz	court terme	0,49	11	30%	3
Crollet	court terme	0,76	11	40%	4
Bel Air	court terme	0,37	33	40%	13
Entrée Nord	long terme	0,47	33	40%	13
Ilot Perrier	court terme	0,55	40	40%	16
La Plaisse	court terme	0,73	43	40%	17
Les Moulins	court terme	0,75	25	40%	10
Les Ravoires	court terme	0,33	9	100%	9

Scierie	long terme	0,07	11	40%	4
Triangle sud	court terme	3,09	288	85%	245

La modification numéro 1 du PLUi a permis d'augmenter le nombre de logements locatifs sociaux à produire. La commune passe ainsi de 173 LLS à produire à 516 LLS via ses OAP.

De plus, depuis le 3ème trimestre 2022, le service Habitat de Grand Lac en lien avec le service SAU s'assurent lors de la phase d'instruction, que les prescriptions relatives à la mixité sociale du PLH soient appliquées par les promoteurs, aussi bien en ce qui concerne les seuils quantitatifs (respect du pourcentage de logement social par rapport au total des logements de l'opération) que les seuils qualitatifs (respect des typologies de financements PLAI et PLS prévues par les textes). Ainsi, le service Habitat émet un avis favorable ou défavorable pour chaque permis de construire prévoyant du logement social, au regard des objectifs qualitatifs à respecter.

Difficultés observées et défis à relever

La commune du Bourget-du-Lac est soumise à de multiples contraintes, la loi montagne, la loi littoral qui a très fortement réduit les superficies constructibles autour des hameaux et un PPRI qui limite fortement la constructibilité. De fait, la commune n'a plus que très peu de tènements significatifs permettant la réalisation de logements sociaux. Cette raréfaction s'accompagne d'une hausse importante du prix des terrains rendant très difficiles des opérations de construction neuves. Cette augmentation du coût du foncier se répercute sur la valeur des biens existants et limite fortement l'équilibre financier d'opération de reconstruction. De plus, nous ne parvenons pas à aboutir sur des projets de rénovation du bâti ancien compte tenu du coût très important des opérations. A cela s'ajoute des difficultés de négociations avec les propriétaires de tènements faisant l'objet d'OAP qui refusent de vendre ou demandent des prix de cession rendant impossible certaines opérations (cas de l'îlot Perrier). Des procédures de DUP sont de ce fait nécessaires. L'augmentation récente des prix de la construction n'a pas facilité l'équilibre financier des opérations.

Une difficulté est soulevée par la Savoienne Habitat sur une OAP en 100 % BRS, où le bailleur souhaite augmenter la densité pour rendre le projet économiquement viable. Compte tenu de l'évolution des taux d'emprunts, l'opération initialement envisagée avec un programme 100% BRS s'avère ne pas être économiquement viable. Certaines OAP volontairement ambitieuses en termes de logements accessibles se révèlent difficiles à équilibrer financièrement. Une modification du PLUI est envisagée par la commune pour densifier cette OAP.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Dans l'élaboration des modifications du PLUi, de nombreuses OAP sont prévues. Elles permettent de fixer clairement aux promoteurs potentiels les objectifs de la commune, les densités souhaitées, le taux de logement social et de limiter ainsi l'envolée du prix des terrains. Le foncier communal est également mobilisé au mieux pour atteindre plus rapidement les objectifs de production de logement social.

3) Programmation et financement du logement social

La planification établie à travers le PLUi et le PLH permet de formaliser et fixer l'engagement communal à court, moyen et long terme.

L'objectif fixé pour la commune du Bourget-du-Lac est de 163 logements sociaux comprenant à la fois la production de logement dans le parc public (135 agréments Etat) et dans le parc privé via le conventionnement des logements (28 conventionnements Anah).

S'agissant de la programmation du parc social, l'agglomération de Grand Lac a approuvé une enveloppe de 2,7 millions d'euros afin d'aider la production. Cette enveloppe est répartie de la manière suivante :

- 220 000€ au profit des produits en accession social (2000€ par BRS et PSLA)
- 2,2 millions d'euros environ au profit des produits locatifs (3000€ par PLAI ; 2000€ par PLUS ; 1000€ par PLS)

S'agissant du parc privé, le conventionnement des logements est un axe prioritaire défini dans le programme local de l'habitat. L'orientation n°3 « agir sur le parc existant » prévoit notamment de mobiliser le parc privé ancien pour développer une offre de logement accessible en développant le parc privé conventionné tout en sécurisant les locataires et les propriétaires ;

Grand Lac a ainsi lancé une étude pré-opérationnelle sur son territoire, qui s'est achevée courant 2021, afin d'identifier les besoins en terme de rénovation des logements. L'objectif était d'aboutir à terme à la mise en place d'une plateforme territoriale de rénovation des logements et d'une opération programmée pour l'amélioration de l'habitat, avec à la clé des mesures incitatives pour les propriétaires afin de développer le parc de logement conventionné. L'animation de ces deux outils a été lancée en juin 2022 et a été confiée à Urbanis.

Les objectifs quantitatifs retenus en cohérence avec PLH et à l'échelle de l'agglomération, pour la période 2022-2026 sont les suivants :

- 40 logements conventionnés à loyer social ou très social avec réalisation de travaux d'amélioration
- 95 logements conventionnés à loyer social ou très social sans réalisation de travaux
- 100 renouvellement de conventions existantes

Soit sur 4 ans un objectif de 235 créations ou maintien de logements sociaux dans le parc privé.

En plus des aides Anah, une stratégie d'intervention d'aides financières a d'ailleurs été validée par les élus. Ainsi, le montant des aides Grand Lac pour de nouveaux conventionnements ou renouvellement de convention est de 718 000€ sur 4 ans et sur la base suivante :

- Conventionnement avec travaux avec engagement loyer social : aide de 20% du montant HT des travaux, plafonnée à 6000€
- Conventionnement avec travaux avec engagement loyer très social: aide de 25% du montant HT des travaux, plafonnée à 10 000€
- Conventionnement sans travaux, loyer social ou très social : aide de 4000€
- Renouvellement de convention existante pour loyer social ou très social : aide de 1000€

Sur la commune du Bourget-du-Lac, un dossier de conventionnement avec travaux est en cours de montage depuis le démarrage de l'OPAH.

Objectifs par armature		Nombre total de logements à produire sur la durée du PLH	Taux de logements sociaux (au 1er janvier 2021)	Objectifs de production de LLS du plan triennal en cours 2020-2022 (50 % du déficit au 01/01/2019)	Objectifs estimés plan 2023-2025 (rattrapage 33 % du déficit au 01/01/2022 pour la période 2023-2025)	Nb théorique de logements locatifs sociaux à produire sur la durée du PLH	Dont conventionnement
Centralités	Aix-les-Bains	2786	20,30%	397	291	688	156
	Le Bourget du Lac	365	17%	113	50	163	28
	Grésy-sur-Aix	277	18,40%	62	40	102	18
	Total communes SRU	3 427	-	572	381	953	202
Pôles structurants		1 691	-	-		470	40
Communes périphériques relais		472	-	-		77	7
Communes rurales		84	-	-		10	0
Total Grand Lac		5 673		1511 logements locatifs sociaux à produire			
Dont 250 en conventionnement, soit 1 261 dans le parc public							

La commune s'engage à apporter sa participation financière à l'équilibre d'opérations lorsque cela sera nécessaire, étant rappelé que ces participations peuvent, sous conditions, entrer dans le champ des dispositions de l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation. Cette participation peut prendre la forme d'une subvention d'équilibre aux bailleurs sociaux, d'une minoration de foncier ou d'un apport en nature (biens immobiliers, propriétés de la commune).

La commune a notamment versé une aide financière à des bailleurs sociaux :

- opération Savoisiennne à la Serraz (parcelles OG 204 et 755) à hauteur de 84 k€ pour créer des logements sociaux dans une opération qui n'en comprenaient pas
- opération Pouli de (AI95 et 96) de l'OPAC (36 logements sociaux) pour laquelle la commune a versé un financement d'équilibre de 83 k€

Dans le cadre de l'aménagement du Triangle Sud, la Commune et Grand Lac s'engagent à apporter un soutien au CROUS pour aider à l'équilibre financier d'une opération de 100 logements étudiants.

Elle s'engage également à mobiliser le foncier disponible à des conditions financières favorables à la réalisation des opérations de logements sociaux identifiées au PLUi, notamment sous la forme de moins-value correspondant à la différence entre le prix de cession de biens immobiliers et leur valeur estimée par France Domaine.

Depuis son entrée dans le dispositif SRU, la ville a participé à plusieurs reprises financièrement au développement de l'offre sociale sous forme de subventions en faveur des bailleurs sociaux.

Difficultés observées et défis à relever

La principale difficulté tient au temps long de montage des opérations significatives de logement social et à la rigidité du mode de calcul. Bien qu'engagés dès le début du mandat sur l'atteinte des objectifs de la loi SRU, il n'a pas été possible de conventionner ces futurs logements dans le triennal 2020-2022.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Anticiper la réalisation des opérations sur au moins deux périodes triennales de façon à anticiper au maximum l'atteinte des objectifs triennaux.

Diversification des produits : BRS, conventionnement privé ANAH.

D'autre part, la commune se porte automatiquement garante à hauteur de 50% pour les prêts contractés par les bailleurs sociaux en vue de la construction et la rénovation des logements sociaux.

Enfin, dans le cadre de l'instauration de la taxe d'aménagement, la Loi prévoit de droit des abattements et exonérations pour les constructions sous le régime des Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI).

4) Attribution aux publics prioritaires

La loi a imposé de nouvelles responsabilités aux communautés d'agglomération en matière de politique de gestion des demandes et d'attributions de logements sociaux. La loi ALUR a ainsi prévu que tout Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) doté d'un Programme local de l'habitat (PLH) exécutoire devait élaborer un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD).

En application de cette réforme, la communauté d'agglomération a créé la conférence intercommunale du logement (CIL) puis approuvé un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs par délibération en date du 13 avril 2017 pour une durée de six ans.

Ce plan définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information, en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales. C'est à travers lui que s'inscrit la mise en œuvre d'un système de cotation des demandes de logement social, rendue obligatoire par la loi ELAN. Ce système se veut être une aide à la décision et un outil au service de la transparence. Ainsi, la cotation consiste à définir une série de critères d'appréciation de la demande et à leur appliquer une pondération afin d'attribuer une note à chaque demande, afin d'en faire ressortir les demandes prioritaires.

Ainsi, depuis 2021, lors de diverses séances de travail techniques (avec les bailleurs, l'Etat et Action Logement) mais également lors de séances plus politiques avec les élus de Grand Lac, le service habitat accompagné d'Agate, a élaboré une grille de pondération des critères obligatoires fixé par la loi et des critères facultatifs et locaux fixés en concertation.

Lors de la Conférence Intercommunale du Logement du 08 septembre 2023, cette grille de cotation a été présentée et validée. Elle doit donc maintenant être intégrée au PPGD afin de devenir effective, avant l'obligation réglementaire du 31/12/23.

Difficultés observées et défis à relever

La commune a été classée en zone tendue (décret 2023-822) mais demeure en zone B1 au titre de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, les plafonds de revenus permettant d'accéder à l'offre de PSLA et de BRS n'ont pas été revus pénalisant l'accès des ménages proches du plafond de revenu.

3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1^{er} - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

ACTION FONCIERE

Afin que la procédure de gestion des DIA soit mise en place et efficiente, le service Foncier de Grand Lac doit au préalable disposer de la dématérialisation des DIA. La procédure finalisée est donc espérée pour le 1^{er} semestre 2024.

Conscient de l'enjeu que représente la maîtrise du foncier, l'agglomération de Grand Lac réfléchit depuis plusieurs mois à la mise en place d'une stratégie foncière avec différents partenaires du territoire (bailleurs, EPFL, département). Cette réflexion sera d'autant plus d'actualité lors de l'élaboration du prochain PLH qui débutera lors du premier semestre 2024.

La commune va poursuivre sa politique d'acquisition foncière et de veille active déjà entreprise depuis 3 ans. Par ailleurs, un travail en amont est systématiquement réalisé avec les bailleurs sociaux afin de vérifier la faisabilité d'une opération de construction de logements sociaux sur les OAP et secteurs à enjeux.

La commune a par ailleurs initié une procédure de déclaration d'utilité public sur le secteur dit « Ilot police municipale » dans le cadre d'une opération de construction de logements sociaux en cœur de ville.

Enfin, la commune apporte son soutien dans les opérations en mettant à disposition le foncier (exemple du triangle sud) ou en plafonnant le prix de vente (exemple domaine De Buttet) et ce, afin d'assurer l'équilibre financier des opérations (opérations comptant respectivement 60% et 87,5% de logements sociaux)

Mobilisation de l'EPFL de la Savoie.

URBANISME ET AMENAGEMENT

Accompagné d'Agate, l'agglomération a élaboré en 2022/2023 une charte de bonnes pratiques pour la production de logements sociaux en VEFA, action du PLH. En effet, la conjoncture actuelle ; l'augmentation des prix du foncier, sa rareté mais également l'arrivée sur le territoire de nouveaux promoteurs nationaux, excluent depuis plusieurs années les bailleurs locaux du territoire dans l'acquisition de fonciers. La production du logement social se fait donc de moins en moins en maîtrise d'ouvrage direct et en grande partie en VEFA, par le biais des promoteurs. Cadrer sa production est donc parue donc comme essentielle.

Ainsi, l'ambition souhaitée pour cette première version de charte était de partir des écueils rencontrés par les bailleurs locaux du territoire (OPAC, Savoisienn Habitat, Sollar) et de leur apporter des réponses concrètes sans les surcharger de nouvelles contraintes.

L'action phare de cette première version est la mise en place d'un nouveau cadre de consultation entre les acteurs pour favoriser la production de logements sociaux et contribuer à la qualité des projets. Elle vise à rendre systématique la programmation d'une réunion d'intention en amont du projet, entre le promoteur, la commune et le bailleur qui sera choisi en concertation. La charte devrait être signée à l'automne 2023.

PROGRAMMATION ET FINANCEMENT

La commune s'engage à apporter sa participation financière à l'équilibre financier des opérations lorsque cela sera nécessaire. Cette participation peut prendre la forme d'une subvention d'équilibre aux bailleurs sociaux, d'une minoration de foncier ou d'un apport en nature (biens immobiliers, propriétés de la commune).

Afin de booster le conventionnement, l'agglomération de Grand Lac s'engage à réaliser courant 2024 un article spécifique sur les propriétaires bailleurs du parc privé à l'échelle de l'agglomération. Cet article sera notamment joint aux gazettes communales possédant un grand parc locatif. A partir de janvier 2024, un deuxième article sera également élaboré, en lien cette fois-ci avec la majoration de la taxe d'habitation des résidences secondaires, afin d'inciter leur mise en location sur le marché.

ATTRIBUTIONS AUX PUBLICS PRIORITAIRES

La grille de cotation ayant été validée le 08/09/2023 lors de la Conférence Intercommunale du Logement, Grand Lac, en lien avec la DDETSPP, doit dorénavant respecter la procédure de révision du Plan Partenarial de Gestion de la Demande, afin de l'intégrer au plan. Les délais de procédure permettront à Grand Lac d'approuver en conseil communautaire, lors du premier trimestre 2024 le PPGD révisé. A partir de ce moment-là, les partenaires concernés pourront utiliser la cotation comme outil d'aide à la décision lors des attributions. L'année 2024 sera une année test de cette première version de grille, qui sera réadaptée si des écueils sont mis en avant.

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune du Bourget-du-Lac correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 41 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 41 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs ont l'objet d'une notification par le préfet par courrier du 07 août 2023.

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et au maximum 30% de PLS et assimilés (ou 20% si la commune dispose de moins de 10% de logements sociaux et n'est pas couverte par un PLH), soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 12 logements PLAI et un maximum de 12 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

Rappel des règles de comptabilisation des logements réalisés au titre du bilan triennal 2023-2025.

Sur le plan quantitatif :

Le décompte des logements sociaux réalisés sur le territoire des communes soumises au bilan sur la période 2023-2025 intègre à la fois les réalisations de la période triennale considérée et les logements reportés d'un précédent bilan triennal. En effet, le mécanisme de report systématique des logements agréés ou conventionnés (voire des logements mis en service et intégrés à l'inventaire) d'un bilan triennal à l'autre, dès lors qu'une commune soumise à rattrapage dépasse son objectif quantitatif de production sur une période triennale donnée, permet d'éviter que les communes concernées diffèrent leur réalisation et ainsi de ne pas freiner les dynamiques locales de production.

Il est établi en deux étapes, en commençant par le bilan des réalisations au titre de la période considérée. Ce dernier s'obtient de la façon suivante :

- par différence entre l'inventaire SRU des logements au 1^{er} janvier 2025 et celui au 1^{er} janvier 2022 ;
- puis en ajoutant les logements agréés ou conventionnés et « décomptables » SRU, sur les années 2023 à 2025, et ne figurant pas à l'inventaire des logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2025 ;
- en retranchant les logements agréés ou conventionnés et décomptés SRU dans le cadre de l'inventaire au 1^{er} janvier 2025, et déjà comptabilisés dans un précédent bilan triennal ;
- en retranchant les logements agréés ou conventionnés et « décomptables » SRU, comptabilisés dans un précédent bilan triennal, et dont les opérations ont été annulées ou abandonnées sur la période 2023-2025 ;

Ce calcul doit permettre d'arriver à un premier sous-total **(A)**

Il conviendra, ensuite, d'ajouter les logements reportés d'une période triennale précédente, correspondant à l'excédent de logements réalisés par rapport à l'objectif triennal précédent. Ces reports doivent toutefois avoir été clairement anticipés et quantifiés entre les services de l'État et la commune, dès la réalisation de ces précédents bilans. Ils ne doivent pas, en outre, avoir déjà été comptabilisés au titre de la réalisation des bilans antérieurs réalisés. La somme de ces reports forme un sous-total **(B)**

Ainsi, l'établissement des réalisations au titre du bilan quantitatif d'une commune correspond à la somme de **(A) + (B)**.

Sur le plan qualitatif :

L'établissement du bilan quantitatif consiste, pour l'essentiel, à se référer aux nouveaux agréments octroyés sur le territoire de la commune, afin de déterminer si le financement a été réalisé en PLS, en PLUS ou en PLAI. Lorsqu'un report est possible, une attention particulière doit être portée à la nécessité de ménager un équilibre entre le type de financement des logements reportés, afin que ce report n'aboutisse pas à une mise en échec des objectifs qualitatifs des communes en cause.

Dans le même temps, lorsque les reports sont significatifs sur le plan quantitatif, ils ne peuvent pas être concentrés sur les seuls logements PLS ou assimilés dans le but de rendre la commune respectueuse de ces objectifs qualitatifs. Outre le fait que ces reports conduiraient à dénaturer l'analyse des équilibres à l'œuvre sur le territoire de la commune, ils aboutiraient, en outre, à rendre excessivement complexe le respect des obligations qualitatives de la commune lors de la prochaine période triennale.

Aussi, autant que faire se peut, l'exercice du report doit aboutir à une préservation des équilibres qualitatifs observés sur le flux de production de logements pendant la période triennale. En ce sens, la liste des logements reportés, notifiée aux communes, doit préciser le type de financement de chacun d'entre eux.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

Nom de l'opération	Adresse	Ref cadastrale	OAP	Maître d'ouvrage	Opérateur social	Nb de logements		Nb de lgts sociaux	taux logements sociaux	PLAI	PLUS	PLS	BRS	Année conventionnement		Année livraison	Observations
De BUTTET	Route du Tunnel	AK47,29,30	C7	LNC	OPAC	76	23	43	57%	10	11	2	20	2023	2026	Permis de construire en instruction	
TRIANGLE SUD 1	Rue du lac de la Thuile	AE24p, AE14	C18	Cristal Habitat	Cristal Habitat	100	50	75	75%	25	25	0	25	2024	2026	Permis d'aménager en instruction	
Les BUISSONS 1	Allée des Mûres	AR 118, 119, 120, 121, 122	C3	Ville et Villages	Savoisienne	40	8	16	40%	5	3	0	8	2024	2025	Permis de construire en instruction	
Les BUISSONS 2	Allée des Mûres	AR 114, 115,	C3	Teccelia et CRCA		35	10	15	43%	5	5	0	5	2025	2026	Négociations foncières en cours	
La SERRAZ - CROLLET	Route de la Serraz	G977	C8bis	Savoisienne	Savoisienne	11	0	4	36%	0	0	0	4	2025	2025	Chantier en cours	
La SERRAZ - VARON	Chemin des Côtes	G164, 833 832 842		OPAC	OPAC	16	9	13	81%	3	3	3	4	2024	2026	Permis de construire en préparation	
LA PLAISSE 1	Route de la Serraz	AI 5,9 10, 11	C14	CRCA Immobilier	OPAC	23	6	6	26%	2	3	1	0	2023	2025	Chantier en cours	
TOTAUX						301	106	172	57%	50	50	6	66				

Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Gouvernance et pilotage stratégique

Le contrat de mixité sociale fera l'objet d'un suivi par un comité composé des membres suivants :

- Commune du Bourget-du-Lac ;
- État ;
- EPCI Grand Lac ;
- EPFL ;
- Bailleurs sociaux.

Il pourra se réunir autant de fois que nécessaire à l'initiative de l'un de ses membres, au minimum une fois par an, et sous couvert de l'État dont les services assureront le secrétariat. Les échanges partenariaux réguliers et les résultats obtenus feront l'objet d'une évaluation annuelle.

L'évaluation annuelle portera notamment sur le suivi des DIA et les procédures de délégation du droit de préemption éventuellement mises en œuvre, l'actualisation de la programmation des opérations de logements locatifs sociaux et l'état des participations financières de la *commune*.

Animation et suivi opérationnels

Un groupe opérationnel restreint sera constitué des techniciens de l'Etat, des bailleurs, de Grand Lac et de la commune du Bourget-du-Lac, pilote du dispositif, dont la mission principale sera de suivre les projets identifiés à l'article 3.

Pour la commune du Bourget-du-Lac : Nicolas MERCAT, Roland MEUNIER, Marie TRANNIN, Alexandre GUY

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31/12/2025.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Le

LE-BOURGET-DU-LAC

Nicolas Mercat
Maire

GRAND LAC

Renaud Beretti
Président

EPFL 73

Philippe Pourchet
Directeur

Préfecture de la Savoie

François Ravier
Préfet

AURA HLM Savoie

Fabrice Hainaut
Président



Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Délibération 14 : Signature du contrat de mixité sociale de la commune du Bourget-du-Lac -

Date de transmission de l'acte : 07/02/2024

Date de réception de l'accusé de réception : 07/02/2024

Numéro de l'acte : d4851 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 073-200068674-20240130-d4851-DE

Date de décision : 30/01/2024

Acte transmis par : ESTELLE COSTA DE BEAUREGARD ID

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 8. Domaines de compétences par themes
8.5. Politique de la ville-habitat-logement

