

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

En application de l'article L2122-1-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques

**Projet de développement immobilier des secteurs de
Montgalgan et de la Combe des Colombiers**

Annexe n°1 - Axe 1 de la convention ORT du 04 mars 2022 - *“repenser les formes d'accès
à l'habitat”*

AXE 1

REPENSER LES FORMES D'ACCÈS À L'HABITAT

DIAGNOSTIC

Atouts • Situation géographique idéale (point de confluence, gare internationale, cité scolaire); • Prix de l'immobilier plus faible que dans les communes de stations touristiques;	Faiblesses • Logements déqualifiés et peu adaptés; • Foyers à faible revenus; • Evolution de la population -8% entre 2013-2018; • Population vieillissante (20% de plus de 65 ans); • Foncier rare; • 37% de logement sociaux; • PPRI présent (Isère et Doron);
Opportunités • Retrouver la croissance démographique, en proposant une offre diversifiée et plus attractive; • Favoriser la réhabilitation et la reconversion du bâti ancien; • Permettre la réalisation de logements de bon standing répondant à l'attente d'une partie de la population; • Le développement de nombreuses aides à la rénovation via l'OPAH et autres programmes ◦ Ma prime Rénov' + Coach Rénov ◦ Fond façade ◦ Denormandie • Tendre vers un meilleur équilibre de la mixité sociale; • Promouvoir des projets d'ensemble et les opérations d'habitat groupé, en limitant la création d'infrastructures nouvelles et en optimisant les réseaux existants ou projetés;	Menaces • Augmentation des disparités territoriales; • Accroissement des disparités de revenus; • Adéquation de l'offre de l'évolution des besoins, des modes de vie et des aspirations des habitants;

ENJEUX

Le premier enjeu majeur pour notre territoire est l'attractivité et l'équilibre résidentiel du territoire. Compte tenu de la densité urbaine déjà élevée et de la rareté du foncier, l'enjeu principal est de reconstruire la ville sur la ville, en consolidant les limites urbaines à moyen terme et autorisant quelques extensions maîtrisées.

Il s'agit de proposer une offre de logement suffisante, de qualité, diversifiée et accessible financièrement. L'offre de logement doit être adaptée aux besoins et aspirations des ménages et être suffisante en volume. Sa qualité s'apprécie au regard des performances énergétiques et de la qualité du cadre de vie. Elle doit nécessairement être diversifiée et permettre des parcours résidentiels-typologiques (individuel, individuel groupé, intermédiaire, collectif), taille (T1, T2..), locatif et en accession...en adéquation avec les niveaux de ressources des ménages. Une attention particulière doit être menée sur l'adaptation du territoire au vieillissement de la population et être favorable à l'autonomie.

ORIENTATIONS

*Pour un territoire équilibré et diversifié,
repenser les formes d'accès à l'habitat.*

Orientation 1

Améliorer la qualité du parc de logements existants

Les enjeux d'amélioration doivent :

- contribuer à répondre aux besoins en logements de tous les habitants, quels que soient leur âge, leur autonomie, leur origine sociale, leur situation financière, engendrés par le scénario de développement démographique (remise sur le marché de logements vacants, renouvellement du parc, etc.);
- contribuer à améliorer la résilience des bâtiments aux risques identifiés sur le territoire et notamment au risque inondation;
- contribuer à améliorer la qualité de l'offre de logements dans le territoire afin de la rendre plus attractive;
- participer à l'amélioration de la vie et de l'environnement urbain.

A titre d'illustration, la CCCT s'est dotée d'une OPAH 2016-2019/2021. Le lancement d'une OPAH 2021-2024, permet de poursuivre les efforts de rénovation de l'habitat privé dans le centre-ville. **Le bilan de l'édition précédente devrait permettre d'ajuster les objectifs et enjeux de cette nouvelle édition (2022-2027).** En effet, *"le diagnostic territorial devra permettre une identification et une meilleure connaissance du parc immobilier bâti privé, l'analyse devant naturellement être orientée vers les objectifs poursuivis. Ce diagnostic devra offrir une analyse nouvelle, spécialisée et ciblée sur les problématiques identifiées. Elle ne devra pas se limiter à l'exploitation des résultats du recensement général de la population. De même, il est souhaité que le candidat propose une approche permettant de confronter les caractéristiques du bâti à celles de ses occupants. Il devra permettre d'actualiser les connaissances existantes et, notamment, de préparer le nouveau PLH en cours de lancement."* Source : CCTP étude pré-opérationnelle OPAH

Objectif 1 : Soutenir la rénovation de parc et lutter contre l'habitat indigne

L'amélioration du parc de logement nécessitera de mobiliser des outils divers (pédagogiques, financiers, techniques...) pour encourager une réhabilitation respectueuse (accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou handicapées, adaptation au maintien à domicile, performance énergétique, ravalement...). Par la même, un certain nombre de leviers devront être mis en place afin de lutter contre la précarité énergétique (isolation, équipements de chauffage..).

L'attractivité résidentielle étant fortement liée à la qualité du bâti, (qui impacte l'ambiance urbaine, qu'il s'agisse des façades d'immeubles ou de rénovations entières) il est donc primordial que les actions mises en place répondent à ces enjeux.

Pour exemple, le centre historique de Moûtiers abrite des logements privés, souvent construits avant les années 50, dans des petits immeubles en mitoyenneté le long des rues. Cela concerne essentiellement des logements anciens et vétustes, n'ayant pas bénéficié de travaux. Les besoins en termes d'amélioration de ces logements ne sont pas seulement des travaux de confort, mais peuvent également relever de besoins de mise aux normes

(électriques, incendies, etc.). L'OPAH et les aides à la rénovation sont donc des moyens d'agir de lutter contre l'habitat indigne.

Objectif 2 : Développer des solutions adaptées liés au vieillissement des populations et au handicap

L'habitat est l'un des premiers secteurs concernés par les évolutions sociétales : vieillissement, prise en compte des handicaps, demande de bien-être, préoccupation environnementale... C'est pourquoi l'évolutivité des logements sera recherchée et l'adaptation des logements encouragée.

Ainsi, l'objectif pour le territoire est de favoriser le bien-vieillir, à travers (le maintien à domicile des personnes âgées qui le peuvent) un urbanisme qui organise un cadre de vie favorable. Au-delà du vieillissement, enjeu majeur des années à venir, la question de l'adaptation de l'habitat, des services, des équipements et des transports se posera plus généralement pour les personnes en situation de handicap ou d'autonomie limitée. Les démarches d'adaptation de l'habitat (vieillesse, handicap...), d'habitat intergénérationnel ou de parcours résidentiel seront encouragées.

En effet, le diagnostic du PLH et les échanges avec les acteurs locaux ont mis en évidence la nécessité d'améliorer la connaissance et la prise en compte des besoins en logements liés au vieillissement des ménages. De façon concrète, plusieurs demandes émergent, de personnes âgées, résidant en communes rurales, en recherche de solutions de logements proposées durant les mois d'hiver, offrant un meilleur confort (notamment en terme de chauffage), une présence (même non médicale) en étant plus proche des centres-bourgs, afin de bénéficier d'une meilleure accessibilité aux services, commerces, et équipements.

Un projet à plus long terme est envisagé par l'OPAC de la Savoie sur Moûtiers, afin de réaliser une résidence pour personnes âgées Avenue des Salines Royales.

Orientation 2

Diversification de l'offre de logements

Le développement d'une stratégie foncière nouvelle dans la ville visera à favoriser la mise en place d'une offre de logements plus favorable au retour des habitants dans Moûtiers.

Objectif 1 : Développer une offre de logements et limiter la consommation d'espace

Comme vu précédemment, l'offre immobilière du centre historique de Moûtiers reste encore globalement inadaptée aux besoins des ménages (peu qualitatif, travaux de rénovation importants, passoires énergétiques, logements de petites tailles etc...), malgré les actions déjà engagées en faveur d'un habitat rénové et de qualité (correspond aux actions du PLH et de l'OPAH) :

- *prêt de caméra thermique au public (sensibilisation);*
- *aides à la rénovation énergétique (guichet unique);*
- *renouvellement de l'OPAH;*
- *aides à la rénovation des logements sociaux;*
- *conseils et permanences de l'ADIL une fois par mois sur toutes questions habitat des locataires ou des propriétaires;*
- *réunion annuelle d'information sur la copropriété ou sur la location;*
- *valorisation des logements sociaux disponibles avec l'OPAC;*
- *le changement d'usage d'un bâtiment à la Chaudanne pour les logements saisonniers avec une navette vallée-station;*
- *informations sur le logement à l'accueil de la CCCT;*
- *accompagnement et partenariat avec les bailleurs pour lutter contre la vacance;*

- *promotion du site internet logement-Moûtiers pour mettre en avant les annonces qualitatives;*
- *promotion de l'habitat (stand sur le marché, jeu avec la caméra thermique et le club loisirs);*

D'autre part, l'enjeu communal est de permettre une diversification de l'offre de logement sur le territoire afin de répondre aux besoins résidentiels des actifs sur le bassin d'emploi de Moûtiers notamment. Pour ce faire, le renouvellement urbain et l'utilisation plus efficiente des espaces urbanisés seront favorisés, en veillant à proposer des formes d'habitat respectueuses de l'identité patrimoniale du territoire et des attentes des habitants.

Ainsi, en partenariat avec l'EPFL de la Savoie et l'OPAC, la commune de Moûtiers a lancé la réhabilitation de la friche urbaine de Montgalgan (80 logements désaffectés). En cohérence avec les objectifs définis dans le PLU, le secteur de développement représente un potentiel d'environ 90-100 logements, s'adressant aux couples avec ou sans enfants et aux personnes autonomes en termes de mobilité. Par la même, en partenariat avec la SAS, l'EPFL et La Poste, la commune souhaite renouveler l'îlot du Faubourg de la Madeleine constitué d'immeubles anciens (et de locaux de La Poste), à destination de locaux de services, commerces et d'habitats.

Orientation 3

Mettre en place une ingénierie spécifique Logement au sein de la Communauté de Communes

Objectif 1: Apporter un appui technique et méthodologique

La conduite des projets et des actions dans le domaine du logement est complexe (multiplicité des acteurs, complexité des montages, fréquentes évolutions réglementaires). Les communes ne disposent pas toutes des moyens d'ingénierie correspondants, et rencontrent parfois des difficultés dans le cadre de la mise en œuvre de leurs projets habitats. La réalisation des objectifs nécessite donc la mise en œuvre d'un appui sous forme d'une ingénierie opérationnelle pour :

- Mobiliser les partenaires financiers (Etat, Région, Département, APTV, Action Logement);
- Mettre en œuvre les actions de communication;

Il s'agira d'assurer la mobilisation et l'information des habitants sur l'ensemble des dispositifs qu'ils pourront mobiliser pour améliorer leurs conditions de logements : aides et dispositifs en appui à l'amélioration de leurs logements (OPAH), appuis pouvant être mobilisés par les ménages âgés pour adapter leurs logements, etc.

- Mettre en place et suivre l'Observatoire de l'habitat de la CCCT (obligation réglementaire dans le cadre de la réalisation d'un PLH);

En association et en concertation avec les différents acteurs du territoire (CCAS services des communes, services sociaux, fournisseurs d'énergie, professionnels de l'immobilier, services d'aide à domicile, ARS, etc.) des missions de repérage sont réalisées afin de détecter les situations problématiques de précarité énergétique. Il s'agit d'une mission confiée à la chargée de mission mobilité et habitat et à la responsable Habitat, Mobilités de la CCCT.

- Analyser et suivre l'évolution des besoins spécifiques dans la Communauté de Communes Coeur de Tarentaise (publics précarisés, ménages âgés, saisonniers.);

ACTIONS RÉALISÉES, EN COURS ET PRÉVUES

Actions	Porteurs	Avancement
Amélioration du parc de logements		
Mise en place d'une OPAH 2016/2019-2021	CCCT	Réalisée 2016/2019-2021
Renouvellement d'une OPAH 2022-2027		En cours 2022-2027
3 logements locatifs de propriétaire bailleur créés pour une gain énergétique de : 80 876 KWh soit l'équivalent de 13 ménages		Réalisée 2016-2021
50 dossiers déposés pour les propriétaires occupants dont 16 sur Moûtiers ; gain énergétique total = 39% - 20 logements aidés pour le volet autonomie (ANAH, Actions Logement, Caisse de retraite); - 30 logements aidés pour le volet énergie (ANAH, Actions Logement, Dep73, CCCT, Caisse de retraite)		Réalisée 2016-2021
PLH 2015-2021		Réalisée 2015-2021
Fond façade : subvention communale au renouvellement des façades destinée aux particuliers et aux copropriétés	Commune de Moûtiers	Réalisée 2014
Opération de Revitalisation du Territoire		En cours 2022
Diversification des offres de logements		
Réhabilitation d'une friche urbaine (80 anciens logements HLM) à Montgalgan - Appel à projet -	Commune de Moûtiers	En cours 2021-2024
Création de logements dans la Combe du Colombier - Appel à projet -		En cours 2021-2024
Requalification du Faubourg de la Madeleine avec la création d'environ 35-40 logements.		En cours 2021-2024
Mettre en place une ingénierie spécifique		
644 jours d'animation (environ 129 jours/an) : réunion publique, chantiers témoins, échanges partenariaux,supports de communication, rédaction d'articles de presse, rendez-vous, visite d'appartement, rencontre avec les travailleurs sociaux, traiter les demandes de subvention avec l'ANAH, COTECH,COPIL...	CCCT	Réalisée 2016/2019-2021
90 visites techniques réalisées		Actions probablement reconduites dans le cadre de l'OPAH 2022-2027
Conception des supports de communication		
Rédaction d'article pour l'insertion dans les bulletins		

<i>communaux et intercommunaux</i>		
<i>Mailing logements vacants</i>		
<i>Réunions publiques</i>		
<i>Actions volet copropriétés</i>		
<i>Chantiers témoins</i>		
<i>Observatoire de l'habitat</i>		