OBJECTIF 9 (1 proposition) :
Proposer des terrains collectifs aux jeunes locaux

SAMOËNS EN PANNE que j'aime

Avis des habitants :
Permettre aux enfants septimontains de rester au village

Les suggestions de la concertation :

- Construire des logements qui seront cédés ou loués par la commune dans le respect d'un cahier des charges strict.

Les pistes de mise en oeuvre de l'équipe municipale :

⇨ La commune a déjà essayé cette piste, malgré des clauses rigoureuses anti spéculatives à la revente et limitées dans le temps, ces biens finissent par repartir sur le marché de l'immobilier.

OBJECTIF 10 (5 propositions) :
Investir les lits froids, mettre en location annuelle des biens immobiliers de propriété et dans des conditions de vie correctes.

SAMOËNS À APPROFONDIR que j'aime

Avis des habitants :
En travaillant sur les lits froids et les logements vacants, cela permettrait d'élargir une offre présente et qui pourtant nous manque. Samoëns n'est pas la seule station touchée par l'augmentation du nombre de lits froids.
Il faudrait donc réussir à occuper les appartements vides.
Il faut tout simplement réhabiliter les logements inoccupés pour faire revivre le village.

Les suggestions de la concertation :

- Une aide financière à la rénovation de la part de la Mairie, sous condition de garantie minimum de durée de location.
- Il serait intéressant de recenser les propriétaires qui occupent ou non leur résidence secondaire ou d'autres biens leur appartenant et qui seraient intéressés pour investir différemment.
- Une proposition de gestion de location par la commune avec garantie de loyers.
- Travailler sur la communication en faisant connaître les avantages de cette démarche.
- Faire connaître ce projet de location annuelle aux propriétaires actuels.
- Attribuer les appartements des nouvelles résidences en fonction du public à savoir : acheteurs, loueurs annuels et vacanciers.
- Contacter des promoteurs afin de proposer une location annuelle aux acheteurs potentiels.
- Travailler à un argumentaire, notamment en comparaison avec des recettes attendues selon la formule retenue.
- Valoriser les avantages de cette démarche avec l'aide de la Mairie (Aide financière, rénovation sous condition, garanties de loyers, gestion des locations.)
- Collaborer avec les agences immobilières, les loueurs hebdomadaires.
- Déterminer un programme d'incitations pour les propriétaires.
- Proposer aux propriétaires de louer à l'année à des prix raisonnables tout en leur assurant des loyers payés.
- Sonder les propriétaires qui ont des difficultés à louer
- Remplir les immeubles vides qui provoquent un sentiment d'insécurité.
- Le projet d'un service dédié prendrait tout son sens au regard des suggestions émises lors de cette démarche. L'équipe municipale va réfléchir au développement de ce nouveau service.

Conclusion de l'équipe municipale :

⇨ Cette restitution est déjà un premier pas concernant la communication sur ce sujet du logement, primordial pour l'avenir de la commune.

mairie de Samoëns
VIVRE ENSEMBLE À SAMOËNS
Vie municipale et vie locale
Trait d'union

▶ VIE LOCALE

SAMOËNS QUE J'AIME : RESTITUTION ATELIER "LOGEMENT"

Samoëns que j'aime

Nous aurions tant apprécié nous retrouver avec vous pour partager publiquement le fruit de notre travail collectif…
Rappelons que cette aventure du Samoëns que j'aime c'est :
- 41 interviewés pour le film enquête
- plus de 500 participants au débat diffusion sous la patinoire
- 108 participants aux ateliers de propositions
- 168 propositions énoncées et étudiées
- 15 rapporteurs garants de cette restitution

Le contexte actuel nous oblige à nous adapter, c'est pourquoi vous retrouverez pas à pas la restitution sur chacune des thématiques dans nos prochaines éditions du trait d'union.
Le thème de ce mois-ci est le logement, nous vous avons préparé avec les services un résumé des actions proposées et étudiées lors de nos diverses rencontres.
Merci à toutes et tous pour votre participation et pour ce suivi !

OBJECTIF 1 (2 propositions)
Répondre à une demande locale forte et faciliter l'accès au logement permanent pour les résidents et les saisonniers et l'installation des familles.

SAMOËNS À APPROFONDIR que j'aime

L'avis des habitants :
Nombreuses sont les personnes nées dans la région et actives qui ne peuvent accéder à la location ou la propriété par l'achat immobilier ou encore d'un terrain : le marché immobilier reste assez inaccessible pour la plupart des budgets modestes (4500€ du m2 en moyenne) et beaucoup se voient dans l'obligation d'acheter ailleurs, plus loin, ou de vivre en colocation et ce même après 30 ans. Bien garder l'esprit "Samoëns pour tous" et favoriser l'équilibre et l'installation des résidents permanents car il y a suffisamment de résidences touristiques.

Les suggestions de la concertation :

- La mise en place d'un bail réel solidaire (BRS) facilitera l'accession à la propriété à des prix abordables, destiné à des ménages aux revenus modestes.
- Organiser des rencontres entre vendeurs/acheteurs et loueurs/locataires.
- Inciter des propriétaires volontaires à mettre leurs biens en location annuelle - Cela permettra de loger les personnes à revenus modestes, que ce soit à la saison ou à l'année.
- Collecter des logements occupés uniquement en période touristique.
- Travailler avec les assurances garantie des loyers.
- Inclure des logements adaptés aux personnes en situation de handicap.
- Gérer un parc de logements sociaux ou d'échange : proposer une installation dans une autre commune si saturation.
- Réfléchir à la création d'un service dédié à la sensibilisation et à l'implication des propriétaires.

Constat de l'équipe municipale :

⇨ Le BRS n'est possible en général que sur des terrains propriété des communes. La commune en a finalement peu.

⇨ Une commune ne peut pas gérer des logements sociaux en direct, il faut passer par un bailleur. De plus, les logements sociaux sont accessibles sous conditions et bien souvent, les personnes en recherche de logements sont au dessus de ces critères. C'est un problème d'offre…

OBJECTIF 2 (2 propositions) :
Effectuer des achats de bien immobiliers par et pour la commune afin de garantir des logements disponibles en location longue durée.

SAMOËNS EN COURS que j'aime

L'avis des habitants :
Il serait bon de pouvoir maîtriser certains logements en location à destination de résidents principaux pour permettre à ces derniers de rester sur la commune .Également, il serait pertinent de pouvoir organiser et gérer la mixité sociale ainsi que le prix de loyers raisonnables.

Les suggestions de la concertation :

- Demander aux promoteurs de réserver des logements à prix coûtant, qui seraient acquis par la commune.
- Proposer des locations annuelles à des prix abordables.
- Rachat par la mairie de bâtiments avec potentiel d'habitat partagé.
- Louer aux résidents principaux afin d'éviter la spéculation.

Les pistes de mise en oeuvre de l'équipe municipale :

- ⇨ Constitution d'une société publique locale (SPL) dédiée au logement des résidents : L'organisation juridique est pratiquement aboutie avec les communes voisines de Sixt, Morillon, Verchaix et la Rivière-Enverse. L'équipe travaille actuellement sur le business plan, cette société devrait voir le jour courant 2021.
- ⇨ La SPL va pouvoir valoriser des bâtiments inoccupés.

—OBJECTIF 3 (4 propositions) :
Rachat de fermes et d'habitats abandonnés, construction ou récupération de logements pour pouvoir proposer un habitat et permettre l'accession à la propriété pour tous les publics.

SAMOËNS NON EXAMINÉ ? que j'aime

Avis des habitants :
Inciter à la rénovation plutôt qu'à la construction ou démolition pour limiter la consommation de terrains tout en valorisant, embellissant et sauvegardant l'existant. Créer des habitats partagés / participatifs et donner la priorité de logements aux locaux. Créer du lien entre les générations via des projets immobiliers tout en augmentant le nombre d'habitants à l'année.

Les suggestions de la concertation :

- Préemption de la mairie sur les ventes sous condition d'un projet fiable.
- Dimensionner les rénovations des habitats afin de favoriser la mixité sociale au sein d'un même bâtiment (personne seule, couple, famille).
- Rénover des logements vétustes.
- Garder les logements en RDC pour les personnes âgées ou à mobilité réduite.
- Outre l'accès à la propriété, réinvestir certains logements en pensant à l'intergénérationnel dans la construction .
- Faire un inventaire du patrimoine à sauvegarder.
- Disposer de terrains via les communes et la CCMG
- Recherche de terrains disponibles pour constructions simples.
- Rachat par la mairie de bâtiments avec potentiel d'habitat partagé.

Les pistes de mise en oeuvre de l'équipe municipale :

- ⇨ La commune peut préempter mais sous condition d'avoir un projet solide et prévu longtemps à l'avance, ou dans des secteurs particuliers et définis. Souvent cette préemption s'exerce pour des projets publics. Question de moyens, la commune peut exercer ce droit mais évidemment dans ses limites budgétaires, cela fait peu d'occasions au cours d'un mandat.
- ⇨ Incitation auprès des promoteurs et pétitionnaires à adapter leur projet aux besoins des résidents à l'année… Les commissions d'urbanisme bi-mensuelles y travaillent très sérieusement !

—OBJECTIF 4 (2 propositions) :
Restaurer des bâtiments communaux pour en faire des logements.

SAMOËNS EN COURS que j'aime

Avis des habitants :
Cela permettrait de loger les familles mal logées, préserver leur vocation sociale et favoriser les loyers modérés.

Les suggestions de la concertation :

- Interdiction de démolir les bâtiments historiques
- Utiliser l'existant pour éviter une emprise nouvelle sur le foncier
- États des lieux des différents bâtiments à rénover
- Trouver des partenaires pour le financement (Etat, Région)
- Création d'une taxe sur les lits froids et chauds pour alimenter le financement
- Travail à faire au niveau de l'intercommunalité
- Créer une charte architecturale

Les pistes de mise en oeuvre de l'équipe municipale :

- ⇨ En commission d'urbanisme, les projets sont orientés de telle manière à éviter autant que faire se peut les démolitions.
- ⇨ Une charte architecturale est déjà en application sur Samoëns.
- ⇨ Une liste des bâtiments communaux et de leur état a été établie, elle est régulièrement mise à jour et le but est d'en optimiser et rationaliser leur utilisation. Des appels à projets ont été lancés cette année (La maison des soeurs et le chalet entre les deux lacs).

—OBJECTIF 5 (1 proposition) :
Création d'une Société d'Economie Mixte Locale où le capital serait détenu par des personnes publiques

SAMOËNS EN COURS que j'aime

Avis des habitants :
Cette société garantirait l'accès et la qualité des logements des résidents. Elle constituerait un parc immobilier dont les communes participantes seraient propriétaires.

Les pistes de mise en oeuvre de l'équipe municipale :

- ⇨ Voir l'objectif n°2.
- ⇨ Un débat d'orientation a déjà eu lieu lors d'un conseil municipal cette année pour préciser la politique de la commune sur le logement.
- ⇨ La commune a adhéré à la fédération des Établissements Publics Locaux (EPL) en septembre.

—OBJECTIF 6 (2 propositions) :
Pouvoir loger les jeunes de manière à ce qu'ils puissent s'installer sur la durée mais aussi les saisonniers qui souhaitent venir travailler.

SAMOËNS EN COURS que j'aime

Avis des habitants :
Le sujet du logement est directement lié à l'emploi en général et touche plusieurs catégories de public : saisonniers, couples, familles, célibataires, etc. Les professionnels qui recrutent sont directement concernés aussi, car eux-même n'ont souvent pas de proposition de logement en accord avec leur offre de recrutement, ce qui est un critère décisif pour les candidats. Il faudrait donc permettre aux employeurs d'offrir un logement qui s'accorde avec l'offre d'emploi et ainsi répondre à la demande.
Cet axe est à suivre sur la durée et reste une mission politique mais aussi un objectif vers lequel il faut tendre.

Les suggestions de la concertation :

- Construction grâce aux associations .
- Remettre en cohérence les besoins de la commune en terme de logements au profit des jeunes et des Septimontains.
- Amener les travaux du futur PLU sur une perspective à long terme.
- Logements sociaux.
- Appuyer le développement de l'emploi à l'année en diversifiant l'offre du tourisme afin de modifier une offre de logement accessible à tous.

Les pistes de mise en oeuvre de l'équipe municipale :

- ⇨ Il y a un parc de logements sociaux sur Samoëns et aux alentours, il est prévu au PLU dans certaines zones l'obligation de création de 20% à 25% de logements sociaux dans les opérations d'aménagements programmées (OAP)..
- ⇨ Le PLU est approuvé et en application depuis 2019, il n'est pas parfait et une révision simplifiée de celui-ci est engagée dont une modification du règlement de zones pour l'améliorer. Une révision de PLU globale nous conduirait à minima sur 5 à 6 ans de travail et d'ici là, le document actuel s'applique, donc la priorité a été portée sur des modifications plus rapides.

—OBJECTIF 7 (1 proposition) :
Mettre en relation les saisonniers et les propriétaires

SAMOËNS EN COURS que j'aime

Avis des habitants :
Pour pouvoir faciliter la recherche de logement pour les saisonniers et donner la possibilité aux propriétaires de louer.

Les suggestions de la concertation :

- L'idéal serait une mise en relation entre hébergeurs et chercheurs d'emploi afin de faciliter la recherche d'hébergement saisonnier.
- De donner aux propriétaires la possibilité de louer à travers des sites web, bases de données (sous inscriptions).
- Organiser des rencontres physiques (évènements).
- Approfondir ces démarches avec un travail de communication (office de tourisme, mairie, pôle emploi).

Les pistes de mise en oeuvre de l'équipe municipale :

- ⇨ Ces suggestions sont pertinentes et sont en cours d'étude par les élus et les services.
- ⇨ Une action de "Job meeting" sera programmée avant les saisons, nous pourrions travailler sur un partenariat plus étendu en invitant des loueurs de meublés. Cela donnerait alors un "Job & Bed meeting"

—OBJECTIF 8 (4 propositions) :
Sécuriser les propriétaires pour développer les logements locatifs.

SAMOËNS À APPROFONDIR que j'aime

Avis des habitants :
Offrir des leviers de garantie aux propriétaires pour faciliter la location aux jeunes dans un climat de confiance avec loyer modéré et convaincre les jeunes couples notamment de rester au village.

Les suggestions de la concertation :

- Augmenter le nombre de logements sur le marché locatif.
- S'inspirer de la politique de Chamonix déjà existante (cf. logement solidaire).
- Réfléchir à un organisme tutoré par la com com pour garantir la caution des jeunes et rassurer le loueur quant au paiement du loyer.
- Mettre une structure en place avec l'aide de la Mairie (et de la com com peut-être).
- Solliciter l'aide d'un architecte et des artisans prêts à travailler ensemble.
- Prévoir un établissement spécialement réservé aux saisonniers (maison ou local actuellement vide).
- Recenser les propriétaires d'appartements inutilisés.

Les pistes de mise en oeuvre de l'équipe municipale :

- ⇨ Les communes n'ayant pas de compétences économiques, la municipalité pourrait en revanche être un relais pour orienter les locataires vers les organismes en mesure de se porter caution et proposer une assurance garantie de loyer.
- ⇨ Réfléchir à l'instauration d'une aide à la rénovation pour les propriétaires de logements qui s'engageraient à louer sur de la longue durée.