

L'an deux mille vingt-deux, le cinq juillet, le conseil municipal de la Commune dûment convoqué, s'est réuni en Séance Publique au Palais, sous la présidence de Catherine JULLIEN-BRECHES, Maire de Megève.

Date de convocation01/07/2022
Nombre de conseillers municipaux en exercice23
Nombre de conseillers municipaux présents13

Présences

Catherine JULLIEN-BRECHES, Christophe BOUGAULT-GROSSET, Marika BUCHET, Laurent SOCQUET, Pierrette MORAND, Annick SOCQUET-CLERC, Jean-Pierre CHATELLARD, Jean-Michel DEROBERT, Katia ARVIN-BEROD, Christophe BEROD, William DUVILLARD, Marc BECHET, Louis OURS.

Représentés

Anthony BENNA (procuration à Christophe BOUGAULT-GROSSET)
 Sylvain HEBEL (procuration à Annick SOCQUET-CLERC)
 Sophie GRADEL COLLOMB-PATTON (procuration à Jean-Pierre CHATELLARD)
 Jennyfer DURR (procuration à Catherine JULLIEN-BRECHES)
 Thérèse MORAND-TISSOT (procuration à Pierrette MORAND)
 Lionel MELLA (procuration à Laurent SOCQUET)
 Jean-Luc MILLION (procuration à Marc BECHET)

Excusés

Philippe BOUCHARD, Angèle MORAND, Christian BAPTENDIER

Absents

.....



Les membres présents forment la majorité des conseillers municipaux en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution des articles L. 2121-17 et 20 du code général des collectivités territoriales.

Christophe BOUGAULT-GROSSET a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Objet

DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES – DIRECTION L'AMÉNAGEMENT DURABLE (D.A.D.) – PRISE EN CONSIDÉRATION D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR « LES RETORNES » – LANCEMENT D'UNE ÉTUDE DE STRUCTURATION ET D'AMÉNAGEMENT URBAIN

Objet

DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES – DIRECTION L'AMÉNAGEMENT DURABLE (D.A.D.) – PRISE EN CONSIDÉRATION D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR « LES RETORNES » – LANCEMENT D'UNE ÉTUDE DE STRUCTURATION ET D'AMÉNAGEMENT URBAIN

Rapporteur

Madame Catherine JULLIEN-BRECHES

Vu les articles L. 424-1 et L. 300-1 du Code de l'urbanisme ;

Vu les articles R. 424-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de MEGEVE approuvé le 21 mars 2017 et ses modifications du 4 septembre 2018 et 8 décembre 2020 et ses mises en compatibilité du 25 juin 2018, du 9 octobre 2018, du 23 juillet 2019 et du 30 juin 2020 ;

Vu la délibération n°2019-131-DEL 14 mai 2019 tirant les conséquences des jugements du Tribunal Administratif de Grenoble du 14 février 2019 et élaborant les nouvelles dispositions du PLU applicables aux parties du territoire communal concernées par l'annulation partielle de la délibération du 21 mars 2017 ;

Vu l'arrêté municipal n° 2020-10-URB du 28 mai 2020 portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MEGEVE suite à l'institution par arrêté préfectoral n° PREF/DRCL/BAFU/2019-0102 d'une servitude pour le domaine skiable de MEGEVE ;

Vu l'arrêté municipal n° 2021-04-URB du 09 mars 2021 portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Megève ;

Vu l'arrêté municipal n° 2022-03-URB du 18 avril 2022 portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Megève ;

Vu la délibération du 19 février 2014 du conseil communautaire de la Communauté de Communes Pays du Mont-Blanc, approuvant le Programme Local de l'Habitat sur le territoire (PLH), pour une durée de six ans, sur la période 2014-2020 ;

Vu la délibération n° 2020/018 du 29 janvier 2020 du conseil communautaire de la Communauté de Communes Pays du Mont-Blanc, décidant d'engager la procédure d'élaboration d'un nouveau PLH pour la période 2022-2028, et dans l'attente, de proroger le PLH actuel jusqu'à l'approbation du prochain document ou pour deux ans, à compter de la date de fin de validité du PLH actuel ;

Vu la délibération n°2021-287-DEL du 23 novembre 2021 donnant un avis favorable au projet de PLH 2022-2028;

Vu la délibération n°2021/132 du 15 décembre 2021 du conseil communautaire de la Communauté de Communes Pays du Mont-Blanc, arrêtant le projet de deuxième Programme Local de l'Habitat 2022-2028 ;

Vu la délibération du 29 juin 2022 du conseil communautaire de la Communauté de Communes Pays du Mont-Blanc, approuvant le deuxième Programme Local de l'Habitat (PLH), sur le territoire pour une durée de six ans, sur la période 2022-2028 ;

Vu la délibération n°2019-278-DEL du 17 décembre 2019, autorisant la signature d'une convention pour le logement des travailleurs saisonniers avec l'État ;

Vu l'étude réalisée par Action Logement Service en octobre 2018 sur le logement des saisonniers en Haute-Savoie;

Vu le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées de la Haute-Savoie, adopté le 27 janvier 2014 ;

Vu la convention pour le logement des travailleurs saisonniers prise en application de l'article L. 301-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, signée le 26 février 2020, entre la commune de Megève et l'État ;

Vu le plan intitulé « périmètre concerné par l'opération d'aménagement sur le lieudit « Les Retornes » » joint en annexe à la présente délibération et qui présente l'ensemble des parcelles concernées par l'opération d'aménagement.

Exposé

1 – L'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme dispose que « *Il peut également être sursis à statuer : [...] 3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités, sauf pour les zones d'aménagement concerté pour lesquelles l'article L. 311-2 du présent code prévoit qu'il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté .* »

Les dispositions de l'article L. 300-1 du même code prévoient que « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser* ».

2 – La commune de Megève est marquée par un fort déficit de logements destinés aux actifs saisonniers. Le PLH 2014-2020 de la CCPMB fait état de l'insuffisance de l'offre de logements pour répondre à la diversité des besoins des actifs saisonniers.

Le PLH 2022-2028 mentionne qu'il a pour but de répondre aux besoins spécifiques sur le territoire communautaire, notamment en développant des solutions nouvelles à destination des saisonniers. Le Conseil Municipal s'est prononcé favorablement à ce projet de PLH par délibération n°2021-287-DEL, renouvelant ainsi son adhésion à l'objectif de développement de logements pour les travailleurs saisonniers.

Par délibération du Conseil Municipal du 18 avril 2017 instituant le droit de préemption urbain renforcé, la commune a décidé de mettre en œuvre certains moyens d'action foncière afin notamment de « Mettre en place une politique de l'habitat créant des conditions propices au maintien des populations permanentes et à l'accueil des travailleurs saisonniers ». Cette délibération fait clairement état du souhait de la commune de préempter en vue d'acquérir des logements permettant ainsi de répondre aux objectifs énoncés plus avant. Cette démarche s'inscrit dans un projet global de développement de l'offre d'habitat destiné aux travailleurs saisonniers sur le territoire communal.

Plus récemment, les difficultés de recrutement qu'éprouvent les professionnels de la restauration et de l'hôtellerie du territoire communal et qui sont notamment liées au logement de leur personnel se sont accentuées. Le problème de logement des travailleurs saisonniers a particulièrement affecté ces secteurs lors de la première saison hivernale qui a suivi la crise sanitaire. Un questionnaire transmis aux membres de l'association locale des hôteliers fin février 2022 permet de constater que 1 119 travailleurs saisonniers étaient logés sur les 1 327 saisonniers nécessaires à la saison hivernale. Le déficit agrégé de logements ressortait à 110.

3 – La commune de Megève doit également répondre à une importante demande de logements sociaux non couverte à ce jour. Le PLH de la CCPMB souligne la prégnance de ce déficit sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes, et plus particulièrement sur le territoire mégevan. Lors de l'élaboration du PLH 2014-2020, la commune portait de nombreux projets de création de logements sociaux pour répondre aux objectifs fixés par le PLH. Elle a notamment défini une OAP sur le secteur des Retornes qui avait pour objectif le développement d'une diversification de l'habitat et de la mixité sociale avec des formes urbaines permettant d'optimiser l'usage de l'espace et demeurant compatibles avec l'environnement bâti. L'enjeu de l'aménagement du terrain concerné devait également intégrer la problématique de la sécurisation de la desserte automobile du secteur, situé le long d'un important axe routier. Cet outil réglementaire n'a cependant pas permis de faire entièrement face au besoin de logements (sociaux et pour les travailleurs saisonniers) sur le territoire communal.

Au 31 décembre 2019, il existait en effet 4,7 demandeurs pour une attribution de logement social sur le territoire mégevan. La commune recensait alors 86 demandeurs de logement social (ce qui dépasse la frange haute de l'objectif de production de logements sociaux fixé par le PLH). Cette demande n'est toujours pas comblée, ce qui accentue davantage la baisse de population à laquelle la commune fait face : elle n'est pas en mesure de proposer une solution de logement à l'ensemble des habitants du territoire.

Au 31 décembre 2021, sur 51 demandes de logement social, seules 24 étaient attribuées, après une attente moyenne d'environ 14 mois.

4 – L'organisme Action Logement Services a réalisé une étude en octobre 2018 qui fait ressortir l'existence d'un besoin en logement saisonnier chiffré à 109 lits en besoins urgents, et environ 365 lits en besoins moins aigus. En outre, le 26 février 2020 la Commune a signé une convention avec les services de l'État, pour le logement des travailleurs saisonniers dans le cadre juridique issu de la loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016 dite « Loi Montagne II » et de l'article L. 301-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. La commune s'y engage notamment à créer de nouveaux logements à caractère social pour répondre aux besoins soulevés dans l'étude d'Action Logement Services.

5 – La commune est propriétaire d'un terrain situé au lieudit « Les Retornes » : elle possède la parcelle cadastrée section AC n° 155. Il s'agit d'un patrimoine institutionnel de la commune sur lequel elle peut notamment s'appuyer pour la réalisation de logements sociaux.

A ce jour, l'OAP Sectorielle du PLU n'a pas eu l'impact escompté en termes de production de logements sociaux. Afin d'y répondre, la commune entend développer un programme d'habitat social et/ou de logements saisonniers situé au lieudit « Les Retornes », en complément de ce qui y existe déjà. Elle y développe à ce jour un projet d'habitat locatif social en complément d'une offre existante de logements destinés aux travailleurs saisonniers. Le choix de ce secteur pour la réalisation de nouveaux programmes de logements sociaux et/ou de logements destinés aux travailleurs saisonniers apparaît donc tout à fait pertinent.

L'aménagement du secteur ne doit pas se faire au détriment du tissu urbain environnant et doit respecter la physionomie des constructions environnantes. Il doit également intégrer certains enjeux liés à la sécurité routière dans la mesure où le secteur défini est bordé par la RD 1212 qui est un axe très fréquenté.

6 – La commune va lancer une étude d'aménagement et de programmation spécifique afin de mener à bien ce projet de création d'habitat dans ce secteur particulier qui comporte déjà un certain nombre de constructions. Il s'agit en effet de pouvoir prendre en compte les constructions existantes pour développer une offre d'habitat à la fois pertinente au regard des besoins de la commune, et respectueuse de l'harmonie du secteur et du volume des constructions environnantes et de leur densité.

Il est nécessaire de prendre en considération ce projet et de délimiter les terrains concernés par l'opération d'aménagement et les études à mener pour permettre sa réalisation. La commune pourra alors sursoir à statuer sur les demandes d'autorisation du droit des sols qui seraient susceptibles de compromettre la faisabilité d'une telle opération ou de rendre plus onéreuse sa réalisation.

Annexes

Plan de délimitation du « périmètre concerné par l'opération d'aménagement sur le lieudit « Les Retornes »
Étude réalisée par Action Logement Services en octobre 2018

Proposition

Le conseil municipal, l'exposé du rapporteur entendu, est invité à,

1. **APPROUVER** la prise en considération le projet d'aménagement situé au lieudit « Les Retornes » et la réalisation des études dédiées, au regard du plan et du dossier annexés à la présente délibération,
2. **AUTORISER** Madame le Maire ou son représentant à mettre en œuvre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération,
3. **APPROUVER** l'inscription des dépenses correspondantes au budget sous le numéro de compte 611,
4. **PRECISER** qu'il pourra être sursis à statuer sur les demandes d'autorisation du droit des sols susceptible de compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation de cette opération d'aménagement dans le périmètre concerné,
5. **DIRE** que conformément aux dispositions de l'article R. 424-24 du Code de l'Urbanisme, la décision de prise en considération du projet d'aménagement situé au lieudit « Les Retornes » et de réalisation des études dédiées sera affichée pendant un mois en Mairie de Megève, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Intervention

Amendement

Adoption

Conseillers Présents : 13
Procurations : 7
Ayant voté pour : 20
Ayant voté contre : 0
S'étant abstenu : 0

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus, à Megève.
Pour extrait conforme,

Certifiée exécutoire en vertu de la réception de la présente en Sous-Préfecture par télétransmission le 7 juillet 2022 et de sa publication par affichage à la porte de la Mairie, le 7 juillet 2022.

Le Maire,

Catherine JULLIEN-BRECHES



Périmètre concerné par l'opération d'aménagement sur le lieudit « Les Retornes »



Périmètre du projet
d'aménagement

ActionLogement

Commune de MEGEVE

LOGEMENT

Nombre de résidences principales 2014 : 1 566 logts

Nombre de logements vacants 2014 : 463 logts

Nombre de logements sociaux : 121, dont : Poste Habitat : 11 (2016)

Semcoda : 31 (2015)

Nombre de logements dédiés saisonniers : 15 logts communaux pour les besoins de la Mairie

HEBERGEMENTS TOURISTIQUES

Nombre de logements meublés touristiques 2017 : 468 meublés classés et 6 536 RS et non march.

Nombre de lits touristiques total : 39 944

Dont lits marchands : 7 262

EMPLOI

Emplois publics : 288

Emplois salariés du secteur privé : 3 255

Emplois indépendants : 843 (dont 434 moniteurs) 806 en été

Activités	Effectif 31/3/2016	Dont permanents	Dont saisonniers	Dont extérieurs	Extérieurs à loger
Cafés/ Restaurants	552	120	432	370	27
Commerces et services	1 156	880	276	176	150
Hôtellerie	927	190	737	660	450
Remontées Mécaniques	231	55	176	8	8
Autres	389	389	0	0	0
TOTAL	3 255	1 634	1 621	1 214	878



BESOINS EN LOGEMENTS SAISONNIERS

Besoins exprimés par les saisonniers				
Saisonniers ext. logés en locatif	Taux d'insatisfaction	Besoins théoriques	Coefficient d'urgence	Besoins urgents
878	54%	474	23%	109

109 lits en besoins urgents, et un peu plus de 365 autres moins aigus n'ont aucun projet correspondant de la part de la commune pour combler ce déficit actuel.

Les groupes hôteliers logent leur personnel saisonnier, qui est extérieur pour une forte majorité, en réalisant des bâtiments ad hoc. Ils seraient intéressés par la réalisation de foyers avec réservation. Leur budget logement étant considérable, l'engagement ne les rebute pas. Ils sont exigeants sur le confort de leurs salariés : pas plus de 2 personnes par appartement.

Les saisonniers logés en locatif par leur employeur ou par leur propre soin, se répartissent dans une zone allant de Praz sur Arly à Sallanches.

PROJETS DE LA COMMUNE	
<p>La commune est confrontée à une double priorité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le logement social et non social des actifs pour maintenir sa population et conforter la double saison - le logement des saisonniers dans un contexte de disponibilité et de coût du foncier aigu <p>La loi Montagne impose de prévoir l'accompagnement en lits saisonniers des nouveaux projets. Cela vient de s'opérer pour 120 lits corollaires de 3 hôtels et une résidence de tourisme à venir (mise en service 2020). Mais le rattrapage des besoins est délicat : la commune ne dispose pas de réserves foncières et le foncier est rare et cher. Une solidarité intercommunale pour accueillir des projets de ce type paraît souhaitable du point de vue de la commune.</p> <p>Les groupes hôteliers expriment leurs besoins et pour les couvrir, prennent à bail des logements en compléments des lits dont ils disposent dans leurs propres résidences. Cela explique en partie le fait que le problème n'est pas ouvertement « ressenti » : l'espace saisonniers n'était pas suffisamment fréquenté, il a fermé en 2017.</p> <p>Pas de groupe de réflexion ad hoc mis en place dans l'optique de la convention. Mais 2 rencontres par an avec les employeurs.</p> <p>La commune lance avec le Département et la CCI, la CMA et la CA une étude sur l'évolution à moyen terme d'une station village, avec activité à l'année.</p>	
Projets publics	Projets privés
120 lits accompagnant une zone d'aménagement nouvelle	0

SYNTHESE DES QUESTIONNAIRES et ENTRETIENS EMPLOYEURS:

2 questionnaires ont été retournés (hôtels).

Deux entretiens ont été réalisés auprès de 2 groupes hôteliers : Sibuet et Mont d'Arbols :

Soit 5 hôtels et 5 restaurants.

EMPLOIS :

Emplois permanents : 120

Emplois saisonniers Hiver ext. 692

Emplois saisonniers Eté

MODE DE LOGEMENT :

392 logés dans des appartements de l'entreprise.

300 logés en locatif.

(sur la station ou dans un rayon de ¼ d'heure de route, jusqu'à Praz sur Arly, Demi Quartier, pour certains, jusqu'à Sallanches).