



La Clusaz
Mairie



La Clusaz

Mairie

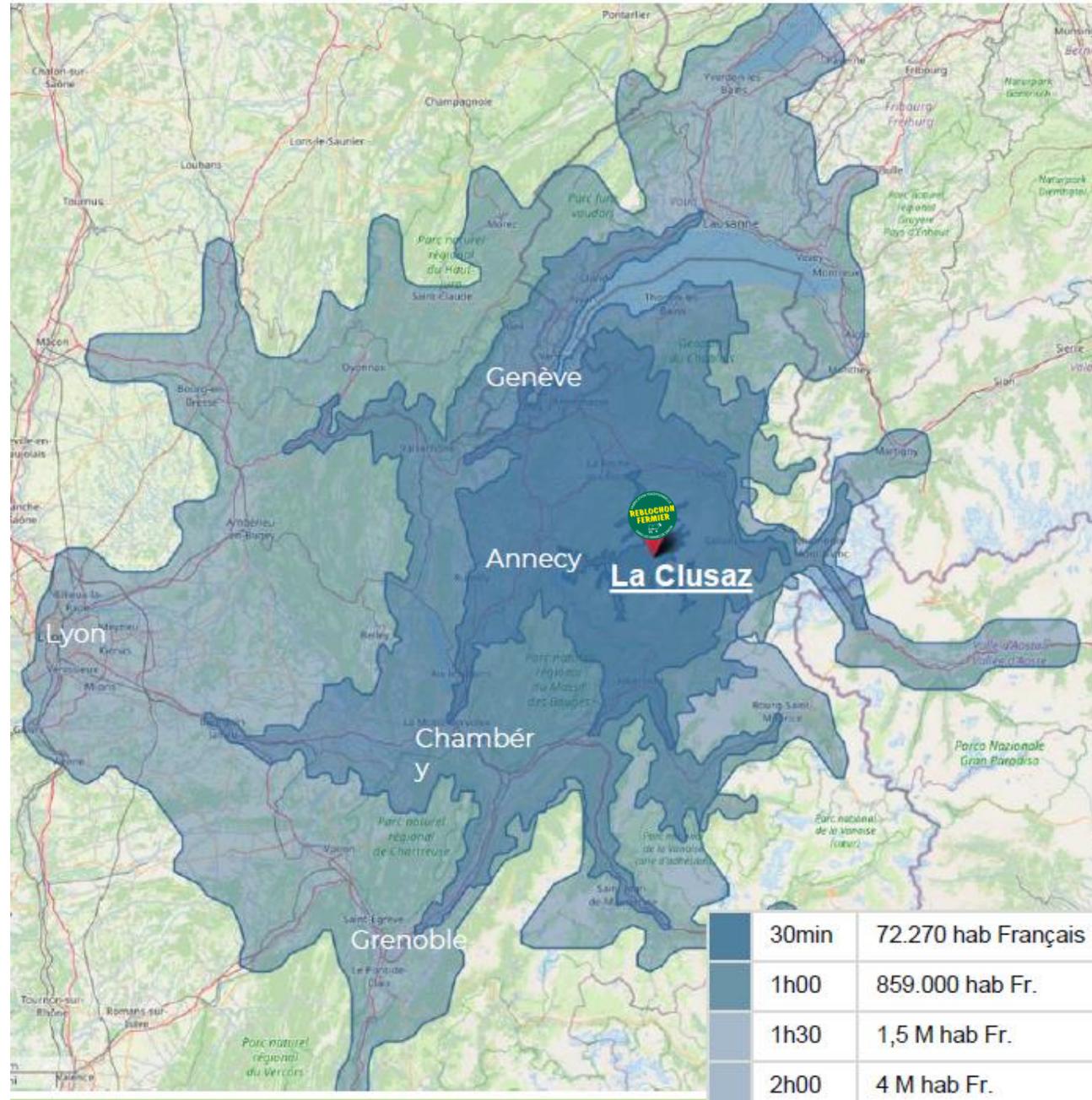
27 MARS 2024
Séminaire OBSERVER & AGIR
Présentation de la Stratégie « Habitat » - Commune de La



**RADIO MEUH
CIRCUS
FESTIVAL**
30 mars au 2 avril 2023 - la Clusaz

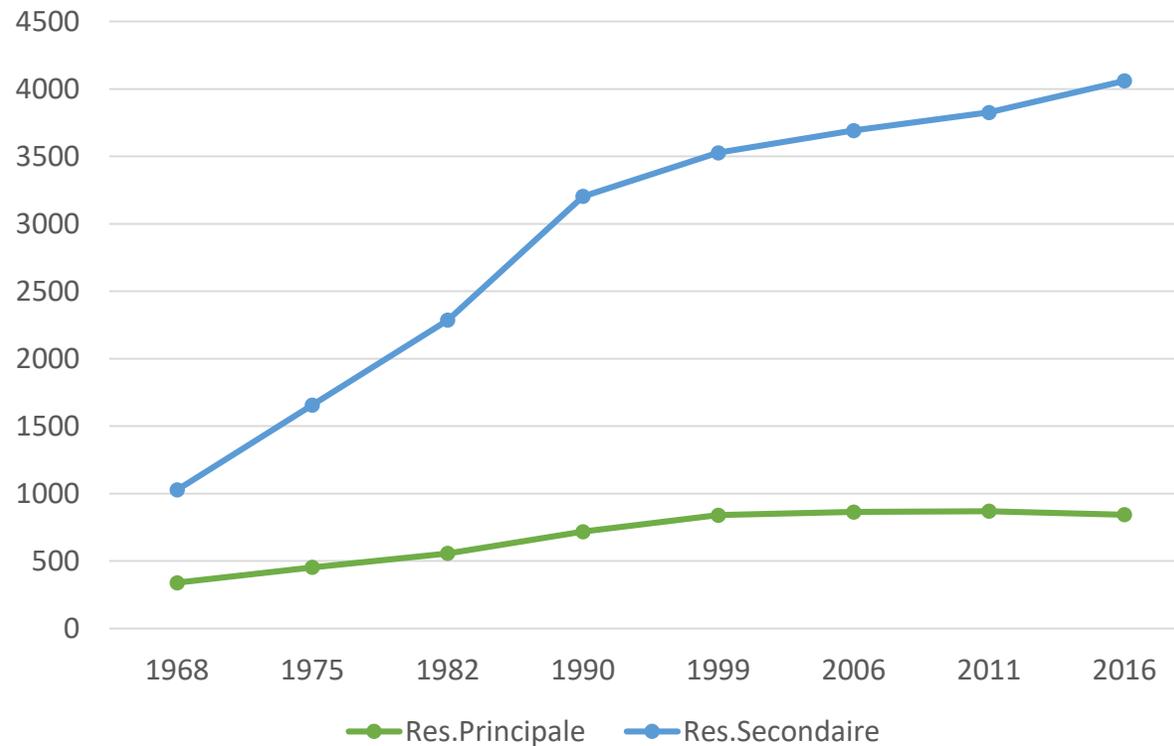


Zones de chalandise de la Clusaz



COMPRENDRE LE TERRITOIRE

Evolution du parc d'hébergement depuis 1968

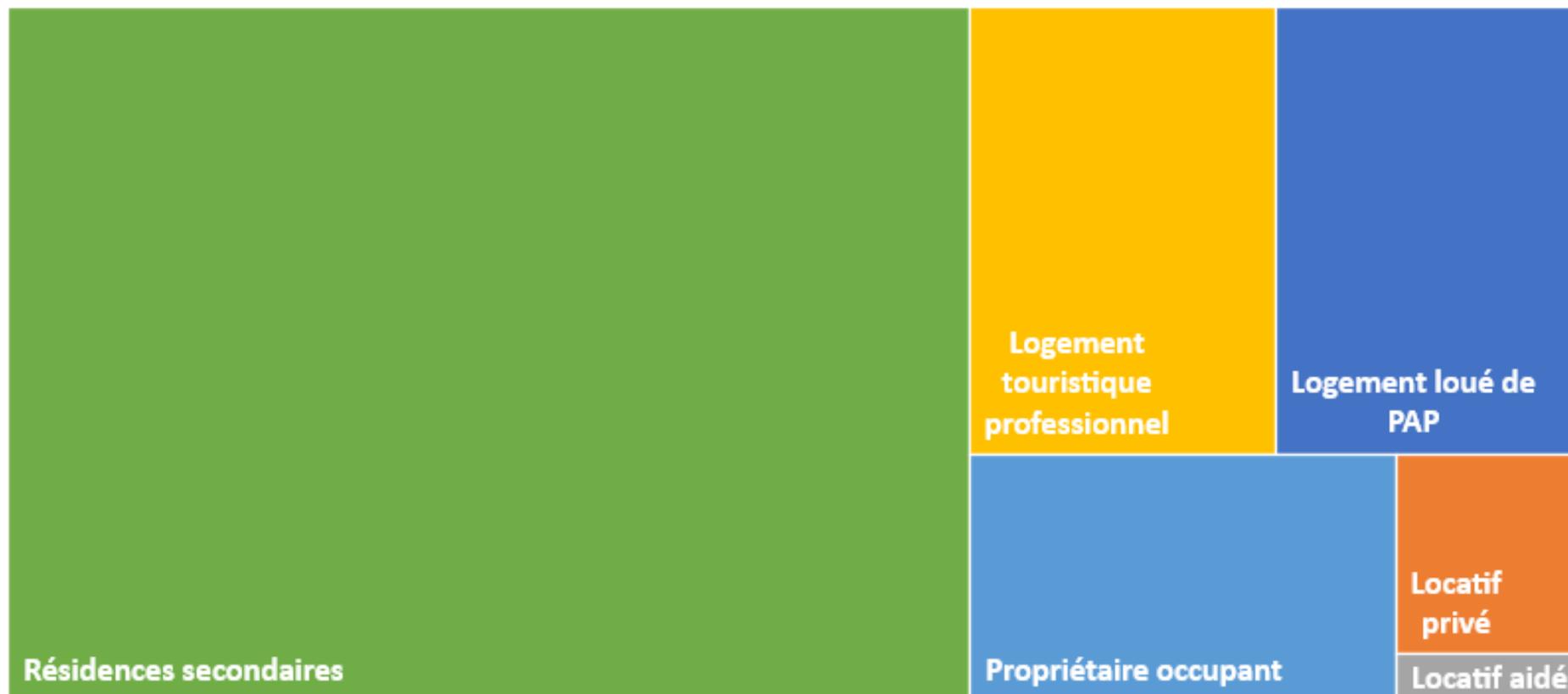


RP : 16 %

RS : 84%

Source INSEE

OCCUPATION DU PARC DE LOGEMENTS DE LA CLUSAZ





Chalet - La Clusaz

306.33 M²

4 250 000 €



Chalet - La Clusaz

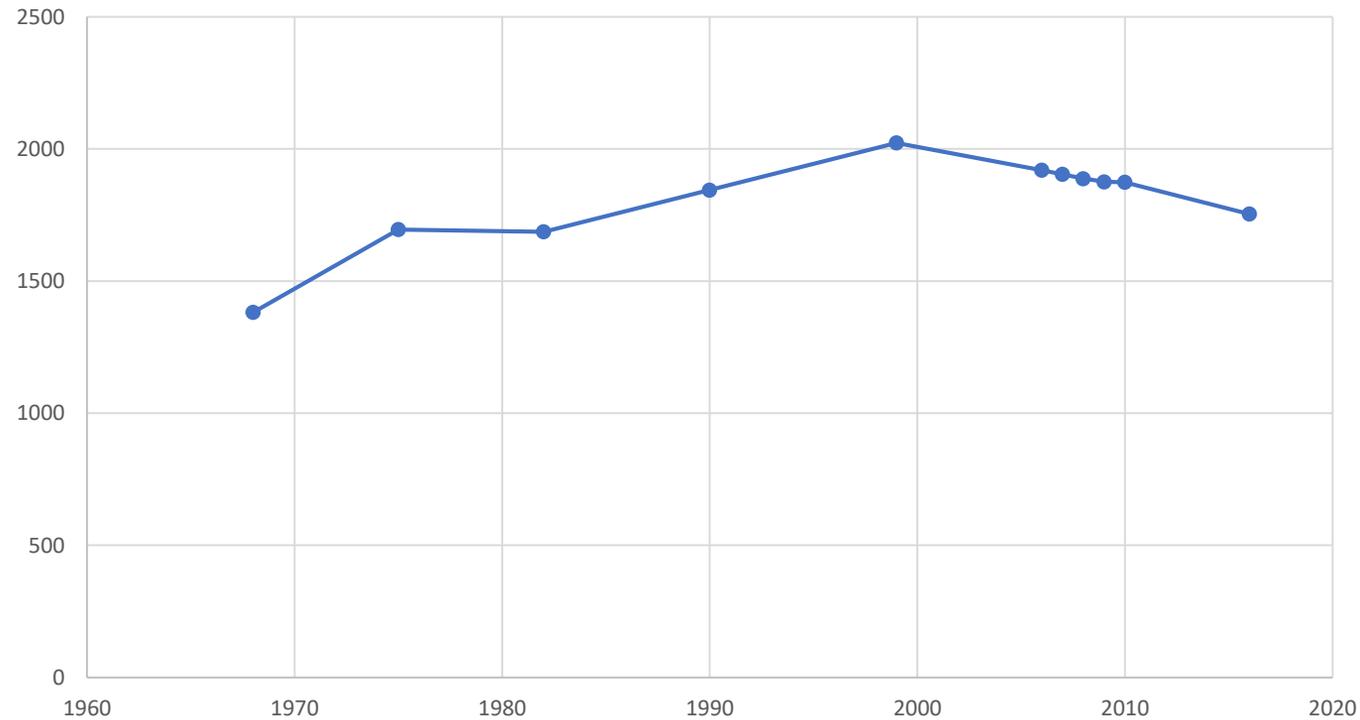
260 M²

3 200 000 €

	2015	2016	2017	2018	2019	2 020 €
Prix maximum m ²	10 442 €	13 919 €	16 571 €	13 537 €	10 123 €	14 866 €
Prix minimum m ²	1 729 €	3 806 €	3 400 €	3 488 €	6 401 €	4 873 €
Prix moyen m ²	6 876 €	7 701 €	7 619 €	6 855 €	7 875 €	7 641 €

COMPRENDRE LE TERRITOIRE

Evolution démographique
(nb d'habitants)



2024 : 1500 habitants

COMPRENDRE LE TERRITOIRE

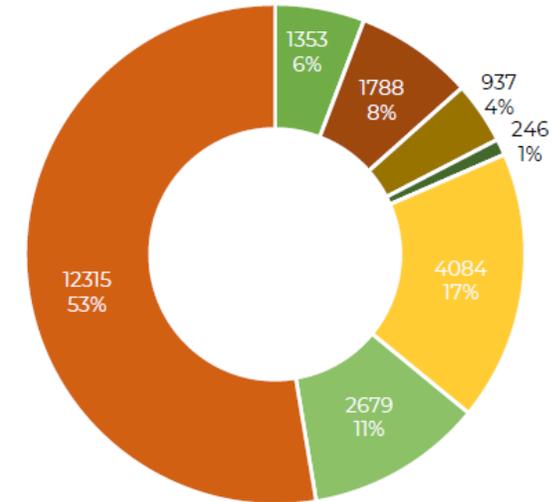
1. LES ENJEUX

- ❑ Un marché immobilier capté par la résidence secondaire
- ❑ Des prix de l'immobilier élevés



- ❑ **Baisse démographique (-500 hab depuis 1999)**
- ❑ **Difficulté de recrutement des travailleurs saisonniers**
- ❑ **Erosion du parc d'hébergement touristique**

Répartition (en %) et composition (en nombre) des lits de la Clusaz



- Résidences de tourisme
- Hôtels
- VV, auberge de jeunesse
- Hôtellerie de plein air
- Agences Immobilières
- C to C
- Résidences sec. non commercialisés

Source :
confrontation
des données
CONITIFF, G2A,
APIDAE

Evolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968 (données INSEE)

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Ensemble	1 410	2 344	2 925	3 968	4 414	4 659	4 832	5 189
Résidences principales	339	454	557	718	840	850	845	825
Résidences secondaires et logements occasionnels	1 028	1 657	2 286	3 204	3 527	3 743	3 917	4 290
Logements vacants	43	233	82	46	47	66	70	74

ENJEUX ET STRATÉGIE

BESOINS	LOGEMENT PERMANENT	LOGEMENT SAISONNIER	HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Actuels	50	40	Nouveau segment de l'offre
Futurs	100	188	1000 lits

- Quelle stratégie pour répondre aux besoins ?
- Comment l'observatoire peut-il accompagner la définition et la mise en œuvre de la stratégie ?

ENJEUX ET STRATÉGIE

=> Une approche transversale

- Maintenir la population permanente (hébergements permanents)
- Favoriser le logement des travailleurs saisonniers
- Réchauffer les lits froids /Maintenir la capacité d'accueil touristique (hébergements touristiques)

=> Des leviers complémentaires

- **REGULER** (Stratégie réglementaire, Périmètres d'études, OAP, modification de PLU...)
- **CONSTRUIRE** (Maitrise foncière, programmes BRS/LLS, Habitat Coopératif)
- **MOBILISER** (Intégration des propriétaires dans la stratégie, transformation des usages)
- **INNOVER** (Hybrider les usages ; repenser les montages juridiques)

1. REGULER

- Périimètre d'étude
- Modification des OAP
- Zone Tendue
- Changement de zonage
- Changement d'usage et numéro d'enregistrement
- Convention d'aménagement touristique

- **Demain de nouveaux outils ?**

- **Zone d'habitat permanent dans le PLU**
- **Rattachement de la convention d'aménagement touristique au PC**



2. CONSTRUIRE – LOGEMENTS PERMANENTS

Programme Grand Maion

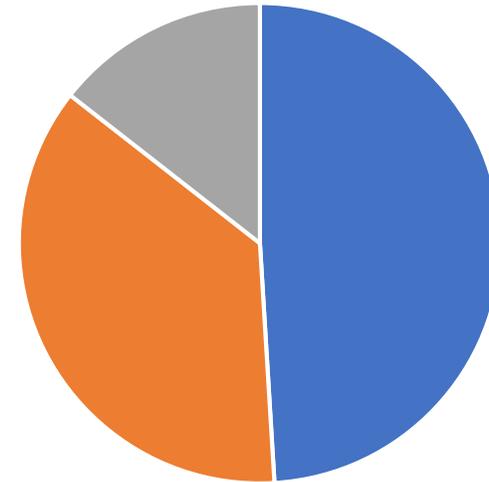
- 42 logements BRS
- 26 logements LLS

Programme Centre Village

- 9 logements BRS
- 12 LLS

Habitat Coopératif

- 15 logements



■ BRS ■ LLS ■ Habitat Coopératif



70 % des objectifs en 2030



2. CONSTRUIRE – LOGEMENTS PERMANENTS

La Clusaz en ZONAGE A

- ✓ Principe de **démembrement** (dissocier foncier/murs)
- ✓ **BRS** : Fixer les **seuils de revenus** à respecter + **plafonds de vente**
- ✓ Déterminer la **volumétrie**, le nombre et les types d'hébergements à produire par programme et zonage

Réponse aux objectifs d'hébergement de la population locale : **45 %**

CONSTAT / REX



Besoins en stocks des ménages évoluent rapidement
(2 vitesses entre besoins et "sortie de terre" des programmes)



Nécessité de disposer d'une lecture dynamique des besoins
Temps réel > Observatoire

METHODE

- **BDD locale des demandes de logements en cours des ménages** (accession + lgts scx)
- **Intégration d'indicateurs économiques et sociaux** : employabilité du territoire, variation des taux d'intérêt, l'inflation...)
- **Articulation de l'observation** des programmes en cours + des réserves dédiées (**à venir**) à l'échelle du PLH

EVOLUTIONS / PROPOSITIONS

- **Etablir un suivi des programmes** portés par les **baillleurs sociaux** à l'échelle de l'EPCI
- **Evolution du PLH** comme cadre réglementaire **opposable ?**

2. CONSTRUIRE – HEBERGEMENTS TOURISTIQUES

2 OAP intégrant 1 Programme d'hébergement touristique

OBJECTIFS

- Compléter l'offre existante
- Attirer des clientèles nouvelles et complémentaires
- Impulser la diversification "4 saisons"
- Pérenniser une capacité d'accueil touristique
- Garantir des lits chauds dans la durée

METHODE

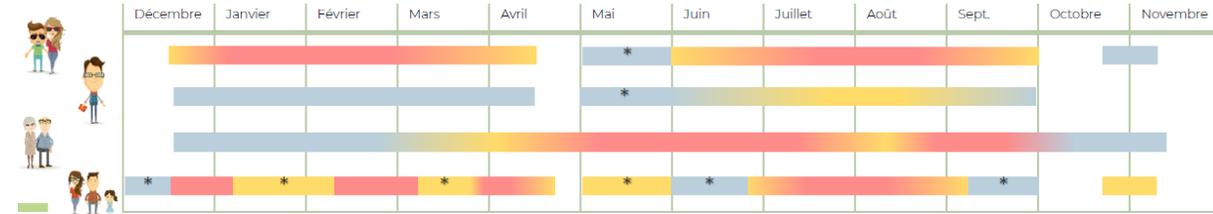
1. Etudes préalables :

- Etat des lieux de l'offre d'hébergements existants
- Etude de marché : définition des clientèles à cibler dans le cadre du Master Plan de diversification touristique

2. Chiffrage et programmation :

- Définir le concept d'hébergements sur-mesure + le confronter aux besoins du marché ;
- Anticiper les coûts pour déterminer le montage / portage

3. Suivi & adaptation de la stratégie de commercialisation



Les Natures & Découverte
« Les familles / tribus »



Les Salomon
Les sportifs « puristes » et Riders



Les Challengers
Les « pros, groupes et séminaires »

2. CONSTRUIRE - HEBERGEMENTS

TOURISTIQUES

CONTRAINTES DE TERRAIN

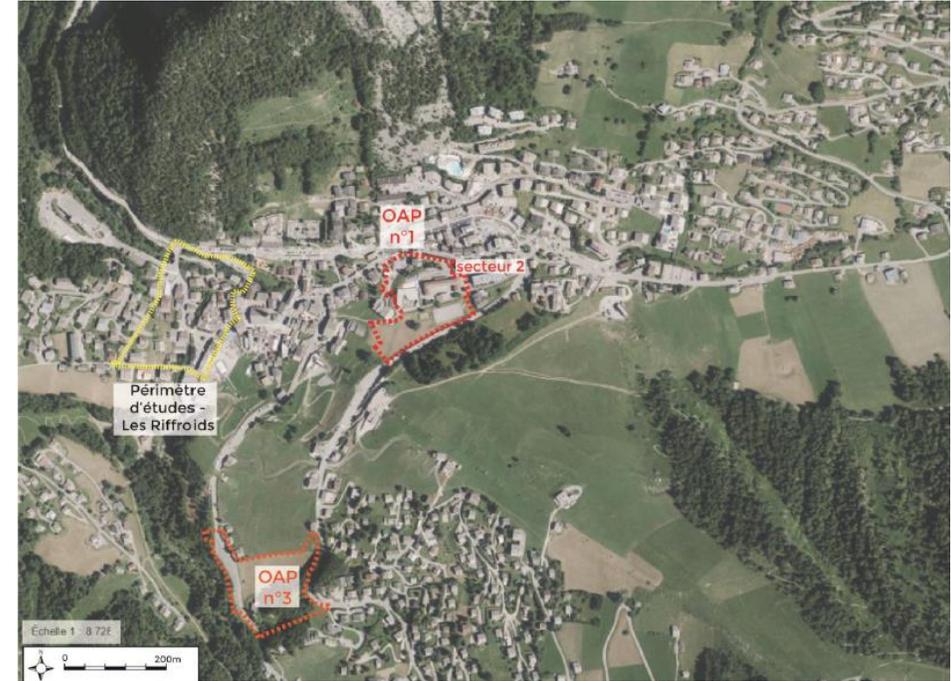
- Foncier tendu et restreint (Prix au m² +++)
- Réserves foncières limitées
- Assurer la mixité d'usage sur le périmètre
- Pérenniser les concepts

OAP 1
200
lits

OAP 3
600
lits

METHODE

- **Définir le besoin territorialisé** : poser un cahier des charges précis sur le concept d'hébergements marchands à développer
- **Déterminer les coûts du/des concept(s)**: acquisition foncière / construction / rentabilité économique
- **Faire évoluer le potentiel local de maîtrise foncière et le portage financier** : développer un concept d'hébergements sur-mesure, territorialisé, garanti dans le temps et complémentaire à l'offre existante (sortie du cercle vicieux de création de lits froids)



3. MOBILISER L'EXISTANT

▪ Coliving "Les Pénates"

Achat et transformation d'un hôtel (droit de préemption)

Volonté politique forte

Création 48 places d'hébergements

▪ Dispositif AIVS

Mobilisation de logements dans le parc privé pour les travailleurs saisonniers

Convention tripartite Employeurs ; Propriétaire ; Saisonnier

Point de vigilance : éphémère / chronophage

▪ AMI "Rénover les stations"

Accompagner la rénovation (confort + énergétique) des copropriétés dans une logique gagnant-gagnant et assurer la mise en marché touristique de ces hébergements



3. MOBILISER L'EXISTANT



Assurer l'observation des éléments suivants :

- Identification des **hébergements peu ou pas utilisés** par les propriétaires de RS
- **DIA** (veille des biens en vente > en bloc ou diffus)
- Identification des **copropriétés nécessitant un accompagnement à la MO** (travaux de rénovation énergétique) = *mise en place d'un contrat de mise en location touristique ?*
- Identification du **bâti pouvant faire l'objet d'une surélévation** + communication auprès du propriétaire
- Identification et localisation des **dents creuses** + potentiel de division parcellaire ?

PRÉ-REQUIS :

- **Méthodologie de recensement viable des hébergements peu ou pas utilisés et vacants** (en lien avec G2A + Centrale de Réservation + Agences Immobilières)

4. INNOVER

- **Repenser la propriété privée**

BRS , Habitat coopératif

- **L'inclusion sociale comme outil de fidélisation des travailleurs saisonniers**

Coliving, trajectoire résidentielle

- **Décloisonner les "fonctions des logements"**

Pénates > Saisonnier, télétravailleur, touriste

Mixité des usages > Quelle faisabilité réglementaire

- **Développer de nouveaux outils juridiques pour pérenniser l'hébergement touristique**

Foncière, Fiducie, Nouvelle gouvernance territoriale

Intégrer la convention d'aménagement dans les pièces du PC

- **Fluidifier l'instruction des contentieux** (poids de l'habitat social dans l'intérêt général ?)

4. INNOVER

- **Faciliter l'habitat réversible**

- **Outil de maîtrise foncière** : vers la mise en place d'un facilitateur auprès des territoires touristiques (BDT ?)?

- **Capacité à agir locale** : Quelle participation des opérateurs locaux dans le financement de projets de création d'hébergements ?
 - > Faut-il poser une **base réglementaire** pour contraindre les opérateurs à participer à la maîtrise durable du parc? > enjeux de diversification
 - > Quels outils **incitatifs** créer auprès de socioprofessionnels du territoire ?

- **Leviers fiscaux** :
 - > Quid de la mise en place d'une taxe "lits froids"?
 - > Quid de l'exonération temporaire de la TH pour la surélévation ?



La Clusaz

Mairie