



COMPTE RENDU

LOGEMENT

RÉUNION PUBLIQUE - 26 SEPTEMBRE 2024



INTRODUCTION 03

LES LOGEMENTS SAISONNIERS 04

L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ 06

LA PROBLÉMATIQUE DU LOGEMENT

Les problématiques et les enjeux liés au logement sur le territoire représentent un projet central de la mandature. Faire de Tignes un territoire de vie à l'année est un besoin essentiel pour la commune.

En hiver, 3 000 saisonniers sont ainsi accueillis pour répondre aux besoins de la station et environ 15% d'entre eux vivent à l'année sur la commune et travaillent pendant les 2 saisons. Bien que les stations de Savoie ne soient pas catégorisées par l'état comme "zone tendue", les besoins réels s'accroissent, pouvant parfois mener à des situations difficiles. En 2024, environ 500 logements manqueraient pour répondre à la demande des socioprofessionnels.

La commune s'organise pour proposer des solutions : après avoir voté la stratégie «se loger» en août 2023, les premières actions ont été mises en place avec la restructuration du service habitat-logement. Un nouveau règlement d'attribution des logements à destination des travailleurs saisonniers a été voté et validé lors du conseil municipal permettant ainsi une redistribution des lits plus équitable.

Le développement foncier de la commune est également crucial pour les permanents afin de leur permettre de vivre et d'habiter là où ils exercent leur profession : pour remédier à cette demande, elle aussi croissante, des solutions sont aussi mises en place pour développer les accessions à la propriété.

LES LOGEMENTS SAISONNIERS

LE GLATTIER

Début des travaux Juin - juillet 2025

Livraison de l'extension décembre 2026 - **Livraison finale** été 2028

Le Glattier, bâtiment emblématique du quartier du lavachet, comprend déjà des logements saisonniers. Le projet consiste en 2 étapes : rénover l'existant et créer une extension pour 60 logements supplémentaires.

La rénovation s'appliquera à l'extérieur pour une meilleure enveloppe énergétique et à l'intérieur principalement sur les menuiseries. La taille des logements existants ne changera pas.

60 logements créés pour 128 lits

70 logements rénovés

Montage financier : Bail à construction. Le Bâtiment appartient à l'OPAC qui portera l'ensemble du projet de rénovation et d'extension. La commune étant propriétaire d'une partie du foncier qui accueillera l'extension, elle en restera propriétaire à l'échéance du bail. Un concours de 3 cabinets d'architectes a été lancé pour une unité architecturale de l'ensemble et le permis de construction est en cours de validation pour être déposé en décembre 2024.

L'extension sera reliée à la première partie du bâtiment (entrées communes). Deux typologies de logements de 21m² et 32 m² avec balcon sont prévues (T1 et T1 Bis).

LE SEYJOUN

Début de chantier envisagé pour l'été 2025

Mise à disposition pour l'hiver 2026/27

71 logements

Coût : 17M€

Le Chalet du Lac, aussi connu sous le nom de Maranatha, sera démoli pour laisser place à une nouvelle construction qui comprendra 70 logements et un parking souterrain 19 places destinés prioritairement aux employés saisonniers de Tignes Développement. Ce projet a pour objectif de combler les déficits de logements de la station en permettant l'accueil de saisonniers et de permanents en proposant plusieurs configurations allant du T1 au T3 conçus et imaginés pour accueillir confortablement des personnes seules, en duo (couples ou colocation) et des familles au sein d'un espace convivial et organisé pour favoriser un esprit de communauté. Par ailleurs, ce projet est aussi l'opportunité de structurer la mobilité entre l'Avenue des Neiges et le Chemin des Lanches par la réalisation d'un ascenseur public sur le côté du bâtiment. Enfin, ce bâtiment pourra accueillir un espace dédié à la petite enfance pour renforcer les capacités d'accueil de la crèche municipale. Un espace de près de 600m² est envisagé à cet effet.

Le bâtiment vise deux labels (BBCA pour Bâtiment Bas Carbone niveau "performant" et HQE pour Haute Qualité Environnementale, niveau excellent) pour s'assurer d'une performance environnementale maximale, que ce soit en phase chantier ou en phase exploitation.



LE VAL CLARET DU HAUT

Dépôt du permis de construire -fin d'année 2024

Livraison décembre 2025

60 logements



Habitats à destination des travailleurs saisonniers et permanents

Si le projet des Boisses ne sera pas étudié avant qu'un projet d'embellissement du "quartier des Montayes" ne soit validé, celui du Val Claret a été validé par le conseil municipal du 14 novembre dernier.

Le bâtiment, initialement prévu en construction modulaire, sera de conception classique. Isolé par l'extérieur et compact, il permettra d'atteindre un haut niveau de performance environnementale.

L'architecture a été revue par le promoteur en lien avec le comité urbanisme pour respecter les codes du Val Claret et s'insérer au mieux dans son environnement.

Enfin, la composition des logements a été modifiée, il s'agira de la réalisation de 6 T3, 15 T2 et 39 T1 qui pourront être attribués à des travailleurs saisonniers mais également à des habitants à l'année.

Le projet ne prévoit pas de places de stationnements, à la fois pour garantir un coût de construction modéré et parce qu'il ne créera pas une arrivée de saisonniers supplémentaires. Le but est de proposer de bonnes conditions de logements en termes de loyer et de confort.

Le promoteur se verra attribué un bail emphytéotique de 35 ans, réalisera à ses frais le bâtiment et louera les logements au CCAS. Ce dernier, comme pour le Glattier, pourra les attribuer aux socioprofessionnels selon le règlement d'attribution ainsi qu'à des salariés en direct, notamment ceux qui ont plusieurs employeurs. Le dépôt du permis de construire est prévu avant la fin de l'année 2024 pour une livraison en décembre 2025.

Échanges avec la salle

Quels types de logements au Val Claret ? Temporaires destinés à être démontés ou des constructions en dur plus pérennes ?

Les bâtiments modulaires sont abandonnés pour la création d'un bâtiment pérenne en retravaillant la typologie des appartements. Un bâtiment plus classique avec un mode constructif plus rapide. Des appartements préconstruits et insérés dans une construction simple. Industrialiser une partie de la construction ne veut pas dire un empilement d'Algeco voués à être démontés par la suite. Pas de plans pour l'instant le projet n'étant pas abouti.

Si cette initiative n'aboutit pas : retour à une forme de construction plus classique avec un concours de maîtrise d'œuvre et mise en concurrence d'au moins 3 cabinets d'architectes. L'aspect architectural devra être satisfaisant ce qui n'est pas le cas actuellement.

L'arrêt de bus sera-t-il déplacé ?

L'arrêt de bus restera au même endroit et sera redimensionné pour ne pas empiéter sur l'arrêt minute.

Comment les logements saisonniers vont-ils être attribués ?

Il faut se référer au règlement. Chaque année les socio-professionnels doivent faire une demande en précisant un certain nombre de critères. Sont priorisés les activités de service à la personne, les soins, le commerce de proximité puis enfin les hôteliers. Les Demandes sont traitées de façon anonyme. Une commission faite d'élus et de techniciens se réunit et attribue les logements en fonction du classement établi. Cette opération est reconduite chaque année. La mise en place du règlement sera plus simple à appliquer à l'avenir quand le parc immobilier de la commune bénéficiera d'au moins une centaine de logements en plus à réattribuer.

Le projet du Val Claret se fera-t-il sur l'actuel parking des commerçants ?

Le projet se fera en lieu et place de l'actuel parking des commerçants.

Un autre espace est-il prévu pour accueillir les véhicules des commerçants ?

Actuellement 20 places sur le parking commerçants qui seront largement compensées par la construction du parking couvert Boucle est.

En termes de loyer ?

Loyer que paient les socio-pro : en moyenne autour de 8000€ à l'année (sous les prix du marché privé). Seulement 15% des saisonniers qui font les saisons d'été et d'hiver à Tignes ? Les typologies de logements ont été revues pour permettre l'accueil de saisonniers présents à l'année sur la station. Les loyers sont maîtrisés pour répondre aux besoins de logements accessibles.

Un saisonnier à l'année qui change d'employeur l'été doit-il déménager ?

Certains logements de ce projet seront réservés aux saisonniers qui ont plusieurs employeurs entre l'été et l'hiver pour leur permettre d'envisager de rester à Tignes aux intersaisons.

L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

LE LAVACHET

Début des travaux envisagés : été 2025

Mise à disposition : fin 2027

Investissement de la commune : 1,7M & mise à disposition du foncier

Ce projet d'accession à la propriété s'inscrit dans la volonté de faire de Tignes un territoire de vie à l'année. Il est réfléchi pour ne pas revivre ce qui a été vécu par le passé avec des projets similaires qui ont notamment laissé place à une spéculation financière par la suite. Le projet prévoit ainsi des conditions d'attribution en fonction des ressources des ménages et le projet sanctuarise, par l'utilisation du



Bail Réel Solidaire, la destination en habitat permanent de ces logements. Le projet est mandaté avec la Savoienne Habitat à qui le foncier a été mis à disposition par la commune pour 1€ symbolique. L'étude architecturale est en cours de finalisation mais l'ensemble sera composé de 3 blocs de 3 étages reliés entre eux.

Le permis de construire devrait être déposé avant la fin de l'année 2024, le démarrage des travaux est prévu pour mai 2026 et la livraison en décembre 2027. Le retrait des dossiers se fera à partir du 1er août et le processus de sélection dynamique s'arrêtera au 15 septembre. La commercialisation des logements se fera donc pendant l'été 2025 (dépose de dossier* en ligne et accompagnement du CCAS si besoin) pour une attribution au plus tard fin 2025.

Environ 30 logements, du T2 au T5, seront construits et disponibles à un prix de vente de 3 200€/m² en Bail Réel Solidaire :

- Prise en compte d'un plafond de ressources
- L'acheteur est propriétaire des murs mais locataire du foncier et doit payer un loyer à l'office foncier solidaire. - Ce loyer est cadré par la loi et déterminé par l'office à 1€40/m² par surface habitable et par mois.
- La revente est possible mais à un prix maîtrisé : elle est faite au prix du marché moyennant l'inflation et les travaux réalisés à l'intérieur.
- La revente peut se faire à une personne qui est sous les plafonds de ressources ou alors directement à l'office foncier.
- Le bien est éligible à la taxe foncière sauf si la commune délibère pour exonérer.

La sélection des acheteurs se fera selon plusieurs critères, à savoir :

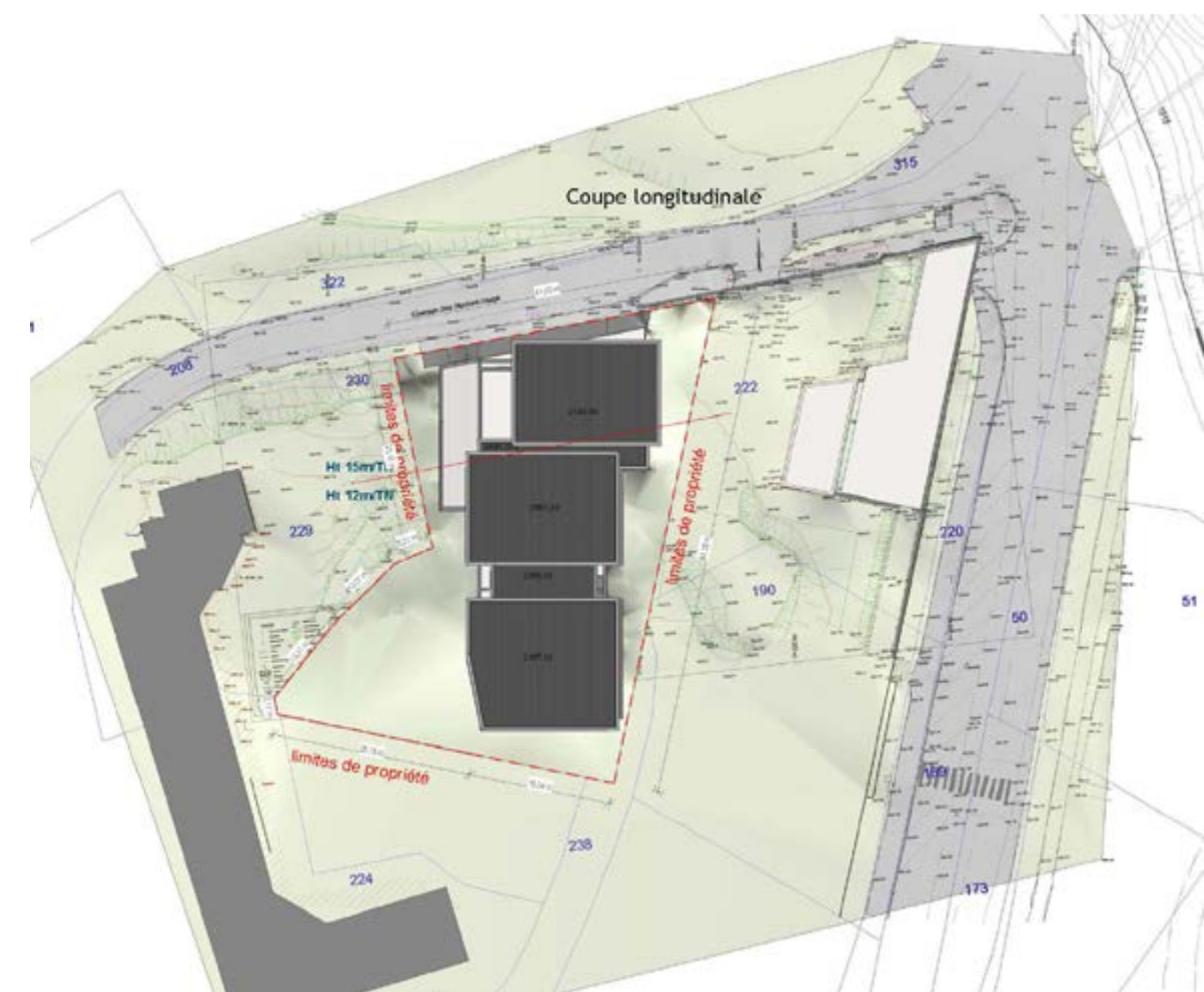
- Les ressources

- Le lieu de résidence principale avec une priorité pour les résidents à Tignes
- Le lieu de travail avec une priorité aux travailleurs à l'année de Tignes
- La composition familiale
- T2 = personne seule, couple sans enfant, primo-acquéreur
- T3 = couple avec 1 enfant minimum ou à naître (sur justificatif médical), famille monoparentale, primo-acquéreur, couple sans enfant et primo-acquéreur
- T4 = couple avec 2 enfants minimum

La Savoienne s'assurera ensuite de la solvabilité des ménages

Les acheteurs devront obligatoirement faire du logement leur résidence principale.

**Sélection de 30 dossiers avec une liste d'attente en cas de non-solvabilité ou désistement (2 dossiers sur liste d'attente/appartement - 90 dossiers attendus)*



Échanges avec la salle

Est-ce que quelqu'un qui est déjà propriétaire peut déposer un dossier ?

Oui mais sera probablement moins prioritaire. L'adéquation entre la taille du logement actuel et la composition familiale sera cependant prise en compte.

Est-ce que le prix de la location du foncier pourra être réévalué et dans quelle mesure ?

Le prix de location du foncier pourra être réévalué par l'office foncier. Les montants peuvent néanmoins être encadrés par la commune pour éviter toute dérive.

Si les parents venaient à mourir, question de l'héritage ?

En cas de décès des deux parents, le bien est revendu et les enfants héritent de la vente, sauf s'ils sont majeurs ils peuvent décider d'hériter ou non.

En cas de vente pendant combien de temps est reconduit le bail ?

Le bail recommence à 99 ans en cas de revente.

Nécessité d'avoir des enfants pour obtenir un appartement plus grand qu'un T2 ?

Oui enfants nés ou grossesses engagées (sur certificat médical).

Si évolution de salaire après la dépose du dossier ?

Situation financière pour la dépose du dossier prise en compte à N-2.

Les appartements seront-ils tous identiques à typologie égale ?

Non. Pas de possibilité de choisir précisément un logement, seulement le type de logement.

D'autres projets d'accession à la propriété en cours ?

Pas pour l'instant, ni au Chartreux (préservation de l'espace

naturel) ni aux Brévières (Potentiel de 400m superficie pas vraiment suffisant)

Les logements seront non meublés ?

Oui. Niveau de détails d'équipement pour l'instant inconnu.

Possibilité d'intégrer les projets futurs au PLU ?

Modification du PLU l'année dernière, en cas d'extension il impose jusqu'à 100% du volume d'extension en mixité sociale (location ou achat en social) pour freiner le développement des lits touristiques. Zonage en fonction de la tension au niveau du logement. Aucune station n'est considérée en zone A (la plus tendue).

Qu'implique la somme des âges du couple ?

Les seuils de revenus tiennent compte de l'âge cumulé des couples. Le but étant de favoriser les jeunes ménages.

Que signifie la zone B1 ?

Un système de Zonage national - Zone A très tendue Tignes en Zone B1. La zone détermine les classes de revenus pour l'accession à la propriété.

La sélection des dossiers sera-t-elle minutieuse et impartiale ?

Volonté de ne pas reproduire les erreurs passées. Chaque dossier aura un numéro et la sélection sera faite par la Savoisiennne de façon anonyme. Nous élaborons une liste de critères qui devront être justifiés et qui attribueront un nombre de points. Nous veillerons au fait qu'il n'y ait pas de tricheries manifestes.

Le fait de travailler sur Tignes sans être résident sera-t-il pénalisant ?

Oui pour l'instant. Les critères sont cependant toujours en cours d'élaboration.





**MERCI POUR VOTRE
ATTENTION**

