

Ce projet global se décompose en 4 axes. Parmi eux, l'axe 2 a pour but d'organiser un développement structuré du territoire en intégrant les spécificités de chaque commune et de coordonner une mobilité sereine pour tous. Grand Lac a la volonté d'être un pôle urbain du sillon alpin au dynamisme démographique maîtrisé et au développement urbain gradué, plus économe en espace. Aussi, une des actions envisagées (action 6) est de diversifier les formes d'habitat et de répondre aux besoins en logements pour tous dans un contexte de forte pression immobilière en s'appuyant sur les règles de mixité sociale du PLH en veillant à conserver l'identité de chaque commune.

En parallèle, dans le cadre de la modification n°1 du PLUI, approuvée le 23 mai 2023, Grand Lac et les communes ont souhaité renforcer encore la mixité sociale par rapport au document initial.

Ainsi, le règlement du PLUI, pour les « portes d'entrée » dont Le-Bourget-du-Lac fait partie, abaisse le seuil de déclenchement d'obligation de production de logements sociaux aussi bien en nombre qu'en surface par opération. Ainsi, dans les articles 1.3 « mixité sociale », il est désormais obligatoire pour toute nouvelle opération supérieure à 800 m² de surface de plancher projetée (permis de construire ou d'aménager) au lieu de 2000 m² ou supérieure à 8 logements au lieu de 10, de réaliser un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux pour Le Bourget-du-Lac.

En matière qualitative, pour toute nouvelle opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS ne peut dépasser 30 % et la part de PLAI ne peut être inférieure 30 %. Le résultat obtenu doit être arrondi à l'entier supérieur.

En plus des évolutions du règlement écrit s'imposant aux différentes zones U destinées à l'habitat, plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été créées et imposent la création de logements sociaux. Sur les OAP en foncier public, les taux ont été remontés de 30% à respectivement 60% et 87.5%. Sur les autres OAP, les taux ont été systématiquement remontés de 30 à 40%

Nom OAP	Échéance OAP	Surface en ha	Moyenne Nombre de logements potentiels	% de logements sociaux potentiels	Moyenne Nombre de logements sociaux potentiels
Bocon	court terme	2,01	85	30%	25
Ravonnet	long terme	0,55	34	30%	10
Les Buissons	court terme	2,23	75	40%	30
Les Curiens	long terme	1,32	44	40%	17
Orée du Lac	court terme	1,4	200	30%	60
De Buttet	court terme	1,61	110	65%	72
La Serraz	court terme	0,49	11	30%	3
Crollet	court terme	0,76	11	40%	4
Bel Air	court terme	0,37	33	40%	13
Entrée Nord	long terme	0,47	33	40%	13
Illet Perrier	court terme	0,55	40	40%	16
La Plaisse	court terme	0,73	43	40%	17
Les Moulins	court terme	0,75	25	40%	10
Les Ravoires	court terme	0,33	9	100%	9

Scierie	long terme	0,07	11	40%	4
Triangle sud	court terme	3,09	288	85%	245

La modification numéro 1 du PLUi a permis d'augmenter le nombre de logements locatifs sociaux à produire. La commune passe ainsi de 173 LLS à produire à 516 LLS via ses OAP.

De plus, depuis le 3ème trimestre 2022, le service Habitat de Grand Lac en lien avec le service SAU s'assurent lors de la phase d'instruction, que les prescriptions relatives à la mixité sociale du PLH soient appliquées par les promoteurs, aussi bien en ce qui concerne les seuils quantitatifs (respect du pourcentage de logement social par rapport au total des logements de l'opération) que les seuils qualitatifs (respect des typologies de financements PLAI et PLS prévues par les textes). Ainsi, le service Habitat émet un avis favorable ou défavorable pour chaque permis de construire prévoyant du logement social, au regard des objectifs qualitatifs à respecter.

Difficultés observées et défis à relever

La commune du Bourget-du-Lac est soumise à de multiples contraintes, la loi montagne, la loi littoral qui a très fortement réduit les superficies constructibles autour des hameaux et un PPRI qui limite fortement la constructibilité. De fait, la commune n'a plus que très peu de tènements significatifs permettant la réalisation de logements sociaux. Cette raréfaction s'accompagne d'une hausse importante du prix des terrains rendant très difficiles des opérations de construction neuves. Cette augmentation du coût du foncier se répercute sur la valeur des biens existants et limite fortement l'équilibre financier d'opération de reconstruction. De plus, nous ne parvenons pas à aboutir sur des projets de rénovation du bâti ancien compte tenu du coût très important des opérations. A cela s'ajoute des difficultés de négociations avec les propriétaires de tènements faisant l'objet d'OAP qui refusent de vendre ou demandent des prix de cession rendant impossible certaines opérations (cas de l'îlot Perrier). Des procédures de DUP sont de ce fait nécessaires. L'augmentation récente des prix de la construction n'a pas facilité l'équilibre financier des opérations.

Une difficulté est soulevée par la Savoisienne Habitat sur une OAP en 100 % BRS, où le bailleur souhaite augmenter la densité pour rendre le projet économiquement viable. Compte tenu de l'évolution des taux d'emprunts, l'opération initialement envisagée avec un programme 100% BRS s'avère ne pas être économiquement viable. Certaines OAP volontairement ambitieuses en termes de logements accessibles se révèlent difficiles à équilibrer financièrement. Une modification du PLUI est envisagée par la commune pour densifier cette OAP.