

AMÉNAGEMENT DURABLE ET POLITIQUE DE L'HABITAT "Bien construire à Annecy"

Un début de mandat sur fond de crise nationale de la construction et du logement

2020 a été une année noire pour la construction de logements, partout en France. Les chiffres publiés le 28/01/2021 par le quotidien d'information des collectivités locales Localtis, font état de moins 15 % de permis de construire et de moins 7% de mise en chantier, à l'échelle du pays. Ces chiffres ne font pas la distinction entre parcs privé et public.

En cause : la crise sanitaire et le premier confinement doublés d'un ralentissement de l'économie, mais aussi la paralysie suscitée par l'allongement du cycle électoral des municipales en 2020.

Pour autant, ces difficultés n'ont pas débuté avec l'épidémie, puisque le rythme annuel de délivrance des permis de construire a diminué de 100 000 logements depuis mi-2017, passant de 500 000 à moins de 400 000 permis de construire délivrés. Le secteur de la construction traverse une crise, comme en témoigne également une demande très fragilisée. Certains acquéreurs sont devenus plus attentistes, quand d'autres peinent à faire financer leurs projets par des banques plus frileuses.

Perspectives 2021 : La signature récente du « Pacte pour la relance de la construction durable » par l'Etat, les associations d'élus locaux et les professionnels de l'immobilier neuf entend créer les conditions d'un rebond de la construction en France.

« Le pacte porte sur deux grands axes d'engagement : simplifier et accélérer les procédures d'urbanisme pour limiter la baisse des mises en chantier en 2021 et accompagner l'émergence de projets durables de construction, en promouvant la sobriété foncière, la qualité des logements et du cadre de vie », indique le Gouvernement. Ce pacte a notamment été signé par la Fédération des Professionnels de l'Immobilier (FPI) et de la Fédération des Professionnels du Bâtiment.

Et à Annecy ?

Annecy ne fait pas exception : elle traverse la même crise du logement et de la construction. **Entre 2019 et 2020, on constate en effet une baisse des dépôts de permis de construire de 36%.**

Dans le bassin annécien, la demande de logements est forte, avec un coût des loyers en conséquence très élevé. Les entreprises locales et les collectivités territoriales ont du mal à recruter, en raison des difficultés à trouver un logement à un prix raisonnable. **L'enjeu pour notre territoire est d'arriver à mieux maîtriser les prix de sortie des logements neufs et à apaiser les marchés locatifs privés** parfois en « surchauffe ».

L'équipe municipale, depuis son arrivée en juillet 2020, confirme son intention de soutenir la construction à Annecy, dans une approche moins gestionnaire et plus qualitative de la politique du logement. Engager une nouvelle politique urbaine à la hauteur des enjeux économiques et écologiques auxquels la ville d'Annecy doit faire face, implique de **mobiliser des politiques publiques cohérentes et durables : le virage écologique, le renouveau démocratique, la justice sociale et le développement de l'économie locale.**

Il est nécessaire de traiter les projets d'urbanisation de la ville dans tous leurs aspects, **pour un aménagement et une urbanisation maîtrisés et soutenables**. Il est possible de "bien construire" à Annecy, en faisant converger les intérêts de tous, habitants et futurs habitants, acteurs de la construction, acteurs socio-économiques avec les impératifs de la transition.

Les objectifs de la Ville :

- Passer progressivement d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.
- S'assurer que les projets de construction répondent aux attentes et aux besoins réels des Annéciens. Ne pas être contre le développement et le renouvellement urbain, mais créer les conditions d'un véritable développement annécien, dans un acte d'habiter et non de construction de produits d'investissement.
- Écrire un nouveau chapitre de l'histoire de l'évolution de la ville en tenant compte de l'existant et en proposant des approches innovantes et agiles, intégrant toutes les thématiques de la ville vivable et durable.
- Mettre en place une ingénierie et une logistique dédiées aux projets urbains.

C'est tout l'objet de la nouvelle procédure de concertation préalable au dépôt des permis de construire que la Ville est en train de déployer.

Pour rappel

En 2020, 212 permis de construire ont été déposés au total, représentant 1 355 logements. 155 permis ont été délivrés. 57 permis ont été refusés. A noter que parmi les permis refusés, 33 dossiers ont été remis dans la nouvelle méthodologie d'avant-projets.

14 ateliers seront organisés en mars 2021 avec les professionnels de la construction et de l'immobilier ; les sujets abordés pourront rapidement évoluer vers la délivrance d'une autorisation de construire.

Une nouvelle politique d'aménagement basée sur le projet de transition écologique et démocratique et inscrite dans le Grand territoire Annécien

Cette politique d'aménagement a vocation à développer une ville à dimension humaine et accessible à tous.

Mais nous ne pouvons réussir cette transition sans une exigence de coopération publique : notre responsabilité, est de nous coordonner avec tous les territoires pour favoriser des parcours de vie et éviter que des habitants – dans les territoires ruraux et périurbains – se trouvent isolés et se sentent abandonnés par le pacte républicain.

Pour la sortie de crise, le fait d'investir, par exemple, dans les mobilités – qui servent le quotidien des habitants, le pouvoir d'achat et la transition écologique – est un axe concret qui doit réunir nos territoires.

- **Prendre le virage écologique :**

- Viser la neutralité carbone d'ici à 2050 et tenir l'objectif de maintenir le réchauffement climatique sous le seuil des 1,5°C à 2°C.
- Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans une vision partagée de l'avenir d'Annecy, respectueuse des engagements du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) élaboré et voté par l'agglomération du Grand Annecy.
- Tendre vers un PLUi HD bioclimatique. Promouvoir une urbanisation de qualité, conditionner les projets d'urbanisme à des solutions de mobilité, peser sur les opérations immobilières grâce à une politique de maîtrise foncière.
- Développer la ville multipolaire des « 15 minutes à pied » : services, commerces, infrastructures accessibles à moins de 15mn à pied ; c'est aussi l'idée de la ville lente, celle où l'on prend le temps de se rencontrer, d'échanger, de partager, de flâner.
- Inscrire la nature en ville : aucune artificialisation des sols dans les documents d'urbanisme, remplacer chaque arbre coupé...

- **Favoriser la Justice sociale dans une ville pour toutes et tous :**

- Aménager des centres-villes attractifs dans tous les quartiers, plutôt qu'un centre-ville unique qui concentre les richesses, commerces, services et équipements.
- Promouvoir un schéma de développement urbain "multipolaire" où chaque centralité est attractive pour tout le territoire. La ville s'organise autour de « bassins de vie » accessibles à tous les revenus, réfléchis en termes de déplacements – piétons, cyclistes, transports en commun – mais aussi de commerces, de services à la population, et de tous les éléments créateurs de lien social et de bien-vivre au quotidien. S'appuyer pour cela sur la particularité de notre ville, fruit de la fusion de 6 communes et aux centralités déjà existantes.
- Mener une politique de stratégie foncière et programmer sur tout le territoire des outils d'orientation d'aménagement (Zone d'Aménagement Concerté, Projet Urbain Partenarial...) pour réguler le marché de l'immobilier et ainsi lutter contre la spéculation financière de l'immobilier et ainsi créer des logements abordables.
- Enjeu de la rénovation énergétique : lutter contre la précarité énergétique.

- Proposer une offre diversifiée : 1/3 de logements aidés, 1/3 en accession sociale, 1/3 en accession libre, pour favoriser la mobilité résidentielle au fil de la vie (développer l'accompagnement social des personnes et familles via le plan national « Logement d'abord », à titre d'exemple)
- Atteindre en 2025, l'obligation de 25% de logements modérés.

- Appuyer et développer l'économie locale :

- Soutenir l'emploi dans les entreprises locales en facilitant l'installation des travailleurs à Annecy, à travers une offre de logement à des tarifs raisonnables.
- Créer plus de logements temporaires avec des baux courts, afin de permettre notamment aux saisonniers de se loger.
- Soutenir le développement des circuits courts et de l'économie circulaire.
- Consommer et produire autrement, stopper la « marchandisation » de la ville, par la maîtrise des centralités à enjeux.
- Soutenir les entreprises locales, en particulier celles du BTP et de la construction, à travers le développement de chantiers de rénovation thermique et énergétique.

- Prendre le virage démocratique :

- Mettre en place une procédure de concertation préalable au dépôt du permis de construire, pour vérifier l'intégration des enjeux climatiques et la vision de la ville de demain;
- Grâce à la concertation, apporter une sécurité aux porteurs de projets sur la concordance entre leur projet et la politique municipale d'urbanisme; co-construire ces projets de manière collaborative, y compris avec les citoyens/riverains.
- Orienter et encadrer la production de logements pour répondre aux besoins et expliquer le bien-fondé de la densification (référentiel et labellisation d'opérations « bien construire à Annecy »).

Une nouvelle procédure de concertation préalable au dépôt des permis de construire

L'équipe municipale souhaite associer les architectes, urbanistes et programmistes conseils de la Ville, en amont du dépôt de permis de construire et ainsi augmenter le nombre de permis acceptés à l'avenir.

Ainsi une nouvelle procédure de concertation avec les promoteurs, préalable au dépôt des permis de construire, est en cours d'élaboration. Véritable filet de sécurité pour "Bien construire à Annecy", elle permettra d'inscrire les nouvelles constructions dans les objectifs des politiques urbaines, tout en apportant une plus grande sûreté aux porteurs de projet.

Elle consistera à examiner les projets en amont, afin de vérifier qu'ils intègrent bien les enjeux climatiques et qu'ils s'inscrivent dans cette vision de la ville de demain. Cette procédure a également pour objectif d'éviter ensuite des refus de permis de construire sur la base de non-conformités réglementaires ou d'incompatibilité avec les orientations générales de la Ville et de l'Agglomération.

Cette nouvelle méthodologie en cours de déploiement repose sur quatre phases préalables au dépôt de permis de construire :

- Dépôt d'une demande préalable de la part du promoteur
- Analyse du projet par une équipe d'experts – architectes, urbanistes et programmistes – constituée par la Ville
- Atelier-projet réunissant experts de la Ville, élus et porteurs de projets, afin de co-construire le projet
- Consultation des citoyens (riverains) et concertation avec les partenaires
... puis dépôt du permis de construire.

Les attendus de la Ville afin de construire ensemble les projets de demain :

- une approche macro (territoire – paysage – urbanisme) du projet architectural ;
- une compréhension des impacts sur l'environnement ;
- la présentation d'une opinion urbaine et paysagère
- une attention portée à la rémunération de la MOE qui sera exigée selon les cas d'étude.

Un guide du « bien construire à Annecy » voir annexe

Parallèlement, un guide du « bien construire à Annecy » est en cours de rédaction. Il permettra d'intégrer en amont les objectifs de la Ville dans les projets de construction, que ce soit en termes de qualité architecturale, d'intégration de la construction dans son environnement urbain, mais aussi de qualité énergétique ou de prise en compte de la biodiversité.

Ce référentiel du « bien construire à Annecy » sera élaboré conjointement avec les promoteurs, lors d'ateliers collaboratifs qui se tiendront de janvier à juin 2021.

Les thèmes majeurs qui seront développés :

- Le contexte : le rapport au territoire et au sol, le patrimoine végétal et architectural, l'aménagement paysager
- La construction : l'orientation, la santé, le choix des procédés constructifs, les exigences énergétiques, l'enveloppe, la toiture et la 5ème façade
- Les usages
- La matérialité
- Le dialogue et la participation
- Les explorations

Annexes

- Sommaire du Bien construire à Annecy
- Méthodologie d'approche du projet
- Présentation méthodologique d'approche des avant-projets