

# Atelier citoyen SCOT Cœur de Faucigny

"Concilier se loger et garder des terres pour se nourrir "

**Mercredi 12/02/2020 - Salle du Môle – Fillinges**

Synthèse des tables 3 et 4 :

- « Comment répondre à l'augmentation démographique »
- « Comment imaginez-vous la meilleure évolution possible de l'offre en logements en accord avec une bonne qualité de vie sur votre territoire dans les 20 prochaines années ? »

## **I. Problèmes constatés**

- *La démographie*
  - L'accroissement du nombre d'habitants n'est plus adapté aux ressources disponibles (eau) et aux infrastructures qui ne suivent pas (routes, services...).
  - Le turnover de la population lié en particulier aux conditions d'emploi dans l'agglomération genevoise et à la hausse du coût de la vie : il y a de nombreuses arrivées mais aussi de nombreux départs.
- *Le coût de la vie et du logement en particulier deviennent insupportables pour des budgets « français »*
  - La hausse du coût du foncier, l'augmentation de la population, l'accroissement global du pouvoir d'achat diminuent l'accessibilité financière au logement d'une frange de la population (salariés sur France dans des fonctions modestes ou intermédiaires, jeunes professionnels qui doivent rester chez leurs parents ou partir, nouveaux arrivants... qui repartent parfois très vite).
  - Peu de logements sociaux, d'accession sociale et de locations financièrement accessibles aux revenus modestes.
  - Création progressive d'une société à deux vitesses : les « salaires suisses » et les « salaires français »
- *Les choix d'aménagement et d'urbanisation induisent de multiples effets pernicieux sur la vie sociale, la consommation exacerbée des biens et ressources, les nuisances...*
  - Le développement suit un modèle "fond de vallée urbanisé versus coteaux nature" au détriment des meilleures terres cultivables.
  - La raréfaction de lieux de vie au sens large rassemblant dans une même localité logements, services et emplois au profit de lieux de logement (zones dortoirs) distincts de lieux de travail (zones industrielles et artisanales) et de lieux de commerces (zones commerciales) ou de services (pôles hospitaliers...) multiplie les déplacements automobiles

(pollution, bouchons, insécurité, perte de temps et d'argent) et limite la socialisation et les contacts (isolement). De ce fait les villages ne sont plus des lieux de vie mais des lieux de consommation ou parfois seulement de résidence (villages dortoirs).

- Les grandes surfaces commerciales excentrées des lieux de vie s'accroissent en nombre et superficie<sup>1</sup>, engendrant des déplacements importants, tuant les commerces de proximité et réduisant les zones agricoles exploitables.
- L'artificialisation et l'imperméabilisation croissantes des sols
- La pauvreté voire l'absence de transports en commun (notamment en vallée verte) comme de structures permettant l'utilisation de modes de déplacement doux (piétons, vélos) pour les trajets du quotidiens intra comme intercommunaux <=> priorité au "tout bagnole" engendrant insécurité et inefficacité des déplacements (bouchons de plus en plus fréquents) ainsi que pollution.
- La priorité donnée à l'habitat individuel : la prédominance du logement individuel et son étalement géographique induisent
  - o un isolement géographique (haies dans les lotissements), social (chacun chez soi) et générationnel (solitude).
  - o la multiplication des équipements et la consommation importante de biens et matériels d'usage ponctuels qui pourraient être partagés entre plusieurs foyers.
  - o l'absence d'espaces communs de partage et de rencontre.
  - o la multiplication du transport individuel (voiture notamment) à la source de difficultés importantes de circulation (bouchons), d'insécurité de déplacement (notamment pour les 2 roues et les piétons) et de pollution visuelle, sonore et atmosphérique.
  - o la faible pratique de modes de transport partagés (du covoiturage au transport collectif) et donc la faible offre de transport en commun (jugé inadapté car ne desservant pas chaque domicile individuel).
  - o Le gaspillage des terres agricoles et la limitation de la capacité de production agricole locale au profit d'approvisionnements à distance coûteux et polluants qui rendent dépendants les habitants (pas de transport, pas de nourriture).
  - o des coûts d'infrastructures importants (desserte routière, réseaux d'eau, assainissement, électricité, communications...) et la complexification du traitement des déchets (y compris ceux liés à la construction elle-même).

---

<sup>1</sup> (En très grande majorité à l'extérieur du périmètre administratif du cœur du Faucigny : NDLR)

## II. Attentes exprimées

- Contrôler l'augmentation démographique
- Avoir du travail à proximité de son domicile
- Revenir à des structures et des vies de village,
  - o Rapprocher les lieux de vie, de travail, de soins, de consommation... pour recréer une vie sociale plus riche et plus permanente.
  - o Ré-animer les petits villages par des services sociaux (scolaires, culturels, de loisirs) et au moins un commerce de proximité
  - o Favoriser la création d'espaces d'échanges et de partages locaux, à l'échelle d'un hameau ou d'un village (salles communes, ateliers de travail partagés, maison des jeunes et/ou des associations, jardins communautaires, matériels et engins partagés).
- Favoriser une mixité sociale et générationnelle, créer un habitat compatible avec la colocation, la présence de générations différentes, de foyers de différentes structures (familles, couples, célibataires, jeunes, anciens, handicapés...).
- Trouver un nouvel équilibre entre habitat individuel et habitat groupé en densifiant sans prendre le risque de créer un sentiment d'entassement.
  - o Faciliter la création d'habitats collectifs à taille humaine (8 à 10 foyers, 3 ou 4 étages mais pas de tours ou grands-ensembles) intégrant des zones vertes et des services partagés.
  - o Optimiser le parc de logements existant : réhabiliter les logements anciens, limiter les lits froids, pénaliser les logements vides...
- Construire un habitat de qualité, employant des matériaux locaux, respectueux de l'environnement à tous ses stades (conception, construction, utilisation).

## III. Solutions envisagées

- *Contrôler le prix du logement*
  - Indexer les loyers aux revenus réels afin de contenir la flambée du marché immobilier.
- *Adopter une nouvelle politique d'aménagement :*
  - Identifier des zones urbanisables (pas seulement en fond de vallée mais aussi sur les coteaux) concentrées (pas de mitage) et des zones réservées à la préservation de la faune et de la flore et à l'agriculture (ceintures vertes permettant l'approvisionnement local).

- Recréer en zones urbaines des espaces verts non bétonnés, non goudronnés, aptes à donner un cadre de vie plus agréable, à tempérer les centres-villes, à constituer des zones tampons pour l'eau.
  - Ne pas créer de nouvelles structures touristiques et freiner la création de résidences secondaires
- *Densifier l'habitat et freiner la construction de nouveaux logements*
    - Contenir la création de constructions supplémentaires en fonction des capacités des infrastructures (eau, services, transports...).
    - Prioriser l'habitat collectif et l'individuel groupé
    - Aider financièrement (taxes moindres) les projets d'habitat collectif éco-participatif limités à 5-6 foyers) avec des zones communes et des moyens partagés, en intégrant leurs futurs occupants à leur conception. Les projets d'écoquartiers peuvent être des pistes intéressantes.
    - Taxer (voire exproprier) les propriétaires de logements laissés vacants plus de 12 mois.
    - Surtaxer l'habitat secondaire et/ou inoccupé et/ou détaxer l'habitat permanent (à l'année).
    - Optimiser ce qui existe, remplir les dents creuses, densifier les villes et zones d'activités
  - *Adapter l'urbanisation*
    - Créer des ateliers communaux (voire par hameaux) permettant le partage entre les habitants (voire la collectivisation) de services, de compétences, de matériels.
    - Intégrer l'habitat adapté (pour personnes en situation de handicap, pour personnes âgées) à des collectifs comprenant d'autres formes de foyers (familles, couples, célibataires...) afin d'améliorer le lien social général et intergénérationnel.
    - Mettre en place des mesures incitatives de transformation du logement (réhabilitation d'ancien) ou mutation de bâtisses commerciales, industrielles ou agricoles, de colonies ou hôtels en logements, sous réserve de mode de construction propre et non énergivore et de création d'habitats énergétiquement neutres.
    - Mutualiser les moyens et services communaux (éviter les doublons sous-utilisés tant au niveau des communes que des particuliers) tout en gardant des antennes locales de services ouvertes à tour de rôle (100 % partout impossible).
    - Interdire les haies qui accroissent l'isolement géographique.

- *Piloter le commerce*
  - Mettre en places des mesures facilitatrices pour la création et la préservation de commerces et services de proximité aptes à redynamiser la vie dans les villages et à réduire les déplacements et la dépendance à la voiture.
  - Contenir de façon ferme la surface des zones commerciales afin d'éviter leur extension sans cesse.
- *Orienter les activités industrielles, artisanales et de service*
  - Favoriser le télétravail
  - Soutenir la création de coopératives de travail, d'espaces de coworking
  - Ne pas créer de nouvelles zones d'activités
  - Favoriser le développement de l'économie locale pour que les nouveaux habitants travaillent sur place
  - Promouvoir les activités liées aux transports collectifs, aux soins, à la famille, aux commerces de proximité.
- *Gérer les déplacements*
  - Créer des voies piétonnes et cyclables pour permettre une mobilité douce et sûre entre les hameaux, les villages, les communes.
  - Créer ou renforcer (fréquence) les transports en communs intra et intercommunaux.
  - Organiser le covoiturage à l'échelle communale en recensant les besoins et les trajets, créer des parkings relais.
  - Encourager l'autopartage et limiter le nombre de places de parking par logement
- *Renforcer l'agriculture et l'alimentation locales*
  - Organiser et favoriser la production alimentaire locale (ceintures vertes des habitats comme des hameaux) comme la production d'énergie locale ainsi que le traitement local des déchets afin d'éviter la création d'infrastructures centralisées trop éloignées qui engendrent des déplacements et des transports de biens, de flux, de personnes, de matériaux coûteux et polluants, et permettre l'autosuffisance locale.
  - Intégrer la sécurité alimentaire dans les planifications urbaines
- *Economiser les ressources*
  - Préserver les terres agricoles
  - Mieux gérer les ressources en eau, encourager la récupération d'eau de pluie/ rendre obligatoire la récupération d'eau de pluie

- *Solliciter l'agglomération genevoise*
  - Mettre la pression sur l'agglomération genevoise pour qu'elle prenne sa part de responsabilité dans l'accueil et le logement de ses travailleurs et qu'elle limite son « déversement » sur la couronne française