

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
REUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 28 JANVIER 2025

L'an deux-mille-vingt-cinq, le vingt-huit janvier, le Conseil communautaire s'est réuni à vingt heures, dans les locaux du siège de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes, sur convocation adressée à tous ses membres, le vingt-deux janvier précédent, par Monsieur Gérard FOURNIER-BIDOZ, Président en exercice de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes.

Conseillers en exercice : 31

Présents : 21

ALEX : Catherine HAUETER

LA BALME-DE-THUY : Pierre BARRUCAND

LE BOUCHET-MONT-CHARVIN : Franck PACCARD

LES CLEFS : Nathalie BULEUX

LA CLUSAZ : Pascale MEROTTO, Didier THEVENET

DINGY-SAINT-CLAIR : Laurence AUDETTE, Bruno DUMEIGNIL

LE GRAND-BORNAND : Jean-Michel DELOCHE

MANIGOD : Stéphane CHAUSSON

SAINT-JEAN-DE-SIXT : Danielle CARTERON, Didier LATHUILLE

SERRAVAL : Vincent HUDRY-CLERGEON, Philippe ROISINE

THÔNES : Grégory BAERT, Claude COLLOMB-PATTON, Rémi FRADIN, Graziella POURROY-SOLARI, Nelly VEYRAT-DUREBEX

LES VILLARDS-SUR-THÔNES : Odile DELPECH-SINET, Gérard FOURNIER-BIDOZ

Pouvoirs : 5

Sébastien BRIAND à Nathalie BULEUX, Claude CHARBONNIER à Catherine HAUETER, Hélène FAVRE BONVIN à Jean-Michel DELOCHE, Chantal PASSET à Nelly VEYRAT-DUREBEX, André PERRILLAT-AMEDE à Gérard FOURNIER-BIDOZ

Excusée : 1

Claire BARRIN

Absents : 4

Stéphane BESSON, Benjamin DELOCHE, Alexandre HAMELIN, Isabelle LOUBET GUELPA

Secrétaire de séance : Pascale MEROTTO

[DEL2025-001 - ARRET DU PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030](#)

Rapporteur : Monsieur Claude COLLOMB-PATTON

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L302-1 à L302-4-2, L303-1 ainsi que R302-1 à R302-13-1 ;

Vu les statuts de la CCVT et plus particulièrement son article 5-2-1 en matière de politique du logement et du cadre de vie ;

Vu la délibération n°2018/027 du 13 février 2018 relative à la prorogation et l'élaboration d'un nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n° 2020/109 du 24 novembre 2020 portant élaboration du Plan Local de l'Habitat (PLH) et de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ;

Vu le Comité de pilotage du 9 décembre 2024 relatif au projet de PLH ;

Vu l'avis du Bureau du 21 janvier 2025 ;

La CCVT s'est engagée par délibération n° 2020/109 du 24 novembre 2020 dans l'élaboration de son deuxième Programme Local de l'Habitat.

Le Code de la construction et de l'habitation stipule que le Programme Local de l'Habitat doit viser à satisfaire les besoins en logements actuels et futurs du territoire, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. (article L302).

La CCVT a veillé à construire son deuxième PLH en concertation avec les partenaires institutionnels et les acteurs de l'habitat et du social ainsi qu'à interroger et informer le grand public au cours de la démarche. La CCVT a également coordonné la reprise de la révision du SCoT Fier-Aravis avec l'élaboration du PLH.

Le bureau d'étude Urbanis a été retenu pour accompagner la CCVT dans l'élaboration des différentes phases de construction du document, à savoir :

- Le diagnostic, validé en comité de pilotage le 20 octobre 2022 ;
- Les orientations stratégiques, présentées en comité de pilotage le 8 juin 2023 puis validées le 9 décembre 2024 ;
- Le programme d'actions, validé en comité de pilotage le 09 décembre 2024.

Le diagnostic a permis de mettre en évidence les éléments suivants :

- Au niveau socio-économique :
 - Une augmentation du nombre de ménages ;
 - Une population vieillissante ;
 - Des inégalités qui s'intensifient ;
 - Un territoire dynamique économiquement ;
- Au niveau du parc de logements :
 - Un habitat permanent soumis à la concurrence de la location saisonnière ;
 - Une flambée des prix de l'immobilier et des prix déconnectés des niveaux de ressources des ménages ;
 - Un marché locatif tendu et un parc de logements sociaux insuffisamment développé ;
 - Une part importante de passoires énergétiques ;
 - Un parc peu adapté à la perte d'autonomie et au handicap.

Compte tenu de ces éléments, une intervention publique est nécessaire pour préserver les équilibres territoriaux, garantir le logement pour tous et notamment pour les classes modestes et les travailleurs du territoire.

C'est pourquoi, les orientations stratégiques suivantes ont été retenues :

1. Appliquer une trajectoire de développement plus équilibrée avec un taux de croissance démographique de +0.7% par an et un objectif de production de 130 résidences principales par an.
2. Orienter la production des nouveaux logements afin qu'au minimum 50% de la production nouvelle soit à vocation sociale et abordable, telle que :
 - Minimum 35% à vocation sociale pérenne (locatif social pérenne et accession sociale en bail réel solidaire)
 - Jusqu'à 15% abordables (accession à prix maîtrisés ou locatifs intermédiaires)
3. Orienter la production de l'offre locative sociale en concordance avec les profils des demandeurs, à savoir :
 - 40% PLAI
 - 50% PLUS
 - 10% PLSet
 - 15% de T1
 - 35% de T2
 - 35% de T3
 - 15% de T4 et plus

4. Tendre vers une armature urbaine équilibrée en répartissant la construction nouvelle de la façon suivante (territorialisation de la production de logements) :

ARMATURE URBAINE	Répartition de l'objectif de production de logements	Objectifs de construction de logements du PLH 2025-2030 (Résidences principales + secondaires)	Dont minimum de résidences principales 2025-2030
Thônes	20%	+/- 230	200
Centralité urbaine	+/- 20%	+/- 230	200
La Grand-Bornand	17,5%	+/- 200	105
Saint-Jean-de-Sixt	16,5%	+/- 190	100
La Clusaz	15%	+/- 170	95
Pôles secondaire	+/- 49%	+/- 560	300
Dingy-Saint-Clair	7,5%	+/- 85	75
Alex	2%	+/- 25	20
Manigod	5%	+/- 55	40
Les Villards-sur-Thônes	7,5%	+/- 85	75
Pôles de proximité	+/- 22%	+/- 250	210
Le Bouchet-Mont-Charvin	1%	+/- 10	6
Les Clefs	3%	+/- 35	20
La Balme de Thuy	2%	+/- 20	14
Serraval	3%	+/- 35	30
Pôles ruraux	+/- 9%	+/- 100	70
TOTAL CCVT	100%	1 140	780

5. Développer des réponses opérationnelles autour des 4 grands axes stratégiques :

- Accompagner la transition énergétique et limiter l'empreinte environnementale de la construction neuve ;
- Favoriser l'habitat permanent et promouvoir une offre de logements abordables ;
- Répondre aux besoins des publics les plus vulnérables ou ayant un besoin en logement urgent ;
- Développer des outils de concertation, d'appui et de pilotage de la politique locale de l'habitat.

Chaque axe stratégique se décline en plusieurs actions opérationnelles, détaillées dans le programme d'actions, qui seront mises en œuvre au cours des 6 prochaines années.

Axe 1 Accompagner la transition énergétique et limiter l'empreinte environnementale de la construction neuve	Axe 2 Favoriser l'habitat permanent et promouvoir une offre de logements abordables	Axe 3 Répondre aux besoins des publics les plus vulnérables ou ayant un besoin en logement urgent	Axe 4 Développer des outils de concertation, d'appui et de pilotage de la politique locale de l'habitat
Action 01.1 Construire une stratégie foncière conciliant le développement équilibré de l'habitat sur le territoire et le respect de la trajectoire ZAN	Action 02.1 S'outiller pour développer dans chaque commune une offre abordable, en locatif comme en accession	Action 03.1 Apporter des réponses aux besoins d'accueil spécifiques : logements d'urgence, temporaires, adaptés à la mobilité professionnelle, adaptés au vieillissement ou handicap	Action 04.1 Suivre et animer la politique locale de l'Habitat, en lien avec l'urbanisme et l'aménagement
Action 01.2 Inciter à la rénovation énergétique des logements anciens	Action 02.2 Stimuler l'offre locative privée et le développement d'une offre de qualité à loyers maîtrisés	Action 03.2 Apporter des réponses aux besoins spécifiques des gens du voyage	Action 04.2 Suivre et évaluer en mettant en place un observatoire de l'habitat et du foncier
Action 01.3 Apporter un appui financier aux opérateurs-constructeurs ou aux communes pour les opérations les plus vertueuses à vocation sociale	Action 02.3 Engager une réflexion sur l'encadrement des résidences secondaires et meublés de tourisme et s'appuyer sur les outils à disposition	Action 03.3 Lutter contre l'habitat indigne	Action 04.3 Engager un travail de gestion partenariale de la demande et des attributions des logements locatifs sociaux
	Action 02.4 Orienter et adapter la production de logements pour répondre aux évolutions des besoins et encourager les nouveaux modes d'habiter		Action 04.4 Favoriser le partage des connaissances et accompagner les élus et agents communaux

Des délibérations complémentaires pourront être prises pendant la mise en œuvre du PLH afin de préciser certains dispositifs du plan d'actions.

Le budget prévisionnel en correspondance avec le programme d'actions (hors Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, mise en œuvre du Service Public de la Rénovation de l'Habitat et Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage) est de 2 007 000 € sur la période 2025-2030 (6 ans).

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire, à 25 voix pour et 1 abstention (M. Jean-Michel DELOCHE) :

- DÉCIDE d'arrêter le projet de Programme Local de l'Habitat 2025-2030.

Le Président
Gérard FOURNIER-BIDOZ

La Secrétaire de séance
Pascale MEROTTO



A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Pascale Merotto, the secretary of the meeting.

Délibération transmise en Préfecture le 7 février 2025
Publiée le 7 février 2025



/ ETUDE POUR
L'ÉLABORATION DU
PLH ET LE
RENOUVELLEMENT
DE L'OPAH



**Bilan du PLH et diagnostic
habitat/foncier**

Novembre 2022

Introduction à la démarche d'élaboration du PLH

La réalisation du diagnostic constitue la première étape de réalisation du second Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CC des Vallées de Thônes. Il porte notamment sur les évolutions socio-démographiques du territoire et sur l'analyse du fonctionnement des marchés locaux de l'habitat et doit permettre de mettre en évidence les problématiques et les besoins du territoire.

Conforme à la définition donnée par l'art. L302-1 du code de la construction et de l'habitation, il doit notamment :

- prendre en compte et mobiliser l'ensemble des données produites par les études et outils opérationnels mis en place dans le cadre des précédents PLH,
- intégrer les évolutions réglementaires nécessaires, les orientations des SCOT en matière de développement résidentiel (localisation, densité, volume de la production en logements, etc.),
- intégrer les nouvelles dynamiques du territoire constatées en matière d'atouts, de faiblesses et de déséquilibres concernant l'habitat.

Eu égard au succès de la précédente Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), les élus de la CCVT ont tenu à conduire, en parallèle de l'élaboration du PLH, une étude pré-opérationnelle d'OPAH afin que l'aboutissement du PLH puisse s'accompagner d'actions concrètes dès l'approbation du PLH. Le présent diagnostic PLH permet ainsi d'aborder le potentiel de réhabilitation et d'accompagnement dans le cadre d'une nouvelle OPAH sur le territoire.

Ce diagnostic sera complété par des ateliers thématiques avec les élus et partenaires associés au PLH afin de définir les enjeux à prendre en compte et élaborer la politique locale de l'habitat.

Au-delà de l'analyse statistique, les entretiens qualitatifs avec les acteurs et partenaires ainsi que les entretiens communaux ont constitué une étape majeure en vue de l'appropriation et le partage du PLH et de la future OPAH.

Article R302-1-1 - Code de la Construction et de l'habitation

Le diagnostic (du PLH) comprend :

a) Une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports. Elle comprend :

- l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;

- l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes et notamment tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et de l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;

- l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences ;

- l'analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière publique et privée, incluant un recensement des terrains bâtis ou non, susceptibles, au vu de leur disponibilité et utilisation potentielles, d'accueillir des logements ;

b) Une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat et foncières mises en oeuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat, qui indique notamment :

- les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en oeuvre ;

- le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement ;

c) Un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteurs quand ils existent. (...)

Introduction aux problématiques habitat/logement/foncier du territoire de la CC des Vallées de Thônes

Niché au cœur du massif des Aravis, et en proximité de la polarité départementale d'Annecy, le territoire de la communauté de communes des Vallées de Thônes (18500 hab.) connaît de nombreux atouts territoriaux : **cadre de vie et environnement remarquable, forte dynamique économique et touristique impliquant un dynamisme démographique relativement élevé**, bien qu'en léger tassement (+0,6%/an depuis 2013) et inférieur à ce observé à l'échelle de la Haute-Savoie (+1,2%).

Cette dynamique est contrastée au sein de l'intercommunalité : les communes de fonds de Vallée poursuivent une dynamique de croissance soutenue et doivent faire face à une pression immobilière et foncière importante générant certains dysfonctionnements. Ceci implique un effort de programmation dans le cadre des compétences de la CCVT. Les communes touristiques sont pour leur part en repli démographique et la concurrence entre offre de logements touristique et offre résidentielle y est accrue.

Les prix de marchés immobiliers sont particulièrement élevés et en progression (plus de 4100€/m² en moyenne 2021 soit +30% depuis 2016 pour un appartement anciens en "cœur de Vallée" et les typologies de logements proposées demeurent relativement inabordables pour les jeunes ménages, ce qui renforce la tendance assez nette au vieillissement de la population avec un repli des populations de moins de 45 ans, et une nette progression des ménages plus âgés.

Par ailleurs, 79% des ménages locataires du parc privé sont éligibles HLM soulignant l'enjeu de poursuivre une politique habitat/foncier favorable au logement abordable ; 24% des propriétaires de logement sont éligibles aux aides de l'Anah confirmant a priori une cible potentielle pour l'aide à l'amélioration de l'habitat (pour mémoire la récente OPAH a connu un certain succès avec environ 500 porteurs de projets renseignés pour une centaine de projets de travaux accompagnés et financés).

Ces évolutions socio-démographiques, croisées avec le marché, permettent de souligner **la pertinence d'une démarche conjointe "PLH + OPAH"** menée ici de manière concomitante. Nombreux sont les sujets trouvant écho tant dans le volet programmation que dans un dispositif opérationnel sur le parc ancien, à titre d'illustration :

- logement abordable : d'une part la démarche PLH et son volet foncier constituent la pierre angulaire de la réponse à apporter aux besoins des ménages, d'autre part l'OPAH peut constituer un levier en faveur de la production de loyers maîtrisés.
- réponse au vieillissement de la population : la programmation de l'offre nouvelle et des typologies de logements est une réponse aux ménages actifs. Quant à l'OPAH elle s'avère complémentaire puisqu'elle permet le traitement des situations de perte d'autonomie dans le logement..

D'autres sujets entrent en résonance : performance énergétique, lutte contre l'habitat indigne, réponse au besoin des publics spécifiques etc. et justifie pleinement une double approche entre volet PLH et OPAH de manière à **assurer une politique locale de l'habitat cohérente, globale et opérationnelle**. La suite de l'élaboration du PLH devra permettre d'apporter une réponse à l'ensemble des problématiques soulevées par le diagnostic



1. Bilan du PLH 2012-2017	p.5
2. Contexte socio-économique de la CCVT	p.19
2.1 Échelles d'analyse et de regroupement	p.20
2.2 Dynamiques démographiques	p.23
2.3 Economie et emploi	p.30
2.4 Ressources des ménages et fragilités sociales	p.37
2.5 Focus sur les ménages du parc privé = cible d'une OPAH	p.41
3. Le parc de logements	p.45
3.1 Le parc de logements dans son ensemble	p.46
3.2 Le parc social	p.49
3.3 Le parc privé	p.56
3.4 Focus sur les enjeux de la vacance du parc privé	p.60
3.5 Focus sur les enjeux du parc de logement en copropriété	p.69
3.6 Focus sur les enjeux énergétiques du parc privé	p.71
3.7 Focus sur les besoins d'adaptation à la perte d'autonomie	p.74
3.8 Retours d'entretiens des acteurs	p.77
3.9 Publics dits spécifiques	p.80
4. Marché immobilier et foncier	p.86
5. Gisement foncier pour l'habitat et logiques communales	p.97
6.1 Logiques communales	p.98
6.2 Gisement foncier pour l'habitat	p.102
6. Conclusions et enjeux	p.110
6.1 Conclusions diagnostic étude pré-opérationnelle d'OPAH	p.111
6.2 Conclusions diagnostic PLH	p.114
Annexes	p.119
Annexe 1 / PLH, OPAH, de quoi parle-t-on ?	p.120
Annexe 2 / Glossaire	p.123
Annexe 3 / Tableaux détaillés	p.157
Annexe 4 / Résultats de l'enquête logement à destination des habitants et actifs	p.162

01

/ Bilan du PLH
2012-2017
+ prorogation (2 ans)

ORIENTATION 1 / DIVERSIFIER LES FORMES D'HABITAT ET LIMITER LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Action 1.1. Adapter les documents d'urbanisme aux objectifs du PLH

=> Partiellement atteint

Contenu de l'action :

Définition dans les PLU de zones de développement prioritaires (plus de 80% du développement dans ces zones)

OAP avec orientations sur les formes urbaines

Favoriser, via des OAP le développement d'un habitat intermédiaire

Des documents d'urbanisme adaptés

- Des documents d'urbanisme récents (à l'exception des Clefs en carte communale, tous les PLU en vigueur ont été approuvés, modifiés ou révisés après l'approbation du PLH 1).
- Tous les documents d'urbanisme intègrent des OAP conformes aux objectifs portés par le SCOT.

Une dynamique de construction en deçà des objectifs et encore très orientée "maison individuelle"

- 90 résidences principales construites annuellement depuis 2013, soit une réalisation deux fois inférieure aux objectifs de développement SCOT 2011.
- L'habitat individuel pèse 49% de la construction de résidences principales neuves.

ORIENTATION 1 / DIVERSIFIER LES FORMES D'HABITAT ET LIMITER LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Action 1.1. Adapter les documents d'urbanisme aux objectifs du PLH

=> Partiellement atteint

Contenu de l'action :

Définition dans les PLU de zones de développement prioritaires (plus de 80% du développement dans ces zones)

OAP avec orientations sur les formes urbaines

Favoriser, via des OAP le développement d'un habitat intermédiaire

Des documents d'urbanisme adaptés (11 PLU sur les 12 communes + OAP conformes SCOT)

Une dynamique de construction en deçà des objectifs et encore très orientée "maison individuelle"

	Objectif annuel SCOT 2011 (moyenne construction RP/an)	Rythme annuel moyen de création de résidences principales période 2013-2021 (9 ans) <i>Source : Sitadel détail</i>
Pôle central	69	24
Pôles de proximité	48	18
Pôles ruraux	20	5
Pôles secondaires	69	42
Total CCVT	206	90

	Part plafond de la maison individuelle Objectif SCOT 2011	Part de l'habitat individuel dans la construction de résidences principales 2013-2021 <i>Source : Sitadel détail</i>
Pôle central	10%	46%
Pôles de proximité	50%	78%
Pôles ruraux	60%	87%
Pôles secondaires	25%	34%
Total CCVT		49%

ORIENTATION 2 / DIVERSIFIER ET DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS ACCESSIBLES

Action 2.1. S'engager sur un objectif volontariste de production de logements aidés

=> Partiellement atteint

Une production de logements locatifs sociaux encore inférieure aux objectifs

- + 25 logements locatifs sociaux / an (contre 34/an en objectif PLH).
- mais une part significative de la production de résidences principales (27% des résidences principales créées à vocation sociale).
- Une production portée par quelques communes (Thônes, Grand Bornand, Saint Jean de Sixt, Les Villards-sur-Thônes, Alex).

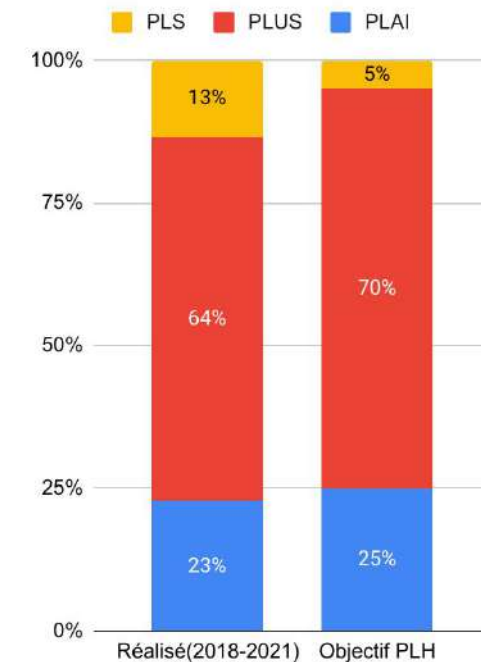
Une part de PLAI conforme à l'objectif, un poids significatif du PLS

- 23% de PLAI réalisés parmi la production locative sociale (objectif de 25%).
- 67% PLUS.
- 13% de PLS.

Contenu de l'action :

205 logements locatifs sociaux à produire sur la période 2012-2018 dont :
25% en PLAI
70% en PLUS
5% en PLS

Soit 34 logements locatifs sociaux par an en moyenne



ORIENTATION 2 / DIVERSIFIER ET DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS ACCESSIBLES

Action 2.1. S'engager sur un objectif volontariste de production de logements aidés

=> Partiellement atteint

Objectif PLH	Objectif PLH (6 ans : 2012-2017)	Réalisé PLH (2012-2017) Logements ordinaires, hors résidences / foyers	Réalisé durant période de prorogation du PLH (2018-2021)
Alex	21		4
La Balme de Thuy	8		
Le Bouchet Mont Charvin	3		
Les Clefs	3		
La Clusaz	15		
Dingy-St Clair	23		
Entremont	8		
Le Grand Bornand	15	39	
Manigod	8	18	
Saint Jean de Sixt	27		19
Serraval	8		
Thônes	49	91	37
Les Villards sur Thônes	17	6	12
Total LLS	205	154	72

Contenu de l'action :

205 logements locatifs sociaux à produire sur la période 2012-2018 dont :
25% en PLAI
70% en PLUS
5% en PLS

Soit 34 logements locatifs sociaux par an en moyenne

Une production sociale qui représente 27% des logements créés entre 2012 et 2021

25 logements locatifs sociaux/an en moyenne contre un objectif de 34/an

Réalisé : le poids du PLAI est conforme à l'objectif de programmation

Une production portée par quelques communes (Thônes, Le Grand Bornand, Saint Jean de Sixt, Les Villards sur Thônes, Alex)

La VEFA représente 69% de la production depuis 2018 alors qu'elle représentait 6% sur 2012-2018

ORIENTATION 2 / DIVERSIFIER ET DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS ACCESSIBLES

Action 2.2. Elaborer une stratégie foncière en faveur du développement de l'habitat

=> Atteint

Des dispositions favorables à la mixité sociale dans les nouveaux documents d'urbanisme

- L'ensemble des documents d'urbanisme communaux ont été approuvé ou modifiés après l'élaboration du PLH
- En OAP, des densités conformes ou supérieures aux densités prescrites par le SCOT
- Inscriptions de secteurs dans nombreuses OAP permettant l'implantation de bâti sous forme d'habitat intermédiaire ou petit collectif (R+2+C, voire R+3+C)
- Tous les documents d'urbanisme ont défini des secteurs de mixité sociale (L'151-15 CU) variant de 20 à 100% de mixité.
- Nombreux périmètres L151-15 laissent ouvert la possibilité de mixer les produits aidés (accession sociale et/ou locatif social)
- Deux communes prévoient des dispositions de majoration des droits à construire pour les programmes de logements sociaux (+20% du CES sur La Clusaz et Thônes)

Contenu de l'action :

Définir dans les PLU des secteurs stratégiques avec objectifs de logements aidés

Définir des emplacements réservés pour le logement social

Permettre un dépassement du COS pour le programme du logement locatif social

ORIENTATION 2 / DIVERSIFIER ET DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS ACCESSIBLES

Action 2.2. Elaborer une stratégie foncière en faveur du développement de l'habitat DISPOSITIONS FAVORABLES A LA MIXITE SOCIALE TRADUITES DANS LES PLU

=> Atteint

Commune	Outils favorable à la mixité sociale
Dingy St Clair	L151-15 : 20% sur 3 OAP
Alex	L151-15 : 30% sur zone UH et 2 OAP
La Balme de Thuy	L151-15 : 25% sur zone UH/UHi et 20% sur OAP Charvex
Le Bouchet Mont-Charvin	L151-15 : minimum 3 logements locatifs aidés sur AU Côte des Cheneviers
Les Clefs	
La Clusaz	L151-15 : 30% sur zone 1AUH2 et O1P3; 100% LLS sur OAP 4(S1); 100% PSLA sur OAP 4 (S2) Majoration des droits à construire : +20% du CES pour programme LLS en UH2
Le Grand Bornand	L151-15 : 20% LLS ou BRS en UA et UB et 3 OAP ; 100% sur 2 OAP
Manigod	L151-15 : 20% sur zone UV; implantation projet intergénérationnel OAP4
St Jean de Sixt	L151-15 : 20% logements aidés location et/ou accession sur 2 OAP
Serraval	L151-15 : 50% logements aidés location et/ou accession sur 1 OAP
Thônes	L151-15 : 15 à 30% en UH selon nombre de logements; 30% LLS/PSLA ou BRS sur OAP4; 100% accession aidée sur OAP3 S1; 30% LLS/PSLA ou BRS sur OAP3 S2 Majoration des droits à construire : +20% du CES pour programme logement locatif social en 1AUH3
Les Villards-sur-Thônes	L151-15 : 20% logements aidés location et/ou accession en UA et OAP 1

ORIENTATION 2 / DIVERSIFIER ET DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS ACCESSIBLES

Action 2.3. Développer une offre en accession sociale

=> Non atteint

Peu d'avancées concrètes concernant l'accession sociale à la propriété

- Des règles de mixité sociale traduite dans les PLU qui intègre l'accession aidée
- Aucun logements financé en PSLA sur la durée du PLH prorogée (2012-2021)
 - 2 projets Semcoda abandonnés
 - projets BRS en cours sur Le Grand Bornand
- Aucune prime à l'installation de ménage primo accédants mobilisée => règlement d'attribution non formalisé
- Un projet de BRS en cours

Contenu de l'action :

Développer une offre en PSLA via mobilisation du fonds intercommunal

Un fonds intercommunal pour les primo accédants (1000 à 2000€ / ménage), soit 20K€/an

Action 2.4. Appuyer la production de logements aidés par la création d'un fonds intercommunal de minoration foncière et immobilière

=> Non atteint

- Le fonds de minoration foncière à destination des communes n'a pas été mobilisé sur la durée du PLH prorogé (malgré projet de plusieurs communes)

Contenu de l'action :

Aide financière aux communes qui feront l'acquisition d'un bien pour le mettre à disposition d'un opérateur de logement social :

10% du montant d'acquisition plafonné à 500K€ par acquisition

ORIENTATION 3 / RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

Action 3.1. Répondre aux besoins en logements des ménages en difficulté et aux besoins d'hébergement temporaire

=> Non atteint

- **Aucune action n'a été engagée, en raison d'un manque de temps de travail interne CCVT**

Contenu de l'action :

Repérage des logements pouvant être mobilisés
Recensement des besoins d'hébergement temporaire

Action 3.2. Répondre aux besoins des ménages âgés ou handicapés

=> Atteint

Un EHPAD financé et succès de l'OPAH

- 96 logements financés en PLS sur la commune de Thônes (EHPAD le chant du Fier / Maison de retraite Joseph Arvet) en 2018.
- Succès de l'OPAH 2016-2021 sur la thématique adaptation à la perte d'autonomie :
 - 26 logements adaptés (conforme aux objectifs de la convention), 30K€ d'aides directes apportée par la CCVT aux propriétaires occupants modestes et très modestes avec besoin de travaux de maintien à domicile.

Contenu de l'action :

Création d'une offre nouvelle adaptée en logements autonome en proximité immédiate des services et commerces

Mise en oeuvre d'une OPAH pour accompagner les personnes âgées à faibles ressources à l'adaptation de leur logement

ORIENTATION 3 / RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

Action 3.3. Participer à l'amélioration de l'accès au logement des actifs saisonniers du tourisme

=> Partiellement atteint

Une étude des besoins en logements des saisonniers réalisés et des conventions pour le logement des saisonniers (loi Montagne II) signées sur 2 des 4 communes concernées :

- La Clusaz :
 - En service : Foyer des jeunes travailleurs (FJT) de 34.
 - Projet de 14 logements à destination des saisonniers en centre ville.
 - Convention communale pour le logement des saisonniers 22/04/2020.
- Le Grand Bornand:
 - En service : 2 bâtiments pour une vingtaine d'hébergements gérés par le CCAS.
 - Information en début de saison à chaque employeur privé sur la question de l'hébergement saisonnier.
 - Convention communale pour le logement des saisonniers 22/04/2020.
- Manigod:
 - Projet de réaménagement du Col de la Croix Fry.
 - Pas de convention pour le logement des saisonniers.
- Saint Jean de Sixt :
 - Expérimentation 2016 de mise à disposition d'un terrain à destination des saisonniers résidant en camion aménagés.
 - Pas de convention pour le logement des saisonniers.

Contenu de l'action :

Renforcer l'information sur les dispositifs permettant aux employeurs de loger leurs saisonniers

Développer une offre de logements des saisonniers (opération publique-privée, dispositions réglementaires dans les PLU)

Etude des besoins en logement des saisonniers pilotée par la CCVT (KPMG / ENEIS) :

- 4800 saisonniers répartis sur les 4 stations.
- 54% résident à l'année sur la CCVT, 25% logés par leur employeur, 25% doivent trouver une solution.
- De nombreux recrutements échouent faute de solution de logements.

Pistes :

- Structurer une stratégie de mobilisation du parc privé pour les saisonniers.
- Renforcer la communication à destination des propriétaires sur les outils / aides existants.
- Renégocier la convention du FJT pour optimisation financière.

ORIENTATION 4 / VALORISER ET AMÉLIORER LE PARC DE LOGEMENTS ET LE BÂTI

Action 4.1. Améliorer et adapter le parc de logements existants

=> Atteint

Succès de l'OPAH en matière d'amélioration des logements occupés par leur propriétaire

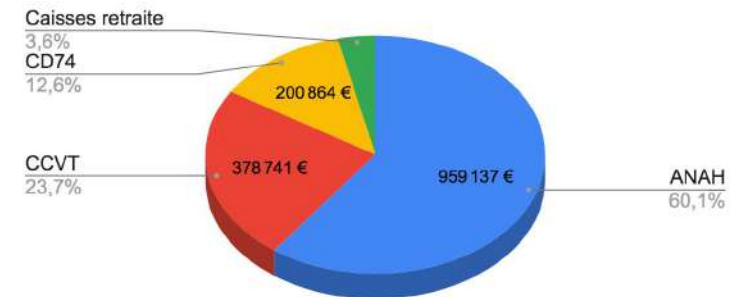
- Étude d'OPAH initiée en 2013
- OPAH engagée du 01/07/2016 au 30/06/2021 :
 - **522 personnes renseignée en 5 ans**
 - **202 visites de logements**
 - **120 logements réhabilités :**
 - Succès de l'opération sur la cible des propriétaires occupants avec accélération de la thématique maintien à domicile en fin d'opération (contexte covid).
 - Faible atteinte des objectifs sur cible propriétaires bailleurs du fait de loyers plafonds inadaptés au territoire et d'une forte concurrence avec la location touristique.

Contenu de l'action :

Etudier l'opportunité d'une OPAH et assurer le suivi- animation de celle-ci avec, le cas échéant un appui financier de la CCVT

Cible	Objectif 5 ans	Réalisé	Réalisé hors convention
Logements de propriétaires occupants	125	118	
<i>dont logements indignes ou très dégradés</i>	10	1	
<i>dont thématique énergie</i>	70	86	7
<i>dont maintien à domicile</i>	30	26	1
<i>dont assainissement individuel</i>	15	5	
Logements de propriétaires bailleurs	14	2	

Répartition des budgets investissement par financeur (réalisé)



ORIENTATION 4 / VALORISER ET AMÉLIORER LE PARC DE LOGEMENTS ET LE BÂTI

Action 4.2. Valoriser le bâti vacant pour des logements en locatif

=> Non atteint

Un dispositif OPAH peu adapté au contexte touristique

- Engagement de l'OPAH :
 - 9 contacts sur 10 n'ont pas donné suite.
 - 2 logements conventionnés avec travaux financés (Dingy-Saint-Clair, Les Villard sur Thônes).
- Pas d'interventions foncières identifiées via DPUR.
- Pas de recensement du potentiel du bâti communal réalisé.

Contenu de l'action :

Etudier l'opportunité d'une OPAH et assurer le suivi- animation de celle-ci avec, le cas échéant un appui financier de la CCVT

Mettre en oeuvre le DPU renforcé sur les lots de copropriété pour des maîtrises ponctuelles

Informers les propriétaires de bâtis vacants des aides mobilisables

Référencer le potentiel du bâti communal

ORIENTATION 5 / DÉVELOPPER DES OUTILS DE CONCERTATION, D'APPUI ET DE PILOTAGE DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Action 5.1. Mettre en place un dispositif d'appui, d'ingénierie et de suivi du PLH

=> Partiellement atteint

Peu de moyens humains dédiés à l'animation du PLH

- Un chargé de mission aménagement depuis fin 2011 (10% ETP sur la mise en œuvre du PLH et l'animation du dispositif).
- Animation d'une commission Habitat au sein de la CCVT
- *Depuis 2012:1,1 ETP (chargé de mission temps plein + 10% responsable aménagement).*

Contenu de l'action :

Mise en œuvre du suivi et de l'animation du PLH par une personne intégrée aux services de la CCVT : suivi du PLH, mise en place des outils d'observation, assistance aux communes pour mise en œuvre de leur projet, animation du partenariat, concertation, information

Action 5.2. Créer une instance de concertation locale associant les communes et les partenaires locaux de l'Habitat

=> Partiellement atteint

Des actions suivies par le service aménagement

- Animation de la commission habitat.
- Suivi animation de l'OPAH.
- Suivi élaboration SCOT + avis sur PLU.
- Pas d'observatoire de l'habitat.

Contenu de l'action :

Suivi partagé des actions du PLH
Suivi de la programmation LLS
Suivi de l'évolution des marchés
Mise en place d'ateliers techniques thématiques

SYNTHÈSE

- **Un premier PLH incarné essentiellement par l'OPAH, tant en moyens d'ingénierie que d'investissement.**
- **Des moyens humains trop faibles pour animer le PLH dans son ensemble (partenariat, observatoire etc.).**
- **Des PLU adaptés tenant compte des objectifs SCOT/PLH en termes de formes urbaines et mixité sociale, bien que pour l'heure la production de logements demeure, dans l'ensemble fortement orientée habitat individuel (poids du diffus, OAP non urbanisées).**
- **Une programmation en locatif aidés inférieure à l'objectif en volume, mais significative en part relative de la production (27%).**
- **Aucune réalisation à ce jour en accession sociale à la propriété.**
- **Des avancées en matière de connaissance des besoins en logements des saisonniers.**

02

/ CONTEXTE SOCIO ÉCONOMIQUE DE
LA CC DES VALLÉES DE THÔNES

0

2

/ Contexte socio
économique

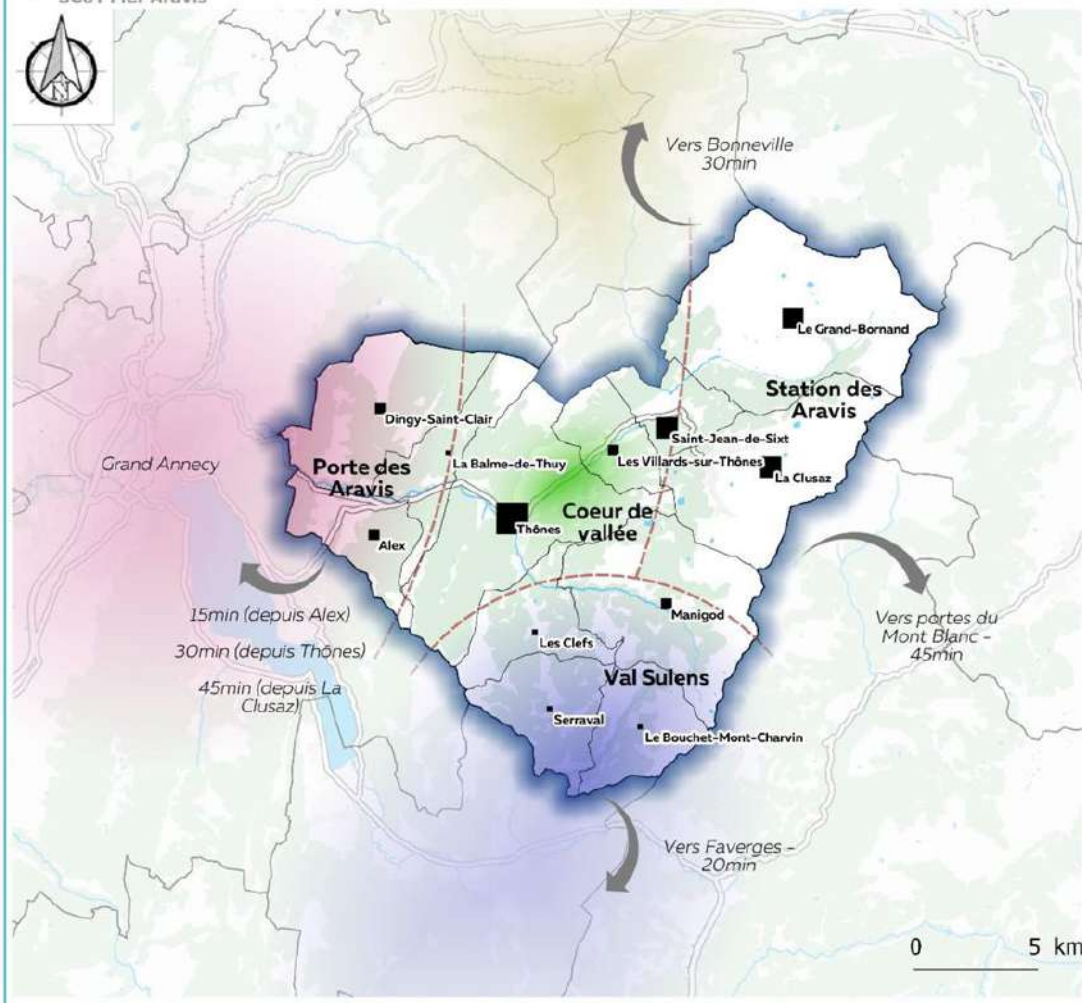
Échelles d'analyse et de
regroupement

1

Présentation du territoire

Les secteurs du territoire et les aires d'influence des territoires voisins

SCoT Fier Aravis



Structuration du territoire

- Pôle central
- Pôles secondaires
- Pôles de proximité
- Pôles ruraux
- - - Limites des secteurs
- Limites des EPCI

Aire d'influence

- Aire d'influence de Faverges
- Aire d'influence de Bonneville
- Aire d'influence d'Annecy

Secteur Porte des Aravis

Ce secteur est caractérisé par une position en entrée de

Alex

La Balme-de-Thuy

Dingy-Saint-Clair

Stations des Aravis

Il s'agit d'un secteur de montagne (massifs des Aravis) et

La Clusaz

Le Grand-Bornand

Manigod

Secteur Cœur de vallée

Saint-Jean-de-Sixt

Thônes

Les Villards-sur-Thônes

Secteur Val Sulens

Le Bouchet-Mont-Charvin

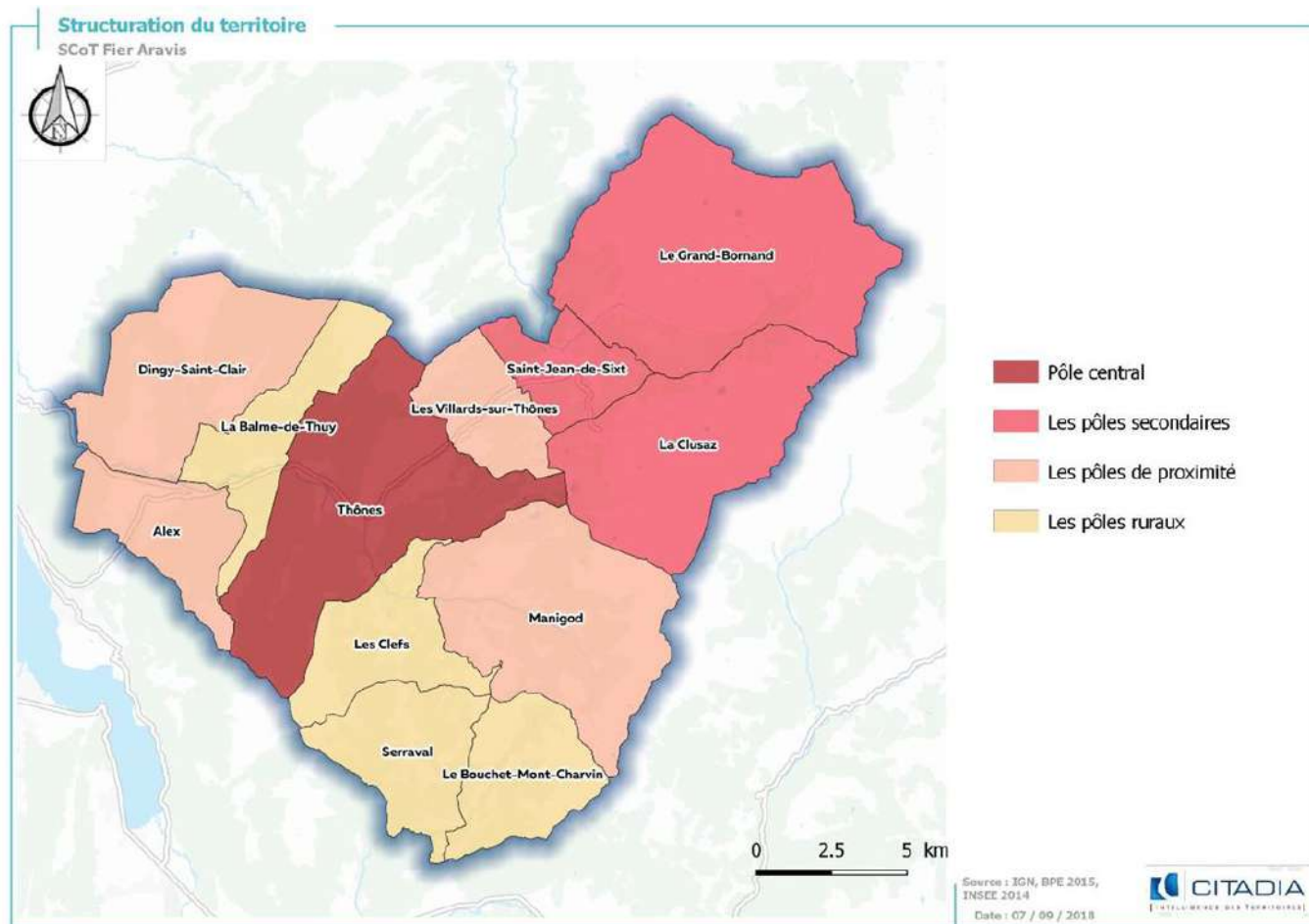
Les Clefs

Serraval

Le positionnement de la CCVT dans son environnement élargi

Source : Révision du SCOT Fier Aravis - EIE - dossier arrêté

Présentation du territoire



La structuration du territoire du SCoT de 2011 définit 4 niveaux de polarités communales :

- **Le pôle central**, de rang 1 : Thônes ;
- **Les pôles secondaires**, de rang 2 : La Clusaz, Le Grand-Bornand, Saint-Jean-de-Sixt ;
- **Les pôles de proximité**, de rang 3 : Alex, Manigod, Dingy-Saint-Clair, et Les Villards-sur-Thônes ;
- **Les pôles ruraux**, de rang 4 : La Balme-de-Thuy, Serraval, Les Clefs et Le Bouchet-Mont-Charvin.

Le découpage du territoire communautaire en 4 niveaux de polarités permet de regrouper plusieurs communes partageant des similitudes en matière de démographie et d'habitat, de mobilité et d'urbanisation.

La structuration du territoire constitue donc un outil d'analyse dans le cadre du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

Armature urbaine définie lors de l'approbation du SCOT Fier et Aravis en 2022

Source : Révision du SCOT Fier Aravis - EIE - dossier arrêté

022

/ Contexte socio
économique

Dynamiques
démographiques

Une croissance démographique portée par des soldes migratoires et naturels positifs et concentrée à l'ouest du territoire

Nombre d'habitants en 2019

Source : INSEE RP2019 | Traitement : Urbanis

18555

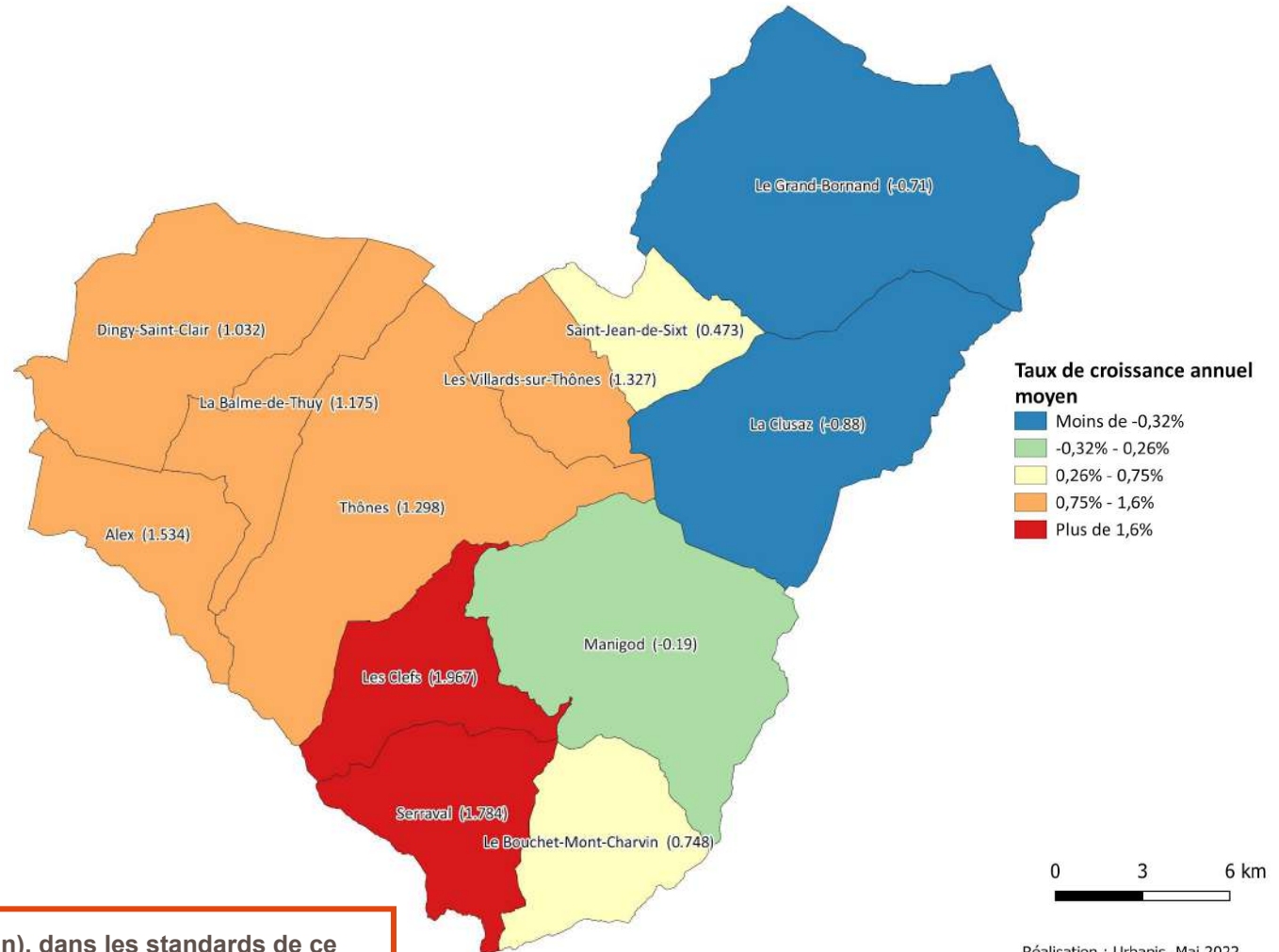
↑ 8,27% en 11 ans

Nombre de ménages en 2019

Source : INSEE RP2019 | Traitement : Urbanis

8199

↑ 15,58% en 11 ans



Réalisation : Urbanis, Mai 2022
Sources : INSEE RP2018 ; OSM

La population poursuit une croissance positive (+0,6%/an), dans les standards de ce observé à l'échelle départementale.

Le taux global CCVT est "dégradé" par le repli des stations.

Le nombre de ménage augmente plus rapidement que la population sous l'effet du phénomène de desserrement des ménages et l'accueil de ménages de petites taille

Une croissance démographique portée par des soldes migratoires et naturels positifs et concentrée à l'ouest du territoire

Le solde naturel du territoire est positif sur l'ensemble du territoire.

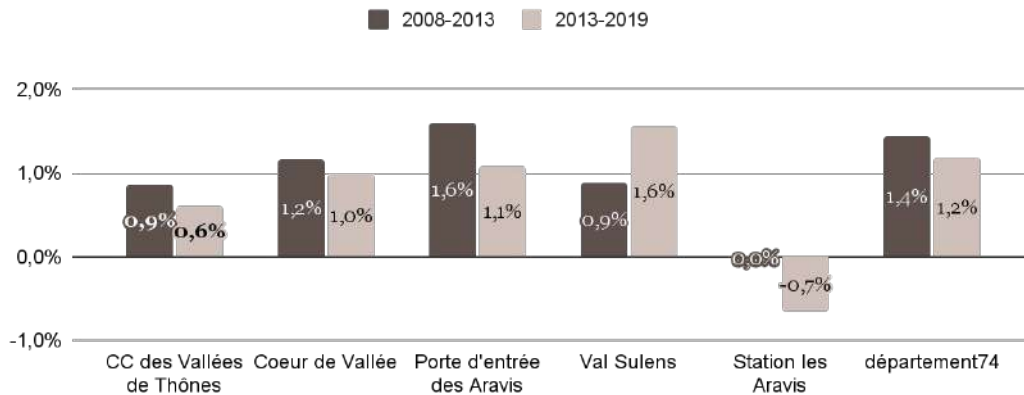
Seules les stations des Aravis connaissent un solde migratoire négatif

A l'échelle CCVT, et sous l'effet de la dynamique observée sur les stations, le taux de croissance démographique est inférieur à la moyenne départementale.

Hors stations des Aravis, le taux de croissance démographique observé est comparable à la moyenne départementale

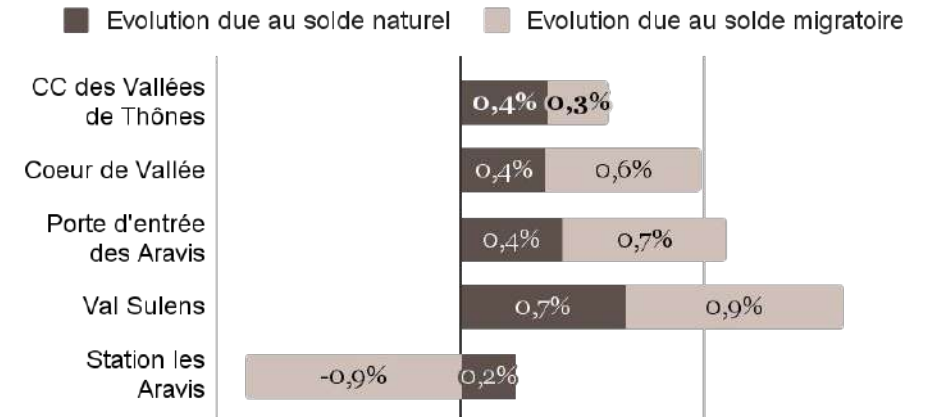
Evolution de la population entre 2008 et 2013 et entre 2013 et 2019

Source : INSEE RP2019 | Traitement : Urbanis



Evolution de la population entre 2013 et 2019

Source : INSEE RP2019 | Traitement : Urbanis



Un vieillissement de la population globalement marqué sur le territoire

Les plus de 60 ans progressent fortement, quelque soit le secteur géographique du territoire, et plus particulièrement sur le Val Sulens

Les plus de 60 ans sont désormais plus représentés sur la CCVT qu'à l'échelle départementale

Les moins de 45 ans sont en fort repli sur les stations des Aravis

Nombre de jeunes de moins de 20 ans pour chaque sénior de plus de 60 ans

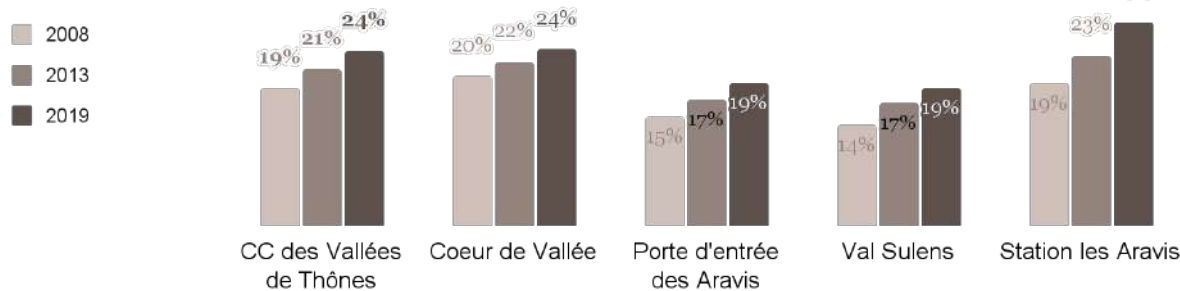
Source : INSEE RP2019 | Traitement : Urbanis

1,02

↓ -0,19 en 6 ans

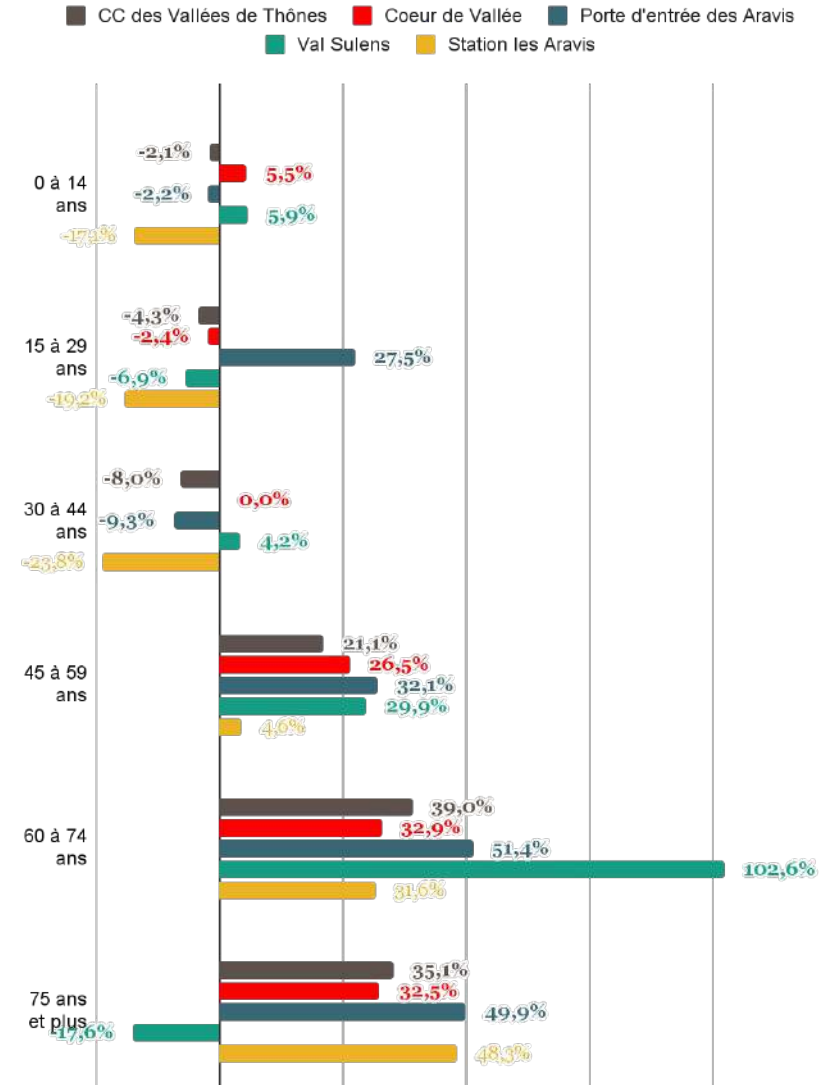
Part des plus de 60 ans

Source : INSEE RP2019 | Traitement : Urbanis



Evolution de la population entre 2008 et 2019

Source : INSEE RP2019 | Traitement : Urbanis



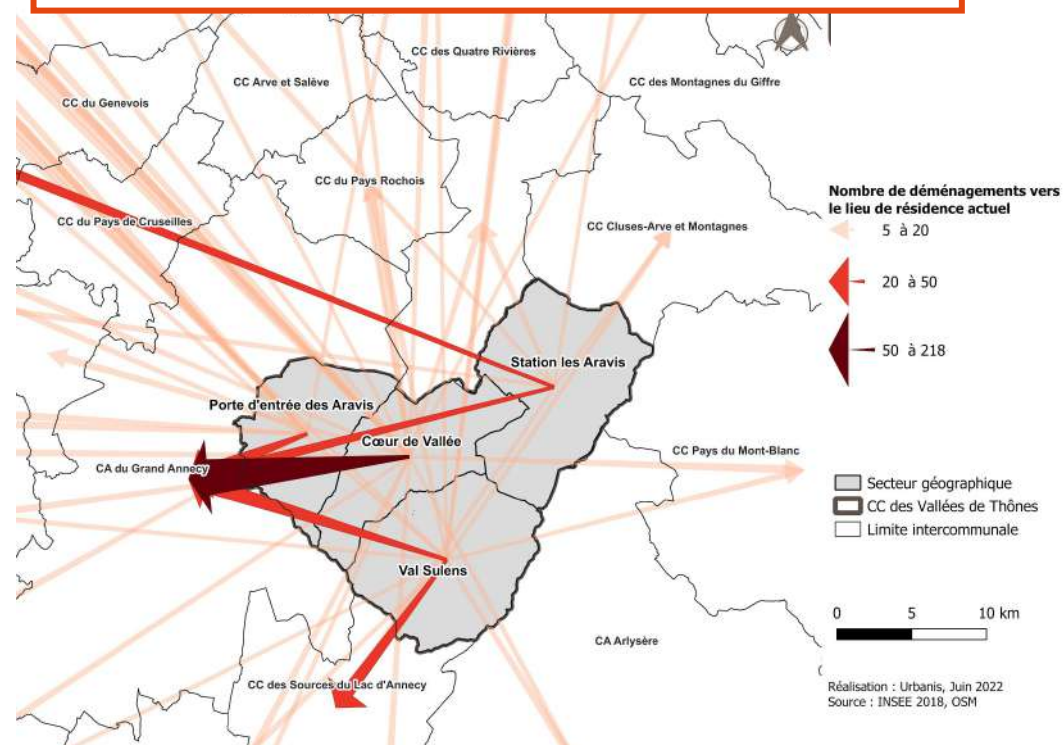
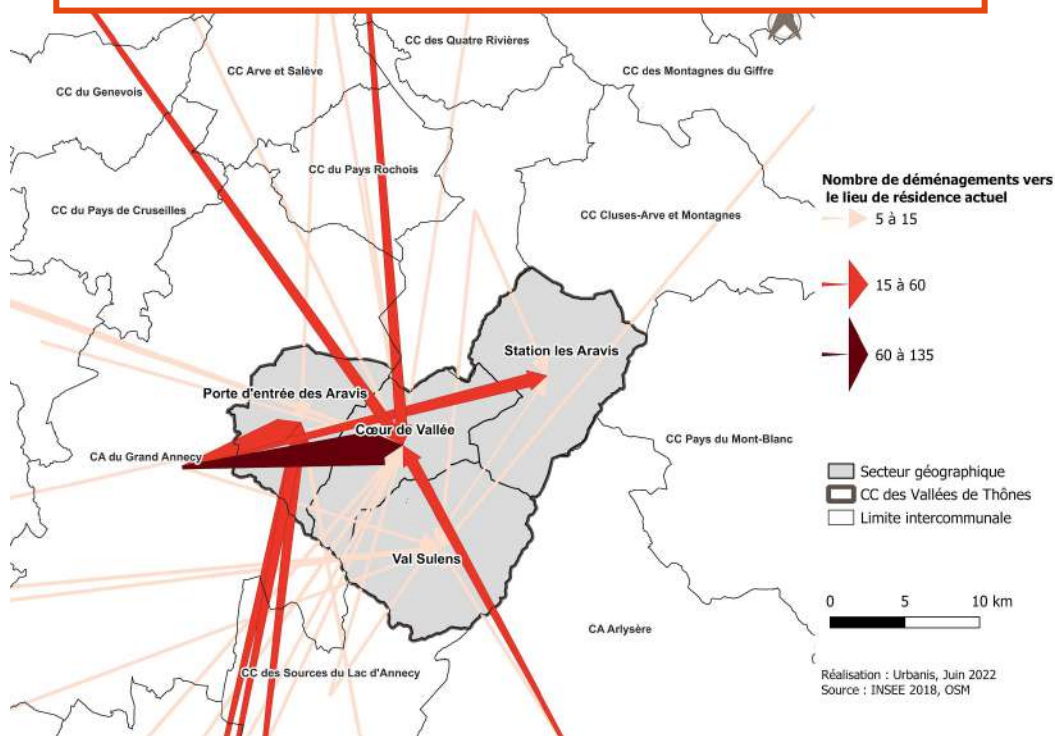
Les mobilités résidentielles

Origine des nouveaux arrivants sur le territoire de la CCVT (894 en 2018) :

- 26% des nouveaux arrivants sur le territoire habitaient précédemment sur le Grand Annecy
- 3% sur Faucigny Glières
- 2% sur Sources du Lac d'Annecy
- 11% sur le reste du Département de Haute-Savoie
- 58% arrivent d'un autre département que la Haute-Savoie

Destination des habitants ayant quitté le territoire de la CCVT (863 en 2018):

- 40% des sortants quittent le territoire pour le Grand Annecy
- 3% pour le Pays Rochois, 3% pour le Pays du Mont Blanc
- 2% pour Faucigny Glières, 2% pour les Sources du Lac d'Annecy
- 5% sur le reste du Département de Haute-Savoie
- 45% quittent la Haute-Savoie



Les mobilités résidentielles

Profil par CSP

A l'examen de la balance entrants / sortants par CSP, les plus forts déséquilibres sont observés chez les cadres et les ouvriers : la part de cadres s'installant sur le territoire est nettement plus élevée que la part de ceux qui quittent le territoire.

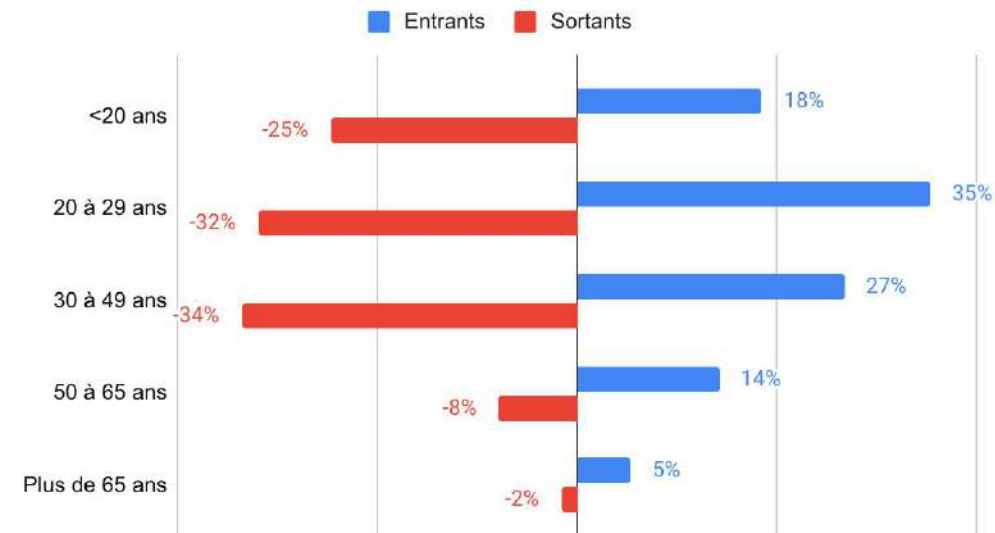
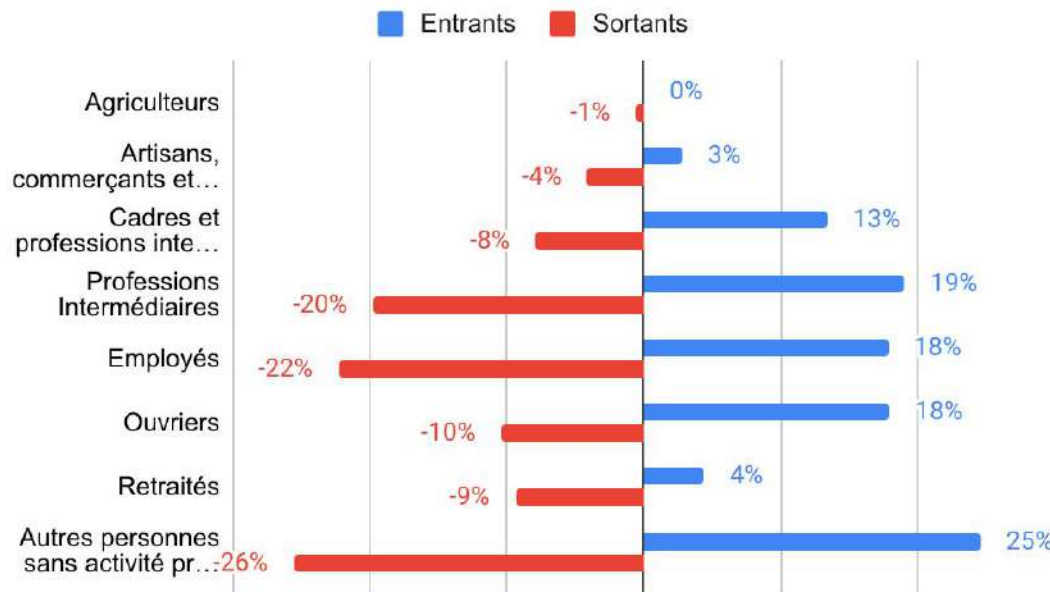
Le territoire est également porté par une dynamique industrielle (Groupe Fournier) qui offre une bonne représentation des ouvriers parmi les entrants.

A noter une part significative de retraités qui quittent le territoire.

Profil par âge

La balance des entrées/sorties par classe d'âge montre un net déséquilibre chez les 30-49 ans dont les départs sont nettement plus marqués que les arrivées (34% des sortants contre 27% des entrants). Cela a un impact sur les tranches les plus jeunes de la population où le poids des moins de 20 ans est également plus marqué chez les sortants que chez les entrants.

A l'inverse, le territoire attire également davantage les ménages plus âgés (14% de la population entrante se situe dans la tranche d'âge 50-65 ans, alors que cette tranche ne représente que 8% des sortants).



Source Insee RP 2018

Au sein du territoire, plus d'un ménage sur trois est une personne seule

Taille moyenne des ménages en 2019
Source : INSEE RP2019 | Traitement : Urbanis

2,25

↓ -0,08 en 6 ans

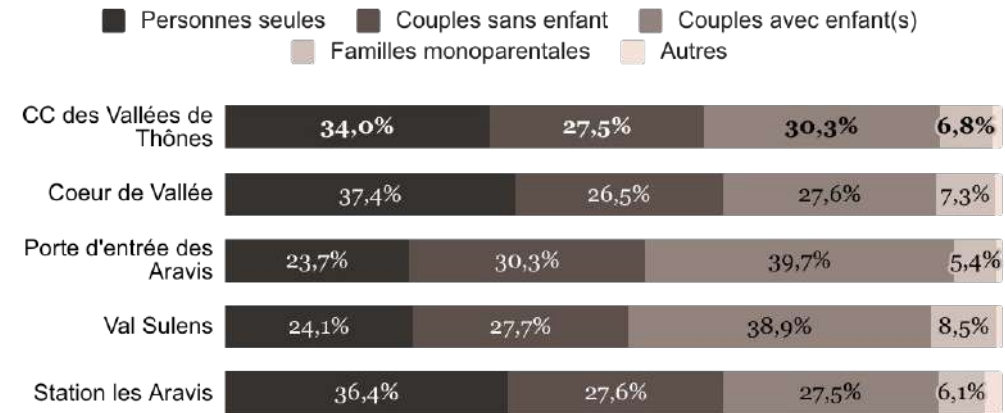
Des profils familiaux plus représentés sur le secteur Porte d'entrée des Aravis et Val Sulens

Une part significative de personnes seules en Coeur de Vallée et Stations

Un desserrement des ménages qui se poursuit pour atteindre une taille moyenne de 2,25 pers./ménages

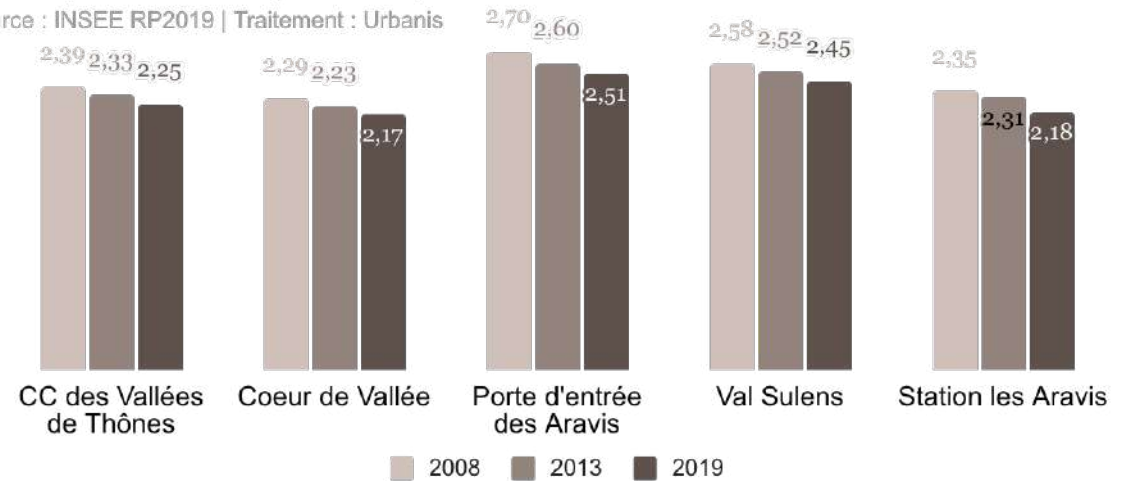
Composition des familles en 2019

Source : INSEE RP2019 | Traitement : Urbanis



Taille moyenne des ménages en 2008, 2013 et 2019

Source : INSEE RP2019 | Traitement : Urbanis



02.3

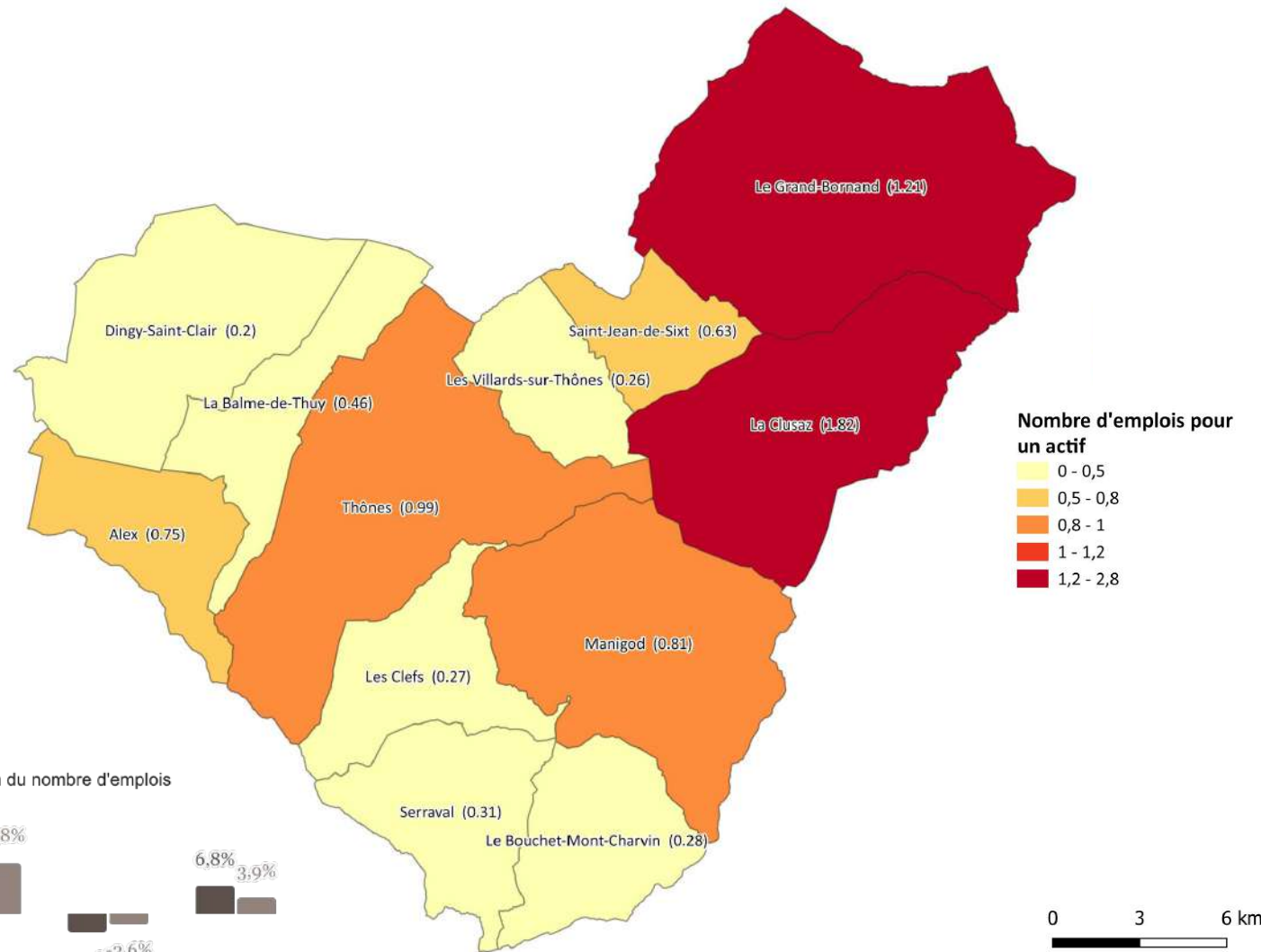
/ Contexte socio
économique

Economie et emploi

Des pôles d'emploi importants dans les stations des Aravis, un enjeu de logement des salariés dans les pôles central et secondaires

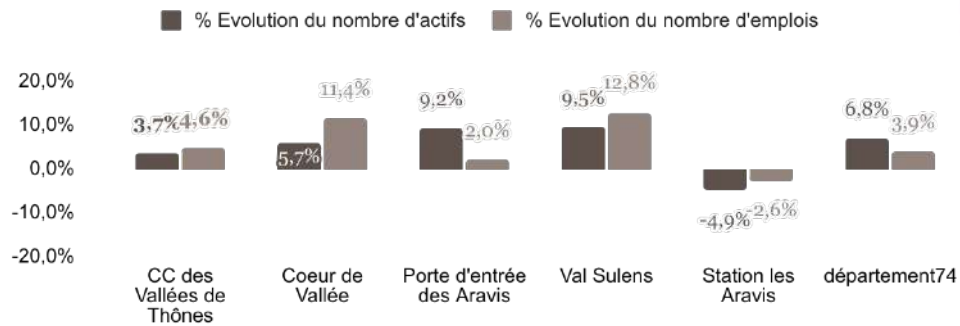
Une croissance du nombre d'emploi plus forte que celle du nombre d'actifs, en particulier sur le Coeur de Vallée

Les stations souffrent d'un net recul du nombre d'actifs résidents



Évolution des emplois et des actifs

Source : INSEE RP2019 | Traitement : Urbanis



Réalisation : Urbanis, Mai 2022
Sources : INSEE RP2018 ; OSM

Les mobilités professionnelles : une très forte interdépendance avec le Grand Annecy

Origine des entrants (2316 en 2018) :

73% des actifs travaillant sur la CCVT habitent le territoire

Parmi les 27% provenant d'une autre intercommunalité, la moitié habitant le Grand Annecy

L'autre moitié réside principalement sur Faucigny Glières puis les Sources du Lac d'Annecy

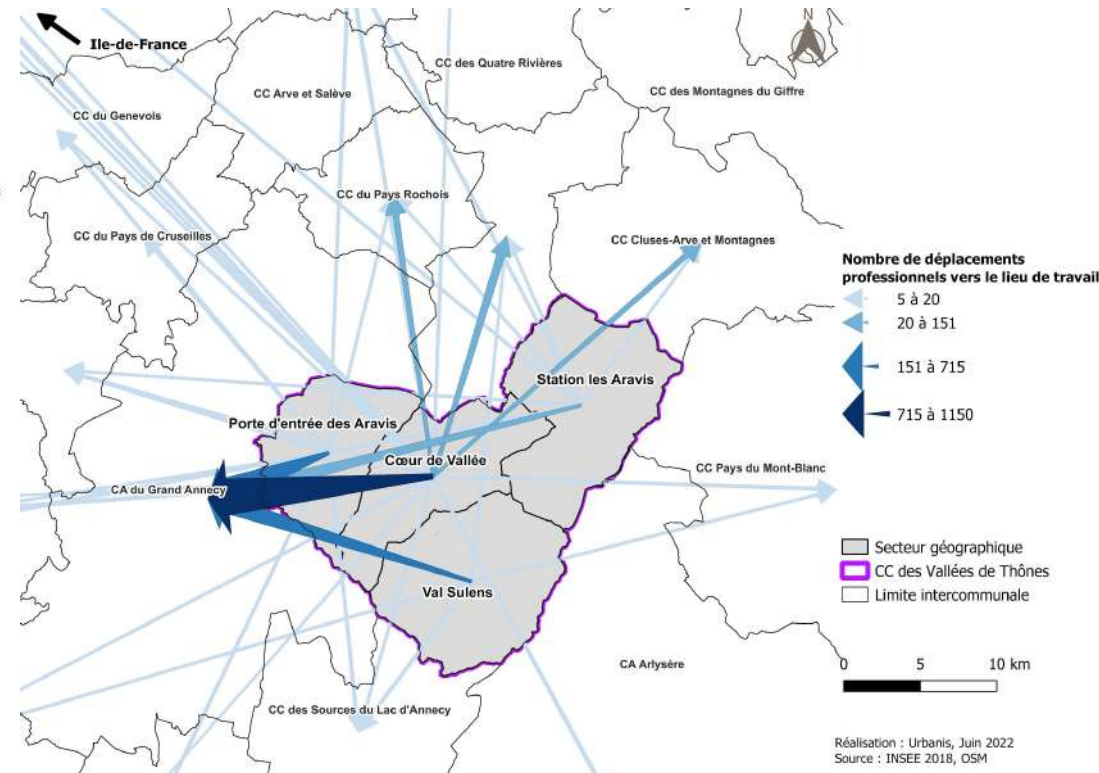
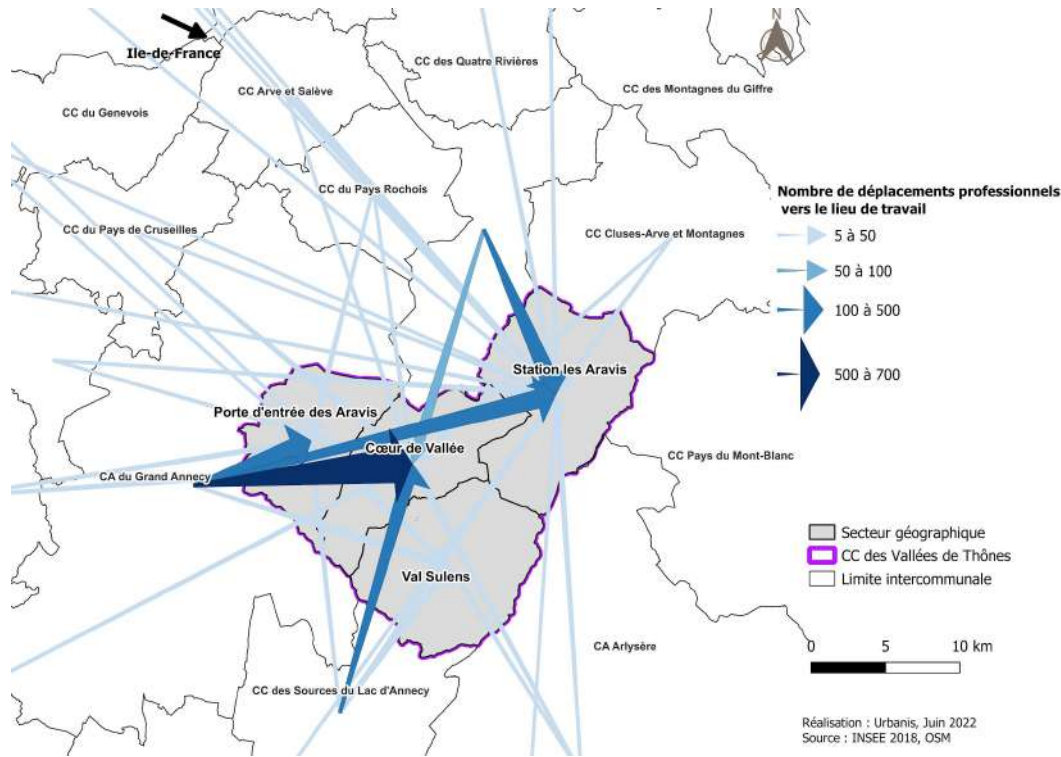
Destination des sortants (3456 en 2018) :

64% des actifs résidant sur la CCVT y travaillent également

Parmi les 36% travaillant hors CCVT, les deux tiers ont un emploi sur le Grand Annecy (24% des actifs résidents)

4% des actifs résidants sur le territoire travaillent en Suisse

5% sur le reste du Département de Haute-Savoie



Les mobilités professionnelles : mouvements internes

Thônes constitue le premier lieu de résidence des actifs locaux.

Les stations de La Clusaz et du Grand Bornand sont interdépendantes avec Saint Jean de Sixt et Thônes qui accueillent l'essentiel des actifs qui proviennent d'une autre commune.

Lieu de travail

Commune de résidence	Lieu de travail											Total flux internes CCVT	
	Alex	Dingy-Saint-Clair	La Balme-de-Thuy	La Clusaz	Le Bouchet-Mont-Charvin	Le Grand-Bornand	Les Clefs	Les Villards-sur-Thônes	Manigod	Saint-Jean-de-Sixt	Serraval		Thônes
Alex	100			50		5						65	220
Dingy-Saint-Clair	5	154		5						15	5	80	264
La Balme-de-Thuy	10		36	15		10		5	5	5		86	173
La Clusaz				670				5	20	5		30	730
Le Bouchet-Mont-Charvin	5				29			5	5	5		15	63
Le Grand-Bornand				45		713		5	44			45	852
Les Clefs	5			20			56	5	5			106	198
Les Villards-sur-Thônes				46		35	10	65	5	10		181	352
Manigod	5		5	25		20		5	220			104	384
Saint-Jean-de-Sixt			5	174		134	5	15	5	219		60	617
Serraval	15			10		20	10	5	5	5	79	95	244
Thônes	85	25	25	175		125	5	35	25	70	10	1517	2096
Total flux internes CCVT	230	179	70	1235	29	1062	86	129	280	398	109	2384	6191

Les mobilités professionnelles : la CCVT est un pôle d'attractivité pour les profils ouvriers

29% des emplois occupés par des actifs résidents hors CCVT sont occupés par des ouvriers. Cette proportion contraste avec les sortants qui ne représentent que 15% des actifs qui résident sur la CCVT et dont le lieu de travail est externe à la CCVT.

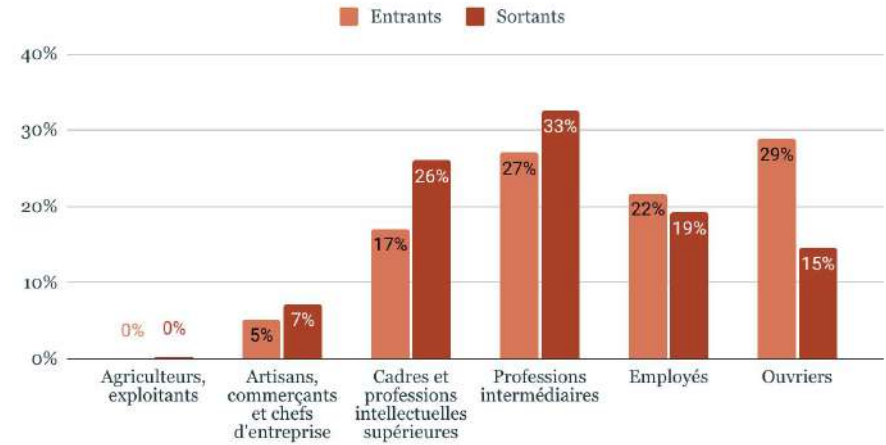
A l'inverse, le territoire CCVT accueille une part élevée d'actifs CSP+ qui travaillent hors territoire (26% de cadres et 33% de professions intermédiaires)

L'analyse ci-contre présente la part des emplois CCVT occupés par des actifs qui résident hors territoire. Il est observé une part élevée d'emploi CSP+ occupée par des actifs résidents hors CCVT.

La part de l'emploi ouvrier occupé par des actifs hors CCVT demeure contenue (31% des ouvriers)

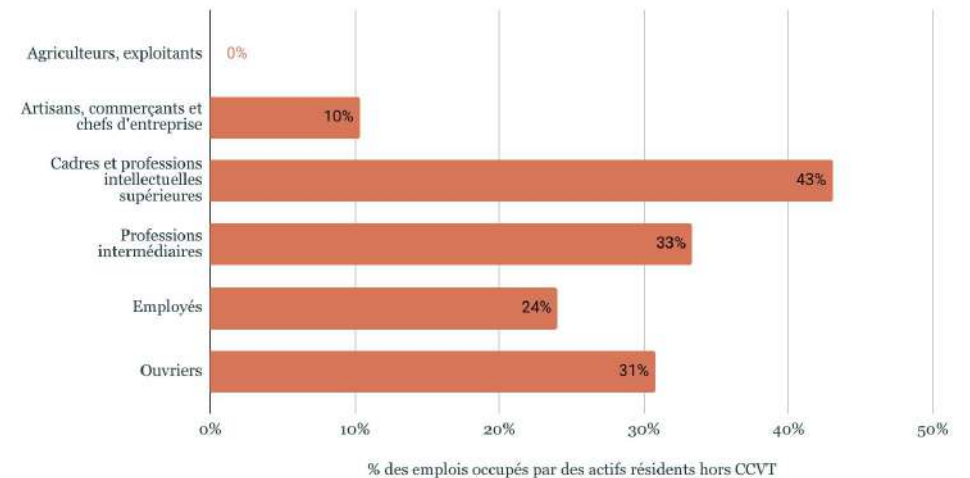
Analyse des flux domicile travail entre CCVT et autres territoires

Source : Insee MOBPRO 2018



% des emplois occupés par des actifs résidents hors CCVT en 2018

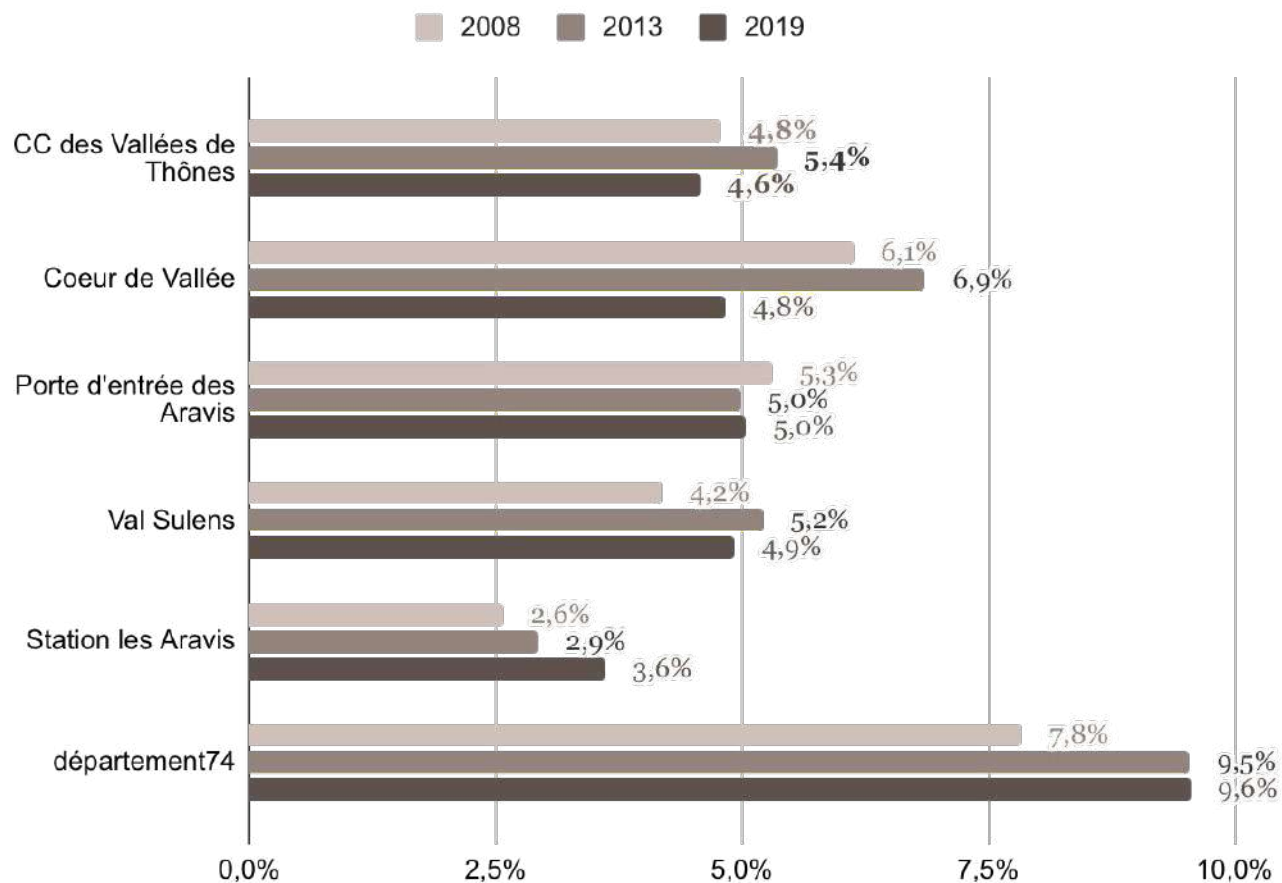
Source : Insee MOBPRO 2018



Un taux de chômage faible et stable

Part des chômeurs

Source : INSEE RP2019 | Traitement : Urbanis



Une forte progression des CSP +

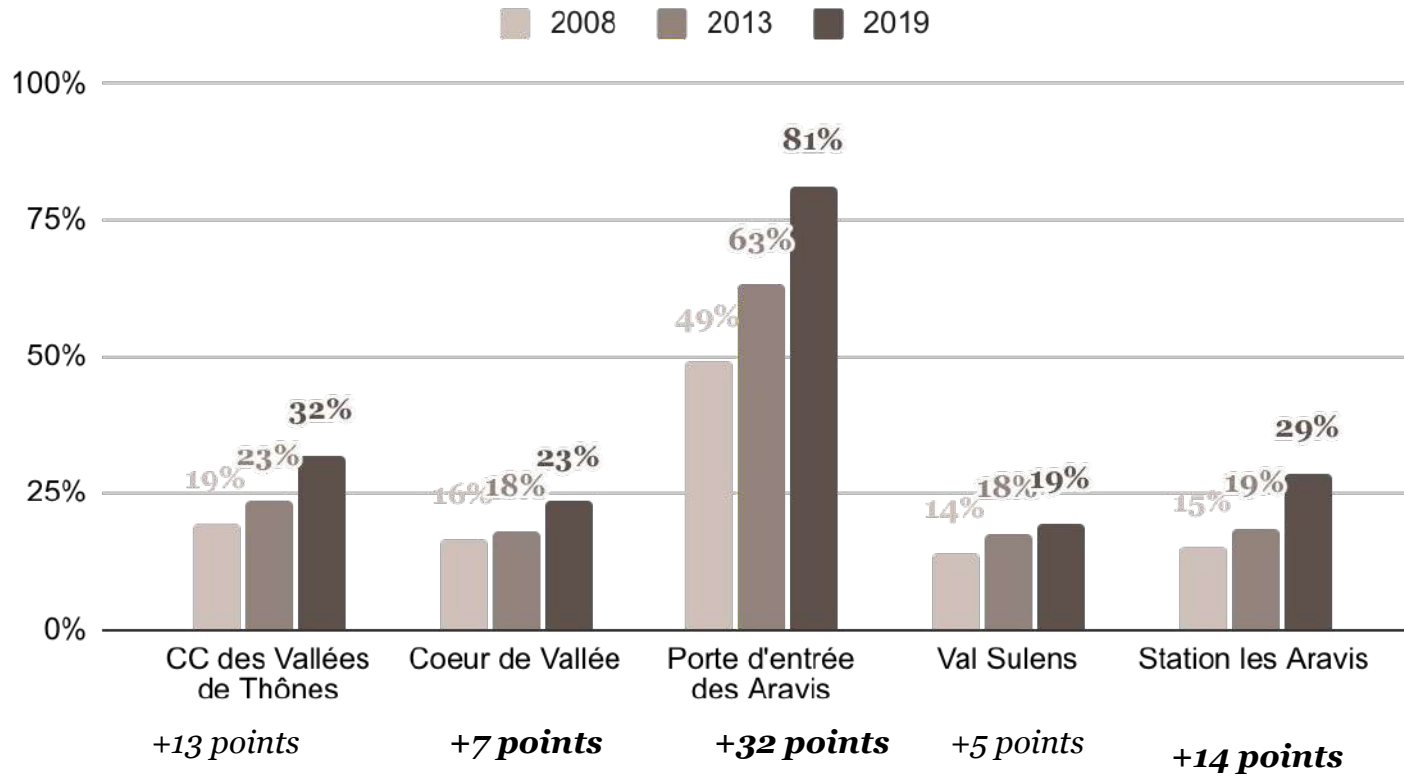
L'indice de gentrification est calculé en faisant le rapport (nombre de cadres / nombre employés & ouvriers).

En 2008 la CCVT possédait 19 cadres pour 100 employés/ouvriers, en 2019 les pôles secondaires possèdent dorénavant 32 cadres pour 100 employés/ouvriers.

Le phénomène de gentrification est particulièrement marqué sur le secteur Porte des Aravis (+32 points en 11 ans), mais également sur les Stations des Aravis (+18 points).

Indice de gentrification

Source : INSEE RP2019 | Traitement : Urbanis



0

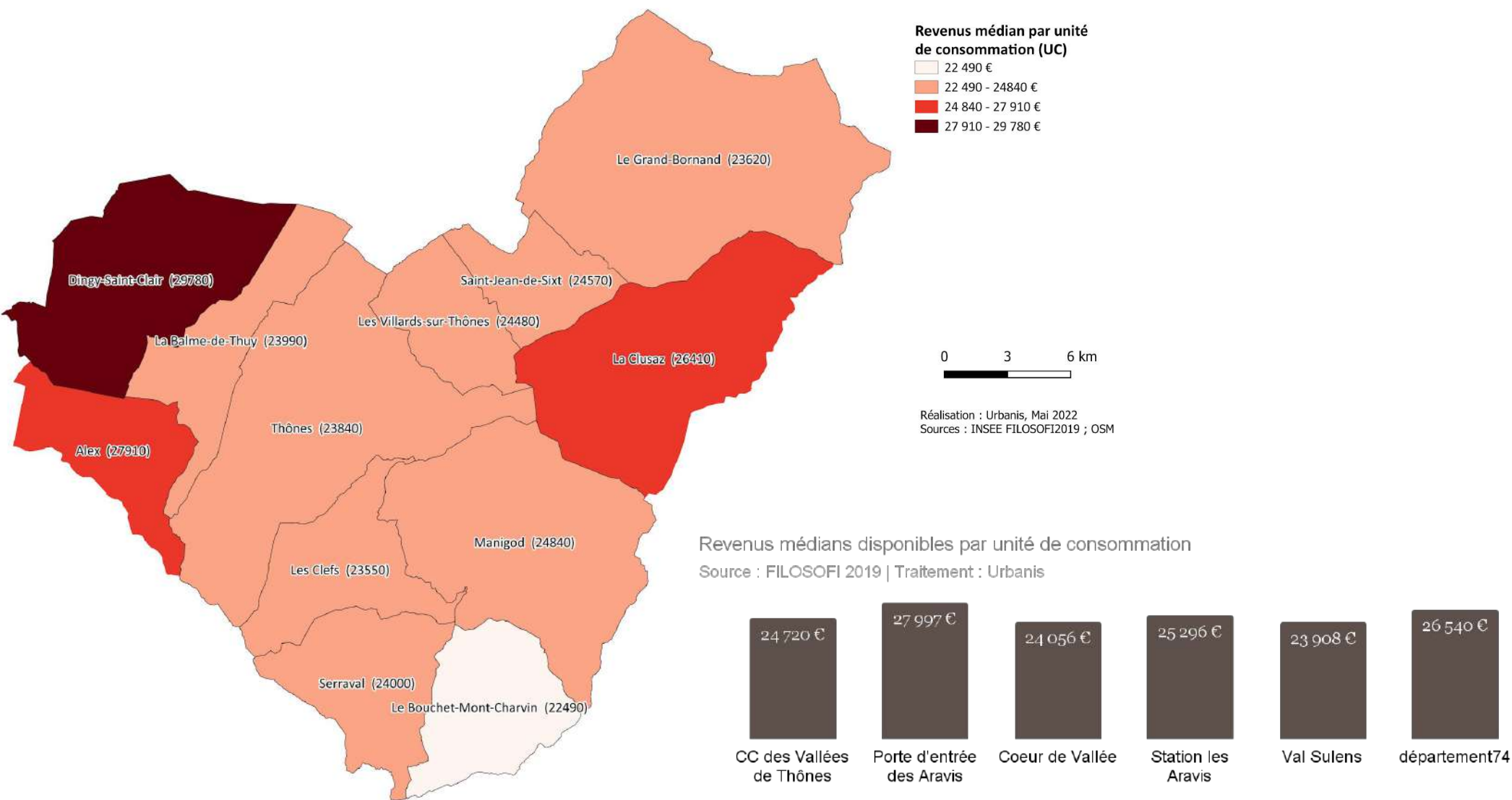
2

/ Contexte socio
économique

Ressources des
ménages et fragilités
sociales

4

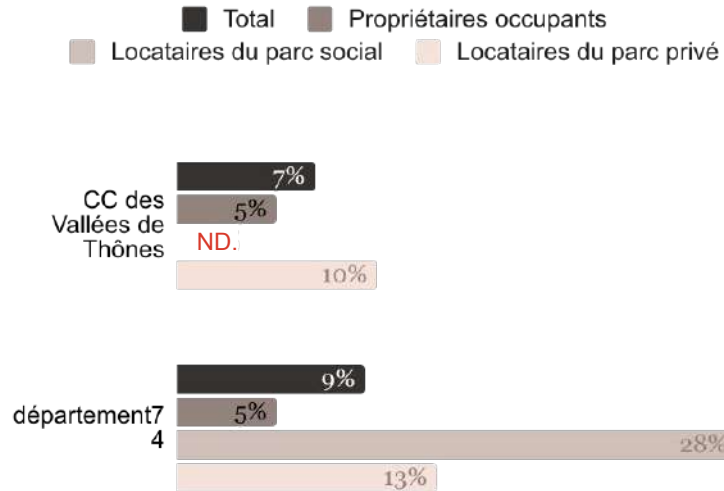
Des revenus élevés, particulièrement dans les pôles secondaires et de proximité



Un taux de pauvreté inférieur à la moyenne départementale

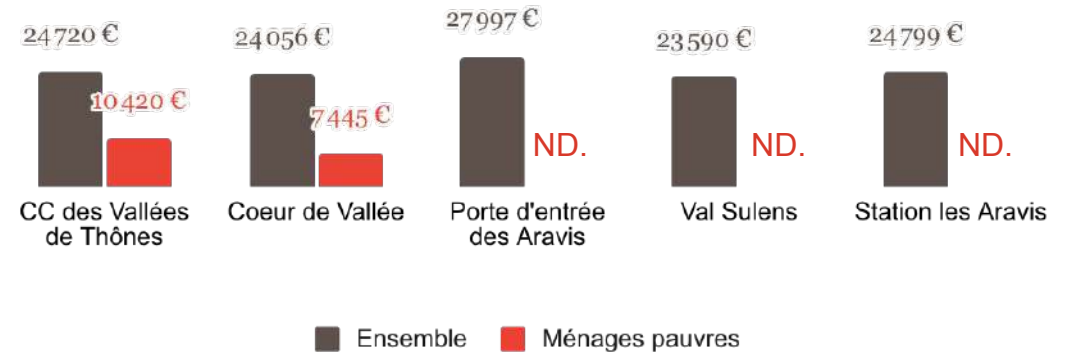
Taux de pauvreté des ménages en 2018

Source : FILOSOFI 2018 | Traitement : Urbanis



Revenus médians par unité de consommation

Source : FILOSOFI 2019 | Traitement : Urbanis



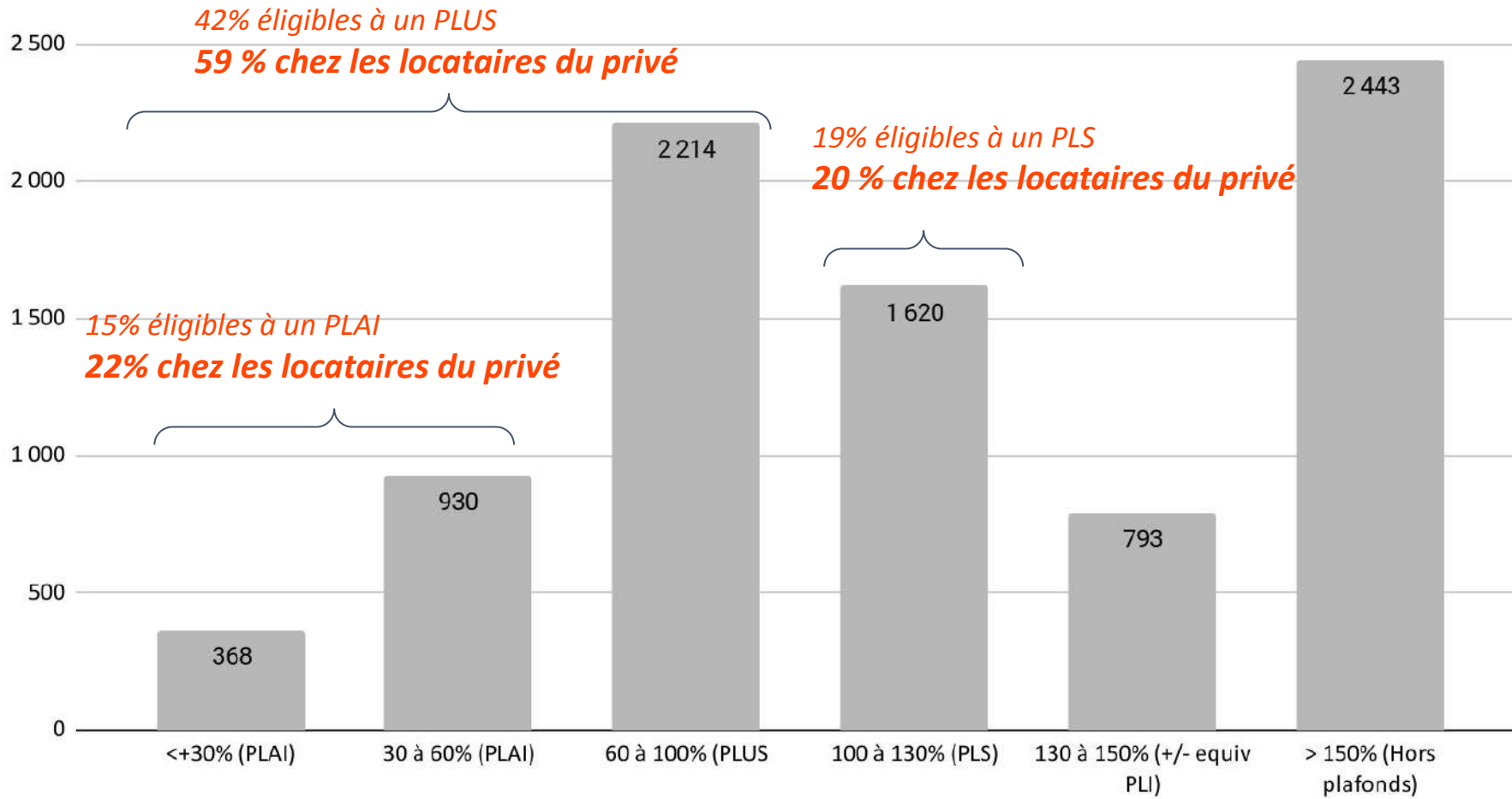
Un taux de pauvreté plus faible sur CCVT qu'en Haute-Savoie

Un niveau de pauvreté plus marqué en coeur de Vallée

Des locataires du parc privé plus concernés que les propriétaires occupants

Eligibilité des ménages de la CCVT aux plafonds HLM

Source : MAJIC2020 | Traitement : Urbanis



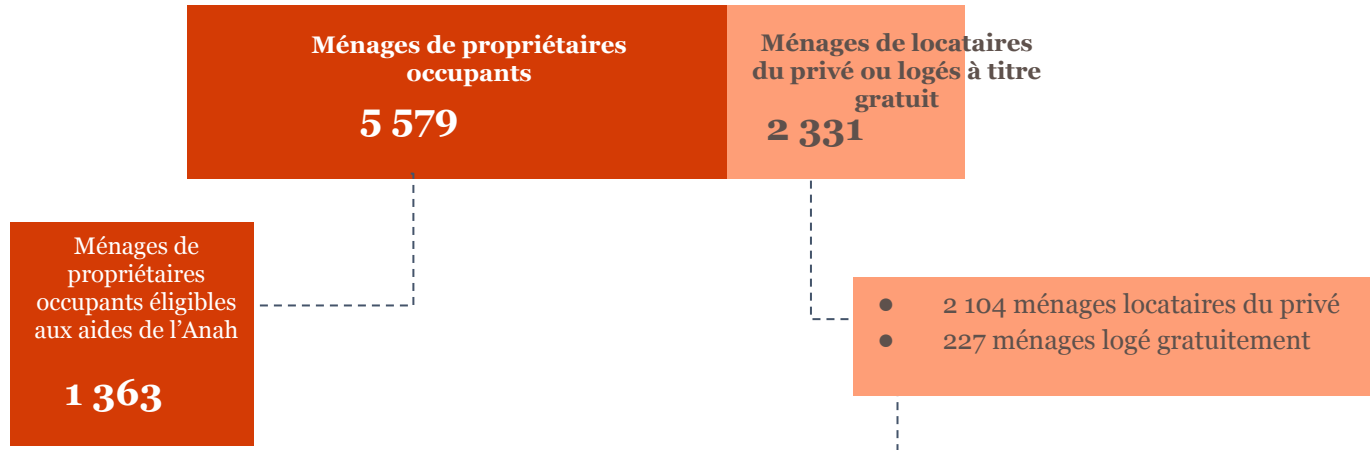
025

/ Contexte socio
économique

Focus sur les ménages
du parc privé = cible
d'une OPAH

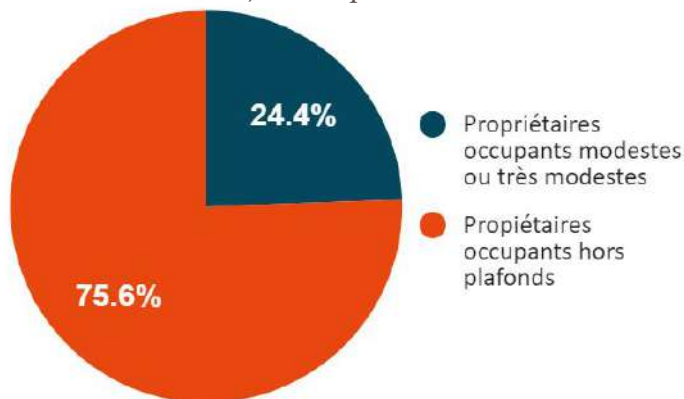
Le profil des ménages du parc privé : 24% d'éligibilité aux aides Anah chez les propriétaires occupants

7 910 ménages logés dans le parc privé sur la CCVT



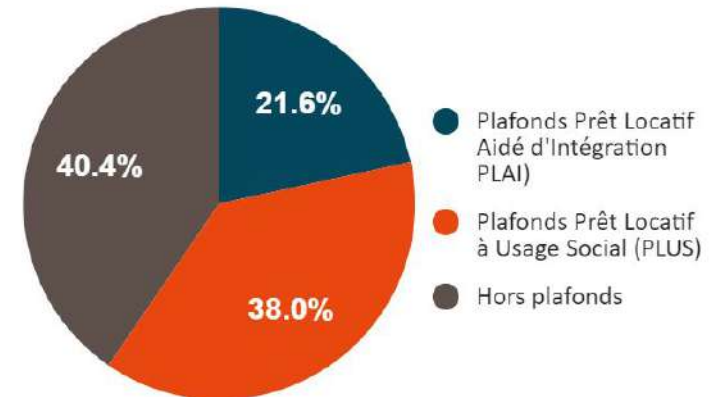
Répartition des 1 363 ménages propriétaires occupants au regard de l'éligibilité aux aides de l'Anah

Source Filocom 2017 - Extrapolation Urbanis



Répartition des 2 040 ménages locataires du privé au regard des plafonds HLM

Source Filocom 2017 - Extrapolation Urbanis



Un quart des ménages propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah

L'Anah a pour mission d'améliorer le parc de logements privés existants par des aides financières aux travaux.

Revenus mensuels maximum Anah

Type de ménage	Très modeste	Modeste
Célibataire	1400€	1793€
Couple sans enfant	2046€	2623€
Parent isolé avec 2 enfants	2461€	3154€
Couple avec 2 enfants	2875€	3685€

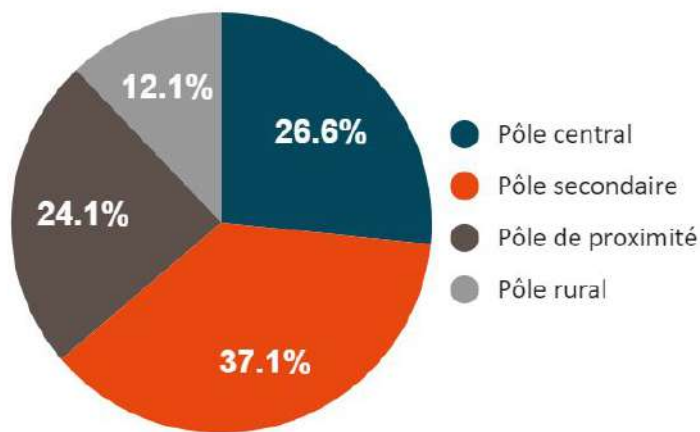
24%

Taux d'éligibilité aux aides de l'Anah des propriétaires occupants de la CCVT
(contre 21% à l'échelle du département de la Haute-Savoie)

- Il est observé **une plus forte concentration de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah sur les pôles secondaires (37%)**.
- **En nombre**, les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah sont plus nombreux sur **Thônes (363) et Le Grand Bornand (253)**.

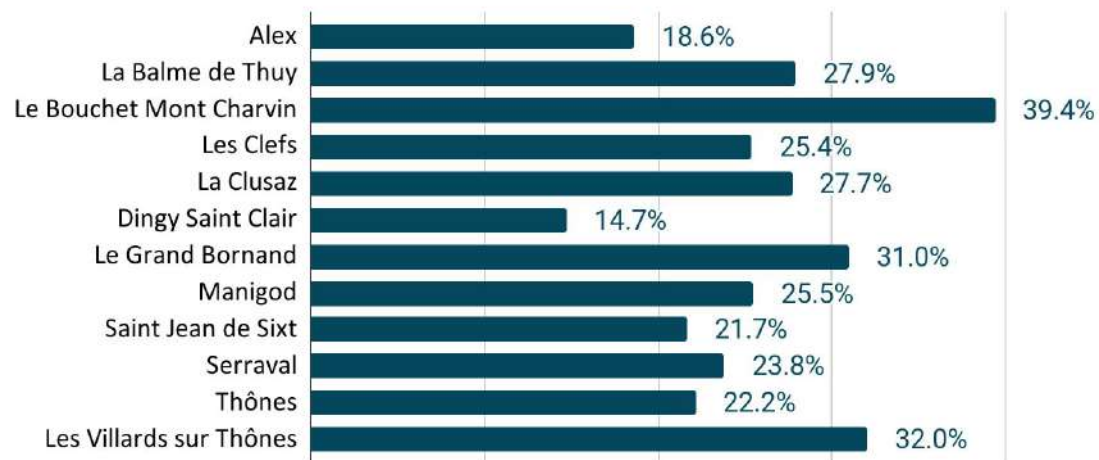
Répartition des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah selon armature urbaine

Source Filocom 2017



Part des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah

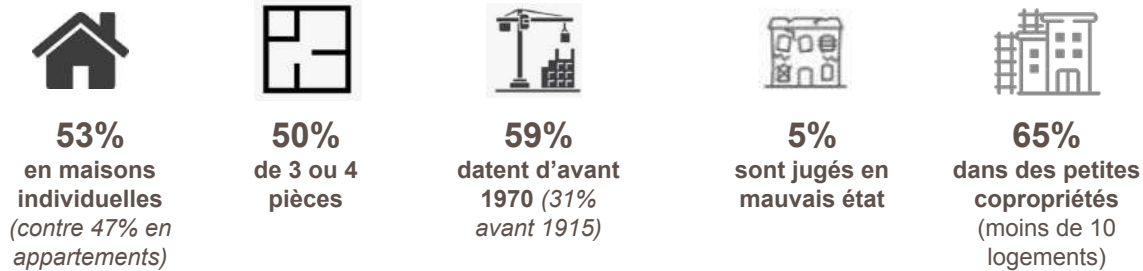
Source Filocom 2017



Le profil des ménages propriétaires occupants éligibles aux aides Anah

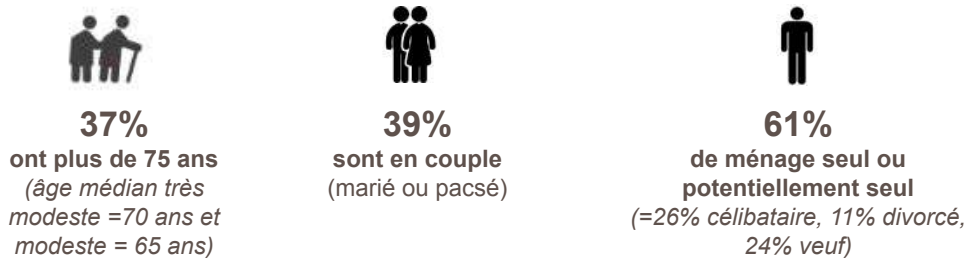
Caractéristiques des logements occupés par les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah

Source Filocom 2017



Profil des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah

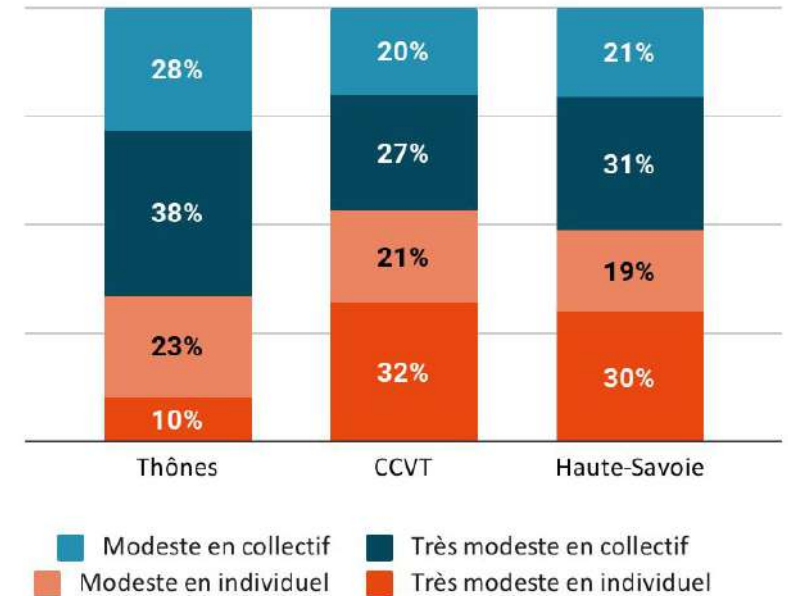
Source Filocom 2017



Type de logement occupés par les propriétaires occupants selon leur niveau d'éligibles aux aides de l'Anah

Source Filocom 2017

Données non disponibles dans le détail pour les pôles secondaires, proximités et ruraux



- **Un potentiel de propriétaires éligibles aux aides de l'Anah**
- **Le poids des seniors** parmi les publics éligibles laisse entrevoir un **enjeu particulier relatif au maintien à domicile des personnes âgées.**
- Le poids des célibataires, divorcés ou veufs laisse supposer qu'il y a une seule source de revenu dans le ménage pour faire face aux dépenses courantes et exceptionnelles.

03

/ LE PARC DE LOGEMENTS

031

/ LE PARC DE
LOGEMENTS

Le parc de logements
dans son ensemble

Une majorité de résidences secondaires, les logements occupés le sont principalement par leurs propriétaires

Nombre de logements en 2019

Source : INSEE RP2019 | Traitement : Urbanis

21969

↑6,32% en 6 ans

Nombre de résidences principales

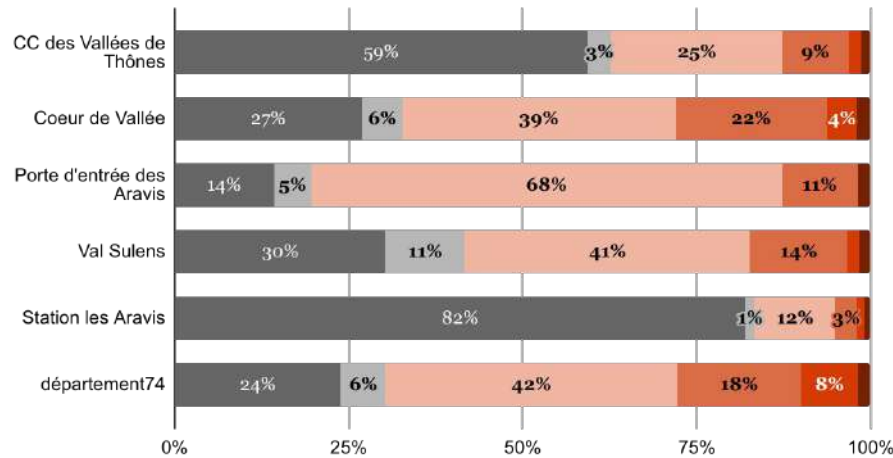
Source : INSEE RP2019 | Traitement : Urbanis

8190

Pour mémoire, les locations saisonnières (meublés de tourisme etc.) ne sont pas soumises à la loi Climat & Resilience

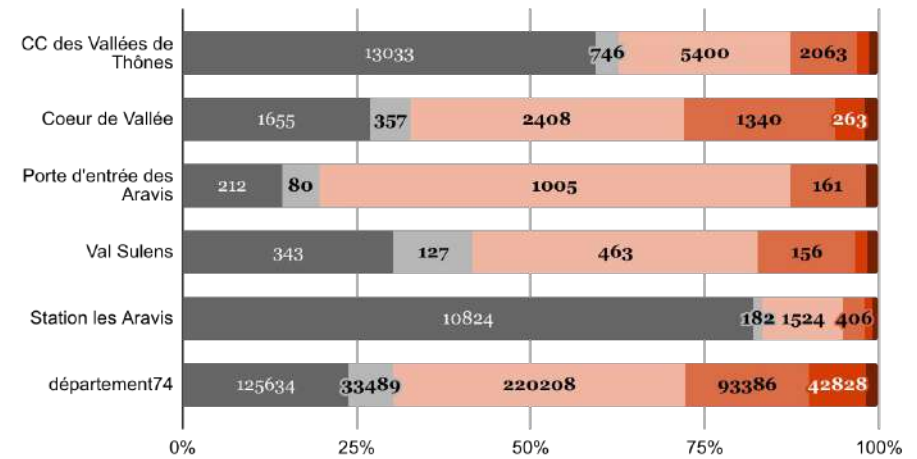
Segmentation de l'occupation du parc de logements

Source : INSEE RP2019 | Traitement : Urbanis



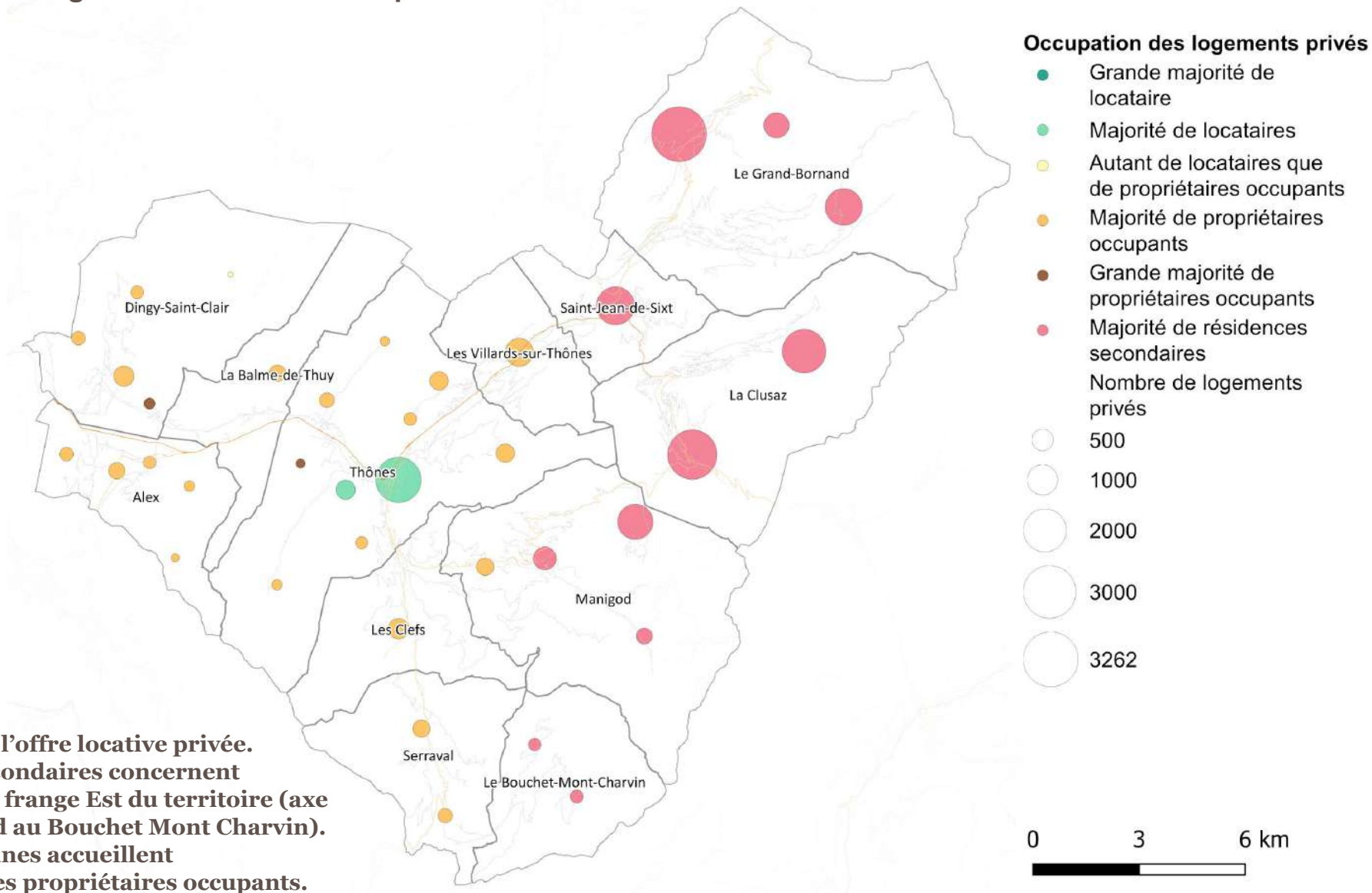
Segmentation de l'occupation du parc de logements

Source : INSEE RP2019 | Traitement : Urbanis



■ Résidences secondaires et logements occasionnels ■ Logements vacants ■ Logements occupés par leurs propriétaires
 ■ Logements en location privée ■ Logements en location sociale ■ Logements occupés à titre gratuit

Une distribution hétérogène des statuts d'occupation au sur le territoire CCVT



- **Thônes concentre l'offre locative privée.**
- **Les résidences secondaires concernent essentiellement la frange Est du territoire (axe du Grand Bornand au Bouchet Mont Charvin).**
- **Les autres communes accueillent essentiellement des propriétaires occupants.**

03.2

/ LE PARC DE
LOGEMENTS

Le parc social

Le parc HLM représente environ 6% du parc de résidences principales

Nombre de logements sociaux en 2019

Source : RPLS 2021 | Traitement : Urbanis

456

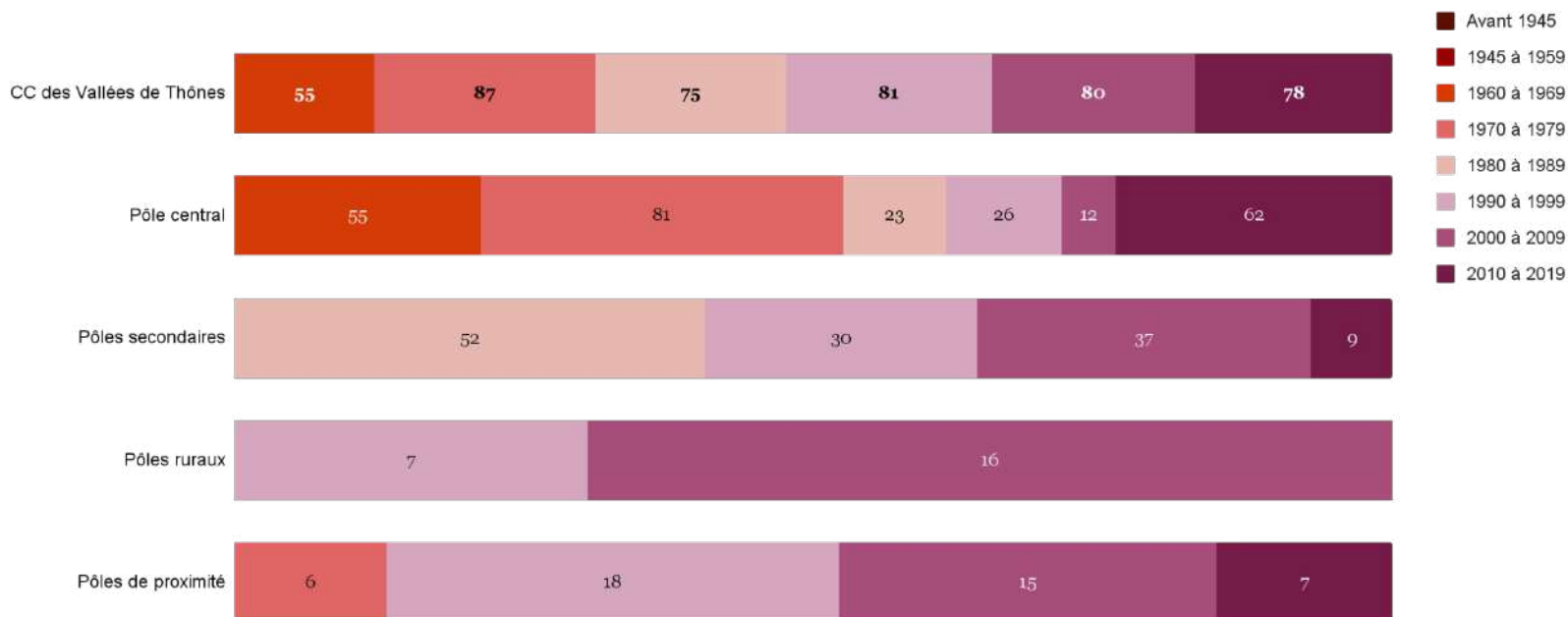
Un parc social majoritairement construit avant 1990.

Le parc social ancien est exclusivement localisé à Thônes.

Les bailleurs sociaux ont adapté leur Plan Stratégique de Patrimoine aux exigences de la loi Climat & Résilience.

Répartition des logements sociaux par date de construction

Source : RPLS 2021 | Traitement : Urbanis



Financement du parc de logements sociaux

L'intercommunalité possède principalement des logements sociaux financés en PLUS.

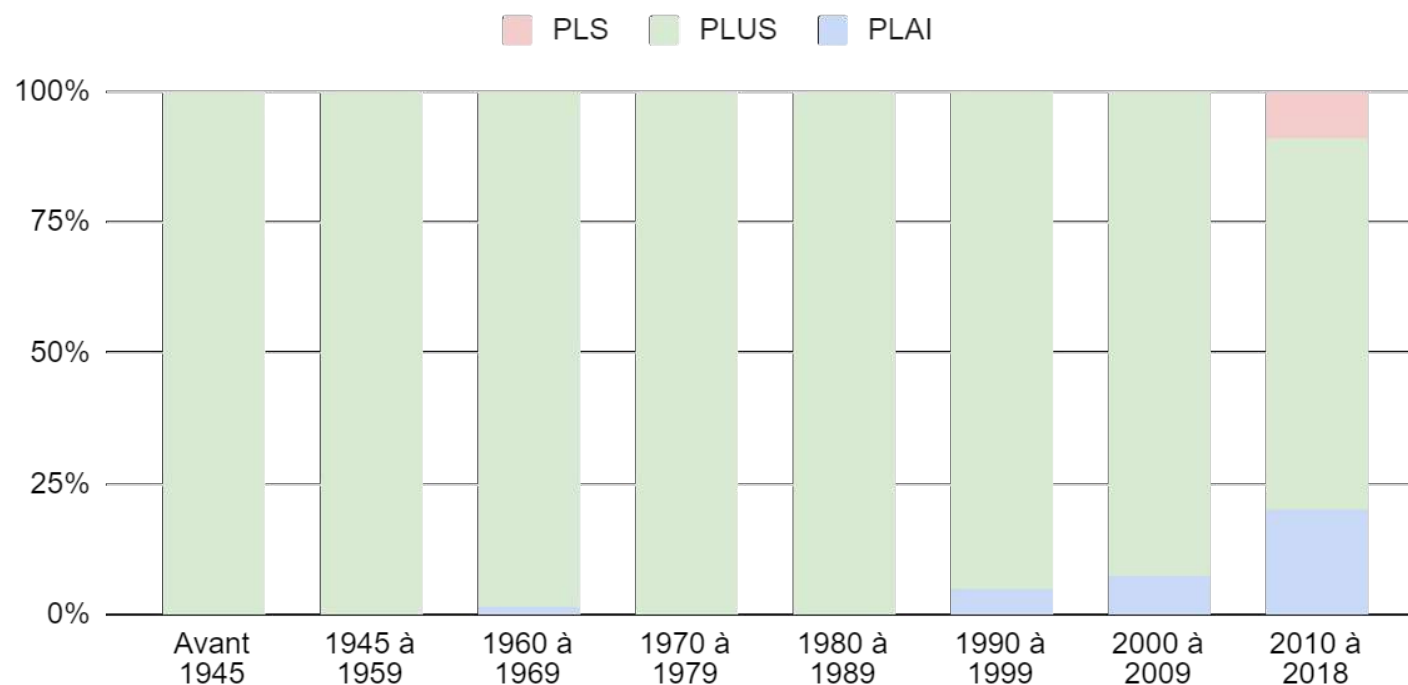
Quelques logements financés en PLAI ont vu le jour depuis les années 90 mais restent encore minoritaires et concentrés dans le pôle central du territoire.

La VEFA représente 69% de la production depuis 2018 alors qu'elle représentait 6% sur 2012-2018

Une programmation PLS qui favorise l'équilibre des opérations mais dont les attributions sont souvent délicates (attribution le plus souvent à des ménages sous plafonds PLUS)

Répartition des logements sociaux par financement et par période de construction

Source : RPLS 2021



Une demande en progression, essentiellement alimentée par des demandeurs non logés dans le parc social

SNE 12/2021	Haute-Savoie	CC des Vallées de Thônes	Thônes
Demande	25974	255	162
Attribution	4994	52	41
Pression	5,2	4,9	4,0

Nombre de demandeurs d'un logement social
Source : SNE 12/2021 | Traitement : Urbanis

255

Une demande en hausse de +20% entre 2020 et 2021

Un rapport demande / attribution élevé traduisant une certaine tension

Une part très élevée de demandeurs qui ne sont pas logés dans la parc HLM (80% hors demandes de mutation) faisant écho aux difficultés de logement sur le territoire

Des bailleurs qui relativisent la pression observée sur le parc social : près de la moitié des propositions d'attribution sont refusées par les locataires car ne correspondant pas à leurs critères

Part des demandes hors demandes de mutation
Source : SNE 12/2021 | Traitement : Urbanis

80%

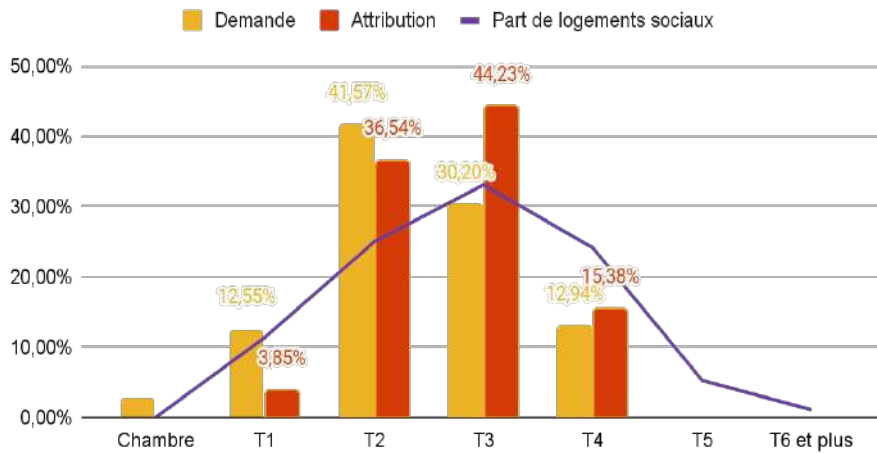
contre 67% en Haute-Savoie et 62% à l'échelle régionale.

Peu d'attributions de petits logements T1/T2

Les demandeurs PLAI bénéficient d'une politique d'attribution favorable (publics réservataires etc.)

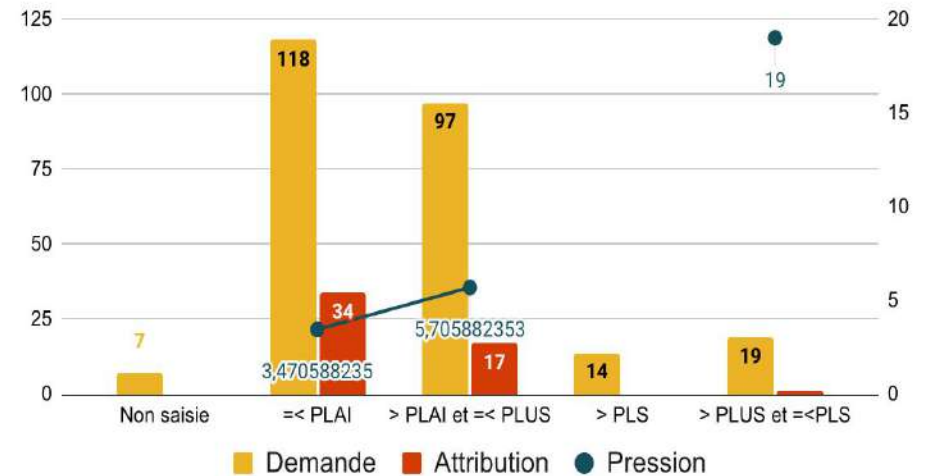
Demande et attribution au sein de l'intercommunalité selon le nombre de pièces

Source : SNE (12/2021) | Traitement : Urbanis



Répartition par plafonds de revenus des demandeurs d'un logement social

Source : SNE (12/2021) | Traitement : Urbanis



Le territoire de la CCVT n'est pas concerné par la réforme des attributions loi Egalité & Citoyenneté.

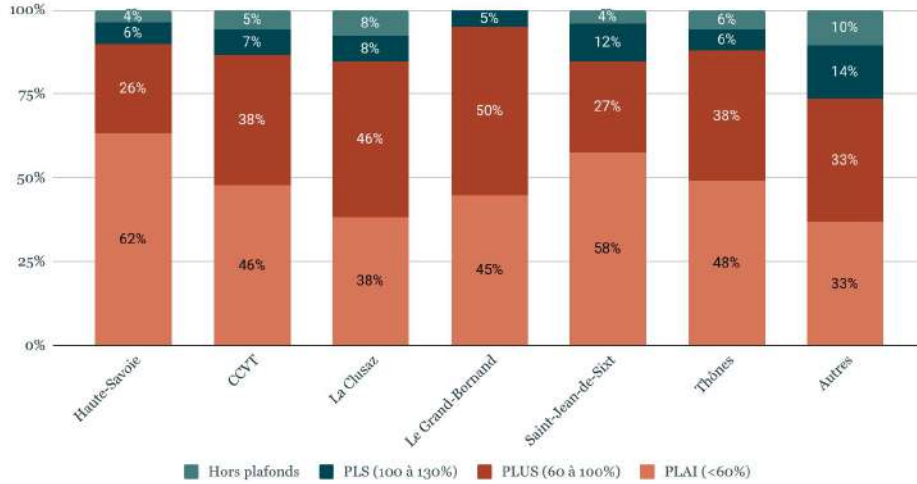
Le parc social de la CCVT est moins impacté par les réservataires, laissant davantage de marges de manœuvre à une politique d'attribution intercommunale / stratégie de peuplement (cas d'Haute-Savoie-Habitat dont 25% du patrimoine local est hors réservataire).

Vraies difficultés d'attribution sur le parc situé à Val Sulens (peu de demande).
 Difficulté également sur La Clusaz : des typologies de logements trop grandes par rapport à la demande exprimée.

Des demandeurs moins pauvres que sur le reste de la Haute-Savoie, et une demande davantage motivée par la cherté des prix de l'immobilier

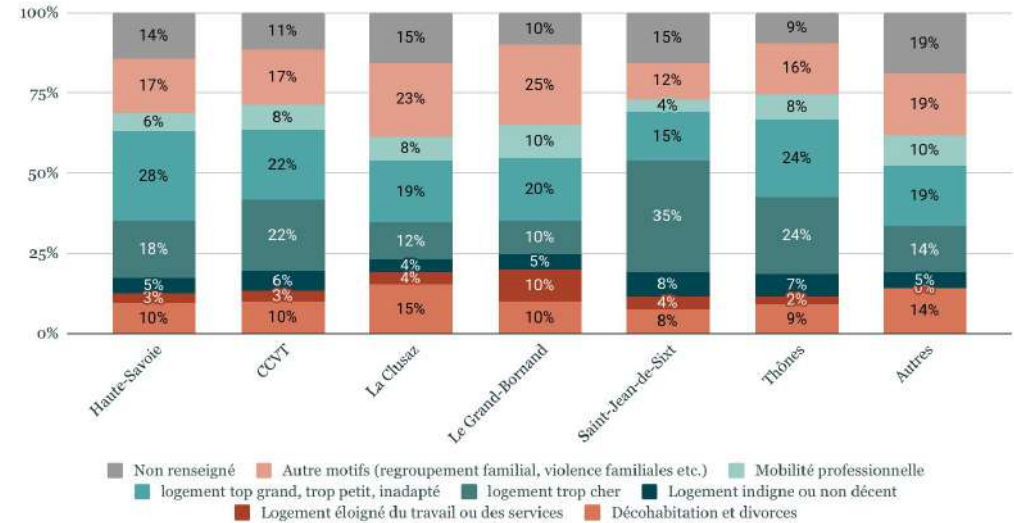
Répartition des demandeurs au 31.12.2021 selon plafonds de ressources HLM

Source : SNE 2022



Répartition des demandeurs au 31.12.2021 selon motif de la demande

Source : SNE 2022

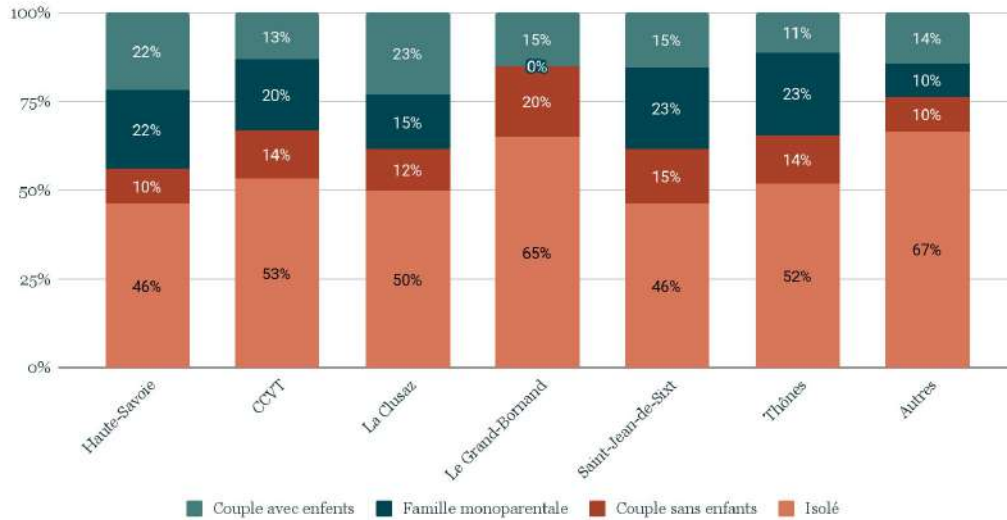


- La demande sociale exprimée sur le territoire CCVT semble moins précaire que sur le reste du Département (46% de demandeurs sous plafonds PLAI sur CCVT contre 62% en Haute-Savoie).
- Le profil des demandeurs émane davantage de ménages sous plafonds PLUS (38% sur la CCVT contre 26 en Haute-Savoie)
- Les demandeurs sous plafonds PLS demeurent marginaux (7% contre 6% en Haute-Savoie)
- Comme en Haute-Savoie, la demande sociale exprimée est motivée par deux facteurs principaux :
 - un logement inadapté en taille ou autonomie de la personne (22% des demandes CCVT contre 28% en Haute-Savoie)
 - un logement trop cher (22% sur la CCVT contre 18% en Haute-Savoie)
- On note ainsi une spécificité marquée de la CCVT : le marché immobilier tendu (en particulier sur le marché locatif privé) implique une demande sociale renforcée.

Davantage de demandeurs isolés et de couples sans enfants parmi les demandeurs, principalement logés dans le parc locatif privé

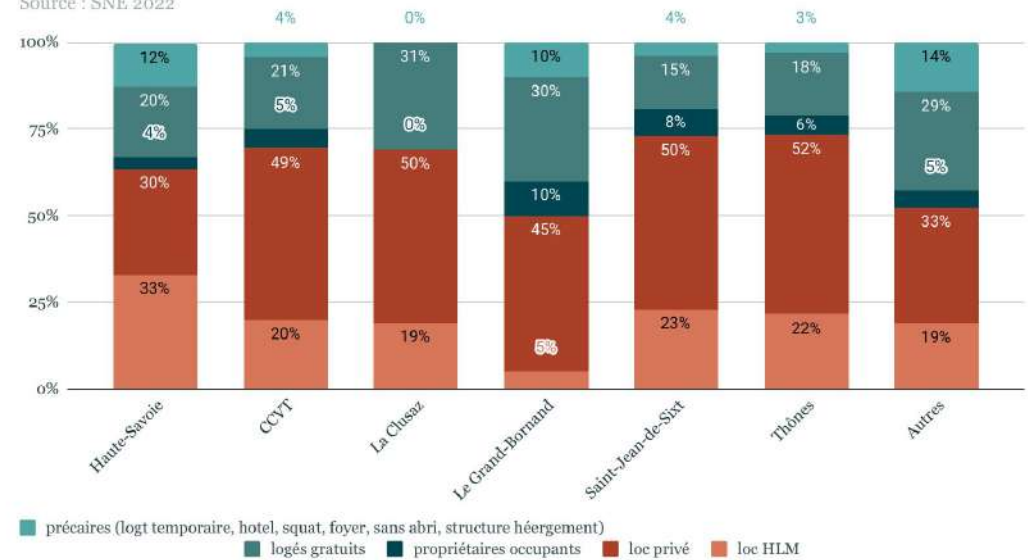
Répartition des demandeurs au 31.12.2021 selon par composition familiale

Source : SNE 2022



Répartition des demandeurs au 31.12.2021 selon la situation de logement actuelle

Source : SNE 2022



- Les demandeurs d'un logement social sur la CCVT sont majoritairement des personnes isolées (53%) et secondairement des familles monoparentales (20%) et couples avec enfants (13%).
- Le poids des personnes isolées parmi les demandeurs est supérieur à celui observé en Haute Savoie (53% contre 46%). A noter également la part de couples sans enfants supérieure de 4 points (14%) à celle observée sur le département.
- Le profil des ménages demandeurs est relativement homogène à l'échelle des communes de la CCVT à l'exception du Grand Bornand où le poids des personnes isolées est nettement plus important que sur la CCVT (65%) ainsi que pour les couples sans enfants (20% soit 4 points de plus que la moyenne CCVT).
- Concernant la situation de logement actuelle, on note sur la CCVT une surreprésentation des ménages logés dans le parc locatif privé (49% des demandeurs contre 30% en Haute-Savoie). Cette part élevée est à rapprocher de la tension observée sur le parc locatif privé (loyers élevés et faiblesse de l'offre locative). Les stations du Grand Bornand et la Clusaz se distinguent des autres communes du territoire avec une part élevée de ménages logés à titre gratuit plus élevée (respectivement 30 et 31% contre 21% sur CCVT). Au Grand Bornand il est également à noter que 10% des demandeurs sont actuellement propriétaires occupants de leurs logements contre 5% à l'échelle CCVT.

03.3

/ LE PARC DE
LOGEMENTS

Le parc privé



Le parc privé (hors résidences secondaires) au sein de la CCVT

En 2020, d'après la source cadastrale, la CCVT possède 8857 résidences principales privées (propriétaires occupants, locataires du privé ou occupation à titre gratuit).

Caractéristiques principales :

- Une majorité de logements sont occupés par leur propriétaire.
- Une offre locative privée à titre de résidence principale essentiellement localisée à Thônes.
- De nombreux logements type T3 et T5.
- Dans les pôles ruraux, la part des logements privés de grandes tailles (T4/T5) est plus importante que dans le reste de l'intercommunalité.
- Les pôles de proximité possèdent eux davantage de logements de petites tailles (type T1/T2).

Part des PO* dans le parc de RP privé en 2021

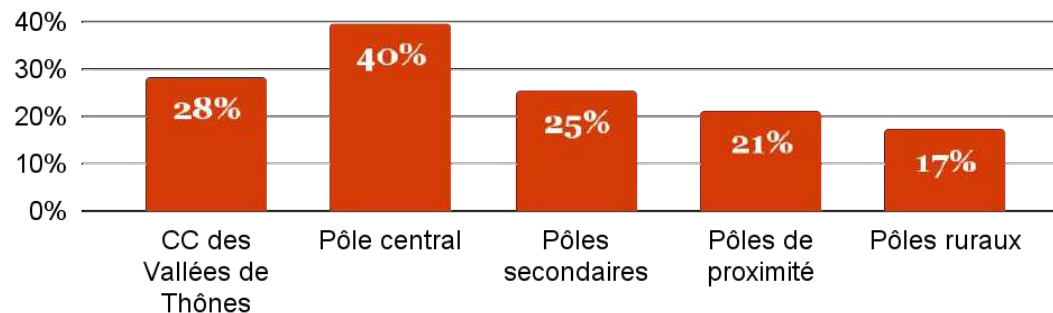
Source : MAJIC 2021 | Traitement : Urbanis

69%

* PO : Propriétaires occupants

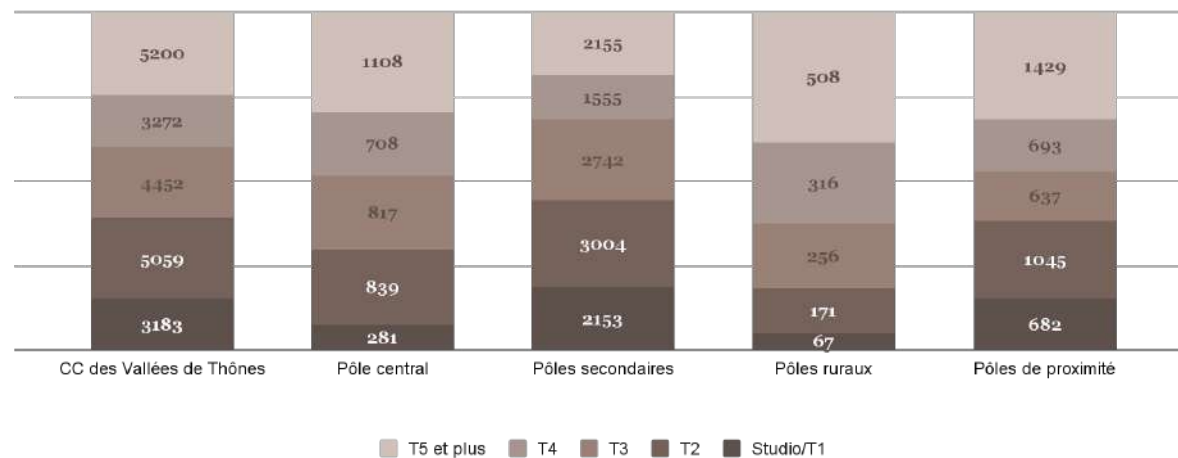
Part des locataires du parc de résidences principales privées en 2020

Source : MAJIC 2020 | Traitement : Urbanis



Répartition des logements privés selon la taille des logements

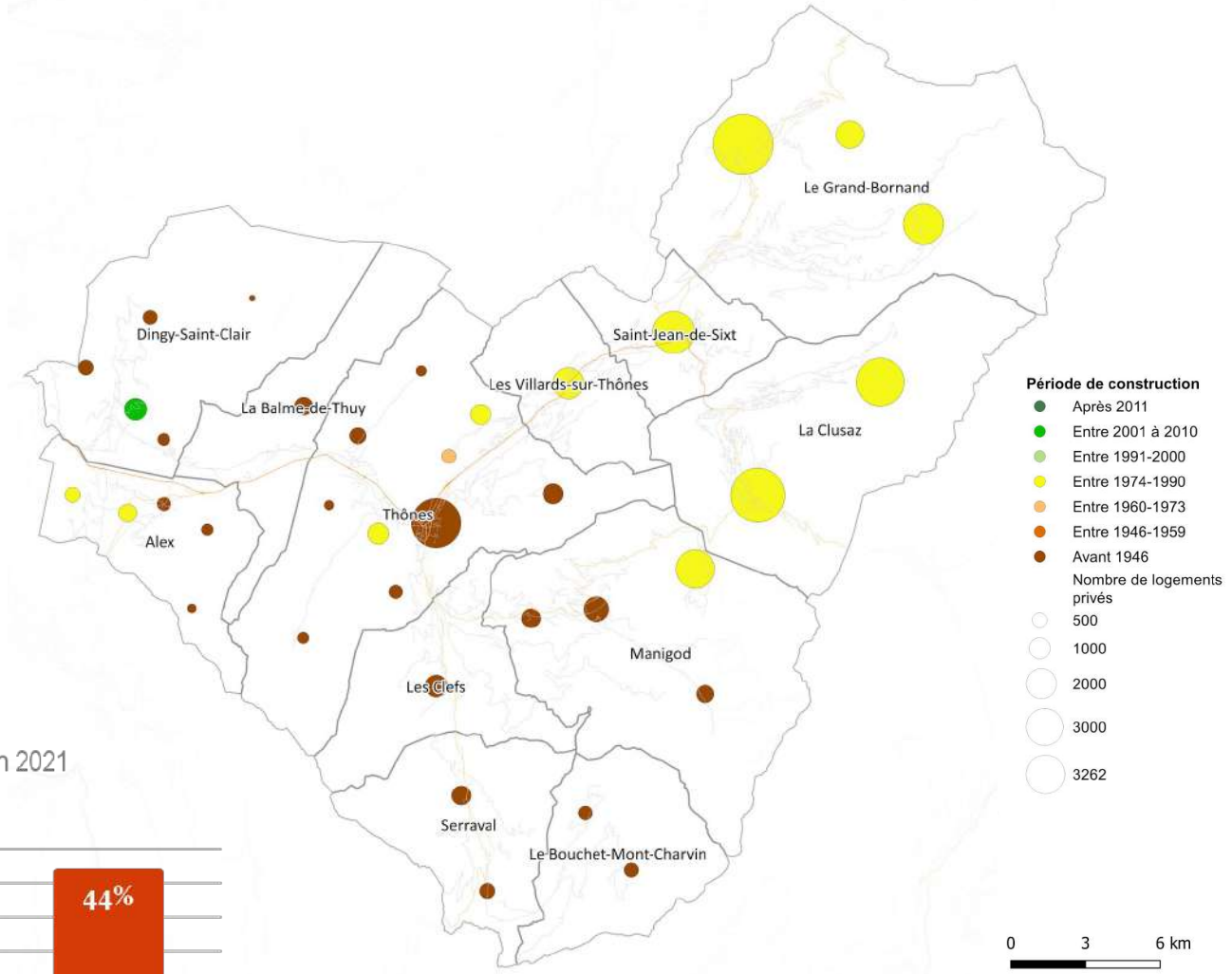
Source : MAJIC2021 | Traitement : Urbanis



62% du parc de logements privés (hors résidences secondaires) de la CCVT a été construit après 1974 mais des différences s’observent au sein de l’intercom

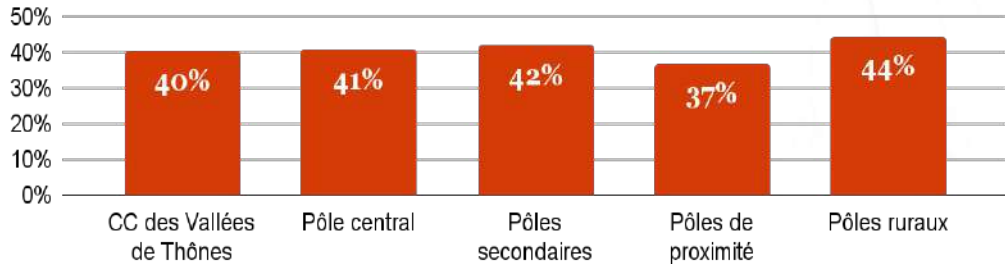
La majorité du parc privé a été **construite avant la première réglementation thermique** (= cible privilégiée pour les travaux de rénovation énergétique). Ceci concerne notamment :

- **Le pôle central.**
- **Les pôles ruraux.**



Logements privés (hors résidences secondaires) construits avant 1974 en 2021

Source : MAJIC 2021 | Traitement : Urbanis



*carte intégrant les résidences secondaires

Réalisation : Urbanis, Juin 2022
Sources : DGFIP2021 ; OSM

Davantage de logements privés potentiellement dégradés dans les Pôles ruraux

Inspiré par la méthodologie du PPPI, les logements privés potentiellement dégradés correspondent au croisement des logements des classes cadastrales 6, 7 et 8 et du taux de pauvreté des ménages à l'échelle du carreau de 400m². Cette méthode renvoie un nombre de logements plus important que le PPPI.

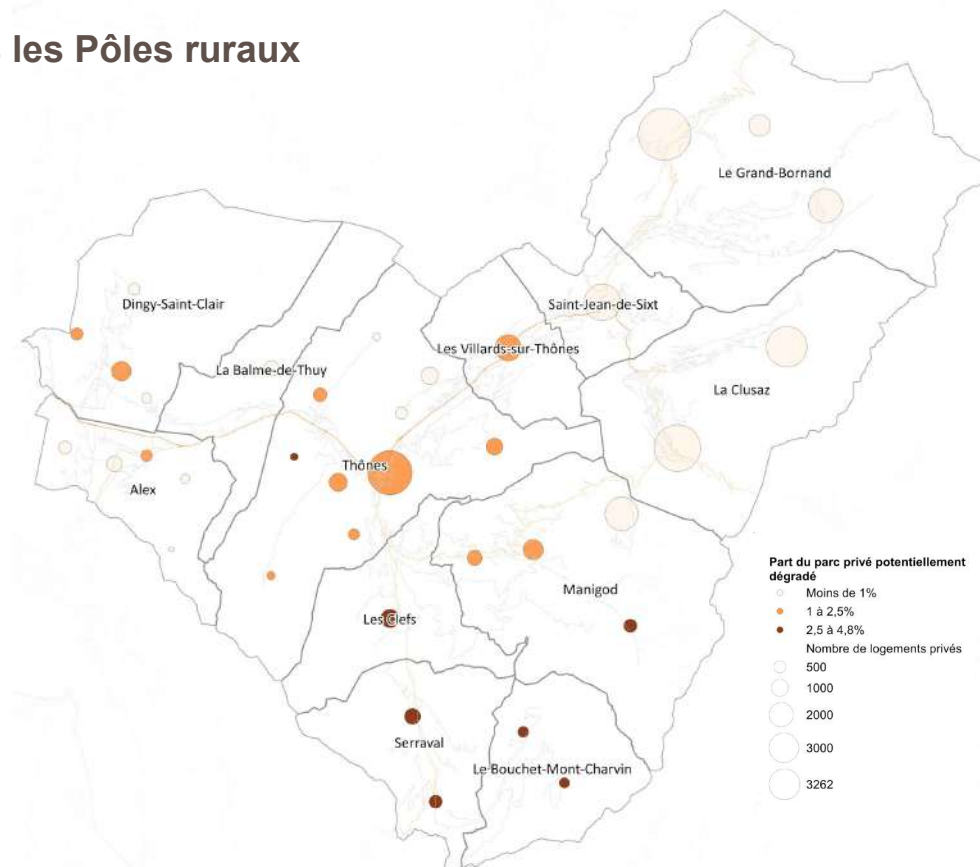
Nombre de logements privés (hors RS) potentiellement dégradés en 2020

Source : MAJIC 2020, INSEE Carroyage 2016 | Traitement : Urbanis

192

Part des logements privés potentiellement dégradés en 2020

Source : MAJIC 2020, INSEE Carroyage 2016 | Traitement : Urbanis



034

/ LE PARC DE
LOGEMENTS

Focus sur les enjeux de
la vacance du parc privé

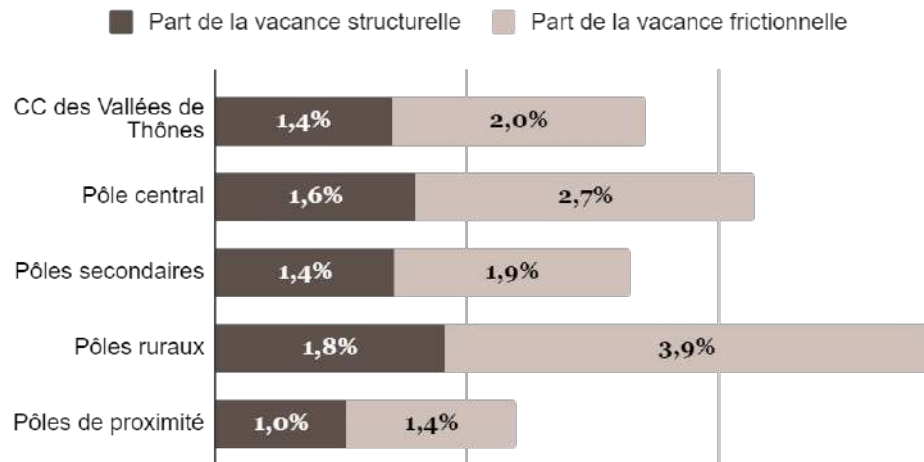
La vacance des logements privés est jugée correcte à l'échelle de la CCVT, mais à surveiller

723 logements privés vacants au sein de la CCVT

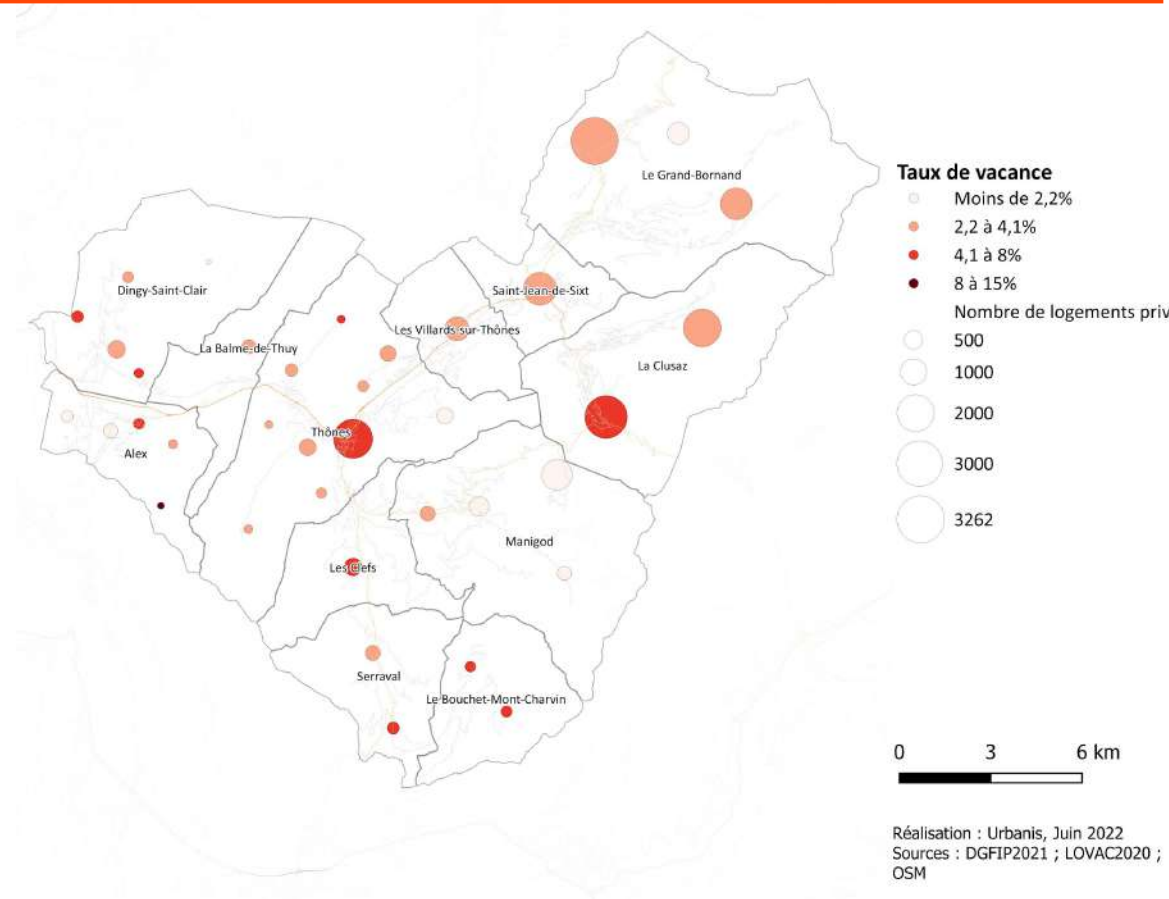
Part de logements vacants en 2021
 Source : LOVAC, MAJIC2021 | Traitement : Urbanis

3,4%

Vacance structurelle et frictionnelle en 2021
 Source : LOVAC, MAJIC2021 | Traitement : Urbanis



La part de logements vacants est jugée correcte (moins de 6%). Ce phénomène est plus concentré dans le pôle central et les pôles ruraux. Cependant la vacance s'explique dans ces territoires par une part de vacance frictionnelle non négligeable.

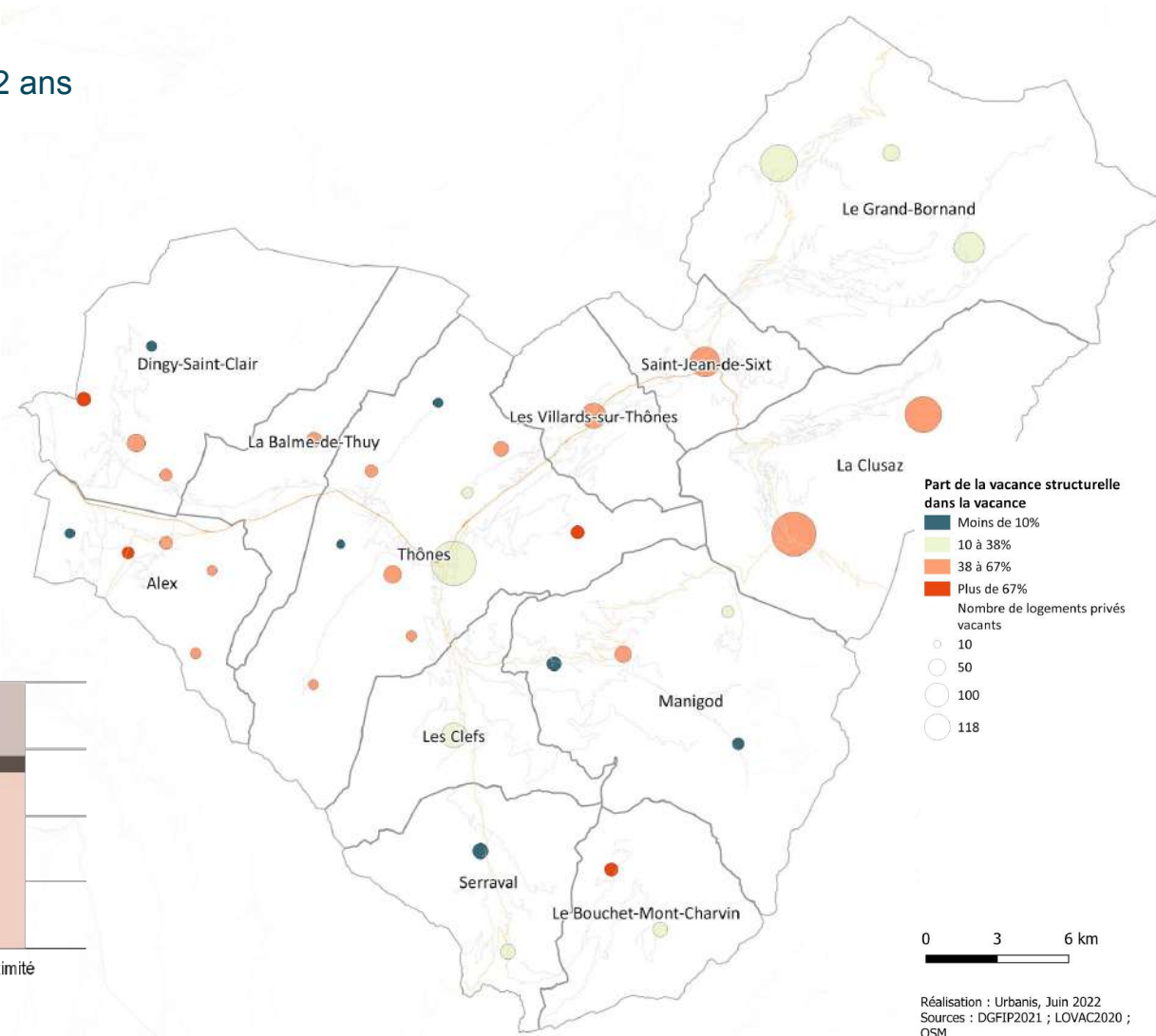
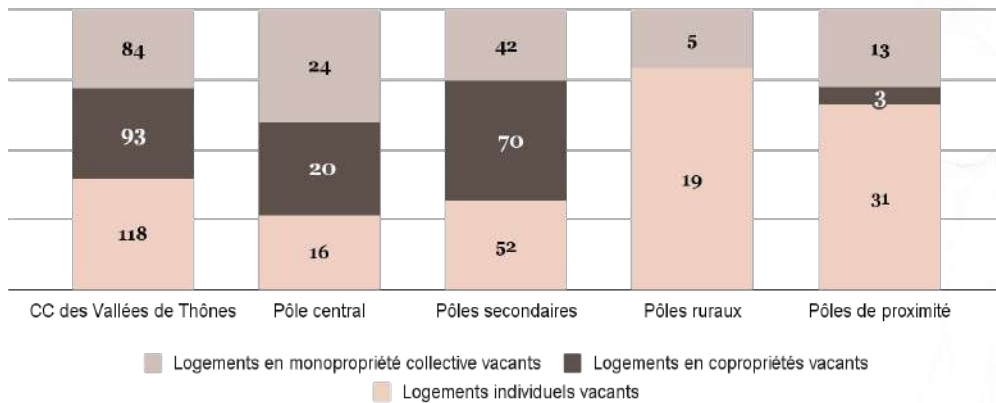


La vacance structurelle selon la morphologie

295 logements privés vacants depuis plus de 2 ans
 (source LOVAC / DGI-Majic 2021)

A l'échelle de la CCVT, ce sont davantage les **logements individuels** (type maison) qui sont touchés par la vacance structurelle notamment **dans les pôles ruraux et de proximité**. En revanche **le pôle central ainsi que les pôles secondaires** concentrent l'essentiel des **logements en copropriétés vacants** de la CCVT.

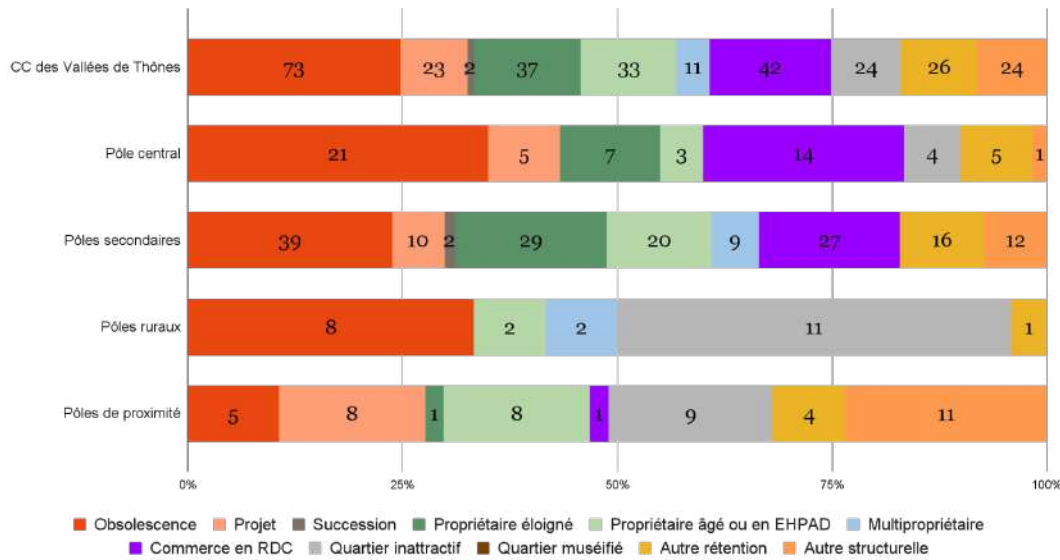
Morphologie des logements vacants depuis plus de 2 ans
 Source : LOVAC, MAJIC2021 | Traitement : Urbanis



La typologie des logements en vacance structurelle au sein des périmètres d'étude

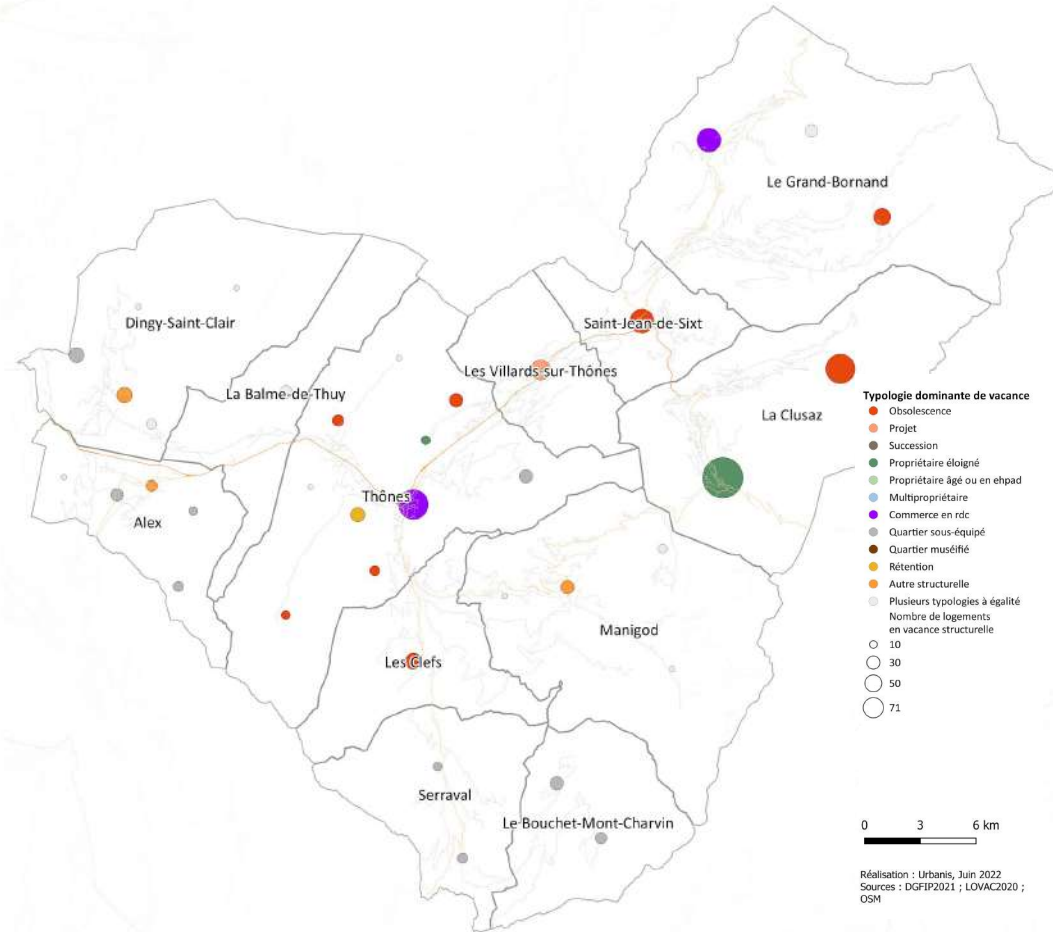
Typologie de vacance structurelle

Source: LOVAC, MAJIC2021 | Traitement : Urbanis



73 logements vacants depuis plus de 2 ans sont potentiellement obsolètes (24%) et nécessitent d'importants travaux de réhabilitation pour leur remise sur le marché

La vacance structurelle des logements privés à l'échelle de la CCVT semble avoir des problématiques diversifiées. Cependant nous pouvons voir (sur le graphique) qu'elle pourrait s'expliquer notamment pour des raisons d'obsolésence (1/3 des logements vacants pour raison structurelle) mais aussi par la présence d'un commerce en RDC notamment dans le pôle central et au sein des pôles secondaires.



Typologie de vacance des logements

La typologie décrite ici est construite en classant chaque logement en vacance structurelle dans la première typologie dont il remplit les critères, dans cet ordre :

Quand on parle d'**obsolescence** d'un logement, on fait allusion à une dégradation qui rend ce bien insalubre et donc inadapté pour une occupation quelconque, ou bien dont les éléments structurels le rendent obsolète face au marché. **Concrètement, cela concerne dans les fichiers fonciers les logements vacants plus de 4 ans et qui n'ont pas de salle d'eau, ou bien les logements de classe cadastrale 7 et 8 vacants depuis plus de 2 ans, ou bien enfin les logements vacants depuis plus de 2 ans mal agencés (immeuble étroit, T1 inférieur à 10m², T2 inférieur à 30 m², T3 inférieur à 40m², T4 inférieur à 50m², etc.)**

La vacance de **succession** peut être causée par le désintéressement des personnes concernées ou à une procédure compliquée. **Ils sont repérés en prenant en compte les indivisions entre personnes n'habitant pas dans le même domicile.**

La vacance liée à un **projet** s'inscrit sur une période d'une durée modérée à longue et correspond au temps de réflexion et de mise en place d'un projet de location, d'occupation, de vente, de rénovation, de mise aux normes ou encore de démolition. Elle peut aussi être liée à un changement d'affectation du logement. **Elle est repérée quand la vacance est supérieure à 2 ans, l'année de dernière mutation du logement est postérieur à l'année de début de vacance, et le changement de propriétaire est intervenu il y a 5 ans ou moins.**

La vacance liée à un **commerce en rez-de-chaussée** fait écho à la problématique des accès indépendants aux étages ou aux nuisances provoquées par le commerce. **Les logements vacants depuis plus de 2 ans situés au-dessus d'un commerce en rez-de-chaussée sont concernés par cette problématique.**

Les **propriétaires âgés** et/ou **en EHPAD** ne sont pas en capacité de gérer la mise en vente ou en location de leur logement, ou n'en ont pas la volonté. **Les logements vacants depuis plus de 2 ans dont le propriétaire a plus de 75 ans, ou dont l'adresse du propriétaire correspond à l'adresse d'un EHPAD, sont repérés ainsi.**

Les **propriétaires éloignés, habitant une région différente**, connaissent de fait des difficultés à gérer la vente ou la location de leur logement.

Les logements appartenant à des **propriétaires multiples** peuvent être concernés par des problématiques de marchand de sommeil (location non déclarée), de manque de rentabilité ou de désintérêt. **Les logements en vacance structurelle dont le propriétaire possède au moins 5 logements dans la commune sont classés dans cette typologie.**

Les logements vacants des **quartiers muséifiés** sont liés aux nuisances provoquées par les activités touristiques et les difficultés de projet induites par la présence de monuments historiques à proximité. **Les logements vacants depuis plus de 2 ans compris dans un quartier à la fois situé à moins de 500m d'un monument historique et présentant une forte concentration de commerces et de logements touristiques sont concernés par cette typologie.**

La vacance liée à un **quartier sous-équipé** résulte d'une offre d'équipements estimée insuffisante à proximité, qui peut freiner son achat ou sa location. **Quand un logement vacant depuis plus de 2 ans est situé dans une section cadastrale qui comprend aucun équipement de proximité (postes, boulangeries, pharmacies, banques, épicerie, médecins généralistes, etc.) il est alors lié à cette typologie.**

La **rétention** concerne les logements vacants depuis 5 ans ou plus et qui ne rentrent pas dans les autres catégories. Les causes peuvent donc être liées à une rétention volontaire de la part des propriétaires (pour réservation ou résidence secondaire par exemple). Les autres logements sont classés dans la catégorie **Autre structurelle**, qui regroupe les logements ne présentant à priori pas de problèmes structurels ou de fonctionnement : résidences secondaires, réservation, etc.

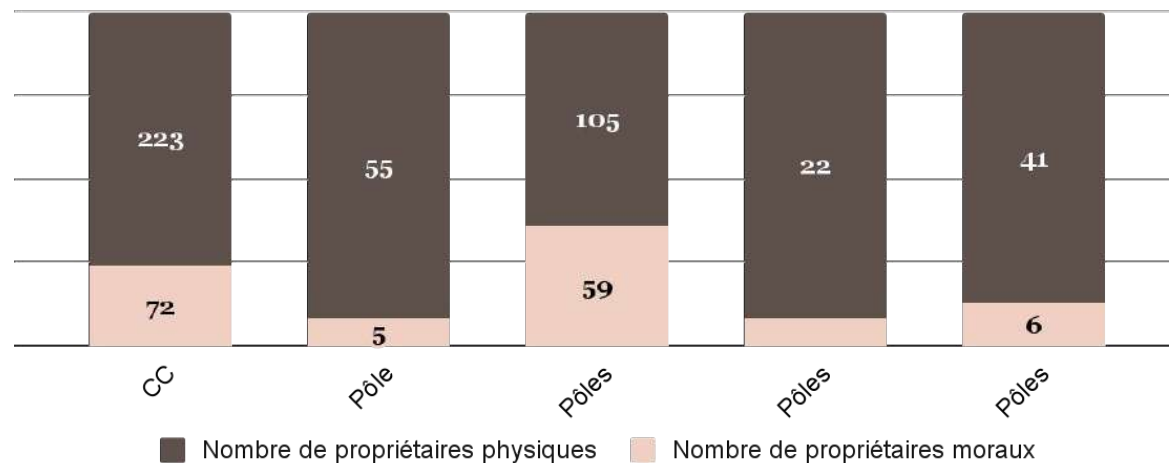
Les propriétaires de logements en vacance structurelle

- **75% des propriétaires de logements vacants au sein de la CCVT sont des propriétaires physiques** parmi eux :
 - 81% d'entre eux ont 50 ans et plus
 - 55% d'entre eux ont 65 ans et plus
 - 8% d'entre eux ont moins de 40 ans

La part des propriétaires (d'un logement vacant) âgés de 75 ans et plus est plus élevée dans le pôle central que dans le reste de l'intercommunalité.

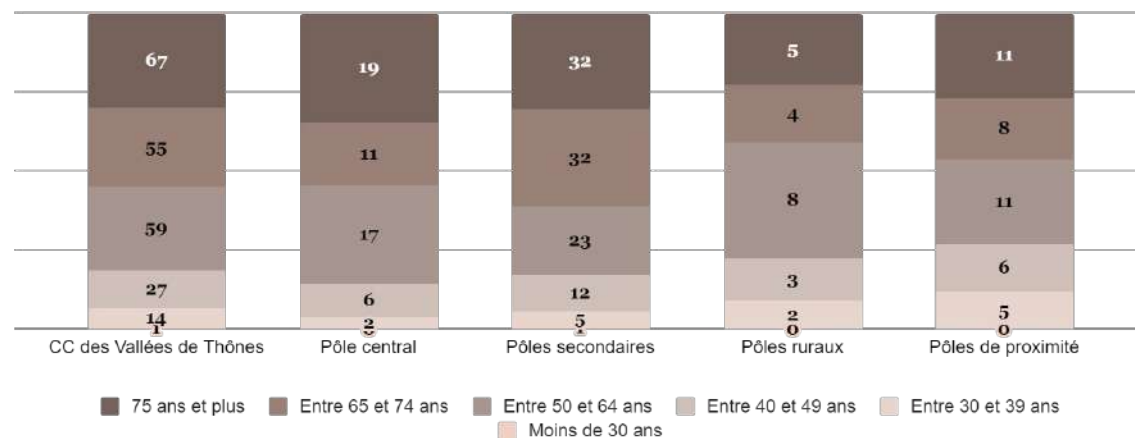
Type de propriétaires des logements vacants depuis plus de 2 ans

Source : LOVAC, MAJIC2021 | Traitement : Urbanis



Vacance structurelle selon l'âge des propriétaires

Source : LOVAC, MAJIC2021 | Traitement : Urbanis



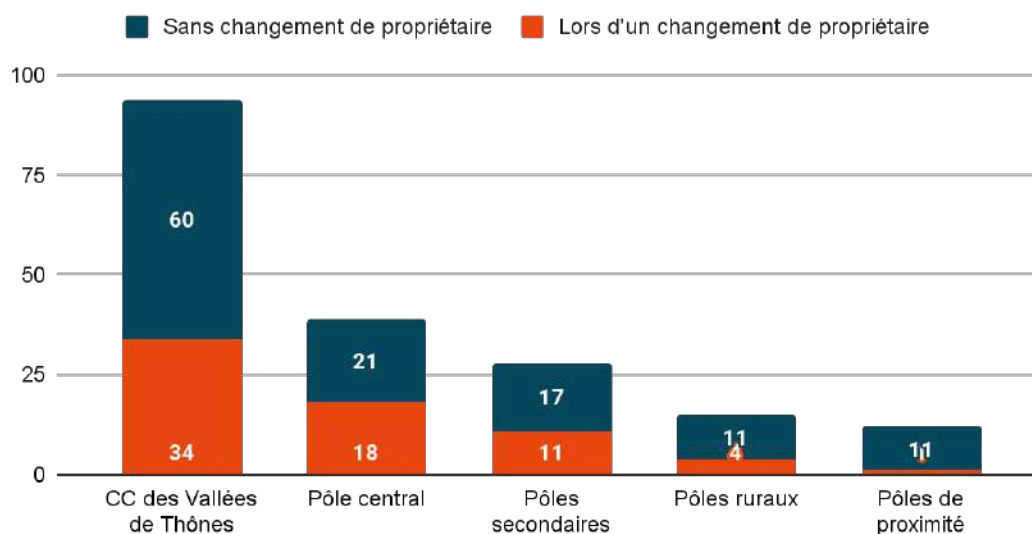
La remise sur le marché des logements en vacance structurelle

Au sein de la CCVT **94 logements vacants ont été remis sur le marché en 2021**. 60 logements l'ont été sans changement de propriétaire tandis que 34 logements l'ont été lors d'un changement de propriétaire.

Dans les communes constituant les pôles ruraux et de proximité, cette remise sur le marché s'effectue plus souvent sans changement de propriétaire tandis que dans le pôle central et les pôles secondaires la part des logements vacants remis sur le marché lors d'un changement de propriétaire est supérieure à la moyenne intercommunale.

Remise sur le marché des logements en vacance structurelle

Source : LOVAC2020 ; MAJIC 2021 | Traitement : Urbanis

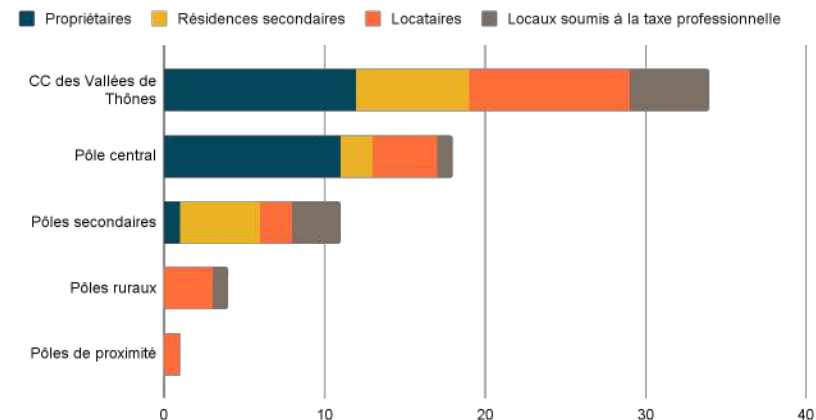


La remise sur le marché des logements en vacance structurelle lors d'un changement de propriétaire

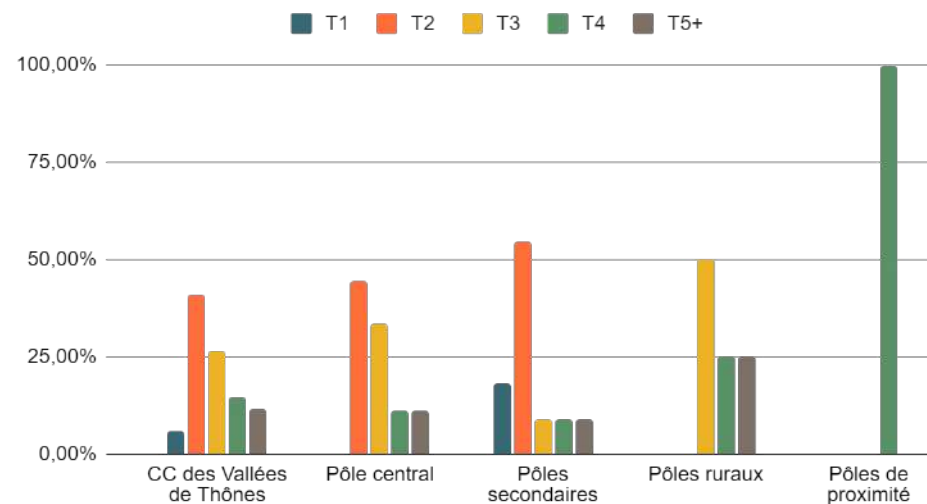
Une bonne partie des logements vacants remis sur le marché lors d'un changement de propriétaire sont **occupés par un propriétaire occupant notamment dans le pôle central** tandis que **les pôles ruraux et de proximité privilégient la mise en location**. Dans **les pôles secondaires** le type d'occupation est plus diversifié mais on note que **la remise sur le marché d'un logement vacant sert de résidence principale ou de locaux soumis à la taxe professionnelle**.

Enfin lors d'un changement de propriétaire, **les logements vacants remis sur le marché étaient davantage de petite taille dans le Pôle central et dans les pôles secondaires** que dans le reste de l'intercommunalité.

Type d'occupation des logements vacants remis sur le marché avec changement de propriétaire
Source : LOVAC2020 ; MAJIC 2021 | Traitement : Urbanis



Taille des logements remis sur le marché avec changement de propriétaire
Source : LOVAC2020 ; MAJIC 2021 | Traitement : Urbanis

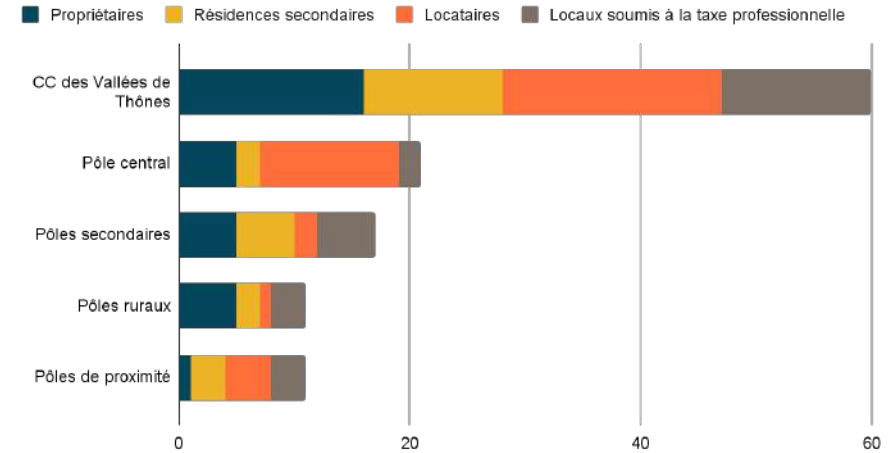


La remise sur le marché des logements en vacance structurelle sans changement de propriétaire

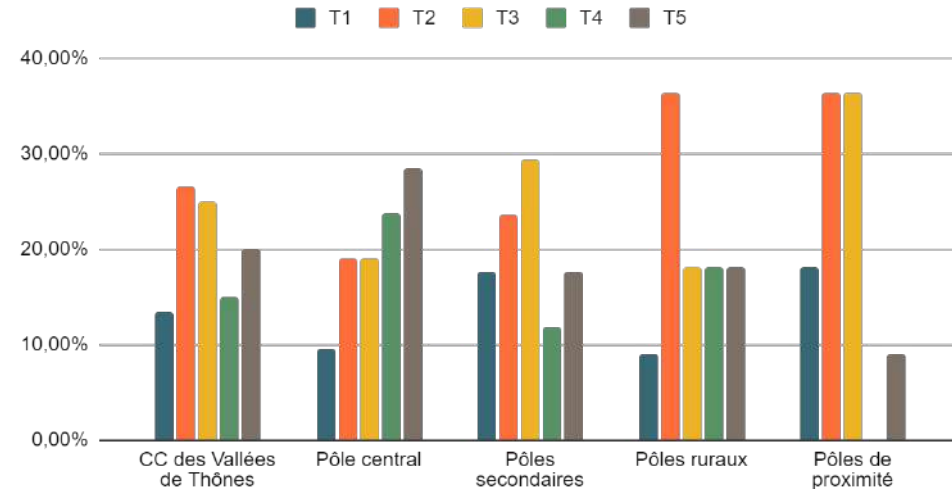
Les logements vacants remis sur le marché **sans changement de propriétaire** sont occupés essentiellement par des locataires dans le pôle central à l'inverse des pôles secondaires et ruraux. Enfin dans les pôles de proximité, les logements vacants remis sur le marché sont moins privilégiés pour être occupés par le propriétaire.

Les logements vacants remis sur le marché **sans changement de propriétaire** sont de tailles diverses. On note cependant des logements de plus grandes tailles dans le pôle central.

Type d'occupation des logements vacants remis sur le marché sans changement de propriétaire
Source : LOVAC2020 ; MAJIC 2021 | Traitement : Urbanis



Taille des logements remis sur le marché sans changement de propriétaire
Source : LOVAC2020 ; MAJIC 2021 | Traitement : Urbanis



035

/ LE PARC DE
LOGEMENTS

Focus sur les enjeux du
parc de logement en
copropriété

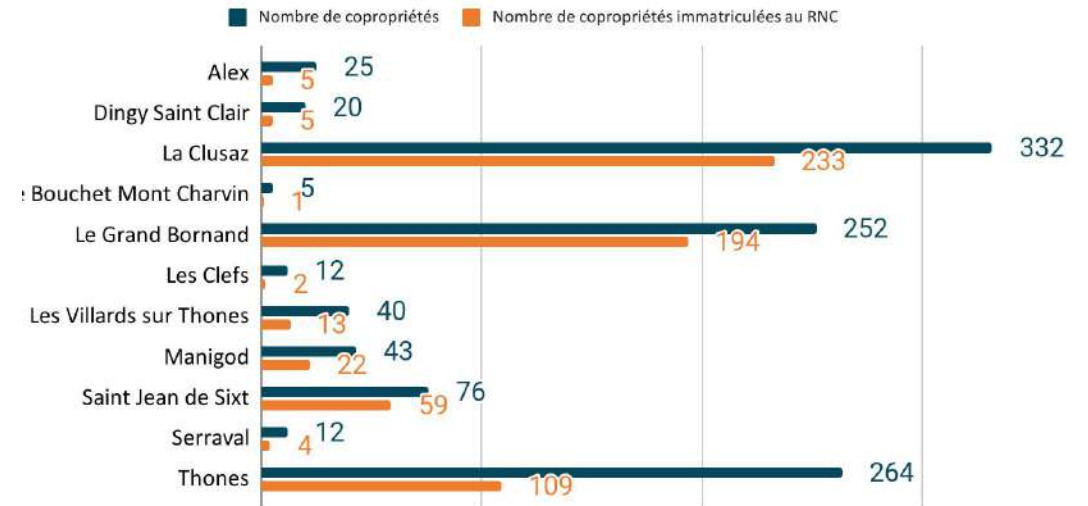
Une part importante de copropriétés immatriculées, une organisation juridique à contrôler

- **648 copropriétés immatriculées au Registre National des copropriétés (RNC)**, soit **80%** des copropriétés de la CCVT. Un taux d'enregistrement fort.
- **Taille moyenne d'une copropriété sur le territoire : 4 logements/copropriété**

Au vu de la typologie des copropriétés (petite taille), une part importante est vraisemblablement gérée par des syndicats bénévoles. L'enjeu est de **s'assurer que l'organisation des copropriétés est conforme à la législation et que ces copropriétés sont bien gérées.**

Localisation des copropriétés immatriculées au RNC sur la CCVT

Source MCMA, RNC 2021



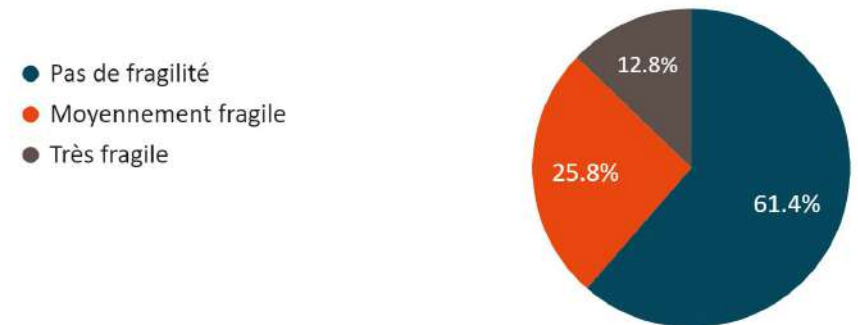
Une soixantaine de copropriétés présentent un cumul d'indicateurs de fragilités préoccupants

- 13% des copropriétés avec des données financières sont **potentiellement fragiles, soit 68 copropriétés sur la CCVT totalisant 2022 logements** (estimation Urbanis).
- Aucune copropriété sous administration provisoire, ni de procédure (mandat ad hoc, arrêtés..) en cours

L'enjeu est de **vérifier le niveau de fragilités et d'approfondir les causes et difficultés repérées** avec les acteurs et instances de gestion pour définir une stratégie d'actions.

Niveau de fragilité des copropriétés du RNC sur la CCVT

Source RNC 2021



036

/ LE PARC DE
LOGEMENTS

Focus sur les enjeux
énergétiques du parc
privé ■

03.6/ LE PARC DE LOGEMENTS / FOCUS ENJEUX ÉNERGÉTIQUES DU PARC PRIVÉ

39% des résidences principales privées sur le territoire sont énergivores (étiquette E, F ou G)

Nombre de logements privés (hors RS) de classe E, F ou G
Source : MAJIC2020 | Traitement : Urbanis

4216

Part de logements privés (hors RS) de classe E, F ou G en 2020
Source : MAJIC2020 | Traitement : Urbanis

39%

Part de logements locatifs privés de classe F ou G en 2020
Source : MAJIC2020 | Traitement : Urbanis

25,2%

Nombre de logements locatifs privés de classe F ou G en 2020
Source : MAJIC2020 | Traitement : Urbanis

637

Plus de 600 logements locatifs privés impactés par la loi Climat & Résilience à horizon 2028.

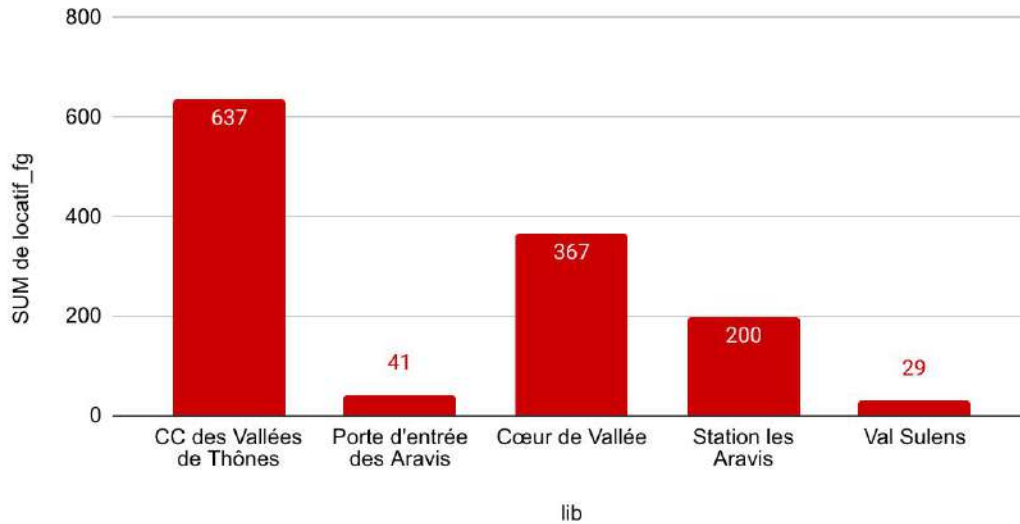
Concentration du potentiel de rénovation énergétique du parc locatif privé concentré sur le cœur de Vallée.

Des professionnels qui alertent sur l'impact sur le marché locatif permanent :

- **Risque de report vers la location saisonnière (non impactée par la loi).**
- **Tendance à la mise en vente pour ne pas "s'embêter".**
- **Des travaux qui ne peuvent se faire souvent qu'en travaux collectifs en copropriété.**

Nombre de logements locatifs privés de classe F ou G en 2020

Source : MAJIC2020 | Traitement : Urbanis



Loi Climat et résilience du 22/08/2021

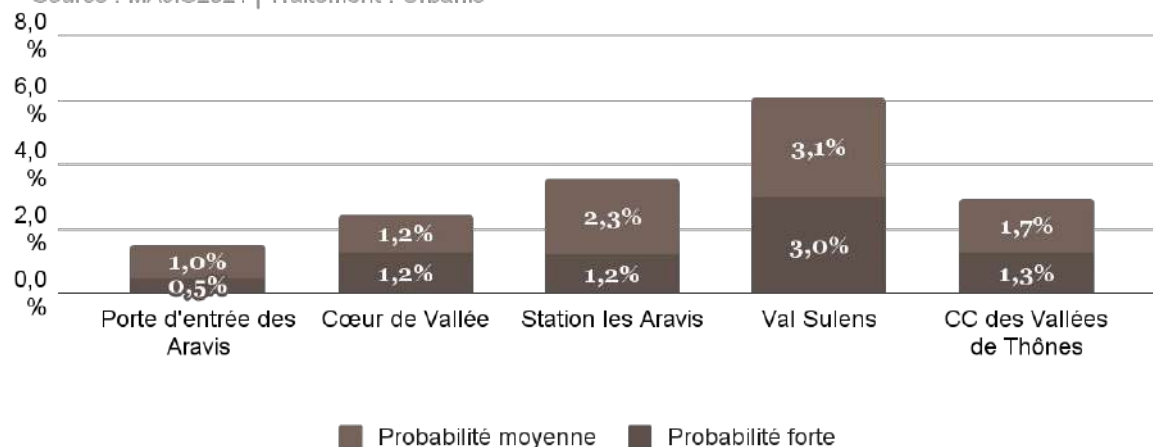
Les dates clés



La précarité énergétique

Part de résidences principales privées en situation de précarité énergétique

Source : MAJIC2021 | Traitement : Urbanis



Nombre de ménages du parc privé en situation de précarité énergétique probable

Source : MAJIC2020, FILOSOFI2018 | Traitement : Urbanis

287

A l'échelle de la CCVT, près de 3% des ménages sont en situation de précarité énergétique (dépenses énergétiques dans le logement supérieures à 8 % du revenu du ménage et revenu inférieur au 3e décile de revenu).

Une part importante de ces ménages sont des propriétaires âgés : 37% des propriétaires occupants à faibles ressources ont plus de 75 ans.

Les logements occupés par des propriétaires âgés

Nombre de logements occupés par des propriétaires de 75 ans ou plus

Source : MAJIC 2021 | Traitement : Urbanis

1335

74% des logements occupés par un propriétaire de plus de 75 ans est jugé non adapté / non accessible.

Le maintien à domicile pour les personnes en perte d'autonomie est difficile sur le territoire.

037

/ LE PARC DE
LOGEMENTS

Focus sur les besoins
d'adaptation à la perte
d'autonomie

Les séniors avec problèmes fonctionnels

Les propriétaires occupants seniors avec des problèmes fonctionnels sévères résident plus majoritairement sur Thônes et dans les pôles secondaires.

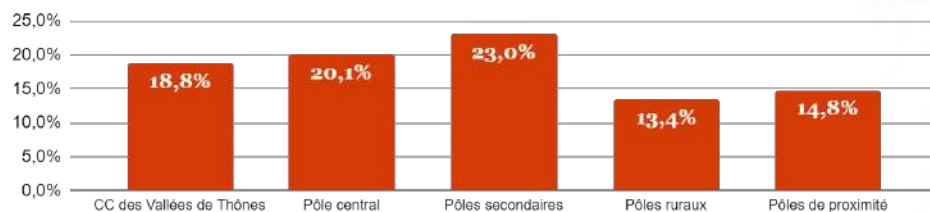
Part des occupants de 60 ans ou plus avec au moins un problème fonctionnel sévère

Source : MAJIC2020 ; DREES | Traitement : Urbanis

18,8%

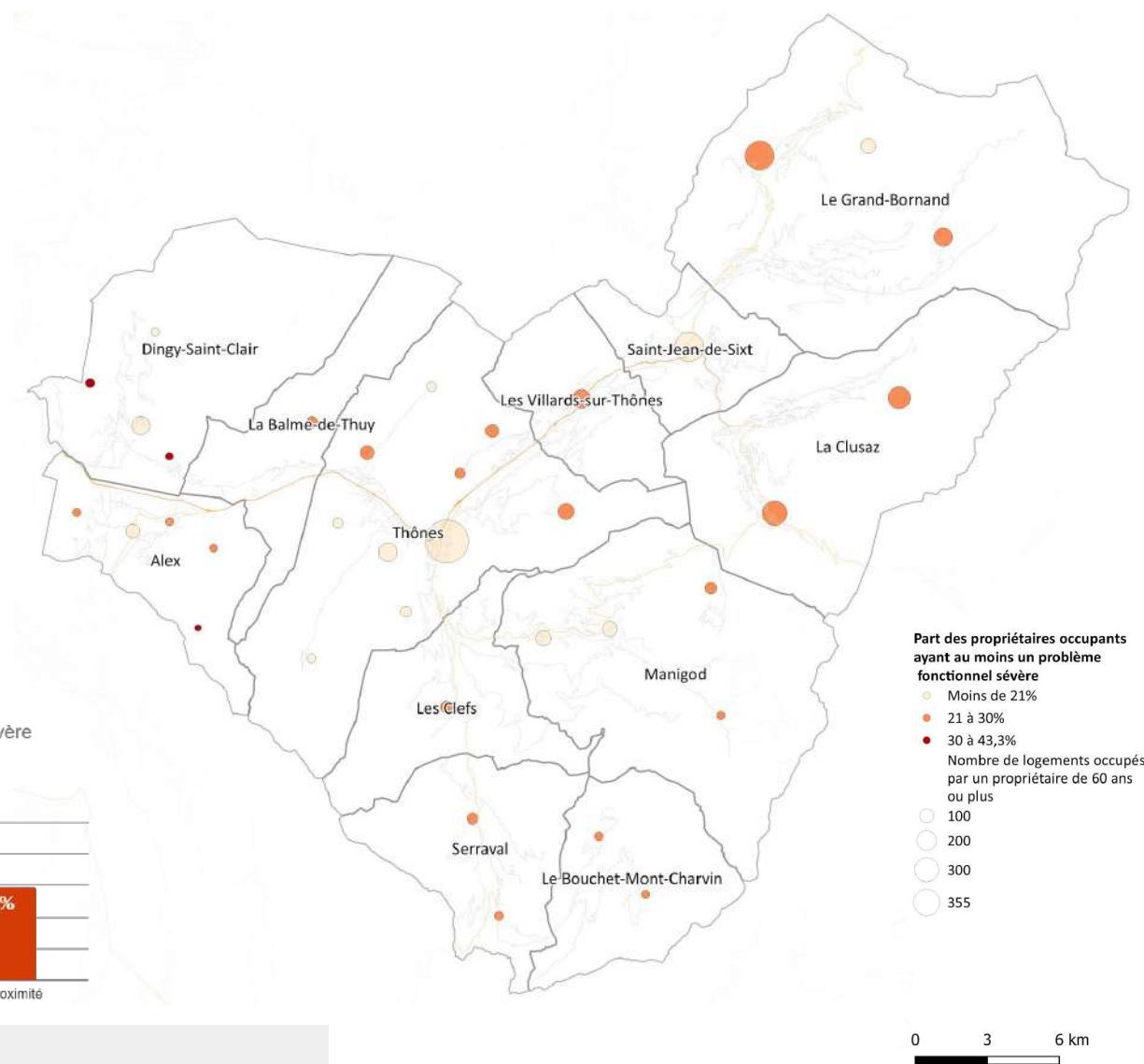
Part des propriétaires occupants de 60 ans ou plus avec au moins un problème fonctionnel sévère

Source : MAJIC 2021, DREES | Traitement : Urbanis



Problèmes fonctionnels sévères

Selon la DREES, les problèmes fonctionnels sévères doivent être considérés comme une première alerte au risque de dépendance. Ils peuvent être d'ordre moteur, sensoriel ou cognitif (monter un étage, marcher 500m, se pencher pour ramasser un objet, entendre, comprendre, etc.)



Réalisation : Urbanis, Juin 2022
Sources : DGFIP2020 ; DREES ; OSM

Les logements occupés par des propriétaires âgés

74% des logements occupés par un propriétaire de plus de 75 ans est jugé non adapté / non accessible.

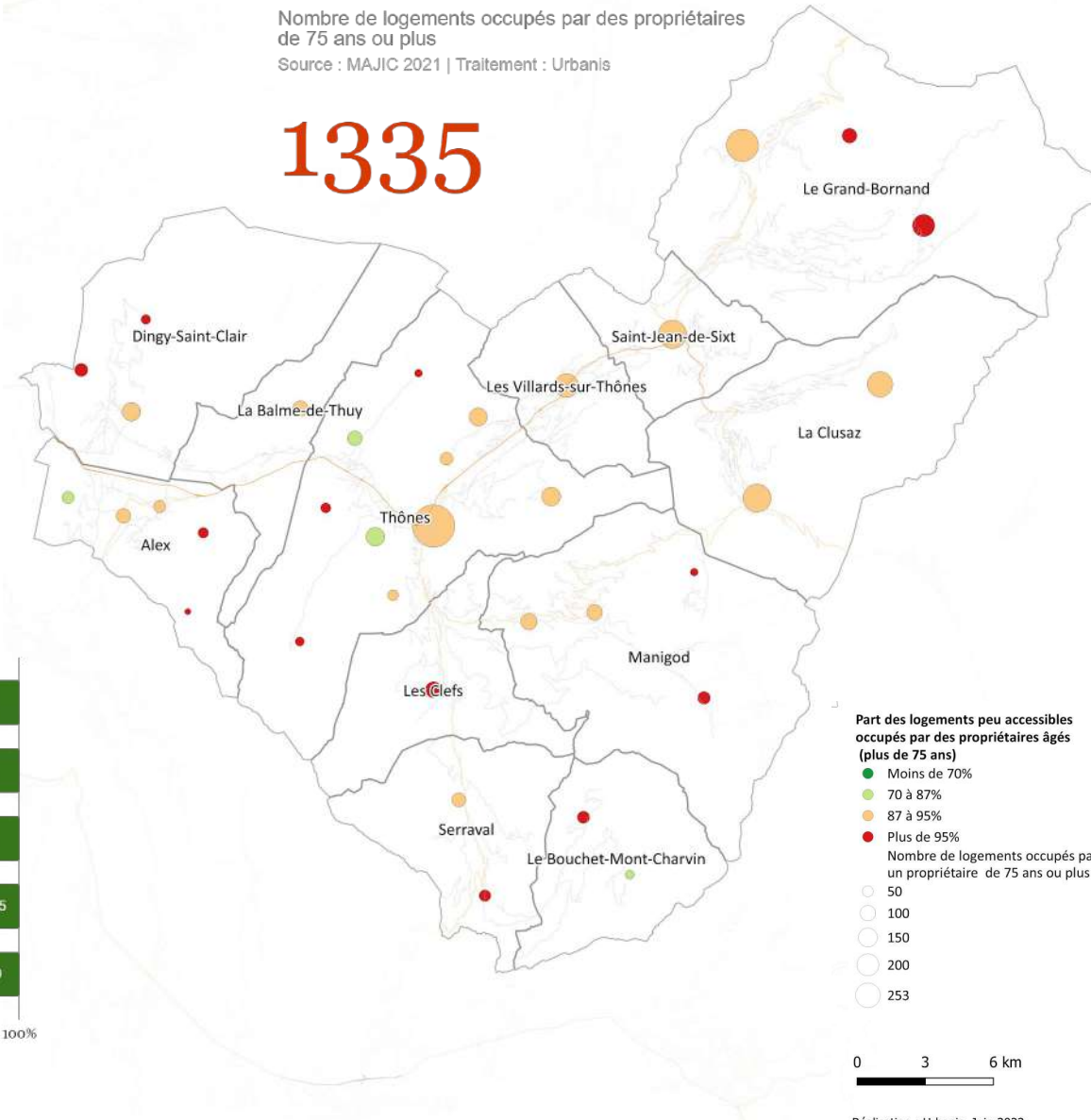
Le maintien à domicile pour les personnes en perte d'autonomie est difficile sur le territoire

Un EHPAD présent sur le territoire : Le Chant du Fier (anciennement Joseph Avet) d'une capacité de 100 lits d'hébergement (96 lits d'hébergement permanent et 4 lits d'hébergement temporaire) et 6 places d'accueil de jour.

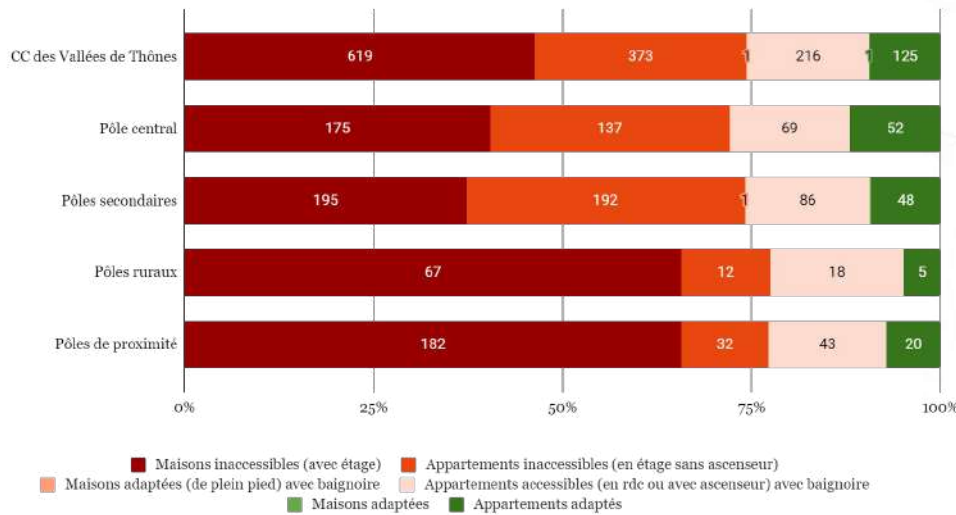
Nombre de logements occupés par des propriétaires de 75 ans ou plus

Source : MAJIC 2021 | Traitement : Urbanis

1335



Logements occupés par des propriétaires de plus de 75 ans
Source : MAJIC 2021 | Traitement : Urbanis



Réalisation : Urbanis, Juin 2022
Sources : DGFIP2020 ; DREES ; OSM

0

/ LE PARC DE
LOGEMENTS

3

Retours d'entretiens des
acteurs

8

Retour d'entretiens "acteurs du parc privé, partenaires sociaux (syndic, ARS, ADIL, ASDER, CCAS)"

- **Une diversité d'acteurs interrogés : syndic, gestionnaire immobilier, conseillers / experts en habitat privés, techniciens, ADMR, partenaires sociaux, etc.**
- **Une confirmation / mise en évidence des problématiques et priorités d'interventions : énergie, adaptation, logements abordables, logements des saisonniers**

- **Des acteurs compétents, à solliciter avec une volonté d'accompagner au mieux les habitants.**
 - Les besoins exprimés : le renforcement des partenariats, la définition d'un plan d'actions clair avec des personnes référentes identifiées, avoir une meilleure visibilité sur les aides mobilisables.
- **Les principales problématiques qui reviennent :**
 - La politique foncière fait défaut.
 - Beaucoup de logements sont des passoires thermiques.
 - Les personnes âgées sont assez frileuses à engager des travaux.
 - Une mobilisation longue et plus complexe pour les travaux en copropriétés.
 - Une difficulté à repérer les situations délicates (personnes précaires, logements insalubres ou indécents, etc.). Peu de signalement.
 - Un marché sous tension. Difficultés à se loger à un prix abordable.
 - Des moyens limités (difficultés à recruter, finances limitées impliquant une priorisation des actions...).
- **L'effet levier pour les projets : les aides et l'information claire et adaptée.**
 - Beaucoup de propriétaires s'engagent à hauteur de leur moyen sur des projets moins ambitieux que ce qu'ils pourraient être.
 - Certaines aides sont inadaptées au territoire (résidences secondaires non éligibles...).
 - Des propriétaires à l'écoute des conseils, ayant la volonté de valoriser le patrimoine, sensibilisé aux matériaux naturels.

Retour d'entretiens avec les communes

Ce qu'il faut retenir

- Des enjeux énergétiques en copropriété, mais peu d'enjeux relatifs aux copropriétés fragiles/dégradées
- Des communes très concernées par la rénovation énergétique du parc de logements anciens et énergivores
- Un enjeu partagé relatif à la loi Climat et Résilience (interdiction de mise en location des passoires énergétiques à terme)
- Des communes assez peu concernées par la problématique de la vacance
- Le maintien à domicile des personnes âgées une perspective "universelle"

A retenir

- Des enjeux énergétiques confirmés dans le parc individuel et collectif
- Une vigilance sur le parc locatif énergivore



0

3

/ LE PARC DE
LOGEMENTS

.

9

Publics spécifiques

L'accueil des gens du voyages sur le territoire : des solutions mutualisées entre EPCI

La loi Égalité et Citoyenneté a modifié la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage ; elle stipule que désormais le volet du schéma départemental relatif à la sédentarisation sera obligatoire au même titre que le volet relatif aux aires de grands passages et aires d'accueil. Depuis le 1er septembre 2017, les EPCI sont obligatoirement compétents en matière d'aires d'accueil et de terrains familiaux locatifs à destination de gens du voyage en demande de sédentarisation.

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage a été approuvé le 28 août 2019 par arrêté conjoint du préfet et du président du département.

En matière de sédentarisation, le schéma précise qu'il n'y a pas de demande de sédentarisation identifiée pour cet EPCI, et de fait pas d'obligations fixées. D'autre part, en matière d'aire permanente d'accueil, le schéma prévoit que **la CCVT participera au financement (en investissement comme au déficit de fonctionnement) d'une aire d'accueil de 20 places qui sera créée par la Communauté de Communes des Sources du Lac d'Annecy (CCSLA)**, sur son territoire, au 1/01/2022. Ce financement se fera au prorata de la population au 1/01/2015 des deux collectivités concernées.

Enfin, en matière d'aire de grand passage, le schéma prévoit l'obligation de créer une aire de 150 places, au 1er mai 2022, sur le territoire du Grand Annecy ou de la CC Fier et Usses, avec la **participation financière de tous les EPCI de l'arrondissement d'Annecy** (sauf la CC Rumilly Terre de Savoie) en investissement et en déficit de fonctionnement.

A retenir

- Pas d'obligations fixées pour la CCVT
- Un co financement CCVT de l'aire d'accueil créée par la CCSLA
- Une participation financière de la CCVT à l'aire de grand passage à réaliser sur le territoire du Grand Annecy

Le PLH CCVT doit prendre en compte le PDALHPD de Haute-Savoie

Le PLH doit prendre en compte le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), qui a été signé le 19 mars 2021 par le Préfet et le Conseil Départemental.

Depuis la loi du 25 mars 2009, l'analyse territorialisée des besoins des personnes défavorisées auxquels le PLH doit proposer des réponses, doit se faire dans le cadre du PDALHPD.

Le PLH doit impérativement consacrer un volet au logement des personnes défavorisées. Il permettra d'afficher les objectifs de production de logement et d'hébergement adaptés destinés aux publics prioritaires du plan.

Au regard du contexte local de marché tendu, le PDALHPD 2014-2019 avait identifié des publics sur lesquels une attention particulière doit être portée :

- les jeunes en insertion, personnes en emplois précaires ou à temps partiel, à ressources faibles, sans solution de logement satisfaisante dans le parc privé à loyer libre ;
- les personnes vulnérables du fait de leur isolement : personnes âgées, femmes seules ou en cours de séparation, jeunes majeurs issus de l'aide sociale à l'enfance ;
- les travailleurs saisonniers.

Le plan couvre la période 2021-2025. Les points suivants sont à retenir :

- La prise en considération des avancées législatives récentes, notamment le fait que la définition et la mise en œuvre d'une majorité des actions du plan relèvent des EPCI (suite au transfert récent des compétences dans le champ de l'attribution des logements sociaux, au profit des publics cibles de l'article L441-1 du CCH). Ce point induit à la fois la nécessité pour l'EPCI de participer à l'animation et à la vie du plan d'une part ; mais aussi d'autre part, la possibilité de proposer, promouvoir et projeter des dispositifs et modalités de logements innovants permettant un accès facilité des publics définis dans un logement pérenne et autonome ;
- Outre la territorialisation des actions et la valorisation des initiatives locales susvisées, le plan portera une attention particulière au développement d'une offre d'hébergement et de logement qui tienne compte des particularismes du public du territoire, et notamment des offres de logement à bas niveau de quittance, des dispositifs d'accompagnement des publics, qui favorisent une intervention concertée des acteurs professionnels (du social, de la santé...) au plus près des personnes quel que soit leur mode d'habitat (autonome, en établissement...);
- Enfin, le PDALHPD renvoie également à un ensemble de plans d'actions actuels et notamment sur les nécessaires mobilisation et coordination des acteurs de terrain en faveur du maintien des personnes en logement dans une logique de prévention des expulsions, ainsi que sur l'habitat en termes de normes minimales de confort et de qualité.

Quelques chiffres clés :

- **46% des demandes de logement social émanent de ménages sous plafonds PLAI (contre 62% en Haute-Savoie)**
- **En 2020, parmi les 740 ménages reconnus prioritaires DALO (droit au logement opposable) - source SYPLO- sur le département, 2 ont été reconnus prioritaires sur le territoire de la CCVT, soit 0,27% des ménages DALO du département. Parmi ces 2 ménages, 1 a été relogé**

Le PLH CCVT doit prendre en compte le PDALHPD de Haute-Savoie

Le territoire CCVT n'est pas explicitement ciblé par le PDALHPD et ne fait pas l'objet d'objectifs territorialisés spécifiques.

Toutefois un certain nombre d'actions portées par le PDALHPD (cf. encart ci-contre) font écho aux problématiques du territoire, notamment en lien avec les publics saisonniers (axe 2- Objectif 1 relatif à l'hébergement et au logement adapté) ou la production d'une offre de logements à bas niveau de quittance. (axe 2 - objectif 2).

L'action 10 relative aux modalités de gouvernance du PDALHPD (partenariat avec les EPCI) concerne également le territoire CCVT et l'animation partenariale du futur PLH.

Concernant l'objectif 2 du PDALHPD, un dispositif de type OPAH peut constituer un levier pertinent pour la mobilisation du parc existant en faveur des publics prioritaires au sens du PDALHPD (conventionnement très social du parc privé, intermédiation locative) et d'amélioration de la qualité de l'offre de logements (lutte contre la précarité énergétique, lutte contre l'habitat indigne).

Axe 2 - Mettre en place les conditions d'une offre d'hébergement et de logement plus souple et mieux adaptée aux besoins

Objectif 1 : accompagner l'adaptabilité de l'offre d'hébergement et de logement adapté aux besoins dans le contexte du Logement d'Abord

Action 5 : expérimenter de nouvelles modalités d'hébergement et logement adapté (*exemples : nouveaux types de structures légères, comme l'habitat mobile ou le logement modulaire, structures intergénérationnelles, colocations, structures avec différents publics...*),

Action 6 : mettre en place les conditions nécessaires pour favoriser l'émergence des expérimentations et leur pérennisation.

Objectif 2 : créer les conditions de développement d'une offre de logements de qualité à bas niveau de quittance

Action 7 : développer la production neuve de logements locatifs sociaux,

Action 8 : mobiliser le parc existant en faveur du public du Plan,

Action 9 : améliorer la qualité de l'offre de logements.

Axe 3 - Repenser les modalités de gouvernance pour une meilleure prise en compte des initiatives locales

Objectif 1 : assurer l'animation du PDALHPD auprès de l'ensemble des partenaires

Action 10 : renforcer le partenariat avec les EPCI,

Action 11 : communiquer sur la mise en œuvre du PDALHPD.

Objectif 2 : mieux mobiliser et exploiter les outils existants en matière d'observation

Action 12 : définir de nouvelles modalités de coordination en matière d'observation.

Extrait du dossier de presse du 19 mars 2021 pour le lancement du PDALHPD 2021-2025 en Haute-Savoie- Focus sur les actions auxquelles le PLH CCVT peut contribuer

Le public saisonniers : des communes mobilisées face aux besoins

Tel que présenté page 14 du présent diagnostic, deux des quatre communes concernées par la loi Montagne II ont engagé une convention pour le logements des saisonniers. Le logement des travailleurs saisonniers constitue une thématique majeure pour les communes support de station (4800 travailleurs saisonniers dont 25% doivent trouver une solution d'après l'étude des besoins en logement des saisonniers pilotée par la CCVT KPMG/ENEIS). Les enjeux concernant plus particulièrement les communes de La Clusaz et Le Grand Bornand où un certain nombre d'actions sont d'ores et déjà définies dans le cadre des conventions signées en faveur du logement des travailleurs saisonniers.

	<i>La Clusaz</i>	<i>Le Grand Bornand</i>
Actions mises en oeuvre	<ul style="list-style-type: none"> - La commune de La Clusaz recueille et diffuse les offres de logements privés (affichage et site internet communal). Elle assure également le lien avec le CCAS pour la réservation des places pour le foyer des travailleurs saisonniers "Les Chardons" (27 chambres meublées pouvant accueillir jusqu'à 36 saisonniers). De plus elle dispose d'un parc de 20 appartements communaux dont 5 (10 lits) sont réservés pour être loués à en priorité aux employés saisonniers communaux.. 	<ul style="list-style-type: none"> - La commune du Grand Bornand recueille et diffuse les offres de logements privés (affichage et site internet communal). Son CCAS est opérateur et met à disposition les logements en sous location (engagement de réservation de 5 ans) auprès des opérateurs économiques de la station en tant que sous)locataires. - 2 foyers des travailleurs saisonniers sont en fonctionnement : Les Clarines (12 lits propriété communale) et Les Nivéoles (12 lits propriété Halpades)
Actions définies pour atteindre les objectifs de la convention	<ul style="list-style-type: none"> - construction de 20 logements locatifs saisonniers ("La Bataille") - impliquer le secteur privé (instauration d'un droit de réservation auprès des employeurs sur le foyer "La Bataille" et réflexion sur "Les Chardons") - Développer un observatoire de l'habitat - Expérimenter des solutions alternatives : restructuration du foyer des travailleurs saisonniers, développement de l'intermédiation locative, évaluer la faisabilité de conversion d'anciens hôtels en hotel saisonnier 	<ul style="list-style-type: none"> - Plusieurs projets sont en cours de développement pour améliorer et accroître l'offre d'hébergement à destination des travailleurs saisonniers (4 programmes distincts pour un total de 17 lits dédiés).

A retenir

- Le logements des saisonniers au coeur des préoccupations des communes du Grand Bornand et de La Clusaz
- Des OAP au sein des PLU qui imposent une part de logements dédiés aux personnels des résidences de tourisme nouvellement développées sur Le Grand Bornand, La Clusaz et Manigod.

Tableau : synthèse des actions identifiées dans le cadre des conventions pour le logement des saisonniers signées

Organiser l'accueil et l'information en matière de demande sociale

Le territoire de la CC des Vallées de Thônes n'est pas concerné par les préconisations de la loi Égalité et Citoyenneté concernant la réforme des attributions de logements sociaux, de la gestion de la demande et de l'information aux demandeurs (mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), d'une Conférence Intercommunale d'Attribution (CIA), élaboration d'un Document Cadre d'Orientations (DCO) et d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement social et d'information des Demandeurs (PPGDLSID)).

Toutefois, depuis 2016, à l'occasion du travail réalisé sur le PPGDLSID (délibération du 21/10/2015), et si l'EPCI souhaite poursuivre ce travail, la DDETS encourage l'EPCI à intégrer au PLH l'utilité d'une réflexion partenariale de l'ensemble des acteurs du logement social sur :

- Les attributions des logements sociaux, afin d'assurer un équilibre du peuplement garantissant la mixité sociale et le droit au logement des publics les plus fragiles ;
- Une gestion partagée de la demande de logements sociaux permise par l'évolution du Système National d'Enregistrement ;
- La qualité et l'homogénéité de l'information délivrée aux demandeurs des logements sociaux sur le territoire de la CC ainsi que l'opportunité de créer un service intercommunal d'accueil, d'information et d'accompagnement des demandeurs de logements sociaux ;
- La définition d'une politique intercommunale d'attribution en lien étroit avec les politiques locales de l'habitat.

- **Actuellement la plupart des communes du territoire constituent un point d'enregistrement de la demande sociale, or les communes ignorent parfois leurs prérogatives ou demeurent peu qualifiées. Il semble important de mieux structurer et communiquer sur les services enregistreurs.**

04

/ MARCHÉ IMMOBILIER
ET FONCIER

Près d'un logement neuf sur deux à vocation touristique

Les données de permis de construire source Sit@del2 utilisées pour le bilan du PLH (partie 1 du présent document), ne permettent pas d'approcher finement la dynamique de construction par nature de logements. Aussi, pour l'intérêt de l'étude et clarifier le poids des résidences secondaires dans la construction neuve, nous optons pour l'analyse des données cadastrales détaillées à l'appui de la source DGI-Majic 2022.

Source : d'après DGI-Majic 2021

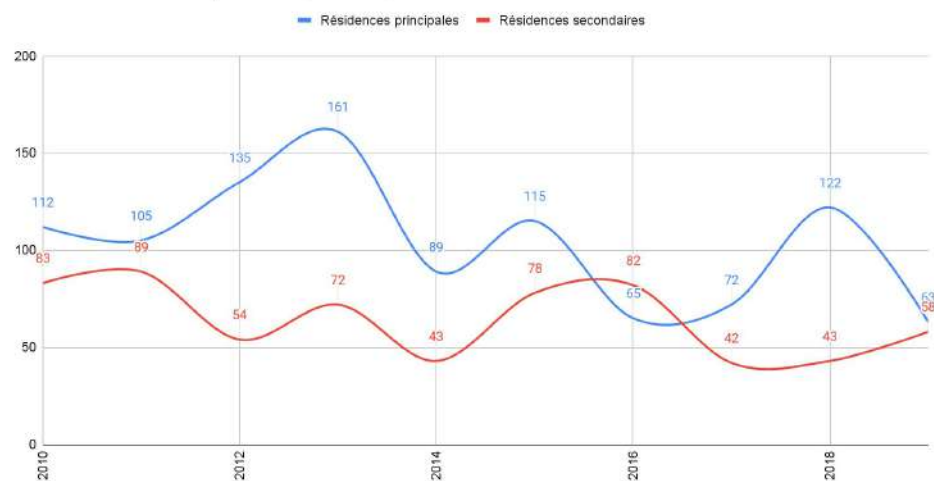
	Rythme annuel moyen de construction neuve à vocation résidence principale	Rythme annuel moyen de construction neuve à vocation résidence secondaire	Part de résidences secondaires dans la construction	Taux de construction neuve (nombre de résidences principales construites pour 1000 hab./an)
Pôle central	34	8	19%	5,1
Pôles de proximité	24	10	30%	5,1
Pôles ruraux	9	4	29%	4,4
Pôles secondaires	23	48	68%	4,3
Total CCVT	89	69	44%	4,8

Une production de résidences secondaires relativement stable entre 2010 et 2019

Un rythme de production de résidences principales qui tend à ralentir jusqu'en 2019

Dynamique de construction neuve selon la vocation des logements

Source : Fichiers fonciers d'après DGI-Majic 2021 / Exploitation Urbanis 2022



Près d'un logement neuf sur deux à vocation touristique

	Rythme annuel moyen de construction neuve 2010-2020			
	Résidence principale	Résidence secondaire	Part de résidences secondaires dans la construction	Taux de construction neuve <small>(nombre de de résidences principales construites pour 1000 hab./an)</small>
Alex	5	1	21%	4,6
La Balme-de-Thuy	3	1	19%	6,0
Le Bouchet-Mont-Charvin	1	1	56%	4,1
Les Clefs	2	1	33%	3,7
La Clusaz	4	15	79%	2,4
Dingy	7	2	20%	5,1
Le Grand-Bornand	9	24	73%	4,2
Manigod	5	4	44%	5,3
Saint-Jean-de-Sixt	9	8	46%	6,5
Serraval	3	1	20%	4,3
Thones	34	8	19%	5,1
Les Villards-sur-Thônes	6	3	31%	5,5
Total CCVT	89	69	44%	4,8

Source : d'après DGI-Majic 2021

Le prix moyen des maisons en hausse sur le territoire : +33% en 5 ans

Le prix moyen d'une maison sur le territoire en 2021 est de 654 000€

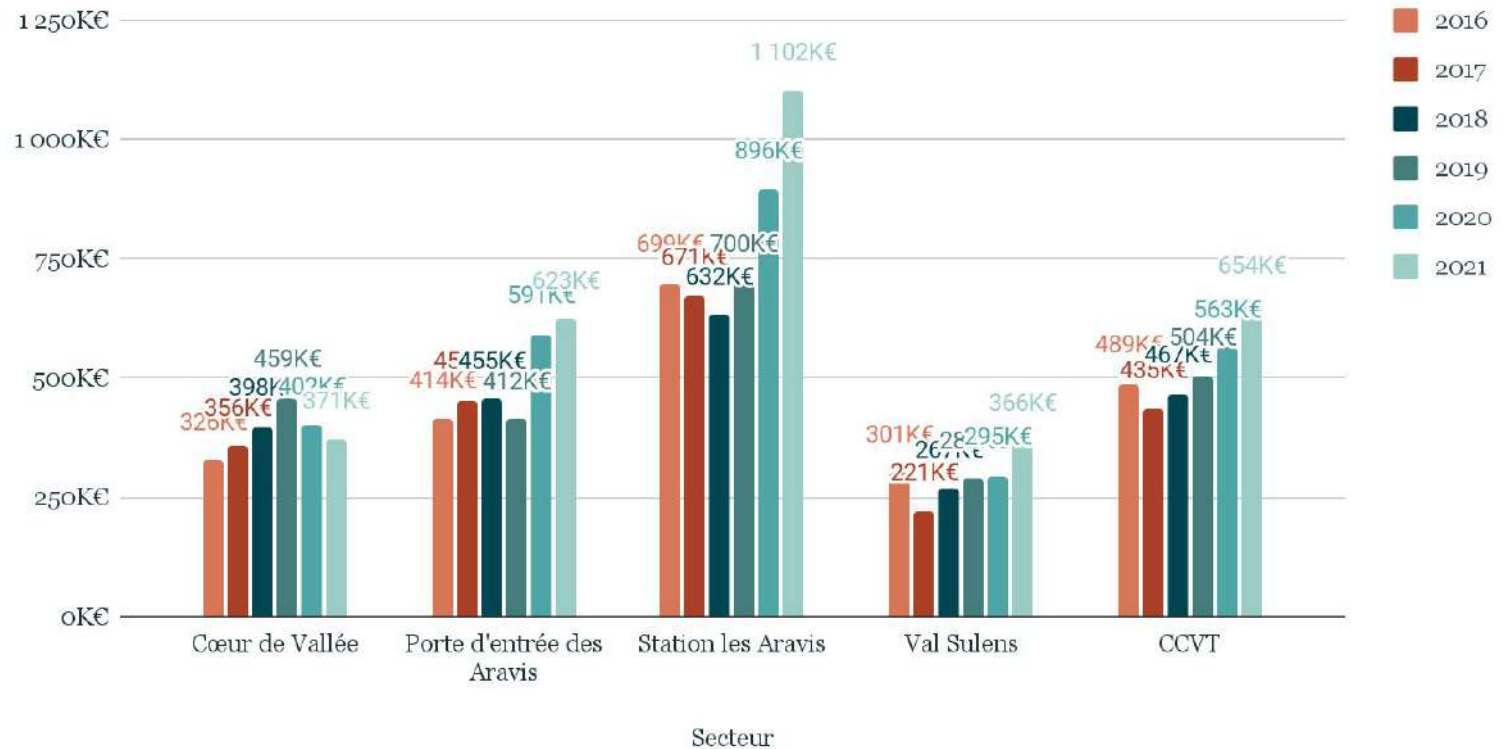
En station, le marché de la maison atteint, en 2021, un prix moyen supérieur à 1 million d'euros, les prix de marché y ont explosé depuis 2019 (+57%).

Le cœur de Vallée et le Val Sulens sont les secteurs les plus abordables en 2021 avec un niveau de prix voisin de 370 000€ par maison

Le Val Sulens a longtemps été plus abordable que le cœur de Vallée, il semblerait que les niveaux de prix des maisons entre ces deux secteurs soient désormais équivalents.

Les communes situées sur la porte d'entrée des Aravis ont connu un très net renchérissement des prix à compter de 2020 (+50%)

Prix de marché des maisons anciennes en milliers d'€ par secteurs des vallées de Thônes



Le prix moyen des appartements en hausse sur le territoire : +47% en 5 ans

Le prix moyen d'un appartement sur le territoire en 2021 est de 5558€/m² sous l'effet du marché immobilier des stations.

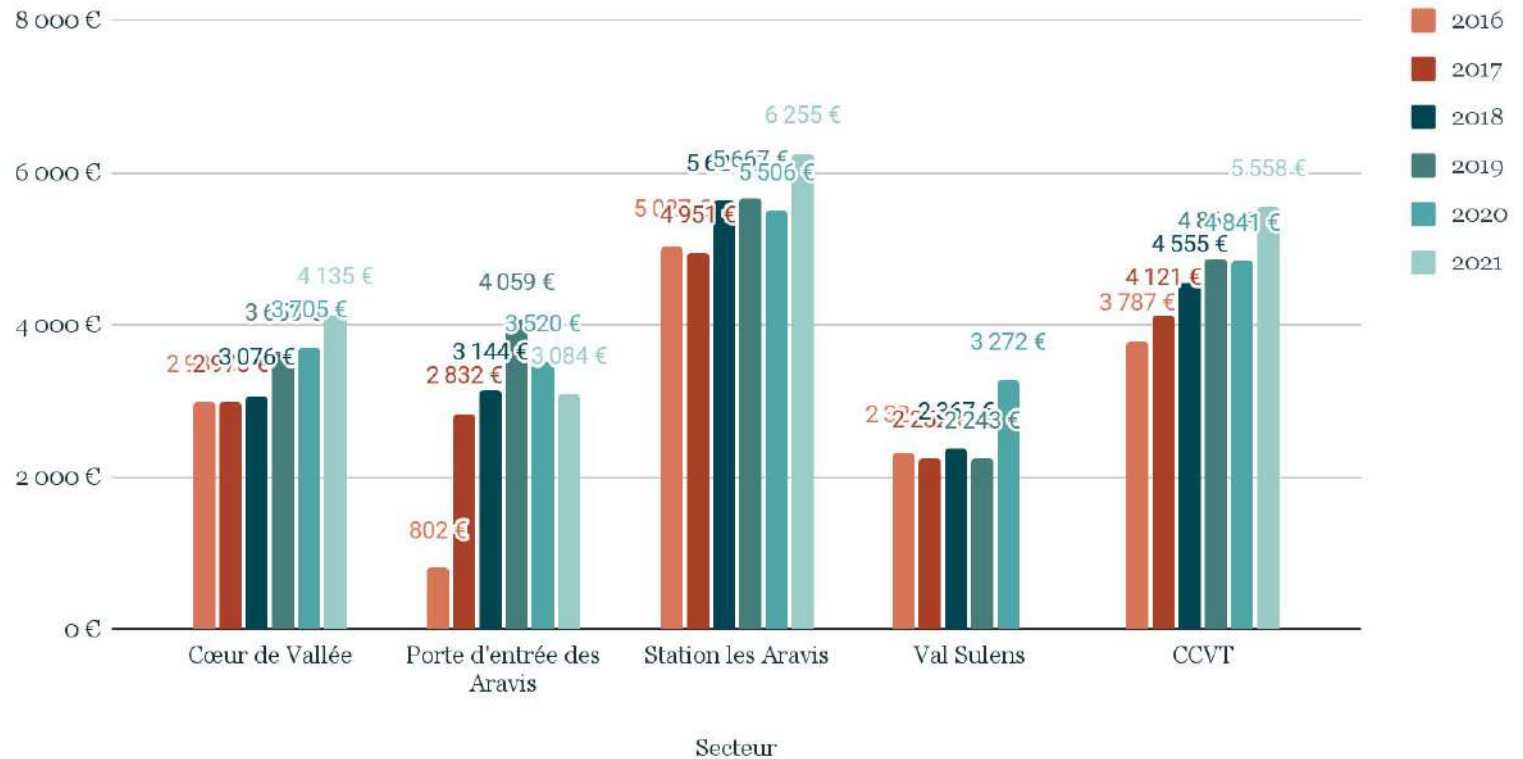
En station, le marché des appartements atteint un prix moyen supérieur à 6200€/m², les prix de marché ont progressé moins rapidement que sur les autres secteurs (+23%).

La Porte d'entrée des Aravis et le Val Sulens sont les secteurs les plus abordables en 2021 avec un niveau de prix inférieur à 3300€/m²

Le Val Sulens a longtemps été le secteur le plus abordable. Il semblerait que les niveaux de prix des appartements connaissent actuellement un phénomène de rattrapage des prix..

Le Coeur de Vallée a franchi la barre symbolique des 4000€/m² pour un appartements ancien après un net accroissement des prix depuis 2016 : + 39%

Prix de marché des appartements anciens en €/m² par secteurs des vallées de Thônes



Le prix moyen des appartements T3

En 2021, les appartements de type 3 se sont négociés en moyenne à 315 000€ à l'échelle des Vallées de Thônes avec de fortes disparités :

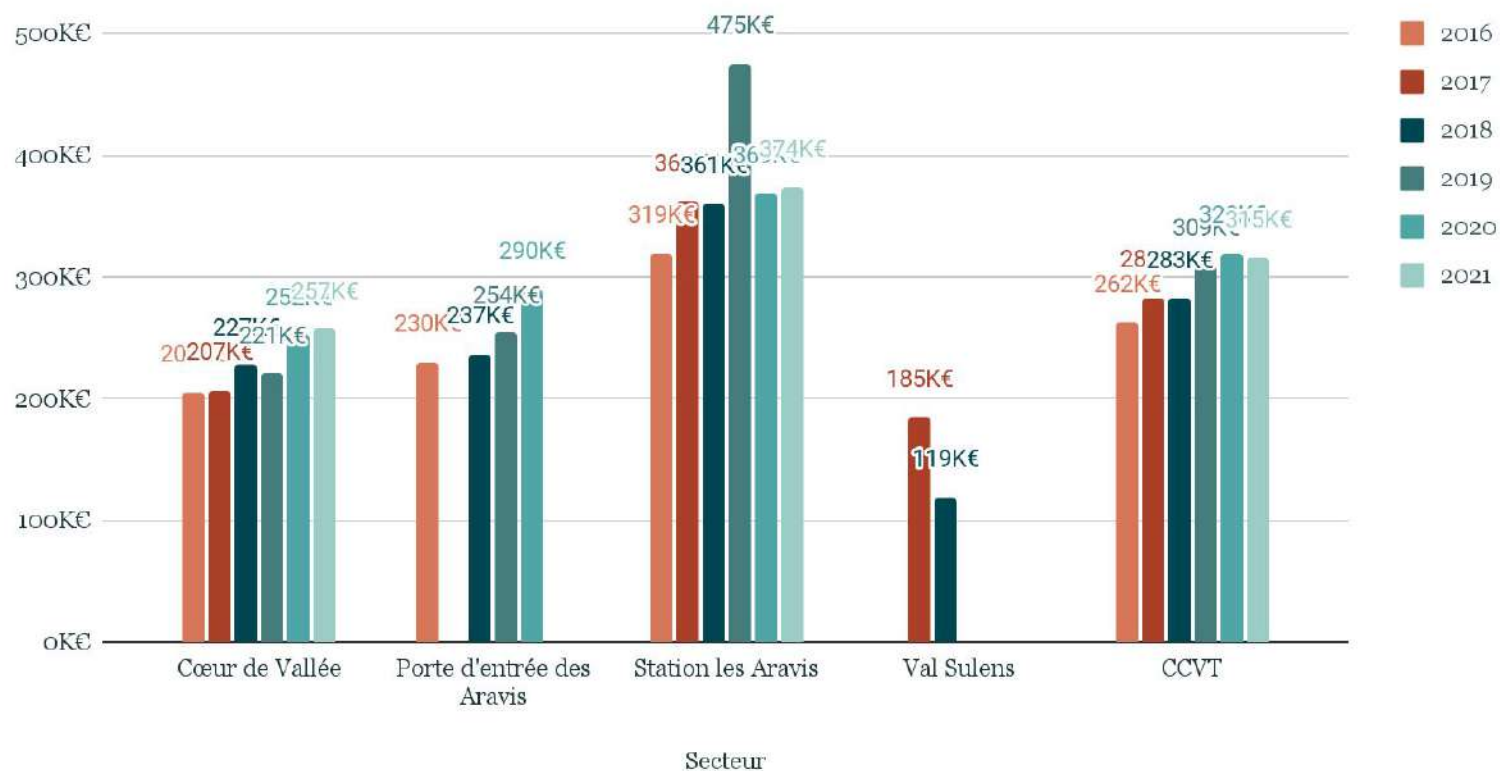
Coeur de Vallée : 257 000€

Porte d'entrée des Aravis : 290 000€

Station des Aravis : 374 000€

Val Sulens : nombre de transactions insuffisantes.

Prix de marché des appartements TYPE 3 anciens en milliers d'euros par secteurs des vallées de Thônes



Le prix moyen des appartements en VEFA (neuf)

Le marché du neuf en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) est relativement stable sur le cœur de Vallée, il s'établit en 2020* à 4289€/m²

En station, les prix du neuf ont reculés pour s'établir en 2020 à 6671 €/m²

* pas de référence statistique exploitable en 2021

Prix de marché des appartements en VEFA en €/m² par secteur des vallées de Thônes



La maison individuelle est hors budget pour plus de 90% des ménages du territoire

Part des ménages du territoire en capacité d'acquérir une maison en 2020

Source : DVF 2022, FILOSOFI 2019 | Traitement : Urbanis

8%

Environ un tiers des ménages du territoire sont en capacité d'acquérir un appartement dans l'ancien

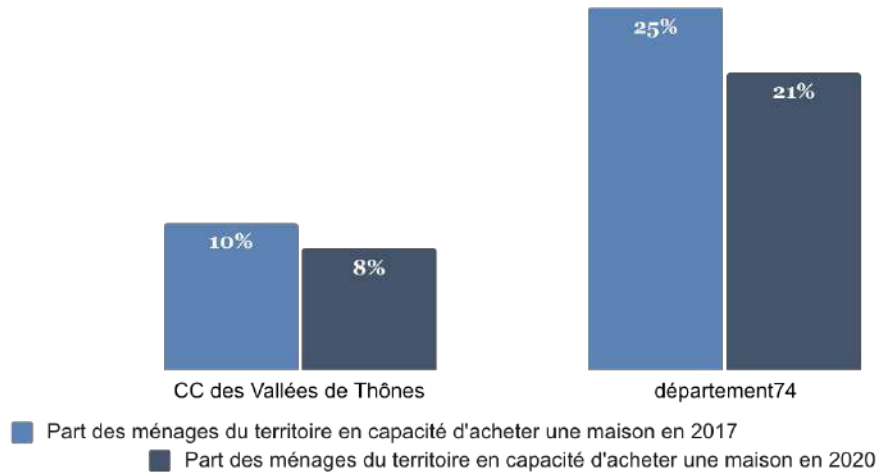
Part des ménages du territoire en capacité d'acquérir un appartement en 2020

Source : DVF 2022, FILOSOFI 2019 | Traitement : Urbanis

34%

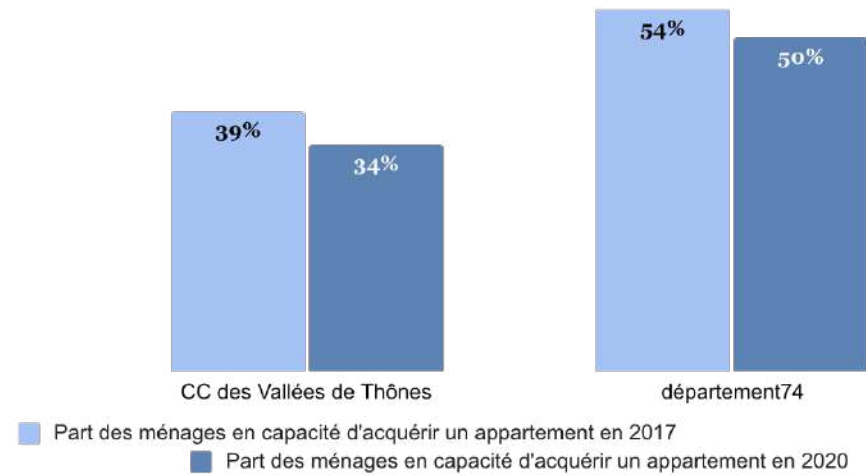
Le marché des maisons entre 2016 et 2021

Source : DVF 2022 | Traitement : Urbanis



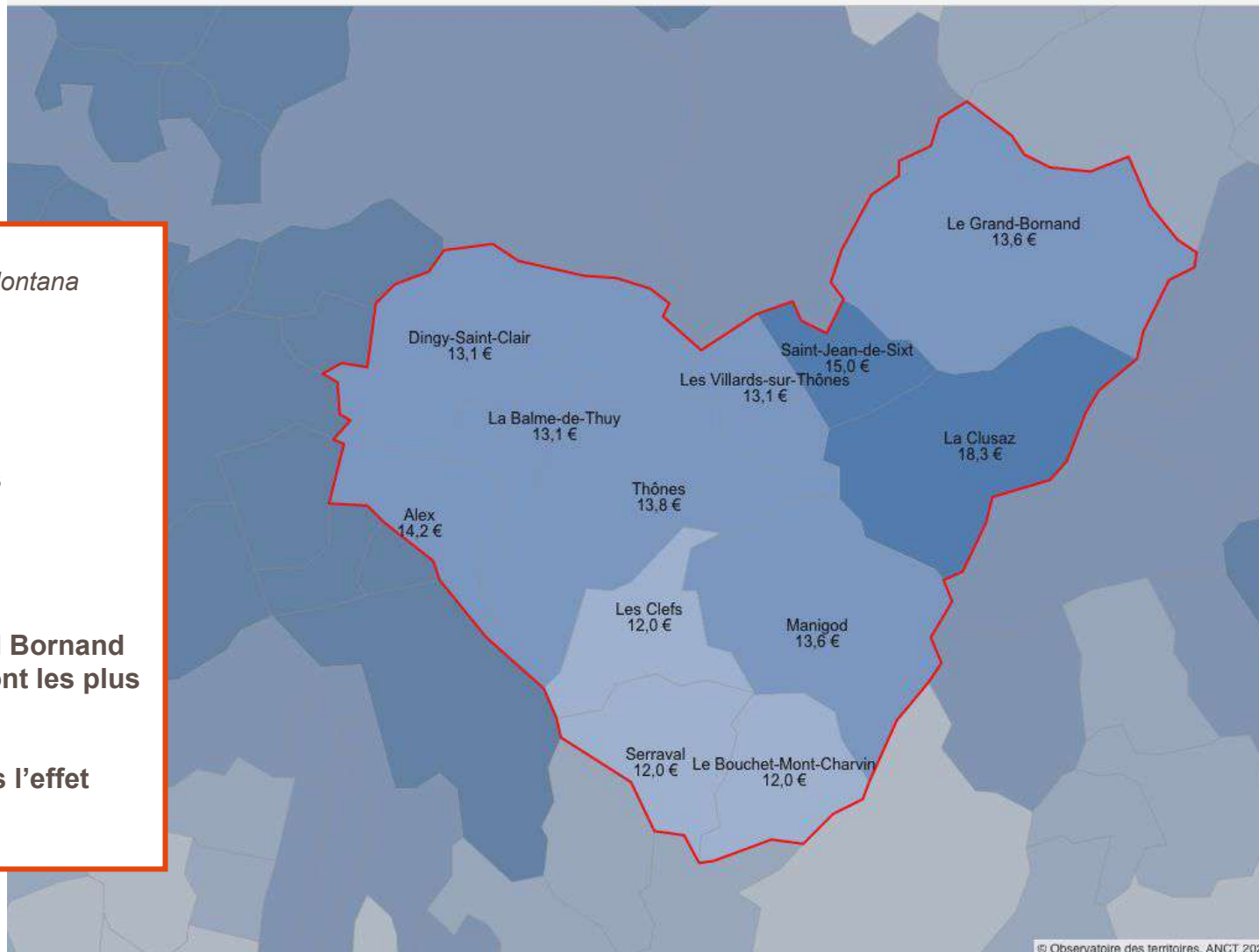
Le marché des appartements entre 2016 et 2021

Source : DVF 2022 | Traitement : Urbanis



Un marché locatif privé qui varie de 12 à plus de 18€/m² selon les communes

Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif (€) 2018



Prix de marché

source : Enquête agents immobilier (Montana immo, Luxalp)

Fourchette de prix sur Thônes :

T1 : 350 à 480€ HC./mois

T2 : 520 à 700€ HC./mois

T3 50m²: à partir de 700 HC./mois

T4 : 1000€ à 1400€ HC./mois

“Des prix à la hausse “

“Dingy, Alex, La Clusaz, Le Grand Bornand sont les secteurs où les loyers sont les plus élevés”

“Saint-Jean-de-Sixt explose “
(renchérissement des loyers sous l’effet d’une forte demande)

© Observatoire des territoires, ANCT 2021

Retour d'entretiens acteurs de l'immobilier

Une conjoncture immobilière sans précédent : hausse des coûts de la construction de +9 à +15% par rapport à avant covid

- **Des bailleurs sociaux qui ne parviennent plus à produire en maîtrise d'ouvrage directe**
- La production sociale en VEFA est également grippée : un report du prix du foncier sur les acquéreurs en libre ce qui **génère une hausse des prix du libre**.
- L'accession sociale ne s'équilibre pas non plus (**enjeu d'apport foncier**) et des incertitudes sur la capacité de commercialisation.
- Des opérateurs et agents immobiliers qui plaident pour le **développement de programmes dédiés saisonniers en station**.
- Un marché locatif tendu, tant à Thônes qu'en station : sur le **locatif environ 1 offre pour 10 demandes, avec de surcroît une forte concurrence avec la location touristique 3x plus rentable**.
- Un **marché de la transaction boosté par des clientèles hors territoire** (retraités, "citadins exilés"), engouement sur tout, tant ancien que neuf.

Retour d'entretiens "gestion locative"

- **Une très forte tension sur le parc locatif permanent : 1 bien pour 10 demandes**
- **Tous les biens au prix du marché se louent, très peu de vacance locative**
- **Post covid : de moins en moins de rotation qui renforce la tension de marché**
- **Des bailleurs qui, de plus en plus, préfèrent se séparer de leur bien plutôt que de s'occuper d'une rénovation énergétique**
- **Les biens sans balcons ou extérieurs trouvent plus difficilement preneur si éloigné des services et équipements**
- **Les saisonniers qui n'habitent pas à l'année sont exclus du parcours locatif classique par les agences (dégradation, risques locatifs élevés)**

05

/ LOGIQUES COMMUNALES ET
GISEMENT FONCIER POUR L'HABITAT

05

Logiques communales



1

Les 12 communes ont été rencontrées individuellement en juillet et août 2022

- Une mobilisation remarquable des élus et techniciens.
- Des retours variés, en lien avec les profils diversifiés des communes.
- Une confirmation et/ou mise en évidence des problématiques et des priorités d'interventions.
- Une définition des secteurs stratégiques.
- Une conscience de leur rôle et une volonté de mieux communiquer. Des outils de communication peuvent être mobilisés (bulletin communal, site internet, etc.).

Des thématiques qui reviennent

- Volonté de maîtriser le développement
- La densification : une crainte des habitants
- Forte pression immobilière
- Difficultés à identifier les situations sociales délicates (habitat indigne, maintien à domicile).
- Manque de communication de la part des communes lors de la précédente OPAH

Objectifs poursuivis lors des rencontres communales :

- Identifier, qualifier, quantifier et localiser le gisement foncier.
- Échanger et approfondir sur les besoins en logements, les adéquations entre l'offre et la demande, les problématiques relatives aux thématiques d'une OPAH.

⇒ Enjeu :

- Être au plus près des politiques locales, mieux appréhender les projets, souhaits d'évolution, besoins des communes.
- In fine, faire émerger une stratégie foncière pour la production de logement.

Ce qu'il faut retenir - Urbanisme

- Certaines communes souhaitent faire évoluer leur document d'urbanisme dans une optique de meilleure maîtrise du développement.
- Les outils :
 - Les plus utilisés : le DPU, DPU renforcé ou OAP.
 - Convention/intervention avec l'EPF74 : 4 communes déjà engagées dans des portages, 2 autres l'envisage à court terme.
 - Certains non utilisés ou très ponctuellement : outils de financement de l'urbanisation (PUP, TA+), ZAD, emplacements réservés LLS, etc.
- Le BRS expérimenté par les communes (projets à La Clusaz, Thônes, Le Grand Bornand, Le Bouchet Mont Charvin et Les Villards sur Thônes) ou envisagé (Manigod, Serraval, La Balme de Thuy).
- Volonté de conforter les équipements structurants (école, transports,...).
- Beaucoup de contraintes dans la stratégie de par le profil topographique.



11 des 12 communes
de la CCVT sont dotées d'un PLU
(seule Les Clefs en carte communale :
=> Enjeu de passer en PLU pour une meilleure
articulation avec le PLH et maîtrise du développement)



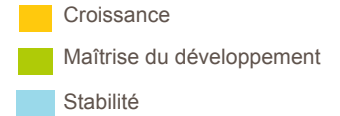
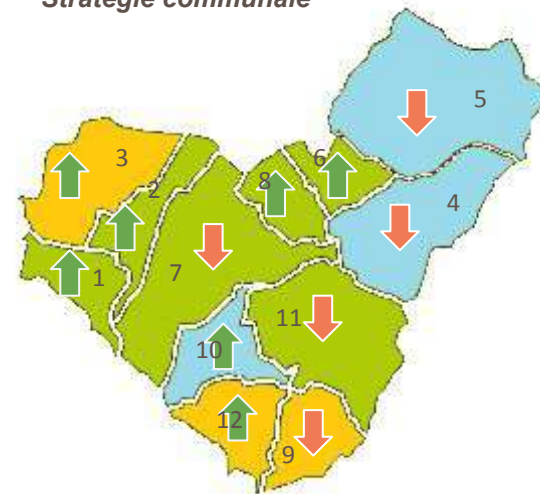
A retenir

- Besoin d'appui dans l'utilisation des outils réglementaires et fonciers
- Une vision intercommunale / élus à mettre en relief

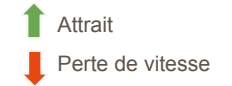
Ce qu'il faut retenir - logiques communales

- Près d'une commune sur deux souhaite maîtriser son développement. Des disparités selon les profils :
 - Les pôles secondaires souhaitent une stabilité de la population.
 - Les pôles ruraux plébiscitent la croissance
- Face aux pressions du marché immobilier, les communes rurales font l'objet d'un effet de report, tandis que dans les pôles principaux et secondaires, les prix flambent, et ne permettent plus à certains habitants d'acquérir sur les communes les plus prisées
- Les problématiques les plus plébiscitées :
 - Un logement abordable pour tous.
 - Permettre aux jeunes de s'installer.
 - Améliorer l'offre locative (privé et sociale)
 - Répondre aux enjeux climatiques.
- Les produits les plus appréciés :
 - A Thônes et dans les pôles de proximité : demande variée (maison individuelle, petits/moyens appartements).
 - Dans les pôles secondaires et ruraux : davantage la maison individuelle et les grands appartements, mais des communes sensibles aux formes d'habitat intermédiaires/groupées

Stratégie communale



Résultats



1. Alex
2. La Balme-de-Thuy
3. Dingy-Saint-Clair
4. La Clusaz
5. Le Grand-Bornand
6. Saint-Jean-de-Sixt
7. Thônes
8. Les Villards-sur-Thônes
9. Le Bouchet-Mont-Charvin
10. Les Clefs
11. Manigod
12. Serraval



A retenir

- **L'accession abordable est une priorité**
- **L'habitat groupé (maison ou petit collectif) est la morphologie la plus plébiscitée par les communes.**

05

Gisement foncier pour l'habitat



1

135

secteurs de projet
identifiés pour l'habitat

52 à court terme
(5 ans environ)

51 à moyen terme
(5 à 10 ans environ)

32 à long terme
(> 10 ans)

79

hectares à court, moyen et
long terme

20 ha. à court terme
(5 ans environ)

29 ha. à moyen terme
(5 à 10 ans environ)

29 ha. à long terme
(> 10 ans)

3000

logements potentiels à
court, moyen et long terme

1059 logt. à court terme
(5 ans environ)
dont **52%** sur foncier bâti

964 logt. à moyen terme
(5 à 10 ans environ)
dont **70%** sur foncier bâti

1065 logt. à long terme
(> 10 ans)
dont **63%** sur foncier bâti

Le gisement foncier pour l'habitat à court terme

Distribution des superficies en ha. par temporalité

<i>nom commune</i>	Court terme	Moyen terme	Long terme	Prospectif	Total général
Alex	0,4	2,7	1,0	2,7	6,8
Dingy-Saint-Clair	2,0	0,9	1,7		4,5
La Balme-de-Thuy	0,5	1,0	0,3		1,8
La Clusaz	2,9	5,1	0,2		8,1
Le Bouchet-Mont-Charvin	0,1	1,1	0,4	1,4	3,0
Le Grand-Bornand	3,8	5,8	4,2		13,8
Les Clefs	1,8	3,8	1,6		7,2
Les Villards-sur-Thônes	0,5	3,1	1,4	0,4	5,4
Manigod	1,5	0,7	1,6		3,8
Saint-Jean-de-Sixt	3,2	0,3		1,0	4,5
Serraval		1,0	2,6	0,6	4,2
Thônes	3,6	3,5	7,1	1,5	15,7
Total général	20,4	28,9	21,8	7,6	78,8

Distribution des capacités logement par temporalité

<i>nom commune</i>	Court terme	Moyen terme	Long terme	Prospectif	Total général
Alex	6	60	23	80	169
Dingy-Saint-Clair	69	58	88		215
La Balme-de-Thuy	16	28	8		52
La Clusaz	108	108	10		226
Le Bouchet-Mont-Charvin	4	23	6	19	52
Le Grand-Bornand	79	211	85		375
Les Clefs	27	38	40		105
Les Villards-sur-Thônes	66	130	65	15	276
Manigod	58	23	56		137
Saint-Jean-de-Sixt	298	15		40	353
Serraval		15	50	15	80
Thônes	328	205	315	150	998
Total général	1059	914	746	319	3038

Profil des 52 secteurs à court terme (moins de 5 ans)

- Capacité estimée à environ 1000 logements dont **27% à vocation sociale (locatif social + accession sociale)**
- **Un gisement à court terme équilibré entre foncier bâti et non bâti**
- La majorité du gisement à court terme est localisé dans les zones **1AU (54%)** et 40% dans le tissu existant en zone U.

Nombre sites CCVT	Surface en ha.	Capacité en logement	dont logements locatifs sociaux	dont accession sociale à la propriété
52	20,42	1059	208	114

Typologie	Nombre de sites	Surface en ha.	Capacité en logement
Foncier bâti	23	9,58	548
Foncier non bâti	29	10,84	511
Total général	52	20,42	1059

zonage principal	Nombre de sites	Surface en ha.	Capacité en logement
Agricole	1	0,26	13
AU indicé (1AU)	17	10,89	549
AU strict (2AU)	1	0,38	2
Constructible Carte communale	4	1,84	27
Naturel	1	0,44	5
U	28	6,61	463

Profil des 52 secteurs à court terme (moins de 5 ans)

- La majorité du gisement est localisé **au sein d'OAP (55%)**, toutefois une part importante du gisement s'inscrit dans le cadre réglementaire "simple"
- **73%** du gisement foncier à court terme est concerné par une **contrainte de mixité sociale**
- **Répartition homogène du gisement selon les filières de production** ($\frac{1}{3}$ peu réglementé, $\frac{1}{3}$ concerné par des dispositions d'encadrement renforcé, $\frac{1}{3}$ sous maîtrise foncière publique)
- Des **besoins de compléments de maîtrise foncière évalués à environ 2,5 hectares** pour aboutir au projet avec intention de maîtrise foncière publique.

Filière	Nombre sites	surface (ha)	Capacité en logements
Aménagement public / maîtrise foncière publique totale	10	4,85	403
Incitation réglementaire et financière	12	7,2	330
Réglementaire simple	30	8,37	326
Total général	52	20,42	1059

Outil réglementaire	Nombre de sites	surface (ha)	Capacité en logements
Aucun outil réglementaire	30	7,46	458
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	21	12,76	589
Périmètre de projet inscrit au règlement (L151-41-5e CU)	1	0,2	12
Total général	52	20,42	1059

Outil mixité sociale	Nombre sites	surface (ha)	Capacité en logements	dont logements locatifs sociaux	dont accession sociale
Aucun	29	8,2	281	6	12
Emplacement réservé 100% logement social (L151-41-4)	2	1,74	66	11	15
Maîtrise d'ouvrage bailleur social	2	0,75	102	45	0
Secteur de mixité sociale (L'151-15)	19	9,73	610	146	87
Total général	52	20,42	1059	208	114

Le gisement foncier pour l'habitat

Profil des 51 secteurs à moyen terme (5 à 10 ans environ)

- Capacité moyen terme estimée à un peu moins de 1000 logements dont 25% à vocation sociale (locatif social + accession sociale)
- Un gisement à moyen terme plus favorable au renouvellement urbain que le gisement court terme (69% sur foncier incluant au moins un bâti cadastral)
- La majorité du gisement à moyen terme est localisé autant dans les zones 1AU que dans le tissu existant en zone U.

Nombre sites CCVT	Surface en ha.	Capacité en logement	dont logements locatifs sociaux	dont accession sociale à la propriété
51	28,9	914	169	27

typologie	Nombre de sites	Surface en ha.	Capacité en logement
Foncier bâti	27	18,73	639
Foncier non bâti	24	10,17	275
Total général	51	28,9	914

zonage principal	Nombre de sites	Surface en ha.	Capacité en logement
Agricole	1	0,08	5
AU indicé (1AU)	18	12,56	459
Constructible Carte communale	8	4,01	40
U	24	12,25	410
Total général	51	28,9	914

Le gisement foncier pour l'habitat

Profil des 51 secteurs à moyen terme (5 à 10 ans environ)

- La majorité du gisement est localisé **au sein d'OAP (64%)**, toutefois une part importante du gisement s'inscrit dans le cadre réglementaire "simple".
- **76%** du gisement foncier à court terme est concerné par une **contrainte de mixité sociale**
- **21%** de la production à court terme relève potentiellement de **logements locatifs sociaux**, 4% en accession sociale (*d'avantage de difficulté à évaluer la programmation en accession sociale à la propriété à moyen-long terme*)
- Le gisement moyen terme est plus fortement contraint que le potentiel à court terme : 49% du gisement avec une intention de maîtrise totale ou partielle, 38% avec encadrement réglementaire
- Des **besoins de compléments de maîtrise foncière évalués à environ 4,7 hectares** pour aboutir au projet avec intention de maîtrise foncière publique.

<i>outil réglementaire</i>	Nombre de sites	surface (ha)	Capacité en logements
Aucun outil réglementaire	28	14,06	327
Orientation d'Aménagement et de Programmation	23	14,84	587
Total général	51	28,9	914

<i>outil mixité sociale</i>	Nombre sites	surface (ha)	Capacité en logements	<i>dont logements locatifs sociaux</i>	<i>dont accession sociale</i>
Aucun	28	13,36	224	8	12
Secteur de mixité sociale (L'151-15)	23	15,54	690	161	15
Total général	51	28,9	914	169	27

<i>Filière</i>	Nombre sites	surface (ha)	Capacité en logements
Aménagement public / maîtrise foncière publique totale	12	9,06	377
Entrisme / Maîtrise foncière partielle	3	0,92	56
Incitation réglementaire et financière	15	11,25	338
Réglementaire simple	21	7,67	143
Total général	51	28,9	914

Conclusions volet foncier du PLH

- Une **ingénierie communale hétérogène** : Thônes, La Clusaz, Le Grand Bornand disposent de services habitat/urbanisme... **quelle capacité de mutualisation vis-à-vis des enjeux habitat ?**
- Une **bonne acceptation des formes urbaines compactes** (petit collectif / intermédiaire) par les élus et des **densités urbaines potentielles relativement élevées**, inscrites en compatibilité avec le SCOT et dans l'esprit du ZAN.
- Le poids du gisement sur foncier bâti est plus élevé à moyen/long terme qu'à court terme = **une tendance plus favorable à l'intégration du ZAN**, mais des documents d'urbanisme encore relativement ouverts et **largement constitués de zones 1AU** (relevant plutôt d'une dynamique d'extension urbaines).
- Une très forte couverture du gisement foncier par les **secteurs de mixité sociale**.
- Une **absence prononcée d'outils de financement** de l'urbanisation (PUP, TA majorée, ZAC).
- Quelques communes ont institué des **périmètres de projet** leur permettant de geler les projets le temps de traduire réglementairement leur projet sous OAP ou autre.
- A court-moyen terme, des besoins de **compléments de maîtrise foncière** pour parvenir à l'aboutissement des stratégie de maîtrise publique relativement modéré (2,5 ha. à court terme, 4,7 ha. à moyen terme).
- Aucune Zone d'Aménagement Différé (ZAD).

06

/ CONCLUSIONS ET
ENJEUX

061

/ CONCLUSIONS ET
ENJEUX

Synthèse diagnostic
étude préopérationnelle
d'OPAH

Pour “l'OPAH” (1/2)

- Une **éligibilité des propriétaires occupants supérieure à la moyenne départementale** (24%).
- Un **enjeu fort d'adaptation à la perte d'autonomie** (vieillesse marquée de la population) et 1 propriétaire sur 5 concerné par un problème fonctionnel sévère.
- **Les ¾ des logements occupés par des plus de 75 ans peuvent être considérés comme inadaptés.**
- Des seniors également concernés par la problématique énergétique (27% des propriétaires de logements énergivores ont plus de 75 ans).

- **39% du parc de résidences principales privées en étiquette E, F ou G**, 1 sur 4 en F ou G.
- Près de **300 ménages probablement en situation de précarité énergétique**
- Plus de **600 logements locatifs privés impactés par la loi Climat et Résilience à horizon 2028** (25% du parc locatif privé).

- Près de **200 logements potentiellement dégradés/indignes.**

- Une vacance faible signe d'un marché immobilier tendu (3,5%), près de 300 logements vacants depuis plus de 2 ans dont **73 logements probablement obsolètes et nécessitant d'importants travaux de réhabilitation.**

- **13% des copropriétés organisées/structurées présentent des signes de fragilité économique** (impayés, dettes, charges élevées). Un bon niveau global d'organisation, mais des enjeux sur les petites copropriétés anciennes

Pour “l'OPAH” (2/2)

Approche “élus communaux :

- Des enjeux énergétiques confirmés dans le parc individuel et collectif.
- Une vigilance sur le parc locatif énergivore.

Approche habitants :

- Dépenses énergétiques et problèmes d'isolation au cœur des insatisfactions relatives aux logements occupés, tant en maison individuelle qu'au sein du parc collectif.
- Les travaux de rénovation énergétique constituent le 1er motif d'amélioration.
- Logement autonome adapté et maintien à domicile plébiscité pour les vieux jours...
- De forts besoins d'amélioration, des difficultés exprimées.
- Conseil administratif et aides financières sont prioritaires par rapport aux conseils techniques.
- Des investisseurs prêts à investir dans le parc locatif permanent.
- Manque de connaissance des actions CCVT/partenaires (Haute-Savoie Rénovation Énergétique /précédente OPAH).

06.2

/ CONCLUSIONS ET
ENJEUX

synthèses diagnostic PLH

Pour le “PLH” (1/3)

- Une **forte gentrification du territoire** qui interpelle sur l'équilibre social du territoire à terme, et des disparités existantes (part de propriétaires éligibles Anah plus élevée qu'en Haute Savoie).
- Des communes **stations en repli démographique** sous l'effet du marché immobilier spécifique (pression touristique).
- Contexte de forte difficulté des bailleurs à produire en maîtrise d'ouvrage directe (coût du foncier + coût de construction).
- **Des enjeux de programmation sociale** (rapport demande/attribution élevé) en intégrant une part de PLS (20% des locataires du territoire y sont éligibles + enjeu d'équilibre des opérations).
- Une **demande sociale en nette progression** émanant principalement de couples sans enfants ou personnes isolées rencontrant des difficultés d'accès au marché locatif privé compte tenu de la cherté des prix et de la rareté de l'offre.
- **Enjeu de définir les priorités d'attribution à l'échelle intercommunale** pour favoriser des attributions ciblées sur le parc hors réservataire (25% du parc HLM).
- Des enjeux de **produire du logement abordable** via notamment des programmes en BRS ou PSLA + projet d'habitat coopératif (ex. projet La Clusaz).
- Des enjeux manifestes relatifs au **logement des saisonniers**.
- **Un enjeu relatif à la rénovation énergétique du parc locatif (privé et public) F et G.**

Pour le “PLH” (2/3)

Gisement foncier et urbanisme :

- Un gisement foncier encore **peu compatible ZAN...** une **nécessaire adaptation** des documents d’urbanisme (majorité des capacités de production en zone 1AU, un gisement encore largement tourné sur du foncier non bâti).
- **Besoin d’appui** dans l’utilisation des outils réglementaires, financiers et fonciers.
- Une vision intercommunale à mettre en relief.
- **L’accession abordable** est une priorité portée par les communes (plusieurs projets d’expérimentation du BRS).
- Des enjeux relatifs au logement des saisonniers sur Le Grand Bornand et La Clusaz (des contraintes réglementaires dans les OAP en faveur du logement des saisonniers, + projet d’acquisition d’un hôtel sur La Clusaz).

Approche habitants :

- Le **cadre de vie**, moteur d’ancrage sur le territoire.
- Les **espaces extérieurs** individuels, 1er élément de confort = un besoin prioritaire post covid.
- La **performance énergétique est un élément** de priorité.
- Des locataires en demande de **plus grands logements**.
- **Coût du logement et dépenses énergétiques**, moteur principaux des parcours résidentiels.
- Une recherche de proximité aux équipements publics.
- Un **mécontentement vis-à-vis du fort développement de l’habitat** et des prix de marchés inabordables.

Pour le “PLH” (3/3)

Les priorités d'intervention aux yeux des habitants

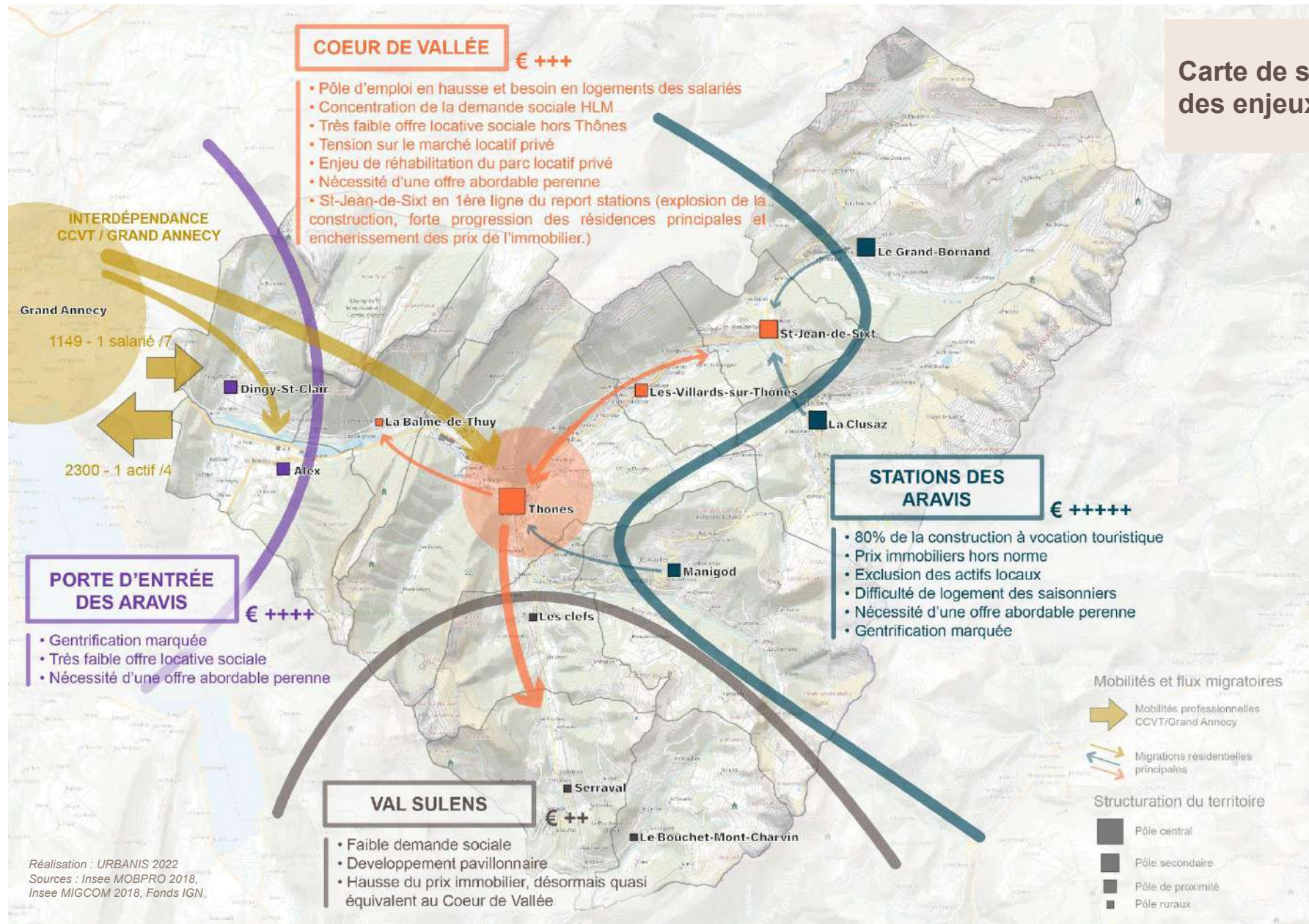
Très fortes priorités :

- Répondre aux besoins des jeunes ménages en proposant une **offre de logements abordables** (location et accession).
- La préservation des espaces agricoles et naturels et la construction neuve dans l'**enveloppe urbaine existante**.
- La **rénovation énergétique** sur laquelle la CCVT doit être motrice.

Fortes priorités :

- Maîtrise du développement.
- Développement des formes d'habitat collectif.
- Encadrement des meublés de tourisme.
- Développement de nouvelles formes d'habiter.

Carte de synthèse des enjeux habitat



ANNEXES

ANNEXES

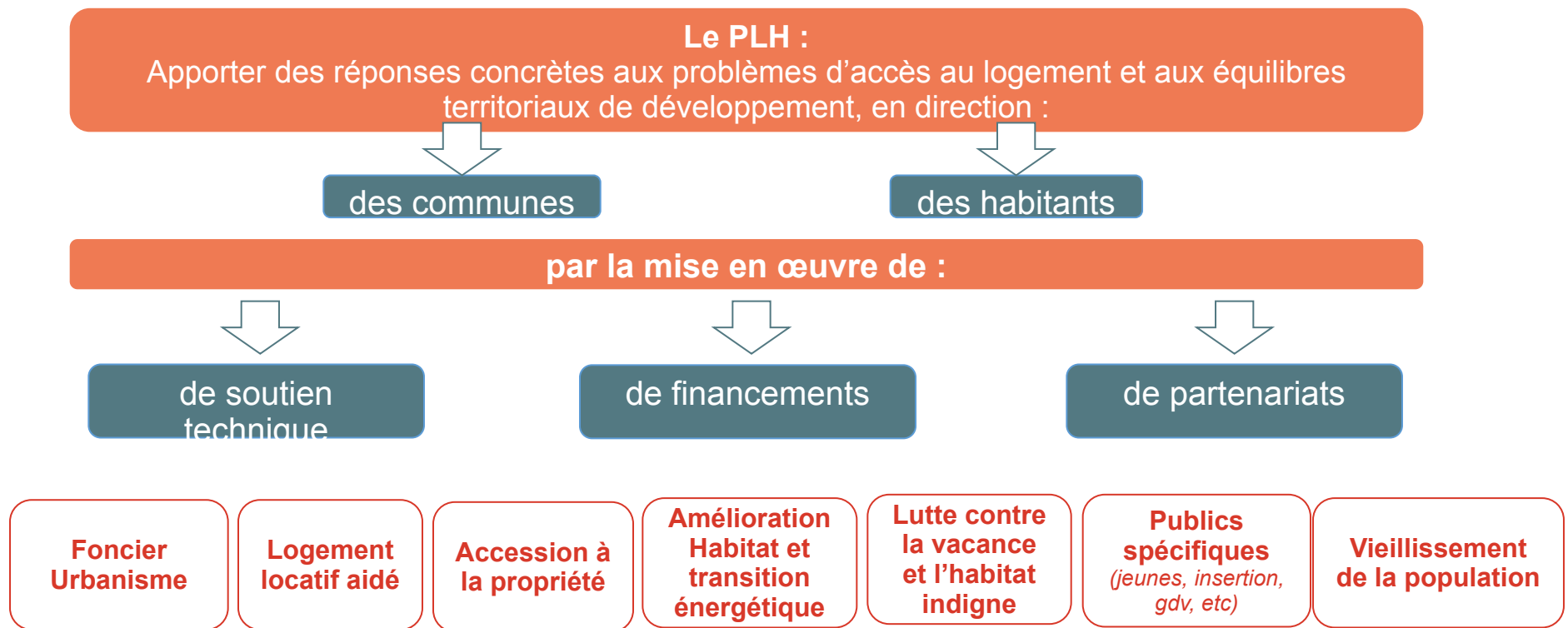
ANNEXE 1

PLH, OPAH, de quoi
parle-t-on ?

Programme Local de l'Habitat (PLH), de quoi parle-t-on ?

Le PLH, une stratégie globale traduite par des moyens d'actions concrets pour améliorer la réponse aux besoins locaux

Un cadre légal : articles L302 et R302 du code de la Construction et de l'Habitation



Une démarche volontaire : pas d'obligation légale pour la CCVT (< 30 000 hab.)

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), de quoi parle-t-on ?

- Objectif principal : améliorer le confort et la qualité des logements anciens existants (plus de 15 ans)
- Une opération qui réunit l'Anah, l'Etat, le Conseil Départemental, la communauté de communes, parfois les communes/villes
- Pour une durée de 3 ans (reconductible 2 ans) ou 5 ans
- Via un dispositif d'aides financières incitatives

Les objectifs qualitatifs des OPAH tels que définis par le code de la construction et de l'habitation :

- LUTTER CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE
- LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE, TRÈS DÉGRADÉ OU INSALUBRE
- FAVORISER LE MAINTIEN À DOMICILE DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE
- ENCOURAGER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS À LOYERS MAÎTRISÉS DANS LE PARC PRIVÉ

ANNEXES

Annexe 2

Glossaire

A

ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
 ADIL : Agence Départementale d'Information pour le Logement
 ADMR : Association d'aide à domicile en milieu rural
 AMO : Assistance à maîtrise d'ouvrage
 Anah : Agence nationale de l'Habitat
 ANCT : Agence nationale de la cohésion territoriale
 APA : Aide personnalisée d'autonomie
 ARS : Agence Régionale de Santé
 ASDER : Association Savoyarde pour le Développement des Énergies Renouvelables
 ASLL : Accompagnement social lié au logement

B

BBC : Bâtiment basse consommation
 BRS : Bail réel solidaire

C

CAF : Caisse d'allocations familiales
 CCAS : Centre communal d'action sociale
 CCH : Code de la construction et de l'habitation
 CCVT : Communauté de communes des Vallées de Thônes
 CEE : Certificat d'Économie d'Énergie
 CES : Coefficient d'Emprise au Sol
 CESAER : Centre d'Économie et de Sociologie appliquées à l'Agriculture et aux Espaces Ruraux
 CESF : Conseiller en économie sociale et familiale
 CITE : Crédit d'impôt pour la transition énergétique
 CD74 : Conseil départemental de Haute-Savoie
 CLIC : Centre local d'information et de coordination
 COPIL : Comité de pilotage
 COTECH : Comité technique
 CSP : Code de la santé publique
 CU : Certificat D'urbanisme

D

DDCSPP : Direction départementale de la cohésion sociale et des publics prioritaires
 DDFiP : Direction Départementale des finances publiques
 DDT : Direction départementale des territoires
 DGFIP : Direction Générale des finances publiques
 DGI : Direction Générale des Impôts
 DPE : Diagnostic de performance énergétique
 DPU : Droit de préemption urbain
 DPUR : Droit de préemption urbain renforcé
 DRESS : Direction de la Recherche, des Etudes, de l'Évaluation et des Statistiques

E

EHPAD : Établissement hospitalier pour personnes âgées dépendantes
 ENEIS : Enquête nationale sur les événements indésirables liés aux soins
 EPCI : Établissement public de coopération intercommunale
 ETP : Équivalent Temps Plein

F

Filocom : Fichier des logements communaux
 FINISS : Fichier national des établissements sanitaires et sociaux
 FJT : Foyer jeunes travailleurs
 FNAIM : Fédération Nationale de l'Immobilier
 FSL : Fonds de solidarité pour le logement

G

GES : Gaz à effet de serre
 GWh : Giga Watt heure
 GTHI : Groupe technique de lutte contre l'habitat indigne

H

HC : Hors charge
 HLM : Habitat à loyer modéré
 HT : Hors taxe

I

Insee : Institut national de la statistique et des études économiques
 ITE : Isolation thermique par l'extérieure

K

kWhEP : kilowatt heure énergie primaire

L

LHI : Lutte contre l'habitat indigne
 LLS : Logement locatif social
 Loc : Locataire
 Loc1/Loc2/Loc3 : loyer 1, loyer 2, loyer 3
 Logt : logement
 LOVAC : Logements vacants

M

MAJIC : Mise À Jour des Informations Cadastreales
 MWh : Mégawatt heure
 MPR : Ma Prime Renov'
 MSA : Mutualité Sociale Agricole
 MTES : ministère de la Transition écologique et solidaire

N

N.D : Non disponible

O

OAP : Orientations d'aménagement et de programmation
 OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

P

PA / PH : personne âgée / personne handicapée
 PB : Propriétaire bailleur
 PCAET : Plan climat air énergie territorial
 PCH : prestation compensation du handicap
 PDAHLPD : Plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées
 PDLHI : Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne
 PIG : Programme d'intérêt général
 PIL : Prime d'intermédiation locative
 PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
 PLH : Programme local de l'habitat
 PLS : Prêt Locatif Social
 PLU : Plan local de l'urbanisme
 PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
 PO : Propriétaire occupant
 PPPI : parc privé potentiellement indigne
 PSLA : Prêt social location-accession
 PTRE : Plateforme territoriale de la rénovation énergétique
 PUP : Projet urbain partenarial

R

RAC : Reste à charge
 RGE : Reconnu garant de l'environnement
 RGP : Recensement général de la population
 RNC : Registre national des copropriétés
 RPLS: Répertoire du Parc Locatif Social
 RP : Résidences principales
 RPP : Résidences principales privées
 RSD : Règlement sanitaire départemental

S

SARE : Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique
 SCHS : Service communal hygiène et sécurité
 SCOT : Schéma de cohérence territoriale
 SCI : Société civile immobilière
 SDES : Service de la donnée et des études statistiques
 SHC : Service Habitat Construction
 SITADEL ; Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux
 SLIME : Service local d'intervention à domicile pour la maîtrise de l'énergie
 SNE : Système National d'Enregistrement de la demande sociale
 SPPEH : Service public de la performance énergétique de l'habitat
 SRU : Solidarité de Renouvellement Urbain
 SAAD : Service d'aide et d'accompagnement à domicile
 SSIAD : Service de soins infirmiers à domicile
 Sub : Subvention

T

T1, T2.. : Typologie 1, typologie 2
 TAM : Taxe d'aménagement majorée
 TEE :Taux d'effort énergétique
 TREMI : Travaux de rénovation énergétique en maison individuelle
 TTC : Toute taxe comprise

U

UH : Zone urbanisée
 UMR : Unité mixte de recherche
 USLD : Unité de soins de longue durée
 UV : Zone Urbaine verte

V

VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement
 VMC : Ventilation mécanique contrôlée

Z

ZAC : Zone d'aménagement concertée
 ZAD : zone d'aménagement différé
 ZAN : Zéro Artificialisation Nette

ANNEXES

Annexe 3

Tableaux détaillés

Données Insee : démographie	pp. 106-112
Données Insee : économie	pp. 113-117
Données Insee et Filocom : revenus des ménages....	pp. 118-120
Données Insee : logements	pp. 121-132
Données Sitadel : construction neuve	pp. 133-137
Données SNE : demande sociale	pp. 157-161

Evolution de la population					
<i>unite_geog</i>	2008	2013	2019	2008-2013	2013-2019
CC des Vallées de Thônes	17137	17891	18555	0,9%	0,6%
Alex	970	1011	1102	0,8%	1,4%
La Balme-de-Thuy	367	432	455	3,3%	0,9%
Le Bouchet-Mont-Charvin	240	237	249	-0,3%	0,8%
Les Clefs	593	606	675	0,4%	1,8%
La Clusaz	1888	1792	1709	-1,0%	-0,8%
Dingy-Saint-Clair	1257	1366	1441	1,7%	0,9%
Le Grand-Bornand	2203	2195	2096	-0,1%	-0,8%
Manigod	912	1008	996	2,0%	-0,2%
Saint-Jean-de-Sixt	1296	1423	1461	1,9%	0,4%
Serraval	584	638	702	1,8%	1,6%
Thônes	5832	6185	6598	1,2%	1,1%
Les Villards-sur-Thônes	995	998	1071	0,1%	1,2%
Coeur de Vallée	8123	8606	9130	1,2%	1,0%
Porte d'entrée des Aravis	2594	2809	2998	1,6%	1,1%
Val Sulens	1417	1481	1626	0,9%	1,6%
Station les Aravis	5003	4995	4801	0,0%	-0,7%
département74	716277	769677	826094	1,4%	1,2%

Source : Insee 2022 - d'après RGP 2019

Évolution de la population dûe au solde naturel/migratoire 2013 - 2019					
<i>unite_geog</i>	Evolution de la population	Solde naturel	Solde migratoire	Evolution due au solde naturel	Evolution due au solde migratoire
CC des Vallées de Thônes	664	383	281	0,4%	0,3%
Alex	91	19	72	0,3%	1,1%
La Balme-de-Thuy	23	6	17	0,2%	0,6%
Le Bouchet-Mont-Charvin	12	6	6	0,4%	0,4%
Les Clefs	69	24	45	0,6%	1,2%
La Clusaz	-83	14	-97	0,1%	-0,9%
Dingy-Saint-Clair	75	46	29	0,6%	0,3%
Le Grand-Bornand	-99	40	-139	0,3%	-1,1%
Manigod	-12	14	-26	0,2%	-0,4%
Saint-Jean-de-Sixt	38	26	12	0,3%	0,1%
Serraval	64	31	33	0,8%	0,8%
Thônes	413	125	288	0,3%	0,7%
Les Villards-sur-Thônes	73	32	41	0,5%	0,7%
Coeur de Vallée	524	183	341	0,4%	0,6%
Porte d'entrée des Aravis	189	71	118	0,4%	0,7%
Val Sulens	145	61	84	0,7%	0,9%
Station les Aravis	-194	68	-262	0,2%	-0,9%
département74	56417	26902	29515	0,6%	0,6%

Source : Insee 2022 - d'après RGP 2019

ANNEXE / TABLEAUX DÉTAILLÉS

Part des plus de 60 ans						
<i>unite_geog</i>	2008	2013	2019	Indice de jeunesse (2008)	Indice de jeunesse (2013)	Indice de jeunesse (2019)
CC des Vallées de Thônes	19%	21%	24%	1,44	1,21	1,02
Alex	15%	20%	20%	2,02	1,44	1,39
La Balme-de-Thuy	16%	19%	20%	1,73	1,53	1,40
Le Bouchet-Mont-Charvin	19%	22%	25%	1,62	1,31	0,94
Les Clefs	14%	15%	17%	2,27	1,97	1,67
La Clusaz	22%	27%	31%	1,09	0,78	0,63
Dingy-Saint-Clair	14%	15%	19%	2,23	1,98	1,36
Le Grand-Bornand	20%	23%	27%	1,22	1,09	0,80
Manigod	13%	18%	23%	2,29	1,67	1,10
Saint-Jean-de-Sixt	19%	24%	25%	1,25	0,93	0,85
Serraval	12%	17%	18%	2,66	1,74	1,48
Thônes	21%	23%	24%	1,24	1,11	1,00
Les Villards-sur-Thônes	16%	17%	19%	1,78	1,55	1,29
Coeur de Vallée	20%	22%	24%	1,29	1,12	1,00
Porte d'entrée des Aravis	15%	17%	19%	2,07	1,68	1,38
Val Sulens	14%	17%	19%	2,25	1,73	1,44
Station les Aravis	19%	23%	28%	1,29	1,05	0,79
département74	19%	21%	22%	1,35	1,21	1,11

Source : Insee 2022 - d'après RGP 2019

ANNEXE / TABLEAUX DÉTAILLÉS

Taille moyenne des ménages			
<i>unite_geog</i>	2008	2013	2019
CC des Vallées de Thônes	2,39	2,33	2,25
Alex	2,74	2,63	2,57
La Balme-de-Thuy	2,50	2,44	2,45
Le Bouchet-Mont-Charvin	2,59	2,35	2,23
Les Clefs	2,50	2,53	2,62
La Clusaz	2,21	2,12	2,09
Dingy-Saint-Clair	2,73	2,63	2,50
Le Grand-Bornand	2,37	2,40	2,19
Manigod	2,66	2,50	2,38
Saint-Jean-de-Sixt	2,27	2,17	2,13
Serraval	2,67	2,58	2,37
Thônes	2,25	2,21	2,15
Les Villards-sur-Thônes	2,57	2,42	2,35
Coeur de Vallée	2,29	2,23	2,17
Porte d'entrée des Aravis	2,70	2,60	2,51
Val Sulens	2,58	2,52	2,45
Station les Aravis	2,35	2,31	2,18
département74	2,32	2,27	2,22

Nombre de ménages			
<i>unite_geog</i>	2019	2008-2013	2013-2019
CC des Vallées de Thônes	8199	1,50%	1,42%
Alex	432	1,76%	2,39%
La Balme-de-Thuy	192	2,64%	1,82%
Le Bouchet-Mont-Charvin	108	1,91%	2,03%
Les Clefs	260	0,66%	1,62%
La Clusaz	825	0,00%	-0,56%
Dingy-Saint-Clair	573	2,54%	1,82%
Le Grand-Bornand	960	-0,18%	0,86%
Manigod	421	2,99%	1,13%
Saint-Jean-de-Sixt	678	3,12%	0,53%
Serraval	291	2,76%	3,16%
Thônes	3002	1,69%	1,92%
Les Villards-sur-Thônes	456	1,23%	1,89%
Coeur de Vallée	4136	1,88%	1,68%
Porte d'entrée des Aravis	1197	2,27%	2,03%
Val Sulens	659	1,73%	2,35%
Station les Aravis	2206	0,43%	0,37%
département74	366130	1,92%	1,90%

Source : Insee 2022 - d'après RGP 2019

ANNEXE / TABLEAUX DÉTAILLÉS

Type de ménages	2008					2013					2019				
	Personnes seuls (N-11)	Couples sans enfant (N-11)	Couples avec enfant(s) (N-11)	Familles monoparentales (N-11)	Autres (N-11)	Personnes seules (N-6)	Couples sans enfant (N-6)	Couples avec enfant(s) (N-6)	Familles monoparentales (N-6)	Autres (N-6)	Personnes seules	Couples sans enfant	Couples avec enfant(s)	Familles monoparentales	Autres
unite_geog															
CC des Vallées de Thônes	30%	27%	34%	7%	3%	32%	27%	33%	7%	2%	34%	27%	30%	7%	1%
Alex	16%	36%	43%	5%	0%	19%	31%	43%	5%	2%	23%	32%	42%	4%	0%
La Balme-de-Thuy	29%	24%	38%	7%	2%	31%	22%	39%	8%	0%	29%	29%	37%	3%	3%
Le Bouchet-Mont-Charvin	23%	18%	32%	14%	14%	25%	30%	25%	10%	10%	27%	36%	36%	0%	0%
Les Clefs	29%	23%	39%	9%	0%	27%	29%	37%	5%	2%	21%	23%	42%	14%	0%
La Clusaz	34%	25%	29%	9%	3%	37%	26%	27%	6%	4%	38%	28%	25%	6%	2%
Dingy-Saint-Clair	20%	25%	47%	7%	1%	21%	30%	40%	9%	0%	23%	30%	39%	8%	1%
Le Grand-Bornand	32%	24%	36%	4%	4%	32%	25%	34%	6%	2%	39%	26%	27%	5%	3%
Manigod	23%	25%	43%	7%	2%	27%	25%	38%	10%	1%	28%	30%	32%	8%	1%
Saint-Jean-de-Sixt	31%	31%	32%	4%	3%	35%	35%	27%	2%	1%	37%	30%	28%	4%	1%
Serraval	22%	28%	45%	3%	2%	23%	27%	45%	3%	2%	25%	28%	37%	7%	2%
Thônes	34%	27%	28%	7%	3%	36%	25%	29%	8%	1%	39%	26%	26%	8%	1%
Les Villards-sur-Thônes	26%	24%	42%	6%	2%	28%	25%	38%	6%	3%	30%	25%	37%	6%	2%
Coeur de Vallée	33%	27%	30%	7%	3%	35%	27%	30%	7%	1%	37%	27%	28%	7%	1%
Porte d'entrée des Aravis	20%	29%	44%	6%	1%	22%	29%	41%	8%	1%	24%	30%	40%	5%	1%
Val Sulens	25%	24%	40%	7%	3%	25%	28%	39%	5%	3%	24%	28%	39%	9%	1%
Station les Aravis	32%	25%	34%	6%	3%	33%	26%	32%	7%	3%	36%	28%	28%	6%	2%
département74	32%	27%	31%	8%	2%	33%	26%	29%	9%	2%	35%	26%	28%	9%	2%

Source : Insee 2022 - d'après RGP 2019

ANNEXE / TABLEAUX DÉTAILLÉS

Structure par âge de la population - année 2019						
	0 à 14 ans	15 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans et plus
CC des Vallées de Thônes	3439	2879	3630	4209	2939	1458
Alex	245	139	232	263	173	50
La Balme-de-Thuy	97	71	95	104	64	25
Le Bouchet-Mont-Charvin	49	27	53	57	47	16
Les Clefs	161	113	157	129	92	23
La Clusaz	255	232	309	390	327	196
Dingy-Saint-Clair	283	220	257	408	203	69
Le Grand-Bornand	350	324	372	482	353	214
Manigod	197	150	196	219	186	48
Saint-Jean-de-Sixt	254	233	278	324	272	99
Serraval	160	84	174	156	105	22
Thônes	1173	1117	1292	1408	985	623
Les Villards-sur-Thônes	215	168	214	270	131	73
Coeur de Vallée	1642	1518	1784	2002	1389	794
Porte d'entrée des Aravis	625	430	584	774	440	144
Val Sulens	371	224	384	342	245	61
Station les Aravis	802	707	877	1091	866	459
département74	157781	137925	176965	169873	120489	63062

Source : Insee 2022 - d'après RGP 2019

ANNEXE / TABLEAUX DÉTAILLÉS

Evolution de la structure par âge de la population entre 2008 et 2019						
	0 à 14 ans	15 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans et plus
CC des Vallées de Thônes	-2,1%	-4,3%	-8,0%	21,1%	39,0%	35,1%
Alex	2,7%	17,0%	-3,6%	17,8%	49,1%	52,7%
La Balme-de-Thuy	12,6%	24,5%	10,2%	33,6%	54,3%	31,2%
Le Bouchet-Mont-Charvin	-24,1%	-20,5%	-15,4%	70,8%	60,9%	-2,8%
Les Clefs	13,3%	8,7%	7,6%	7,0%	102,4%	-34,0%
La Clusaz	-23,9%	-31,7%	-22,8%	-3,0%	26,3%	29,1%
Dingy-Saint-Clair	-10,0%	36,4%	-19,0%	42,8%	52,5%	55,8%
Le Grand-Bornand	-14,3%	-17,5%	-27,6%	6,9%	13,1%	72,0%
Manigod	-12,3%	6,5%	-17,1%	15,1%	113,7%	46,9%
Saint-Jean-de-Sixt	0,6%	17,0%	-15,7%	22,4%	43,1%	67,8%
Serraval	12,0%	-18,2%	8,8%	42,6%	129,4%	-2,6%
Thônes	8,4%	-5,0%	7,1%	24,7%	27,6%	33,8%
Les Villards-sur-Thônes	-2,7%	-6,8%	-13,3%	42,8%	59,2%	-3,6%
Coeur de Vallée	5,5%	-2,4%	0,0%	26,5%	32,9%	32,5%
Porte d'entrée des Aravis	-2,2%	27,5%	-9,3%	32,1%	51,4%	49,9%
Val Sulens	5,9%	-6,9%	4,2%	29,9%	102,6%	-17,6%
Station les Aravis	-17,1%	-19,2%	-23,8%	4,6%	31,6%	48,3%
département74	12,0%	7,7%	7,4%	16,5%	35,1%	32,5%

Source : Insee 2022 - d'après RGP 2019

ANNEXE / TABLEAUX DÉTAILLÉS

Nombre d'actifs	2008	2013	2019	Evolution 2013-2019	% Evolution du nombre d'actifs
CC des Vallées de Thônes	8980	9401	9746	345	3,7%
Alex	473	503	564	61	12,2%
La Balme-de-Thuy	192	215	253	38	17,8%
Le Bouchet-Mont-Charvin	115	114	122	8	7,4%
Les Clefs	317	325	352	27	8,2%
La Clusaz	1022	934	863	70,58	-7,6%
Dingy-Saint-Clair	669	761	797	35,94	4,7%
Le Grand-Bornand	1169	1133	1094	39,66	-3,5%
Manigod	487	512	496	16,15	-3,2%
Saint-Jean-de-Sixt	714	771	795	24	3,1%
Serraval	322	349	389	40	11,4%
Thônes	2967	3235	3438	204	6,3%
Les Villards-sur-Thônes	532	549	583	33	6,0%
Coeur de Vallée	4214	4555	4816	261	5,7%
Porte d'entrée des Aravis	1334	1479	1614	135	9,2%
Val Sulens	755	788	863	75	9,5%
Station les Aravis	2678	2580	2453	126	-4,9%
département74	366655	397718	424851	27133	6,8%

Source : Insee 2022 - d'après RGP 2019

ANNEXE / TABLEAUX DÉTAILLÉS

Nombre d'emplois						% Evolution du nombre d'emplois
	2008	2013	2019	Evolution 2013-2019		
CC des Vallées de Thônes	8029	8010	8382	372	4,6%	
Alex	425	401	428	26	6,5%	
La Balme-de-Thuy	108	131	118	13	-9,6%	
Le Bouchet-Mont-Charvin	28	31	35	3	10,2%	
Les Clefs	89	87	98	11	12,5%	
La Clusaz	1617	1673	1577	96	-5,7%	
Dingy-Saint-Clair	146	167	167	0	0,0%	
Le Grand-Bornand	1450	1397	1339	58	-4,1%	
Manigod	331	341	405	63	18,5%	
Saint-Jean-de-Sixt	430	477	504	27	5,6%	
Serraval	112	108	123	15	13,8%	
Thônes	3135	3052	3437	385	12,6%	
Les Villards-sur-Thônes	158	145	153	8	5,4%	
Coeur de Vallée	3723	3674	4093	419	11,4%	
Porte d'entrée des Aravis	679	699	712	14	2,0%	
Val Sulens	229	226	255	29	12,8%	
Station les Aravis	3399	3411	3321	90	-2,6%	
département74	286746	294278	305756	11477	3,9%	

Source : Insee 2022 - d'après RGP 2019

ANNEXE / TABLEAUX DÉTAILLÉS

Part des chômeurs			
	2008	2013	2019
CC des Vallées de Thônes	4,8%	5,4%	4,6%
Alex	5,9%	4,2%	7,0%
La Balme-de-Thuy	6,2%	3,2%	5,2%
Le Bouchet-Mont-Charvin	7,0%	6,9%	3,2%
Les Clefs	3,6%	4,4%	3,5%
La Clusaz	2,1%	2,2%	3,9%
Dingy-Saint-Clair	4,6%	6,0%	3,6%
Le Grand-Bornand	2,6%	2,7%	3,1%
Manigod	3,7%	4,6%	4,2%
Saint-Jean-de-Sixt	5,3%	5,2%	4,6%
Serraval	3,8%	5,5%	6,8%
Thônes	6,4%	7,8%	5,0%
Les Villards-sur-Thônes	5,5%	3,7%	4,3%
Coeur de Vallée	6,1%	6,9%	4,8%
Porte d'entrée des Aravis	5,3%	5,0%	5,0%
Val Sulens	4,2%	5,2%	4,9%
Station les Aravis	2,6%	2,9%	3,6%
département ⁷⁴	7,8%	9,5%	9,6%

Ratio emploi/actif			
	2008	2013	2019
CC des Vallées de Thônes	0,9	0,9	0,9
Alex	0,9	0,8	0,8
La Balme-de-Thuy	0,6	0,6	0,5
Le Bouchet-Mont-Charvin	0,2	0,3	0,3
Les Clefs	0,3	0,3	0,3
La Clusaz	1,6	1,8	1,8
Dingy-Saint-Clair	0,2	0,2	0,2
Le Grand-Bornand	1,2	1,2	1,2
Manigod	0,7	0,7	0,8
Saint-Jean-de-Sixt	0,6	0,6	0,6
Serraval	0,3	0,3	0,3
Thônes	1,1	0,9	1,0
Les Villards-sur-Thônes	0,3	0,3	0,3
Coeur de Vallée	0,9	0,8	0,9
Porte d'entrée des Aravis	0,5	0,5	0,4
Val Sulens	0,3	0,3	0,3
Station les Aravis	1,3	1,3	1,4
département ⁷⁴	0,8	0,7	0,7

Source : Insee 2022 - d'après RGP 2019

Indice de gentrification	2008	2013	2019
CC des Vallées de Thônes	19%	23%	32%
Alex	79%	88%	129%
La Balme-de-Thuy	12%	16%	21%
Le Bouchet-Mont-Charvin	0%	0%	25%
Les Clefs	20%	17%	25%
La Clusaz	18%	15%	37%
Dingy-Saint-Clair	45%	69%	98%
Le Grand-Bornand	7%	18%	24%
Manigod	29%	26%	25%
Saint-Jean-de-Sixt	23%	12%	33%
Serraval	14%	25%	13%
Thônes	16%	20%	19%
Les Villards-sur-Thônes	14%	18%	37%
Coeur de Vallée	16%	18%	23%
Porte d'entrée des Aravis	49%	63%	81%
Val Sulens	14%	18%	19%
Station les Aravis	15%	19%	29%
département74	25%	28%	31%

Source : Insee 2022 - d'après RGP 2019

ANNEXE / TABLEAUX DÉTAILLÉS

	Nombre d'employés et d'ouvriers (2008)	Part d'employés et d'ouvriers (2008)	Nombre de cadres (2008)	Part de cadres (2008)	Nombre d'employés et d'ouvriers (2019)	Part d'employés et d'ouvriers (2019)	Nombre de cadres (2019)	Part de cadres (2019)
CC des Vallées de Thônes	4613	51%	897	10%	4497	46%	1433	14%
Alex	152	32%	120	25%	152	27%	197	33%
La Balme-de-Thuy	95	50%	11	5%	192	76%	40	13%
Le Bouchet-Mont-Charvin	65	56%	0	0%	59	48%	15	13%
Les Clefs	145	46%	29	10%	144	41%	36	10%
La Clusaz	520	51%	92	9%	354	41%	130	14%
Dingy-Saint-Clair	267	40%	120	17%	254	32%	249	30%
Le Grand-Bornand	558	48%	40	4%	402	37%	95	9%
Manigod	221	45%	63	12%	219	44%	55	11%
Saint-Jean-de-Sixt	342	48%	77	11%	404	51%	135	16%
Serraval	191	59%	26	8%	187	48%	25	7%
Thônes	1732	58%	273	9%	1869	54%	360	10%
Les Villards-sur-Thônes	326	61%	45	8%	262	45%	97	17%
Coeur de Vallée	2399	57%	395	9%	2535	53%	591	12%
Porte d'entrée des Aravis	514	39%	251	18%	598	37%	486	28%
Val Sulens	401	53%	55	8%	389	45%	76	9%
Station les Aravis	1299	49%	196	7%	975	40%	279	11%
département74	192268	52%	48721	13%	207098	49%	63461	15%

Source : Insee 2022 - d'après RGP 2019

ANNEXE / TABLEAUX DÉTAILLÉS

Revenus médians par unité de consommation		
	Ensemble	Ménages pauvres
CC des Vallées de Thônes	24 720 €	10 420 €
Alex	27 910 €	nd.
La Balme-de-Thuy	23 990 €	nd.
Le Bouchet-Mont-Charvin	22 490 €	nd.
Les Clefs	23 550 €	nd.
La Clusaz	26 410 €	nd.
Dingy-Saint-Clair	29 780 €	nd.
Le Grand-Bornand	23 620 €	nd.
Manigod	24 840 €	nd.
Saint-Jean-de-Sixt	24 570 €	nd.
Serraval	24 000 €	nd.
Thônes	23 840 €	10 650 €
Les Villards-sur-Thônes	24 480 €	nd.
Coeur de Vallée	24 056 €	7 445 €
Porte d'entrée des Aravis	27 997 €	nd.
Val Sulens	23 590 €	nd.
Station les Aravis	24 799 €	nd.
département ⁷⁴	26 540 €	10 210 €

Source : Insee 2022 - d'après RGP 2019

ANNEXE / TABLEAUX DÉTAILLÉS

Eligibilité des propriétaires occupants aux aides de l'Anah

Zone.Géo.	Nombre de ménages propriétaires occupants	Nombre total de propriétaires occupants éligibles aux aides Anah	Part des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah	dont nombre de propriétaires occupants sous plafonds de ressources "Très Modestes"	Part des propriétaires occupants sous plafonds de ressources "Très Modestes"	dont nombre de propriétaires occupants sous plafonds de ressources "Modestes"	Part des propriétaires occupants sous plafonds de ressources "Modestes"
74003 - Alex - COM	349	65	19%	36	10%	29	8%
74027 - La Balme-de-Thuy - COM	147	41	28%	20	14%	21	14%
74045 - Le Bouchet-Mont-Charvin - COM	66	26	39%	14	21%	12	18%
74079 - Les Clefs - COM	189	48	25%	28	15%	20	11%
74080 - La Clusaz - COM	538	149	28%	96	18%	53	10%
74102 - Dingy-Saint-Clair - COM	476	70	15%	36	8%	34	7%
74136 - Le Grand-Bornand - COM	816	253	31%	168	21%	85	10%
74160 - Manigod - COM	314	80	25%	52	17%	28	9%
74239 - Saint-Jean-de-Sixt - COM	480	104	22%	54	11%	50	10%
74265 - Serraval - COM	210	50	24%	34	16%	16	8%
74280 - Thônes - COM	1 638	363	22%	204	12%	159	10%
74302 - Les Villards-sur-Thônes - COM	356	114	32%	61	17%	53	15%
247400617 - CC des Vallées de Thônes - EPCI	5 579	1 363	24%	803	14%	560	10%
74 - Haute-Savoie - DEP	214 758	44 965	21%	27 135	13%	17 830	8%

Source : DGI- FILOCOM 2017 - Traitement Anah

ANNEXE / TABLEAUX DÉTAILLÉS

Eligibilité des ménages de la CCVT aux plafonds de ressources HLM

Total ménages	<+30% (PLAI)	30 à 60% (PLAI)	60 à 100% (PLUS)	100 à 130% (PLS)	130 à 150% (+/- equiv PLI)	> 150% (Hors plafonds)	Taux éligibilité PLUS (estimation tenant compte du secret statistique)
74003 - Alex - COM	13	27	87	61	50	184	30%
74027 - La Balme-de-Thuy - COM	5	5	54	48	23	43	36%
74045 - Le Bouchet-Mont-Charvin - COM	5	18	37	17	5	21	58%
74079 - Les Clefs - COM	15	21	68	56	30	74	39%
74080 - La Clusaz - COM	538	149	28%	96	18%	53	10%
74102 - Dingy-Saint-Clair - COM	476	70	15%	36	8%	34	7%
74136 - Le Grand-Bornand - COM	816	253	31%	168	21%	85	10%
74160 - Manigod - COM	314	80	25%	52	17%	28	9%
74239 - Saint-Jean-de-Sixt - COM	480	104	22%	54	11%	50	10%
74265 - Serraval - COM	210	50	24%	34	16%	16	8%
74280 - Thônes - COM	1 638	363	22%	204	12%	159	10%
74302 - Les Villards-sur-Thônes - COM	356	114	32%	61	17%	53	15%
247400617 - CC des Vallées de Thônes - EPCI	5 579	1 363	24%	803	14%	560	10%
74 - Haute-Savoie - DEP	214 758	44 965	21%	27 135	13%	17 830	8%

Source : DGI- FILOCOM 2017

ANNEXE / TABLEAUX DÉTAILLÉS

Nombre de logements			
	2008	2013	2019
CC des Vallées de Thônes	19334	20663	21969
Alex	476	493	540
La Balme-de-Thuy	188	216	244
Le Bouchet-Mont-Charvin	210	229	244
Les Clefs	384	412	432
La Clusaz	4659	4832	5189
Dingy-Saint-Clair	590	655	704
Le Grand-Bornand	4939	5260	5585
Manigod	2211	2338	2431
Saint-Jean-de-Sixt	1252	1445	1546
Serraval	373	436	452
Thônes	3344	3637	3871
Les Villards-sur-Thônes	708	712	733
Coeur de Vallée	5304	5793	6150
Porte d'entrée des Aravis	1255	1364	1487
Val Sulens	967	1077	1128
Station les Aravis	11809	12430	13204
département ⁷⁴	433563	475256	525404

Source : Insee 2022 - d'après RGP 2019

ANNEXE / TABLEAUX DÉTAILLÉS

Segmentation du parc	Résidences secondaires et logements occasionnels	Logements vacants	Logements occupés par leurs propriétaires	Logements en location privée	Logements en location sociale	Logements occupés à titre gratuit
CC des Vallées de Thônes	59%	3%	25%	9%	2%	1%
Alex	18%	3%	67%	10%	0%	2%
La Balme-de-Thuy	14%	8%	60%	16%	0%	3%
Le Bouchet-Mont-Charvin	44%	12%	31%	9%	3%	1%
Les Clefs	27%	13%	41%	15%	2%	2%
La Clusaz	83%	1%	10%	4%	1%	1%
Dingy-Saint-Clair	12%	7%	71%	10%	0%	1%
Le Grand-Bornand	82%	1%	12%	3%	1%	1%
Manigod	81%	2%	13%	3%	1%	1%
Saint-Jean-de-Sixt	55%	1%	29%	13%	1%	1%
Serraval	27%	9%	46%	15%	0%	2%
Thônes	15%	8%	43%	26%	6%	2%
Les Villards-sur-Thônes	31%	7%	42%	17%	2%	2%
Coeur de Vallée	27%	6%	39%	22%	4%	2%
Porte d'entrée des Aravis	14%	5%	68%	11%	0%	2%
Val Sulens	30%	11%	41%	14%	2%	2%
Station les Aravis	82%	1%	12%	3%	1%	1%
département74	24%	6%	42%	18%	8%	2%

Source : Insee 2022 - d'après RGP 2019

ANNEXE / TABLEAUX DÉTAILLÉS

Segmentation du parc (valeurs absolues)						
	Résidences secondaires et logements occasionnels	Logements vacants	Logements occupés par leurs propriétaires	Logements en location privée	Logements en location sociale	Logements occupés à titre gratuit
CC des Vallées de Thônes	13033	746	5400	2063	414	312
Alex	95	14	363	55	0	13
La Balme-de-Thuy	34	19	145	38	0	7
Le Bouchet-Mont-Charvin	107	28	77	22	7	3
Les Clefs	115	56	178	65	10	7
La Clusaz	4290	74	539	182	45	59
Dingy-Saint-Clair	83	47	497	68	0	9
Le Grand-Bornand	4576	55	675	161	56	62
Manigod	1958	53	310	63	31	15
Saint-Jean-de-Sixt	846	18	450	197	12	23
Serraval	120	43	208	70	2	9
Thônes	584	290	1652	1014	239	91
Les Villards-sur-Thônes	225	49	306	128	12	13
Coeur de Vallée	1655	357	2408	1340	263	127
Porte d'entrée des Aravis	212	80	1005	161	0	29
Val Sulens	343	127	463	156	19	19
Station les Aravis	10824	182	1524	406	132	136
département74	125634	33489	220208	93386	42828	9859

Source : Insee 2022 - d'après RGP 2019

ANNEXE / TABLEAUX DÉTAILLÉS

Résidences principales série longue								
	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
CC des Vallées de Thônes	2510	2960	3705	4688	5875	7105	7607	8190
Alex	74	80	139	192	275	351	377	431
La Balme-de-Thuy	72	54	78	93	115	148	171	191
Le Bouchet-Mont-Charvin	42	33	35	37	68	92	95	108
Les Clefs	92	85	110	126	170	238	239	261
La Clusaz	339	454	557	718	840	850	845	825
Dingy-Saint-Clair	132	134	158	219	317	461	520	573
Le Grand-Bornand	380	447	526	666	810	926	917	954
Manigod	137	139	169	226	290	341	399	420
Saint-Jean-de-Sixt	124	149	239	334	417	570	651	682
Serraval	84	89	114	141	183	219	249	289
Thônes	888	1121	1363	1672	2052	2518	2730	2996
Les Villards-sur-Thônes	146	175	217	264	338	390	413	459
Coeur de Vallée	1158	1445	1819	2270	2807	3478	3795	4138
Porte d'entrée des Aravis	278	268	375	504	707	961	1068	1196
Val Sulens	218	207	259	304	421	550	583	658
Station les Aravis	856	1040	1252	1610	1940	2117	2161	2199
département74	114568	147004	174934	212729	253652	302957	333140	366281

Source : Insee 2022 - d'après RGP 2019

ANNEXE / TABLEAUX DÉTAILLÉS

Résidences principales par taille en 2019					
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CC des Vallées de Thônes	259	1205	1652	1898	3177
Alex	0	27	36	101	268
La Balme-de-Thuy	3	20	30	38	99
Le Bouchet-Mont-Charvin	1	7	21	42	37
Les Clefs	5	16	62	59	119
La Clusaz	34	137	165	198	290
Dingy-Saint-Clair	11	36	65	119	343
Le Grand-Bornand	45	137	215	210	347
Manigod	12	37	54	104	213
Saint-Jean-de-Sixt	25	115	160	163	220
Serraval	5	17	64	85	118
Thônes	105	605	683	671	931
Les Villards-sur-Thônes	14	51	97	107	191
Coeur de Vallée	143	771	940	941	1342
Porte d'entrée des Aravis	14	83	131	258	710
Val Sulens	11	40	146	187	274
Station les Aravis	90	311	434	512	851
département74	18575	54766	84543	87641	120756

Source : Insee 2022 - d'après RGP 2019

ANNEXE / TABLEAUX DÉTAILLÉS

Ancienneté du parc					
	Avant 1946	1946 à 1970	1971 à 1990	1991 à 2005	Après 2006
CC des Vallées de Thônes	15%	14%	31%	23%	14%
Alex	14%	7%	32%	29%	13%
La Balme-de-Thuy	17%	13%	26%	19%	19%
Le Bouchet-Mont-Charvin	22%	7%	24%	25%	16%
Les Clefs	35%	7%	26%	18%	13%
La Clusaz	9%	27%	38%	16%	8%
Dingy-Saint-Clair	15%	7%	22%	31%	16%
Le Grand-Bornand	16%	15%	38%	21%	11%
Manigod	26%	5%	26%	29%	14%
Saint-Jean-de-Sixt	8%	11%	28%	28%	19%
Serraval	26%	7%	29%	24%	13%
Thônes	12%	17%	31%	21%	15%
Les Villards-sur-Thônes	16%	17%	31%	21%	15%
Coeur de Vallée	12%	16%	31%	22%	15%
Porte d'entrée des Aravis	15%	8%	26%	29%	15%
Val Sulens	29%	7%	27%	22%	14%
Station les Aravis	15%	17%	36%	21%	10%
département74	10%	17%	30%	21%	18%

Source : Insee 2022 - d'après RGP 2019

ANNEXE / TABLEAUX DÉTAILLÉS

Ancienneté du parc (valeurs absolues)					
	Avant 1946	1946 à 1970	1971 à 1990	1991 à 2005	Après 2006
CC des Vallées de Thônes	1207	1181	2538	1845	1138
Alex	61	32	138	126	57
La Balme-de-Thuy	33	24	50	36	36
Le Bouchet-Mont-Charvin	24	8	26	28	18
Les Clefs	91	17	67	46	35
La Clusaz	78	220	313	136	67
Dingy-Saint-Clair	89	41	129	180	90
Le Grand-Bornand	148	141	360	202	100
Manigod	109	23	108	120	57
Saint-Jean-de-Sixt	53	75	190	191	127
Serraval	74	20	83	69	38
Thônes	374	502	933	614	446
Les Villards-sur-Thônes	73	78	142	96	68
Coeur de Vallée	500	655	1265	902	640
Porte d'entrée des Aravis	183	97	317	343	183
Val Sulens	188	45	175	142	91
Station les Aravis	335	384	781	459	224
département ⁷⁴	37483	62877	110930	76349	65299

Source : Insee 2022 - d'après RGP 2019

ANNEXE / TABLEAUX DÉTAILLÉS

Statut d'occupation en 2019				
	Propriétaires	Locataires privés	Locataires HLM	Titre gratuit
CC des Vallées de Thônes	66%	30%	5%	4%
Alex	84%	13%	0%	3%
La Balme-de-Thuy	76%	20%	0%	4%
Le Bouchet-Mont-Charvin	71%	26%	6%	3%
Les Clefs	68%	29%	4%	3%
La Clusaz	65%	28%	5%	7%
Dingy-Saint-Clair	87%	12%	0%	2%
Le Grand-Bornand	71%	23%	6%	6%
Manigod	74%	22%	7%	4%
Saint-Jean-de-Sixt	66%	31%	2%	3%
Serraval	72%	25%	1%	3%
Thônes	55%	42%	8%	3%
Les Villards-sur-Thônes	67%	31%	3%	3%
Coeur de Vallée	58%	39%	6%	3%
Porte d'entrée des Aravis	84%	13%	0%	2%
Val Sulens	70%	27%	3%	3%
Station les Aravis	69%	24%	6%	6%
département74	60%	37%	12%	3%

Source : Insee 2022 - d'après RGP 2019

ANNEXE / TABLEAUX DÉTAILLÉS

Type de logement en 2019			
	Nombre de logements	Part de maisons	Part d'appartements
CC des Vallées de Thônes	21969	36%	63%
Alex	540	82%	18%
La Balme-de-Thuy	244	74%	26%
Le Bouchet-Mont-Charvin	244	89%	11%
Les Clefs	432	76%	24%
La Clusaz	5189	20%	79%
Dingy-Saint-Clair	704	87%	13%
Le Grand-Bornand	5585	23%	76%
Manigod	2431	36%	64%
Saint-Jean-de-Sixt	1546	40%	60%
Serraval	452	81%	18%
Thônes	3871	39%	61%
Les Villards-sur-Thônes	733	60%	39%
Coeur de Vallée	6150	42%	58%
Porte d'entrée des Aravis	1487	83%	17%
Val Sulens	1128	81%	19%
Station les Aravis	13204	24%	75%
département74	525404	40%	59%

Source : Insee 2022 - d'après RGP 2019

Vacance des logements	2008	2013	2019
CC des Vallées de Thônes	3,4%	3,4%	3,4%
Alex	8,2%	2,8%	2,6%
La Balme-de-Thuy	4,4%	4,1%	7,8%
Le Bouchet-Mont-Charvin	7,8%	15,4%	11,5%
Les Clefs	2,2%	9,3%	13,0%
La Clusaz	1,4%	1,4%	1,4%
Dingy-Saint-Clair	4,4%	4,9%	6,6%
Le Grand-Bornand	2,2%	2,0%	1,0%
Manigod	2,4%	2,7%	2,2%
Saint-Jean-de-Sixt	1,9%	0,6%	1,1%
Serraval	2,5%	7,9%	9,5%
Thônes	7,0%	7,0%	7,5%
Les Villards-sur-Thônes	9,2%	7,0%	6,7%
Coeur de Vallée	6,1%	5,4%	5,8%
Porte d'entrée des Aravis	5,8%	4,0%	5,4%
Val Sulens	3,5%	10,0%	11,3%
Station les Aravis	1,9%	1,9%	1,4%
département74	5,5%	5,8%	6,4%

Source : Insee 2022 - d'après RGP 2019

ANNEXE / TABLEAUX DÉTAILLÉS

Part des ménages ayant emménagé il y a moins de 5 ans			
	2008	2013	2019
CC des Vallées de Thônes	53,2%	47,6%	44,9%
Alex	38,7%	35,8%	48,0%
La Balme-de-Thuy	46,3%	33,5%	36,5%
Le Bouchet-Mont-Charvin	54,9%	60,8%	56,4%
Les Clefs	69,6%	49,4%	57,2%
La Clusaz	43,2%	36,8%	32,7%
Dingy-Saint-Clair	43,4%	38,6%	36,5%
Le Grand-Bornand	46,7%	38,9%	32,0%
Manigod	68,8%	49,4%	33,6%
Saint-Jean-de-Sixt	61,0%	46,0%	51,3%
Serraval	57,7%	49,6%	52,2%
Thônes	57,8%	57,9%	52,4%
Les Villards-sur-Thônes	49,6%	44,5%	41,4%
Coeur de Vallée	57,4%	54,4%	51,0%
Porte d'entrée des Aravis	42,1%	36,8%	40,7%
Val Sulens	62,4%	51,3%	54,9%
Station les Aravis	48,8%	40,0%	32,5%
département74	51,9%	51,7%	50,5%

Source : Insee 2022 - d'après RGP 2019

ANNEXE / TABLEAUX DÉTAILLÉS

Evolution des statuts d'occupation									
	Propriétaires occupants 2008	Propriétaires occupants 2013	Propriétaires occupants 2019	Locataires HLM 2008	Locataires HLM 2013	Locataires HLM 2019	Locataires privés 2008	Locataires privés 2013	Locataires privés 2019
CC des Vallées de Thônes	64,0%	64,7%	65,9%	5%	5%	5%	26%	26%	25%
Alex	84,9%	86,7%	84,1%	0%	0%	0%	13%	12%	13%
La Balme-de-Thuy	75,9%	77,8%	76,2%	0%	0%	0%	19%	17%	20%
Le Bouchet-Mont-Charvin	64,8%	70,1%	70,9%	9%	6%	6%	24%	23%	20%
Les Clefs	63,9%	66,8%	68,4%	5%	6%	4%	28%	23%	25%
La Clusaz	60,7%	63,1%	65,3%	5%	5%	5%	27%	24%	22%
Dingy-Saint-Clair	84,3%	83,8%	86,6%	0%	0%	0%	12%	14%	12%
Le Grand-Bornand	66,8%	70,2%	70,8%	5%	6%	6%	22%	18%	17%
Manigod	67,3%	69,1%	73,8%	11%	8%	7%	18%	19%	15%
Saint-Jean-de-Sixt	64,0%	63,4%	65,9%	2%	2%	2%	29%	32%	29%
Serraval	68,4%	71,0%	72,0%	1%	1%	1%	24%	23%	24%
Thônes	55,1%	54,0%	55,2%	8%	8%	8%	33%	35%	34%
Les Villards-sur-Thônes	69,2%	68,0%	66,6%	2%	1%	3%	25%	28%	28%
Coeur de Vallée	58,2%	57,1%	58,2%	6%	6%	6%	32%	33%	32%
Porte d'entrée des Aravis	83,2%	83,9%	84,1%	0%	0%	0%	13%	14%	13%
Val Sulens	65,8%	69,1%	70,4%	4%	4%	3%	25%	23%	24%
Station les Aravis	64,4%	67,2%	69,3%	6%	6%	6%	23%	21%	18%
département74	61,5%	60,1%	60,1%	11%	11%	12%	25%	26%	25%

Source : Insee 2022 - d'après RGP 2019

ANNEXE / TABLEAUX DÉTAILLÉS

Logements commencés (moyenne triennale glissée)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
CC des Vallées de Thônes	503	224	173	122	53	77	86	120	96	84	241	72	129	134	98
Alex	14	5	14	3	6	5	5	1	0	7	0	3	2	4	4
La Balme-de-Thuy	3	8	8	5	4	4	3	1	1	2	0	2	0	0	5
Le Bouchet-Mont-Charvin	2	3	2	0	0	2	0	3	3	1	2	0	1	1	1
Les Clefs	17	6	2	5	1	0	4	1	1	0	0	2	2	2	2
La Clusaz	30	13	13	14	6	0	7	14	14	8	185	3	2	5	11
Dingy-Saint-Clair	11	10	9	10	3	3	4	3	9	5	2	3	2	6	10
Le Grand-Bornand	262	34	20	36	9	12	19	39	27	22	17	11	45	42	12
Manigod	6	12	14	10	5	6	4	3	5	4	5	3	6	6	1
Saint-Jean-de-Sixt	117	12	21	13	8	9	0	0	1	19	1	2	6	39	5
Serraval	3	4	7	2	2	3	3	2	3	2	0	3	2	2	1
Thônes	33	114	57	24	7	31	34	50	28	12	22	32	35	18	44
Les Villards-sur-Thônes	5	3	6	0	2	2	3	3	4	2	7	8	26	9	2
Coeur de Vallée	155	129	84	37	17	42	37	53	33	33	30	42	67	66	51
Porte d'entrée des Aravis	28	23	31	18	13	12	12	5	10	14	2	8	4	10	19
Val Sulens	22	13	11	7	3	5	7	6	7	3	2	5	5	5	4
Station les Aravis	298	59	47	60	20	18	30	56	46	34	207	17	53	53	24
département74	8841	9524	7003	6091	4644	6316	5995	5238	4678	5237	6418	7801	8312	8754	8029

Source : Sit@del 2022

ANNEXE / TABLEAUX DÉTAILLÉS

Type de logements construits	Maisons individuelles	Maisons individuelles groupées	Logements collectifs	Logements en résidence	Logements individuels construits	Logements collectifs construits
CC des Vallées de Thônes	744	168	1073	182	42,1%	57,9%
Alex	40	9	19	0	72,1%	27,9%
La Balme-de-Thuy	31	5	3	2	87,8%	12,2%
Le Bouchet-Mont-Charvin	17	4	0	0	100,0%	0,0%
Les Clefs	25	7	12	0	72,7%	27,3%
La Clusaz	69	22	51	180	28,3%	71,7%
Dingy-Saint-Clair	79	3	7	0	92,1%	7,9%
Le Grand-Bornand	146	41	426	0	30,5%	69,5%
Manigod	66	14	17	0	82,5%	17,5%
Saint-Jean-de-Sixt	50	10	196	0	23,4%	76,6%
Serraval	31	6	0	0	100,0%	0,0%
Thônes	151	38	318	0	37,3%	62,7%
Les Villards-sur-Thônes	39	9	24	0	66,7%	33,3%
Coeur de Vallée	275	67	655	0	34,3%	65,7%
Porte d'entrée des Aravis	166	23	38	2	82,5%	17,5%
Val Sulens	81	18	12	0	89,2%	10,8%
Station les Aravis	307	91	506	180	36,7%	63,3%
département ⁷⁴	20755	9947	68163	3725	29,9%	70,1%

Source : Sit@del 2022

Taux de construction (nombre de logements moyen produits par an pour 1000 habitants)		
	Indice de construction 2011-2015	Indice de construction 2016-2021
CC des Vallées de Thônes	4,83	5,93
Alex	3,36	2,42
La Balme-de-Thuy	6,02	1,47
Le Bouchet-Mont-Charvin	6,75	3,35
Les Clefs	2,31	1,48
La Clusaz	4,58	19,80
Dingy-Saint-Clair	3,22	2,08
Le Grand-Bornand	9,66	10,89
Manigod	4,56	4,02
Saint-Jean-de-Sixt	2,53	7,64
Serraval	4,08	2,14
Thônes	4,85	3,01
Les Villards-sur-Thônes	2,81	8,09
Coeur de Vallée	4,23	4,34
Porte d'entrée des Aravis	3,70	2,11
Val Sulens	3,78	2,05
Station les Aravis	6,81	12,64
département74	6,98	7,37

Source : Sit@del 2022 / Insee 2022 d'après RGP 2019

ANNEXE / TABLEAUX DÉTAILLÉS

Evolution du nombre de demandes de début janvier 2021 à fin décembre 2021

		Demandes en cours début période	Nouvelles Demandes	Total Radiées	dont Radiation abandon	dont Radiation attribution	dont Radiation irrecevabilité	dont Radiation non renouvellement	dont Radiation non réponse	Demandes en cours fin période
Totes demandes										
France	nombre de demandes	2159893	1390579	1291630	52696	440452	245	797277	960	2258842
Rhône-Alpes	nombre de demandes	193193	141342	133732	5781	45427	14	82492	18	200803
	% France	8,94%	10,16%	10,35%	10,97%	10,31%	5,71%	10,35%	1,88%	8,89%
Haute-Savoie	nombre de demandes	24404	16259	14635	731	5068		8836		26028
	% Région	12,63%	11,5%	10,94%	12,64%	11,16%	%	10,71%	%	12,96%
CC des Vallées de Thônes	nombre de demandes	214	191	150	8	46		96		255
	% EPCI	-	-	-	5,33%	30,67%	%	64%	%	-
	% Département	0,88%	1,17%	1,02%	1,09%	0,91%	%	1,09%	%	0,98%
Hors mutation										
France	nombre de demandes	1435995	990039	923575	37953	317572	158	567171	721	1502459
Rhône-Alpes	nombre de demandes	119024	97846	92427	4082	32459	10	55864	12	124443
	% France	8,29%	9,88%	10,01%	10,76%	10,22%	6,33%	9,85%	1,66%	8,28%
Haute-Savoie	nombre de demandes	16455	11896	10910	552	3900		6458		17441
	% Région	13,82%	12,16%	11,8%	13,52%	12,02%	%	11,56%	%	14,02%
CC des Vallées de Thônes	nombre de demandes	170	156	122	6	41		75		204
	% EPCI	-	-	-	4,92%	33,61%	%	61,48%	%	-
	% Département	1,03%	1,31%	1,12%	1,09%	1,05%	%	1,16%	%	1,17%

Source : Système National d'Enregistrement de la demande sociale au 31.12.2021

ANNEXE / TABLEAUX DÉTAILLÉS

Répartition des demandes en cours par rapport aux plafonds de ressources d'accès aux logements locatifs sociaux (situation à fin DÉCEMBRE 2021)

		Total	Non saisie	=< PLAI	> PLAI et =< PLUS	> PLS	> PLUS et =< PLS
France	nombre de demandes	2255606	105481	1574516	441430	46144	88035
Rhône-Alpes	nombre de demandes	200421	8260	134125	44160	4625	9251
	% France	8,89%	7,83%	8,52%	10%	10,02%	10,51%
Haute-Savoie	nombre de demandes	25974	511	16140	6761	944	1618
	% Région	12,96%	6,19%	12,03%	15,31%	20,41%	17,49%
CC des Vallées de Thônes	nombre de demandes	255	7	118	97	14	19
	% EPCI	-	2,75%	46,27%	38,04%	5,49%	7,45%
	% Département	0,98%	1,37%	0,73%	1,43%	1,48%	1,17%
La Clusaz	nombre de demandes	26		10	12	2	2
	% EPCI	10,2%	%	8,47%	12,37%	14,29%	10,53%
Le Grand-Bornand	nombre de demandes	20		9	10		1
	% EPCI	7,84%	%	7,63%	10,31%	%	5,26%
Saint-Jean-de-Sixt	nombre de demandes	26		15	7	1	3
	% EPCI	10,2%	%	12,71%	7,22%	7,14%	15,79%
Thônes	nombre de demandes	162	5	77	61	9	10
	% EPCI	63,53%	71,43%	65,25%	62,89%	64,29%	52,63%
Autres	nombre de demandes	21	2	7	7	2	3
	% EPCI	8,24%	26,57%	5,93%	7,22%	14,29%	15,79%

Source : Système National d'Enregistrement de la demande sociale au 31.12.2021

ANNEXE / TABLEAUX DÉTAILLÉS

Répartition des demandes en cours par composition familiale (situation à fin DÉCEMBRE 2021)

		Total	2 codem ou +	2 codem ou + et 1 pàc	2 codem ou + et 2 pàc	2 codem ou + et 3 pàc	2 codem ou + et 4 pàc	2 codem ou + et 5 pàc	2 codem ou + et 6 pàc ou +	Isolé	Isolé 1 pàc	Isolé 2 pàc	Isolé 3 pàc	Isolé 4 pàc	Isolé 5 pàc	Isolé 6 pàc ou +
France	nombre de demandes	2255606	214867	126272	139248	104958	46682	15453	6903	1048045	245278	177780	83516	30619	10548	5437
Rhône-Alpes	nombre de demandes	200421	20164	11197	13499	11208	5054	1606	631	90921	19600	15399	7275	2615	839	413
	% France	8,89%	9,38%	8,87%	9,69%	10,68%	10,83%	10,39%	9,14%	8,68%	7,99%	8,66%	8,71%	8,54%	7,95%	7,6%
Haute-Savoie	nombre de demandes	25974	2543	1572	1913	1375	562	153	51	11981	2635	2095	778	246	46	24
	% Région	12,96%	12,61%	14,04%	14,17%	12,27%	11,12%	9,53%	8,08%	13,18%	13,44%	13,6%	10,69%	9,41%	5,48%	5,81%
CC des Vallées de Thônes	nombre de demandes	255	35	15	12	4	3			136	25	18	7			
	% EPCI	-	13,73%	5,88%	4,71%	1,57%	1,18%	0%	0%	53,33%	9,8%	7,06%	2,75%	0%	0%	0%
	% Département	0,98%	1,38%	0,95%	0,63%	0,29%	0,53%	0%	0%	1,14%	0,95%	0,86%	0,9%	0%	0%	0%
La Clusaz	nombre de demandes	26	3	2	2	2	0	0	0	13	1	3	0	0	0	0
	% EPCI	10,2%	8,57%	13,33%	16,67%	50%	0%	0%	0%	9,56%	4%	16,67%	0%	0%	0%	0%
Le Grand-Bornand	nombre de demandes	20	4	2	1	0	0	0	0	13	0	0	0	0	0	0
	% EPCI	7,84%	11,43%	13,33%	8,33%	0%	0%	0%	0%	9,56%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Saint-Jean-de-Sixt	nombre de demandes	26	4	0	4	0	0	0	0	12	3	3	0	0	0	0
	% EPCI	10,2%	11,43%	0%	33,33%	0%	0%	0%	0%	8,82%	12%	16,67%	0%	0%	0%	0%
Thônes	nombre de demandes	162	22	10	4	1	3	0	0	84	19	12	7	0	0	0
	% EPCI	63,53%	62,88%	66,67%	33,33%	28%	100%	0%	0%	61,76%	76%	66,67%	100%	0%	0%	0%
Autres Communes	nombre de demandes	21	2	1	1	1				14	2					
	% EPCI	8,24%	5,71%	6,67%	8,33%	28%	%	%	%	10,29%	8%	%	%	%	%	%

Source : Système National d'Enregistrement de la demande sociale au 31.12.2021

ANNEXE / TABLEAUX DÉTAILLÉS

Répartition des demandes en cours selon la situation de logement actuelle (situation à fin DÉCEMBRE 2021)

		Total	Camping	Centre enfance famille	Chez parents/enfants	Chez particulier	Coordination thérapeutique	Habitat mobile	Hôtel	Locataire HLM	Locataire parc privé	Logement fonction	Logement temporaire	Non Renseigné	Propriétaire occupant	Résidence étudiant	RHVS	RS, foyer	Sans abri	Squat	Structure d'hébergement
France	nombre de demandes	2255606	3898	2924	300994	174030	1255	3820	11370	756263	634004	10661	64393	15612	76375	13016	3790	56417	61687	9462	55635
Rhône-Alpes	nombre de demandes	200421	293	198	23913	14181	62	391	663	76353	52237	864	5034	2130	7478	978	241	5815	4605	647	4338
	% France	8,89%	7,52%	6,77%	7,94%	8,15%	4,94%	10,24%	5,83%	10,1%	8,24%	8,1%	7,82%	13,64%	9,79%	7,51%	6,36%	10,31%	7,47%	6,84%	7,8%
Haute-Savoie	nombre de demandes	25974	40	22	3022	2097	6	70	101	8587	7897	170	758	28	917	33	29	861	776	97	463
	% Région	12,96%	13,65%	11,11%	12,64%	14,79%	9,68%	17,9%	15,23%	11,25%	15,12%	19,68%	15,06%	1,31%	12,26%	3,37%	12,03%	14,81%	16,85%	14,99%	10,67%
CC des Vallées de Thônes	nombre de demandes	255			29	21			3	51	126	3	6		14				2		
	% EPCI	-	%	%	11,37%	8,24%	%	%	1,18%	20%	49,41%	1,18%	2,35%	%	5,49%	%	%	%	0,78%	%	%
	% Département	0,98%	%	%	0,96%	1%	%	%	2,97%	0,59%	1,6%	1,76%	0,79%	%	1,53%	%	%	%	0,26%	%	%
La Clusaz	nombre de demandes	26			4	2				5	13	2									
	% EPCI	10,2%	%	%	13,79%	9,52%	%	%	%	9,8%	10,32%	66,67%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Le Grand-Bornand	nombre de demandes	20			4	2			1	1	9		1		2						
	% EPCI	7,84%	%	%	13,79%	9,52%	%	%	33,33%	1,96%	7,14%	%	16,67%	%	14,29%	%	%	%	%	%	%
Saint-Jean-de-Sixt	nombre de demandes	26			2	2				6	13				2				1		
	% EPCI	10,2%	%	%	8,9%	9,52%	%	%	%	11,76%	10,32%	%	%	%	14,29%	%	%	%	50%	%	%
Thônes	nombre de demandes	162			16	12			1	35	84	1	4		9						
	% EPCI	63,63%	%	%	55,17%	57,14%	%	%	33,33%	68,63%	66,67%	33,33%	66,67%	%	64,29%	%	%	%	%	%	%
Autres	nombre de demandes	21			3	3			1	4	7		1		1				1		
	% EPCI	8,24%	%	%	10,34%	14,29%	%	%	33,33%	7,84%	6,56%	%	16,67%	%	7,14%	%	%	%	50%	%	%

Source : Système National d'Enregistrement de la demande sociale au 31.12.2021

ANNEXE / TABLEAUX DÉTAILLÉS

Répartition des demandes en cours selon le premier motif de demande (situation à fin DÉCEMBRE 2021)

		Total	Assistant maternelle	Autre motif	Déshabitation	Démolition	Divorce, séparation	En procédure d'expulsion	Futur couple	Inadap- té handicap	Logement éloigné famille	Logement éloigné services	Logement éloigné travail	Logement indigne	Logement non déscent	Logement reprise	Logement trop cher	Logement trop grand	Logement trop petit	Mobilité professionnelle	Non Renseigné	Pb. environnement /voisinage	Procédure d'expulsion	Précarité en difficulté	Raisons de santé	Regroupement familial	Renouvellement urbain	Sans logement propre	Violences familiales	
France	nombre de demandes	2251666	203	7332	66007	22858	160018	21082	2283	224867	26246	17100	51474	72908	102061	109010	328789	36658	450565	81717	314167	6836	1515	323	6750	74623	3377	34236	39828	
Rhône-Alpes	nombre de demandes	200421	39	895	3983	2311	16072	1872	317	19852	2526	1831	4818	5109	7967	8902	27807	3724	40256	9527	26618	929	204	36	894	7119	145	4140	3578	
	% France	0,09%	13,31%	12,21%	7%	10,17%	8,69%	8,62%	13,89%	8,99%	9,82%	10,68%	9,36%	7,63%	7,76%	8,17%	8,49%	10,16%	8,63%	11,68%	0,47%	13,56%	13,47%	11,19%	13,24%	9,94%	4,29%	12,66%	8,98%	
Haute-Savoie	nombre de demandes	25974	94	376	238	2123	273	27	2025	212	180	559	554	757	1405	4550	389	4819	1559	3708	62	23	6	53	599	80	414	497		
	% Région	12,96%	%	10,05%	5,44%	16,3%	13,21%	14,08%	8,62%	10,74%	8,39%	11,6%	11,04%	8,57%	16,78%	16,4%	10,46%	11,27%	16,36%	13,63%	0,67%	12,28%	15,67%	5,92%	13,47%	12,97%	10%	13,89%		
CC des Vallées de Thônes	nombre de demandes	285	3	1		25	1	1	20	1	2	6	7	9	21	56	4	32	20	29						11	3	3		
	% EPCI	-	%	1,16%	0,34%	%	8,4%	0,36%	0,35%	7,84%	0,35%	0,78%	2,35%	2,75%	3,52%	8,24%	27,96%	1,57%	12,95%	7,86%	11,37%	%	%	%	%	4,31%	%	1,16%	1,16%	
	% Département	0,88%	%	3,19%	0,27%	%	1,18%	0,37%	3,7%	0,94%	0,47%	1,11%	1,07%	1,34%	1,19%	1,49%	1,29%	1,03%	0,66%	1,28%	0,78%	%	%	%	%	1,15%	%	0,72%	0,6%	
La Clusaz	nombre de demandes	26	1			4		1				1		1	3	3	1	4	2	4						1				
	% EPCI	10,2%	%	33,33%	%	%	15%	%	100%	%	%	16,67%	%	11,11%	14,29%	3,33%	43%	22,22%	10%	13,33%	%	%	%	%	%	2,33%	%	%	%	
Le Grand-Borard	nombre de demandes	20			1	1				2	1	1		1	4	2		2	2	2								1		
	% EPCI	7,84%	%	%	100%	%	4%	%	%	10%	%	20%	16,67%	%	11,11%	10,00%	0,0%	%	0,20%	10%	6,9%	%	%	%	%	%	%	33,33%	%	
Saint-Jean-de-Sixt	nombre de demandes	26				2				2	1	1	1	1	2	9		2	1	4										
	% EPCI	10,2%	%	%	%	8%	%	%	%	10%	100%	%	16,67%	14,29%	11,11%	3,33%	16,67%	%	0,20%	6%	13,33%	%	%	%	%	%	%	%	%	
Thônes	nombre de demandes	162	1			15	1			15	1	3	6	5	11	39	3	21	13	15						9		1	3	
	% EPCI	63,82%	%	33,33%	%	3%	100%	%	75%	%	20%	30%	83,33%	50,00%	52,38%	100,00%	15%	69,83%	10%	31,72%	%	%	%	%	11,11%	%	33,33%	100%		
Autres	nombre de demandes	21		1		3				1				1	1	3		3	2	4						1		1		

Source : Système National d'Enregistrement de la demande sociale au 31.12.2021

ANNEXES

Annexe 4

Résultats de l'enquête
logement à destination des
habitants et actifs de la CCVT
(juillet- septembre 2022)

492



6%

réponses à l'enquête
logement de la CCVT

des ménages du territoire

38% des réponses
émanent
d'habitants de
Thônes

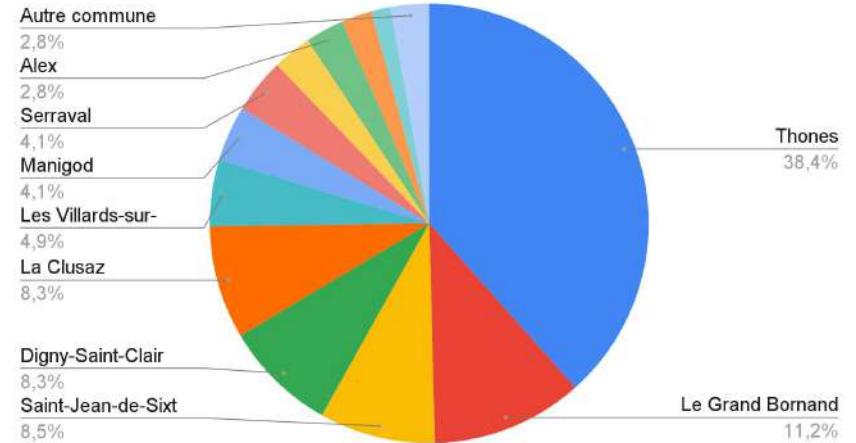
52% des enquêtés
travaillent sur le
territoire CCVT

83% sont des actifs

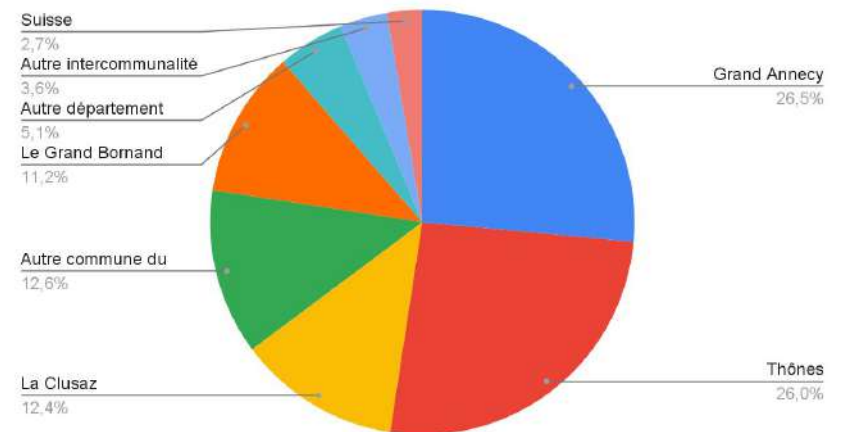
Catégorie Socio-professionnelle du
répondant



Lieu de résidence du répondant



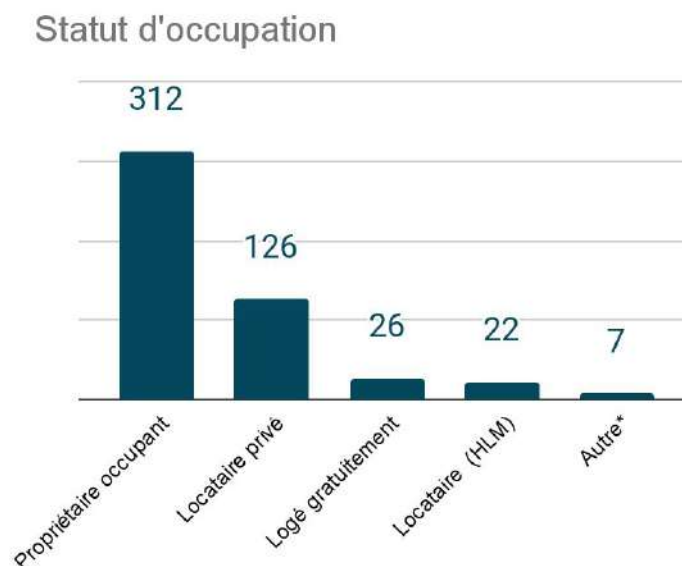
Lieu de travail du répondant



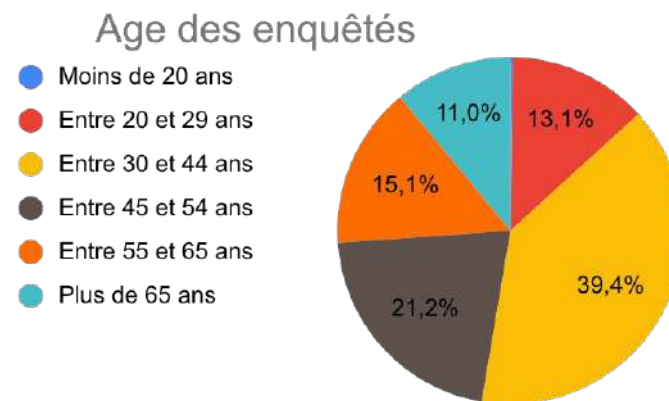
63% des enquêtés sont propriétaire occupant de leur logement

53% de ménages familiaux (avec enfants)

Taux de réponse important chez les 30-44 ans (39% des réponses)



*autre = personne qui loge en habitat mobile, voiture, résidents secondaires, etc.



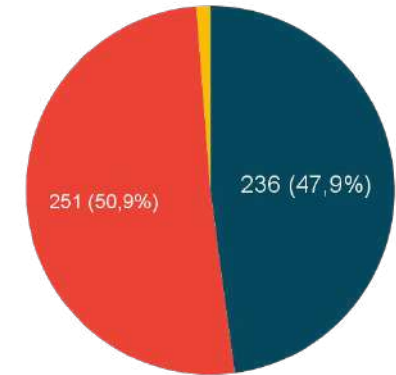
Une répartition homogène des enquêtés vivant en appartements ou maisons

T3 et T4 sont les typologies dominantes au sein de l'échantillon

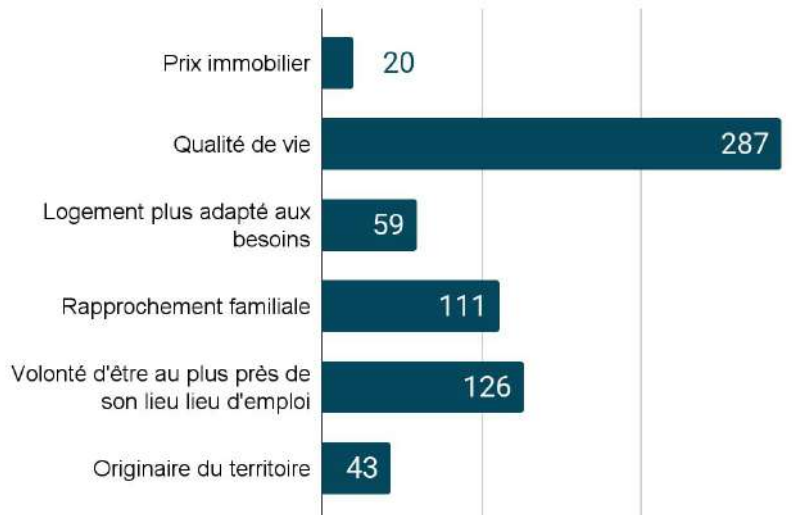
Le cadre de vie est un moteur de d'ancrage sur le territoire

Type d'habitat occupé

- Appartements
- Maisons
- Autres

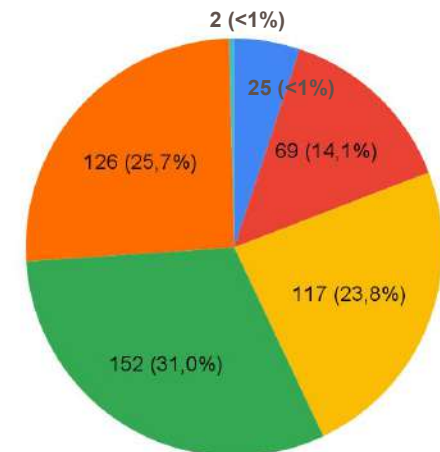


Critères privilégiés pour choisir son lieu de résidence



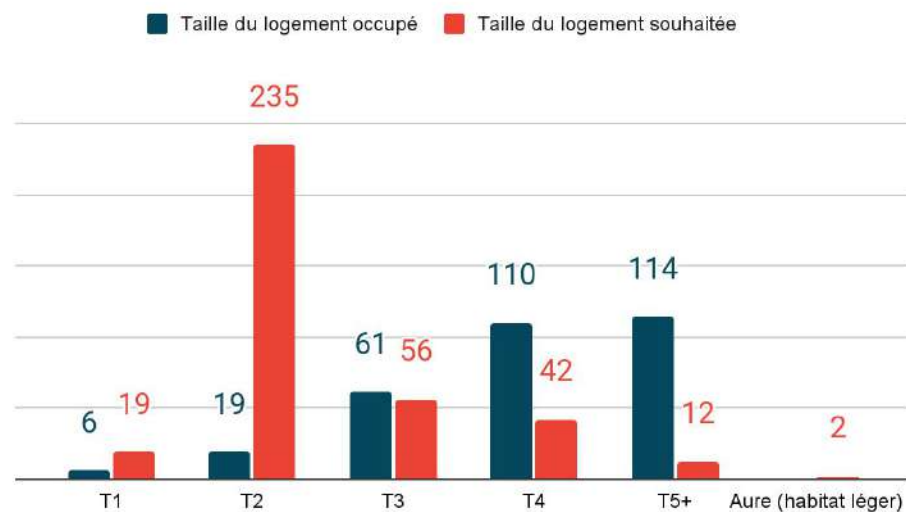
Typologie de logements

- T1
- T2
- T3
- T4
- T5 et plus
- Autres (habitat mobile...)



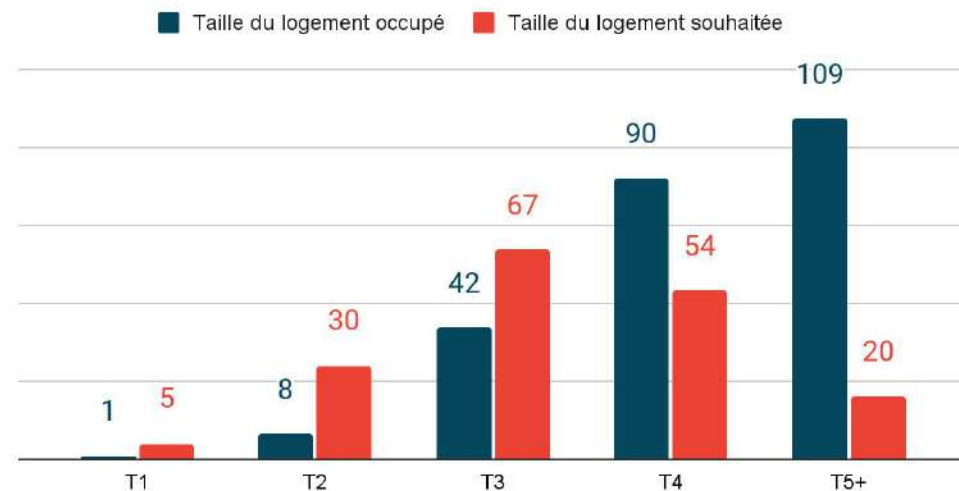
Chez les propriétaires, un fort attrait pour les T2

Propriétaire occupant : taille du logement occupée et souhaitée



Chez les locataires, les T3 et T4 sont dominants dans les souhaits de parcours résidentiels

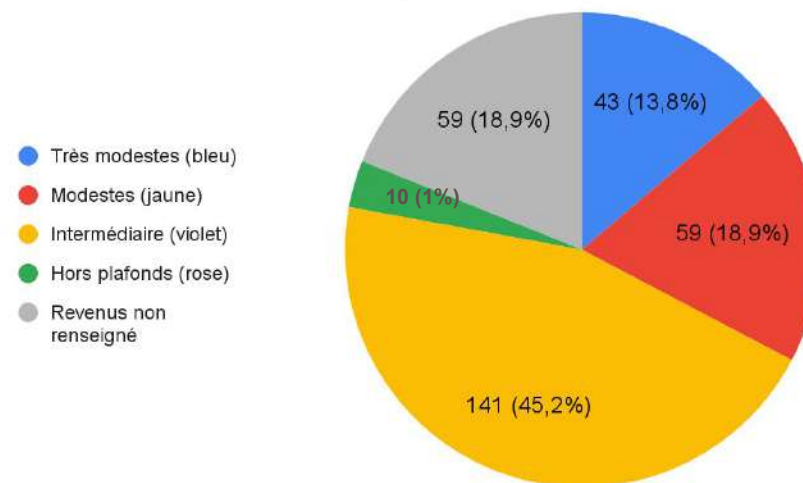
Locataires et autres statuts : taille du logement occupée et souhaitée



33% des propriétaires occupants enquêtés sont sous les plafonds de ressource Anah (contre 24% d'éligibilité)

Les plafonds intermédiaires sont dominants (45%)

Plafonds de ressources propriétaires occupants



Plafonds de l'Anah applicables pour les aides

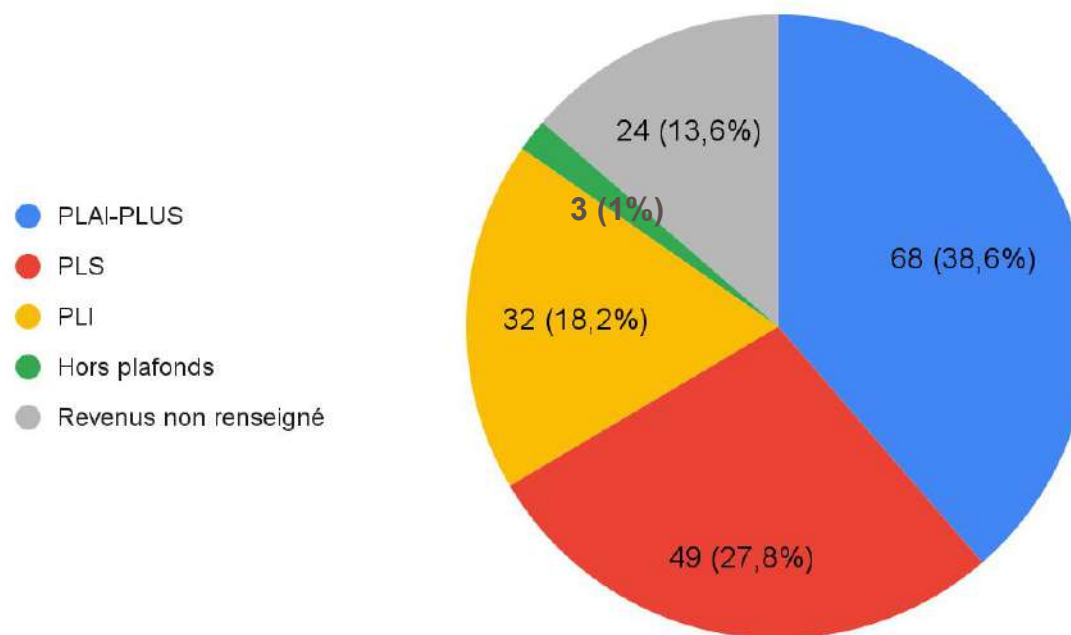
Plafonds de ressources hors Île-de-France				
Nombre de personnes composant le ménage (foyer fiscal)	Revenu fiscal de référence (RFR) Mon RFR est indiqué sur mon avis d'imposition			
	MaPrimeRénov' Bleu <small>Mieux chez moi, mieux pour la planète</small>	MaPrimeRénov' Jaune <small>Mieux chez moi, mieux pour la planète</small>	MaPrimeRénov' Violet <small>Mieux chez moi, mieux pour la planète</small>	MaPrimeRénov' Rose <small>Mieux chez moi, mieux pour la planète</small>
1	jusqu'à 14 879 €	jusqu'à 19 074 €	jusqu'à 29 148 €	> 29 148 €
2	jusqu'à 21 760 €	jusqu'à 27 896 €	jusqu'à 42 848 €	> 42 848 €
3	jusqu'à 26 170 €	jusqu'à 33 547 €	jusqu'à 51 592 €	> 51 592 €
4	jusqu'à 30 572 €	jusqu'à 39 192 €	jusqu'à 60 336 €	> 60 336 €
5	jusqu'à 34 993 €	jusqu'à 44 860 €	jusqu'à 69 081 €	> 69 081 €
Par personne supplémentaire	+ 4 412 €	+ 5 651 €	+ 8 744 €	+ 8 744 €

Source Anah 2022

**39% des locataires du privé
enquêtés sont sous les
plafonds de ressource HLM
PLUS-PLAI**

28% sous les plafonds PLS

Plafonds de ressources locataires



L'espace extérieur individuel est le premier élément de confort plébiscité

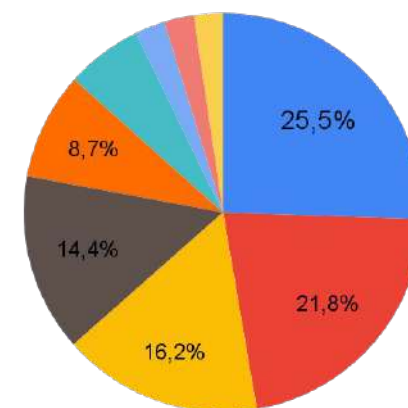
La performance énergétique est le second élément de priorité

Des critères de confort partagés entre propriétaires et locataires
(distribution quasi identique selon le statut d'occupation)

Distribution assez homogène des réponses selon le statut d'occupation pour les pièces les plus appréciées.
Les espaces de rangements sont toutefois légèrement plus représentés

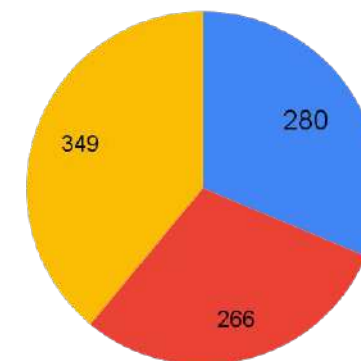
Les indispensables au sein du logement

- Espace extérieur individuel
- Performance thermique
- Stationnement et/ou accès aux transports en
- Confort phonique
- Le chauffage
- Matériaux bio-sourcés
- Ascenseur/bonne accessibilité
- Espace extérieur collectif
- Espace conviviaux partagés et/ou gestion



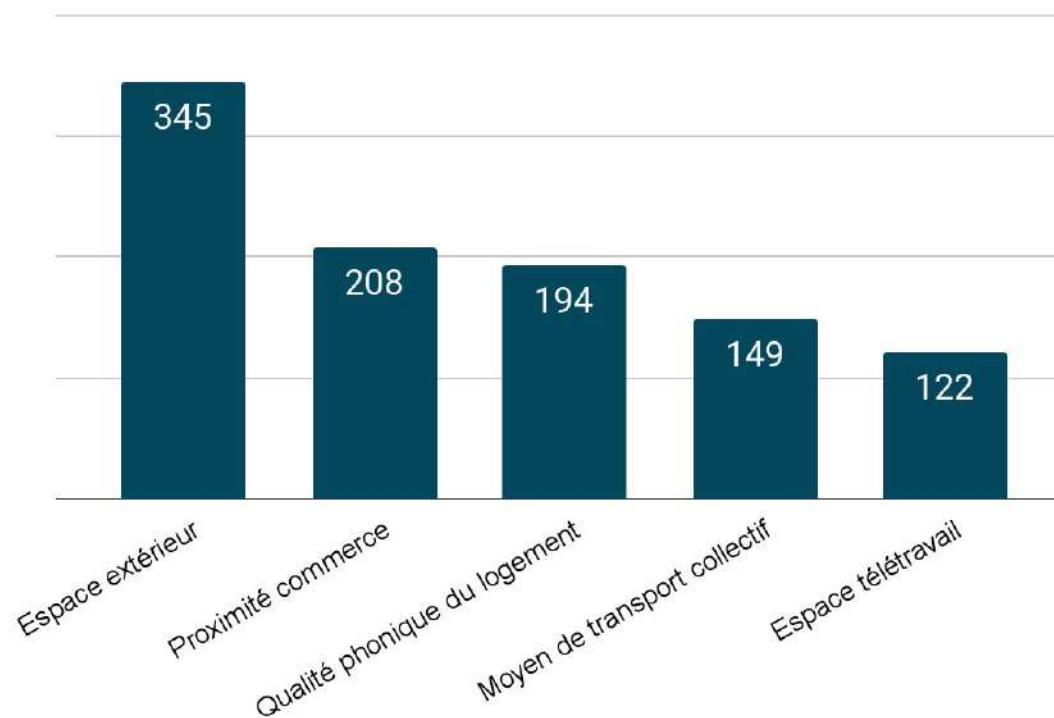
Les pièces les plus appréciées au sein du logement

- Une chambre à coucher pour chaque enfant
- Des sanitaires séparés de la salle de bain
- Des espaces de rangement intégrés (cave, grenier, etc.)



La présence d'espaces extérieurs est considérée indispensable suite aux mesures de confinement

Les indispensables depuis le covid

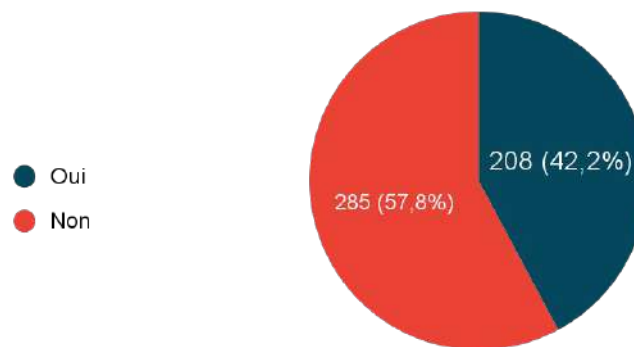


42%

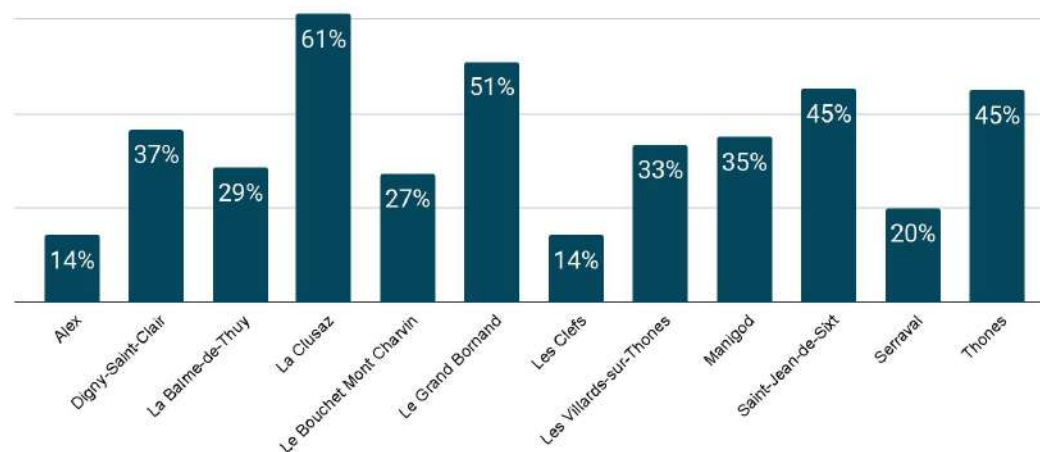
des enquêtés ont un projet de déménagement

Des souhaits de mobilité résidentielle plus affirmés sur La Clusaz et Le Grand Bornand

Avez-vous un projet de déménagement?



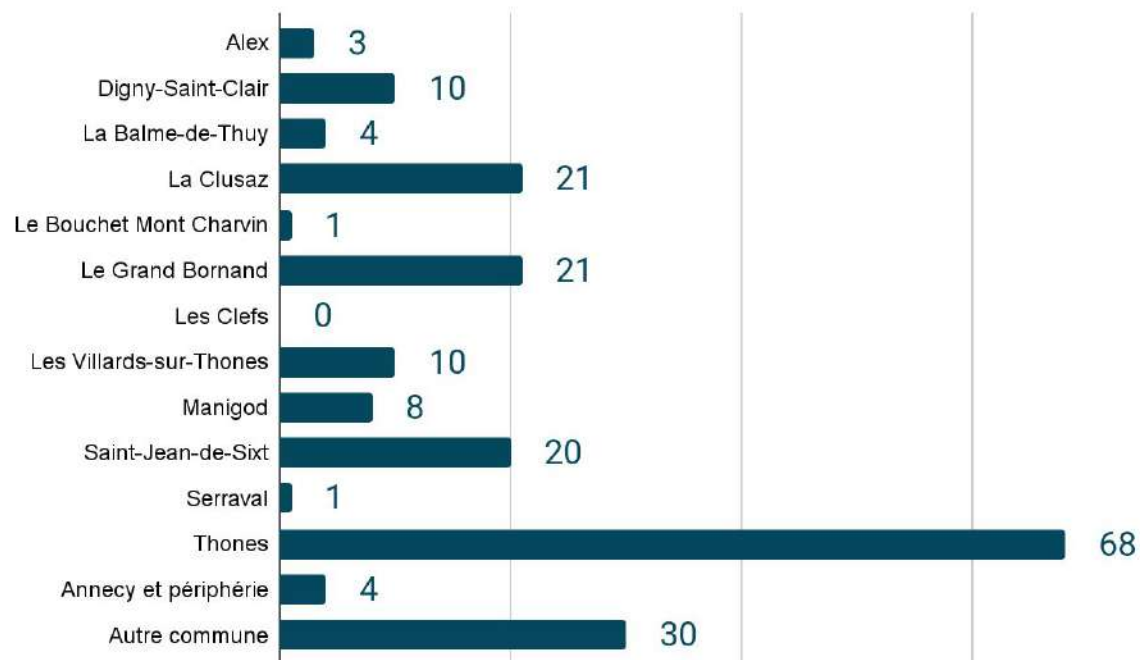
Les enquêtés ayant un projet de déménagement selon leur lieu de résidence actuel



Thônes = Premier choix de localisation

Le Grand Bornand, La Clusaz, Saint Jean de Sixt = En second choix ex aequo

Commune plébiscitée pour un déménagement

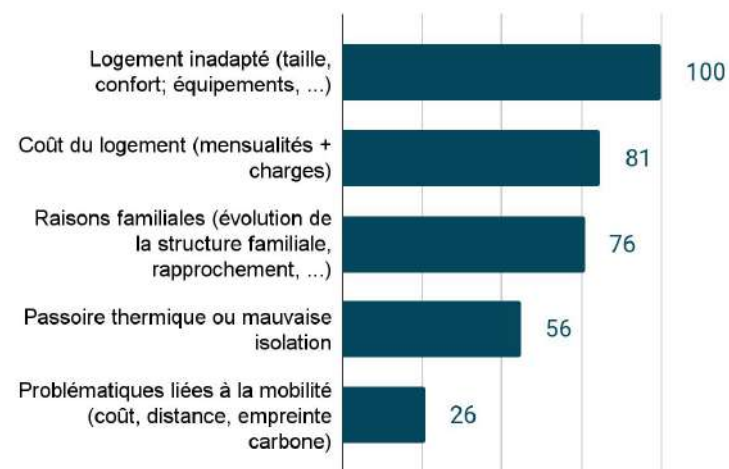


L'inadaptation du logement est la première motivation amenant à déménager

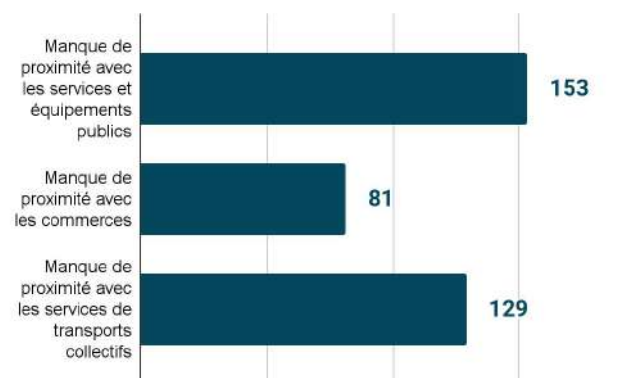
Le coût du logement constitue le second moteur de projet de parcours

Les enquêtés aimeraient habiter un logement plus proche des équipements publics et services

Raisons du souhait de déménagement



Les problématiques de proximité par rapport au lieu d'habitation



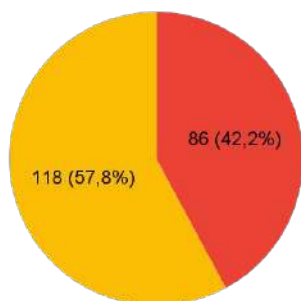
Les maisons anciennes sont les plus recherchées

58% des enquêtés avec un projet de déménagement s'inscrivent dans un parcours accession

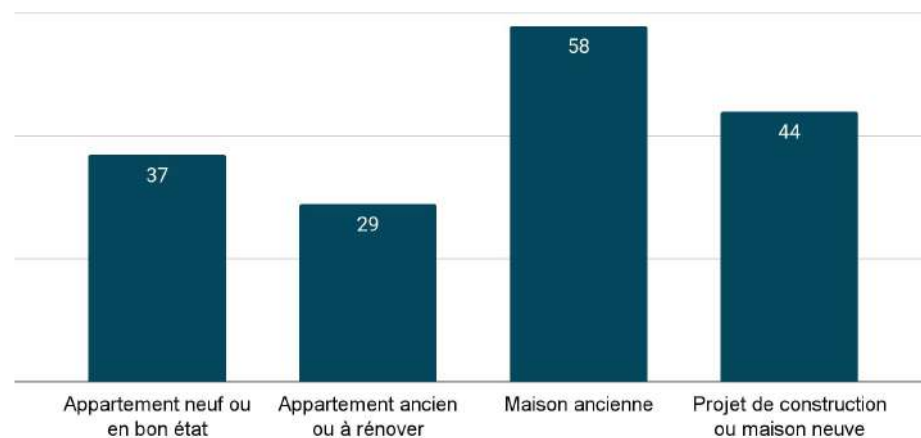
Le coût du logement est le premier frein aux parcours résidentiels (accession comme location)

Souhait d'acquérir une résidence principale

- Non
- Oui

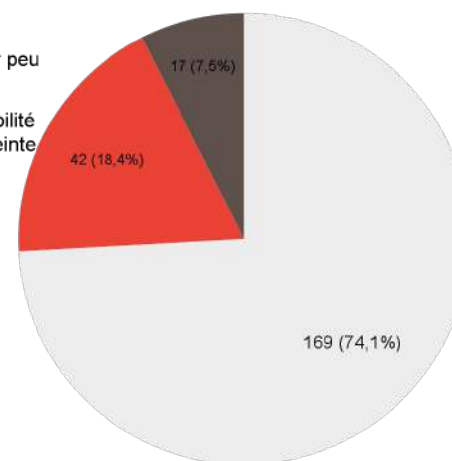


Biens recherchés



Difficultés rencontrés dans le projet de déménagement

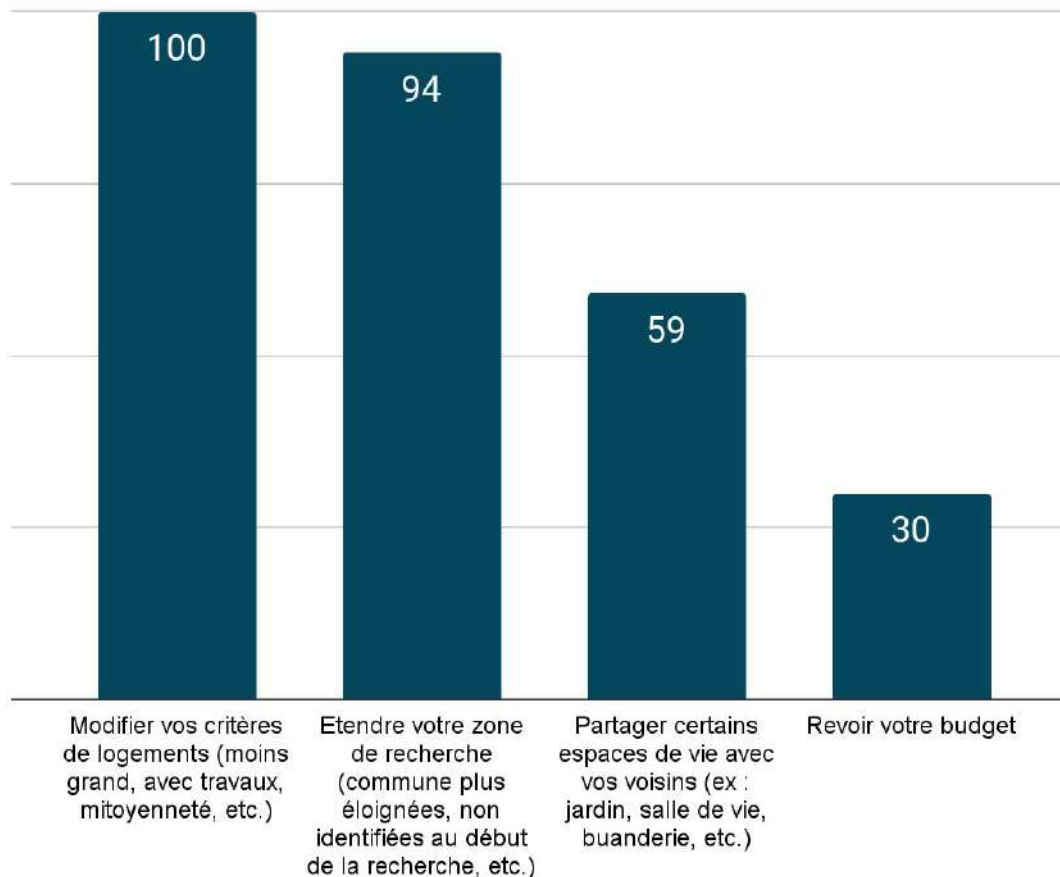
- Prix élevé
- Qualité de l'immobilier peu satisfaisant
- Problématique de mobilité (coût, distance, empreinte carbone)



Les concessions possibles dans le projet d'habitat

Les habitants acceptent de revoir leur projet d'habitat (localisation, taille du logement, ...)

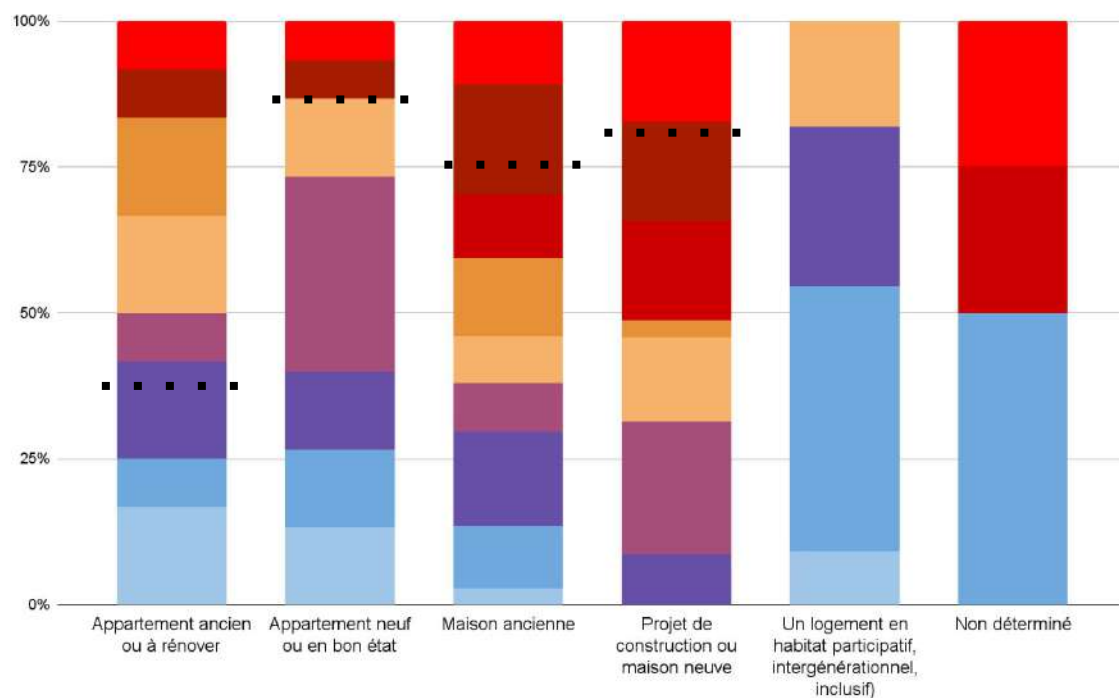
Plus de 25% des habitants sont prêts à revoir leur budget



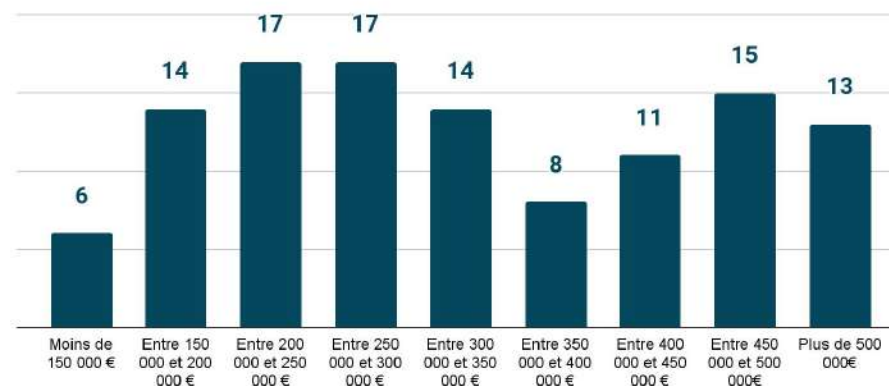
Pour les parcours accession :

- Près de la moitié des ménages en recherche d'un appartement dispose d'un budget inférieur à 250 000 €
- Pour les projets d'acquisition d'une maison, le budget médian fixé est situé entre 300 et 350K€

Budget et logements recherchés (projet d'accession)



Budget prévisionnel pour l'acquisition d'un bien

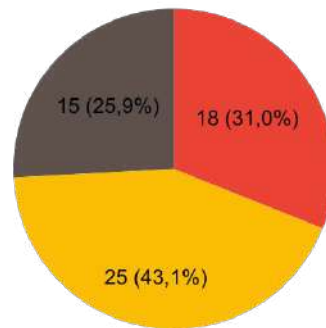


Les formes d'habitat alternatives (participatif, intergénérationnel etc.) suscitent l'intérêt des petits budgets (75% ont un budget <250K€)

Pour les parcours location...

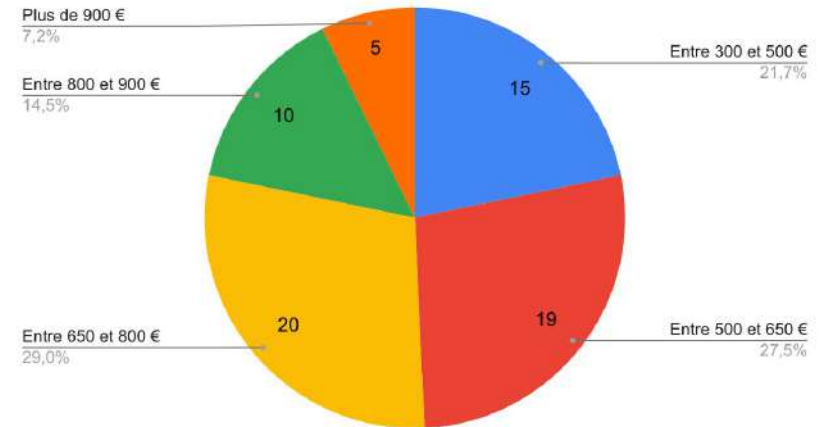
Type de location recherché

- Logement social ou privé
- Parc privé
- Parc social



Plus d'un ménage sur deux en parcours locatif envisagent un logement locatif social

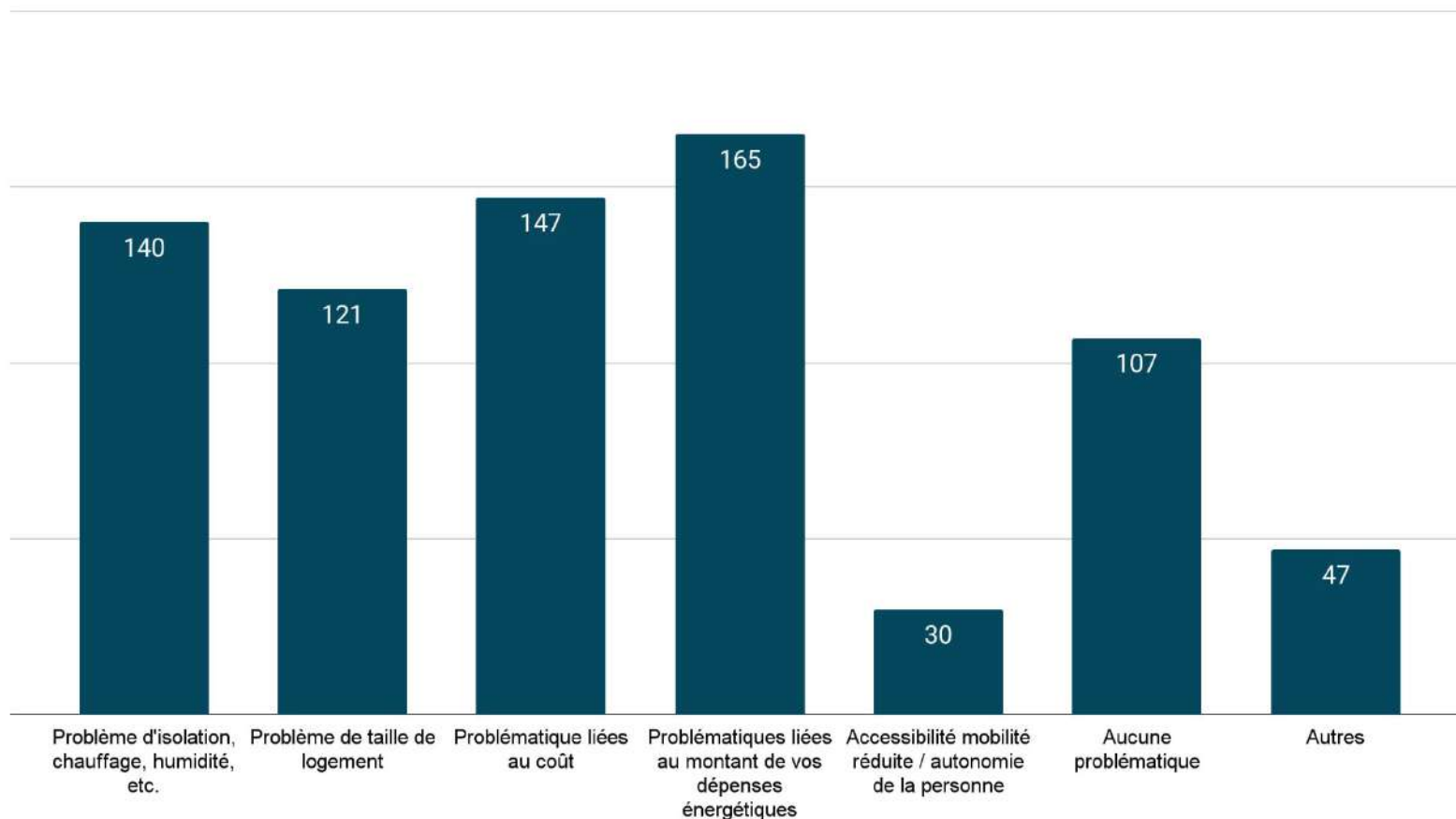
Budget défini pour le loyer



La moitié des parcours locatif concernent des loyers inférieurs à 650 €/mois

Dépenses énergétiques et problèmes d'isolation au coeur des insatisfaction relatives aux logements occupés

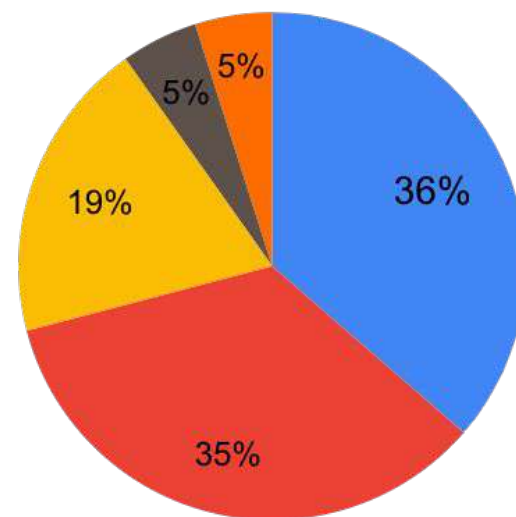
Les problèmes rencontrés dans le logements



Logement autonome adapté et maintien à domicile plébiscité pour les vieux jours...

Lieu de résidence souhaité à la retraite

- Dans un autre logement plus adapté (taille plus réduite, proximité des commerces et des services, etc.)
- Dans votre domicile actuel (avec ou sans services pour personnes âgées)
- Habitat groupé, intergénérationnel, colocation seniors, etc.
- En foyer logement / en résidence autonomie
- En résidence séniors

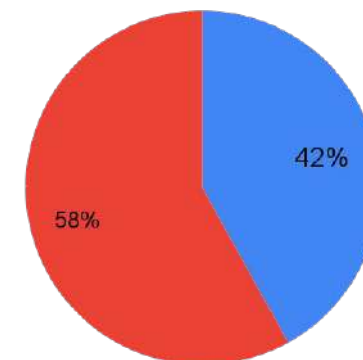


Plus de la moitié des enquêtés ont réalisés des travaux d'amélioration

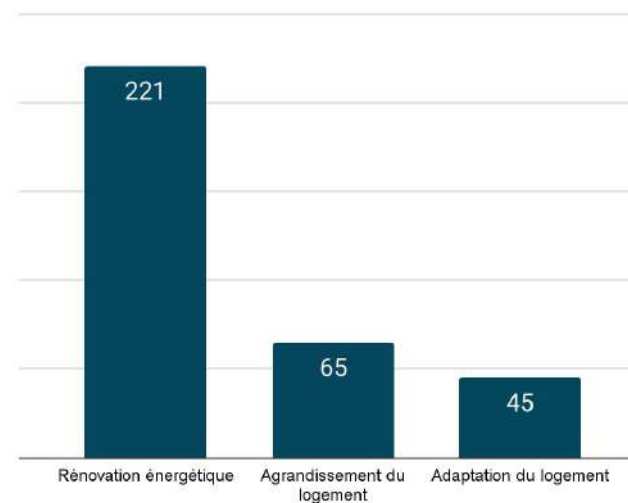
Les travaux de rénovation énergétique sont les projets les plus envisagés

Avez-vous déjà réalisé des aménagements ?

● Non
● Oui



Les projets en attente

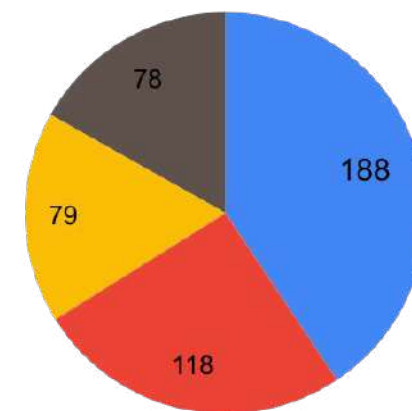


Les habitants en collectif font remonter des enjeux de rénovation énergétique à l'échelle de leur immeuble.

Améliorer les performances énergétiques de leur bâti est leur projet le plus souhaité.

Améliorations souhaitées en habitat collectif

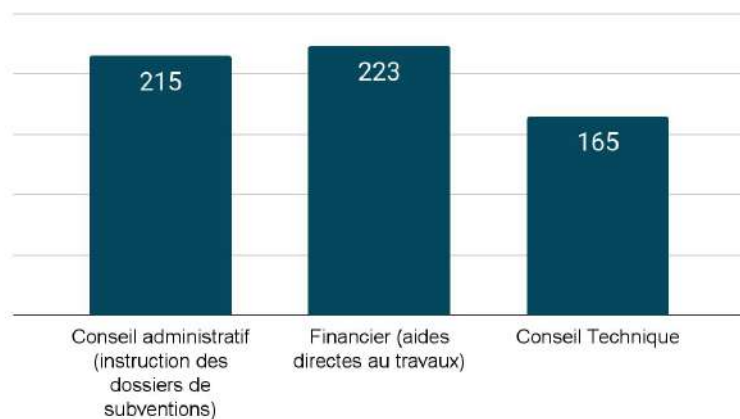
- Rénovation énergétique
- Davantage de stationnement
- Melleure communication entre copropriétaires
- Propreté des communs



62% des enquêtés font face à un besoin d'amélioration
79% rencontrent des difficultés dans leur projet
60% ne connaissent pas les aides existantes

Il y a un fort enjeu et des attentes en matière d'accompagnement. Plus particulièrement sur le plan administratif (aide dans le montage de dossiers...).

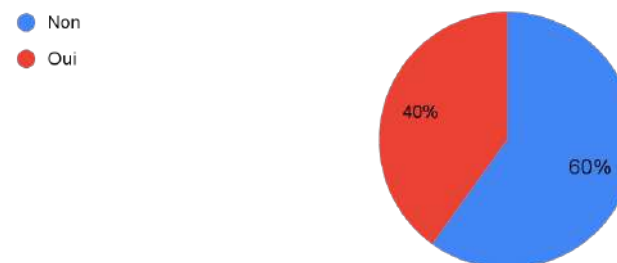
Accompagnement attendu des habitants de la part de la CCVT



Nécessité d'amélioration du logement occupé



Connaissance des dispositifs d'aide pour l'amélioration des logements



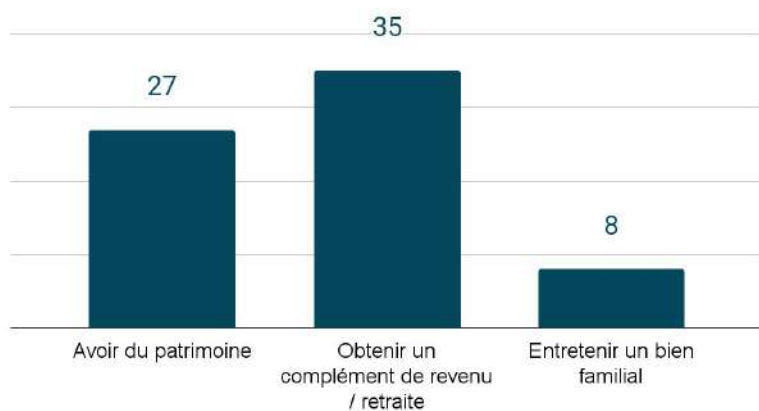
Rencontrez-vous des difficultés dans votre projet



2/3 des projets d'investissement locatif concernent la location permanente

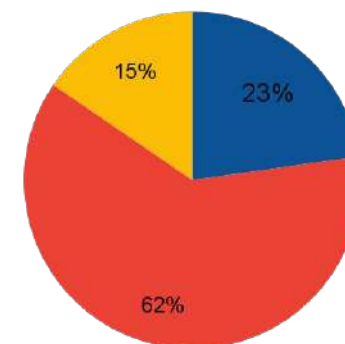
2/3 des investisseurs ne ressentent pas de besoin d'accompagnement

Motivations des personnes souhaitant investir dans le secteur locatif



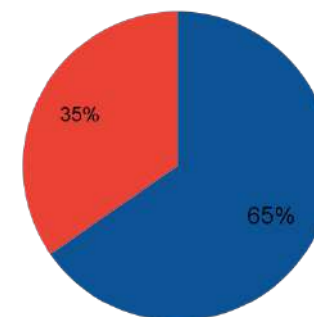
Projets d'investissement locatif

- Oui, pour de la location meublée de tourisme
- Oui, pour de la location permanente
- Oui, pour de la location type AirBnB

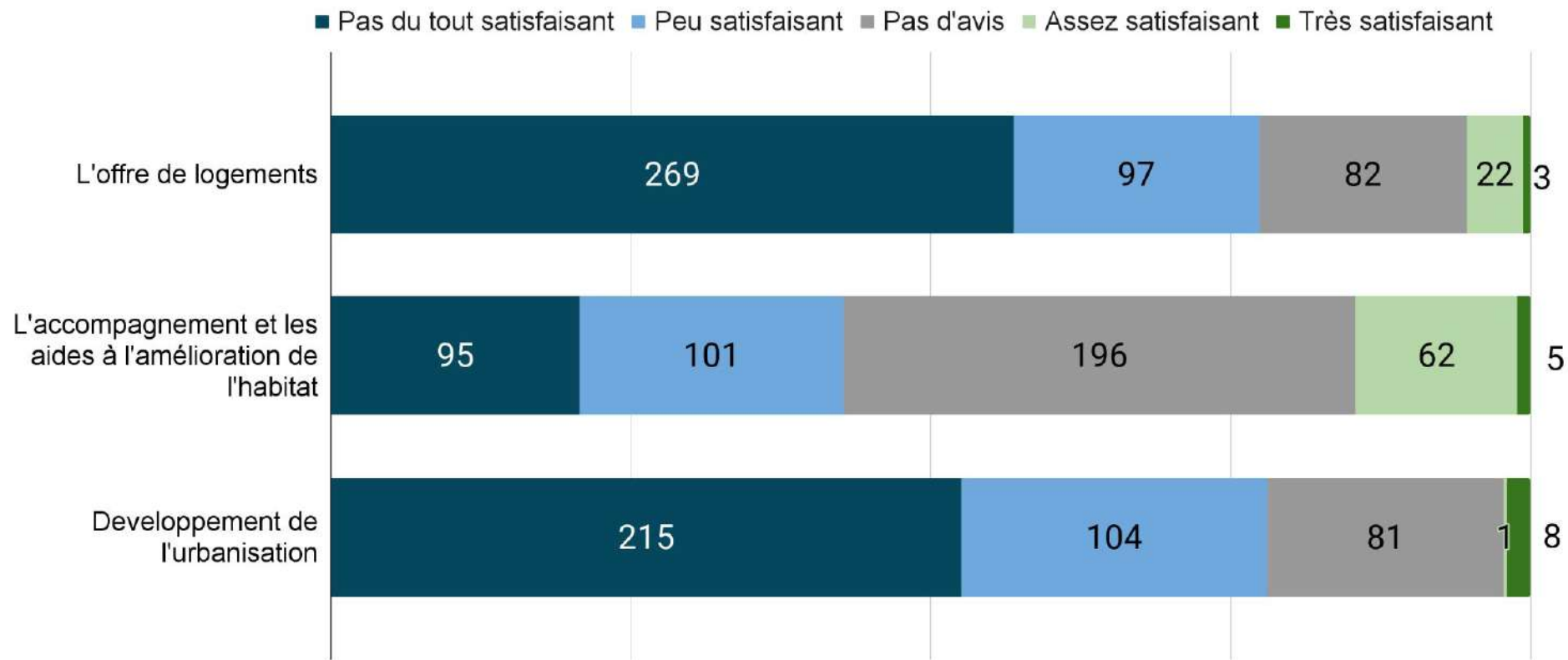


Besoin de conseil pour un projet de location permanente ?

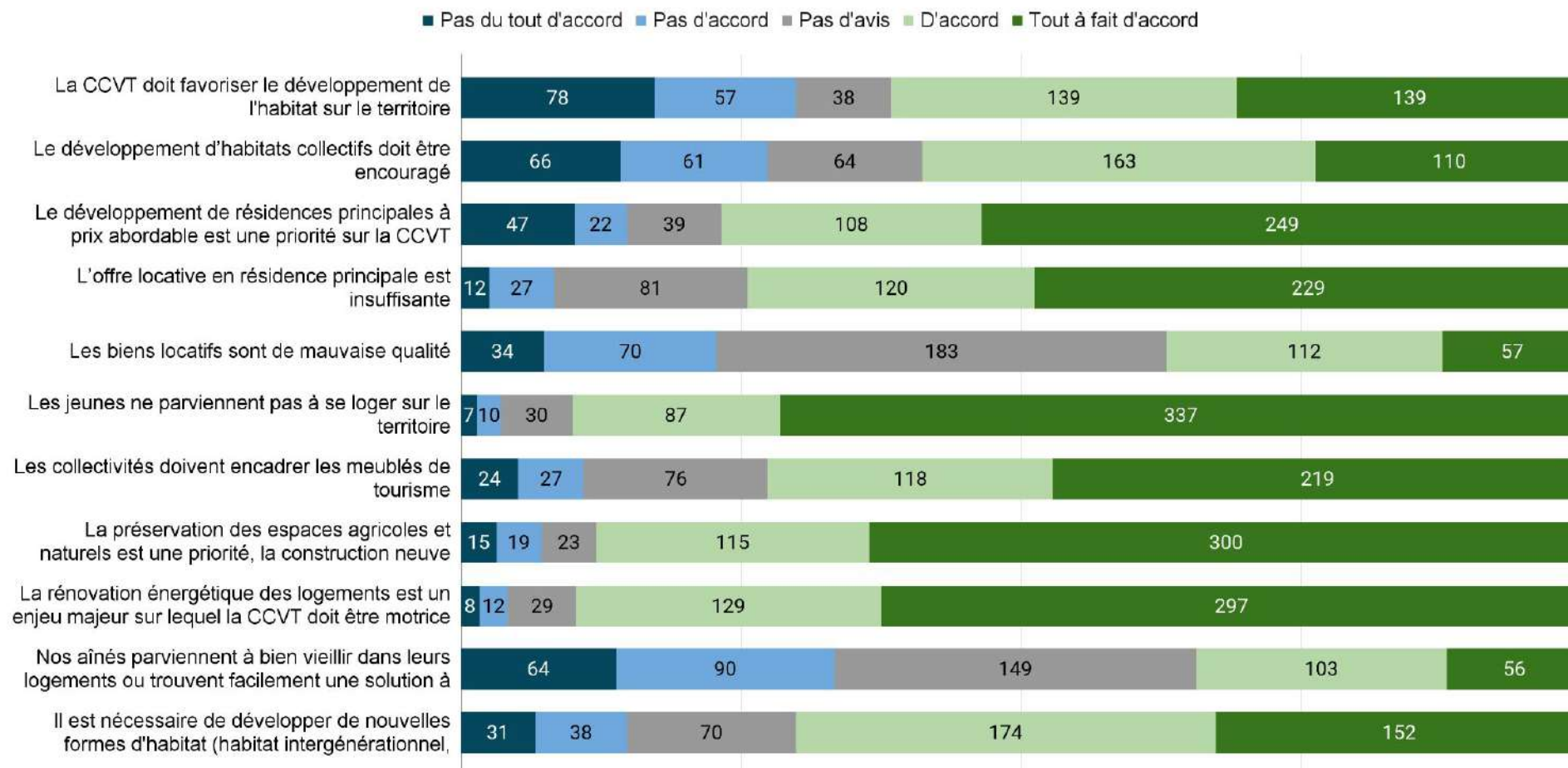
- Non
- Oui



Jugement vis à vis des actions ou services sur la CCVT

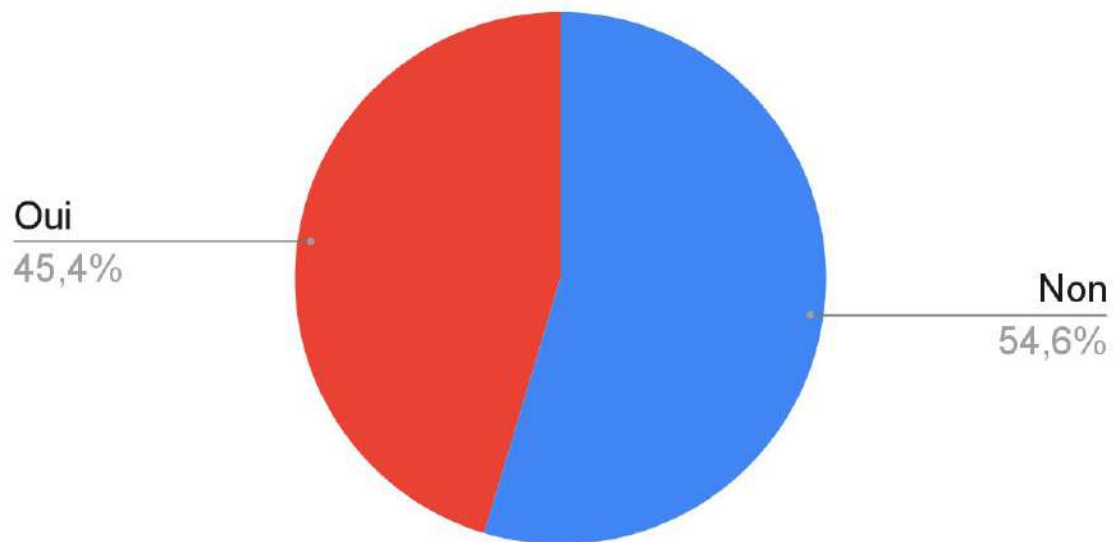


Priorités en matière de politique locale de l'habitat



Volonté des personnes enquêtées à être informé

Souhaitez-vous être conviés aux futures restitutions / débats relatifs à l'élaboration de la politique locale de l'habitat ?



Sur les personnes intéressées :

- 200 ont renseigné leur e-mail
- 2 ont renseigné leur téléphone
- 18 n'ont pas donné leurs coordonnées.

Chef de projet

Grégory Dintre
gregory.dintre@urbanis.fr

Chargée d'études

Aude Elisabeth Leygnac
aude.leygnac@urbanis.fr

Expert parc privé

Franck Naudin
franck.naudin@urbanis.fr

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable



/ PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



Orientations pour le PLH 2025-2030

15 janvier 2025

Les orientations dans la démarche d'élaboration du PLH

Après la réalisation du diagnostic ayant permis de mettre en évidence les problématiques à prendre en compte pour élaborer la politique locale de l'habitat du territoire, le document d'orientations constitue la deuxième étape d'élaboration du second Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes. Il pose la vision stratégique en réponse aux enjeux et besoins identifiés pour le territoire. Il s'agit d'autant d'axes de travail pour l'avenir, à décliner dans le programme d'actions à suivre.

Le PLH doit permettre de développer des actions concrètes, propres à apporter les rééquilibrages nécessaires, pour l'amélioration des parcours résidentiels et rechercher une trajectoire de développement soutenable et vertueuse pour le territoire. Conduit parallèlement à une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, ce PLH permet de disposer d'une vision globale de la stratégie à conduire, en intégrant la transition énergétique et l'amélioration de l'habitat existant.

L'élaboration de ce nouveau PLH a également impliqué un important travail de concertation avec les élus communaux, les partenaires (DDT, EPF, bailleurs, promoteurs, associations, ...) et les habitants. Cela s'est traduit par :

- L'animation régulière d'instances de concertation et de validation : le bureau communautaire (pour arbitrage politique), le comité de pilotage qui rassemble élus du territoire et partenaires, le comité technique (techniciens des communes et partenaires techniques).
- 1 atelier "orientations" réunissant l'ensemble des partenaires
- 1 séminaire habitat pour approfondir les orientations avec les élus et techniciens du territoire
- 1 réunion publique avec les habitants

Article R302-1-2 - Code de la Construction et de l'habitation

Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- h) Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.

1. ENJEUX ET OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT POUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES VALLÉES DE THÔNES	p. 4
1.00 Contexte et enjeux pour le territoire	p. 5
1.01 Besoins en logements pour répondre à un objectif de développement maîtrisé	p. 9
1.02 Orientations à donner à la production de logements	p.12
1.03 Territorialisation de la réponse aux besoins en logements	p.16
2. LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES A INTÉGRER AU PROGRAMME D' ACTIONS DU PLH 2025-2030	p.20
2.00 Vision d'ensemble de la stratégie opérationnelle à développer dans le PLH 2025-2030	p.21
2.01 Accompagner la transition énergétique et limiter l'empreinte environnementale de la construction neuve	p.22
2.02 Favoriser l'habitat permanent et promouvoir une offre de logements abordables	p.24
2.03 Répondre aux besoins des publics les plus vulnérables ou ayant un besoin d'urgence	p.26
2.04 Développer des outils de concertation, d'appui et de pilotage de la politique locale de l'habitat	p.28

A large, stylized number '1' in a light beige color, positioned vertically in the center of the page. The '1' has a curved top and a vertical stem. Below the stem, there are two small, solid beige squares, one on the left and one on the right, positioned at the base of the stem.

/ ENJEUX ET OBJECTIFS DE
DÉVELOPPEMENT POUR LE
TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES DES VALLÉES DE THÔNES

1.000

ENJEUX ET
OBJECTIFS DE
DÉVELOPPEMENT
POUR LE
TERRITOIRE

Contexte et enjeux pour le territoire

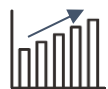
Le résumé du diagnostic : la tension croissante sur le marché du logement représente une menace à placer au coeur de la politique locale de l'habitat, au côté de la transition énergétique.

Nombre d'habitants en 2019
Source : INSEE RP2019 | Traitement : Urbanis

18555
↑ 8,27% en 11 ans

Nombre de ménages en 2019
Source : INSEE RP2019 | Traitement : Urbanis

8199
↑ 15,58% en 11 ans



Un territoire attractif qui connaît une dynamique économique qu'il convient de ne pas entraver par les difficultés liées au logement



Une forte gentrification du territoire qui interpelle sur l'équilibre social à terme, avec des difficultés de logement croissantes qui amplifient la demande en logement social



Une fuite des familles et des jeunes actifs, notamment des stations en repli démographique, sous l'effet du marché immobilier touristique



Les séniors sont en forte progression, l'adaptation des logements et les parcours résidentiels spécifiques sont au coeur des sujets sociétaux



Près de 2000 passoires énergétiques sur le territoire : outre les incidences environnementales, la loi Climat Résilience vient impacter un marché locatif privé déjà sous tension.



La qualité des paysages, les ressources (foncier, eau, ...) sont à préserver, alors que les gisements fonciers sont encore peu compatibles avec les objectifs du ZAN

La croissance démographique ainsi que les modifications des modes de vie des Français (séparations, augmentation des personnes seules, etc.) provoquent mécaniquement

→ Une augmentation du nombre de foyers (ou ménages), entraînant un besoin croissant en logements

Les points durs identifiés pour répondre aux besoins en logement du territoire :

→ Des prix immobiliers déconnectés des niveaux de ressources des ménages

→ Une réponse insatisfaisante aux besoins en logement des actifs du territoire

→ Le locatif et l'accès social et abordable sont encore insuffisamment développés

→ Une difficulté des bailleurs à produire en maîtrise d'ouvrage directe (coût du foncier + coût de construction)

→ La nécessaire rénovation des logements existants (coût de l'énergie, décence, adaptation au vieillissement)

Les enjeux pour le PLH 2025-2030

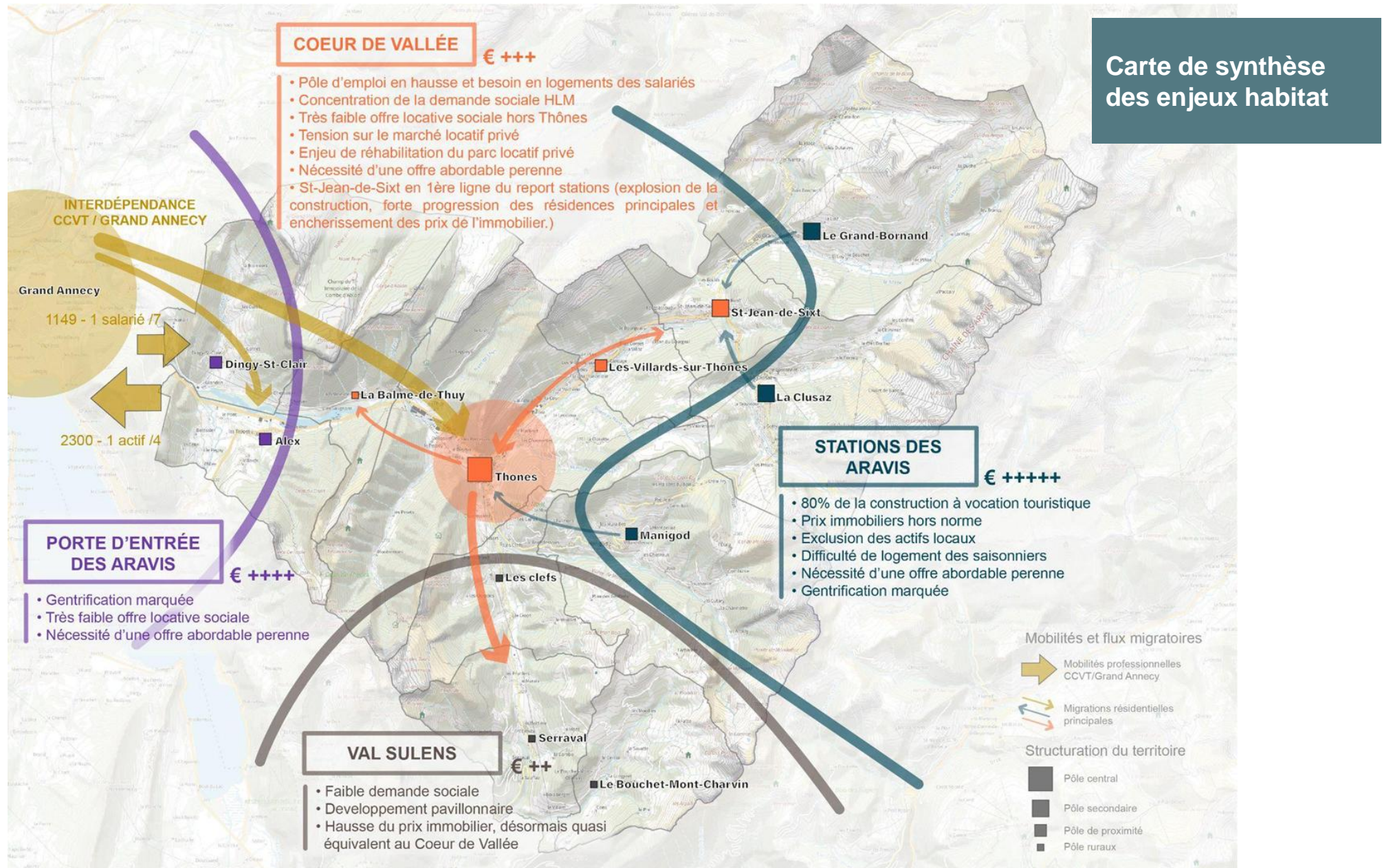
L'élaboration de ce PLH a mobilisé les élus des 12 communes, les partenaires et les habitants qui ont pu exprimer leurs priorités.

Les priorités du point de vue des habitants

- **La réponse aux besoins des jeunes ménages en proposant une offre de logements abordables** (location et accession).
- **La préservation des espaces agricoles et naturels** et la construction neuve dans l'enveloppe urbaine existante : **le cadre de vie** est le moteur d'ancrage sur le territoire.
- **La réduction du coût du logement et des dépenses énergétiques**, sur laquelle la CCVT doit être motrice.
- **La rénovation énergétique.**
- **L'encadrement des meublés de tourisme.**
- Le développement de **nouvelles formes d'habiter.**
- Une recherche de **proximité aux équipements publics.**
- **Les espaces extérieurs individuels**, 1er élément de confort = un besoin prioritaire post covid et des locataires en demande de **plus grands logements.**

Les priorités du point de vue des élus et partenaires

- Un gisement foncier encore peu compatible ZAN avec **une nécessaire adaptation des documents d'urbanisme** : la majorité des capacités de production est encore largement tournée sur du foncier non artificialisé.
- **Un besoin d'appui dans l'utilisation des outils réglementaires, financiers et fonciers.**
- **Une vision intercommunale** à mettre en relief.
- **Un fort enjeu à produire du logement abordable sous toutes ses formes** et à soutenir toute forme d'habitat pouvant y contribuer.
- **Une programmation locative sociale à renforcer** (5 demandes pour 1 attribution), avec **un enjeu d'équilibre des opérations à soutenir.**
- **Un enjeu à mieux organiser les attributions à l'échelle intercommunale** pour mieux répondre aux demandes.
- **Des besoins spécifiques à accompagner** : mobilité professionnelle, vieillissement, logement d'urgence, le logement des saisonniers sur Le Grand Bornand et La Clusaz en particulier.



Carte de synthèse des enjeux habitat

1.01

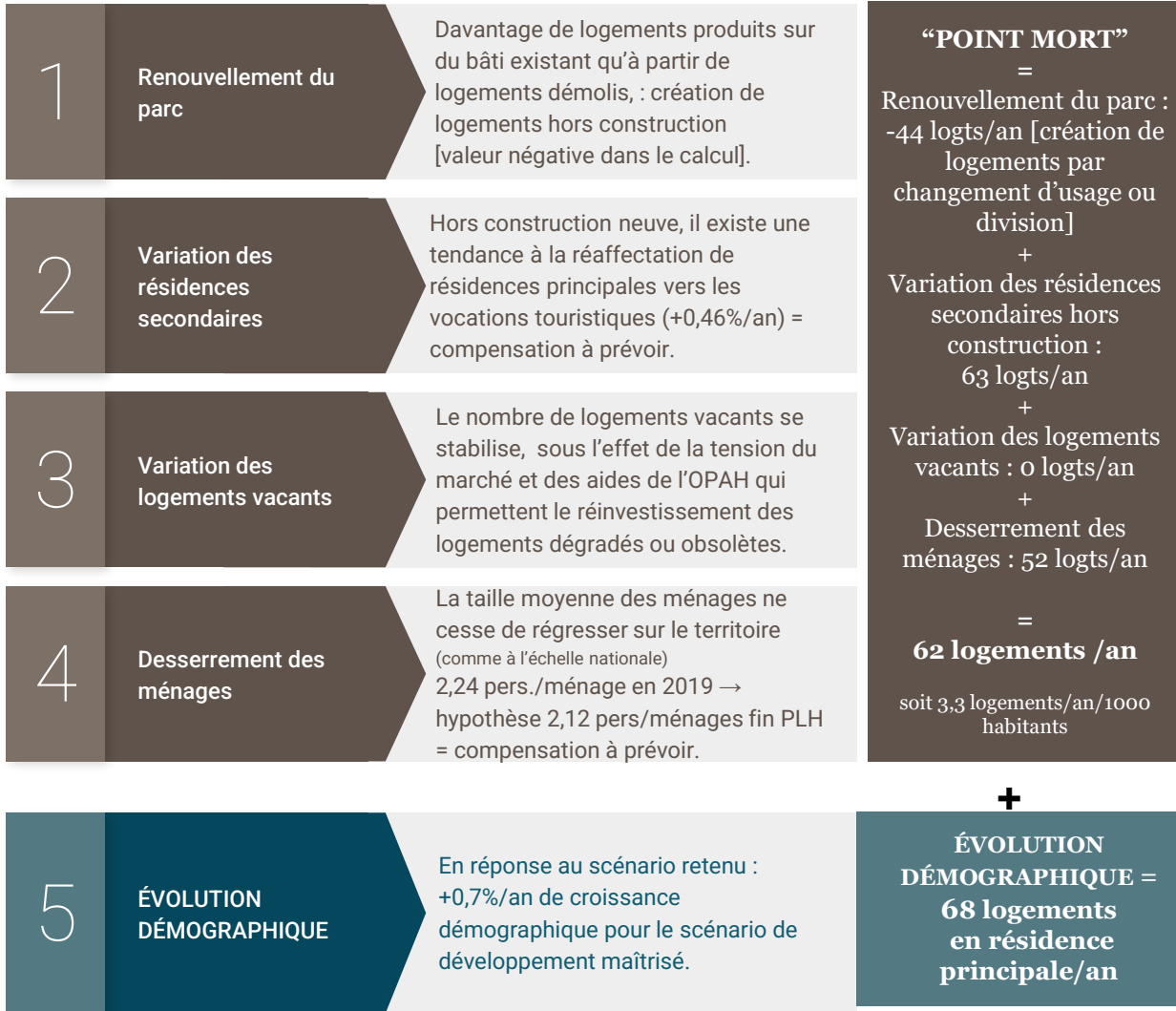
ENJEUX ET
OBJECTIFS DE
DÉVELOPPEMENT
POUR LE
TERRITOIRE

Besoins en logements pour répondre
à un objectif de développement
maîtrisé

Une trajectoire de développement plus équilibrée pour le territoire des Vallées de Thônes



Les besoins en logements et ses composantes pour accompagner la trajectoire de développement maîtrisé



Un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population. Il contribue aussi à compenser **des besoins dits « non démographiques »** :

- la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du desserrement : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants,
- les logements détruits ou ayant changés d'usage. C'est le renouvellement du parc de logements,
- l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

Le cumul de ces besoins endogènes est appelé « **point mort** » et correspond donc au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir sur le territoire la même population.

L'effet démographique de la construction neuve correspond à la trajectoire de croissance retenue.



= 130 logements / an à produire en résidences principales

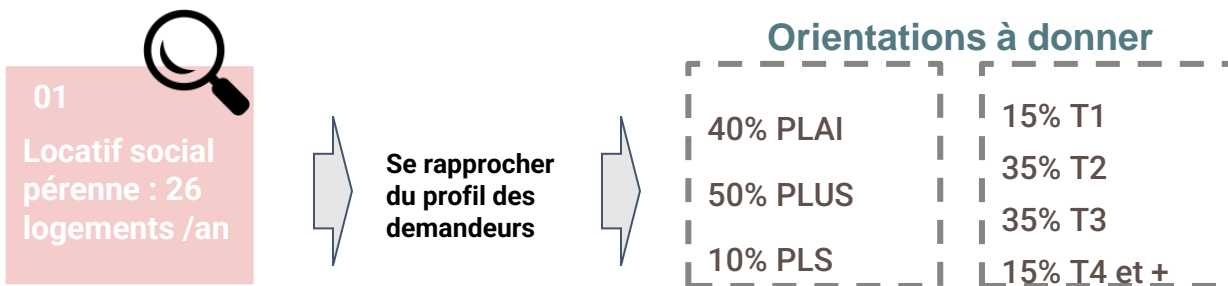
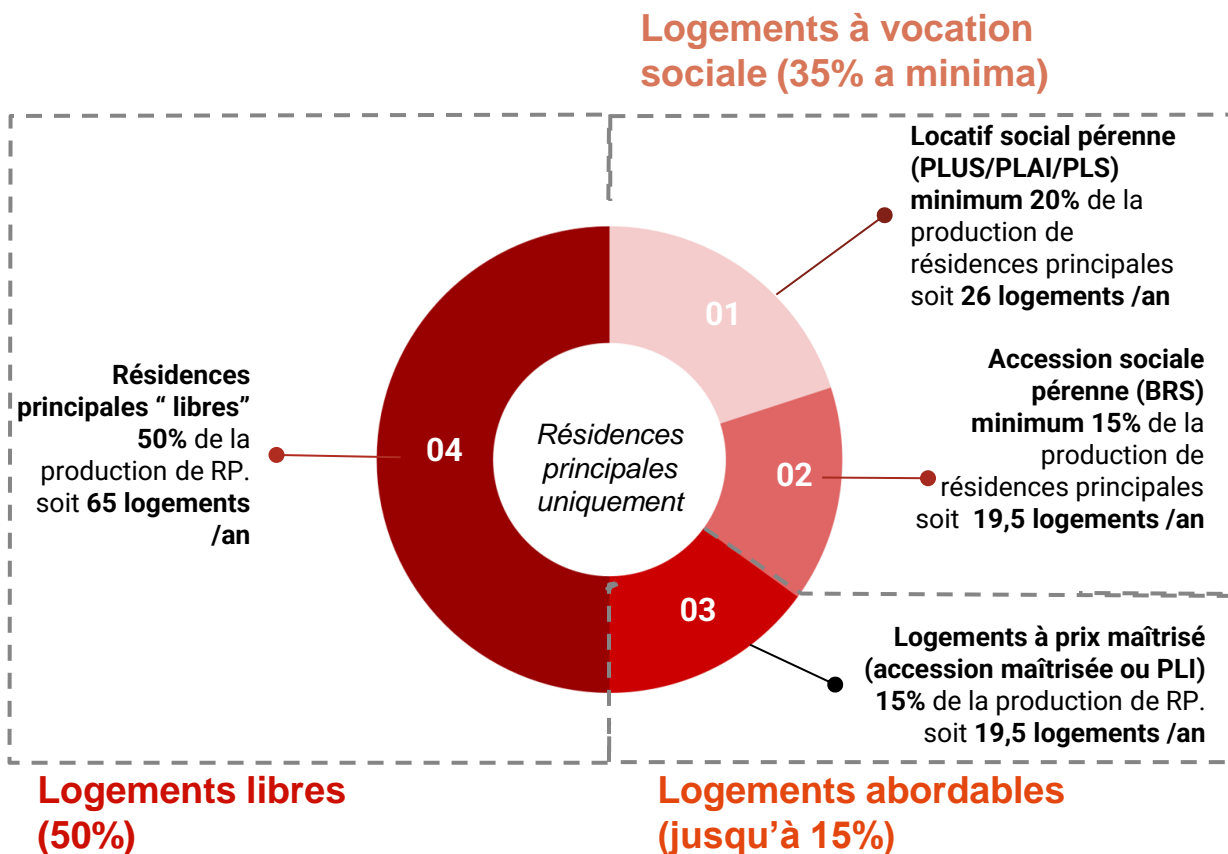
Production de résidences secondaires selon les tendances observées = 63 / an
TOTAL = 193 logements / an

1.02

ENJEUX ET
OBJECTIFS DE
DÉVELOPPEMENT
POUR LE
TERRITOIRE

Orientations à donner à la
production de logements

Les orientations à donner à la production de résidences principales



L'accroissement de la tension sur le marché du logement de la CCVT est la problématique majeure et le déploiement d'une offre abordable, au travers de la programmation des nouveaux logements, est un enjeu central pour le PLH 2025-2030.

L'accès au logement est aujourd'hui difficile : les jeunes ménages, les familles et les actifs du territoire peuvent être contraints au mal logement ou aux reports sur des secteurs moins tendus, ce qui génère davantage de déplacements.

- Le prix moyen des maisons en hausse de 33% sur 5 ans, de 47% pour les appartements
- Une forte concurrence de la location touristique, 3 fois plus rentable.
- Un accroissement de 55% de la demande locative sociale entre 2020 et 2022, avec un ratio de 5 demandes pour 1 attribution. La pression de la demande est particulièrement forte pour les T2 et T3 et pour le PLA-i.
- 61% des ménages de la CCVT disposent de revenus qui les rendent éligibles au locatif social ou à l'accession sociale.

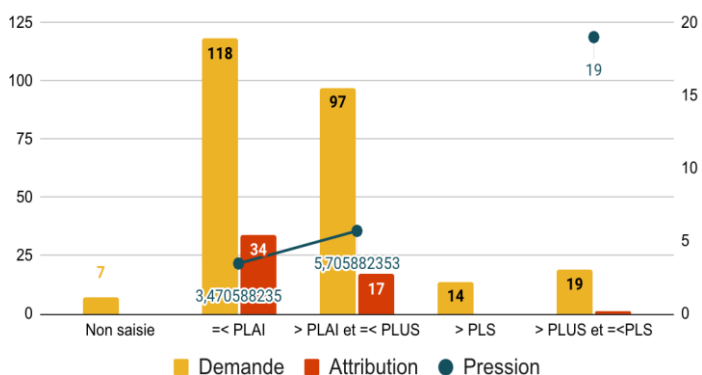
Outre des actions à conduire pour orienter la production des nouveaux logements vers des résidences principales, **c'est 50% minimum de la production 2025-2030 qui devra être orientée vers des logements sociaux ou encadrés :**

- 20% de locatif social au minimum
- 15% d'accession sociale au minimum
- 15% d'accession ou location à prix maîtrisé

L'orientation de programmation des logements locatifs sociaux : se rapprocher des besoins

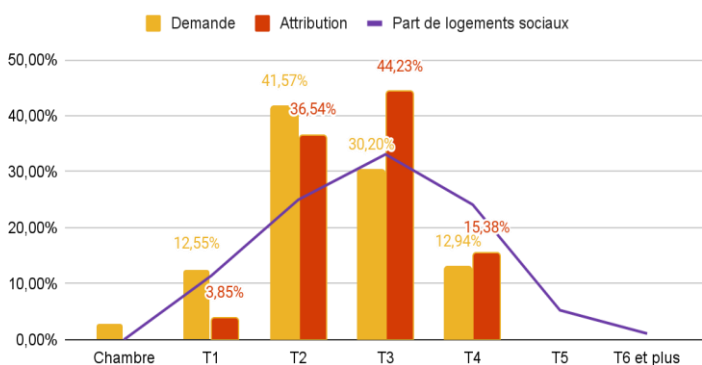
Répartition par plafonds de revenus des demandeurs d'un logement social

Source : SNE (12/2021) | Traitement : Urbanis



Demande et attribution au sein de l'intercommunalité selon le nombre de pièces

Source : SNE (12/2021) | Traitement : Urbanis



Orientation de programmation des logements locatifs sociaux pour le PLH 2025-2030 :

40% de PLAI en réponse à des demandeurs dont les ressources se situent majoritairement sous ces plafonds.

50% de PLUS en réponse à une demande importante non prise en compte dans les attributions prioritaires.

10% de PLS : un chaînon intermédiaire utile au loyer inférieur à celui du locatif privé.

Ainsi que :

15% de T1

35% de T2

35% de T3

15% de T4 et plus

En 2024, la répartition de l'ensemble des ménages du territoire selon leurs revenus fait apparaître que :

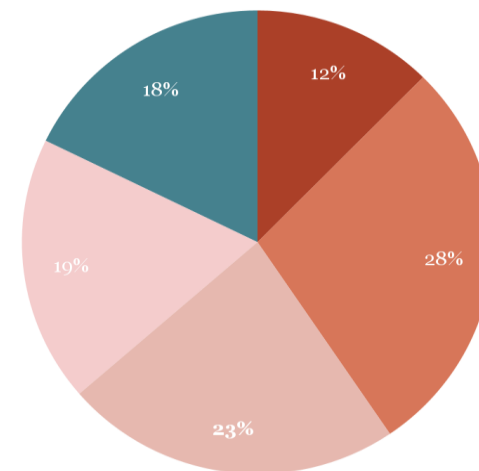
- 12% sont éligibles au locatif social en PLAI (et c'est le seul segment du marché qui permette des taux d'effort acceptables pour eux)
- 28% ont éligibles au locatif social en PLUS
- 23% ont éligibles au locatif social en PLS

Au total 60% des ménages de la CCVT sont éligibles au locatif social, mais aussi à l'accession sociale (BRS) pour ceux éligibles au PLS voire au PLUS.

Ménages de la CCVT selon les conditions d'éligibilité au logement social en 2024

Sources : Filosofi 2020 / plafonds de ressources 2024 - Traitement Urbanis

- <60% (PLAI)
- 60 à 100% (PLUS)
- 100 à 130% (PLS & BRS 2023)
- 130 à 180 % (BRS 2024)
- >180% plaf

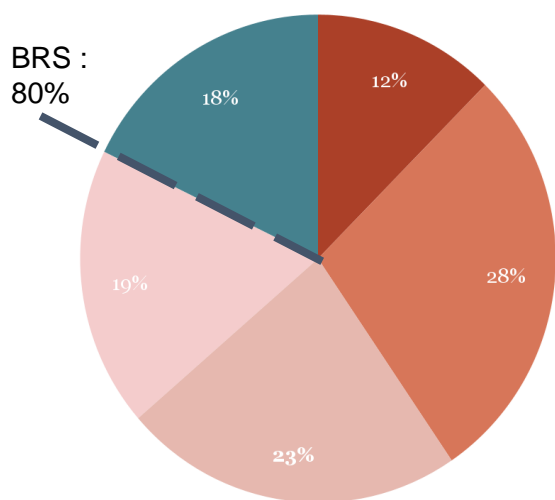


Le développement d'une accession à la propriété plus adaptée aux ressources des ménages

Ménages de la CCVT selon les conditions d'éligibilité au logement social en 2024

Sources : Filosofi 2020 / plafonds de ressources 2024 - Traitement Urbanis

- <60% (PLAI)
- 60 à 100% (PLUS)
- 100 à 130% (PLS & BRS 2023)
- 130 à 180 % (BRS 2024)
- >180% plaf



De plus en plus de ménages sont écartés du marché de l'accession à la propriété en raison de la tension qui s'exerce sur le marché du logement, du fait notamment de la concurrence du marché de la résidence secondaire.

Le bail réel solidaire (BRS) offre de nouvelles opportunités. Mais si les plafonds de ressources élargissent très sensiblement la cible du dans les nouvelles dispositions introduites en janvier 2024, les prix de sortie ont également été revalorisés.

Par exemple pour la zone A :

- augmentation de 30% des plafonds de ressources pour 3 personnes
- augmentation de 9% des prix plafonds

Les nouveaux plafonds de ressources du BRS rendent théoriquement éligibles 80% des ménages de la CCVT (graphique ci-contre : 19% + 23% + 28% + 12%)

Dans le cadre de la mise en oeuvre de son PLH, la CCVT travaillera ainsi à :

- **l'encadrement des prix de sortie et de la redevance foncière du Bail Réel Solidaire (BRS) sur le territoire ;**
- **la définition du cadre à donner pour une offre complémentaire pour de l'accession libre abordable.**

Zonage	2023 Prix plafonds BRS (hors redevance foncière)	2024 Prix plafonds BRS (hors redevance foncière)
A	4 168 €	4 551 €
B1	3 338 €	3 605 €
B2	2 914 €	3 147 €
C	2 548 €	2 751 €

Plafonds de ressources BRS selon la Composition du foyer 2024	Zone A	Zone B1	Zones B2 et C
Personne seule	37 581 €	37 581 €	32 673 €
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	56 169 €	56 169 €	43 633 €
3 personnes ou personne seule + 1 pers à charge ou jeune ménage	73 630 €	67 517 €	52 471 €
4 personnes ou personne seule + 2 pers à charge	87 909 €	80 875 €	63 347 €
5 personnes ou personne seule + 3 pers à charge	104 592 €	95 739 €	74 518 €
6 personnes ou personne seule + 4 pers à charge	117 694 €	107 738 €	83 983 €
Par pers. supp.	13 116 €	12 005 €	9 368 €

1.03

ENJEUX ET
OBJECTIFS DE
DÉVELOPPEMENT
POUR LE
TERRITOIRE

Territorialisation de la
production pour répondre aux
besoins en logements

Appuyer le projet démographique sur une armature urbaine équilibrée permettant de favoriser les pratiques de proximité au sein des vallées de Thônes



1 centralité urbaine

Renforcer le rôle de Thônes comme centralité urbaine du territoire et pôle d'équilibre à l'échelle du bassin annécien



3 polarités secondaires

Conforter le développement des polarités secondaires à travers leurs capacités d'accueil résidentielles, commerciales et touristiques



4 pôles de proximité : 2 relais des stations et 2 relais de Thônes

Structurer le développement des pôles de proximité par une offre d'hébergements et de services en adéquation avec leur localisation

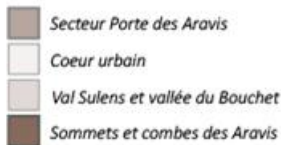


4 pôles ruraux : 3 du Val Sulens et 1 des portes des Aravis

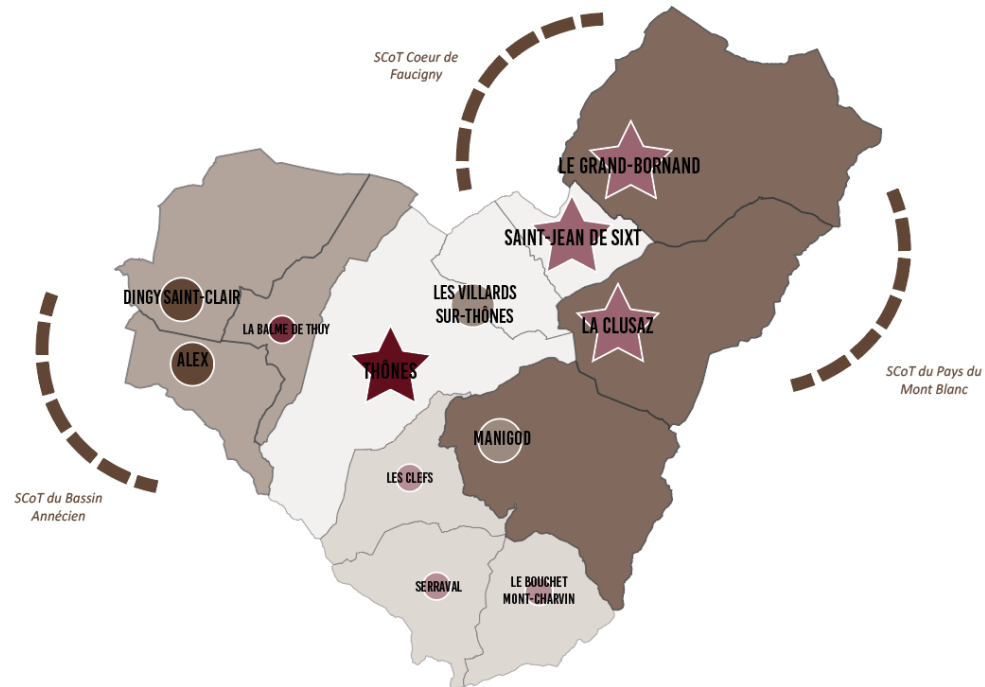
Préserver le caractère des pôles ruraux par le respect de l'équilibre entre espaces urbanisés, agricoles et naturels, en adéquation avec leur localisation.

4 sous-ensembles territoriaux

Renforcer les complémentarités entre les secteurs géographiques et adapter les conditions de développement à leur capacité d'accueil et caractéristiques



Conforter le positionnement des communes des Vallées de Thônes au sein des dynamiques du bassin annécien et développer les synergies avec les territoires voisins



Dans le cadre de l'élaboration du SCoT lancée en 2024, 4 niveaux de polarités communales ont été définis, permettant de regrouper plusieurs communes partageant des similitudes en matière de démographie et d'habitat, de mobilité et d'urbanisation.

1. Le pôle central : Thônes.
2. Les pôles secondaires : La Clusaz, Le Grand-Bornand, Saint-Jean-de-Sixt.
3. Les pôles de proximité : Alex, Manigod, Dingy-Saint-Clair, Les Villards-sur-Thônes.
4. Les pôles ruraux : La Balme-de-Thuy, Serraval, Les Clefs, Le Bouchet-Mont-Charvin.

Un rythme de construction cohérent avec une armature urbaine équilibrée

20 ans du Scot

=

3.485 logements soit +/- 175 /an

avec comme objectif une réduction progressive de la part prises par les résidences secondaires dans la construction de nouveaux logements

- Tendre vers le juste équilibre entre le développement démographique, le développement de l'emploi et la préservation de la vitalité du territoire.
- Un objectif de croissance démographique maîtrisé et régulé dans le temps : croissance annuelle moyenne de l'ordre de +0,7%/an, soit en moyenne 140 habitants supplémentaires par an à compter de la mise en vigueur du SCoT et un seuil démographique de l'ordre de 22 000 habitants à l'horizon 2045.

6 ans du PLH
2025-2030

= 1.140 logements
190 logements /an
dont 130 résidences principales

Armature urbaine du SCOT	Répartition de l'objectif de production de logements	Objectifs de construction de logements du PLH 2025-2030	Dont minimum de résidences principales 2025-2030
Thônes	20%	+/- 230	200
Centralité urbaine	+/- 20%	+/- 230	200
Le Grand Bornand	17,5%	+/- 200	105
Saint-Jean-de-Sixt	16,5%	+/- 190	100
La Clusaz	15%	+/- 170	95
Pôles secondaires	+/- 49%	+/- 560	300
Dingy-Saint-Clair	7,5%	+/- 85	75
Alex	2%	+/- 25	20
Manigod	5%	+/- 55	40
Les Villards sur Thônes	7,5%	+/- 85	75
Pôles de proximité	+/- 22%	+/- 250	210
Le Bouchet Mont Charvin	1%	+/- 10	6
Les Clefs	3%	+/- 35	20
La Balme de Thuy	2%	+/- 20	14
Serraval	3%	+/- 35	30
Pôles ruraux	+/- 9%	+/- 100	70
TOTAL CCVT	100%	1 140	780

Orientations à donner aux objectifs communaux de production de logements pour le PLH 2025-2030

	Objectif minimum résidences principales 2025-2030	% d'objectif minimum Locatif social (PLAI, PLUS, PLS, résidences sociales)	Locatif social / 6 ans Minimum	% d'objectif minimum Accession sociale (BRS)	Accession sociale / 6 ans Minimum	% d'objectif Logement abordable	Logement abordable / 6 ans	% d'objectif Libre	Libre / 6 ans
Thônes	200	20%	40	15%	30	15%	30	50%	100
Centralité urbaine	200	20%	40	15%	30	15%	30	50%	100
Le Grand Bornand	105	20%	21	15%	16	15%	16	50%	53
Saint-Jean-de-Sixt	100	20%	20	15%	15	15%	15	50%	50
La Clusaz	95	20%	19	15%	14	15%	14	50%	48
Pôles secondaires	300	20%	60	15%	45	15%	45	50%	150
Dingy-Saint-Clair	75	35% soit 26 logements				15%	11	50%	38
Alex	20	35% soit 7 logements				15%	3	50%	10
Manigod	40	35% soit 14 logements				15%	6	50%	20
Les Villards sur Thônes	75	35% soit 26 logements				15%	11	50%	38
Pôles de proximité	210	35% soit 73 logements				15%	32	50%	105
Le Bouchet Mt Charvin	6	50% soit 3 logements						50%	3,0
Les Clefs	20	50% soit 10 logements						50%	10,0
La Balme de Thuy	14	50% soit 7 logements						50%	7,0
Serraval	30	50% soit 15 logements						50%	15,0
Pôles ruraux	70	50% soit 35 logements						50%	35
TOTAL CCVT	780	20%	156	15%	117	15%	117	50%	390

Il s'agit de garantir la même diversité de parcours résidentiels sur l'ensemble du territoire des Vallées de Thônes.

Les orientations à donner à la production de nouveaux logements pour chaque commune sont donc identiques aux orientations générales retenues pour le territoire de la CCVT.

Toutefois, afin de tenir compte des spécificités communales, certains objectifs pourront être mutualisés :

- Pour les pôles de proximité : mutualisation possible des objectifs en locatif social et accession sociale
- Pour les pôles ruraux : mutualisation possible des objectifs en locatif social, accession sociale et logement abordable

A large, light-colored number '2' is centered on the page, serving as a background for the text.

/ LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES
A INTÉGRER AU PROGRAMME
D'ACTIONS DU PLH 2025-2030

Vision d'ensemble de la stratégie opérationnelle à développer dans le PLH 2025-2030

01	Accompagner la transition énergétique et limiter l'empreinte environnementale de la construction neuve	<ul style="list-style-type: none">• Construire une stratégie foncière conciliant le développement équilibré de l'habitat sur le territoire et le respect de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette• Inciter à la rénovation énergétique des logements anciens• Apporter un appui financier pour les opérations les plus vertueuses à vocation sociale
02	Favoriser l'habitat permanent et promouvoir une offre de logements abordables	<ul style="list-style-type: none">• S'outiller pour développer dans chaque commune une offre abordable, en locatif comme en accession• Stimuler l'offre locative privée et le développement d'une offre de qualité à loyers maîtrisés• Engager une réflexion sur l'encadrement des résidences secondaires et meublés de tourisme• Répondre aux évolutions des besoins et encourager les nouveaux modes d'habiter
03	Répondre aux besoins des publics les plus vulnérables ou ayant un besoin urgent	<ul style="list-style-type: none">• Apporter des réponses aux besoins d'accueil spécifiques : logements d'urgence, temporaires, adaptés à la mobilité professionnelle, adaptés au vieillissement ou handicap• Apporter des réponses aux besoins spécifiques des gens du voyage• Lutter contre l'habitat indigne
04	Développer des outils de concertation, d'appui et de pilotage de la politique locale de l'habitat	<ul style="list-style-type: none">• Suivre et animer la politique locale de l'Habitat, en lien avec l'urbanisme et l'aménagement• Suivre et évaluer en mettant en place un observatoire de l'habitat et du foncier• Engager un travail de gestion partenariale de la demande et des attributions des logements locatifs sociaux• Favoriser le partage des connaissances et accompagner les élus et agents communaux

Face aux constats posés et aux enjeux identifiés par l'ensemble des parties prenantes à l'élaboration du PLH, il s'agit d'élaborer les axes stratégiques de la politique locale de l'habitat des Vallées de Thônes. Ceux-ci doivent permettre un développement soutenable, répondre aux besoins en logements et aux capacités financières des ménages du territoire.

Compte tenu de la situation exposée, et pour accompagner la trajectoire de développement maîtrisé projetée, le Programme Local de l'Habitat 2025-2030 de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes doit s'attacher à développer des réponses opérationnelles autour de 4 grands axes stratégiques :

1. Accompagner la transition énergétique et limiter l'empreinte environnementale de la construction neuve
2. Favoriser l'habitat permanent et promouvoir une offre de logements abordables
3. Répondre aux besoins des publics les plus vulnérables ou ayant un besoin urgent
4. Développer des outils de concertation, d'appui et de pilotage de la politique locale de l'habitat

Le programme d'actions détaille la façon dont l'ensemble des acteurs locaux entendent répondre à ces grands axes stratégiques.

2.01

/ ORIENTATIONS
STRATÉGIQUES A
INTÉGRER AU
PROGRAMME
D'ACTION DU PLH
2025-2030

Accompagner la
transition énergétique et
limiter l'empreinte
environnementale de la
construction neuve

2.01/ ACCOMPAGNER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET LIMITER L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DE LA CONSTRUCTION NEUVE

La réponse aux enjeux du territoire s'adosse en grande partie sur le nécessaire développement d'une nouvelle offre de logements, permettant d'opérer au rééquilibrage d'un marché devenu tendu et inaccessible pour une part croissante des habitants.

Encadrer les développements nouveaux de l'habitat en engageant une politique foncière trajectoire ZAN

Il s'agit de construire une stratégie foncière conciliant le développement équilibré de l'habitat sur le territoire et la limitation de l'étalement urbain, dans le respect de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette.

Il conviendra de se saisir de la palette des outils fonciers et réglementaires pouvant concourir à la réalisation des objectifs du PLH, en optimisant le foncier disponible, comme par exemple :

- droit de préemption, constitution de réserves foncières, ZAC, ...
- seuils de déclenchement à partir desquels une part de logement sociaux est exigible, emplacements réservés au logement social, secteurs de mixité sociale, OAP sectorielles venant préciser l'orientation des projets
- OAP thématique pour la diversification de l'habitat, la qualité environnementale, la densité désirable.

C'est essentiellement l'adaptation des documents d'urbanisme locaux qui permet de fixer un cadre opposable compatible avec les objectifs du PLH. Ce rapport de compatibilité est en outre précisé article L. 131-4 du code de l'urbanisme.

Inciter la réhabilitation énergétique du parc de logement ancien énergivore

Le PLH s'inscrit ainsi dans le prolongement du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la communauté de communes des Vallées de Thônes.

L'OPAH 2024-2029 constituera un important levier opérationnel pour la lutte contre la précarité énergétique et l'amélioration énergétique du parc individuel et collectif privé, en articulation avec le Service Public de Rénovation Énergétique de l'Habitat.

Le travail partenarial avec les bailleurs sociaux pourra porter sur la programmation de la rénovation énergétique de leur patrimoine, en définissant des priorités communes (selon l'état du patrimoine, l'occupation sociale, la localisation, ...).

Soutenir les opérations vertueuses et l'habitat pérenne

Qu'il s'agisse de performance énergétique des logements particulièrement remarquable, de la gestion de l'eau, de réinvestissement d'un bâti existant, de recyclage foncier, les modèles économiques sont difficiles à trouver (coût des travaux + charge foncière). Cela l'est d'autant plus lorsque les prix de sortie doivent être contenus et adaptés à une vocation sociale.

Les opérations susceptibles de contribuer à la transition énergétique sont à encourager.

2.02

/ ORIENTATIONS
STRATÉGIQUES A
INTÉGRER AU
PROGRAMME
D' ACTIONS DU PLH
2025-2030

**Favoriser l'habitat
permanent et promouvoir
une offre de logements
abordables**

Il s'agit d'améliorer les parcours résidentiels des habitants, par des réponses adaptées à leurs besoins et leurs moyens. Le locatif et l'accession à coût maîtrisé doivent pouvoir peser sur le marché et représenter 50% de la production de nouvelles résidences principales. Dans le même temps, il convient de mobiliser tous les leviers utiles pour orienter les logements vers des résidences principales et pour renforcer, améliorer, capter le parc locatif privé existant (1 offre pour 10 demandes actuellement).

Définir les cibles pour une offre de logement abordable et pérenne, coordonner les opérateurs pour la produire

En appui à la programmation de la production des nouveaux logements, telle que fixée en orientation (cf. point 1.), des cadres précis doivent être définis, notamment :

- L'encadrement du BRS : les modulations possibles du prix de vente et de la redevance foncière conditionnent fortement la viabilité de sa réponse aux besoins.
- Le logement abordable : non cadré par le code de la construction et de l'habitation, c'est sur la base d'un même référentiel proposé localement que les opérateurs seront invités à contribuer.
- L'orientation possible, par les communes, de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires vers le financement du logement abordable.

Ces cadres à définir de façon concertée, doivent permettre la coordination des opérateurs, en limitant les surenchères lors d'acquisitions foncières.

Encourager les nouveaux modes d'habiter

Le PLH doit également être l'occasion de répondre aux évolutions des besoins et encourager les nouveaux modes d'habiter, en proposant un accompagnement des communes ou porteurs de projets : logements adaptés seniors/intergénérationnels, habitats coopératifs, habitats légers adaptés, ...

Agir pour une offre locative privée de qualité à loyers maîtrisés

L'OPAH constitue un premier levier pour l'accompagnement à la mise aux normes énergétiques, la sécurisation des loyers, le conventionnement.

La révision des plafonds en zone tendue devrait faciliter la mobilisation de Loc'Avantages, à promouvoir.

Rechercher des modalités d'encadrement des résidences secondaires et meublés de tourisme

La lutte contre l'attrition des résidences principales a donné lieu à de nouvelles dispositions en cours de validation ou ajustement, comme par exemple :

- Majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires
- Servitude de résidence principale.
- Foncières locales pour développer une offre de logements permanents (ou pour les saisonniers).

2.03

/ ORIENTATIONS
STRATÉGIQUES A
INTÉGRER AU
PROGRAMME
D' ACTIONS DU PLH
2025-2030

Répondre aux besoins
des publics les plus
vulnérables ou ayant un
besoin d'urgence

2.03/ RÉPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS LES PLUS VULNÉRABLES

Au titre des fragilités spécifiques auquel le PLH doit apporter réponse, le vieillissement et la perte d'autonomie représente un enjeu compte tenu de son ampleur : + 32% de séniors de plus de 75 ans en 11 ans. 7% des ménages du territoire sont sous le seuil de pauvreté, 10% pour les ménages du parc locatif privé. Mais ces publics ne sont pas les seuls à nécessiter de l'attention : les jeunes en début de parcours, les actifs, notamment les plus précaires, connaissent de fortes difficultés à se loger.

Offrir davantage de logement temporaire / d'urgence

Il s'agit de renforcer les partenariats et échanges avec le SIAO et les partenaires sociaux, pour objectiver les besoins prioritaires du territoire au regard d'une analyse partagée. Ex : PLAi adapté, Foyers Jeunes Travailleurs, AIVS, intermédiation locative, ... En parallèle, la mobilisation de logements communaux d'urgence en gestion mutualisée est une autre piste à explorer.

Répondre aux besoins liés au vieillissement de la population et au handicap

L'adaptation des logements à la perte d'autonomie constitue l'un des volets de l'OPAH, qui doit favoriser le maintien à domicile.

Le territoire est encore peu doté d'établissements spécialisés pour les séniors (1 EHPAD + 1 résidence séniors). Si la création de nouvelles structures ne dépend pas de la CCVT, elle peut en revanche encourager une diversification des solutions : habitat intergénérationnel, co-location, béguinage, résidences services...

Lutter contre l'habitat indigne

Il y aurait environ 200 logements potentiellement dégradés et occupés par une population fragile.

La résorption du parc indigne constitue l'un des objectifs de L'OPAH 2024-2029. La mise en place d'une cellule de veille est une autre condition de réussite.

Mettre en oeuvre le schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Il s'agit du co-financement de l'aire d'accueil créée par la Communauté de Communes des Sources du Lac d'Annecy et d'une participation financière de la CCVT à l'aire de grand passage à réaliser sur le territoire du Grand Annecy.

Répondre aux besoins des actifs en mobilité

La réflexion partenariale, notamment avec les employeurs, doit permettre de rechercher des solutions pour favoriser le logement des jeunes actifs (résidence jeunes actifs / alternants, ...) et des saisonniers, ainsi que pour mobiliser le bail mobilité.

2.04

/ ORIENTATIONS
STRATÉGIQUES A
INTÉGRER AU
PROGRAMME
D' ACTIONS DU PLH
2025-2030

Développer des outils de
concertation, d'appui et
de pilotage de la
politique locale de
l'habitat

2.04/ DÉVELOPPER DES OUTILS DE CONCERTATION, D'APPUI ET DE PILOTAGE DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

L'élaboration du PLH est l'occasion de mobiliser l'ensemble des acteurs locaux, publics et privés, sur la question du logement au sens large. Cette volonté de porter, ensemble, à l'échelle des Vallées de Thônes, une politique habitat à l'écoute des besoins du territoire et de ses habitants doit se poursuivre et se développer au fil des années.

Suivre et animer la politique locale de l'Habitat

Les instances de pilotage et de coordination du Programme Local de l'Habitat ont pour rôle de veiller au bon déroulement des objectifs fixés par le PLH, d'y apporter éventuellement les corrections nécessaires en lien avec les partenaires.

Les évolutions du contexte, de la conjoncture ou bien le déploiement de nouveaux outils ou cadres réglementaires, seront autant d'éléments à prendre en compte dans la vie du PLH.

Engager des réflexions partenariales

Au delà des instances régulières de suivi et de pilotage du PLH, certains sujets, montages opérationnels ou actions concertées nécessiteront la mise en place d'un cadre de travail spécifique.

Cela pourrait être le cas par exemple pour les attributions des locatifs sociaux, en travaillant à des modalités de coopération entre bailleurs sociaux et titulaires de droits de réservation.

Observer les évolutions du territoire

Un observatoire de l'habitat et du foncier doit fournir aux décideurs et aux professionnels une série d'indicateurs (démographie, marchés immobiliers et fonciers, construction neuve, réhabilitation) portant sur les dynamiques à l'oeuvre et l'évolution de la situation du logement sur le territoire.

La présentation des résultats constituera un support d'animation des échanges entre élus, techniciens, partenaires.

Les éléments produits peuvent également nourrir une communication auprès du grand public ou des acteurs économiques, afin de porter à leur connaissance les enjeux et avancées en matière de diversification de l'offre nouvelle, de rendre compréhensible la nécessité du développement urbain, en lien avec les enjeux de développement économique.

Former / accompagner les élus et agents communaux

Le champ de l'habitat est large, les dispositifs nombreux, les cadres réglementaires mouvants. S'adosser sur les bons outils et les bons partenaires pour tenir des objectifs de diversification de l'offre de logements et de mobilisation du foncier est une démarche complexe.

La CCVT, en tant que chef de fil de la politique locale de l'habitat, jouera un rôle de veille et de transmission de connaissances auprès des élus et techniciens communaux.

/ PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Programme d'actions 2025-2030



29 janvier 2025

/ SOMMAIRE

/ AXE 1 Accompagner la transition énergétique et limiter l’empreinte environnementale de la construction neuve	3
ACTION 01.1. / Construire une stratégie foncière conciliant le développement équilibré de l’habitat sur le territoire et le respect de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette.....	4
a/ Partager de règles communes dans les PLU communaux.....	4
b/ Engager une politique de maîtrise foncière pour la réalisation des objectifs du PLH et de la trajectoire ZAN	5
ACTION 01.2. / Inciter à la rénovation énergétique des logements anciens	7
a/ Mettre en œuvre le PCAET de la CCVT	7
b/ Mettre en œuvre l’OPAH et son volet énergie et lutte contre la précarité énergétique.....	8
c/ Structurer localement le service public de la performance énergétique de l’habitat.....	9
d/ Travailler avec les bailleurs sociaux sur la rénovation énergétique de leur patrimoine	10
ACTION 01.3. / Apporter un appui financier aux opérateurs-constructeurs ou aux communes pour les opérations les plus vertueuses à vocation sociale.....	12
/ Mettre en place une aide directe à l’équilibre d’opération : fonds de minoration foncière	12
/ AXE 2 Favoriser l’habitat permanent et promouvoir une offre de logements abordables	14
ACTION 02.1. / S’outiller pour développer dans chaque commune une offre abordable, en locatif comme en accession.....	15
a/ Tenir les objectifs pour le développement d’une offre de logements sociaux et abordables	15
b/ Encadrer le Bail Réel Solidaire (BRS)	16
c/ Développer une offre de logements abordables “à prix encadrés” en accession	16
d/ Apporter un appui financier à destination des porteurs de projets pour des logements sociaux.....	17
e/ Etudier la possibilité de droit de réservation de la CCVT	17
f/ Appliquer des objectifs communs de seuils de déclenchement pour la production de logements sociaux	17
ACTION 02.2. / Stimuler l’offre locative privée et le développement d’une offre de qualité à loyers maîtrisés	19
a/ Accompagner l’amélioration du parc locatif privé et le conventionnement via l’OPAH.....	19
b/ S’appuyer sur Loc’Avantages et communiquer sur ce dispositif.....	20
c/ Communiquer pour une mobilisation de la garantie Visale d’Action Logement.....	20
ACTION 02.3. / Engager une réflexion sur l’encadrement des résidences secondaires et meublés de tourisme et s’appuyer sur les outils à disposition.....	22
a/ S’appuyer sur les nouvelles dispositions de régulation des résidences secondaires et meublés de tourisme	22
b/ Engager une action de remobilisation des lits froids	23
ACTION 02.4. / Orienter et adapter la production de logements pour répondre aux évolutions des besoins et encourager les nouveaux modes d’habiter	24
a/ Soutenir des opérations exemplaires en lançant un appel à projet.....	24
b/ Orienter la typologie des nouveaux logements locatifs sociaux produits pour mieux répondre aux besoins	25

/ AXE 3 Répondre aux besoins des publics les plus vulnérables ou ayant un besoin urgent	26
ACTION 03.1. / Apporter des réponses aux besoins d'accueil spécifiques : logements d'urgence, temporaires, adaptés à la mobilité professionnelle, adaptés au vieillissement ou handicap	27
a/ Accompagner le parcours résidentiel ou le maintien à domicile des seniors ou personnes porteuses de handicap	28
b/ Répondre aux besoins des actifs en mobilité, en formation.....	28
c/ Répondre aux besoins de logement temporaire ou d'urgence	29
ACTION 03.2. / Apporter des réponses aux besoins spécifiques des gens du voyage	30
/ Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.....	30
ACTION 03.3. / Lutter contre l'habitat indigne.....	32
a/ Mettre en place une cellule de veille habitat indigne	32
b/ Lutter contre l'habitat indigne dans le cadre de l'OPAH.....	33
/ AXE 4 Développer des outils de concertation, d'appui et de pilotage de la politique locale de l'Habitat	34
ACTION 04.1. / Suivre et animer la politique locale de l'Habitat, en lien avec l'urbanisme et l'aménagement	35
a/ Organiser des échanges avec les communes, les acteurs de l'habitat et de l'aménagement pour coordonner les actions et partager les bonnes pratiques	35
b/ Élaborer un tableau de bord de suivi des actions mises en place.....	36
ACTION 04.2. / Suivre et évaluer en mettant en place un observatoire de l'habitat et du foncier	40
a/ Configurer l'observatoire de l'habitat et du foncier	40
b/ Suivre les dynamiques en cours avec des tableaux de bord thématiques.....	41
c/ Élaborer le bilan à mi parcours et le bilan final du PLH	42
ACTION 04.3. / Engager un travail de gestion partenariale de la demande et des attributions des logements locatifs sociaux.....	43
a/ Engager un travail de construction d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDSID).....	44
b/ Engager une réflexion sur la cotation de la demande	44
ACTION 04.4. / Favoriser le partage des connaissances et accompagner les élus et agents communaux	46
a/ Renforcer les connaissances des élus et des agents communaux sur les sujets liés au logement, l'urbanisme et l'aménagement du territoire	46
b/ Proposer un appui de la CCVT aux projets communaux, à la mise en place de dispositifs ou de partenariats	47
/ Prévisions budgétaires	48
Prévisions budgétaires pour les nouvelles dispositions du PLH 2025-2030	49
Prévisions budgétaires incluant Opah, Service public de la rénovation énergétique, Gens du voyage	50
Annexe 1 : Indicateurs de suivi de l'observatoire, données et sources.....	51
Annexe 2 : Glossaire	56

**/ AXE 1 Accompagner la transition énergétique
et limiter l'empreinte environnementale de la
construction neuve**

ACTION 01.1. / Construire une stratégie foncière conciliant le développement équilibré de l'habitat sur le territoire et le respect de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette

AXE D'ORIENTATION 1 Accompagner la transition énergétique et limiter l'empreinte environnementale de la construction neuve

ACTION 1.1. Construire une stratégie foncière conciliant le développement équilibré de l'habitat sur le territoire et la limitation de l'étalement urbain dans le respect de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette

Nature de l'action :

Aide financière

Programmation

Contractualisation

Ingénierie

Planification

Animation

Constats / Objectifs

- L'accroissement de la tension sur le marché du logement de la CCVT est la problématique majeure et le déploiement d'une offre abordable, au travers de la programmation des nouveaux logements, un enjeu central pour le PLH 2025-2030.
- La loi Climat & Résilience est venue apporter un nouvel élément majeur dans le modèle de développement de l'urbanisation des territoires : au titre du ZAN (zéro artificialisation Nette) l'étalement urbain sera fortement limité.
- Le SCOT, le PLH, les PLU doivent s'attacher, dans un rapport de compatibilité, à faire converger le nécessaire développement d'une l'offre de logements abordables et le souci d'un usage ciblé du foncier.
- La première condition de réussite est la mobilisation des outils réglementaires, au premier rang desquels se trouvent les PLU, qui peuvent actionner de nombreux leviers. La seconde condition de réussite repose sur une stratégie d'acquisition foncière afin de maîtriser pleinement la nature des projets. Ces deux axes de travail doivent permettre de développer une offre de logements sociaux ou abordables (50% de la programmation d'objectif du PLH en résidences principales) et de privilégier une offre de logements pérenne, à vocation de résidence principale (67% de la programmation totale d'objectif du PLH).

Contenu / Modalités

a/ Partager de règles communes dans les PLU communaux

Les projets de constructions doivent être fortement cadrés, tant pour optimiser l'usage d'un foncier contraint que pour répondre aux objectifs de rééquilibrage de l'offre de logements.

Le PLU des communes est le principal outil de gestion des droits des sols, il doit ainsi pouvoir donner les cadres nécessaires. La force d'outils communs mobilisés par toutes les communes serait de pouvoir à terme peser sur les marchés fonciers et immobiliers.

Par les communes, avec l'appui en ingénierie de la CCVT :

- **Transcrire les orientations du PLH dans les PLU pour une meilleure compatibilité en termes de programmation, de typologies et de diversification de l'offre nouvelle** (POA, règlements, zonages,).
- **Développer les servitudes de résidence principale** (loi n° 2024-1039 du 19-11-2024), afin de prioriser l'usage du foncier pour des logements pérennes et ainsi limiter le développement de résidences secondaires.
- **Mobiliser les outils fiscaux et réglementaires pour orienter les projets dans la direction souhaitée** : OAP, emplacements réservés, secteurs de mixité sociale, périmètres d'attentes de projet, ZAC, PUP, DPUR, périmètre d'intervention de l'EPF, ...

Par la CCVT en concertation avec les communes

- **Accompagner les communes pour appliquer des objectifs communs de seuils de déclenchement, opposables pour la production de logements sociaux, sur la base de ceux proposés** [cf. action 02-1].
- **Travailler à l'écriture d'une OAP thématique commune, à destination des communes qui peuvent s'en saisir**, en faveur de la qualité environnementale, de la densité désirable et de la diversité de l'habitat.

b/ Engager une politique de maîtrise foncière pour la réalisation des objectifs du PLH et de la trajectoire ZAN

En concertation avec les communes, le Plan d'Action Foncière (PAF) conduit avec l'EPF 74 sous pilotage de la CCVT, peut contribuer à l'élaboration d'une stratégie d'intervention à l'échelle locale et permettre une sécurisation juridique des interventions. L'action foncière publique est ainsi ciblée sur des gisements fonciers stratégiques pour le développement à court, moyen et long terme. Cette action permet un affichage des projets publics futurs.

Il se décline très souvent en deux documents :

- Une convention cadre signée entre l'EPF 74 et l'EPCI. Cette convention reprend les modalités de réalisation du document, ses objectifs et ses enjeux. Elle est réalisée en partenariat avec les communes. Ce document donne les orientations générales et les modalités du suivi et du bilan du Plan Foncier.
- Des fiches secteurs chaque gisements repérés avec les élus sur le terrain ou identifiés grâce au MCMA. En plus des plans parcellaires et d'urbanisme, ces fiches préconisent de mobiliser des outils techniques et juridiques pour parvenir à l'acquisition totale ou partielle du secteur, ou à la réalisation du projet tel qu'il a été anticipé par la collectivité.

La mobilisation du prêt Gaïa de la Banque des Territoires par les communes, avec l'appui en ingénierie de la CCVT :

- Le Gaïa à court terme est destiné au portage et à la constitution de réserves foncières, afin d'y réaliser à terme des logements sociaux dans une proportion minimale de 25% du programme immobilier.

ACTION 01.2. / Inciter à la rénovation énergétique des logements anciens

AXE D'ORIENTATION 1 Accompagner la transition énergétique et limiter l'empreinte environnementale de la construction neuve

ACTION 1.2. Inciter à la rénovation énergétique des logements anciens

Nature de l'action :

- | | | |
|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Aide financière | <input checked="" type="checkbox"/> Programmation | <input type="checkbox"/> Contractualisation |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie | <input type="checkbox"/> Planification | <input checked="" type="checkbox"/> Animation |

Constats / Objectifs

- 39% des résidences principales privées du territoire sont classées en étiquette E, F ou G. Ainsi, la performance énergétique moyenne des logements privés est énergivore voire très énergivore. Plus d'un logement privé sur 5 est considéré comme une passoire thermique (classe F et G).
- Près de 600 logements locatifs privés sont impactés par la loi Climat & Résilience à horizon 2028 qui interdit la location de logements énergivores (classe F et G). Le potentiel de rénovation énergétique du parc locatif privé est concentré sur le cœur de Vallée et Thônes plus particulièrement.
- 3% des ménages du territoire seraient en situation de précarité énergétique forte.
- 13% des copropriétés organisées/structurées présentent des signes de fragilité économique (impayés, dettes, charges élevées).
- 30% des logements locatifs sociaux ont été construits avant 1980.
- Le secteur résidentiel (chauffage des logements permanents et touristiques) est l'un des plus consommateurs d'énergie et les plus émetteurs de gaz à effet de serre au sein du territoire. Avec le secteur des transports (flux pendulaires, flux touristiques), ils impactent fortement la qualité de l'air locale, et donc la santé publique.
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la communauté de communes des Vallées de Thônes, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), le Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat, les Plans Stratégiques de Patrimoine des bailleurs sociaux doivent tous converger vers l'amélioration de la performance énergétique de l'habitat.

Contenu / Modalités

a/ Mettre en œuvre le PCAET de la CCVT

L'article L229-26 du Code de l'Environnement modifié par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 rend obligatoire, pour les EPCI à fiscalité propre regroupant plus de 20 000 habitants, l'adoption d'un PCAET.

Bien qu'encre en deçà de ce seuil démographique, les élus ont décidé de s'engager volontairement dans l'élaboration d'un PCAET par délibération communautaire du 5 juillet 2022, considérant les enjeux de transition du territoire.

Le PCAET s'inscrit dans la continuité des démarches engagées :

- Le Contrat de Relance et de Transition Écologique (CRTE) dont la signature a été approuvée par la délibération n°2022/002 du 08/02/2022.
- La Stratégie Espace Valléen 2022-2027.
- La politique de l'habitat (PLH et OPAH).
- La politique de la mobilité (transports collectifs, liaisons douces et modes actifs, etc.).
- Le Programme Petite Ville de Demain 2020-202.
- Le Contrat Territorial Espaces Naturels Sensibles 2022-2026.

Le PCAET est le document-cadre de la politique énergétique et climatique des collectivités. Il constitue un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire.

Le PCAET est à la fois stratégique et opérationnel. Il prend en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie autour de plusieurs axes d'actions, qui visent à mobiliser tous les acteurs du territoire dont les habitants :

- La réduction des émissions de GES.
- L'adaptation au changement climatique.
- La sobriété énergétique.
- La qualité de l'air.
- Le développement des énergies renouvelables.

b/ Mettre en œuvre l'OPAH et son volet énergie et lutte contre la précarité énergétique

L'étude pré-opérationnelle a démontré que le territoire dispose d'un potentiel d'amélioration du parc privé. L'OPAH est un outil adapté pour déclencher le réinvestissement de propriétaires privés en vue d'améliorer et valoriser leur patrimoine grâce à une rénovation énergétique et mise aux normes de leurs logements. Il permet notamment de mener une action volontariste en matière de rénovation de l'habitat et de soutenir financièrement les propriétaires dans leur projet. Le programme cible également les copropriétés en difficulté, en les aidant à se régulariser juridiquement et à engager des travaux collectifs.

La convention d'OPAH engage la Communauté de Communes des Vallées de Thônes (CCVT), maître d'ouvrage de l'opération programmée, l'Agence nationale de l'habitat (Anah), et le Conseil Départemental de la Haute-Savoie.

L'OPAH s'articule autour de 8 volets opérationnels :

- Volet social et accompagnement.
- Volet énergie et lutte contre la précarité énergétique.
- Volet autonomie de la personne dans l'habitat.
- Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.
- Volet Conventionnement pour une offre de logements locatifs à loyers modérés.
- Volet copropriétés.
- Volet mise aux normes de l'assainissement individuel.
- Volet urbain.

Le volet énergie et lutte contre la précarité énergétique de l'OPAH :

Objectifs poursuivis :

- Permettre aux propriétaires fragiles financièrement d'engager des travaux d'amélioration de la performance énergétique.
- Inciter les propriétaires du territoire à réaliser des travaux qualitatifs d'amélioration de la performance énergétique dans leur logement ou en parties communes. Ceci pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, et leur permettre de réduire leurs factures énergétiques et gagner en confort.
- Mobiliser les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux qualitatifs d'amélioration de la performance énergétique pour leur permettre de les louer.
- Initier une dynamique de réhabilitation thermique des copropriétés par un accompagnement technique, financier et administratif ambitieux. Le parc énergivore en copropriété est un enjeu important sur Thônes, La Clusaz et Le Grand Bornand.
- Vérifier le niveau de fragilité des copropriétés et approfondir les causes et difficultés repérées pour leur permettre d'engager sereinement un programme de travaux.

Objectifs quantitatifs sur la durée de l'OPAH :

- 60 dossiers individuels propriétaires occupants avec un gain énergétique compris entre 35 et 55%.
- 45 dossiers individuels propriétaires occupants avec un gain énergétique supérieur à 55%.
- 5 immeubles en copropriétés aidées avec un gain énergétique inférieur à 35%, hors aides de l'Anah pour réaliser des travaux d'amélioration énergétique en parties communes, soit 50 logements.
- 5 immeubles en copropriétés aidées (de 17 logements chacune) avec un gain énergétique supérieur à 35% pour réaliser des travaux d'amélioration énergétique en parties communes, soit 85 logements.
- 36 dossiers individuels propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah en copropriétés (primes individuelles au titre du dispositif MPR Copropriété, bénéficiant d'aides complémentaires de l'Anah, du Département et de la CCVT).
- 35 dossiers individuels propriétaires occupants au profil intermédiaire (non éligibles aux aides de l'Anah en copropriétés - primes individuelles au titre du dispositif MPR Copropriété, mais bénéficiant d'aides complémentaires de la CCVT).
- Auquel s'ajoutent 5 dossiers propriétaires bailleurs "précarité énergétique" avec conventionnement travaux (cf. article 3.5.2).

En lien avec le Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat déjà en place sur le territoire, il résulte un besoin de sensibilisation et d'incitation de l'ensemble des ménages, quelles que soient les conditions socio-économiques, à la réalisation de travaux de performance énergétique.

L'opérateur joue un rôle essentiel dans le repérage des situations dans le cadre de sa mission de suivi-animation, en lien avec le SPPEH.

c/ Structurer localement le service public de la performance énergétique de l'habitat

Depuis 2021, le Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat (SPPEH) s'est déployé sur le territoire de l'EPCI. L'objectif du SPPEH est de répondre aux enjeux de rénovation des bâtiments privés pour limiter les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Pour cela, il s'agit de faciliter le parcours des usagers et de proposer un seul service dédié à la rénovation énergétique.

Plusieurs axes d'actions ont été ciblés par la région :

- stimuler puis conseiller la demande,
- accompagner les ménages,
- mobiliser et animer l'ensemble des acteurs publics et privés.

Au 1er janvier 2022, le SPPEH a évolué vers un nouveau service dénommé « France Rénov' ». Celui-ci se traduit par la mise en place d'un espace conseil France Rénov', d'une plateforme internet unique et d'un numéro unique, Haute-Savoie Rénovation Energétique.

Le SPPEH évoluera vers le Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH) au 01/01/2025 et intégrera d'autres thématiques de la rénovation de l'habitat (adaptation à la perte d'autonomie, lutte contre l'habitat indigne...).

MonAccompagnateurRénov' :

Au regard de la réglementation actuellement en vigueur sur les missions de Mon Accompagnateur Rénov' (MAR), le suivi-animation devra respecter l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

Cet arrêté définit les modalités de calendrier dans lequel les prestations d'accompagnement s'appliqueront aux conventions d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat et programme d'intérêt général, au sens de l'article L. 303-1 du code de la construction de l'habitation, ou aux programmes d'intérêt général d'amélioration de l'habitat, au sens de l'article R. 327-1 du même code.

Toutes les évolutions réglementaires relatives au financement du MAR, l'obligation de son recours ou non avec les évolutions des aides MPR et les évolutions de calendrier devront être prises en compte.

Cibles :

- Tous les propriétaires modestes et très modestes éligibles aux aides du dispositif Ma Prime Rénov' et Ma Prime Rénov' Sérénité.
- Toutes copropriétés éligibles aux aides du dispositif Ma Prime Rénov' Copropriété.

Travaux concernés :

- Tous les travaux éligibles aux programmes Ma Prime Rénov'.
- Pour les copropriétés : tous travaux en parties communes concourant à l'amélioration de la performance énergétique avec un gain énergétique supérieur à 35%.

d/ Travailler avec les bailleurs sociaux sur la rénovation énergétique de leur patrimoine

La convention d'Utilité Sociale (CUS) est le cadre de contractualisation des organismes Hlm avec l'Etat et les collectivités locales associées, après concertation avec les locataires et les partenaires sociaux, de leur mission d'intérêt général. Elle a été rendue obligatoire par la loi « Mobilisation pour le logement et lutte contre l'Exclusion » du 29 mars 2009. Elle a une validité de 6 ans.

Elle est construite sur la base d'un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) approuvé depuis moins de trois ans à compter de sa date effective de mise en œuvre, ainsi que le cas échéant du cadre stratégique patrimonial et du cadre stratégique d'utilité sociale mentionnés à l'article L.423-1-1 du CCH (pour les groupes d'organismes). Elle est à structurer et contractualiser sous la forme d'engagements, en montrant bien la contribution de l'organisme à l'effort global et en tenant compte notamment des PLH.

Les bailleurs sociaux ont adapté leur Plan Stratégique de Patrimoine aux exigences de la loi Climat & Résilience.

Lors de l'élaboration des prochaines CUS et des PSP, il conviendra de s'assurer de la mise en cohérence des ambitions pour le territoire :

	<ul style="list-style-type: none"> • Cibler les résidences en fonction de priorités communes (état du patrimoine, occupation sociale, localisation, ...). • Veiller à l'impact des travaux de rénovation sur les loyers. 				
Coût et financement	→ Ressource humaine CCVT → 50 k€ / an Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat (SPPEH) → Suivi-animation de l'Opah 370 K€ → Aides CCVT pour l'Opah 1.040K€				
Pilotage	→ CCVT				
Partenaires associés	→ Collectivités locales → Etat dont ANAH → Bailleurs sociaux → Partenaires de l'OPAH et du SPPEH				
Indicateurs d'évaluation	→ Bilan de l'OPAH : nombre de logements réhabilités, type de logements, nature des travaux, réduction des consommations énergétiques dans les logements concernés → Bilan du SPPEH → Bilan du PCAET → Evolution des étiquettes énergétiques de logements locatifs sociaux et impact sur les loyers				
<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>	<i>2028</i>	<i>2029</i>	<i>2030</i>
Finalisation du PCAET	Mise en œuvre du PCAET				
OPAH et bilan annuel					Bilan final de l'OPAH / réflexion nx dispositif
Préparation des nouvelles CUS et des PSP					
Finalisation en 2025 pour le renouvellement des CUS 2019-2024 / Pour les CUS signées en 2020 et 2021, ce calendrier est décalé respectivement sur 2026 et 2027					

ACTION 01.3. / Apporter un appui financier aux opérateurs-constructeurs ou aux communes pour les opérations les plus vertueuses à vocation sociale

AXE D'ORIENTATION 1 *Accompagner la transition énergétique et limiter l'empreinte environnementale de la construction neuve*

ACTION 1.3. *Apporter un appui financier aux opérateurs-constructeurs ou aux communes pour les opérations les plus vertueuses à vocation sociale*

Nature de l'action :

- Aide financière Programmation Contractualisation
 Ingénierie Planification Animation

Constats / Objectifs

L'offre de logements locatifs sociaux est à renforcer (20% de la production de résidences principales) afin de répondre aux besoins locaux, tout en respectant les objectifs de développement durable et de sobriété foncière.

Les projets de construction les plus vertueux et les plus complexes, donc coûteux, doivent être soutenus financièrement, afin de favoriser principalement des opérations à faible impact environnemental ou économe en foncier.

Contenu / Modalités

/ Mettre en place une aide directe à l'équilibre d'opération : fonds de minoration foncière

Cible : le logement locatif social pérenne (PLAI/PLUS/PLS).

Critères : densité, recyclage foncier, changement d'usage, consommation énergétique, gestion de l'eau, usage de matériaux biosourcés, ...

Des montants d'aides modulées selon plusieurs critères visant les opérations les plus vertueuses et habituellement les plus déficitaires, par exemple :

- Aide de base forfaitaire par m² plutôt que par logements.
- Typologies à respecter conformément au document d'orientations du PLH.
- Majoration Acquisition amélioration / changement d'usage.
- Majoration Recyclage foncier, forte dégradation, patrimoine.
- Majoration petites opérations dans l'enveloppe urbaine.
- ...

Un fonds définit sur exercice budgétaire avec des aides plafonnées afin de maîtriser la dépense publique : 100.000€ par opération / Fonds limité à 150.000€ par an (avec report possible N+1 si non consommé).

Un travail de calibrage à conduire en vue d'une délibération communautaire fixant le règlement d'attribution :

- En prêtant attention aux critères pour garantir l'équité sur le territoire.

	<ul style="list-style-type: none"> En réalisant des simulations à partir d'études de cas d'opérations déficitaires. <p><i>Le financement de l'innovation sociale fait l'objet d'une action spécifique (cf. action 02-4)</i></p>				
Coût et financement	→ Ressource humaine CCVT → Aides CCVT 1.200 K€ soit 200 K€ / an				
Pilotage	→ CCVT, en collaboration avec les communes et les opérateurs-constructeurs.				
Partenaires associés	→ Communes → Opérateurs-constructeurs (bailleurs sociaux)				
Indicateurs d'évaluation	→ Nombre de logements sociaux financés. → Nature des opérations, localisation → Impact sur l'empreinte environnementale				
2025	2026	2027	2028	2029	2030
Mise en place du fonds de soutien et définition des critères d'éligibilité	Attribution des financements et suivi des projets soutenus				

/ AXE 2 Favoriser l'habitat permanent et promouvoir une offre de logements abordables

ACTION 02.1. / S'outiller pour développer dans chaque commune une offre abordable, en locatif comme en accession

AXE D'ORIENTATION 2 Favoriser l'habitat permanent et promouvoir une offre de logements abordables

ACTION 2.1. S'outiller pour développer dans chaque commune une offre abordable, en locatif comme en accession

Nature de l'action :

Aide financière

Programmation

Contractualisation

Ingénierie

Planification

Animation

Constats / Objectifs

Les jeunes ménages et familles, les actifs du territoire, sont contraints au mal logement ou aux reports sur des secteurs moins tendus, ce qui génère davantage de déplacements.

- Le prix moyen des maisons en hausse de 33% sur 5 ans, de 47% pour les appartements.
- Une forte concurrence de la location touristique, 3 fois plus rentable.
- Un accroissement de 55% de la demande locative sociale entre 2020 et 2022, avec un ratio de 5 demandes pour 1 attribution. La pression de la demande est particulièrement forte pour les T2 et T3 et pour le PLA-i.
- 61% des ménages de la CCVT disposent de revenus qui les rendent éligibles au locatif social ou à l'accession sociale.

Le renforcement d'une offre sociale pérenne, et de l'accession libre encadrée pour qu'elle reste abordable, est l'axe majeur du PLH 2025-2030.

Le développement de dispositions spécifiques est donc essentiel pour planifier et réaliser des projets de logements sociaux et abordables.

Contenu / Modalités

a/ Tenir les objectifs pour le développement d'une offre de logements sociaux et abordables

Les objectifs de production ont été définis dans les orientations du PLH 2025-2030. Les objectifs de production de résidences principales sont au minimum de 50% de logements sociaux et encadrés, dont 35% au minimum de logements sociaux pérennes. La programmation d'objectif des résidences principales est rappelée ici :

- Locatif social pérenne (PLUS/PLAI/PLS) : 20% minimum de la production de résidences principales soit 26 logements /an.
- Accession sociale en Bail Réel Solidaire (BRS) : minimum 15% de la production de résidences principales soit 19,5 logements /an.

- Logements abordables (locatif intermédiaire ou accession encadrée) : maximum 15% de la production de résidences principales soit 19,5 logements /an.

Des objectifs ont également été fixés par segment pour le locatif social afin de mieux répondre aux demandes et aux besoins sur le territoire de la CCVT :

- 40% PLAI
- 50% PLUS
- 10% PLS

b/ Encadrer le Bail Réel Solidaire (BRS)

Les évolutions des plafonds des prix de sortie du BRS, intervenues au 01/01/2024, ont rendu cette forme d'accession moins abordable, notamment en zones A et B1. Par ailleurs, les récents ajustements de la géographie des zones tendues est venue là aussi revaloriser les plafonds de prix de sortie du BRS sur nombre de communes.

Le présent PLH fait donc le choix de cadrer le BRS sur le territoire de la CCVT.

Encadrer les prix de sortie des opérations tels que :

- 20% des plafonds réglementaires en zone A (plafonné à 3.500€ HT/m² SHAB avec espaces extérieurs et un stationnement, hors annexes supplémentaires (stationnement, cave, cellier, etc...)) - référence 2024).
- 5% des plafonds réglementaires en zone B1 (plafonné à 3.500€ HT/m² SHAB avec espaces extérieurs et un stationnement, hors annexes supplémentaires (stationnement, cave, cellier, etc...)) - référence 2024).
- Plafonds réglementaires en B2 et C (/m² SHAB avec espaces extérieurs et un stationnement, hors annexes supplémentaires (stationnement, cave, cellier, etc...))

Encadrer la redevance foncière à verser par les ménages à l'opérateur :

- Plafond à 1,5€ /m² SHAB (référence 2024).

Les conditions de ressources restent celles légalement fixées.

Ces seuils pourront être revus par délibération, si besoin, pendant la durée du PLH.

Une vigilance est requise concernant la sécurisation des processus d'accession en BRS (et d'obtention des prêts sans doute) : les clauses de rachat mériteront un point d'attention.

c/ Développer une offre de logements abordables "à prix encadrés" en accession

Encadrer des prix de sortie :

- Logements abordables = prix plafond du BRS de la zone A (soit 4.501€ HT/m² SHAB avec espaces extérieurs et un stationnement, hors annexes supplémentaires (stationnement, cave, cellier, etc...)) - référence 2024).
- avec des ajustements pouvant aller de +20% à -20% de ce plafond, selon les coûts fonciers.

Définition des ménages-cibles pour le logement libre à prix encadrés

- Conditions de ressources = plafonds de ressources du BRS de la zone A.
- + ou - 20% en fonction des prix plafonds retenus.

Ces seuils pourront être revus par délibération, si besoin, pendant la durée du PLH.

Une vigilance est requise concernant la rédaction de clauses anti-spéculatives qui devra faire l'objet d'un travail partenarial spécifique.

d/ Apporter un appui financier à destination des porteurs de projets pour des logements sociaux

Le développement du logement social, en locatif (PLAI/PLUS/PLS) ou en accession (BRS) s'accompagne sur le territoire de la CCVT d'exigences en matière d'encadrement des prix (pour le BRS) ou de qualité des opérations.

Ce déploiement d'une offre plus accessible, en réponse aux besoins identifiés, doit tenir compte de la tension croissante sur le marché foncier. Le soutien des communes et de la CCVT pourrait s'avérer indispensable en certains cas, avec :

- **L'orientation possible de la fiscalité THRS** vers le financement du logement social (prérogative des communes).
- **Un appui financier de la CCVT** aux opérateurs-constructeurs ou aux communes pour les opérations les plus vertueuses à vocation sociale [cf. action 01-3 fond de minoration foncière].

e/ Etudier la possibilité de droit de réservation de la CCVT

Objectifs : alléger la charge "garantie d'emprunt" des communes qui le souhaite, disposer de droits d'attribution intercommunaux (cf. axe 3) :

- En contrepartie d'aides financières (cf. fond de minoration foncière) : s'il n'y a pas de pourcentage fixé réglementairement, il conviendra de regarder tous les apports financiers (ou de terrain) apportés et de "répartir" les droits de réservations entre les parties prenantes.
- Dans le cas où une commune souhaite partager ou déléguer la garantie d'emprunt d'un bailleur social.

f/ Appliquer des objectifs communs de seuils de déclenchement pour la production de logements sociaux

Dispositions applicables à la production de logements sociaux neufs

Toute opération d'habitation neuve,

- de 4 à 12 logements ou $\geq 350 \text{ m}^2$ SDP

comprendra un minimum de 25% de logements sociaux (locatif social et/ou BRS), sur 25% minimum de la SDP totale de l'opération.

- de 13 à 20 logements

comprendra un minimum de 30% de logements sociaux (locatif social et BRS) dont 50% minimum de locatif social, sur 30% minimum de la SDP totale de l'opération.

- > à 20 logements

comprendra un minimum de 35% de logements sociaux (locatif social et BRS) dont 50% minimum de locatif social, sur 35% minimum de la SDP totale de l'opération.

	<p><i>Le calcul des logements sociaux est déclenché au premier des deux seuils atteint :</i> <i>Soit le nombre d'appartements,</i> <i>Soit la surface de plancher fixée dans le neuf à 350 m².</i></p> <p><i>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations comportant exclusivement du logement social.</i></p> <p>Le nombre de logements sociaux sera arrondi au nombre entier supérieur dès lors que les décimales sont strictement supérieures à 50.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Exemple : 3,50 = 3 logements sociaux ● 3,51 = 4 logements sociaux <p>Dispositions applicables à la production de logements sociaux en transformation de l'existant</p> <p>Toute opération d'habitation existante,</p> <ul style="list-style-type: none"> ● de 5 à 12 logements ou ≥ 500 m² SDP comprendra un minimum de 25% de logements sociaux (locatif social et/ou BRS), sur 25% minimum de la SDP totale de l'opération.. ● de 13 à 20 logements comprendra un minimum de 30% de logements sociaux (locatif social et BRS) dont 50% minimum de locatif social, sur 30% minimum de la SDP totale de l'opération.. ● > à 20 logements comprendra un minimum de 35% de logements sociaux (locatif social et BRS) dont 50% minimum de locatif social, sur 35% minimum de la SDP totale de l'opération.. <p><i>Le calcul des logements sociaux est déclenché au premier des deux seuils atteint :</i> <i>Soit le nombre d'appartements,</i> <i>Soit la surface de plancher fixée dans l'ancien à 500 m².</i></p> <p><i>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations comportant exclusivement du logement social.</i></p> <p>Le nombre de logements sociaux sera arrondi au nombre entier supérieur dès lors que les décimales sont strictement supérieures à 50.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Exemple : 3,50 = 3 logements sociaux ● 3,51 = 4 logements sociaux 				
Coût et financement	→Ressource humaine CCVT				
Pilotage	→CCVT, avec la participation active des communes.				
Partenaires associés	→Communes →Département →Opérateurs, bailleurs sociaux, Offices Fonciers Solidaires				
Indicateurs d'évaluation	→Nombre et typologie des logements créés (locatif et accession) dans chaque commune. →Participations financières des communes et de la CCVT.				
2025	2026	2027	2028	2029	2030
Mise en application de l'encadrement du Bail Réel Solidaire (BRS)					
Mise en application de l'encadrement de l'accession abordable					
Mise en application des seuils de déclenchement					
Evaluation annuelle des projets et conditions de réalisation					

ACTION 02.2. / Stimuler l'offre locative privée et le développement d'une offre de qualité à loyers maîtrisés

AXE D'ORIENTATION 2 Favoriser l'habitat permanent et promouvoir une offre de logements abordables

ACTION 2.2. Stimuler l'offre locative privée et le développement d'une offre de qualité à loyers maîtrisés

Nature de l'action :

Aide financière

Programmation

Contractualisation

Ingénierie

Planification

Animation

Constats / Objectifs

- Au vu des tensions immobilières, il est très difficile de se loger sur le territoire. Ceci est accentué par la forte part de logements réservés à la location touristique ou occupés à titre de résidences secondaires.
 - 10 demandes de logement locatif privé pour une offre.
 - Une forte concurrence de la location touristique, 3 fois plus rentable que la location à l'année d'après les professionnels de l'immobilier.
- La demande en logement social s'accroît : de plus de 50% entre 2020 et 2022, faisant écho aux difficultés de logement sur le territoire, en particulier sur le marché locatif privé où l'offre est insuffisante.
- 61% des ménages du territoire entrent sous les plafonds HLM et compte tenu des besoins locatifs, la mobilisation du parc vacant, via conventionnement, fait sens sur le territoire. Celui-ci est à considérer comme un relai de développement de l'offre locative sociale et a été pris en compte dans le cadre de l'OPAH.

Contenu / Modalités

a/ Accompagner l'amélioration du parc locatif privé et le conventionnement via l'OPAH

L'OPAH cible notamment les propriétaires bailleurs privés (personne physique, SCI, indivision) de logements et prioritairement, les logements vacants depuis plus de 2 ans. La transformation de logements touristiques en résidences principales est également une cible.

Objectifs poursuivis :

- Inciter les propriétaires de logements vacants à les remettre sur le marché locatif via un conventionnement Anah et permettre à des locataires à revenus modestes de se loger.
- Traiter simultanément la vacance et la performance énergétique, notamment sur Thônes (en centre-ancien et dans les petits logements en copropriété) et dans les pôles ruraux (dans des logements individuels).
- Inciter les propriétaires de logements vacants de longue durée et dégradés à les réhabiliter.

- Inciter les propriétaires à transformer leur logement touristique en logement permanent en vue d'augmenter l'offre locative.

Objectifs quantitatifs sur la durée de l'OPAH :

- 15 logements en conventionnement avec travaux dont 5 avec des travaux lourds, 5 en moyenne dégradation et 5 en précarité énergétique.
- 2 transformations d'usage.
- Parmi ces 17 logements conventionnés : 10 en LOC2 (social) et 7 en LOC1 (intermédiaire).
- 8 primes conversion en logements permanents (avec conventionnement Anah).

Travaux concernés :

- Tous travaux d'amélioration éligibles par l'Anah (selon la réglementation en vigueur).
- Travaux de transformation d'usage (avec conventionnement).

b/ S'appuyer sur Loc'Avantages et communiquer sur ce dispositif

Au côté du suivi-animation de l'OPAH et des aides financières qu'elle mobilise, le dispositif Loc'Avantages est une incitation fiscale à la mise en location, mis en place par la loi de finances de 2022.

L'objectif est le développement d'une offre locative abordable dans l'existant, en résidence principale avec ou sans travaux, et avec un conventionnement Anah.

La réduction d'impôt est calculée en fonction du montant du loyer. Plus le loyer est bas, plus la réduction d'impôt est importante et plus le plafond de ressources s'appliquant au locataire est bas :

- Les plafonds de loyer sont fixés par l'État en appliquant une réduction en fonction du niveau de Loc'Avantages choisi : - 15 % pour Loc1, - 30% pour Loc2 et - 45 % pour Loc3.
- Les plafonds de ressources que le locataire doit respecter dépendent de la composition du ménage, de la localisation du logement et du niveau de Loc'Avantages choisi (le plafond de ressources est plus bas pour Loc3 que pour Loc1, par exemple).
- En confiant le bien à louer à un tiers (agence immobilière à vocation sociale ou association agréée par l'État) en vue d'une location ou sous-location à des ménages aux revenus modestes, la réduction d'impôt est majorée.
- Les plafonds sont fixés par décret et la décote appliquée s'appuie localement :
 - soit par un calcul à partir des données collectées et révisées en fonction de la variation de l'IRL par un Observatoire local des loyers (OLL) (loi n° 89-462 du 6.7.89 : art. 16) ;
 - soit par référence à un indicateur issu des travaux de la Carte des loyers, publiée par le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et l'ANIL.

Une communication renforcée de la CCVT, des communes et leurs partenaires dont les employeurs, viserait à faire connaître le plus largement possible ce dispositif, parallèlement au suivi-animation de l'OPAH et son volet communication.

c/ Communiquer pour une mobilisation de la garantie Visale d'Action Logement

Visale est une garantie complète et gratuite, qui renforce le dossier du locataire et permet au bailleur d'être assuré de percevoir ses loyers durant toute la durée de la location.

	<p>Locataire éligible à Visale avec au moins une de ces conditions (en 2024) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Entre 18 et 30 ans. ● Salarié(e) de plus de 30 ans : <ul style="list-style-type: none"> ○ embauché(e) depuis moins de 6 mois (hors CDI confirmé) ; ○ ou gagnant jusqu'à 1500€ nets/mois ; ○ ou en mobilité professionnelle ; ○ ou en possession d'une promesse d'embauche de moins de 3 mois. ● Locataire éligible au bail mobilité. ● Logé(e) par un organisme d'intermédiation locative. ● La garantie Visale est étendue aux saisonniers depuis le 02 décembre 2024. <p>Logement éligible à Visale (en 2024) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Peut être meublé ou non. ● Doit être une résidence principale. ● Doit avoir un loyer (charges comprises) de 1500€ maximum en Île de France ou de 1300€ maximum sur le reste du territoire. ● Doit être décent et respecter le Règlement Sanitaire Départemental (RSD). ● Doit faire l'objet d'un bail (contrat de location). <p>Une communication renforcée de la CCVT, des communes et leurs partenaires dont les employeurs, viserait à faire connaître le plus largement possible ce dispositif, parallèlement au suivi-animation de l'OPAH et son volet communication.</p>				
Coût et financement	→ Ressource humaine CCVT → Aides CCVT propriétaires bailleurs et conventionnement du parc privé : 90 K€				
Pilotage	→ CCVT, avec la participation active des communes.				
Partenaires associés	→ Communes → Missions locales → ADIL → Action Logement → Entreprises → Opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH → ...				
Indicateurs d'évaluation	→ Bilan de L'OPAH sur la cible de l'accompagnement aux travaux des propriétaires bailleurs → Bilan de L'OPAH sur la cible des loyers conventionnés → Octroi des garanties Visale par Action Logement → Mobilisation de Loc'Avantages				
2025	2026	2027	2028	2029	2030
OPAH et bilans annuels					Bilan final de l'OPAH / réflexion nx dispositif
Communication Garantie Visale et Loc'Avantage			Suivi de la pérennité de ces dispositifs ou de leur évolution		

ACTION 02.3. / Engager une réflexion sur l'encadrement des résidences secondaires et meublés de tourisme et s'appuyer sur les outils à disposition

AXE D'ORIENTATION 2 Favoriser l'habitat permanent et promouvoir une offre de logements abordables

ACTION 2.3. Engager une réflexion sur l'encadrement des résidences secondaires et meublés de tourisme et s'appuyer sur les outils à disposition

Nature de l'action :

Aide financière

Programmation

Contractualisation

Ingénierie

Planification

Animation

Constats / Objectifs

- 60% des logements du territoire sont à vocation touristique (80% sur les stations). Près d'un logement neuf sur deux construits est à vocation secondaire ou destiné au tourisme (près de 80% sur les stations).
- La concurrence du locatif à vocation touristique avec le logement permanent est renforcée par le phénomène de la location de courte durée (meublé de tourisme, Airbnb etc.).
- Plus largement, une pression sur le marché immobilier local se fait ressentir, causée par la forte présence de résidences secondaires et de meublés de tourisme.
- Un équilibre entre le développement touristique et les besoins en logement permanent des habitants doit être trouvé.
- Les outils réglementaires et fiscaux disponibles doivent être utilisés pour encadrer et réguler l'usage des résidences secondaires et des meublés de tourisme.

Contenu / Modalités

a/ S'appuyer sur les nouvelles dispositions de régulation des résidences secondaires et meublés de tourisme

Le Programme national de lutte contre l'attrition des logements permanents en zone touristique prévoit de nouvelles mesures pour donner aux élus locaux les moyens de trouver le bon équilibre entre développement touristique et les besoins en logement permanent.

La CCVT organisera une veille active sur les nouvelles dispositions à mesure qu'elles verront le jour et appuiera les communes pour leur mobilisation. Il s'agit notamment de :

- L'appel à projet "lutter contre l'attrition des logements permanents".
- La majoration jusqu'à 60 % de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.
- La modernisation de la procédure de changement d'usage.

	<ul style="list-style-type: none"> • La possibilité laissée au Maire d'appliquer aux meublés de tourisme les mêmes règles d'interdiction de location des passoires énergétiques que pour les locations de longue durée. • A l'étude aussi, la création de foncières locales dans certains territoires touristiques (notamment de montagne) : pour développer une offre de logements permanents ou pour les saisonniers. • La servitude de résidence principale à mobiliser dans les PLU [cf. action 01.1]. <p>b/ Engager une action de remobilisation des lits froids</p> <p>Les démarches initiées par Atout France pour la remobilisation des "lits froids" :</p> <p>Composante importante d'Avenir Montagnes lancé en mai 2021, le nouveau programme France tourisme ingénierie piloté par Atout France, en partenariat étroit avec la Banque des Territoires et l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), vise à enrayer la formation des « lits froids » dans les stations de montagne.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La CCVT organisera une veille active sur les nouvelles dispositions à mesure qu'elles verront le jour et appuiera les communes pour leur mobilisation en vue de déployer des solutions aux changements d'usage vers du logements pérenne ou du logement saisonnier. <p>Les aides de l'OPAH au changement d'usage :</p> <p>L'un des volets de l'OPAH consacrée au développement d'une offre locative privée abordable et de qualité est d'inciter les propriétaires à transformer leur logement touristique en logement permanent en vue d'augmenter l'offre locative. Les objectifs sont de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8 primes conversion en logements permanents avec conventionnement Anah. 				
Coût et financement	→Ressource humaine CCVT →AMO étude d'opportunité d'une foncière : 15 K€				
Pilotage	→CCVT, en collaboration avec les communes.				
Partenaires associés	→Communes →Propriétaires de résidences secondaires et de meublés de tourisme →Professionnels du tourisme →Opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH				
Indicateurs d'évaluation	→Nombre de résidences secondaires et de meublés de tourisme régulés. →Impact sur la disponibilité des logements pour les résidents permanents. →Nombre de consultations et d'ateliers organisés.				
2025	2026	2027	2028	2029	2030
OPAH et bilans annuels					Bilan final de l'OPAH / réflexion nx dispositif
Suivi des dispositifs du "Programme national de Lutte contre l'attrition des logements permanents" ou "d'Atout France" / Échanges partenariaux pour leur mise en œuvre puis leur évaluation					

ACTION 02.4. / Orienter et adapter la production de logements pour répondre aux évolutions des besoins et encourager les nouveaux modes d'habiter

AXE D'ORIENTATION 2 Favoriser l'habitat permanent et promouvoir une offre de logements abordables

ACTION 2.4. Orienter et adapter la production de logements pour répondre aux évolutions des besoins et encourager les nouveaux modes d'habiter

Nature de l'action :

- Aide financière Programmation Contractualisation
 Ingénierie Planification Animation

Constats / Objectifs

- L'adaptation aux changements démographiques et sociaux, qui influencent les besoins en logement, est un défi permanent.
- La diversification de l'offre telle qu'envisagée dans le cadre de ce PLH doit permettre le plus grand nombre de parcours résidentiels et de modes d'habiter.
- Si le besoin ne paraît pas prédominant, des attentes s'expriment pour que se développent des typologies et des configurations variées : Co living, habitat intergénérationnel, logements évolutifs, etc.

Contenu / Modalités

a/ Soutenir des opérations exemplaires en lançant un appel à projet

Les pratiques de construction et d'aménagement innovantes qui répondent aux nouvelles attentes des habitants en matière de qualité de vie, de durabilité et de flexibilité sont à encourager.

Au-delà du développement de nouvelles formes de "vivre ensemble", la question de la réduction du budget logement est un enjeu particulièrement important sur le territoire.

Un objectif de 3 projets soutenus par la CCVT sur la période du PLH, avec :

- Une dimension nouveaux modes d'habiter : logements intergénérationnels / habitats coopératifs / habitats légers adaptés / ...
- Une dimension d'innovation sociale.
- Des résidences principales / sans risque de spéculation.
- Des critères environnementaux (sobriété foncière dont rénovation de l'existant, gestion ressource en eau, ...).

Une aide financière de la CCVT aux projets exemplaires retenus par appel à projet :

- Sous conditions qu'ils répondent aux objectifs thermiques et aux critères architecturaux

	<ul style="list-style-type: none"> • Un cumul possible avec d'autres appels à projet, par exemple du Département, de la Région, de l'ADEME, ... <p>Un soutien technique aux groupes d'habitants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un soutien au montage de projet, pour l'appel à projet lancé par la CCVT. • Un soutien technique aux groupes d'habitants intéressés pour les aider à déposer leurs appels à projet autre que CCVT. <p>b/ Orienter la typologie des nouveaux logements locatifs sociaux produits pour mieux répondre aux besoins</p> <p>Le diagnostic du PLH a mis en évidence un fort décalage entre l'offre locative sociale proposée à la location et les typologies demandées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 54% de demandeurs pour des T1-T2 contre 40% d'attributions réalisées. • 30% de demandeurs pour des T3 contre 44% d'attributions réalisées. • 13% de demandeurs pour des T4 contre 15% d'attributions réalisées. <p>Les orientations du PLH ont ainsi fixé un objectif local pour la ventilation par typologies de logements locatifs sociaux à produire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15% de T1 et 35% de T2 • 35% T3 • 15% T4 et + <p>Modalités de mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Par un développement concerté avec les bailleurs sociaux. • Ou par prescription dans les PLU à l'appui de servitudes de tailles de logements ou d'orientations dans des OAP. 				
Coût et financement	→Ressource humaine CCVT →AMO appel à projet ; 15 K€ →Aide de 50 K€ X 3 projets				
Pilotage	→CCVT, en collaboration avec les communes.				
Partenaires associés	→Communes →Bailleurs sociaux →Promoteurs immobiliers →Architectes et urbanistes / CAUE →Habitants et collectifs citoyens				
Indicateurs d'évaluation	→Nombre et diversité des nouveaux projets de logement. →Satisfaction des habitants par rapport aux nouveaux modes d'habiter. →Adaptabilité et modularité des nouveaux logements construits. →Participation des habitants et des acteurs locaux dans les ateliers et les forums.				
2025	2026	2027	2028	2029	2030
	AMO Appel à projet habitat innovant	Lancement du 1er appel à projet habitat innovant	Développement continu des projets, organisation régulière d'ateliers et suivi des résultats		
Mise en œuvre et suivi des orientations du PLH pour la ventilation par typologies des locatifs sociaux à produire					

/ AXE 3 Répondre aux besoins des publics les plus vulnérables ou ayant un besoin d'urgence

ACTION 03.1. / Apporter des réponses aux besoins d'accueil spécifiques : logements d'urgence, temporaires, adaptés à la mobilité professionnelle, adaptés au vieillissement ou handicap

AXE D'ORIENTATION 3 Répondre aux besoins des publics les plus vulnérables ou ayant un besoin d'urgence

ACTION 3.1. Apporter des réponses aux besoins d'accueil spécifiques : logements d'urgence, temporaires, adaptés à la mobilité professionnelle, adaptés au vieillissement ou handicap

Nature de l'action :

Aide financière

Programmation

Contractualisation

Ingénierie

Planification

Animation

Constats / Objectifs

- Le vieillissement et la perte d'autonomie représentent un enjeu compte tenu de son ampleur : + 35% de séniors de plus de 75 ans en 5 ans.
- 74% des logements occupés par un propriétaire de plus de 75 ans est jugé non adapté / non accessible.
- 7% des ménages du territoire sont sous le seuil de pauvreté, 10% pour les ménages du parc locatif privé.
- Le territoire de la CCVT manque de solutions d'hébergement temporaire ou d'urgence pour des situations telles que violences conjugales, ruptures familiales ou sociales, sinistre grave dans un logement, ...
- Le logement des travailleurs saisonniers constitue une problématique majeure pour les communes supports de station. C'est un axe de travail important pour les communes concernées par la loi Montagne II.
- La croissance du nombre d'emploi est plus forte que celle du nombre d'actifs, en particulier sur le Coeur de Vallée, et les stations souffrent d'un net recul du nombre d'actifs résidents.
- Le développement économique du territoire doit être accompagné, au travers, tout d'abord, de la mise en œuvre de la programmation de logements abordables du présent PLH (Cf. axe 2). Sont également à développer des propositions de solutions de logement satisfaisantes pour les actifs en mobilité professionnelle, notamment les plus jeunes, ainsi que pour les alternants ou apprentis.

<p>Contenu / Modalités</p>	<p>a/ Accompagner le parcours résidentiel ou le maintien à domicile des seniors ou personnes porteuses de handicap</p> <p>Adapter le parc de logement ancien à la perte d'autonomie (cf. volet adaptation de l'OPAH)</p> <p>Sur le territoire, 37% des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah ont plus de 75 ans et 74% des logements occupés par un propriétaire de plus de 75 ans sont considérés comme inadaptés car peu accessibles.</p> <p>De même, un propriétaire occupant de plus de 60 ans sur 5 est potentiellement concerné par un problème fonctionnel sévère.</p> <p>Objectif poursuivi :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Permettre de se maintenir dans son logement, en apportant conseils et financement pour réaliser des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie et au handicap. ● Sensibiliser et mobiliser le réseau d'acteurs et des tiers intervenants (associations d'aide à domicile, assistantes sociales, personnels soignants, etc.) à signaler toutes les situations repérées. <p>Objectifs quantitatifs sur la durée de l'OPAH :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 35 dossiers individuels. <p>Travaux concernés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Tous travaux de maintien à domicile éligibles par l'Anah, sur présentation de justificatifs (GIR ou invalidité). <p>Encourager le développement de solutions d'habitat dédié ou intergénérationnel</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Le territoire est encore peu doté d'établissements spécialisés pour les seniors (1 EHPAD et 1 résidence seniors). Si la création de nouvelles structures ne dépend pas de la CCVT, elle peut en revanche encourager une diversification des solutions : habitat intergénérationnel, co-location, béguinage, résidences services, ... [cf. action 02-4]. <p>b/ Répondre aux besoins des actifs en mobilité, en formation</p> <p>Animer une réflexion partenariale avec les employeurs, les missions locales, d'autres collectivités :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Elle doit permettre de mieux cibler les besoins : ampleur des besoins, nature du bail, niveau de loyer, localisation, mode d'habitat, accompagnements nécessaires, partenariats possibles, ... ● Et d'engager le développement de solutions pour favoriser le logement des jeunes actifs et des saisonniers : résidences spécifiques dont Foyer jeunes travailleurs, habitat léger, co-location accompagnée, investissements locatifs d'entreprises, ... <p>Développer le bail mobilité en diffusant largement l'information</p> <p>Créé par la loi ÉLAN, le bail mobilité est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé. Le bail mobilité donne plus de flexibilité et facilite l'accès au logement, notamment, à des</p>
-----------------------------------	---

	<p>étudiants ou des personnes en mobilité professionnelle.</p> <p>La durée du contrat de location peut être modifiée une fois, par avenant, sans que la durée totale du contrat ne dépasse 10 mois.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il est possible pour un propriétaire de mettre en location sa résidence principale (1 à 10 mois). • Le bailleur peut demander un cautionnement, facilité par le dispositif de garantie locative Visale d'Action logement [cf. action 02.2]. <p>c/ Répondre aux besoins de logement temporaire ou d'urgence</p> <p>Conduire un travail partenarial spécifique pour rechercher des solutions pertinentes</p> <p>Les partenariats et des financements (investissement / fonctionnement) dépendent de la nature des structures, avec le plus souvent une compétence exercée par l'Etat.</p> <p>Les publics - cible et les modalités d'attribution dépendent de la nature de ces logements et de leur mode de financement / agrément.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les besoins prioritaires du territoire au regard d'une analyse partagée sont à objectiver grâce à des partenariats et échanges avec le SIAO et les partenaires sociaux. Ex : PLAI adapté, Foyers Jeunes Travailleurs, AIVS, intermédiation locative, ... • Une réflexion spécifique est à conduire sur les logements communaux : développement, gestion, mutualisation. <p>Un lien à établir avec les attributions en logement social pour sortir de l'accueil temporaire ou d'urgence (cf. action 04-3).</p>				
Coût et financement	<p>→ Ressource humaine CCVT</p> <p>→ OPAH Aides CCVT 20 K€ sur la cible spécifique de l'autonomie</p>				
Pilotage	→ CCVT, en collaboration avec les communes				
Partenaires associés	<p>→ Communes</p> <p>→ DDETS</p> <p>→ Département</p> <p>→ Entreprises, missions locales</p> <p>→ Associations, UNFJT,</p> <p>→ Organismes de logement social</p> <p>→ Professionnels de la santé et du social, SIAO</p>				
Indicateurs d'évaluation	<p>→ Nombre de logements adaptés dans le cadre de l'OPAH.</p> <p>→ Nombre de logements d'urgence, temporaires et adaptés créés ou en projet.</p> <p>→ Taux d'occupation des logements spécifiques.</p>				
2025	2026	2027	2028	2029	2030
Travail partenarial sur les besoins et solutions d'hébergement spécifiques		Développement et mise en œuvre des projets de logements spécifiques			
OPAH et bilans annuels					Bilan final de l'OPAH / réflexion nx dispositif

ACTION 03.2. / Apporter des réponses aux besoins spécifiques des gens du voyage

AXE D'ORIENTATION 3 Répondre aux besoins des publics les plus vulnérables ou ayant un besoin d'urgence

ACTION 3.2. Apporter des réponses aux besoins spécifiques des gens du voyage

Nature de l'action :

- Aide financière Programmation Contractualisation
 Ingénierie Planification Animation

Constats / Objectifs

- Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2019-2025 de Haute-Savoie traite des volets de la sédentarisation, des aires d'accueil et des grands passages. Il est issu d'un travail engagé par les services de l'État et du Département en lien étroit avec les collectivités et tous les membres de la commission départementale consultative des gens du voyage.
- La Haute-Savoie compte 15 aires pérennes offrant une capacité d'accueil de 480 places-caravanes (une famille occupe généralement 2 places caravanes). Le diagnostic a mis en lumière un besoin de 100 places supplémentaires aux capacités actuelles que le schéma impose de mettre en œuvre :
 - L'extension de 2 aires d'accueil existantes : à Passy (10 places) + à Annemasse (12 places).
 - La création de 4 aires d'accueil sur :
 - la Communauté de Communes Fier et Usse (10 places) ;
 - la Communauté de Communes des 4 rivières (30 places en cofinancement) ;
 - le Grand Annecy (15 places éventuellement à l'échelle du pôle métropolitain) ;
 - la Communauté de Communes des sources du lac d'Annecy (20 places, en cofinancement).
- Le schéma adopté prévoit de créer 2 aires de grand passage fixes d'une capacité de 150 places chacune : 1 sur l'arrondissement de Saint-Julien-en-Genevois + 1 sur l'arrondissement d'Annecy.

Contenu / Modalités

/ Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2019-2025 ne prévoit pas de création de places d'accueil ou de grand passage sur le territoire de la CCVT. Il ne prévoit pas non plus de places en terrains familiaux locatifs.

ACTION 03.3. / Lutter contre l'habitat indigne

AXE D'ORIENTATION 3 Répondre aux besoins des publics les plus vulnérables ou ayant un besoin d'urgence

ACTION 3.3. Lutter contre l'habitat indigne

Nature de l'action :

Aide financière

Programmation

Contractualisation

Ingénierie

Planification

Animation

Constats / Objectifs

- Il y aurait environ 200 logements potentiellement dégradés et occupés par une population fragile.
- Le parc de logement est relativement en bon état aux dires des communes. Les acteurs rencontrés témoignent de situations ponctuelles et du faible nombre de signalements. Ils font aussi remonter le manque de visibilité (problématique, profil des occupants...).
- Il s'agira d'une part de repérer, qualifier les biens, conseiller et informer les partenaires concernés, et former les communes à travers une cellule de veille.
- Il s'agira d'autre part de proposer un accompagnement complet des propriétaires occupants et locataires pour sortir de cette situation.

Contenu / Modalités

a/ Mettre en place une cellule de veille habitat indigne

Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé".

L'habitat indigne recoupe les problématiques suivantes :

- Le logement non décent.
- Le logement non conforme aux règles d'hygiène.
- Le logement insalubre.
- Le Péril, les bâtiments menaçants ruine.
- L'accessibilité au plomb et la lutte contre le saturnisme infantile.
- L'accumulation de déchets.

La mise en place d'une cellule de veille Habitat indigne :

- Elle regroupe ainsi des partenaires appelés à intervenir sur ce sujet : Anah, CAF, DDETS, Département, ARS, ADIL, communes, CCAS, CCVT, opérateur OPAH, ...
- A échéance régulière la commission se rassemble pour analyser les nouveaux signalements et l'évolution des situations antérieures.
- Elle s'articule étroitement avec le suivi-animation de l'OPAH et le PDLHI.

Une sensibilisation à conduire sur la responsabilité des Maires en cas de péril :

	<ul style="list-style-type: none"> Le péril est caractérisé lorsque les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants ou des tiers. Toute personne ayant connaissance de faits révélant une situation de péril doit le signaler au maire par tous moyens. Le Maire est tenu d'intervenir pour protéger la sécurité et la santé des personnes en prenant des mesures pour remédier à la situation de péril, en exerçant ses pouvoirs de police relatifs aux immeubles menaçant ruine. <p>b/ Lutter contre l'habitat indigne dans le cadre de l'OPAH</p> <p>Objectifs poursuivis :</p> <ul style="list-style-type: none"> Sensibiliser, former les acteurs concernés, mettre en place les circuits de signalements auprès des partenaires (CCAS, ADMR, Département, etc.) et en premier lieu auprès des communes qui doivent se saisir de cette responsabilité. Préqualifier les situations, rechercher des solutions de traitement en s'appuyant sur les structures compétentes selon les cas (communes, ARS, ADIL...) regroupées au sein d'une cellule de veille trimestrielle. Le maillage des partenaires est à consolider. Inciter, accompagner et solvabiliser les propriétaires de manière à mettre aux normes leur logement et ainsi vivre dans des conditions décentes. <p>Objectifs quantitatifs sur la durée de l'OPAH :</p> <ul style="list-style-type: none"> 5 dossiers individuels propriétaires occupant travaux lourds. Auquel s'ajoutent 5 dossiers propriétaires bailleurs relevant de la lutte contre l'insalubrité / travaux lourds (cf. article 3.6.2). 																		
Coût et financement	→ Ressource humaine CCVT → Coût de l'Opah Aides CCVT 40,5 K€ sur la cible spécifique de la LHI																		
Pilotage	→ CCVT, en collaboration avec les communes																		
Partenaires associés	→ Communes, CCAS → ANAH, DDT, DDETS → Département → CAF → ARS → ADIL → Associations (Secours populaire, Croix rouge, Emmaüs, ADMR, ...) → Propriétaires de logements																		
Indicateurs d'évaluation	→ Bilan de la cellule de veille habitat indigne. → Bilan de l'OPAH sur le volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;">Activité de la cellule de veille habitat indigne</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">OPAH et bilans annuels</td> <td style="text-align: center;">Bilan final de l'OPAH / réflexion nx dispositif</td> </tr> </tbody> </table>	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Activité de la cellule de veille habitat indigne						OPAH et bilans annuels					Bilan final de l'OPAH / réflexion nx dispositif
2025	2026	2027	2028	2029	2030														
Activité de la cellule de veille habitat indigne																			
OPAH et bilans annuels					Bilan final de l'OPAH / réflexion nx dispositif														

/ AXE 4 Développer des outils de concertation, d'appui et de pilotage de la politique locale de l'Habitat

ACTION 04.1. / Suivre et animer la politique locale de l'Habitat, en lien avec l'urbanisme et l'aménagement

AXE D'ORIENTATION 4 Développer des outils de concertation, d'appui et de pilotage de la politique locale de l'Habitat	
ACTION 4.1. Suivre et animer la politique locale de l'Habitat, en lien avec l'urbanisme et l'aménagement	
Nature de l'action :	
<input type="checkbox"/> Aide financière <input type="checkbox"/> Programmation <input type="checkbox"/> Contractualisation <input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie <input type="checkbox"/> Planification <input checked="" type="checkbox"/> Animation	
Constats / Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • La volonté de porter une politique habitat à l'écoute des besoins du territoire et de ses habitants doit se poursuivre et se développer au fil des années. • Les instances de pilotage et de coordination du Programme Local de l'Habitat ont pour rôle de veiller au bon chemin à emprunter pour atteindre les objectifs fixés par le PLH, d'y apporter éventuellement les corrections nécessaires en lien avec les partenaires. • L'implication des acteurs locaux dans la construction, la mise en œuvre et le suivi de la politique de l'habitat est essentielle pour la mise en synergie de l'action de chacun. • La politique locale de l'habitat est par essence une démarche transversale : il convient d'assurer une mise en cohérence entre les politiques du logement et leur financement, les politiques d'aménagement du territoire, de développement durable et d'urbanisme et enfin les politiques sociales visant à accompagner les plus fragiles.
Contenu / Modalités	<p>a/ Organiser des échanges avec les communes, les acteurs de l'habitat et de l'aménagement pour coordonner les actions et partager les bonnes pratiques</p> <p>Les instances de gouvernance</p> <p>Elles assurent le suivi et décident des orientations / réorientations à prendre. Elles sont guidées par les résultats de l'observatoire local de l'habitat et du foncier ou les conclusions d'études ad hoc.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 comités techniques par an : constitués à minima des élus et techniciens communaux et communautaires et tout partenaire stratégique pour la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

- 1 comité de pilotage par an : constitués des élus communaux et communautaires, des services de l'Etat, du Département, de la Région, et tout partenaire stratégique pour la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

Les groupes de travail partenariaux thématiques

Ils visent à préfigurer certaines actions, à l'appui de réflexions conduites en amont avec les partenaires pertinents. Sont identifiés les axes de travail suivants :

- Partage de règles communes dans les PLU communaux.
- Elaboration d'un plan d'action foncière.
- Calibrage du fonds de minoration foncière.
- Nouvelles dispositions de régulation sur l'encadrement des résidences secondaires et meublés de tourisme.
- Etude de la possibilité d'un contingent de réservations pour la CCVT.
- Appel à projet pour soutenir des opérations exemplaires.
- Réponses possibles aux besoins de développement d'une offre spécifique pour le logement des actifs en mobilité ou en formation.
- Réponses possibles aux besoins de développement d'une offre spécifique pour le logement d'urgence, dont la possible mobilisation de logements communaux.
- Travail à engager de gestion partenariale d'attribution des logements locatifs sociaux.

b/ Élaborer un tableau de bord de suivi des actions mises en place

La mesure de l'état d'avancement des actions du PLH 2025-2030 :

- Non enclenché.
- En réflexion.
- Mis en œuvre.

La mesure des effets de la politique locale de l'habitat :

- A partir des indicateurs de suivi de l'observatoire de l'habitat et du foncier [cf. action 04.2].
- A partir du suivi des projets ou dispositifs mis en place.

Tableau de bord de suivi des actions mises en place

AXES	ACTIONS	/Non enclenché / En réflexion /En œuvre /Mesure des effets			
01/ Accompagner la transition énergétique et limiter l'empreinte environnementale de la construction neuve	01.1 / Construire une stratégie foncière	a/ Partager des règles communes dans les PLU communaux			
		b/ Engager une politique de maîtrise foncière			
	01.2./ Inciter la réhabilitation énergétique des	a/ Mettre en œuvre le PCAET de la CCVT			
		b/ Mettre en œuvre de l'OPAH et son volet énergie et lutte contre la précarité énergétique			

		logements anciens	c/ Structurer localement le service public de la performance énergétique de l'habitat				
			d/ Travailler avec les bailleurs sociaux sur la rénovation énergétique de leur patrimoine				
		01.3 / Apporter un appui financier pour les opérations vertueuses	/ Mettre en place une aide directe à l'équilibre d'opération : fonds de minoration foncière				
	/ AXE 2 Favoriser l'habitat permanent et promouvoir une offre de logements abordables	02.1. / S'outiller pour développer dans chaque commune une offre abordable, en locatif comme en accession	a/ Tenir les objectifs pour le développement d'une offre de logements sociaux et abordables				
			b/ Encadrer le Bail Réel Solidaire (BRS)				
			c/ Développer une offre de logements abordables "à prix encadrés" en accession				
			d/ Apporter un appui financier à destination des porteurs de projets pour des logements sociaux				
			e/ Etudier la possibilité de droit de réservation de la CCVT				
			f/ Appliquer des objectifs communs de seuils de déclenchement pour la production de logements sociaux				
		02.2. / Stimuler l'offre locative privée et le développement d'une offre de qualité à loyers maîtrisés	a/ Accompagner l'amélioration du parc locatif privé et le conventionnement via l'OPAH				
			b/ S'appuyer sur Loc'Avantages et communiquer sur ce dispositif				
			c/ Communiquer pour une mobilisation de la garantie Visale d'Action Logement				
		02.3. / Engager une réflexion sur l'encadrement des résidences secondaires et meublés de tourisme et s'appuyer sur les outils à disposition	a/ S'appuyer sur les nouvelles dispositions de régulation des résidences secondaires et meublés de tourisme				
			b/ Engager une action de remobilisation des lits froids				
		02.4. / Orienter et adapter la production de logements pour répondre aux évolutions des besoins et encourager les nouveaux modes d'habiter	a/ Soutenir des opérations exemplaires en lançant un appel à projet				
b/ Orienter la typologie des nouveaux logements locatifs sociaux produits pour mieux répondre aux besoins							
AXE 3 Répondre aux besoins des publics les plus vulnérables ou	03.1. / Apporter des réponses aux besoins d'accueil spécifiques : logements d'urgence, temporaires, adaptés à la mobilité professionnelle, adaptés au vieillissement ou handicap	a/ Accompagner le parcours résidentiel ou le maintien à domicile des seniors ou personnes porteuses de handicap					
		b/ Répondre aux besoins des actifs en mobilité, en formation					
		c/ Répondre aux besoins de logements temporaire et/ou d'urgence					

	ayant un besoin urgent	03.2. / Apporter des réponses aux besoins spécifiques des gens du voyage	/ Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage					
		03.3. / Lutter contre l'habitat indigne	a/ Mettre en place une cellule de veille Habitat indigne					
			b/ Lutter contre l'habitat indigne dans le cadre de l'OPAH					
	AXE 4 Développer des outils de concertation, d'appui et de pilotage de la politique locale de l'habitat	04.1. / Suivre et animer la politique locale de l'Habitat, en lien avec l'urbanisme et l'aménagement	a/ Organiser des échanges avec les communes, les acteurs de l'habitat et de l'urbanisme pour coordonner les actions et partager les bonnes pratiques					
			b/ Élaborer un tableau de bord de suivi des actions mises en place					
		04.2. / Suivre et évaluer en mettant en place un observatoire de l'habitat et du foncier	a/ Configurer l'observatoire de l'habitat et du foncier					
			b/ Suivre les dynamiques en cours avec des tableaux de bord thématiques					
			c/ Élaborer le bilan à mi parcours et le bilan final du PLH					
		04.3. / Engager un travail de gestion partenariale de la demande et des attributions des logements locatifs sociaux	a/ Engager un travail de construction d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID)					
	b/ Engager une réflexion sur la cotation de la demande							
	04.4. / Favoriser le partage des connaissances et accompagner les élus et agents communaux	a/ Renforcer les connaissances des élus et des agents communaux sur les sujets liés au logement, l'urbanisme et l'aménagement du territoire						
		b/ Proposer un appui de la CCVT aux projets communaux, à la mise en place de dispositifs ou de partenariats						
Coût et financement	→ Ressource humaine CCVT - 1,5 ETP habitat - 0,5 ETP urbanisme / aménagement							
Pilotage	→ CCVT, en collaboration avec les communes.							
Partenaires associés	→ Communes → Services habitat, urbanisme, aménagement, accompagnement social → Services de l'Etat → Département, Région → Autres acteurs institutionnels : EPF74, ADIL, Action Logement, Banque des territoires, ... → Bailleurs sociaux, opérateurs, promoteurs, aménageurs → Associations, habitants							
Indicateurs d'évaluation	→ Nombre de réunions de coordination et de concertation organisées. → Avancement des actions et mesure de leur pertinence.							

2025	2026	2027	2028	2029	2030
COFIL ET COTECH annuels pour le suivi et ajustement de la politique de l'habitat en fonction des résultats observés ou des actualités					
Groupes de travail thématiques					
Suivi des actions engagées					
		Bilan à mi-parcours			Bilan final du PLH

ACTION 04.2. / Suivre et évaluer en mettant en place un observatoire de l'habitat et du foncier

AXE D'ORIENTATION 4 Développer des outils de concertation, d'appui et de pilotage de la politique locale de l'Habitat

ACTION 4.2. Suivre et évaluer en mettant en place un observatoire de l'habitat et du foncier

Nature de l'action :

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Aide financière | <input type="checkbox"/> Programmation | <input checked="" type="checkbox"/> Contractualisation |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie | <input type="checkbox"/> Planification | <input checked="" type="checkbox"/> Animation |

Constats / Objectifs

- L'observatoire vise à évaluer l'impact des actions mises en œuvre et d'ajuster la stratégie en conséquence : des données fiables et actualisées doivent être fournies pour éclairer les décisions en matière de politique de l'habitat et d'aménagement du territoire.
- Un observatoire de l'habitat et du foncier fournira aux décideurs et leurs partenaires une série d'indicateurs (démographie, marchés immobiliers et fonciers, construction neuve, réhabilitation) portant sur les dynamiques à l'œuvre et l'évolution de la situation sur le territoire.
- Les éléments produits peuvent également nourrir une communication auprès du grand public ou des acteurs économiques, afin de porter à leur connaissance les enjeux et avancées en matière de diversification de l'offre nouvelle.
- Un observatoire est un outil politique et technique, susceptible d'évoluer : il doit ainsi permettre de cerner les enjeux, territorialisés, et les cibles prioritaires de la politique publique de l'habitat, en tenant compte du contexte local : c'est en cela un outil de pilotage politique. Mais c'est aussi un outil technique, et il conviendra, à cet égard, de prendre en considération les moyens techniques, humains et financiers : ceci imprimera autant de possibilités que de limites.
- Un observatoire est un outil géo-décisionnel à formater dans le cadre d'un travail inter-services et inter-partenarial.
- La phase de préfiguration de l'observatoire est importante, pour que le souhaitable (besoins, commande politique) puisse au mieux rejoindre le faisable (contraintes matérielles, techniques, réglementaires, financières).

Contenu / Modalités

a/ Configurer l'observatoire de l'habitat et du foncier

Une première phase de définition des indicateurs utiles et des conditions de leur mobilisation :

- Prise de connaissance des données déjà suivies par la CCVT, et des modalités de traitement.
- Prise de connaissance des observations conduites par les partenaires.
- Synthèse des données mobilisables : échelles / sources / fournisseurs et conditions / réponse aux enjeux de suivi.

- Proposition de référentiels d'indicateurs et modalités d'analyse par grandes thématiques.

Une seconde phase de préparation de l'architecture technique de l'observatoire

- Prise de connaissance des outils et des compétences techniques internes.
- Conditions matérielles et économiques du déploiement de l'observatoire : scénarios, phasages.
- Partenariats, conventions, respect du RGPD.
- Choix des modes d'édition, de visualisation, de partage des données de l'observatoire.
- Définition de trames de tableaux de bord thématiques.
- Définition de l'architecture technique de l'ODH.
- Métadonnées.

Une troisième phase de développement de l'architecture technique de l'observatoire

- Développements techniques : stockage des données ou API, scripts de requêtage et de mise à jour des données, ...
- Interfaces de visualisation et d'éditeurs : tableaux de bords thématiques, data visualisation, web SIG, ...

b/ Suivre les dynamiques en cours avec des tableaux de bord thématiques

Les tableaux de bord d'un observatoire de l'habitat et du foncier constituent des outils de synthèse essentiels pour analyser les dynamiques à l'œuvre et orienter les décisions.

Les tableaux de bord regroupent généralement des indicateurs synthétiques :

- Évolutions des caractéristiques de la population et des dynamiques démographiques : structure par âge, revenus, niveau de vie, compositions familiales, migrations résidentielles, ...
- Évolution du marché immobilier.
- Demande de logements.
- Caractéristiques du parc de logements.
- Qualité du parc.
- Accessibilité des logements : Prix des loyers par rapport aux revenus des ménages, taux d'effort, tension locative.
- Permis de construire et livraisons de logements.
- Dynamique de rénovation du parc existant.
- Disponibilité foncière : Quantité et qualité des terrains disponibles pour la construction.
- Consommation d'espace : Évolution de l'artificialisation des sols, densité de l'habitat.
- ...

Les tableaux de bord peuvent être présentés sous différentes formes :

- Graphiques : histogrammes, courbes pour visualiser les tendances.
- Tableaux : Données chiffrées détaillées pour une analyse approfondie.
- Cartographies : représentation spatiale des phénomènes.
- Textes de commentaires pour un décryptage et une mise en perspective.

Le suivi des projets des communes

Les points bi-annuels avec les communes [cf. action 04.4] seront consolidés pour assurer un suivi:

- De la programmation du PLH.
- Des projets et des partenariats mis en place.
- De la mise en œuvre des actions, notamment l'évolution des PLU pour cadrer les projets.

	<h2 style="color: #0070C0;">c/ Élaborer le bilan à mi parcours et le bilan final du PLH</h2> <p>Le PLH doit faire l'objet d'un suivi régulier et de bilans faisant état de la réalisation des actions prévues et permettant de vérifier leur efficacité. C'est d'ailleurs dans ce cadre que l'EPCI est tenu de mettre en place un observatoire de l'habitat et un dispositif d'observation du foncier.</p> <p>Bilan à mi-parcours :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Analyse des données : croisement des données quantitatives et qualitatives pour évaluer l'avancement des actions. ● Identification des écarts : comparaison des résultats obtenus avec les objectifs fixés. ● Analyse des causes : recherche des raisons des écarts (contexte économique, réglementaire, etc.). ● Proposition de mesures correctives : adaptation des actions en cours ou définition de nouvelles actions. <p>Bilan final :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Synthèse des résultats : bilan global de la mise en œuvre du PLH. ● Évaluation de l'impact : mesure des effets du PLH sur le territoire (évolution du parc de logements, amélioration des parcours résidentiels et de la qualité de l'habitat, etc.). ● Recommandations pour l'avenir : propositions pour le prochain PLH. <p>Diffusion et valorisation des résultats :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Élaboration d'un rapport de bilan : synthétique, présentant les principaux résultats et recommandations. ● Diffusion du rapport : aux élus, aux partenaires, au public. ● Organisation d'une restitution : Pour présenter les résultats et recueillir les retours des acteurs. ● Intégration des résultats dans la dynamique du PLH. ● Adaptation du PLH : modification des orientations ou des actions en fonction des résultats des bilans. ● Mise en place d'un nouveau PLH en tenant compte des enseignements tirés du précédent. 				
Coût et financement	→ Ressource Humaine CCVT ou AMO				
Pilotage	→ CCVT, en collaboration avec les communes.				
Partenaires associés	→ Communes → Services d'urbanisme et d'aménagement → Acteurs de l'habitat (bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers) → Financiers (banques, fonds d'investissement)				
Indicateurs d'évaluation	→ Mise en place de l'observatoire : outil technique et mobilisation des données → Fréquence des mises à jours et difficultés éventuelles → Edition et partage de tableaux de bord, de rapports thématiques, des bilans				
2025	2026	2027	2028	2029	2030
Préfiguration de l'observatoire	Suivi des indicateurs				
		Bilan à mi-parcours		Bilan final	

ACTION 04.3. / Engager un travail de gestion partenariale de la demande et des attributions des logements locatifs sociaux

AXE D'ORIENTATION 4 Développer des outils de concertation, d'appui et de pilotage de la politique locale de l'Habitat

ACTION 4.3. Engager un travail de gestion partenariale de la demande et des attributions des logements locatifs sociaux

Nature de l'action :

Aide financière

Programmation

Contractualisation

Ingénierie

Planification

Animation

Constats / Objectifs

- La demande en logements locatifs sociaux est en forte hausse (+20% sur une année) et le rapport demande / attribution est élevé traduisant une certaine tension : 5 demandes pour 1 attribution.
- Selon les bailleurs, de nombreuses propositions d'attribution sont refusées par les locataires car ne correspondant pas à leurs critères.
- Le parc locatif social du territoire est essentiellement tourné vers les grands logements et la catégorie intermédiaire en termes de loyers et plafonds de ressources : les difficultés d'attributions se portent sur des "profils PLAI" et les petites typologies.
- Outre le rééquilibrage de l'offre prévue dans la programmation du présent PLH [actions 02.1 et 02.4], les procédures et critères d'attribution des logements sociaux doivent être améliorés pour mieux répondre aux besoins des populations et favoriser une répartition équitable et transparente des logements sociaux.
- Le parc social de la CCVT est moins impacté par les réservataires, laissant davantage de marges de manœuvre à une politique d'attribution intercommunale et une stratégie de peuplement (cas d' HSH dont 25% du patrimoine local est hors réservataire).
- La loi n ° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) crée un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID) qui définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information du demandeur.
- Le territoire de la CCVT n'est pas concerné par la réforme des attributions de la loi Elan (EPCI ayant compétence habitat avec la présence d'au moins un quartier politique de la ville (QPV).

<p>Contenu / Modalités</p>	<p>a/ Engager un travail de construction d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID)</p> <p>Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs est élaboré par les établissements publics de coopération intercommunale, à titre obligatoire lorsqu'ils sont dotés d'un programme local de l'habitat approuvé.</p> <p>Le PPGDLSID définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information des demandeurs, en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● des offres disponibles, ● des besoins en logements sociaux. <p>Le PPGDLSID prévoit ainsi un système de qualification de l'offre de logements sociaux du territoire afin d'établir une segmentation du parc :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● qui définit la capacité d'accueil des différentes catégories de demandeurs, dont les publics prioritaires, ● qui pourra servir de support pour la fixation d'objectifs territorialisés et éclairer les actions à mener pour requalifier le parc, adapter les politiques de loyer, notamment. <p>Concernant les demandeurs de logement social, le plan doit notamment préciser :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Les modalités d'enregistrement de la demande et la répartition des guichets enregistreurs. ● Le fonctionnement du dispositif de gestion partagée de la demande qui permet de mettre en commun entre les acteurs locaux les informations relatives aux demandes de logement social et à leurs événements. ● L'estimation du délai d'attente moyen par typologie de logement et par secteur géographique pour obtenir un logement social. ● Les règles d'information du demandeur sur le traitement et l'avancement de sa demande. ● L'organisation du ou des services d'information et d'accueil du demandeur (SIAD) mis en place dans le territoire. ● Les modalités d'examen des demandeurs qui justifient un examen particulier ; ● Les conditions de mobilisation des dispositifs d'accompagnement social favorisant l'accès et le maintien dans le logement. ● Les moyens permettant de favoriser les mutations internes au sein du parc. ● L'éventuel dispositif de location voulue. ● Les indicateurs permettant d'estimer le délai d'attente moyen par typologie de logement et par secteur géographique pour l'attribution d'un logement locatif social. ● Le système de cotation de la demande, le cas échéant. <p>b/ Engager une réflexion sur la cotation de la demande</p> <p>Dans le cadre du PPGDID, les intercommunalités non concernées par la réforme des attributions de la loi Elan ont néanmoins la possibilité de mettre en œuvre un système de cotation de la demande.</p> <p>Conçue comme une aide à la décision et un outil au service de la transparence, la cotation consiste à définir une série de critères d'appréciation de la demande et à leur appliquer une pondération afin d'attribuer une note à chaque demande.</p>
--------------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> Les EPCI peuvent aussi développer leurs propres critères, en plus de ceux qui permettront de qualifier la demande prioritaire définie par la loi (Dalo en premier lieu, et catégories de publics définies à l'article L. 441-1 du CCH). Seront évidemment exclus les critères qui pourraient présenter un caractère discriminatoire. Un outil de cotation est intégré dans le système d'enregistrement de la demande (SNE) de la demande de logement social, est proposé aux intercommunalités. <p>Le système de cotation doit être transparent pour le demandeur qui est informé des critères de cotation, des modalités de pondération et de la cotation de sa demande (qui peut prendre une valeur chiffrée ou « note »). Le demandeur doit également être en mesure d'apprécier le positionnement de sa demande ainsi que le délai d'attente moyen constaté par rapport aux demandes analogues. Il s'agit pour le demandeur d'être informé de la meilleure note, de la plus faible et de la médiane, ainsi que du délai d'attente moyen constaté l'année précédente en fonction de la typologie de logement demandée (T1, T2, T3... et PLAI/PLUS/ PLS) sur l'EPCI où le demandeur a fait une demande.</p> <p>Le système de cotation doit être évalué autant que de besoin afin de mesurer sa contribution à l'atteinte des objectifs légaux et locaux en matière d'attributions.</p>						
Coût et financement	→ Ressource Humaine CCVT → AMO PPGDID : 20 K€						
Pilotage	→ CCVT						
Partenaires associés	→ Communes → Organismes bailleurs, → Réservataires de logements sociaux, dont l'Etat → Associations mentionnées à l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation et à l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme, → Associations de locataires, demandeurs de logements sociaux						
Indicateurs d'évaluation	→ Avancée du PPGDLSID et bilan. → Avancée des réflexions sur la cotation de la demande. → Réduction des délais d'attente pour l'attribution des logements sociaux.						
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Mise en place du plan partenarial de gestion de la demande de logement social (PPGDLSID)		Bilans du PPGDLSID					
		Réflexion sur la cotation de la demande					

ACTION 04.4. / Favoriser le partage des connaissances et accompagner les élus et agents communaux

AXE D'ORIENTATION 4 Développer des outils de concertation, d'appui et de pilotage de la politique locale de l'Habitat

ACTION 4.4. Favoriser le partage des connaissances et accompagner les élus et agents communaux

Nature de l'action :

Aide financière

Programmation

Contractualisation

Ingénierie

Planification

Animation

Constats / Objectifs

- Les compétences des élus et des agents communaux en matière de politique de l'habitat, d'urbanisme et d'aménagement du territoire doivent être actualisées en permanence et renforcées.
- Toutes les communes du territoire ne disposent pas d'une ingénierie interne suffisante pour se maintenir parfaitement informé des actualités réglementaires, des dispositifs mobilisables ou des partenariats utiles pour améliorer la réponse aux besoins en logements sur le territoire.
- La CCVT, par sa compétence habitat et en tant que pilote du PLH, a un rôle important à jouer dans le partage d'informations.
- L'échange de bonnes pratiques et la montée en compétences collective au sein de la CCVT est à encourager.

Contenu / Modalités

a/ Renforcer les connaissances des élus et des agents communaux sur les sujets liés au logement, l'urbanisme et l'aménagement du territoire

L'appropriation, le suivi et l'évaluation du PLH par les des élus et des agents communaux est un enjeu majeur afin que chacun, mais collectivement, contribue à améliorer la réponse aux besoins en logements sur le territoire.

La complexité et l'évolution constante des cadres réglementaires est un frein à cette nécessaire connaissance des sujets liés au logement, l'urbanisme et l'aménagement du territoire.

Une veille permanente assurée par la CCVT :

- Veille réglementaire.
- Outils de planification.
- Montages opérationnels.
- Partenariats.
- Benchmark d'actions engagées sur d'autres territoires.

	<p>L'animation d'échanges réguliers par la CCVT</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Participation des élus aux instances de suivi et de pilotage du PLH [cf. action 04.1]. ● Participation des élus et techniciens aux groupes de travail partenariaux thématiques visant à approfondir la mise en œuvre du programme d'actions du présent PLH [cf. action 04.1]. ● Participation des élus et techniciens à des ateliers d'échanges organisés par la CCVT sur des sujets relevant tant de l'actualité réglementaire, de présentation d'outils de planification, de montages opérationnels, de partenariats intéressants, d'actions engagées sur d'autres territoires. <p>L'organisation de formations mutualisées par la CCVT</p> <ul style="list-style-type: none"> ● A destination des élus et/ou techniciens du territoire. ● A partir du recueil des besoins, la CCVT aurait en charge l'organisation de sessions de formations, avec l'appui éventuel de partenaires. <p>b/ Proposer un appui de la CCVT aux projets communaux, à la mise en place de dispositifs ou de partenariats</p> <p>Des points bi-annuels avec les communes Ces points qui pourraient être assurés par l' élu communautaire chargé du PLH et les techniciens de la CCVT en charge de l'habitat et l'aménagement auraient pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Le suivi de la programmation du PLH, à intégrer dans l'observatoire de l'habitat [cf. action 01.1]. ● Le suivi des projets et notamment ceux pouvant faire l'objet d'un soutien du fond de minoration foncière [cf. action 01.3]. ● La mise en œuvre des actions et notamment l'évolution des PLU pour cadrer les projets ● Les difficultés rencontrées, les besoins d'accompagnement spécifiques. <p>Des sollicitations d'appui de la part des communes Comme cela est déjà la pratique, les communes pourront se tourner vers la CCVT dans leur recherche d'éclairage et de solutions.</p>				
Coût et financement	→Ressource Humaine CCVT →Formations externalisées : 2 K€ / an en moyenne				
Pilotage	→CCVT, en collaboration avec les communes.				
Partenaires associés	→Communes →Intervention d'autres partenaires selon les sujets				
Indicateurs d'évaluation	→Nombre d'ateliers d'échanges organisés, thématiques. →Nombre et nature des projets communaux accompagnés par la CCVT. →Satisfaction des élus et des agents communaux.				
2025	2026	2027	2028	2029	2030
Veille permanente assurée par la CCVT					
Animation d'échanges thématiques réguliers et réponse aux sollicitations ponctuelles					
Points bi-annuels avec chaque commune : suivi de la programmation du PLH, des projets, des actions					

/ Prévisions budgétaires

Prévisions budgétaires pour les nouvelles dispositions du PLH 2025-2030

		6 années du PLH						INVESTISSEMENT						FONCTIONNEMENT						
		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	
AXE 01 - Accompagner la transition énergétique et limiter l'empreinte environnementale de la construction		1 220,00 K€						200 K€	200 K€	200 K€	200 K€	200 K€	200 K€	20 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
01-1	Construire une stratégie foncière conciliant le développement équilibré de l'habitat sur le territoire et la trajectoire ZAN	AMO OAP thématique / Règles communes PLU												20 K€						
01-2	Inciter la réhabilitation énergétique des logements anciens énergivores																			
01-3	Apporter un appui financier pour les opérations les plus vertueuses à vocation sociale	Fonds de minoration foncière						200 K€	200 K€	200 K€	200 K€	200 K€	200 K€							
AXE 02 - Favoriser l'habitat permanent et promouvoir une offre de logements abordables		180,00 K€						0 K€	50 K€	0 K€	50 K€	0 K€	50 K€	15 K€	0 K€	0 K€	15 K€	0 K€	0 K€	
02-1	S'outiller pour développer dans chaque commune une offre abordable, en locatif comme en accession																			
02-2	Stimuler l'offre locative privée et le développement d'une offre de qualité à loyers maîtrisés																			
02-3	Engager une réflexion sur l'encadrement des résidences secondaires et meublés de tourisme avec les outils à disposition	AMO étude d'opportunité d'une foncière locale															15 K€			
02-4	Orienter la production de logements pour répondre aux évolutions des besoins et encourager les nouveaux modes d'habiter	AMO appel à projet nouveaux modes d'habiter Aides aux opérations "nouveaux modes d'habiter"							50 K€		50 K€		50 K€	15 K€						
AXE 03 - Répondre aux besoins des publics les plus vulnérables		0,00 K€						0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
03-1	Apporter des réponses aux besoins d'accueil spécifiques : logements d'urgence, temporaires ou adaptés																			
03-2	Apporter des réponses aux besoins spécifiques des gens du voyage																			
03-3	Lutter contre l'habitat indigne																			
AXE 04 - Développer des outils de concertation, d'appui et de pilotage de la politique locale de l'habitat		607,00 K€						0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	102 K€	97 K€	117 K€	97 K€	97 K€	97 K€	
04-1	Suivre et animer la politique locale de l'Habitat	Ressource Humaine CCVT 1,5 ETP pour l'ensemble des actions												50 K€	75 K€	75 K€	75 K€	75 K€	75 K€	75 K€
04-4	Favoriser le partage des connaissances et accompagner les élus et agents communaux	Formations externalisées												2 K€	2 K€	2 K€	2 K€	2 K€	2 K€	
04-2	Suivre et évaluer en mettant en place un observatoire de l'habitat et du foncier	Ressource Humaine CCVT / AMO												50 K€	20 K€	20 K€	20 K€	20 K€	20 K€	
04-3	Engager un travail de gestion partenariale de la demandes et des attributions des logements locatifs sociaux	AMO PPGDLSID															20 K€			
ENSEMBLE DES ACTIONS		2 007,00 K€						200 K€	250 K€	200 K€	250 K€	200 K€	250 K€	137 K€	97 K€	117 K€	112 K€	97 K€	97 K€	
							1 350 K€						657 K€							

TOTAL : 2.007 K€ soit 337 K€ / an

Prévisions budgétaires incluant l'OPAH, le Service public de la rénovation énergétique, et la mise en œuvre du Schéma Départemental d'accueil et d'Habitat des Gens du voyage

		6 années du PLH						INVESTISSEMENT						FONCTIONNEMENT						
		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	
AXE 01 - Accompagner la transition énergétique et limiter l'empreinte environnementale de la construction		2 927,00 K€						408 K€	408 K€	408 K€	408 K€	408 K€	200 K€	144 K€	124 K€	124 K€	124 K€	124 K€	124 K€	50 K€
01-1	Construire une stratégie foncière conciliant le développement équilibré de l'habitat sur le territoire et la trajectoire ZAN	AMO OAP thématique / Règles communes PLU												20 K€						
01-2	Inciter la réhabilitation énergétique des logements anciens énergivores	OPAH Suivi animation OPAH Aides CCVT NRJ, assainissement SPPEH						208 K€	208 K€	208 K€	208 K€	208 K€		74 K€	74 K€	74 K€	74 K€	74 K€		
01-3	Apporter un appui financier pour les opérations les plus vertueuses à vocation sociale	Fonds de minoration foncière						200 K€	200 K€	200 K€	200 K€	200 K€	200 K€	50 K€	50 K€	50 K€	50 K€	50 K€	50 K€	50 K€
AXE 02 - Favoriser l'habitat permanent et promouvoir une offre de logements abordables		268,75 K€						18 K€	68 K€	18 K€	68 K€	18 K€	50 K€	15 K€	0 K€	0 K€	15 K€	0 K€	0 K€	
02-1	S'outiller pour développer dans chaque commune une offre abordable, en localif comme en accession	OPAH Aides CCVT P.Bailleurs et conventionnement						17,8 K€	17,8 K€	17,8 K€	17,8 K€	17,8 K€								
02-2	Stimuler l'offre locative privée et le développement d'une offre de qualité à loyers maîtrisés	AMO étude d'opportunité d'une foncière locale																		15 K€
02-3	Engager une réflexion sur l'encadrement des résidences secondaires et meublés de tourisme avec les outils à disposition	AMO appel à projet nouveaux modes d'habiter												15 K€						
02-4	Orienter la production de logements pour répondre aux évolutions des besoins et encourager les nouveaux modes d'habiter	Aides aux opérations "nouveaux modes d'habiter"							50 K€		50 K€		50 K€							
AXE 03 - Répondre aux besoins des publics les plus vulnérables		933,80 K€						457 K€	457 K€	7 K€	7 K€	7 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
03-1	Apporter des réponses aux besoins d'accueil spécifiques : logements d'urgence, temporaires ou adaptés	OPAH Aides CCVT Adaptation-autonomie						6,8 K€	6,8 K€	6,8 K€	6,8 K€	6,8 K€								
03-2	Apporter des réponses aux besoins spécifiques des gens du voyage	Aires accueil et grand passage						450 K€	450 K€	?	?	?	?							
03-3	Lutter contre l'habitat indigne	OPAH Aides CCVT LHI																		
AXE 04 - Développer des outils de concertation, d'appui et de pilotage de la politique locale de l'habitat		607,00 K€						0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	102 K€	97 K€	117 K€	97 K€	97 K€	97 K€	
04-1	Suivre et animer la politique locale de l'habitat	Ressource Humaine CCVT 1,5 ETP pour l'ensemble des actions												50 K€	75 K€	75 K€	75 K€	75 K€	75 K€	75 K€
04-2	Favoriser le partage des connaissances et accompagner les élus et agents communaux	Formations externalisées												2 K€	2 K€	2 K€	2 K€	2 K€	2 K€	2 K€
04-2	Suivre et évaluer en mettant en place un observatoire de l'habitat et du foncier	Ressource Humaine CCVT / AMO												50 K€	20 K€	20 K€	20 K€	20 K€	20 K€	20 K€
04-3	Engager un travail de gestion partenariale de la demandes et des attributions des logements localifs sociaux	AMO PPGDLSID																		20 K€
ENSEMBLE DES ACTIONS		4 736,55 K€						882 K€	932 K€	432 K€	482 K€	432 K€	250 K€	261 K€	221 K€	241 K€	236 K€	221 K€	147 K€	
							3 411 K€						1 326 K€							

TOTAL : 4.737 K€ soit 789 K€ / an

Annexe 1 : Indicateurs de suivi de l'observatoire, données et sources

Indicateurs socio-économiques et mobilité résidentielle			
Thématique	Source	Echelles	Actualisations
Evolution de la population municipale	Insee (opendata)	- Communes - Secteurs - CCVT - Département	Annuelle
Pyramides des âges et indicateur synthétique de vieillissement	Insee (opendata)	- Communes - Secteurs - CCVT - Département	Annuelle
Evolution des effectifs scolaires	Rectorat	- Communes - Secteurs - CCVT - Département	Annuelle
Soldes migratoires et naturels	Insee (opendata)	- Communes - Secteurs - CCVT - Département	Annuelle
Bilans des entrées / sorties (migrations résidentielles) par âges et par catégories socio-professionnelles	Insee (opendata)	- Secteurs - CCVT	Annuelle
Evolution du nombre d'actifs et du nombre d'emplois	Insee (opendata)	- Communes - Secteurs - CCVT - Département	Annuelle
Évolutions des revenus	FilosoFi (opendata)	- Communes - Secteurs - CCVT - Département	Annuelle

La demande sociale et très sociale ou spécifique et sa satisfaction			
Thématique	Source	Echelles	Actualisations
Nombre de demandeurs selon les revenus, l'âge et la typologie de logement Avec mutation / hors mutations	SNE / DDT74	- Secteurs - CCVT - Département	Annuelle
Nombre d'attributions selon, les revenus, l'âge et la typologie de logement Avec mutation / hors mutations	SNE / DDT74	- Secteurs - CCVT - Département	Annuelle
Ratio demandes / attribution	SNE / DDT74	- Secteurs - CCVT - Département	Annuelle
Publics reçus, orientations données, délais (logement d'urgence ou structures spécifiques)	SIAO CCAS	- Communes - Secteurs - CCVT - Département	Annuelle
Demandes reçues, attributions réalisées, délais selon les profils de demandeurs	FJT, résidences seniors, EHPAD, AIVS ...	- Secteurs - CCVT	Annuelle
Demandes des salariés et solutions apportées : nombre de demandes, origine géographique et profils socio-démo, nombre d'attributions	ACTION LOGEMENT	- Secteurs - CCVT	Annuelle
Gens du voyage : bilan de gestion des aires d'accueil et de passage	Gestionnaire	Par sites et au total	Annuelle

Les marchés fonciers et immobiliers			
Thématique	Source	Echelles	Actualisations
Volume, surfaces moyennes, prix et évolutions - collectif (neuf / ancien) - individuel (neuf / ancien) - foncier nu	Cerema DV3F ou EPF74	- Communes - Secteurs - Zonage logement - CCVT - Département	Annuelle mais consolider les données en périodes triennales
Evolution des loyers privés	ADIL ?	- Secteurs - Zonage logement - CCVT - Département	Annuelle
Evolution de la vacance > 2 ans dans le parc privé	LOVAC (opendata)	- Secteurs - Zonage logement - CCVT - Département	Annuelle
Taux de rotation dans le parc locatif social	RPLS / DDT74	- Secteurs - CCVT - Département	Annuelle
Structure de l'offre de logement et son évolution : % locatif privé / propriétaires occupants / résidences secondaires / locatif social	Fichiers fonciers Cerema ou Insee + RPLS DDT74	- Secteurs - Zonage logement - CCVT	Annuelle
Amélioration de l'habitat privé : cibles et volumes	Données de bilan de l'OPAH + Suivi MPR DDT74	- Périmètre OPAH - Secteurs - Zonage logement - CCVT	Annuelle

La production de logements, le foncier et sa consommation			
Thématique	Source	Echelles	Actualisations
Projets en cours et avancement : nature (libre, encadré, ...), nombre de logements, opérateurs, localisation (adresse, enveloppe urbaine oui/non, recyclage foncier, ...)	Communes Sitadel (DDT74)	- Communes - Secteurs - Zonages logement - CCVT	Annuelle
Suivi spécifique de la production LLS : volumes, typologies et financements	Communes, opérateurs DDT74	- Communes - Secteurs - Zonages logement - CCVT	Annuelle
Suivi spécifique de la production BRS et abordable : volumes, typologies et ménages bénéficiaires	Communes, opérateurs DDT74	- Communes - Secteurs - Zonages logement - CCVT	
Suivi spécifique de l'occupation du logement abordable : évolution des statuts d'occupation, mutations	Fichiers fonciers et DV3F	Logement	Annuelle
Suivi des projets soutenus par la CCVT : nature des projets, localisations dans l'enveloppe urbaine, volumes, typologies et financements, publics cibles	CCVT	- Communes - Secteurs - CCVT	Annuelle
Suivi des actions foncières de l'EPF74	EPF74	- Communes - Secteurs - CCVT - Département	Annuelle
Connaissance du foncier mobilisable pour l'atteinte des objectifs du PLH et des consommations foncières sur la durée du PLH	EPF74	- Communes - Secteurs - CCVT	Annuelle

Annexe 2 : Glossaire

A

ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

ADIL : Agence Départementale d'Information pour le Logement

ADMR : Association d'aide à domicile en milieu rural

AIVS : Agence Immobilière à Vocation Sociale

AMO : Assistance à maîtrise d'ouvrage

Anah : Agence nationale de l'Habitat

ANCT : Agence nationale de la cohésion territoriale

ARS : Agence Régionale de Santé

B

BRS : Bail réel solidaire

C

CA : Communauté d'Agglomération

CAF : Caisse d'allocations familiales

CAUE : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

CCAS : Centre communal d'action sociale

CCH : Code de la construction et de l'habitation

CCVT : Communauté de communes des Vallées de Thônes

CD74: Conseil départemental de Haute-Savoie

Cerema : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

COPIL : Comité de pilotage

COTECH : Comité technique

CRTE : Contrat de relance et de transition écologique

CTENS : Contrat de Territoire Espaces Naturels Sensibles

CUS : Convention d'Utilité Sociale

D

DDT : Direction départementale des territoires

DDETS : Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités

DPUR : Droit de préemption urbain renforcé

DV3F : Données sur les Valeurs Foncières

E

EHPAD : Etablissement hospitalier pour personnes âgées dépendantes

EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale

EPF74 : Établissement Public Foncier de Haute-Savoie

ETP : Equivalent Temps Plein

F

FJT : Foyer jeunes travailleurs

G

GIR : Groupe iso-ressources possibles

GES : Gaz à effet de serre

H

HI : Habitat Indigne

HLM : Habitat à loyer modéré

HSH : Haute-Savoie Habitat

HT : Hors taxe

I

Insee : Institut national de la statistique et des études économiques

L

LHI : Lutte contre l'habitat indigne

LLS : Logement locatif social

Loc : Locataire

Loc1/Loc2/loc3 : loyer 1, loyer 2, loyer 3

LOVAC : Logements vacants

M

MAR : Mon Accompagnateur Rénov'
 MCMA : Mieux Connaître pour Mieux Agir
 MPR : Ma Prime Rénov'

O

OAP : Orientations d'aménagement et de programmation
 OFS : Organisme de Foncier Solidaire
 OLL : Observatoire Local des Loyers
 OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

P

PAF : Plan d'Action Foncier
 PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial
 PDLHI : Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne
 PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
 PLI : Prêt Locatif Intermédiaire
 PLH : Programme local de l'habitat
 PLS : Prêt Locatif Social
 PLU : Plan local de l'Urbanisme
 PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
 POA : Programme d'Orientations et d'Actions
 PPGDID : Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs
 PSP : Plan Stratégique de Patrimoine
 PUP : Projet urbain partenarial
 PVD : Petites Villes de Demain

Q

QPV : Quartier politique de la ville

R

RPLS : Répertoire du Parc Locatif Social
 RSD : Règlement sanitaire départemental

S

SCOT : Schéma de cohérence territoriale
 SCI : Société civile immobilière
 SDGV : Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage
 SEV : Stratégie Espace Valléen
 SIAO : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation
 SITADEL ; Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux
 SNE : Système National d'Enregistrement de la demande sociale
 SPPEH : Service public de la performance énergétique de l'habitat

T

T1, T2 : Typologie 1, typologie 2...
 THRS : Taxe d'habitation sur les résidences secondaires

U

UNFJT : Union Nationale Foyers de Jeunes Travailleurs

Z

ZAC : Zone d'aménagement concertée
 ZAN : Zéro Artificialisation Nette