

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
REUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 27 JANVIER 2026

L'an deux mille vingt-six, le vingt-sept 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 et un janvier précédent par Monsieur Gérard FOURNIER-BIDOZ, Président en exercice.

Conseillers en exercice : 31

Présents : 21

ALEX : Claude CHARBONNIER, Catherine HAUETER

LA BALME-DE-THUY : Pierre BARRUCAND

LE BOUCHET-MONT-CHARVIN : Franck PACCARD

LES CLEFS : Sébastien BRIAND

LA CLUSAZ : Pascale MEROTTO

DINGY-SAINT-CLAIR : Bruno DUMEIGNIL, Catherine MARGUERET

LE GRAND-BORNAND : Jean-Michel DELOCHE, André PERRILLAT-AMEDE

MANIGOD : Stéphane CHAUSSON, Isabelle LOUBET GUELPA

SAINT-JEAN-DE-SIXT : Didier LATHUILLE

SERRAVAL : Philippe ROISINE

THÔNES : Claude COLLOMB-PATTON, Rémi FRADIN, Chantal PASSET, Graziella POURROY- SOLARI, Nelly VEYRAT-DUREBEX

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

Pouvoirs : 4

Danièle CARTERON à Didier LATHUILLE, Benjamin DELOCHE à Nelly VEYRAT-DUREBEX, Hélène FAVRE BONVIN à André PERRILLAT-AMEDE, Vincent HUDRY-CLERGEON à Philippe ROISINE

Excusés : 2

Claire BARRIN, Didier THEVENET

Absents : 4

Grégory BAERT, Stéphane BESSON, Nathalie BULEUX, Alexandre HAMELIN

Secrétaire de séance : Claude CHARBONNIER

[DEL2026-005 - ADOPTION DU 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 du Conseil communautaire 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 communautaire du 21 janvier 2025 relatif au projet du PLH ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n° 2025-001 du 28 janvier 2025 portant 1er arrêt du projet de PLH ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Serraval n°02072025 du 17 février 2025 rendant un avis favorable avec observation au projet de PLH 2025-2030 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Manigod n°2025-06 du 19 février 2025 rendant un avis favorable au projet de PLH 2025-2030 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Saint Jean de Sixt n°D2025-12 du 20 février 2025 rendant un avis favorable avec observation au projet de PLH 2025-2030 ;

Vu la délibération du Conseil municipal d'Alex n°2025/012-03/03 du 25 février 2025 rendant un avis favorable au projet de PLH 2025-2030 ;

Vu la délibération du Conseil municipal des Clefs n°2025-003 du 13 mars 2025 rendant un avis favorable au projet de PLH 2025-2030 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la Balme de Thuy n°2025/12 du 21 mars 2025 rendant un avis favorable au projet de PLH 2025-2030 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Thônes n°2025/034 du 13 mars 2025 rendant un avis favorable avec réserves au projet de PLH 2025-2030 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Dingy Saint Clair n°15/2025 du 21 mars 2025 rendant un avis favorable avec observation au projet de PLH 2025-2030 ;

Vu la délibération du Conseil municipal du Grand-Bornand n°030/2025 du 26 mars 2025 rendant un avis favorable au projet de PLH 2025-2030 ;

Vu la délibération du Conseil municipal des Villards sur Thônes n°2025/014 du 3 avril 2025 rendant un avis favorable au projet de PLH 2025-2030 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n° 2025-038 du 15 avril 2025 rendant un avis favorable sur le projet de PLH 2025-2030 au titre du Schéma de Cohérence Territoriale ;

Considérant que les avis des communes de La Clusaz et du Bouchet-Mont-Charvin sont considérés tacitement favorables ;

Vu l'avis du Bureau communautaire du 20 mai 2025 portant sur l'arrêt n°2 au projet de PLH 2025-2030 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n°2025-058 du 27 mai 2025 portant 2ème arrêt du projet de PLH suite aux modifications mineures et précisions apportées au document ;

Vu l'avis de la Direction Départementale des Territoires du 29 septembre 2025 ;

Vu l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 13 novembre 2025 ;

Vu l'avis du Bureau dans sa séance du 19 janvier 2026 ;

Suite au deuxième arrêt du projet de PLH 2025-2030, conformément aux dispositions de l'article L302-2 du Code de la construction et de l'habitation, la CCVT transmet le document au Service Habitat de la Direction Départementale des Territoires de Haute-Savoie le 11 juin 2025.

La Direction Départementale des Territoires de Haute-Savoie a adressé un rapport sur le projet de PLH à la CCVT le 29 septembre 2025, lequel souligne la qualité du travail porté par la collectivité pour ce 2ème PLH volontaire.

Le rapport indique que les orientations du PLH sont cohérentes avec le diagnostic réalisé et les enjeux qui ont été identifiés par l'Etat. Il souligne que la réflexion menée sur l'accession sociale et le choix de plafonner les prix de vente sont particulièrement intéressants et innovants.

Le rapport adresse des observations quant au projet de PLH et conclut avec un avis favorable assorti des recommandations suivantes :

- Revoir à la hausse la part de logements locatifs sociaux dans les objectifs de production au regard de la tension sur le logement social qui caractérise le territoire ;
- Envisager un objectif de PLAI adaptés pour répondre aux besoins des ménages précaires, qui aurait vocation de représenter au moins 4% de l'objectif global de production de logements locatifs sociaux en logements ordinaires ;
- Engager la réflexion sur la déclinaison des nouveaux outils permettant de lutter contre l'attrition des résidences principales et l'encadrement des meublés de tourisme ;
- Mettre en compatibilité l'ensemble des PLU pour rendre opérationnels les objectifs de production définis.

La DDT a transmis le document à Mme la Préfète de Région et a consulté le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), lequel invite la CCVT à présenter son projet de PLH. Une délégation d'élus et de techniciens de la CCVT a exposé le projet de PLH au CRHH dans les locaux de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Auvergne Rhône Alpes le 14 octobre 2025, à Lyon.

A l'issue, la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement a transmis l'avis du CRHH à la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Savoie, le 13 novembre 2025.

Il est rappelé en Conseil communautaire que les avis du CRHH et de la DDT sont des avis simples.

Les membres du bureau du CRHH ont tenu particulièrement à souligner les points positifs suivants :

- L'engagement de l'intercommunalité dans une politique de l'habitat volontariste sur un territoire à forts enjeux, après un premier PLH échu en 2020, avec la mise en place de moyens de pilotage, de suivi et d'animation cohérents ;

- La volonté de développer une offre de logements socialement accessible sur le territoire, à la fois :
 - Sur le segment locatif social, grâce à un engagement budgétaire significatif (fond de minoration foncière) de soutien aux opérations locatives sociales les plus vertueuses, et une limitation de la part des logements financés en prêts locatifs sociaux (PLS) ;
 - Sur le segment de l'accession sociale et abordable permettant l'accès à la propriété des ménages modestes et intermédiaires, notamment à travers une démarche innovante d'encadrement des prix de vente et de redevance foncière des logements en bail réel solidaire à des niveaux inférieurs aux plafonds réglementés sur certains secteurs, en contrepartie de garanties d'emprunt ;
- Une politique dynamique de requalification du parc privé existant pour répondre notamment aux enjeux de rénovation énergétique, de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé et d'adaptation des logements à la perte d'autonomie, se caractérisant notamment par la mise en œuvre d'une opération d'amélioration de l'habitat (OPAH) communautaire multi-thématique.

Par ailleurs, les membres du bureau du CRHH ont apporté les recommandations suivantes :

- Renforcer la production de logements locatifs sociaux au regard de la faiblesse du parc actuel, de la forte tension locative et des besoins et capacités des ménages présents sur ce territoire ;
- Prévoir une part minimale de 4 % de logements en PLAI adaptés parmi les objectifs globaux de production de logements locatifs sociaux pour répondre aux besoins des ménages précaires ;
- Accompagner les communes dans la mise en compatibilité rapide des documents d'urbanisme avec le programme local de l'habitat, en lien avec l'approbation du SCoT Fier-Aravis, et dans la mise en œuvre des mesures de régulation des résidences secondaires et des meublés de tourisme à l'aide des nouvelles dispositions instaurées par la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale ;
- Accélérer le déploiement de l'observatoire de l'habitat et du foncier dès le lancement du PLH, tel que prévu par les dispositions de l'article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation, pour assurer un suivi rapproché de l'atteinte des objectifs territorialisés de production de logements et de leur dimension qualitative (développement des résidences principales par rapport aux résidences secondaires, typologies de logements sociaux produits, logements produits en accession sociale et abordable...) ;
- Engager une réflexion sur l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H), notamment pour faciliter la traduction opérationnelle de la stratégie foncière intercommunale.

Au vu du dossier présenté, les membres du bureau du CRHH ont émis un avis favorable sous réserve de préciser dans le document arrêté du PLH la typologie de l'offre de logements locatifs sociaux et très sociaux en les distinguant des logements en accession sociale et abordable, l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat, ainsi que l'offre de logements locatifs intermédiaires, et leur répartition territoriale parmi les objectifs de production globale de logements du PLH.

Enfin, conformément à l'article L302-31 du Code de la construction et de l'habitation, l'avis du CRHH rappelle qu'un bilan triennal d'évaluation du PLH devra être présenté trois ans après son adoption en tenant compte de la réserve et des recommandations émises.

A. Sur les considérations émises par La DDT et le CRHH, le Conseil communautaire est en mesure d'apporter les précisions qui suivent.

1. La réserve émise par les membres du CRHH est d'ordre réglementaire : elle se réfère aux dispositions des articles L302-1, L302-16 et R302-1-3 du Code de la construction et de l'habitation, et à celles de l'article 232 du Code général des impôts.

Le projet de PLH 2025-2030 apparaît vertueux, comme le soulignent les membres du CRHH, avec la volonté de développer une offre de logements socialement accessible sur le territoire.

En outre, le document d'orientations répond à cette obligation réglementaire, en précisant que :

➤ **Concernant la déclinaison territoriale des objectifs de production du logement locatif social et du logement intermédiaire :**

- 50% minimum de la production de logements devra être orientée vers des logements sociaux ou encadrés, avec :
 - 20% de locatif social au minimum
 - 15% d'accession sociale au minimum (BRS)
 - 15% d'accession ou location à prix maîtrisé (dont les logements locatifs intermédiaires - LLI)
- L'orientation de la production de l'offre locative sociale est fixée en concordance avec les profils des demandeurs, à savoir :

Ainsi que :

- 15% de T1
- 35% de T2
- 35% de T3
- 15% de T4 et plus

Concernant la territorialisation des orientations de la production nouvelle, il a été choisi de fixer des objectifs concordants avec l'armature urbaine du territoire telle que définie par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Cette dernière vise à favoriser les pratiques de proximité au sein des vallées de Thônes, en renforçant le rôle des polarités dans l'accueil des habitants et de l'emploi.

A l'échelle du territoire intercommunale, les orientations de production des résidences principales sont les suivantes :

50% de la production nouvelle devra être sociale ou abordable avec :

- au minimum 20% de logement locatif social pérenne (PLS, PLUS, PLAI)
- au minimum 15% de BRS
- jusqu'à 15% d'abordables (accession à prix maîtrisés, logements locatifs Intermédiaires)
- et 50% de libres.

Ces pourcentages sont repris à l'échelle communale afin de garantir la même mixité sur l'ensemble du territoire.

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

Pour les pôles de proximité (Dingy Saint Clair, Alex, Manigod, Les Villards/Thônes) : une mutualisation des objectifs en locatif social et accession sociale est acceptée (35% de locatif social + accession sociale)

Pour les pôles ruraux (Le Bouchet Mont Charvin, Les Clefs, La Balme de Thuy, Serraval) : une mutualisation des objectifs en locatif social, accession sociale et logement abordable est acceptée (50% de locatif social + accession sociale + logement abordable)

Ces objectifs devront être repris dans les PLU des communes qui devront mettre en place les règles d'urbanisme permettant de les atteindre.

En synthèse, la déclinaison territoriale du logement locatif social est la suivante :

- Sur la centralité urbaine (Thônes) : 40 Logements locatifs sociaux dont 16 PLAI, 20 PLUS et 4 PLS ;
- Sur l'ensemble des pôles secondaires (Le Grand-Bornand, Saint Jean de Sixt, La Clusaz) : 60 Logements locatifs sociaux dont 24 PLAI, 30 PLUS et 6 PLS ;
- Sur les pôles ruraux et les pôles de proximité : 56 logements locatifs sociaux dont 22 PLAI, 28 PLUS et 6 PLS

Les Logements Locatifs Intermédiaires (LLI) qui seront réalisés seront comptabilisés dans l'objectifs de 15% maximum de logement abordable (LLI + accession maîtrisée) mais la CCVT ne souhaite pas, à ce jour, fixer d'objectif spécifique à la production de LLI.

Les orientations données à la programmation de nouveaux logements sur le territoire des Vallées de Thônes intègrent bien le souhait d'une réponse adaptée au contexte territorial et aux besoins des habitants. Elles se veulent également pragmatiques et opérationnelles, en ayant le souci de la faisabilité. Les groupes de travail entre élus et partenaires, organisés au cours de l'élaboration du PLH, avaient cette visée principale.

➤ Concernant la déclinaison territoriale des objectifs de développement de l'offre locative privée avec conventionnement ANAH :

En ce qui concerne le développement de l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat, les objectifs sur la durée de l'OPAH ont été rappelés page 20 du programme d'actions du PLH, à savoir :

- 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).

Au vu des enjeux sur le territoire, il ne semble pas pertinent de borner le conventionnement par des objectifs territoriaux. Le développement d'une offre sociale dans le parc privé pouvant être encouragé autant que faire se peut sur l'ensemble de la CCVT.

2. Concernant les recommandations de la Direction Départementale des Territoires et du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, la position de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes est la suivante.

→ La DDT et le CRHH recommandent de renforcer la production de logements locatifs sociaux.

Il est précisé que la déclinaison des objectifs de production a été longuement débattue pendant l'élaboration du PLH et que la répartition présentée dans le projet soumis à l'Etat et au CRHH est le résultat d'un compromis entre les tendances représentées par les élus du territoire après échanges avec l'ensemble des acteurs de la production de logements sociaux sur le territoire.

Les élus ont souhaité fixer des objectifs réalistes et réalisables et ne souhaitent pas revenir sur ces objectifs à ce jour mais la production de LLS fera l'objet d'une évaluation particulière au cours de la mise en œuvre du PLH.

Il est précisé également que les ambitions et les objectifs sont largement revus à la hausse quant au PLH 2012-2020 et au SCOT Fier-Aravis de 2011.

→ La DDT et le CRHH recommandent de prévoir une part minimale de 4 % de logements en PLAI adaptés parmi les objectifs globaux de production de logements locatifs sociaux pour répondre aux besoins des ménages précaires :

Consciente de l'enjeu d'amélioration des réponses à apporter aux ménages en difficultés, avec une diversité des besoins, la CCVT a inscrit l'action 03.1 au PLH qui prévoit de s'emparer du sujet en conduisant un travail partenarial spécifique pour une analyse partagée des besoins et la recherche des solutions pertinentes (PLAi adapté, Foyers Jeunes Travailleurs, AIVS, intermédiation locative...). Un objectif de production de PLAI adaptés sera déterminé à l'issu du travail d'analyse des besoins.

- La DDT et le CRHH recommandent d'engager rapidement la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le Programme Local de l'Habitat, en lien avec l'approbation du SCoT Fier-Aravis, et d'activer une réflexion sur la mise en œuvre des mesures de régulation des résidences secondaires et des meublés de tourisme à l'aide des nouvelles dispositions instaurées par la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale ;

Consciente de ces enjeux, la CCVT a notamment inscrit au titre des actions du PLH 2025-2030 à conduire :

- Action 01.1 : le partage de règles communes dans les PLU communaux 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 / Développer les servitudes de résidence principale / seuils de déclenchement, opposables pour la production de logements sociaux / OAP thématique commune, à destination des communes qui peuvent s'en saisir) ;
 - 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 04.4. : favoriser le partage des connaissances et accompagner les élus et agents communaux.
- Le CRHH recommande d'accélérer le déploiement de l'observatoire de l'habitat et du foncier dès le lancement du PLH, tel que prévu par les dispositions de l'article L302-1 du Code de la construction et de l'habitation, pour assurer un suivi rapproché de l'atteinte des objectifs territorialisés de production de logements et de leur dimension qualitative (développement des résidences principales par rapport aux résidences secondaires, typologies de logements sociaux produits, logements produits en accession sociale et abordable...);

La CCVT a inscrit au titre des actions du PLH 2025-2030 à conduire l'action 04.2. : suivre et évaluer en mettant en place un observatoire de l'habitat et du foncier. Des indicateurs clés de suivi ont été identifiés (Annexe 1 du programme d'actions: Indicateurs de suivi de l'observatoire, données et sources) et une réflexion partenariale a déjà été initiée.

- Le CRHH recommande d'engager une réflexion sur l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), notamment pour faciliter la traduction opérationnelle de la stratégie foncière intercommunale.

La mise en œuvre de ce PLH 2025-2030 donnera lieu à des échanges, des bilans, et ce sujet sera porté avec les nouveaux élus au titre de l'action 01.1. : Construire une stratégie foncière.

Plus généralement, la mise en œuvre du PLH 2025-2030 des Vallées de Thônes donnera lieu à des échanges, des bilans, dont le bilan triennal attendu par le CRHH. Les recommandations et la réserve précitée feront l'objet d'une attention particulière.

B. La présente délibération apporte au document quelques précisions et correctifs dans le texte par rapport à la version arrêté le 27 mai 2025 en Conseil communautaire.

- p. 11 du Programme d'actions :
« Un fonds définit sur exercice budgétaire avec des aides plafonnées afin de maîtriser la dépense publique : 100.000€ par opération / Fonds limité à 200.000€ par an (avec report possible N+1 si non consommé) » afin de corriger une erreur de rédaction.
- p. 14 du Programme d'actions :
Concernant les objectifs de production de logements, il est précisé que seront pris en compte les logements construits/produits sur la durée du PLH.
- p. 15 du Programme d'actions :
Concernant l'encadrement du BRS :
« Réduction de 20% des plafonds réglementaires en zones A » afin d'intégrer la zone Abis avec la zone A.
« Plafond à 1,5€ /m² SHAB (non indexé) afin de bloquer le plafond défini sur la durée du PLH.

C. Enfin, la présente délibération définit les conditions de la mise en œuvre du PLH :

Il est établi la composition des organes de suivi de la mise en œuvre du PLH, tels que :

- Un organe de suivi politique composé du Président de la CCVT, du Vice-Président à l'urbanisme et à l'habitat, du Vice-Président aux affaires sociales ainsi que d'élus qualifiés ;
- Un Comité de pilotage élargi aux acteurs et partenaires institutionnels de l'habitat : Etat, DDT, DDETS, ANAH, Région, Département, Bailleurs sociaux et représentants, PLS ADIL 74, Action Logement, EPF74, la Foncière 74, CAUE, EPCI limitrophes, Communes de la CCVT, CCAS du territoire, autres structures concernées...

Conformément à l'article L 302-2 du CCH, la délibération approuvant le PLH devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'État.

Le document étant approuvé en janvier 2026, il est ainsi défini que la mise en œuvre du PLH court du 1er avril 2026 au 31 mars 2032.

Il est rappelé que les PLU devront être mis en compatibilité dans un délai de 3 ans.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire, à 24 voix pour et 1 abstention (M. Jean-Michel DELOCHE) :

- **ADOpte** moyennant les correctifs mentionnés au paragraphe II de la présente délibération, le projet de PLH arrêté par délibération du 27 mai 2025 ;
- **DIT** que les crédits nécessaires sont bien inscrits au budget ;
- **AUTORISE** Monsieur le Président à signer tout document afférent ainsi qu'à accomplir tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Le Président
Gérard FOURNIER-BIDOZ

Le Secrétaire de séance
Claude CHARBONNIER



Délibération transmise en Préfecture le 10 février 2026
Publiée le 10 février 2026