



/ 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 1er 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 slide. It has a thick vertical stem and a curved top that tapers to the left.

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

1.00

ENJEUX ET
OBJECTIFS DE
DÉVELOPPEMENT
POUR LE
TERRITOIRE

Contexte et enjeux pour le territoire

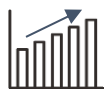
Le résumé du diagnostic : la tension croissante sur le marché du logement représente une menace à placer au coeur de la politique locale de l'habitat, au côté de la transition énergétique.

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 seniors sont en forte progression, l'adaptation des logements et les parcours résidentiels spécifiques sont au cœur 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

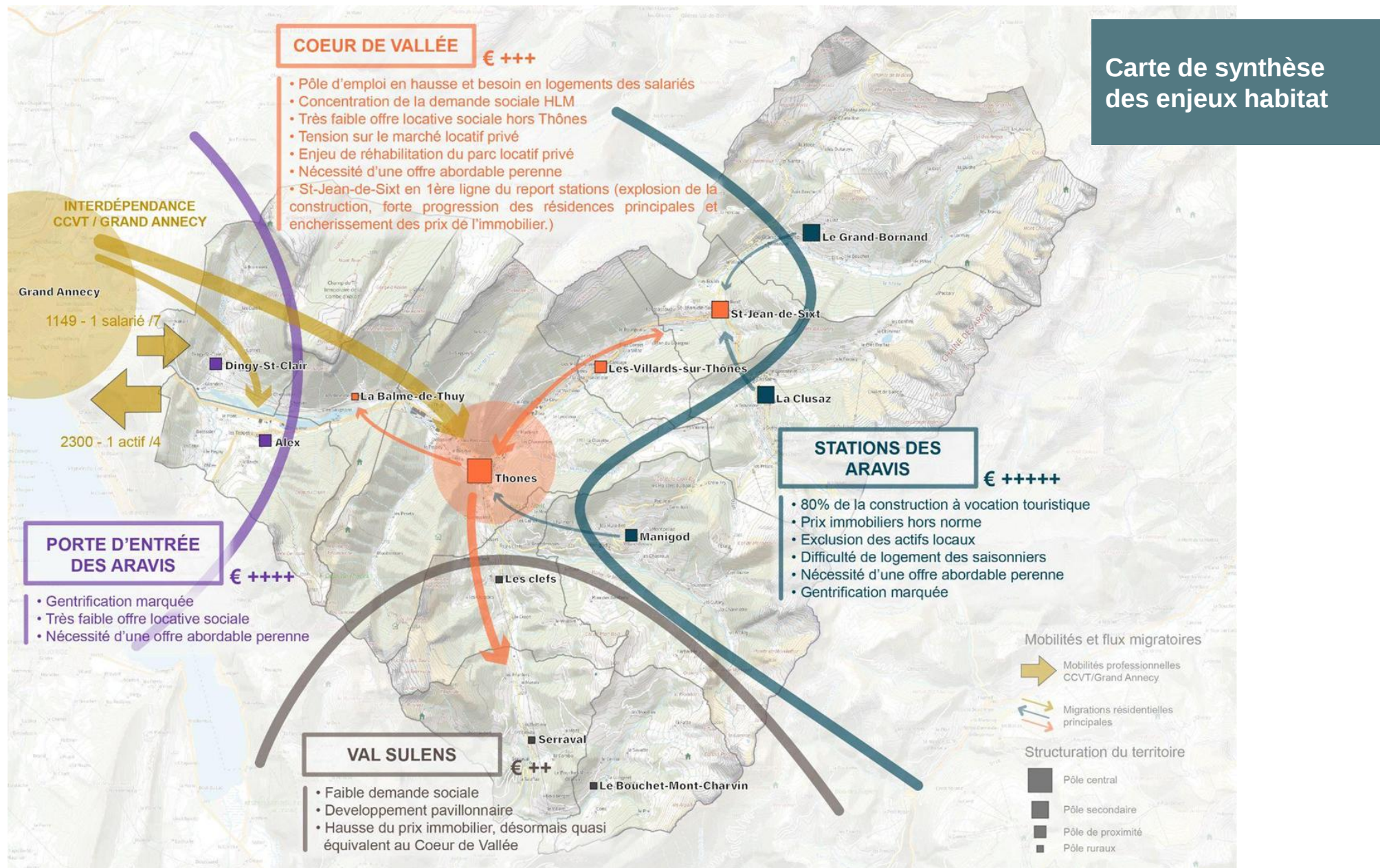
L'élaboration de ce PLH a mobilisé les élus des 12 communes, les partenaires et les habitants qui ont pu exprimer leurs priorités.

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.

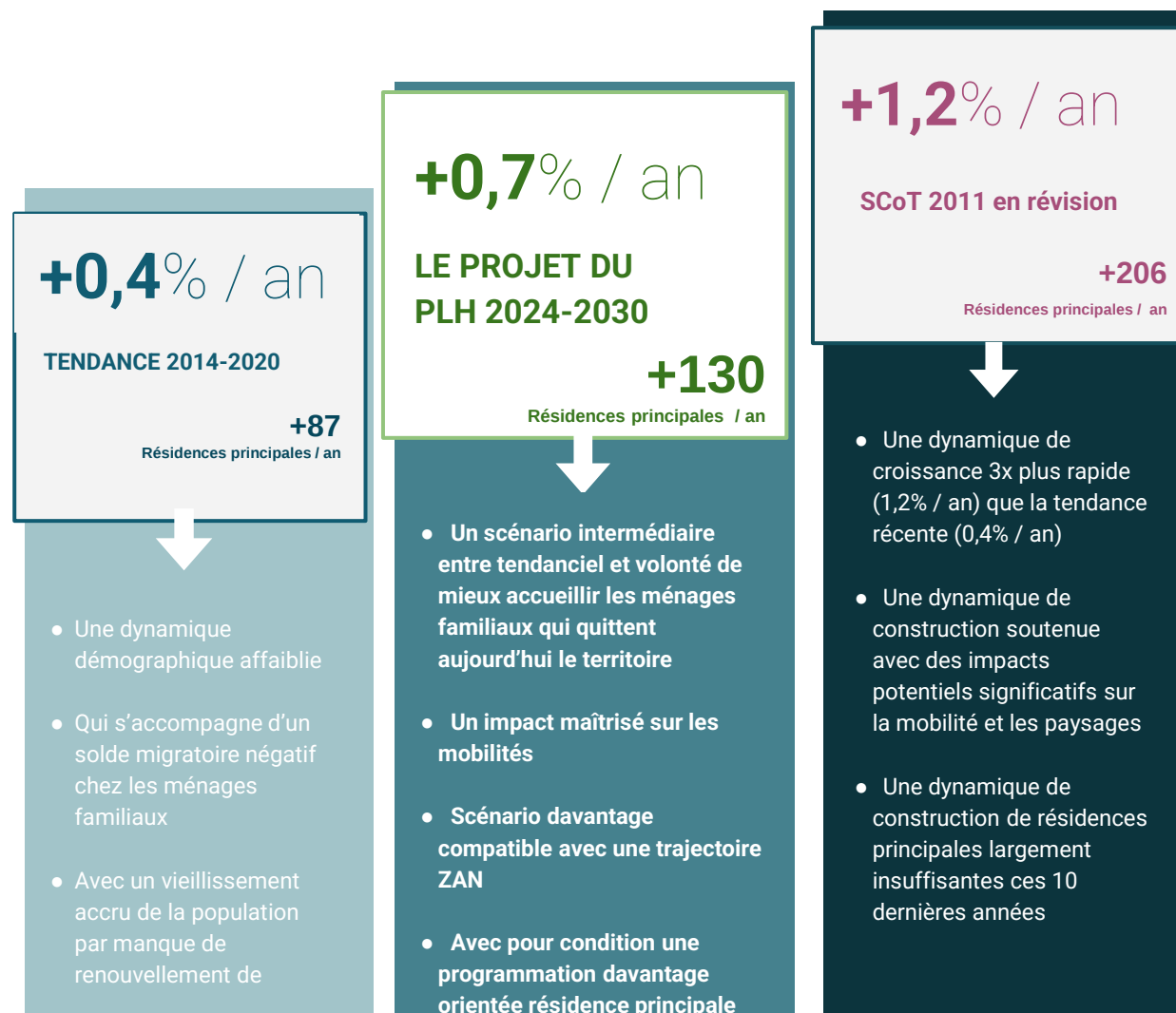


1.01

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



La Communauté de Communes des Vallées de Thônes fait le choix de se fixer une trajectoire vertueuse en laissant de côté deux scénarios possibles mais non satisfaisants

- Dupliquer les dynamiques actuelles, porteuses de déséquilibres : une tendance passée de croissance ralentie marquée par un nombre de départ des familles, des actifs, et un vieillissement accéléré.
- Prendre l'itinéraire fixé par le SCOT 2011, avec un développement 3 fois plus rapide que les tendances récentes et un rythme de construction peu soutenable.

C'est la recherche du meilleur compromis possible entre développement et préservation du cadre de vie du territoire qui a guidé le choix d'une trajectoire plus équilibrée, avec une croissance démographique de 0,7% / an et un rythme de construction raisonnable de 130 résidences principales par an.

Cette trajectoire de développement pour 2025-2030 se veut à la hauteur des besoins :

- Accompagner le développement économique du territoire par l'accueil ou le maintien des actifs
- Limiter les départs des familles
- Se donner la possibilité de réorienter l'offre de logements, en consacrant une part de la production nouvelle à une offre abordable

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

1	Renouvellement du parc	Davantage de logements produits sur du bâti existant qu'à partir de logements démolis, : création de logements hors construction [valeur négative dans le calcul].
2	Variation des résidences secondaires	Hors construction neuve, il existe une tendance à la réaffectation de résidences principales vers les vocations touristiques (+0,46%/an) = compensation à prévoir.
3	Variation des logements vacants	Le nombre de logements vacants se stabilise, sous l'effet de la tension du marché et des aides de l'OPAH qui permettent le réinvestissement des logements dégradés ou obsolètes.
4	Desserrement des ménages	La taille moyenne des ménages ne cesse de régresser sur le territoire (comme à l'échelle nationale) 2,24 pers./ménage en 2019 → hypothèse 2,12 pers./ménages fin PLH = compensation à prévoir.

“POINT MORT”
=
Renouvellement du parc :
-44 logts/an [création de logements par changement d’usage ou division]
+
Variation des résidences secondaires hors construction :
63 logts/an
+
Variation des logements vacants : 0 logts/an
+
Desserrement des ménages : 52 logts/an
=
62 logements /an
soit 3,3 logements/an/1000 habitants

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.

5	ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE	En réponse au scénario retenu : +0,7%/an de croissance démographique pour le scénario de développement maîtrisé.
---	-------------------------	---

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE = 68 logements en résidence principale/an

**= 130 logements / an
à produire en résidences principales**

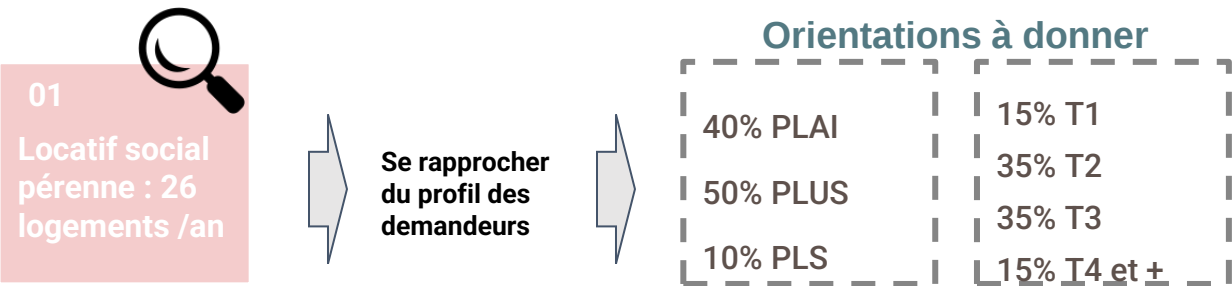
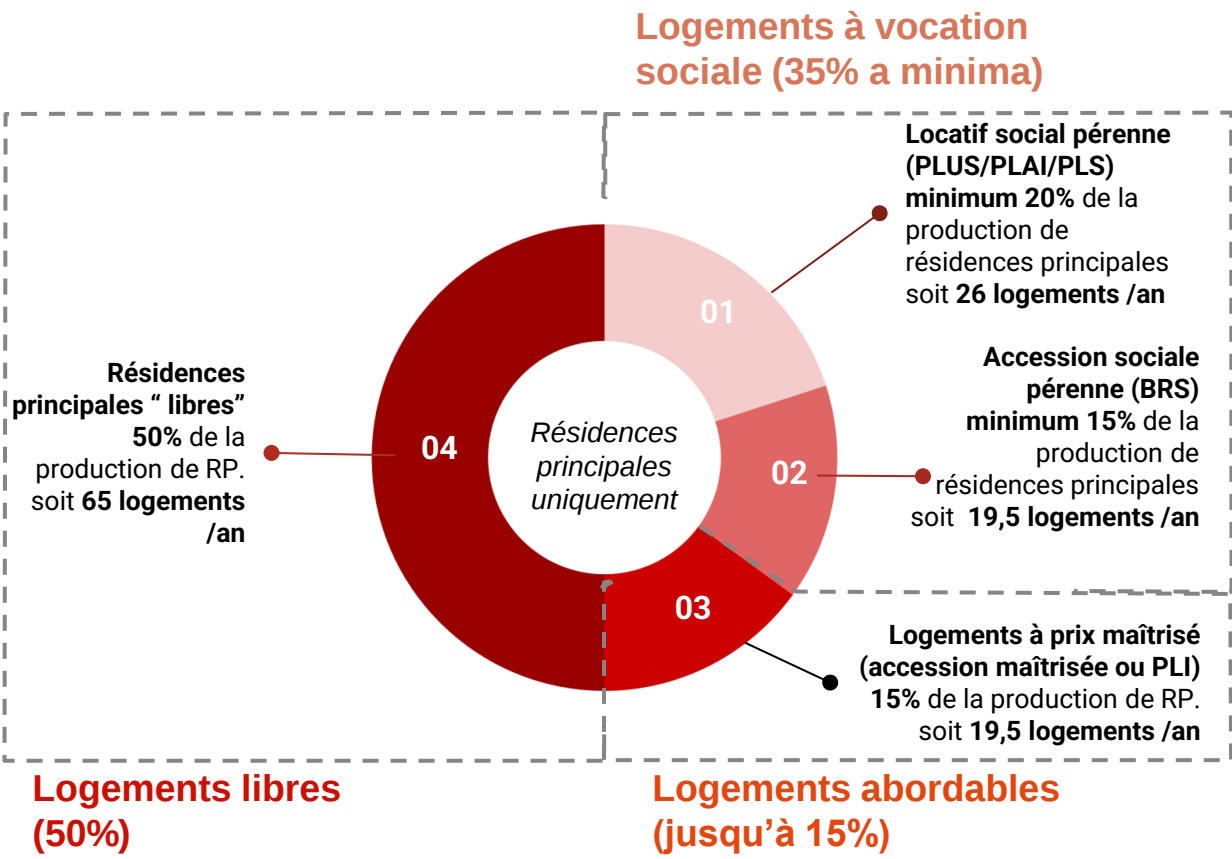
Production de résidences secondaires selon les tendances observées = **63 / an**
TOTAL = 193 logements / an

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.

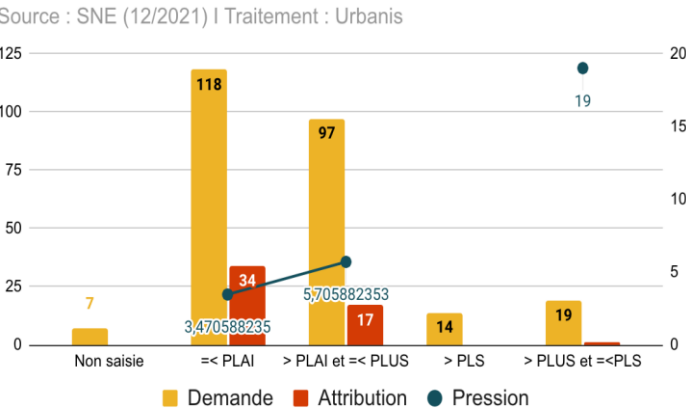
- Le prix moyen des maisons en hausse de 33% sur 5 ans, de 47% pour les appartements
- Une forte concurrence de la location touristique, 3 fois plus rentable.
- Un accroissement de 55% de la demande locative sociale entre 2020 et 2022, avec un ratio de 5 demandes pour 1 attribution. La pression de la 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 :**

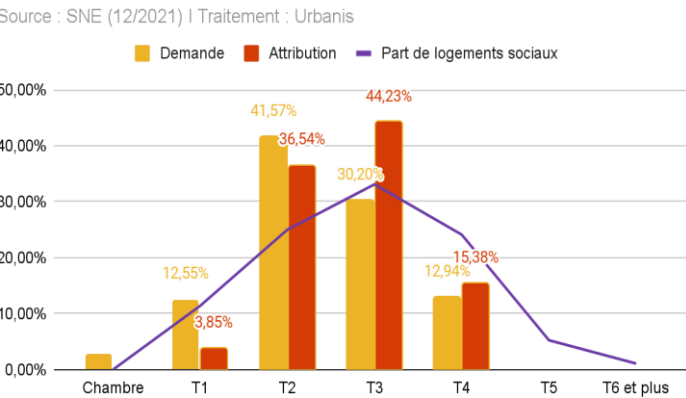
- 20% de locatif social au minimum
- 15% d'accession sociale au minimum
- 15% d'accession ou location à prix maîtrisé

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

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



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



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 :

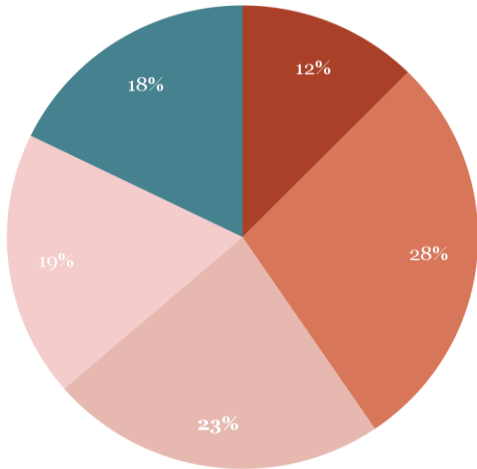
- 12% sont éligibles au locatif social en PLAI (et c'est le seul segment du marché qui permette des taux d'effort acceptables pour eux)
- 28% ont éligibles au locatif social en PLUS
- 23% ont éligibles au locatif social en PLS

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

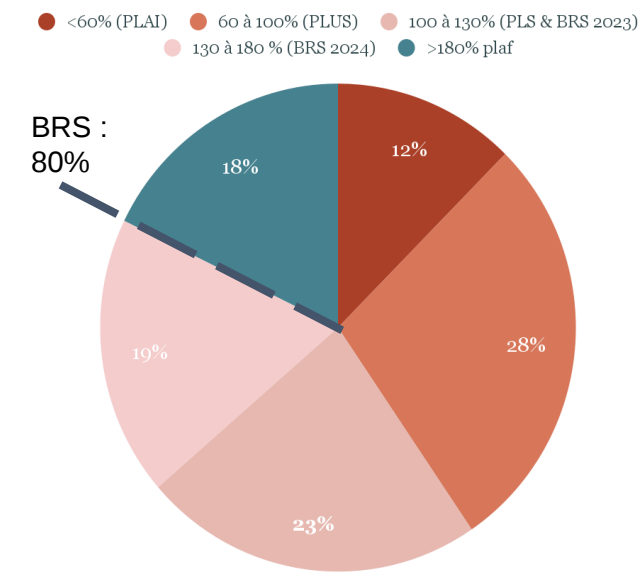
- <60% (PLAI)
- 60 à 100% (PLUS)
- 100 à 130% (PLS & BRS 2023)
- 130 à 180 % (BRS 2024)
- >180% plaf



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



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



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



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 orange, stylized number '2' is positioned in the center of the slide, serving as a background element 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	• 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	• 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	• 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	• 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'ACTIONS 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'accèsion 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 seniors 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 seniors (1 EHPAD + 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...

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 du 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.