

<b>DIAGNOSTIC</b>	<b>6</b>
<b>PREAMBULE</b>	<b>7</b>
<b>L'ENVIRONNEMENT SOCIO-ECONOMIQUE ET SON IMPACT SUR L'HABITAT</b>	<b>8</b>
<b>DEMOGRAPHIE, UNE FORTE ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE</b>	<b>9</b>
La population en 2006 et son évolution	9
Des ménages plus grands que la moyenne départementale	10
Un territoire attractif pour les ménages avec enfants	11
<b>LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE ET LES RELATIONS EMPLOIS-HABITAT</b>	<b>13</b>
L'emploi salarié privé en forte progression	13
<b>LE PARC DE LOGEMENTS</b>	<b>15</b>
<b>UN PARC FORTEMENT TOURNE VERS LA RESIDENCE SECONDAIRE ET UNE VACANCE FAIBLE</b>	<b>16</b>
<b>UNE MAJORITE DE LOGEMENTS EN COLLECTIF, MAIS CONCENTREE SUR TROIS COMMUNES</b>	<b>18</b>
Deux tiers des logements de la CCVT sont en collectif	18
<b>LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS</b>	<b>19</b>
Une forte proportion de petits logements	19
Un parc plutôt ancien	19
Un parc privé potentiellement indigne (PPPI) important mais en diminution	20
<b>LA MISE EN ŒUVRE D'UN PIG</b>	<b>21</b>
<b>LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS</b>	<b>22</b>
<b>UNE FORTE PROPORTION DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS</b>	<b>23</b>
<b>DES PHENOMENES IMPORTANTS DE SUROCCUPATION</b>	<b>24</b>
La suroccupation concerne les propriétaires occupants	24
La suroccupation concerne aussi les locataires du parc privé	25

<b>DES NIVEAUX DE RESSOURCES GLOBALEMENT MOINS ELEVES QUE LA MOYENNE DEPARTEMENTALE</b>	<b>27</b>
Une faible proportion d'allocataires du RMI	28
<b>LE PARC LOCATIF AIDE EN JUILLET 2009</b>	<b>29</b>
<b>LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE</b>	<b>30</b>
<b>LE LOGEMENT DES POPULATIONS SPECIFIQUES</b>	<b>35</b>
Absence de logement pour les populations spécifiques en dehors d'un foyer de travailleurs	35
L'accueil des gens du voyage : pas de besoin identifié	35
Des besoins d'amélioration des logements occupés par les personnes âgées pour leur permettre un maintien à domicile	35
Des actifs saisonniers du tourisme qui rencontrent des difficultés à se loger	36
<b>LE FONCTIONNEMENT DES MARCHES DANS LA CCVT</b>	<b>37</b>
<b>L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER</b>	<b>38</b>
<b>LA SYNTHESE</b>	<b>39</b>
<b>LES GRANDES PROBLEMATIQUES</b>	<b>40</b>
<b>LES ANNEXES</b>	<b>41</b>

<b>PREAMBULE</b>	<b>48</b>
<b>PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE LA POPULATION &amp; EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS</b>	<b>49</b>
<b>Les perspectives d'évolution du logement dans la Communauté de Communes des Vallées de Thônes</b>	<b>50</b>
Des perspectives d'évolutions démographiques et de résidences principales basées sur les orientations du schéma de cohérence territorial (SCOT)	50
Les orientations du SCOT pour accueillir la population actuelle et à venir, et organiser les espaces urbanisés	51
<b>Le bâti existant : des besoins concernant l'amélioration des performances énergétiques et le maintien à domicile des ménages âgés</b>	<b>53</b>
<b>Les besoins en hébergement et logements destinés aux populations spécifiques</b>	<b>55</b>
L'hébergement d'urgence et l'hébergement temporaire	55
La demande des logements très sociaux : des besoins qui s'expriment mais une offre de logements adaptés très limitée	55
Le logement des jeunes : des besoins prégnants	56
Le logement des ménages âgés	56
L'accueil des travailleurs saisonniers du tourisme	57
<b>DEFINITION DES ENJEUX ET DES ORIENTATIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT</b>	<b>58</b>
<b>Orientation 1.</b> Diversifier les formes d'habitat et limiter la consommation foncière	59
<b>Orientation 2.</b> Diversifier et développer l'offre de logements accessibles	60
<b>Orientation 3.</b> Répondre aux besoins spécifiques	62
<b>Orientation 4.</b> Valoriser et améliorer le parc et le bâti existant	64
<b>Orientation 5.</b> Développer des outils de concertation, d'appui et de suivi des actions habitat	66

# PROGRAMME D' ACTIONS

---

69

<b>PREAMBULE</b>		<b>70</b>
<b>ORIENTATION 1</b>	<b>Diversifier les formes d'habitat et limiter la consommation foncière</b>	<b>71</b>
action 1.1	Adapter les documents d'urbanisme communaux aux objectifs du PLH	71
<b>ORIENTATION 2</b>	<b>Diversifier et développer l'offre de logements accessibles</b>	<b>73</b>
action 2.1	S'engager sur un objectif volontariste de production de logements locatifs aidés	73
action 2.2	Elaborer une stratégie foncière en faveur du développement de l'habitat aidé	77
action 2.3	Développer une offre en accession sociale	78
action 2.4	Appuyer la production de logements aidés par la création d'un fonds intercommunal de minoration foncière et immobilière et par la mobilisation financière des partenaires	80
<b>ORIENTATION 3</b>	<b>Répondre aux besoins spécifiques</b>	<b>83</b>
action 3.1	Répondre aux besoins en logements des ménages en difficulté et en hébergement temporaire	83
action 3.2	Répondre aux besoins des ménages âgés ou handicapés	85
action 3.3	Participer à l'amélioration de l'accès au logement des actifs saisonniers du tourisme	87
<b>ORIENTATION 4</b>	<b>Valoriser et améliorer le parc de logements et le bâti existant</b>	<b>89</b>
action 4.1	Améliorer le parc de logements existant	89
action 4.2	Valoriser le bâti vacant pour des logements en locatif	91

<b>ORIENTATION 5</b>	Développer des outils de concertation, d'appui et de pilotage de la politique de l'habitat	93
action 5.1		
Mettre en place un dispositif d'appui, d'ingénierie et de suivi du PLH		93
action 5.2		
Créer une instance de concertation locale associant les communes et les partenaires locaux de l'habitat		95
<b>RECAPITULATIF DES ACTIONS</b>		<b>97</b>

# diagnostic

orientations stratégiques

programme d'actions



**Programme Local de l'Habitat**  
Communauté de Communes des Vallées de Thônes

---

# PREAMBULE

Une réflexion sur les problématiques habitat menée conjointement par les trois territoires engagés dans le Contrat de Développement Rhône-Alpes (Bassin Annécien, Albanais, Usses et Bornes), a donné lieu en juin 2007 à un diagnostic décliné par Communauté de Communes, favorisant ainsi l'engagement de Programmes Locaux de l'Habitat.

Sur cette base, fin 2008, la Communauté de Communes des Vallées de Thônes engageait des démarches pour une réflexion plus approfondie à l'échelle de son territoire, à travers la réalisation de son propre Programme Local de l'Habitat (PLH).

Ce document permet de **compléter et d'actualiser le diagnostic** réalisé par le bureau d'études URBANIS, notamment sur les volets suivants :

- démographie,
- statuts d'occupation,
- logements aidés et projets de développement,
- politiques communales : urbanisme, social, développement économique,
- etc.

En 2009, la Communauté de Communes des Vallées de Thônes compte 10 communes. En prévision de l'entrée dans ce territoire de trois nouvelles communes en 2010 (Alex, La Balme de Thuy et Dingy-Saint-Clair), les données actualisées du diagnostic sont analysées à l'échelle des 13 communes, sous l'intitulé "CCVT (2010)" dans les tableaux et graphiques, et "Communauté de Communes des Vallées de Thônes" dans le texte. A contrario, les données issues du diagnostic Habitat d'URBANIS ne reposent que sur les 10 communes adhérant à la CCVT en 2007.

Ce diagnostic vient donc en complément du diagnostic d'URBANIS, auquel il est possible de se référer pour disposer des données analysées en 2007. Pour plus de clarté, les données issues du diagnostic d'URBANIS (textes, graphiques, tableaux, cartes, etc.) sont présentées en retrait à droite dans ce présent document.

Une **seconde phase du PLH**, consacrée aux **orientations stratégiques du PLH** synthétisera les enjeux identifiés, en déclinant les axes stratégiques vers lesquels la politique habitat de l'intercommunalité devra tendre.

Dans une **troisième phase**, le **programme d'actions** déclinera quant à lui, les actions précises à mettre en œuvre dans les six ans de la phase opérationnelle du PLH.

---

# L'ENVIRONNEMENT SOCIO- ECONOMIQUE & SON IMPACT SUR L'HABITAT

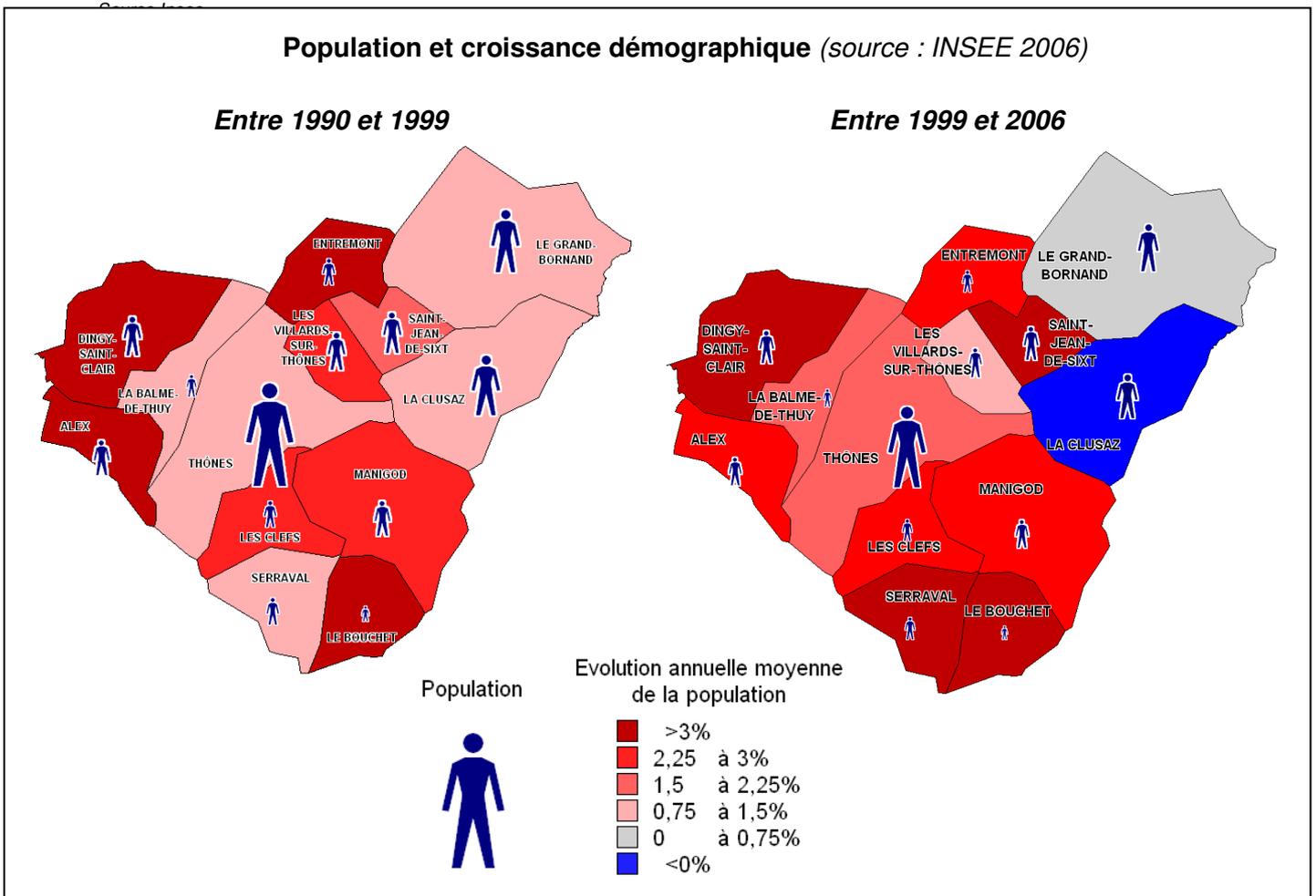
# DEMOGRAPHIE

## UNE FORTE ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

### La population en 2006 et son évolution

	Nombre d'habitants		Evolution 1999-2006					
	2006	1999	Croissance de la population entre 1999 et 2006	Solde naturel (naissances-décès) et évolution annuelle liée		Solde migratoire (installations-départs) et évolution annuelle liée		Evolution annuelle moyenne
Alex	930	791	139	63	1,06%	76	1,28%	2,3%
La Balme-de-Thuy	369	328	41	9	0,37%	32	1,32%	1,7%
Le Bouchet	239	174	65	21	1,50%	44	3,14%	4,6%
Les Clefs	560	472	88	29	0,81%	59	1,66%	2,5%
La Clusaz	1920	2026	-106	88	0,63%	-194	-1,40%	-0,8%
Dingy-Saint-Clair	1191	916	275	74	1,03%	201	2,79%	3,8%
Entremont	545	461	84	32	0,92%	52	1,50%	2,4%
Le Grand-Bornand	2202	2130	72	91	0,60%	-19	-0,13%	0,5%
Manigod	924	790	134	82	1,39%	52	0,88%	2,3%
Saint-Jean-de-Sixt	1240	1007	233	81	1,05%	152	1,97%	3,0%
Serraval	607	487	120	51	1,36%	69	1,84%	3,2%
Thônes	5813	5189	624	233	0,61%	391	1,02%	1,6%
Les Villards-sur-Thônes	978	899	79	40	0,61%	39	0,60%	1,2%
<b>CCVT (2010)</b>	<b>17517</b>	<b>15670</b>	<b>1847</b>	<b>894</b>	<b>0,78%</b>	<b>954</b>	<b>0,83%</b>	<b>1,6%</b>

Population et croissance démographique (source : INSEE 2006)

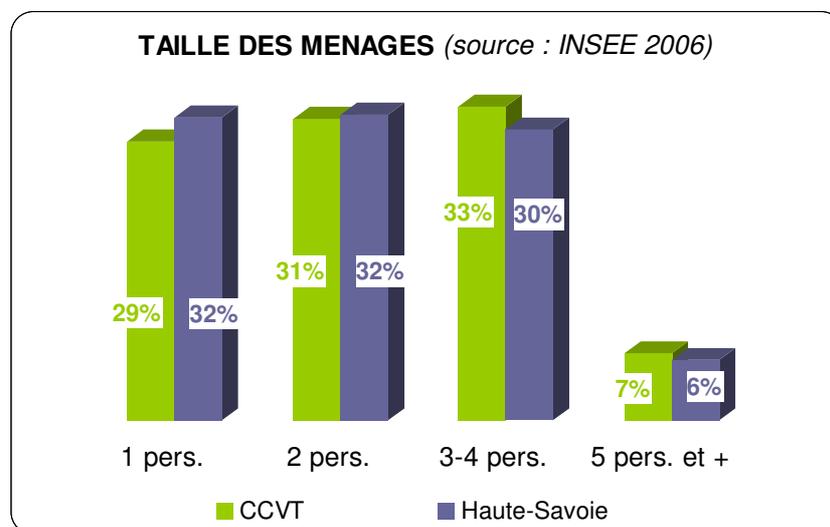


- ⇒ **Forte attractivité résidentielle** du territoire liée à la proximité avec l'agglomération annécienne, à la qualité de vie du territoire et au dynamisme de l'emploi local (5238 emplois salariés en 2007, +15% depuis 2000)
- ⇒ **Solde migratoire positif sur toutes les communes sauf à la Clusaz et au Grand-Bornand** lié à un accès au logement permanent fortement contraint en station => développement important des communes en périphérie de la Clusaz et du Grand-Bornand
- ⇒ **croissance liée au solde naturel : 48%**  
**croissance liée au solde migratoire : 52%**
- ⇒ Le SCOT envisage une évolution de la population de **+1,20% par an en scénario "bas"** et de **+2,29% par an en scénario "haut"** d'ici les 20 prochaines années

## • Des ménages plus grands que la moyenne départementale

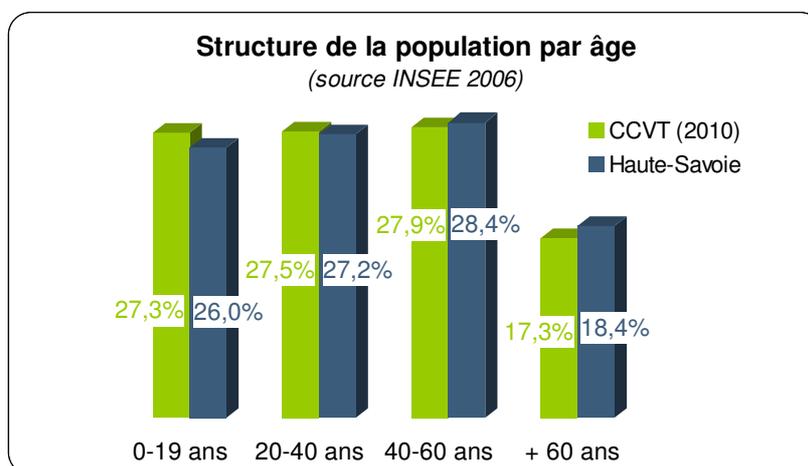
Globalement, les **ménages avec enfants (3-4 personnes et 5 personnes et plus) sont mieux représentés : 40% dans la CCVT**, contre 36% en Haute-Savoie. La CCVT enregistre donc plutôt un **profil familial**.

Cependant, cette situation n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire, et les communes les plus touristiques (Grand-Bornand, La Clusaz), ainsi que la commune la plus urbaine (Thônes) enregistrent les tailles de ménages les plus petites. Les besoins en main-d'œuvre saisonnière en stations engendrent une certaine attractivité pour des ménages sans charge familiale. De même, l'activité à l'année proposée par le pôle urbain de Thônes est favorable à l'accueil de petits ménages.

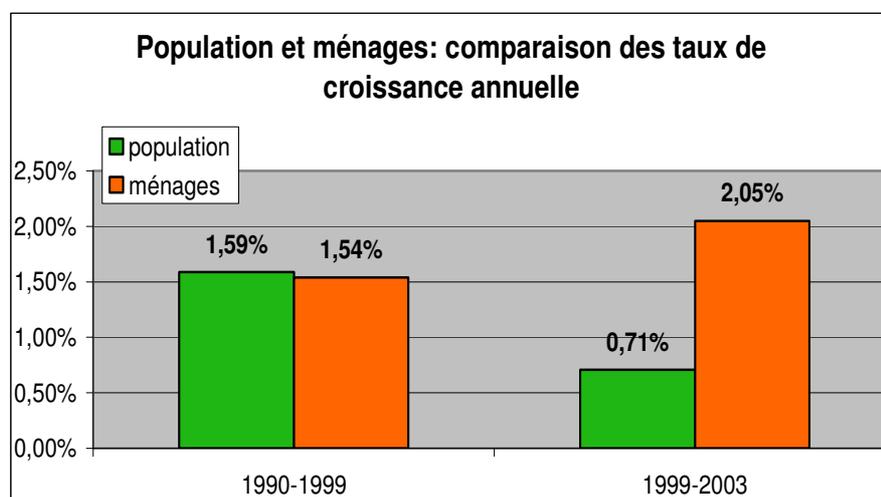


## • Un territoire attractif pour les ménages avec enfants

Alors qu'en 1999, la classe d'âge la plus représentée sur la CCVT était celle des 20-39 ans, en **2006**, c'est celle des **40-60 ans qui est majoritaire**. Par ailleurs, la part des 0-19 ans est supérieure à la moyenne départementale. Le territoire de la CCVT attire donc des ménages avec enfants, ainsi que des actifs, puisque la part des 20-40 ans est également supérieure à la moyenne de la Haute-Savoie.



**Graphique : Croissance annuelle de la population et des ménages**



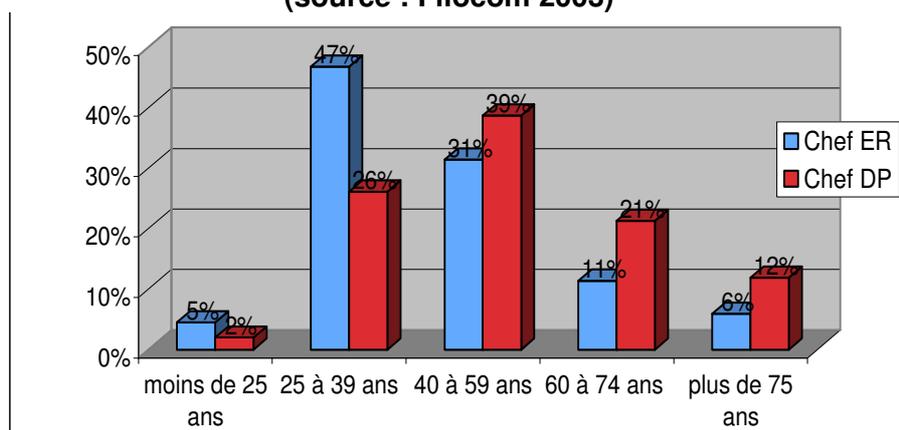
Source : Insee RGP 1990, RGP 1999 , et Filocom 2003

La comparaison entre les taux de croissance de la population et des ménages sur deux périodes montre clairement une rupture depuis 1999 : **la croissance des ménages est aujourd'hui beaucoup plus rapide que celle de la population**. Il y a donc un fort mouvement de desserrement dû notamment à la décohabitation, au célibat plus long, aux divorces et recompositions familiales, générant même à population constante des besoins en logements. Il y a notamment une progression assez nette des ménages de une ou deux personnes. Si la tendance de desserrement observée entre

1999 et 2003 se poursuit à ce rythme (-0,84%/an), la taille moyenne des ménages pourrait se réduire à 2,36 en 2010.

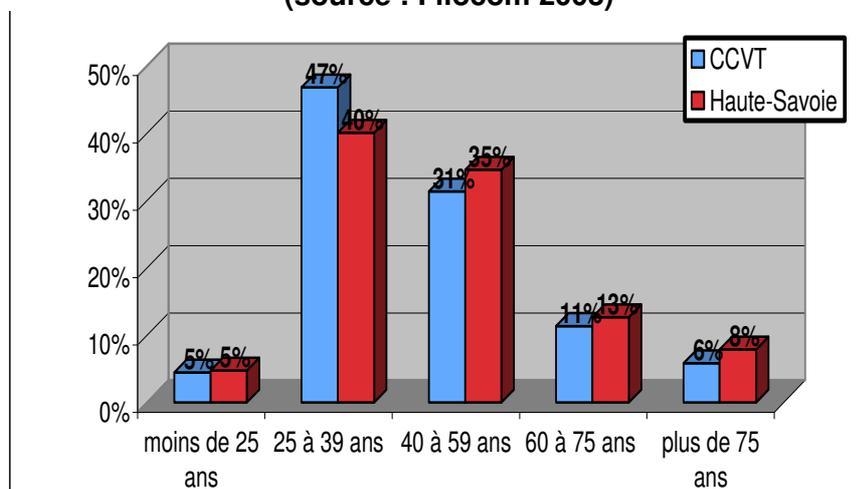
Lorsque l'on s'intéresse aux chefs de familles des emménagés récents (entre 1999 et 2003), on s'aperçoit que près de la moitié d'entre eux (47%) sont âgés de 25 à 39 ans. Ils sont ainsi nettement plus jeunes que les chefs de familles déjà présents. Il s'agit donc vraisemblablement de ménages en âge d'être actifs qui viennent s'installer sur les vallées de Thônes.

**Age des chefs de familles et des emménagés récents**  
(source : Filocom 2003)



Cette appréciation se confirme lorsque l'on compare l'âge des emménagés récents avec la situation au niveau départemental. La proportion des chefs de ménages âgés de 25-39 ans est beaucoup plus marquée que sur le département. Cela semble confirmer l'attractivité de ce territoire pour des jeunes ménages actifs. Même si cela n'apparaît pas dans les chiffres, les élus ressentent toutefois une tendance au vieillissement avec l'installation permanente de ménages au moment de leurs retraites.

**Age des chefs de familles**  
(source : Filocom 2003)



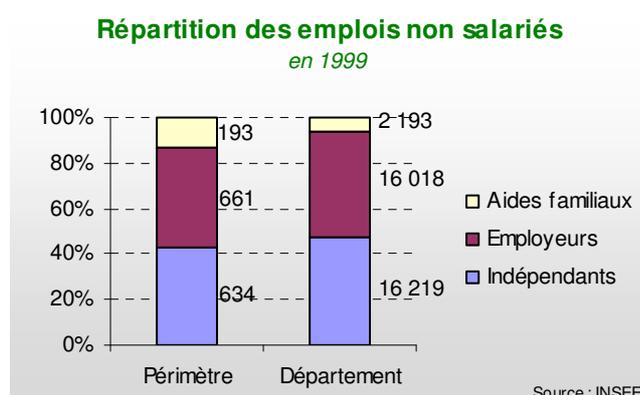
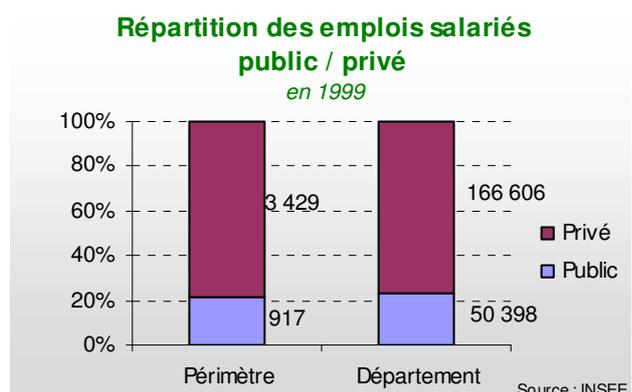
# LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE ET LES RELATIONS EMPLOIS-HABITAT

## ▪ L'emploi salarié privé en forte progression

L'emploi salarié privé a connu une forte progression sur la période 1999-2003 : 3,5%/an en moyenne alors que l'emploi salarié privé ne progressait que de 1,9%/an sur le département. Le nombre de salariés du secteur privé est ainsi passé de 4 195 à 4 834 entre ces deux dates. Il faut noter qu'environ 70% des emplois salariés privés sont des emplois tertiaires.

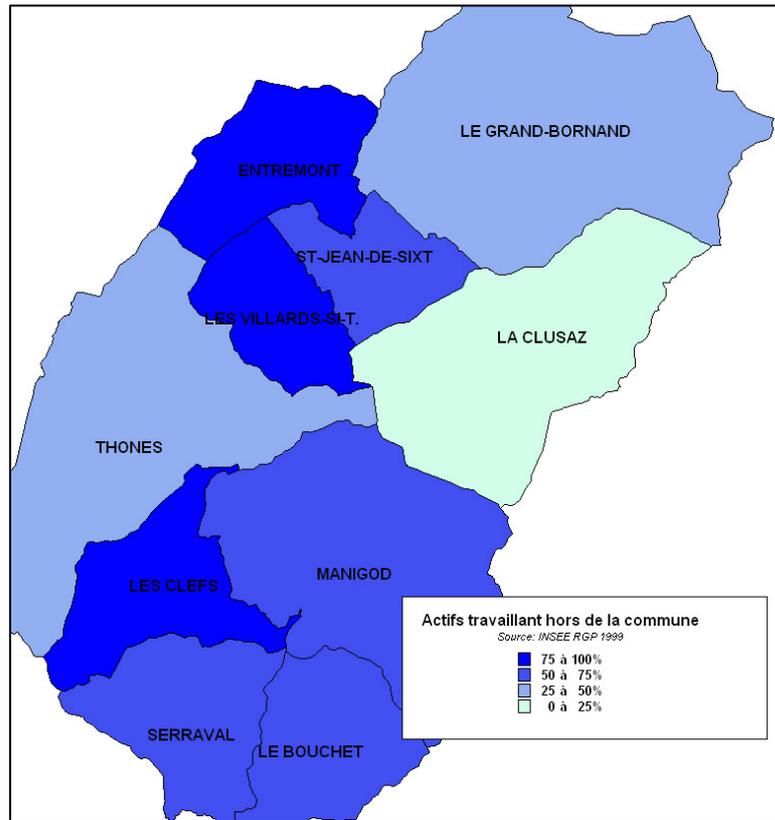
Ce dynamisme s'explique par la bonne santé des activités de services, du commerce et de la construction (pour une bonne part en lien avec l'économie touristique). En se basant sur la structure des emplois connue en 1999, il convient d'ajouter environ 900 emplois publics ; le volume d'emploi global serait donc d'environ 5700 emplois.

**Graphique : Répartition des emplois en 1999**

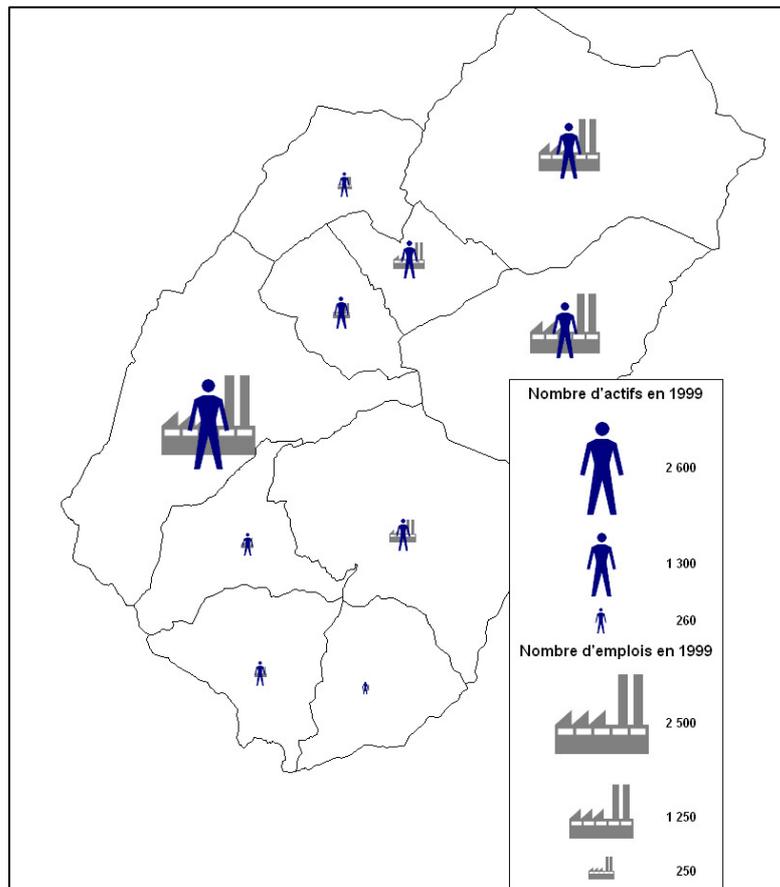


*(Si les données datent de 1999, elles donnent toutefois une bonne lecture de la répartition des masses d'emploi sur les vallées de Thônes. La commune de THONES apparaît nettement comme le principal pôle d'emploi de la CCVT, le GRAND-BORNAND et la CLUSAZ sont des pôles secondaires d'emploi liés à l'économie touristique. Globalement, une part importante des actifs travaille dans leur commune de résidence.)*

## Part des actifs ayant un emploi en dehors de la commune



## L'emploi et les actifs en 1999



---

# LE PARC DE LOGEMENTS

# UN PARC FORTEMENT TOURNE VERS LA RESIDENCE SECONDAIRE ET UNE VACANCE FAIBLE

**Structure du parc de logements**

	Résidence principales	Résidences secondaires	résidences secondaires en 1999	Logements vacants
Alex	73,2%	18,4%	23%	8,4%
La Balme-de-Thuy	78,0%	16,5%	22%	5,5%
Le Bouchet	44,6%	48,8%	53%	6,5%
Les Clefs	61,8%	36,0%	41%	2,2%
La Clusaz	18,7%	79,9%	80%	1,4%
Dingy-Saint-Clair	77,3%	18,8%	27%	3,9%
Entremont	52,9%	44,9%	43%	2,3%
Le Grand-Bornand	18,7%	79,1%	80%	2,2%
Manigod	15,5%	82,1%	83%	2,4%
Saint-Jean-de-Sixt	44,8%	51,9%	56%	3,3%
Serraval	58,7%	38,8%	36%	2,5%
Thônes	75,8%	19,6%	22%	4,6%
Les Villards-sur-Thônes	55,3%	35,5%	41%	9,1%
<b>CCVT 2010</b>	<b>36,9%</b>	<b>60,1%</b>	<b>63%</b>	<b>3,0%</b>

Insee recensement 2006

**En 2006**      Nombre de résidences principales : **7135**  
                   Nombre de résidences secondaires : **11607**

- ⇒ Une répartition de la structure du parc très différente de celle de l'ensemble de la Haute-Savoie : la CCVT enregistre une part **minoritaire de logements en résidences principales (36,9%)**, alors qu'elle est largement majoritaire au niveau départemental (70,0%), **au profit des résidences secondaires** qui représentent **60,1%** sur la CCVT (25,2% en Haute-Savoie). En revanche, entre 1999 et 2006, le nombre de logements en résidences principales progresse plus vite que celle des résidences secondaires (respectivement +18,1% et +6,0%). C'est l'attractivité touristique liée aux sports d'hiver qui se fait jour à travers ces chiffres.
- ⇒ **La Clusaz, Le Grand-Bornand et Manigod** : 3 communes pour lesquelles le parc de logements est constitué d'**environ 80% de résidences secondaires**
- ⇒ Un territoire très attractif générant une **vacance très faible : 3,0%**, inférieure à la moyenne départementale (4,8%)

La part très importante de résidences secondaires a **deux conséquences majeures** sur la vie de la CCVT :

- un territoire qui vit au rythme des saisons touristiques : **«vacance» des logements et fermeture de nombreux commerces et services en dehors de la période touristique**, saturation des axes de circulation et nécessité de sur dimensionner les réseaux (eau, assainissement, etc.).

- des **prix du foncier et de l'habitat très élevés**, qui rendent l'accès au logement parfois difficile pour les locaux. Il existe sur la CCVT une véritable concurrence entre l'hébergement touristique (principalement les résidences secondaires) et l'habitat à titre permanent. Le foncier étant rare sur la CCVT (forte présence d'espaces agricoles et naturels, contraintes topographiques), la concurrence de l'habitat touristique tire les prix du marché vers le haut.

Cette concurrence pénalise fortement les locaux car les moyens dont disposent les acquéreurs de résidences secondaires (notamment étrangers) sont souvent beaucoup plus élevés que ceux des ménages voulant acheter une résidence principale. Pour les propriétaires, il est également plus intéressant de louer leurs logements à des touristes sur des petites périodes qu'à l'année. Se pose également sur le secteur le problème du logement des travailleurs saisonniers, qui sont au cœur de l'activité touristique. Les difficultés que connaissent ces populations pour se loger sont importantes : logement dans des caravanes, des logements trop petits loués à des coûts exorbitants, situation de sur occupation.

# UNE MAJORITE DE LOGEMENTS EN COLLECTIF, MAIS CONCENTREE SUR TROIS COMMUNES

- Deux tiers des logements de la CCVT sont en collectif

	résidences principales		résidences secondaires		logements vacants		TOTAL	
	collectif	individuel	collectif	individuel	collectif	individuel	collectif	individuel
Alex	25,2%	74,8%	16,5%	83,5%	40,0%	60,0%	24,8%	75,2%
La Balme-de-Thuy	37,4%	62,6%	12,5%	87,5%	71,4%	28,6%	36,5%	63,5%
Le Bouchet	33,3%	66,7%	11,2%	88,8%	15,0%	85,0%	21,0%	79,0%
Les Clefs	33,5%	66,5%	9,5%	90,5%	34,2%	65,8%	27,8%	72,2%
La Clusaz	69,2%	30,8%	85,0%	15,0%	77,1%	22,9%	81,2%	18,8%
Dingy-Saint-Clair	17,1%	82,9%	13,0%	87,0%	27,0%	73,0%	17,4%	82,6%
Entremont	37,9%	62,1%	10,8%	89,2%	43,9%	56,1%	28,2%	71,8%
Le Grand-Bornand	60,1%	39,9%	88,0%	12,0%	67,9%	32,1%	80,1%	19,9%
Manigod	42,7%	57,3%	76,1%	23,9%	17,3%	82,7%	68,1%	31,9%
Saint-Jean-de-Sixt	57,8%	42,2%	62,2%	37,8%	68,8%	31,3%	60,7%	39,3%
Serraval	28,9%	71,1%	9,3%	90,7%	21,4%	78,6%	22,6%	77,4%
Thônes	66,9%	33,1%	61,5%	38,5%	78,8%	21,2%	66,6%	33,4%
Les Villards-sur-Thônes	50,0%	50,0%	43,4%	56,6%	43,9%	56,1%	47,4%	52,6%
<b>CCVT 2010</b>	<b>54,5%</b>	<b>45,5%</b>	<b>75,9%</b>	<b>24,1%</b>	<b>58,8%</b>	<b>41,2%</b>	<b>66,1%</b>	<b>33,9%</b>
<b>Haute-Savoie</b>	<b>60,5%</b>	<b>39,5%</b>	<b>66,3%</b>	<b>33,7%</b>	<b>70,8%</b>	<b>29,2%</b>	<b>62,5%</b>	<b>37,5%</b>
<b>Rhône-Alpes</b>	<b>55,7%</b>	<b>44,3%</b>	<b>55,8%</b>	<b>44,2%</b>	<b>70,5%</b>	<b>29,5%</b>	<b>57,0%</b>	<b>43,0%</b>

Source : MEEDDAT - Filocom d'après la DGI 2007

Ce sont les **communes à vocation touristique qui concentrent l'habitat en collectif**, et qui font de la CCVT un territoire tourné vers ce type de logements.

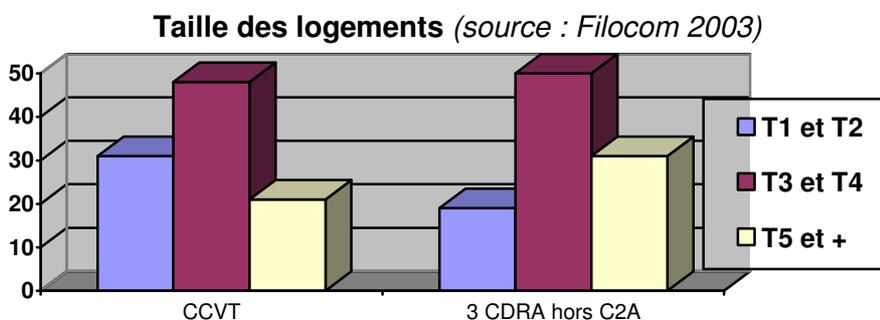
En revanche, si on ne tient compte que des résidences principales, cette répartition est plus homogène (54,5% de collectif et 45,5% de logements en individuel). La part des logements en collectif en résidence principale de la CCVT est inférieure à celle de la moyenne départementale. Cela peut poser des problèmes notamment pour les personnes les plus modestes, qui auront plus de mal à trouver un logement pouvant correspondre à leurs possibilités financières.

En sortant de ces statistiques les communes de Thônes, La Clusaz, Le Grand-Bornand et Manigod, on observe une part majoritaire de logements en individuel, qui se traduit parfois par un mitage du territoire.

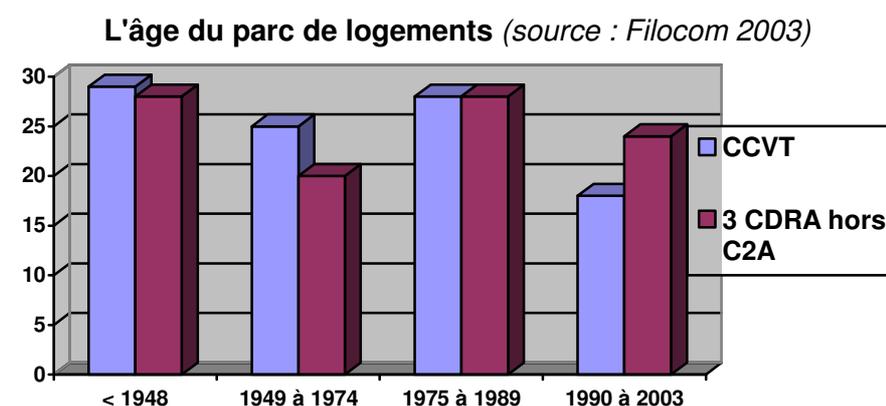
# LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

## ▪ Une forte proportion de petits logements

Sur la CCVT le parc de logements est caractérisé par une proportion très importante des petits logements qui représentent près d'un tiers du parc de résidences principales. La proportion de logements de taille moyenne et de grands logements est plus faible en comparaison des autres EPCI de l'étude (hors C2A). Cette structure spécifique du parc de logements sur la CCVT est liée à sa vocation touristique.



## ▪ Un parc plutôt ancien



Le parc de logements sur la CCVT est globalement plus ancien que la moyenne des trois CDRA. Un logement sur deux a été construit avant 1974. Cela s'explique par le fait que l'essor touristique des communes des vallées de Thônes est déjà ancien. C'est le secteur qui a été un des premiers à connaître le développement de stations de ski. La construction importante entre 1949 et 1974 correspond à cette phase de croissance touristique, relayée par un développement de l'habitat résidentiel secondaire. La construction a par contre été plus faible entre 1990 et 2003, en comparaison du département.

- **Un parc privé potentiellement indigne (PPPI) important mais en diminution**

*Définition du PPPI : les logements à faible valeur locative occupés par des ménages très modestes (voir glossaire).*

Selon les données FILOCOM 2003, 345 logements étaient considérés comme potentiellement indignes sur la CCVT. La part du PPPI dans le parc de résidences principales représente 6%. Ce taux est élevé et largement supérieur à la moyenne du territoire d'étude (2,8%) ainsi qu'à la moyenne départementale (3,7%). Ces situations concernent particulièrement les 4 communes de l'est de la CCVT qui ont des taux de PPPI supérieurs à 10% : MANIGOD, le BOUCHET, les CLEFS et SERRAVAL. Cette situation doit correspondre à de l'habitat rural traditionnel, sans confort moderne. Il faut noter que le PPPI a connu une diminution de 9% entre 2001 et 2003. Cette diminution reste cependant légèrement inférieure à la tendance observée sur les 3 CDRA : -11% en moyenne.

# LA MISE EN ŒUVRE D'UN PIG

Un Programme d'Intérêt Général (PIG) à l'échelle du bassin annécien a été lancé en octobre 2007, sur une durée de 3 ans et demi en faveur d'une mobilisation et d'une production d'une offre locative sociale dans le parc privé.

Il a pour objectif de :

- produire des logements locatifs à loyers maîtrisés, y compris par transformation d'usage
- remettre sur le marché de logements vacants depuis plus d'un an
- lutter contre l'habitat indigne

Afin de mobiliser les propriétaires ayant des projets de travaux, des permanences mensuelles sont mises en œuvre, notamment sur les communes de Thônes et de Saint-Jean-de-Sixt.

En juillet 2009, un bilan fait état des dossiers déposés et admis pour l'obtention de subventions pour l'ensemble du territoire du bassin annécien, où il apparaît que sur le territoire de la CCVT, **9 communes sont concernées par des dépôts de projets de réhabilitation :**

	rénovation	transformation	TOTAL
Alex	2	1	3
Les Clefs	0	1	1
La Clusaz	3	0	3
Dingy-Saint-Clair	0	1	1
Manigod	0	1	1
Saint-Jean-de-Sixt	4	5	9
Serraval	1	0	1
Thônes	3	1	4
Les Villards-sur-Thônes	2	0	2
<b>TOTAL</b>	<b>15</b>	<b>10</b>	<b>25</b>

**En septembre 2009, 4 projets ont été financés sur la CCVT**, tous sur la commune de Saint-Jean-de-Sixt, soit deux en rénovation et deux en transformation. A cette date, aucun autre projet n'était en attente de financement sur ce territoire, ce qui signifie, soit que les propriétaires n'étaient pas intéressés par le dispositif de financement, soit que leur projet ne rentrait pas dans le cadre du PIG.

# LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

(Source : Fichier DRE SITADEL Permis de construire 2009)

⇒ **Entre 2000 et 2008, près de 3500 logements ont été commencés** dans la Communauté de Communes des Vallées de Thônes.

- **70% en résidences principales / 30% en résidences secondaires**
- **43% en individuel / 57% en collectif** (logements ordinaires en résidences principales)

⇒ **Répartition de la production récente neuve (2000-2008), par commune : des caractères distincts suivant la fonction de la commune**

**Production de logements neufs (2000-2008) - source : SITADEL 2009**

	Résidences principales (logements ordinaires)		Logements en résidences		Total résidences principales	Résidences secondaires	TOTAL			
	Logements individuels	Logement collectifs								
Alex	73	83%	15	17%	4	92	92%	8	8%	100
La Balme-de-Thuy	29	94%	2	6%	2	33	97%	1	3%	34
Le Bouchet	26	93%	2	7%	0	28	76%	9	24%	37
Les Clefs	41	71%	17	29%	0	58	91%	6	9%	64
La Clusaz	125	44%	159	56%	0	284	63%	170	37%	454
Dingy-Saint-Clair	114	84%	22	16%	0	136	94%	8	6%	144
Entremont	42	61%	27	39%	0	69	85%	12	15%	81
Le Grand-Bornand	162	25%	480	75%	0	642	57%	484	43%	1 126
Manigod	95	58%	70	42%	16	181	69%	82	31%	263
Saint-Jean-de-Sixt	83	27%	223	73%	0	306	77%	94	24%	400
Serraval	42	84%	8	16%	4	54	86%	9	14%	63
Thônes	174	33%	349	67%	0	523	76%	165	24%	688
Les Villards-sur-Thônes	37	100%	0	0%	0	37	97%	1	3%	38
<b>CCVT (2010)</b>	<b>1043</b>	<b>43%</b>	<b>1374</b>	<b>57%</b>	<b>26</b>	<b>2 443</b>	<b>70%</b>	<b>1 049</b>	<b>30%</b>	<b>3 492</b>

- La production récente de logements sur la commune centre de **Thônes** enregistre des caractéristiques spécifiques :
  - **importance de la production récente de logements** (2<sup>ème</sup> commune après Le Grand-Bornand) : 688 logements en 9 ans,
  - une **production majoritairement tournée vers la résidence principale** (76%), avec une **part majoritaire de collectifs** dans la production des résidences principales (67%).
- Les **communes touristiques, ou porteuses de stations de ski** (Grand-Bornand, La Clusaz, Saint-Jean-de-Sixt, Manigod), enregistrent des caractéristiques communes :
  - Une **part importante de la production de logements en résidences secondaires** (respectivement 43%, 37%, 24% et 31%),
  - Une **part importante de la production de logements collectifs en résidences principales** (respectivement 75%, 56%, 73% et 42%).
- Une production moins importante, **essentiellement tournée vers de l'individuel** sur les **autres communes** de la CCVT.

# UNE FORTE PROPORTION DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS

**Statut d'occupation du parc de résidences principales**  
(Insee recensement 2006)

	Propriétaires	Locataires du privé	Locataires HLM	logés gratuits
Alex	84,9%	12,5%	0,0%	2,6%
La Balme-de-Thuy	73,1%	16,6%	0,0%	10,3%
Le Bouchet	56,8%	31,6%	7,4%	4,2%
Les Clefs	60,7%	31,4%	5,0%	2,9%
La Clusaz	57,9%	30,4%	4,7%	7,1%
Dingy-Saint-Clair	84,3%	12,6%	0,0%	3,1%
Entremont	60,5%	29,1%	4,0%	6,3%
Le Grand-Bornand	63,6%	26,1%	5,1%	5,2%
Manigod	60,7%	25,8%	9,9%	3,6%
Saint-Jean-de-Sixt	61,7%	32,2%	2,5%	3,7%
Serraval	67,8%	24,2%	0,8%	7,2%
Thônes	50,1%	38,6%	7,4%	3,9%
Les Villards-sur-Thônes	67,9%	26,4%	1,8%	3,8%
<b>CCVT 2010</b>	<b>60,3%</b>	<b>30,2%</b>	<b>5,0%</b>	<b>4,6%</b>

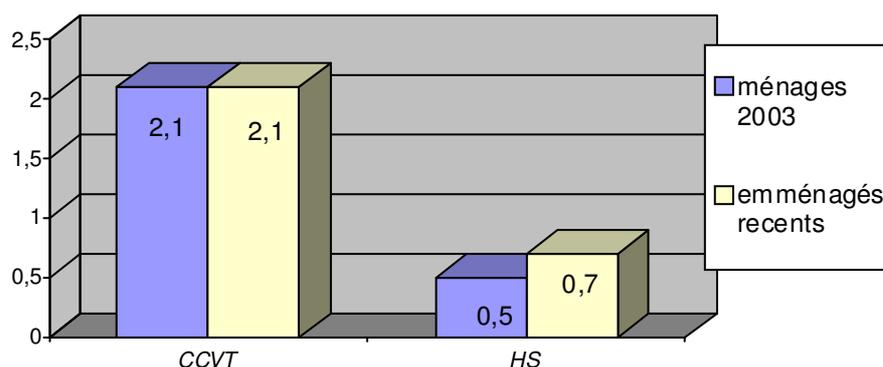
- ⇒ Une **surreprésentation de la part des propriétaires occupants** par rapport à la moyenne départementale (60,3% dans la CCVT, contre 54,8% en Haute-Savoie). Les communes d'Alex et de Dingy-Saint-Clair enregistrent même des parts au-delà de 80% des PO. Sur ces territoires, il est donc difficile d'envisager de se loger pour des ménages arrivant sur le territoire, ou des jeunes souhaitant décohabiter.
- ⇒ Une **part de locataires du privé proche de la moyenne départementale** (CCVT 2010 : 30,2% ; Haute-Savoie : 32,2%). C'est bien évidemment la commune la plus urbaine qui enregistre la part la plus importante de logements locatifs privés : 39% pour la commune de Thônes.
- ⇒ **Des locataires du parc de logements aidés deux fois moins représentés sur la CCVT 2010 (5,0%) par rapport à la Haute-Savoie (9,8%)**. La faiblesse du parc de logements aidés ne permet pas à une frange de la population de se loger sur le territoire : jeunes, ménages disposant de ressources modestes et moyennes.

# DES PHENOMENES IMPORTANTS DE SUROCCUPATION

Les phénomènes de suroccupation « lourde » et « légère » (voir glossaire pour la définition) sont beaucoup plus prégnants sur la CCVT que sur le reste du département. Les communes de THONES (même si la situation est en diminution) et de la CLUSAZ (avec une augmentation constatée de plus de 10% entre 1997 et 2001) semblent particulièrement concernées par ces phénomènes. L'explication principale est la tension très forte du marché. Les niveaux de prix extrêmement élevés poussent les ménages à occuper des logements plus petits afin de rentrer dans leur budget. La structure du parc joue un rôle important dans ces phénomènes. Les petits logements, principalement locatifs, sont nombreux (31% de T1 et T2 parmi les résidences principales, contre 19% sur les 3 CDRA) et sont également de faible surface (21% des logements locatifs font moins de 35 m<sup>2</sup> contre 10% sur la Haute-Savoie). La présence de travailleurs saisonniers résidant à l'année dans de petits logements renforce la visibilité du phénomène.

## ▪ La suroccupation concerne les propriétaires occupants

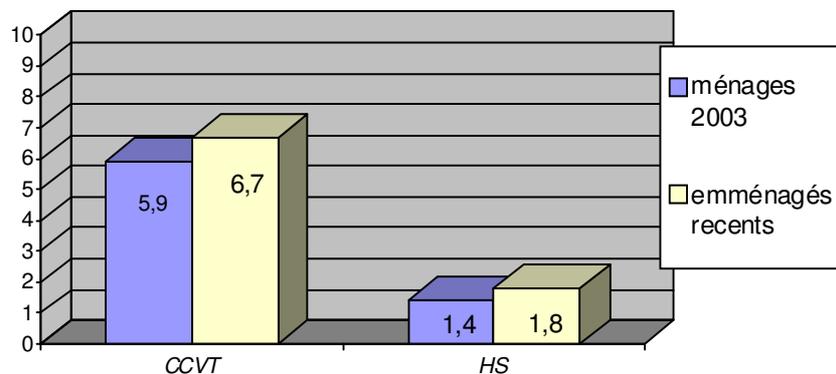
**La suroccupation lourde chez les propriétaires**  
(source : Filocom 2003)



Le phénomène de suroccupation « lourde » est proportionnellement quatre fois plus important sur la CCVT qu'au niveau départemental. Les emménagés récents sont concernés dans la même proportion.

### La suroccupation légère chez les propriétaires

(source : Filocom 2003)

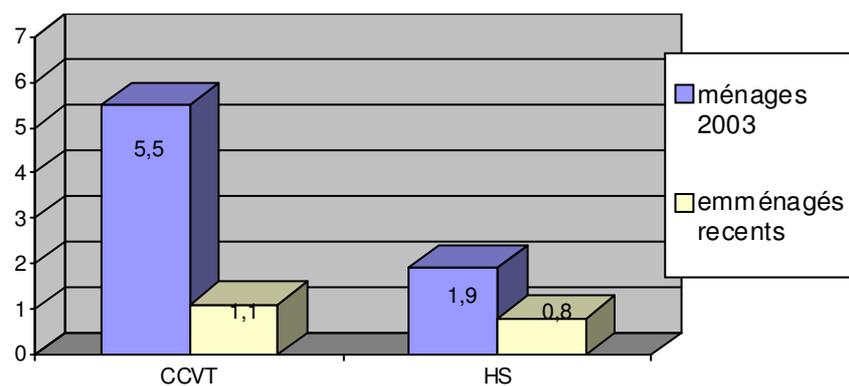


Les situations de suroccupation « légère » chez les propriétaires sont plus fréquentes et renforcent avec les emménagés récents.

- **La suroccupation concerne aussi les locataires du parc privé**

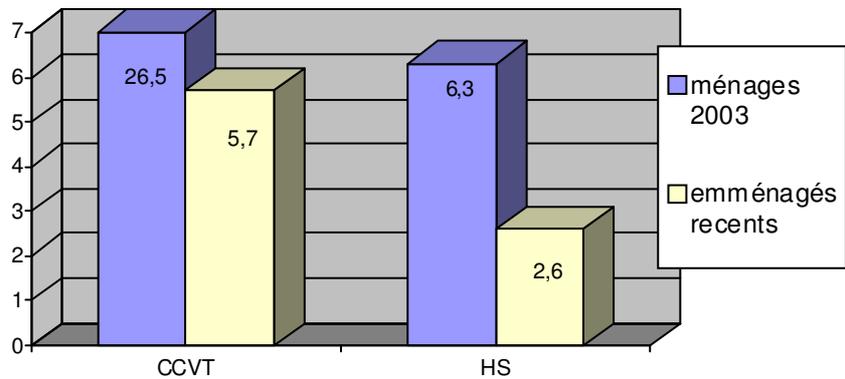
### La suroccupation lourde chez les locataires du parc privé

(Source : FILOCOM 2003)



Le phénomène de suroccupation lourde est encore plus prégnant chez les locataires du privé, et il est trois fois supérieur à la moyenne de la Haute-Savoie. Cependant, le phénomène semble être moins important chez les emménagés récents.

### La sur occupation légère chez les locataires du parc privé (Source : FILOCOM 2003)

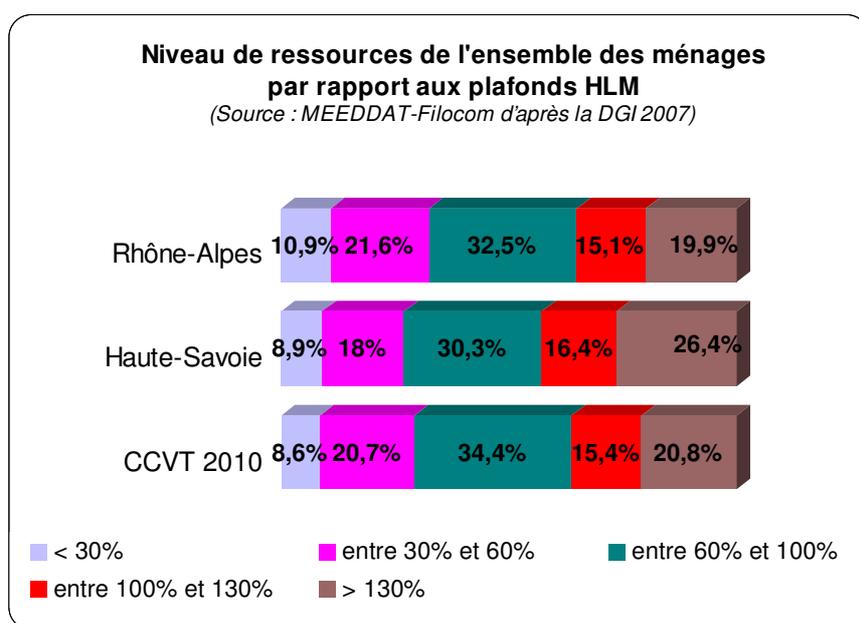


La sur occupation « légère » est extrêmement importante chez les locataires du parc privé. Plus d'un quart des ménages locataires sont dans cette situation. Si le phénomène semble bien moins important chez les emménagés récents, il reste cependant plus marqué qu'au niveau départemental.

Une explication probable à cette forte part de suroccupation chez les locataires réside dans la présence à l'année de travailleurs saisonniers qui louent de petits logements souvent à plusieurs. Selon l'enquête sur les travailleurs saisonniers dans les Aravis menée en 2005, 9% de ceux qui vivent en station habitent dans un appartement de moins de 10 m<sup>2</sup> et 15% dans un appartement de 10 à 20 m<sup>2</sup>.

# DES NIVEAUX DE RESSOURCES GLOBALEMENT MOINS ELEVES QUE LA MOYENNE DEPARTEMENTALE

Pour la moyenne de l'ensemble des ménages de la CCVT, **les revenus sont moins importants que ceux enregistrés à l'échelle de la Haute-Savoie** : la part des ménages de la CCVT enregistrant des revenus inférieurs à 100% des plafonds HLM, est supérieure de 6,5% sur la CCVT par rapport à la moyenne départementale. La répartition par revenus des résidents de la CCVT (2010) enregistre plus de similitude avec celle de Rhône-Alpes :



## Détail par statut d'occupation :

revenus par rapport aux plafonds permettant l'attribution d'un logement social	propriétaires occupants		locataires du privé		locataires HLM	
	CCVT (2010)	Haute-Savoie	CCVT (2010)	Haute-Savoie	CCVT (2010)	Haute-Savoie
< 60%	23,5%	18,9%	39,0%	33,7%	51,0%	54,1%
entre 60% et 100%	32,0%	28,0%	39,6%	34,5%	40,1%	32,9%
> 100%	44,5%	53,1%	21,5%	31,8%	8,9%	13,1%

Source : MEEDDAT - Filocom d'après la DGI

- ⇒ Des **propriétaires-occupants aux ressources plus faibles que la moyenne départementale** (56% éligibles à un logement PLUS).
- ⇒ **79% des locataires du privé pourraient potentiellement effectuer une demande pour accéder à un logement aidé de type PLUS**, soit 11% de plus que sur l'ensemble de la Haute-Savoie.
- ⇒ Des prix plus élevés à l'accession sur la CCVT par rapport à la moyenne départementale, et des revenus plus faibles que sur l'ensemble de la Haute-Savoie : **des difficultés à accéder à la propriété, et un report de la demande de logements sur le locatif privé et aidé**. L'offre en locatif aidé et privée étant faibles, les difficultés pour se loger sont importantes.

- **Une faible proportion d'allocataires du RMI**

Nombre de bénéficiaires du RMI au 1<sup>er</sup> Janvier 2005 : (source CAF)  
**CCVT : 51                    Département : 5 638**

Avec 51 situations dénombrées par la CAF début 2005, les Rmistes de la CCVT représentent 0,9% de l'ensemble des bénéficiaires sur le département, ce qui est faible en comparaison du poids démographique de l'intercommunalité dans la population départementale (2,03%).

# LE PARC LOCATIF AIDE EN JUILLET 2009

En juillet 2009, le **parc locatif social** de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes enregistrait **389 logements**, représentant ainsi **5,9% du total du parc de résidences principales** du territoire.

Par ailleurs, **117 logements du parc communal**, ayant une vocation "sociale", sont également comptabilisés sur la Communauté de Communes, ce qui permet d'évaluer l'offre de **logements à loyers modérés à 7,6% de l'ensemble du parc de résidences principales** de la CCVT.

	Population en 2006 (Insee)	Nombre de résidences principales 2006 (insee)	Parc locatif social en service en 2009	Logements publics actifs saisonniers	Parc communal de logements	TOTAL	% de logements locatifs sociaux (hors parc communal de logements)	% de logements locatifs sociaux (avec parc communal de logements)
Alex	930	336	0		5	5	0,0%	1,5%
La Balme-de-Thuy	369	149	0		2	2	0,0%	1,3%
Le Bouchet	239	90	7		5	12	7,8%	13,4%
Les Clefs	560	225	12		8	20	5,3%	8,9%
La Clusaz	1920	864	44	24	20	88	7,9%	10,2%
Dingy-Saint-Clair	1191	420	0		6	6	0,0%	1,4%
Entremont	545	219	9		13	22	4,1%	10,1%
Le Grand-Bornand	2202	906	73	10	7	90	9,2%	9,9%
Manigod	924	346	35		5	40	10,1%	11,6%
Saint-Jean-de-Sixt	1240	518	12		2	14	2,3%	2,7%
Serraval	607	228	4		2	6	1,8%	2,6%
Thônes	5813	2452	187		38	225	7,6%	9,2%
Les Villards-sur-Thônes	978	383	6		4	10	1,6%	2,6%
<b>CCVT 2010</b>	<b>17517</b>	<b>7135</b>	<b>389</b>	<b>34</b>	<b>117</b>	<b>540</b>	<b>5,9%</b>	<b>7,6%</b>

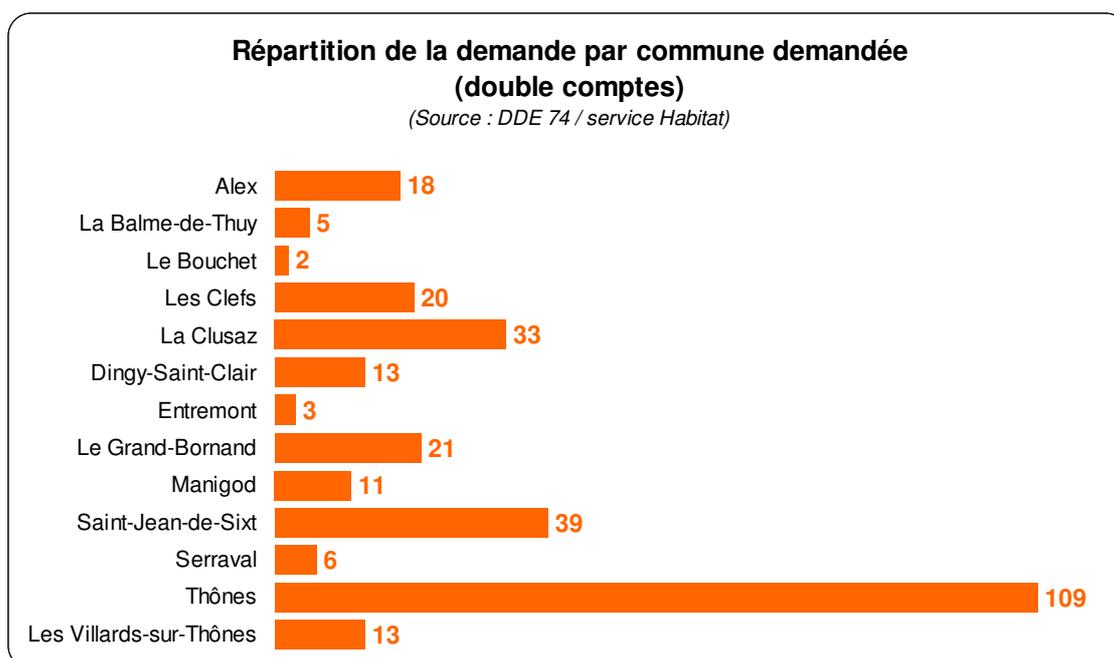
En parallèle, certaines communes disposent de **projets de réalisation en locatif aidés**, à hauteur de **75 logements environ** :

<b>Alex</b>	pas de projet à court terme mais possibilité d'imposer dans le cadre du PLU du logement aidé dans secteur d'urbanisation proche du chef lieu
<b>La Balme-de-Thuy</b>	volonté de développer env. 5 logements
<b>Le Bouchet</b>	oui mais pas de projet à court terme
<b>Les Clefs</b>	potentiel d'une dizaine de logements sur foncier communal mais projet sur le long terme
<b>La Clusaz</b>	30/40 logements (PLS opération privée) + 7/8 logements dans le cadre d'une opération mixte locatif accession
<b>Dingy-Saint-Clair</b>	potentiel dans presbytère + possibilité d'imposer dans le cadre du PLU du logement aidé dans secteur d'urbanisation en petit collectif proche du chef lieu
<b>Entremont</b>	8 dans le cadre d'une opération mixte locatif/accession (8 logements en accession sociale à la propriété + 8 logements locatifs aidés)
<b>Le Grand-Bornand</b>	9 logements en cours de réflexion (pour personnes âgées) + % de logements locatifs aidés imposés dans le cadre d'opérations privées
<b>Manigod</b>	oui (nombre à préciser)
<b>Saint-Jean-de-Sixt</b>	oui mais dans le cadre de % de logements locatifs aidés imposés dans le cadre d'opérations privées
<b>Serraval</b>	pas de projet à court terme
<b>Thônes</b>	20 + 19 logements
<b>Les Villards-sur-Thônes</b>	7-10 logements en cours de réflexion

A ces projets, **peuvent être ajoutés des logements qui pourraient être imposés dans le cadre d'opérations privées** (ex : 30/40 logements sur une opération privée à La Clusaz).

# LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

- ⇒ Au 1<sup>er</sup> août 2009 : **159 demandeurs de logements aidés** (hors doubles) sur le territoire de la CCVT
- ⇒ Au 1<sup>er</sup> août 2009 : **293 demandes déposées dans les 13 communes** (doubles comptes).

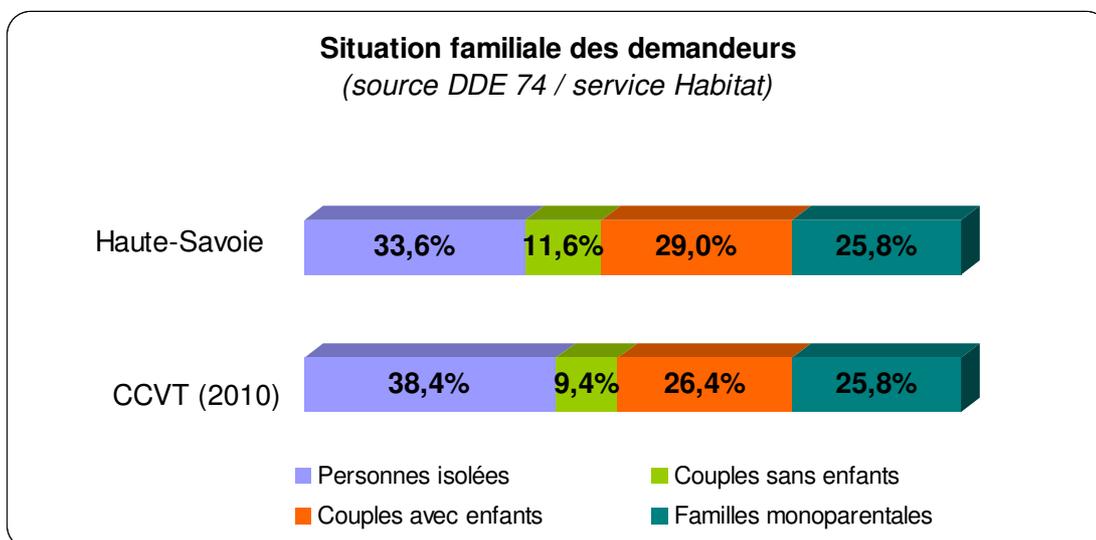


Toutes les communes enregistrent un dépôt de demande locative sociale.

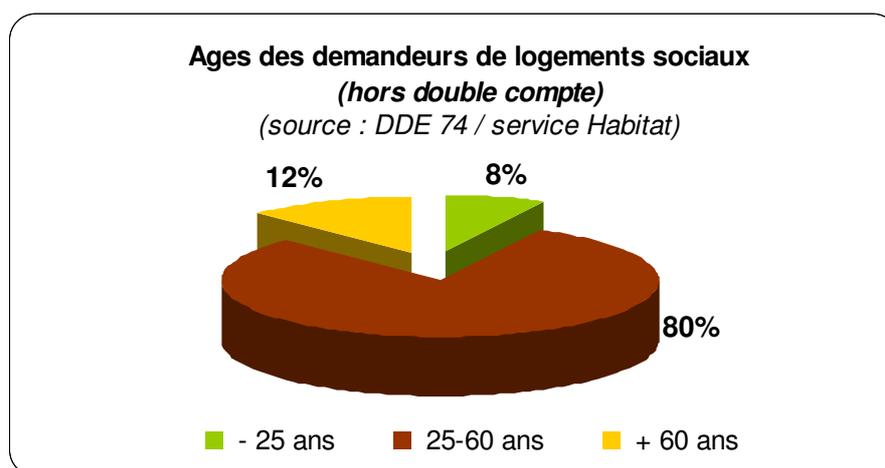
C'est la commune de Thônes qui est la plus demandée, car non seulement c'est sur cette commune que sont implantées les principales activités, ainsi que les équipements et services, mais c'est également celle qui propose le plus de logements aidés.

Par ailleurs, cette analyse se base sur une demande exprimée, par le biais d'un dépôt de demande d'un logement aidé. Une demande non exprimée, mais réelle, pourrait peser sur ces chiffres. Elle est notamment liée à la connaissance par les ménages de l'absence ou la faiblesse du parc aidé sur une commune convoitée.

- ⇒ Les **petits ménages** (personnes isolées + couples sans enfants) représentent 48% de la demande locative sociale. La forte demande des personnes isolées (38,4%), 4,8% plus importante que la moyenne départementale, est à mettre en parallèle avec le besoin de main-d'œuvre saisonnière sur la CCVT, qui fait principalement appel à des personnes sans charge familiale.

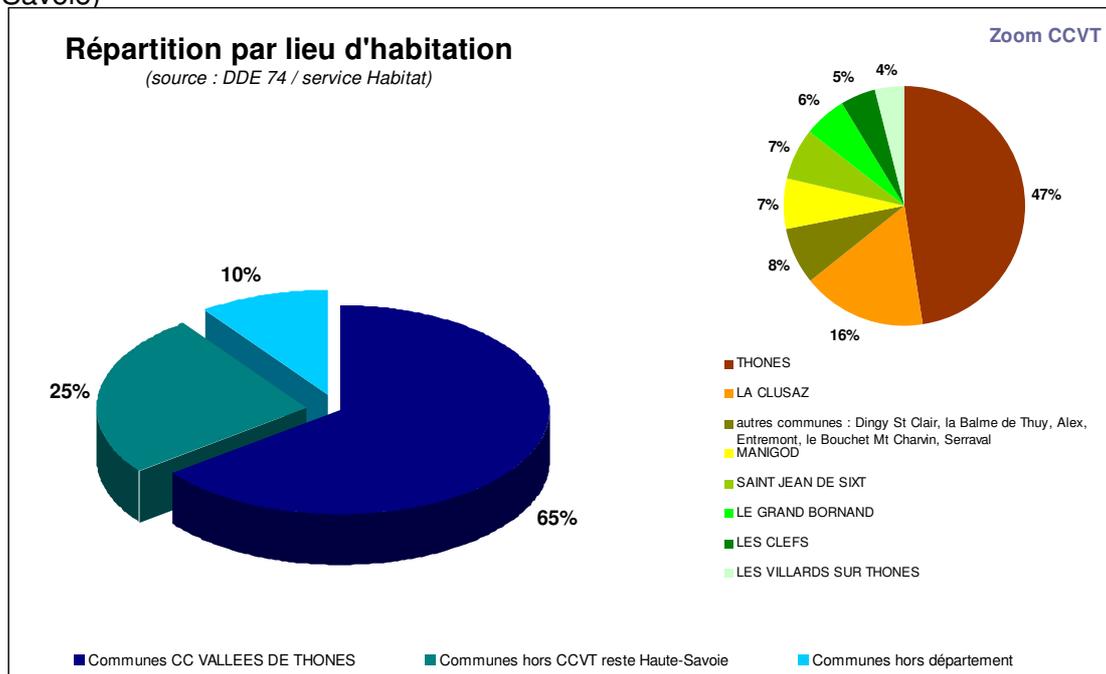


- ⇒ **L'âge des demandeurs** sur la CCVT (cf. ci-dessous) se situe **dans la moyenne départementale**. Ce sont essentiellement des ménages actifs. Les ménages âgés de 60 ans et plus représentent 12% des demandeurs, ce qui signifie que l'offre de logements aidés doit tenir compte des contraintes liées à l'âge, notamment en terme d'accessibilité : besoins de logements de plein pied, douches plutôt que baignoires, etc.

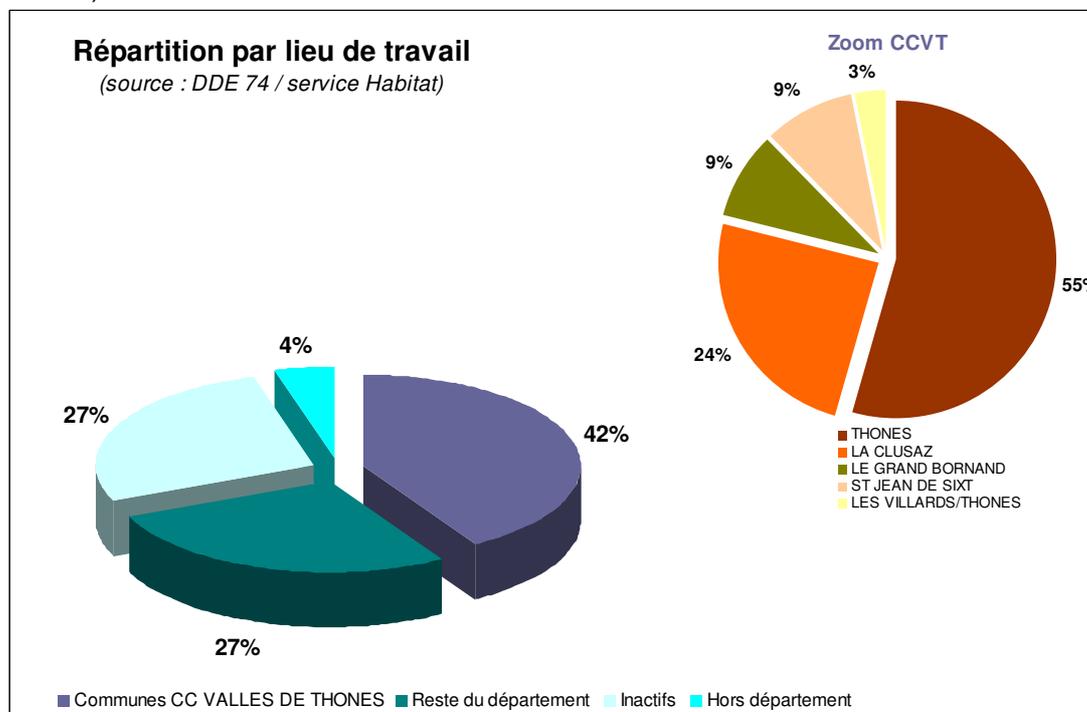


⇒ **Une demande locale**

**65% des demandeurs résident déjà dans la CCVT (25% dans le reste de la Haute-Savoie)**



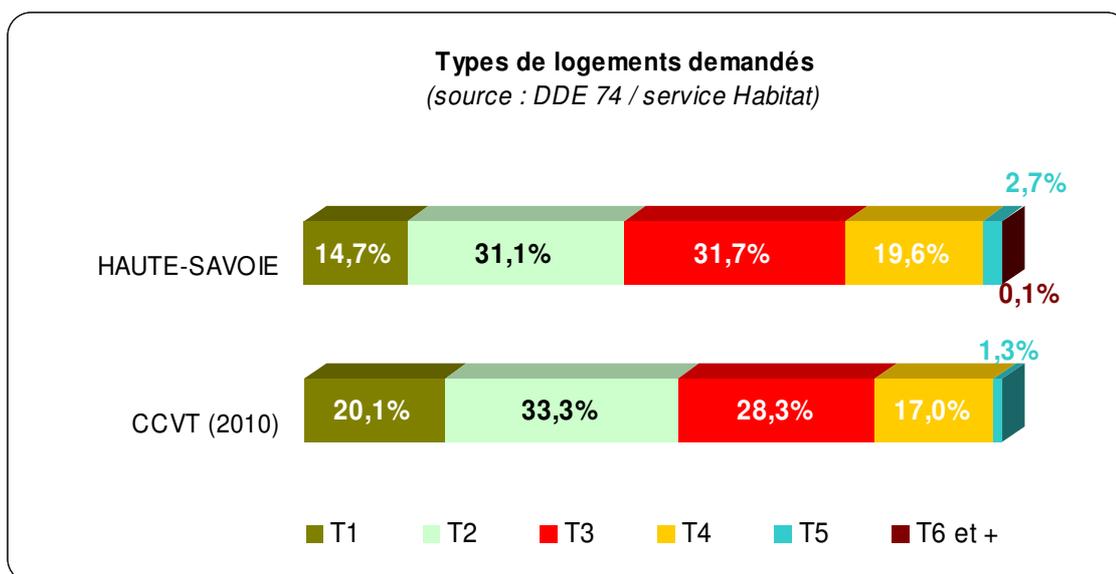
**42% des demandeurs travaillent dans la CCVT (27% dans le reste de la Haute-Savoie)**



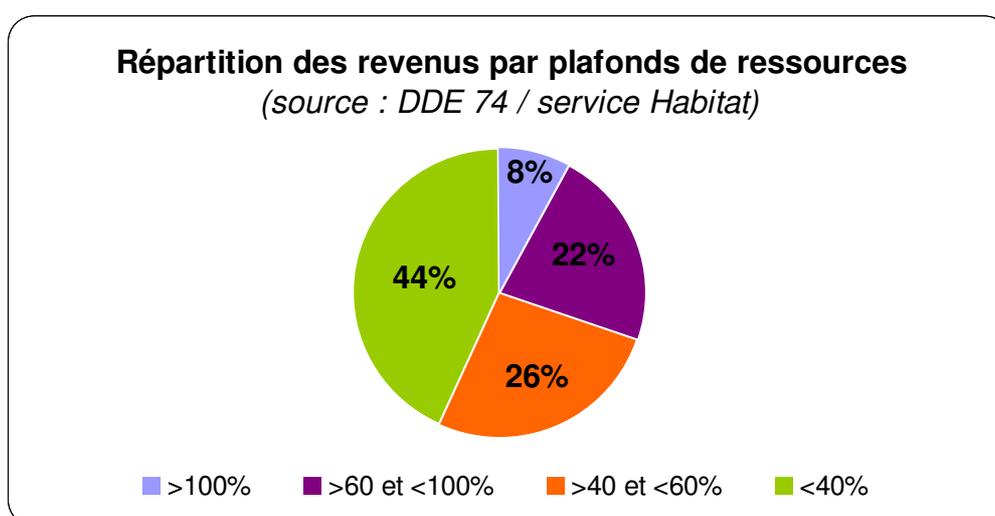
La CC Vallées de Thônes doit répondre à des besoins qui proviennent directement de son territoire, soit que les demandeurs y résident déjà (notamment dans le parc de logements locatifs privés), soit qu'ils y travaillent.

- ⇒ **Une demande majoritairement axée vers des petits et moyens logements : 81% des demandes sont orientées sur des logements allant du T1 au T3.** La taille des ménages demandeurs, plutôt restreinte, contribue à peser sur une demande en petits logements.

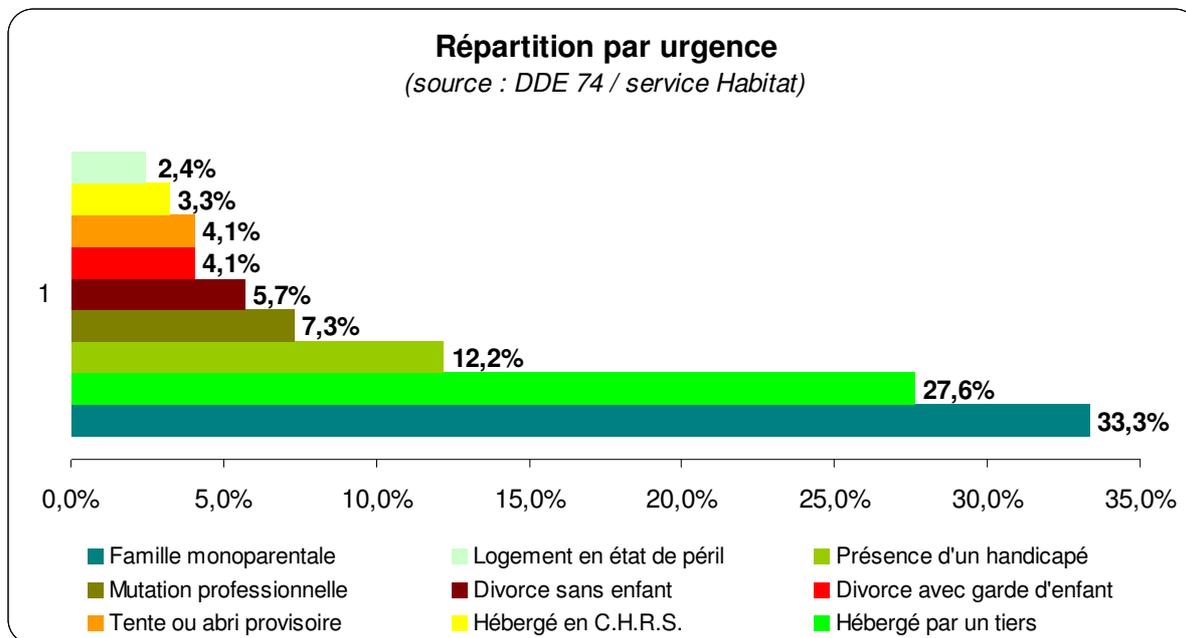
La part de la demande en petits logements (T1 et T2) est largement supérieure sur la CCVT par rapport à celle de l'ensemble de la Haute-Savoie (+7,6%). Le caractère touristique de la CCVT (nécessitant une main-d'œuvre saisonnière, principalement occupée par des personnes sans charge familiale), peut en partie justifier cet écart.



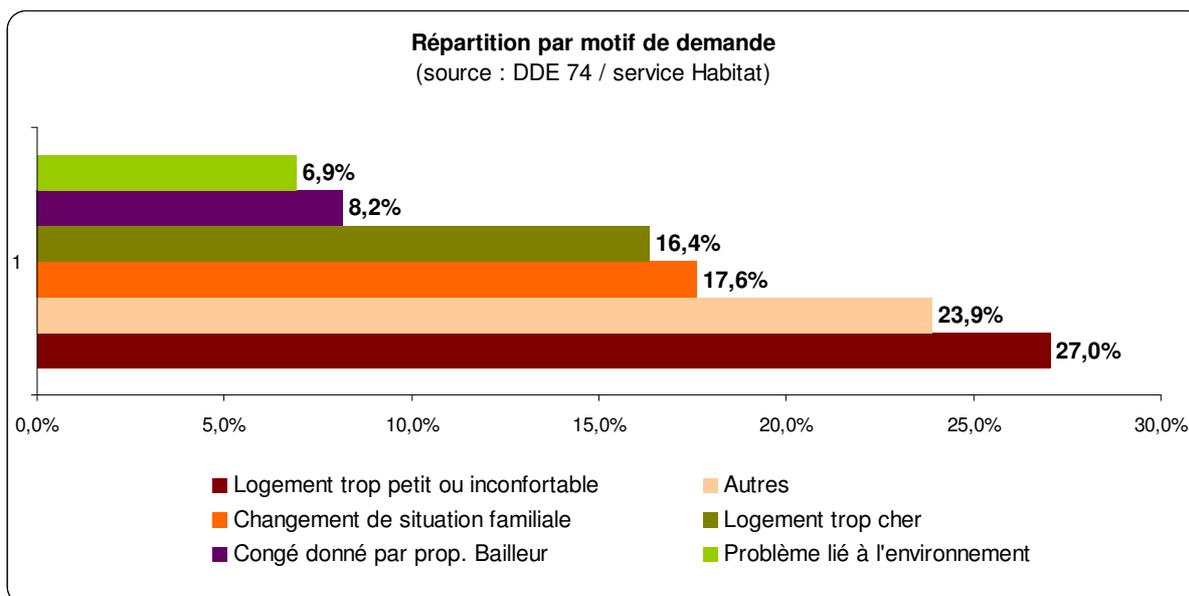
- ⇒ **Une majorité de demandeurs (70%) pouvant prétendre à un logement en PLAI** (dont les revenus sont inférieurs à 60% du plafond de ressources permettant l'attribution d'un logement locatif aidé "classique"). Ces ressources faibles des demandeurs sont relativement proches de celles enregistrées par les demandeurs au niveau départemental.



⇒ **Répartition de la demande en fonction de son urgence** : sur les 159 demandes, 123 sont caractérisées par l'urgence de leur situation. L'urgence est principalement liée à des **situations familiales difficiles** (familles monoparentales (33%, 41 demandes), présence d'un handicapé) ou **qui évoluent** (divorces), ou liée au fait que le demandeur soit **hébergé par un tiers** (28%, 34 demandes).



⇒ **Répartition en fonction du motif de la demande** : les motifs de la demande font directement échos à la répartition par l'urgence, puisque les motifs majoritairement invoqués sont le logement trop petit ou inconfortable (27%) et le changement de situation familiale (17,6%).



# LE LOGEMENT DES POPULATIONS SPECIFIQUES

---

- **Absence de logement pour les populations spécifiques en dehors d'un foyer de travailleurs**

Sur la CCVT, il n'existe pas de logements à destination des populations défavorisées de type CHRS, hébergement d'urgence ou de résidences sociales. Il existe par contre un foyer de jeunes travailleurs saisonniers de 36 places sur la commune de LA CLUSAZ. Concernant la question plus globale des saisonniers (estimés à 2000 sur les Aravis), aucune donnée spécifique permet d'évaluer le niveau des besoins sur ce secteur. L'enquête réalisée en 2004 sur les saisonniers des Aravis n'apporte pas d'élément quantitatif. Nous savons toutefois que 41% des saisonniers enquêtés rencontrent des difficultés pour se loger.

- **L'accueil des gens du voyage : pas de besoin identifié**

La CCVT n'est pas véritablement concernée par la problématique de l'accueil des gens du voyage. Le schéma départemental, approuvé en 2003, ne recensait aucune famille sédentarisée, ni de stationnement de familles itinérantes sur le territoire. La CCVT n'est pas concernée pas le phénomène de grands passages (stationnement d'au moins 50 caravanes par lieu de stationnement).

Pour mémoire, si la CCVT n'est pas concernée par les grands passages, ni par la réalisation d'aires d'accueil, la ville de Thônes (commune de + de 5 000 habitants) fait partie de la zone de financement d'Annecy dans le cadre du Schéma départemental des gens du voyage de 2003.

- **Des besoins d'amélioration des logements occupés par les personnes âgées pour leur permettre un maintien à domicile**

En 2006, 17% de la population de la Communauté de Communes est âgée de 60 ans et plus (niveau proche de la moyenne départementale). Ce sont essentiellement des propriétaires occupants, qui dans leur très grande majorité souhaitent rester dans leur logement le plus longtemps possible.

Cette situation induit pour cette catégorie de ménages des besoins d'adaptation des logements pour un maintien à domicile, avec des travaux d'amélioration de l'accessibilité (création d'une rampe d'accès, élargissement des pas de porte, etc.), et des travaux nécessaires à l'adaptation des installations d'usage courant (commande des systèmes de fermeture : portes et fenêtres, adaptation de la robinetterie, etc.)

- **Des actifs saisonniers du tourisme qui rencontrent des difficultés à se loger**

Dans la Communauté de Communes des Vallées de Thônes, **le travail saisonnier lié aux activités touristiques concerne en priorité Thônes, ainsi que les trois communes de stations** : La Clusaz, Le Grand-Bornand et Manigod, et Saint-Jean-de-Sixt. Cependant, les effets en terme d'attractivité touristique ou de besoins en terme d'hébergement des saisonniers se font ressentir au-delà de ces limites communales.

Dans ce cadre, les actifs saisonniers du tourisme privilégient ces communes pour y trouver un logement. Cependant, la difficulté à y trouver une offre correspondante à leurs besoins (notamment en terme de coûts), peut les contraindre à s'éloigner de leur lieu de travail pour se loger (dans l'Agglomération annécienne notamment).

---

# LE FONCTIONNEMENT DES MARCHES DANS LA CCVT

# L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER

## Le marché de l'accession à la propriété

La base des données de références immobilières des notaires (données Notaires de France - PERVAL) permet de disposer d'une connaissance chiffrée du marché immobilier et foncier en 2008. Ces valeurs, exprimées pour l'année 2008, commençaient seulement à subir le contexte économique plus morose. L'année 2009 pourrait donc marquer un repli plus important de certaines valeurs, ou au moins du nombre de transactions.

	secteurs montagne*		
	appartements anciens	maisons anciennes	terrains à bâtir
prix au m <sup>2</sup>	4 477 €	-	-
évolution sur 12 mois	-1,40%	-7,80%	18,40%
évolution sur 5 ans	72,30%	56,70%	121,60%
évolution sur 10 ans	155,20%	226%	306,50%
prix de vente moyen	165 700 €	463 800 €	210 200 €
les plus vendus	2 pièces (40% des ventes)	6 pièces et + (37% des ventes)	surface moyenne de terrain : 1205 m <sup>2</sup>

\* moyenne sur les massifs des Aravis et du Mont-Blanc

	appartements anciens détail pour 4 communes			
	La Clusaz	Le Grand-Bornand	Manigod	Thônes
prix au m <sup>2</sup>	5 753 €	4 707 €	4 008 €	3 129 €
surface moyenne	35 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>
évolution sur 12 mois	-0,4% / m <sup>2</sup>	+3,1% / m <sup>2</sup>	+6% / m <sup>2</sup>	+1,8% / m <sup>2</sup>
évolution sur 5 ans	+87,5% / m <sup>2</sup>	+62,9% / m <sup>2</sup>	+106,6% / m <sup>2</sup>	+59,6% / m <sup>2</sup>

- ⇒ A titre de comparaison, la **moyenne départementale** du prix au mètre carré dans le cadre de la vente d'appartements anciens, se situe à **2940 €**, soit une **baisse de 5,2%** par rapport à 2007.
- ⇒ **Depuis le début de la décennie, les prix ont fortement progressé**, tout type de bien confondu, avec cependant une **évolution plus marquée pour les terrains à bâtir**. Ce sont d'ailleurs ceux qui n'ont pas enregistré de baisse au cours de l'année 2008. La rareté des terrains disponibles à la construction contribue à protéger ce marché.
- ⇒ La **vente d'appartements anciens est largement orientée vers des petits logements**, puisque 40% des ventes dans le secteur de montagne concernent des 2 pièces, et que la taille moyenne des logements vendus dans les communes de La Clusaz, Le Grand-Bornand et Manigod oscille entre 27m<sup>2</sup> et 38m<sup>2</sup>. Le caractère touristique de ces communes, qui implique une concentration de résidences secondaires (fortement constituées de petits logements), permet d'expliquer cette situation.
- ⇒ En revanche, **la surface moyenne des logements acquis en 2008 sur Thônes est plus importante** (54 m<sup>2</sup> en moyenne), liée au fait que cette commune, bien que concernée par des petits logements en résidences secondaires, bénéficie également d'une part de moyens et grands logements, à destination des ménages résidant dans la commune à l'année.
- ⇒ **Des niveaux de prix qui ne permettent pas à des ménages à revenus modestes ou moyens d'accéder à la propriété.**

## **LA SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC**

(source : Diagnostic Habitat URBANIS réactualisé)

### **Démographie :**

- adhésion de trois communes en 2010 (Alex, La Balme-de-Thuy et Dingy-Saint-Clair), soit 13 communes au total, représentant 17 517 habitants en 2006
- Une croissance démographique due à 52% au solde migratoire
- Un territoire attractif pour les ménages actifs
- Une accélération de la croissance démographique attendue
- De nombreux propriétaires occupants et locataires (privés et HLM), très modestes

### **Habitat :**

- Absence de politique habitat coordonnée à l'échelle de l'EPCI
- Un important parc de résidences secondaires (60%)
- Une part importante de locataires privés (30%) surtout sur Thônes
- L'essentiel de la construction neuve produite en station et sur Thônes (collectif et RS)
- En dehors de Thônes et des stations, des communes marquées par un développement de l'habitat individuel
- De nombreux petits logements et des problèmes de sur occupation
- Des contraintes sur l'habitat en contrepartie de l'attrait touristique : cherté du logement, saturation des axes...

### **Logement aidé :**

- Un parc locatif aidé limité (389 logements) et inférieur à la moyenne départementale, complété par une offre publique à destination des actifs saisonniers (34 logements) et par 117 logements communaux à vocation sociale
- Un parc locatif très centré sur Thônes
- Un décalage important entre la production et la demande sociale
- Une demande en locatif social en forte augmentation et qui concerne toutes les communes
- Une offre très limitée pour les saisonniers

### **Le marché immobilier :**

- Un marché dopé par le cadre de vie, l'attrait touristique et la présence de stations
- Un marché cher dans le neuf comme l'ancien avec de fortes variations selon les secteurs, en fonction de l'attrait touristique
- Des prix de terrains à bâtir qui progressent fortement (+121% en 5 ans)

## LES GRANDES PROBLEMATIQUES

- Un développement des résidences secondaires au détriment de l'habitat permanent
- Un développement de l'habitat individuel avec une consommation foncière importante
- Le risque d'une dégradation du cadre de vie dans un contexte touristique
- Un faible parc aidé face une demande locative sociale en forte augmentation
  - Des difficultés d'accès au logement pour les jeunes du territoire et les saisonniers

UN BESOIN

- Rééquilibrer le développement de l'habitat en faveur des résidences principales
  - Préserver les espaces naturels/agricoles pour maintenir le cadre de vie
    - Maîtriser l'urbanisation et la consommation foncière
    - Développer le parc locatif aidé et le logement saisonnier

POUR CELA, il faudrait :

- Favoriser l'habitat groupé et les petits collectifs en opération mixte sur les centres bourgs
- Inciter à l'amélioration du parc privé existant, sur Thônes et les communes du sud notamment
- Relancer la production de logements aidés sur l'ensemble des communes
  - Fixer un objectif de répartition PLAI/PLUS/PLS
- Développer une stratégie d'acquisition foncière et immobilière (saisonniers) au niveau intercommunal

---

# LES ANNEXES

## La démographie

	Nombre d'habitants		Evolution 1999-2006					
	2006	1999	Croissance de la population entre 1999 et 2006	Solde naturel (naissances-décès) et évolution annuelle liée		Solde migratoire (installations-départs) et évolution annuelle liée		Evolution annuelle moyenne
Alex	930	791	139	63	1,06%	76	1,28%	2,3%
La Balme-de-Thuy	369	328	41	9	0,37%	32	1,32%	1,7%
Le Bouchet	239	174	65	21	1,50%	44	3,14%	4,6%
Les Clefs	560	472	88	29	0,81%	59	1,66%	2,5%
La Clusaz	1920	2026	-106	88	0,63%	-194	-1,40%	-0,8%
Dingy-Saint-Clair	1191	916	275	74	1,03%	201	2,79%	3,8%
Entremont	545	461	84	32	0,92%	52	1,50%	2,4%
Le Grand-Bornand	2202	2130	72	91	0,60%	-19	-0,13%	0,5%
Manigod	924	790	134	82	1,39%	52	0,88%	2,3%
Saint-Jean-de-Sixt	1240	1007	233	81	1,05%	152	1,97%	3,0%
Serraval	607	487	120	51	1,36%	69	1,84%	3,2%
Thônes	5813	5189	624	233	0,61%	391	1,02%	1,6%
Les Villards-sur-Thônes	978	899	79	40	0,61%	39	0,60%	1,2%
<b>CCVT (2010)</b>	<b>17517</b>	<b>15670</b>	<b>1847</b>	<b>894</b>	<b>0,78%</b>	<b>954</b>	<b>0,83%</b>	<b>1,6%</b>

Source Insee

### TAILLE DES MENAGES (source : INSEE 2006)

	1 personne		2 personnes		3 et 4 personnes		5 personnes et +		TOTAL
Alex	53	16%	122	36%	128	38%	34	10%	336
La Balme-de-Thuy	37	25%	47	32%	59	40%	5	3%	149
Le Bouchet	17	19%	32	35%	33	36%	8	9%	90
Les Clefs	68	30%	59	26%	80	36%	19	8%	225
La Clusaz	295	34%	276	32%	264	31%	29	3%	864
Dingy-St-Clair	74	18%	118	28%	185	44%	43	10%	420
Entremont	65	30%	55	25%	82	37%	16	7%	219
Le Grand-Bornand	277	31%	269	30%	293	32%	67	7%	906
Manigod	78	23%	98	28%	145	42%	25	7%	346
St-Jean-de-Sixt	156	30%	159	31%	169	33%	34	7%	518
Serraval	52	23%	66	29%	89	39%	21	9%	228
Thônes	800	33%	825	34%	668	27%	159	7%	2452
Les Villards-sur-Thônes	99	26%	116	30%	134	35%	34	9%	383
<b>CCVT</b>	<b>2071</b>	<b>29%</b>	<b>2240</b>	<b>31%</b>	<b>2330</b>	<b>33%</b>	<b>495</b>	<b>7%</b>	<b>7135</b>
<b>Haute-Savoie</b>	<b>92162</b>	<b>32%</b>	<b>92970</b>	<b>32%</b>	<b>88599</b>	<b>30%</b>	<b>18318</b>	<b>6%</b>	<b>292049</b>

## Le parc de logements

### Structure du parc de logements

	Résidence principales	Résidences secondaires	résidences secondaires en 1999	Logements vacants
Alex	73,2%	18,4%	23%	8,4%
La Balme-de-Thuy	78,0%	16,5%	22%	5,5%
Le Bouchet	44,6%	48,8%	53%	6,5%
Les Clefs	61,8%	36,0%	41%	2,2%
La Clusaz	18,7%	79,9%	80%	1,4%
Dingy-Saint-Clair	77,3%	18,8%	27%	3,9%
Entremont	52,9%	44,9%	43%	2,3%
Le Grand-Bornand	18,7%	79,1%	80%	2,2%
Manigod	15,5%	82,1%	83%	2,4%
Saint-Jean-de-Sixt	44,8%	51,9%	56%	3,3%
Serraval	58,7%	38,8%	36%	2,5%
Thônes	75,8%	19,6%	22%	4,6%
Les Villards-sur-Thônes	55,3%	35,5%	41%	9,1%
<b>CCVT 2010</b>	<b>36,9%</b>	<b>60,1%</b>	<b>63%</b>	<b>3,0%</b>

Insee recensement 2006

	Population en 2006 (Insee)	Nombre de résidences principales 2006 (insee)	Parc locatif social en service en 2009	Logements publics actifs saisonniers	Parc communal de logements	TOTAL	% de logements locatifs sociaux (hors parc communal de logements)	% de logements locatifs sociaux (avec parc communal de logements)
Alex	930	336	0		5	5	0,0%	1,5%
La Balme-de-Thuy	369	149	0		2	2	0,0%	1,3%
Le Bouchet	239	90	7		5	12	7,8%	13,4%
Les Clefs	560	225	12		8	20	5,3%	8,9%
La Clusaz	1920	864	44	24	20	88	7,9%	10,2%
Dingy-Saint-Clair	1191	420	0		6	6	0,0%	1,4%
Entremont	545	219	9		13	22	4,1%	10,1%
Le Grand-Bornand	2202	906	73	10	7	90	9,2%	9,9%
Manigod	924	346	35		5	40	10,1%	11,6%
Saint-Jean-de-Sixt	1240	518	12		2	14	2,3%	2,7%
Serraval	607	228	4		2	6	1,8%	2,6%
Thônes	5813	2452	187		38	225	7,6%	9,2%
Les Villards-sur-Thônes	978	383	6		4	10	1,6%	2,6%
<b>CCVT 2010</b>	<b>17517</b>	<b>7135</b>	<b>389</b>	<b>34</b>	<b>117</b>	<b>540</b>	<b>5,9%</b>	<b>7,6%</b>

## La demande locative sociale

### Situation familiale des demandeurs HLM

	CCVT (2010)		Haute-Savoie
Personnes isolées	61	38,4%	33,6%
Couples sans enfants	15	9,4%	11,6%
Couples avec enfants	42	26,4%	29,0%
Familles monoparentales	41	25,8%	25,8%
<b>TOTAL</b>	<b>159</b>	<b>100%</b>	<b>100,0%</b>

### Répartition par type de logement demandé

	T1		T2		T3		T4		T5		T6 et +		TOTAL
<b>CCVT (2010)</b>	32	20,1%	53	33,3%	45	28,3%	27	17,0%	2	1,3%	0	0,0%	159
<b>Hte-Savoie</b>	2 032	14,7%	4 288	31,1%	4 374	31,7%	2 701	19,6%	374	2,7%	14	0,1%	13 783

### Répartition de la demande en fonction des revenus (par rapport aux plafonds HLM)

	CCVT (2010)		Hte-Savoie
<40%	69	43,4%	48,0%
>40 et <60%	42	26,4%	21,3%
>60 et <100%	35	22,0%	24,1%
>100%	13	8,2%	6,6%
<b>TOTAL</b>	<b>159</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

### Répartition des demandes par urgence

Hébergement par un tiers	34	27,6%
Hébergé en C.H.R.S.	4	3,3%
Famille monoparentale	41	33,3%
Sous le coup d'une expulsion	0	0,0%
Logement en état de péril	3	2,4%
Divorce avec garde d'enfant	5	4,1%
Divorce sans enfant	7	5,7%
Mutation professionnelle	9	7,3%
Présence d'un handicapé	15	12,2%
Tente ou abri provisoire	5	4,1%
<b>TOTAL</b>	<b>123</b>	<b>100,0%</b>

### Répartition de la demande par lieu de travail

CCVT (2010)	66	41,5%	La Clusaz	16	24,2%
			Le Grand-Bornand	6	9,1%
			Les Villards/Thônes	2	3,0%
			St Jean-de-Sixt	6	9,1%
			Thônes	36	54,5%
Reste du département	43	27,0%			
Inactifs	43	27,0%			
Hors du département	7	4,4%			

### Répartition de la demande par lieu d'habitation

CCVT (2010)	103	64,8%	Alex	1	1,0%
			La Balme-de-Thuy	2	1,9%
			Le Bouchet-Mt-Charvir	1	1,0%
			Les Clefs	5	4,9%
			La Clusaz	17	16,5%
			Dingy-Ste-Claire	2	1,9%
			Entremont	1	1,0%
			Le Grand-Bornand	6	5,8%
			Manigod	7	6,8%
			St Jean-de-Sixt	7	6,8%
			Serraval	1	1,0%
			Thônes	49	47,6%
Les Villards/Thônes	4	3,9%			
Reste du département	40	25,1%			
Hors du département	7	10,1%			

**Production de logements neufs (2000-2008) - source : SITADEL 2009**

	Résidences principales (Logements ordinaires)		Logements en résidences	Total résidences principales		Résidences secondaires		TOTAL		
	Logements individuels	Logement collectifs								
Alex	73	83%	15	17%	4	92	92%	8	8%	100
La Balme-de-Thuy	29	94%	2	6%	2	33	97%	1	3%	34
Le Bouchet	26	93%	2	7%	0	28	76%	9	24%	37
Les Clefs	41	71%	17	29%	0	58	91%	6	9%	64
La Clusaz	125	44%	159	56%	0	284	63%	170	37%	454
Dingy-Saint-Clair	114	84%	22	16%	0	136	94%	8	6%	144
Entremont	42	61%	27	39%	0	69	85%	12	15%	81
Le Grand-Bornand	162	25%	480	75%	0	642	57%	484	43%	1 126
Manigod	95	58%	70	42%	16	181	69%	82	31%	263
Saint-Jean-de-Sixt	83	27%	223	73%	0	306	77%	94	24%	400
Serraval	42	84%	8	16%	4	54	86%	9	14%	63
Thônes	174	33%	349	67%	0	523	76%	165	24%	688
Les Villards-sur-Thônes	37	100%	0	0%	0	37	97%	1	3%	38
<b>CCVT (2010)</b>	<b>1043</b>	<b>43%</b>	<b>1374</b>	<b>57%</b>	<b>26</b>	<b>2 443</b>	<b>70%</b>	<b>1 049</b>	<b>30%</b>	<b>3 492</b>

	résidences principales		résidences secondaires		logements vacants		TOTAL	
	collectif	individuel	collectif	individuel	collectif	individuel	collectif	individuel
Alex	25,2%	74,8%	16,5%	83,5%	40,0%	60,0%	24,8%	75,2%
La Balme-de-Thuy	37,4%	62,6%	12,5%	87,5%	71,4%	28,6%	36,5%	63,5%
Le Bouchet	33,3%	66,7%	11,2%	88,8%	15,0%	85,0%	21,0%	79,0%
Les Clefs	33,5%	66,5%	9,5%	90,5%	34,2%	65,8%	27,8%	72,2%
La Clusaz	69,2%	30,8%	85,0%	15,0%	77,1%	22,9%	81,2%	18,8%
Dingy-Saint-Clair	17,1%	82,9%	13,0%	87,0%	27,0%	73,0%	17,4%	82,6%
Entremont	37,9%	62,1%	10,8%	89,2%	43,9%	56,1%	28,2%	71,8%
Le Grand-Bornand	60,1%	39,9%	88,0%	12,0%	67,9%	32,1%	80,1%	19,9%
Manigod	42,7%	57,3%	76,1%	23,9%	17,3%	82,7%	68,1%	31,9%
Saint-Jean-de-Sixt	57,8%	42,2%	62,2%	37,8%	68,8%	31,3%	60,7%	39,3%
Serraval	28,9%	71,1%	9,3%	90,7%	21,4%	78,6%	22,6%	77,4%
Thônes	66,9%	33,1%	61,5%	38,5%	78,8%	21,2%	66,6%	33,4%
Les Villards-sur-Thônes	50,0%	50,0%	43,4%	56,6%	43,9%	56,1%	47,4%	52,6%
<b>CCVT 2010</b>	<b>54,5%</b>	<b>45,5%</b>	<b>75,9%</b>	<b>24,1%</b>	<b>58,8%</b>	<b>41,2%</b>	<b>66,1%</b>	<b>33,9%</b>
<b>Haute-Savoie</b>	<b>60,5%</b>	<b>39,5%</b>	<b>66,3%</b>	<b>33,7%</b>	<b>70,8%</b>	<b>29,2%</b>	<b>62,5%</b>	<b>37,5%</b>
<b>Rhône-Alpes</b>	<b>55,7%</b>	<b>44,3%</b>	<b>55,8%</b>	<b>44,2%</b>	<b>70,5%</b>	<b>29,5%</b>	<b>57,0%</b>	<b>43,0%</b>

Source : MEEDDAT - Filocom d'après la DGI 2007



# orientations stratégiques

diagnostic

programme d'actions

**Programme Local de l'Habitat**  
Communauté de Communes des Vallées de Thônes

# PREAMBULE

En 2006, une étude diagnostic-habitat a été menée conjointement à l'échelle des territoires de l'Albanais, d'Annecy et des Usses-et-Bornes dans le cadre du **CDRA** (Contrat de Développement Rhône-Alpes), afin de préciser **le fonctionnement des marchés de l'habitat et de mettre en évidence les problématiques du logement**.

A l'issue de ce diagnostic, la CCVT poursuit la démarche en engageant la seconde phase du PLH. Celle-ci présente les grandes orientations en matière d'habitat, vers lesquelles les actions concrètes validées par la Communauté de Communes devront tendre.

La définition de ces orientations est issue à la fois :

- des constats formulés dans la phase de diagnostic,
- de la réflexion qui a été engagée avec les élus de la Communauté de Communes (lors de la présentation du diagnostic et des enjeux) afin de préciser, sur la base du diagnostic, leurs projets, leurs besoins et leurs priorités d'intervention en matière de logement et d'habitat.

Ce travail a permis :

- d'établir, à l'échelle de chaque commune, **les perspectives d'évolution de la construction et des besoins en logements sur la durée du PLH (2016)**,
- de définir **cinq orientations stratégiques** proposées pour la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes :
  - Diversifier les formes d'habitat et limiter la consommation foncière
  - Diversifier et développer l'offre de logements accessible
  - Répondre aux besoins spécifiques
  - Valoriser et améliorer le parc et le bâti existant
  - Développer des outils de concertation, d'appui et de suivi des actions habitat

Pour chacune de ces orientations, sont présentés dans ce document :

- les constats et enjeux en terme d'habitat et de marché du logement qui motivent leur mise en œuvre dans la Communauté de Communes
- les objectifs assignés au PLH
- les propositions de pistes d'actions qui pourraient être envisagées, à ce stade de l'élaboration du PLH, pour atteindre ces objectifs.

PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE LA  
POPULATION

&

EVALUATION DES BESOINS EN  
LOGEMENTS

## Les perspectives d'évolution du logement dans la Communauté de Communes des Vallées de Thônes

### Méthodologie retenue

Des perspectives d'évolutions démographiques et de résidences principales basées sur les orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)

Les perspectives d'évolution du logement dans la Communauté de Communes des Vallées de Thônes sont orientées par le projet de SCOT Fier Aravis en cours d'étude.

Le SCOT définit en premier lieu des **typologies de communes auxquelles sont appliqués des critères de développement de nouveaux logements** :

1. **Polarité urbaine de rang 1** : Thônes
2. **Polarité urbaine de rang 2** : La Clusaz, Grand-Bornand, Saint-Jean-de-Sixt
3. **Polarité urbaine de proximité** : Alex, Dingy-Saint-Clair, Manigod, Les Villards-sur-Thônes
4. **Pôle rural de rang 1** : Entremont, Les Clefs, Serraval
5. **Pôle rural de rang 2** : La Balme-de-Thuy, Le Bouchet-Mont-Charvin

Le SCOT estime en fonction de ces polarités, les besoins en nouveaux logements en résidences principales nécessaires à l'horizon 2020 permettant d'accueillir la population nouvelle liée à la croissance démographique et pour le maintien de la population actuelle sur le territoire. Ainsi, les simulations suivantes à échéance 2016 sont directement issues de la réropolation des données 2020 :

	Nombre total de logements à produire en résidences principales
<b>Polarité urbaine de rang 1</b> : Thônes	<b>437</b>
<b>Polarité urbaine de rang 2</b> : La Clusaz, Grand-Bornand, Saint-Jean-de-Sixt	<b>137</b>
<b>Polarité urbaine de proximité</b> : Alex, Dingy-Saint-Clair, Manigod, Les Villards-sur-Thônes	<b>74</b>
<b>Pôles ruraux</b> : Entremont, Les Clefs, Serraval, La Balme-de-Thuy, Le Bouchet-Mont-Charvin	<b>25</b>

Les orientations du SCOT pour accueillir la population actuelle et à venir, et organiser les espaces urbanisés

Pour répondre aux besoins en logements de la population, et à son évolution, le SCOT formule entre autre les objectifs ou prescriptions suivantes, quant à l'urbanisation et la production de logements :

1. **Respecter la répartition des typologies de logements** sur chacune des communes, en fonction de sa polarité :

	Typologie de logements		
	collectif	intermédiaire	Individuel
<b>Polarité urbaine de rang 1 :</b> Thônes	<b>60%</b> <b>(44 / an)</b>	<b>30%</b> <b>(22 / an)</b>	<b>10%</b> <b>(7 / an)</b>
<b>Polarité urbaine de rang 2 :</b> La Clusaz, Grand-Bornand, Saint-Jean-de-Sixt	<b>50%</b> <b>(11 / an)</b>	<b>25%</b> <b>(6 / an)</b>	<b>25%</b> <b>(6 / an)</b>
<b>Polarité urbaine de proximité :</b> Alex, Dingy-Saint-Clair, Manigod, Les Villards-sur-Thônes	<b>20%</b> <b>(2 / an)</b>	<b>30%</b> <b>(4 / an)</b>	<b>50%</b> <b>(6 / an)</b>
<b>Pôle rural de rang 1 et 2 :</b> Entremont, Les Clefs, Serraval, La Balme-de-Thuy, Le Bouchet-Mont-Charvin	<b>10%</b> <b>(0.5 / an)</b>	<b>30%</b> <b>(1 / an)</b>	<b>60%</b> <b>(2.5 / an)</b>

2. **Respecter les prescriptions suivantes en terme de typologie des logements dans la production neuve**

Typologie	Surface maximum consommée (y compris infrastructures de desserte des logements)
Individuel	1 000 m <sup>2</sup> / logt
Intermédiaire I	600m <sup>2</sup> / logt
Intermédiaire II	400 m <sup>2</sup> / logt
Petits collectifs	250 m <sup>2</sup> / logt
Collectifs	150 m <sup>2</sup> / logt

3. **D'intégrer la question de l'extension des hameaux et la qualité architecturale et urbaine des opérations**

Cette question devra être traitée par chacune des communes :

- en ne permettant pas d'inscrire dans les documents d'urbanisme communaux de nouvelles zones à urbaniser en continuité d'une ou de plusieurs habitations isolées qui, à terme, constitueraient de nouveaux hameaux.

- en limitant la croissance organisée autour des hameaux à 20 % de la croissance totale de la commune
- en argumentant le choix d'étendre l'urbanisation des hameaux et prendre en compte les impacts : paysagers, agricoles, risques naturels, accessibilité et viabilisation et le lien/cohérence avec le centre-bourg.
- en respectant les caractères morphologiques et paysagers du site, dans les extensions urbaines, de façon à préserver l'authenticité du bâti initial
- en réalisant une orientation ou schéma d'aménagement pour tous les projets de plus de 2 500 m<sup>2</sup> de foncier dans les zones U et AU : afin de gagner en économie et fonctionnalité.

## Le bâti existant : des besoins concernant l'amélioration des performances énergétiques et le maintien à domicile des ménages âgés

Des besoins ont été clairement identifiés en matière d'améliorations du parc de logements sur trois volets spécifiques :

- 1. une d'adaptation du parc de logements occupés par des ménages âgés** (cf. ci-dessous : publics spécifiques)  
Les travaux d'adaptation des logements occupés par des ménages âgés (rampe d'accès, descente de la chambre, en rez-de-chaussée, remplacement de la baignoire par une douche, etc.) sont un objectif dans le cadre du maintien à domicile des ménages âgés.
- 2. une amélioration de la performance énergétique des logements**  
Cet objectif est à mettre en parallèle avec la nécessité de maîtriser les charges, et celles liées au chauffage en particulier. En effet, le gisement de logements pouvant bénéficier d'aides à l'amélioration des performances énergétiques est important, avec une majorité des logements de la Communauté de Communes produite avant les premières réglementations thermiques, et des logements qui disposent de quelques équipements permettant une maîtrise des charges, mais pour lesquels des efforts complémentaires pourraient être proposés.
- 3. Valoriser le bâti vacant pour des logements en locatifs**  
La **pression immobilière et foncière** sur les communes de la CCVT, liée à son cadre de vie et à sa localisation à l'interface des stations de ski et de l'agglomération annécienne, a généré ces dernières années **une forte valorisation du parc existant ancien**, favorisant une amélioration globale de son niveau de confort, et la remise sur le marché de logements vacants ou la transformation de bâtis existants (type bâtiments agricoles essentiellement) en logements.

**Cependant, à travers les entretiens communaux menés au démarrage de l'étude de PLH, les élus ont soulevé un potentiel de logements vacants ou de bâti pouvant faire l'objet d'une transformation d'usage à destination de logements, qui pourraient être remis sur le marché. Ils permettraient ainsi de créer des logements sans consommation foncière nouvelle.**

Par ailleurs, **les situations d'habitat indigne ou indécent** qui étaient enregistrées

comme **importantes** selon les données Filocom 2003, essentiellement dans les communes de Manigod, du Bouchet-Mont-Charvin, des Clefs et de Serraval, **sont en diminution et correspondent à de l'habitat traditionnel sans confort moderne**. Une action devra ainsi être mise en œuvre pour améliorer prioritairement ces logements

Parallèlement, le bilan issu des rencontres met en évidence **un parc de logements globalement en bon état général**.

Pour ce faire, un **dispositif de communication** pourra être mis en œuvre dans le cadre du PLH afin de renforcer **l'information des propriétaires sur les dispositifs d'aide ou d'appui existants** pouvant être mobilisés en appui à l'amélioration de leur(s) logements (aides financières mise en œuvre par l'Agence Nationale de l'Habitat, par la Région Rhône-Alpes, dispositifs fiscaux, etc.).

## Les besoins en hébergement et logements destinés aux populations spécifiques

### L'hébergement d'urgence et l'hébergement temporaire

Actuellement, aucune commune de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes ne dispose de structure d'hébergement d'urgence, de logements d'insertion autonomes ou temporaires, ce qui s'explique par :

- **des besoins qui s'expriment peu sur le territoire** : en effet, ce territoire ne disposant pas de structure particulière, la demande se réaffecte sur des territoires voisins, plus urbanisés, et offrant ce type d'accueil. Du fait de la cherté de l'offre de logements en location, la majorité des ménages ou personnes en situation sociale ou économique précaires ne "restent" pas sur le territoire de la Communauté de Communes, et se dirigent plutôt vers l'agglomération annécienne.

Une étude spécifique plus approfondie pourrait permettre de quantifier plus précisément **les besoins en hébergement d'urgence ou temporaires destinés à accueillir des ménages précarisés ou en situation d'urgence de relogement dans la Communauté de Communes**, afin de proposer, le cas échéant, le développement d'une offre adaptée spécifique.

- **une proximité avec l'agglomération annécienne qui regroupe des structures spécifiques adaptées** (Centre d'Hébergement d'Urgence, Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale, résidences sociales, Foyer de Jeunes Travailleurs, etc.).

En revanche, les logements communaux du territoire devraient permettre de répondre aux situations d'urgences (incendies, séparations, etc.) et être mutualisés afin de trouver une réponse adaptée dans des délais courts.

### La demande de logements très sociaux : des besoins qui s'expriment, mais une offre de logements adaptés très limitée

Avec des niveaux de revenus moyens plus faibles sur la Communauté de Communes par rapport à la moyenne départementale, le territoire enregistre 29% de ménages résidents dont les ressources sont très limitées (<60% des plafonds HLM PLUS), contre 27% sur la Haute-Savoie. Au-delà de ces ménages, on peut ajouter ceux dont les revenus ne leur permettent pas de rester sur le territoire du fait de la difficulté à se loger, et qui s'implantent dans l'agglomération annécienne (les jeunes notamment). La faiblesse de l'offre en locatif et le niveau élevé des loyers génèrent ainsi une précarisation de ces ménages.

De ce constat ressort la nécessité pour le territoire d'intégrer la production de logements en PLAI, notamment en mixité dans des programmes de logements locatifs sociaux "classiques" (logements PLUS), afin de bien répondre à la diversité des besoins se faisant jour sur le territoire.

### Le logement des jeunes : des besoins prégnants

Du fait de la tension du marché immobilier sur la Communauté de Communes, tant sur le locatif que sur l'accession, les jeunes semblent les premiers à subir les difficultés pour se loger sur le territoire. Ils subissent ainsi **la rareté de l'offre locative sociale**, et la cherté des loyers du marché locatif privé et du marché de l'accession.

De plus en plus de jeunes ménages sont donc contraints de quitter le territoire de la Communauté de Communes pour trouver un logement, notamment dans l'agglomération d'Annecy, qui offre des solutions d'hébergement.

L'amélioration de l'accès au logement pour les jeunes ménages passe donc par plusieurs voies:

- **l'augmentation de l'offre en logements locatifs aidés sur les 13 communes, en PLAI et PLUS**
- **la mise en œuvre de dispositifs d'accession sociale**
- **le développement d'une offre locative privée à loyers plafonnés,**
- **etc.**

## **Le logement des ménages âgés**

**En 2006, 17% de la population de la Communauté de Communes est âgée de 60 ans et plus (niveau proche de la moyenne départementale). Ce sont essentiellement des propriétaires occupants**, qui dans leur très grande majorité souhaitent rester dans leur logement le plus longtemps possible.

**Cette situation induit pour cette catégorie de ménages des besoins d'adaptation des logements pour un maintien à domicile**, avec des travaux d'amélioration de l'accessibilité (création d'une rampe d'accès, élargissement des pas de porte, etc.), et des travaux nécessaires à l'adaptation des installations d'usage courant (commande des systèmes de fermeture : portes et fenêtres, adaptation de la robinetterie, etc.)

Un travail d'information et de communication auprès de ces ménages sur les aides dont ils peuvent bénéficier pour la réalisation de ces travaux (ANAH, Région Rhône-Alpes, mutuelles, etc.) est donc à mettre en œuvre afin de pouvoir mobiliser les propriétaires dans le cadre de la réalisation de ces travaux.

La prise en compte des besoins en logements de cette catégorie de ménages âgés autonomes (pas ou peu dépendants) pourrait également être assurée par le développement dans les nouveaux programmes neufs collectifs en proximité des équipements et services, de quelques logements adaptés en terme d'accessibilité (logements en RDC, équipements sanitaires adaptés, ascenseurs, etc.).

## **L'accueil des travailleurs saisonniers du tourisme**

Dans la Communauté de Communes des Vallées de Thônes, **le travail saisonnier lié aux activités touristiques concerne en priorité Thônes, ainsi que les trois communes de stations** : La Clusaz, Le Grand-Bornand et Manigod, et Saint-Jean-de-Sixt. Cependant, les effets en terme d'attractivité touristique ou de besoins en terme d'hébergement des saisonniers se font ressentir au-delà de ces limites communales.

La mobilisation des employeurs d'actifs saisonniers est une condition indispensable dans la politique que souhaite mettre en œuvre la Communauté de Communes des Vallées de Thônes auprès de ces publics. Cette dernière doit permettre :

- d'informer les employeurs avant le début de la saison sur les possibilités d'hébergement existantes
- d'informer les employeurs des dispositifs d'aides qu'ils peuvent solliciter pour produire du logement pour leurs salariés
- le cas échéant, de développer une offre de logements à destination de ce public conditionnée à une participation significative des employeurs d'actifs saisonniers.

DEFINITION DES ENJEUX  
ET DES ORIENTATIONS  
DU PROGRAMME LOCAL  
DE L'HABITAT

## Orientation 1.

### Diversifier les formes d'habitat et limiter la consommation foncière

#### constats & enjeux

- **Faiblesse du parc en collectif ou en intermédiaire dans certaines communes, affirmée par une production récente qui conforte ces déséquilibres, et qui engendre deux types de difficultés :**
  - Difficultés à se loger pour les ménages à revenus modeste ou moyens, ce qui pénalise notamment l'accès au logement des jeunes du territoire en voie de décohabitation
  - Forte consommation foncière pour la production d'un logement, allant parfois jusqu'au mitage des espaces. Cette situation génère des difficultés pour la collectivité : contraintes fortes pour l'instauration de services tels que les transports collectifs, coût des réseaux élevé, etc.
  
- **Un SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) en cours d'étude :**
  - Ce SCOT oriente la politique des 13 communes de la CCVT, notamment en matière d'urbanisme, de consommation foncière, de production de logements, etc.
  - Les prescriptions du SCOT s'imposent au Programme Local de l'Habitat et aux documents d'urbanisme communaux

#### objectifs

- **Respecter les orientations et les prescriptions intégrées dans le Document d'Orientations Générales du SCOT**
- **Favoriser une production de logements moins consommatrice d'espaces en diversifiant les formes d'habitat** et développant une offre de logements alternative au logement individuel.
- Produire ainsi des logements plus accessibles à des ménages à revenus modestes et moyens.

#### pistes d'actions

- **Mise en œuvre d'outils à intégrer dans les documents d'urbanisme communaux** pour permettre une diversification des formes d'habitat :
  - Définition de secteurs stratégiques de développement de l'habitat
  - Mise en œuvre d'orientations d'aménagement visant à diversifier les typologies de logements, notamment en collectif et intermédiaire,
  - définition de stratégies de maîtrise foncière,
  - etc.

## Orientation 2.

### Diversifier et développer d'offre de logements accessibles

#### constats & enjeux

- **Un parc de logements peu diversifié qui ne permet de répondre qu'à la marge aux besoins exprimés sur le territoire :**
- Du fait de la tension de son marché immobilier, la Communauté de Communes dispose d'un parc de logements cher et sélectif (à l'accession comme à la location), qui pénalise très fortement l'accès au logement (ou le maintien dans la Communauté de Communes) d'une part croissante de ménages disposant de revenus modestes ou moyens.
- **Une offre de logements aidée trop peu développée :**
- En parallèle, l'offre de logements locative sociale est trop peu développée (et inégalement répartie) au regard des besoins : 389 logements locatifs aidés familiaux pour lesquels 159 demandes sont en attente. La CCVT compte également 120 logements communaux à vocation sociale, complétant ainsi l'offre de logements locative sociale.
- Un potentiel important de ménages pouvant accéder au parc locatif aidé : 79% des ménages locataires du privé peuvent prétendre à un logement aidé « PLUS » (ménages les plus susceptibles de demander un logement locatif aidé), contre 68% en moyenne départementale.
- Globalement, les parcours résidentiels des ménages à revenus modestes ou moyens sont donc fortement entravés du fait de la faiblesse d'une offre de logements accessibles, avec notamment un très fort risque d'une exclusion progressive des jeunes ménages et des jeunes actifs travaillant dans la Communauté de Communes.

#### objectifs

- **Favoriser le développement d'une offre de logements plus accessible** et plus diversifiée pour préserver les capacités d'accès au logement et la mobilité des ménages disposant de ressources modestes et moyennes.
- Equilibrer le développement de l'offre de logements plus accessibles, en **créant une offre de logements locatifs aidés dans chaque commune**. La création de l'offre nouvelle de logements aidés doit être supportée par l'ensemble des communes.

- **S'engager solidairement sur un objectif réaliste de production de logements locatifs aidés** à l'échelle de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes sur les six ans du PLH :
  - en proposant une répartition de cet objectif à l'échelle de chaque commune, en tenant compte de leurs possibilités (équipements, services, disponibilités foncières, etc.), des projets existants ou envisagés,
  - en définissant les typologies de logements à produire : niveaux de loyers (PLAI / PLUS / PLS).
  
- **Mise en œuvre d'un dispositif d'aide financière aux communes pour les aider à développer du logement aidé :**

En complément des différents dispositifs d'aides mis en œuvre par les partenaires (Etat, Conseil Général 74, Région, collecteur 1% logement, Caisse des Dépôts et Consignations) pour la réalisation de logements locatifs aidés, la création d'un fonds intercommunal, venant compléter le plan de financement, permettrait de faciliter l'équilibre financier des opérations et ainsi, de dynamiser la production de ce type de parc. Il est ainsi évoqué la mise en œuvre d'un fonds d'aide à l'acquisition foncière et immobilière.
  
- **Faire participer les opérateurs privés à la production de logements aidés :**

Définition dans les documents d'urbanisme communaux de secteurs stratégiques de développement de l'habitat, de règles imposant aux opérateurs privés la production d'une offre de logements locatifs aidés.
  
- **Développer une offre en accession sociale**

Permettre à des ménages primo-accédants bénéficiant de ressources modestes d'accéder à la propriété, par le biais de différents dispositifs d'aides :

  - du Prêt Social Location-Accession,
  - d'opérations mixtes (locatif aidé – accession sociale).

## Orientation 3. Réponse aux besoins spécifiques

### constats & enjeux

- Des besoins d'organisation dans la gestion des problèmes de **ménages en situation de demande de logement d'urgence** (incendie, séparation, etc.)
- Une **population vieillissante qui enregistre des besoins d'adaptation de leur logement**, pour leur permettre un maintien à domicile.
- Une **absence de logements en hébergement temporaire**, à vocation d'accueil diversifiée : jeunes en insertion, ménages précarisés, personnes à faibles ressources, etc. Actuellement, ces publics sont le plus souvent dirigés vers les structures d'accueil de l'Agglomération annécienne.
- Des **difficultés pour les actifs saisonniers du tourisme à se loger** sur le territoire, avec des besoins concentrés sur les communes de Thônes, La Clusaz, le Grand-Bornand, Manigod et Saint-Jean-de-Sixt.

### objectifs

- **Faciliter les solutions d'accueil d'urgence sur l'ensemble de la Communauté de Communes**
- **Permettre le maintien à domicile des ménages âgés** en facilitant l'adaptation de leur logement, ou en leur proposant une offre adaptée à leurs besoins.
- **Etudier les besoins** quantitatifs et qualitatifs en **hébergement temporaire** sur le territoire
- **Favoriser et améliorer l'accès au logement des actifs saisonniers du tourisme.**

## Les pistes d'actions :

### ▪ **Les situations d'urgence :**

Repérage des logements communaux pouvant être mobilisés à ce titre, et mise en œuvre d'une solidarité intercommunale pour loger les ménages dans l'urgence.

### ▪ **Les besoins des ménages âgés ou à mobilité réduite :**

- Faciliter l'adaptation des logements des ménages âgés : en renforçant l'information en direction des ménages âgés sur les dispositifs d'aides mobilisables afin d'améliorer l'accessibilité à leur logement et leur maintien à domicile (aides de l'ANAH, du Conseil Général, Région, etc.), par le biais d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat par exemple (cf. orientation suivante).
- Développer une offre de logements autonomes accessible et adaptée à des ménages âgés dans le cadre d'opérations neuves en collectif proche des centres (logements aidés ou programmes privés).

### ▪ **L'hébergement temporaire :**

Recensement des besoins, pouvant conduire le cas échéant à l'étude d'une structure adaptée (localisation de l'offre, nombre de places financements à mobiliser : PLUS, PLAI, etc.), et éventuellement, intervention financière de la CCVT dans l'aide à l'équilibre de l'opération.

### ▪ **Les actifs saisonniers du tourisme :**

- informer les employeurs avant le début de la saison sur les possibilités d'hébergement existantes
- informer les employeurs des dispositifs d'aides qu'ils peuvent solliciter pour produire du logement pour leurs salariés
- étudier la recherche de solutions mixtes public – privé dans la production de logements des saisonniers
- imposer la production de logements à destination de ce public dans le cadre de projets importants de développement de l'offre touristique, en intégrant des mesures contraignantes dans les documents d'urbanisme.

## Orientation 4.

### Valoriser et améliorer le parc de logements et le bâti

#### constats & enjeux

- **Des besoins d'amélioration du parc de résidences principales :**
  - Besoins d'amélioration dans le cadre du traitement des situations de logements insalubres, indignes ou très inconfortables,
  - Besoins d'amélioration des logements pour une meilleure maîtrise des charges (isolation, chauffage électrique, etc.)
  - Besoins des ménages âgés et des personnes handicapées pour une adaptation de leur logement par des travaux d'accessibilité (accessibilité aux étages, remplacement des baignoires en douches, etc.), afin de permettre un maintien à domicile
- **Existence d'un potentiel de bâti non exploité :**
  - Existence de logements vacants de longue durée
  - Potentiel en terme de réhabilitation de bâti existant non affecté à de l'habitat (anciens bâtiments agricoles essentiellement)
- **Un développement actuel de la production de logements, entraînant une consommation foncière importante** et parfois un mitage du territoire, engendrant des difficultés spécifiques, notamment dans l'organisation des réseaux de transports collectifs.

#### objectifs

- **Traiter** prioritairement les situations ponctuelles de **logements insalubres, indignes ou très inconfortables,**
- **Limiter les charges énergétiques** pour les occupants et pour améliorer le confort des logements,
- **Adapter les logements des ménages âgés** ou à mobilité réduite pour leur permettre un maintien à domicile,
- Permettre la **mobilisation de logements vacants ou de bâti existant pour le développement d'une offre en locatif,** à loyers encadrés.

- Etudier la relance de dispositifs incitatifs et d'information auprès des propriétaires privés (type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) pour :
  - **Traiter les situations de logements insalubres, indignes ou très inconfortables,**
  - **Améliorer le parc existant,** notamment sur la question des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements, dans un objectif de confort, et de meilleure maîtrise des charges, par le biais d'une sensibilisation et d'une information spécifique dans le cadre de la mise en œuvre du dispositif,
  - Favoriser les conditions de maintien à domicile des ménages âgés ou handicapés par **l'aménagement et l'adaptation du logement.**
  - Permettre la **création de logements en locatif à loyers encadrés dans du bâti existant** (réhabilitation de logements vacants ou transformation d'usage de bâti existant, type bâti agricole, ancien hôtel, etc.)

**Cette démarche devra :**

- **évaluer dans un premier temps les besoins** et de définir les aides complémentaires que pourrait engager la CCVT pour y répondre,
  - **mettre en œuvre une phase opérationnelle** permettant une animation du dispositif auprès des propriétaires, et un soutien financier conditionné, dans le cadre de la réhabilitation des logements.
- La valorisation du bâti existant peut également faire l'objet de procédures internes aux communes via le **Droit de Préemption Urbain**, ou **l'analyse du bâti communal dans le cadre de sa réhabilitation.**

## Orientation 5.

### Développer des outils de concertation, d'appui et de suivi des actions habitat

#### constats & enjeux

- **Suivre et piloter la politique locale de l'habitat**

Les modalités d'animation, de suivi, d'observation, de concertation, et d'appui apporté aux communes qui seront mises en œuvre seront déterminantes pour assurer la réussite du PLH.

- **Besoin d'une assistance technique et d'ingénierie aux communes**

La conduite des projets et des actions dans le domaine du logement est complexe (multiplicité des acteurs, complexité des montages, fréquentes évolutions réglementaires). Les communes ne disposent pas des moyens d'ingénierie correspondants, et rencontrent parfois des difficultés dans le cadre de la mise en œuvre de leurs projets habitat.

La réalisation des objectifs du PLH nécessite donc la mise en œuvre d'une assistance pouvant être mobilisée par les communes durant sa phase opérationnelle.

- **Nécessité de créer un dispositif de suivi des évolutions de l'habitat**

La mise en œuvre d'un dispositif d'observation, prévu par la loi, est nécessaire. Il devra permettre de suivre l'évolution du marché et des besoins, de suivre la programmation des logements aidés, et ainsi d'évaluer régulièrement l'atteinte des objectifs fixés. Il servira de base également à un échange et au débat entre les acteurs et partenaires impliqués dans le PLH.

- **Besoin de concertation et coordination entre les acteurs**

La mise en œuvre opérationnelle des actions du PLH est largement conditionnée par l'engagement des différents partenaires associés à leur réalisation (bailleurs, partenaires institutionnels, partenaires locaux). La mise en place d'un partenariat et d'un dispositif d'échange et de concertation est ainsi déterminante.

- **Développer une stratégie de communication et d'information "Habitat" sur la durée du PLH auprès des élus et techniciens du territoire et des habitants**

#### objectifs

- **Suivre et piloter la politique locale de l'habitat**

Constituer une équipe "Habitat" de la Communauté de Communes chargée de suivre et d'animer la mise en œuvre des actions du PLH.

- **Développer une stratégie de communication "Habitat" sur la durée du PLH**
  - **Disposer d'outils de communication adaptés pour permettre aux habitants :**
    - de connaître la politique en matière d'habitat de la Communauté de Communes et des répercussions sur les politiques habitat des communes,
    - de disposer des informations concernant l'ensemble des aides dont peuvent bénéficier les propriétaires (occupants ou bailleurs) et les locataires dans le cadre de travaux par exemple.
  - **Disposer d'outils de communication performants pour permettre aux élus :**
    - de disposer des connaissances nécessaires sur les outils à leur disposition pour mettre en œuvre concrètement sur leur territoire les actions du PLH,
    - de connaître des expériences similaires conduites par des territoires voisins, ou être informés d'expériences particulières et exemplaires menées par d'autres territoires, qui pourraient servir de base à la Communauté de Communes ou aux communes.
  
- **Suivre et piloter la politique locale de l'habitat**
  - **Constitution d'une équipe "Habitat" de la Communauté de Communes composée :**
    - d'un vice-président de la Communauté de Communes,
    - d'un élu référent-habitat dans chaque commune,
    - d'un fonctionnaire territorial à temps partiel,
    - d'un spécialiste des questions habitat détaché à temps partiel dans le cadre d'un contrat de partenariat ou intervention d'un bureau d'étude missionné pour le suivi du PLH
  - **Cette équipe " Habitat " serait chargée de :**
    - suivre et animer la mise en œuvre des actions du PLH,
    - organiser la coordination entre les différents partenaires impliqués dans la réalisation des actions du PLH,
    - apporter un appui technique et méthodologique aux communes pour la réalisation de leurs projets habitat et la prise en compte des objectifs du PLH,
    - mettre en œuvre une stratégie de communication sur les questions Habitat-Logement dans la Communauté de Communes,
    - observer les évolutions de l'habitat sur la Communauté de Communes (mise en place d'un observatoire local de l'habitat et du foncier).
    - animer une instance de concertation partenariale sur la durée du PLH (Comité Local de l'Habitat) réunissant collectivités et partenaires locaux de l'habitat, permettant de prolonger la concertation et les échanges mis en œuvre durant l'élaboration du PLH : suivi des besoins, coordination de la programmation du logement locatif aidé à l'échelle intercommunale, suivi des actions PLH.

- **Développer une stratégie de communication "Habitat" sur la durée du PLH**

Dans le cadre de la création d'une équipe Habitat au sein de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes, le rôle de cette équipe serait également de développer des actions de communication en direction du grand public et des élus.

- **Actions de communication en direction des habitants :**

- par voie de presse (articles dans les bulletins municipaux, dépliants),
- par voie d'affichage (dans les mairies par exemple),
- en organisant des manifestations spécifiques (exposition, réunions publiques, etc.).

- **Actions de communication en direction des élus et partenaires locaux :**

- communication ponctuelle aux élus des nouveaux outils (nouvelle loi ou nouveau règlement) sur la thématique Habitat, leur permettant de concrétiser les actions du PLH,
- information à la demande des élus sur les outils opérationnels existants ou les nouveaux outils,
- communication régulière (par courrier ou réunion) sur des opérations "exemplaires", des actions mises en œuvre sur la CCVT ou sur d'autres territoires, etc., avec éventuellement, une organisation de visites de terrain sur ces opérations.

# programme d'actions

diagnostic

orientations stratégiques

**Programme Local de l'Habitat**  
Communauté de Communes des Vallées de Thônes

# PREAMBULE

Début 2009, la Communauté de Communes des Vallées de Thônes engageait un Programme Local de l'Habitat dans le but de promouvoir une politique de l'habitat et du logement plus soutenue et concertée à l'échelle intercommunale.

Fin 2009, à l'issue de la réactualisation de son diagnostic, des rencontres avec les élus et des acteurs de l'habitat, et de la validation des cinq orientations stratégiques, la démarche se précise à travers l'élaboration de fiches-actions.

Cette troisième phase : **le programme d'actions**, donne au PLH une valeur opérationnelle permettant aux 13 communes de la Communauté de Communes de mener à bien, et de façon conjointe, une politique de l'habitat cohérente.

Ce plan d'actions a été élaboré selon deux principes :

- il prend en compte la volonté d'engagement des communes,
- il tient compte du degré d'avancement des autres démarches de planification, et notamment du SCOT.

La dernière étape du PLH est celle qui s'ouvre à l'issue de l'approbation des actions par les élus du territoire et qui se prolongera durant les six ans de la validité du programme.

Elle permettra de concrétiser les actions énoncées dans ce document.

### Action 1.1.

### Adapter les documents d'urbanisme aux objectifs du PLH

#### constat

- La **faiblesse du parc en collectif ou en habitat intermédiaire dans certaines communes**, au profit de logements en individuel génère deux types de difficultés :
  1. les ménages à revenus modestes et moyens ont des difficultés à se loger sur le territoire (p. ex : jeunes en voie de décohabitation)
  2. la production de logements est fortement consommatrice d'espace, et engendre un mitage des espaces.
- Les communes n'ont pas toutes intégré dans leur document d'urbanisme les outils permettant de favoriser la production de formes d'habitat plus économes en consommation d'espace (collectif, intermédiaire, etc.).
- La Communauté de Communes est actuellement en **phase d'élaboration du SCOT** Fier Aravis, dont les orientations et prescriptions s'imposent au PLH et aux documents d'urbanisme communaux.

#### objectifs

- En cohérence avec les objectifs du SCOT, **maîtriser et orienter le développement de l'habitat** vers une typologie de logements à la fois moins consommatrice d'espace, et permettant une offre alternative, accessible aux ménages à revenus modestes et moyens.

#### contenu

- Définir à l'échelle de chaque commune les secteurs stratégiques de développement de l'habitat, par un repérage des zones d'urbanisation prioritaires : dents creuses en centre bourg, ou en l'absence de disponibilité foncière dans ces secteurs, en continuité des **hameaux existants**, où la part de cette croissance ne pourra représenter plus de 20% de la croissance totale de la commune (objectif SCOT).

Le choix d'étendre l'urbanisation des hameaux devra être argumentée et prendre en compte les impacts paysagers, agricoles, des éventuels risques naturels, l'accessibilité et de la viabilisation, ainsi que les liens et la cohérence de cette urbanisation avec le centre-bourg (objectif SCOT).

Par ailleurs, en cohérence avec les objectifs du SCOT, trois communes : Thônes, le Grand-Bornand et la Clusaz ont pour objectif de réaliser au moins deux nouveaux logements sur trois au sein des zones U existantes. En cas d'insuffisance de foncier mobilisable en zone U, elles pourront développer une offre en logements sur les zones AU.

- En cohérence avec les indications du SCOT, envisager dans le cadre des documents d'urbanisme communaux, des orientations d'aménagement permettant d'encadrer et d'orienter les formes et le type d'habitat produit (logements collectifs / intermédiaires / individuels), notamment par le biais des COS.

acteurs /  
partenaires

- Favoriser dans le cadre des règlements d'urbanisme communaux la production d'une offre alternative au logement individuel pur et au logement collectif : le logement intermédiaire, et définir des zones où ce type d'habitat sera développé.
- Communes
- Communauté de Communes
- Conseil Général de la Haute-Savoie (pôle de compétence) Ce dispositif est destiné à mettre à disposition des communes une aide technique pour étudier un projet d'aménagement ou de réhabilitation comprenant du logement aidé. Le Conseil général met à disposition de la commune entre 1 et 10 jours d'ingénierie gratuite afin de fournir à la commune des éléments de programme, des éléments financiers et ainsi que des éléments de méthode. Les communes intéressées doivent saisir le Conseil général pour postuler officiellement au dispositif.
- EPF 74 pour les communes qui souhaiteront le mobiliser

moyens financiers

- Le financement en terme d'appui et d'ingénierie en direction des communes est précisé dans l'action concernant la mise en œuvre d'une animation du PLH (fiche action 5.1).

modalités de suivi

- La réalisation de ces objectifs nécessite un suivi et une animation mise en œuvre à l'échelle de la CCVT afin de veiller à ce que chacune des communes puisse par son document d'urbanisme en vigueur, maîtriser le développement de l'habitat sur son territoire, dans le respect des orientations du SCOT et des objectifs du PLH (cf. action 5.1).
- Suivi des objectifs de cette action dans le cadre du Comité Local de l'Habitat (cf. action 5.2).
- Ce suivi sera également assuré dans le cadre du bilan de réalisation du PLH effectué à mi-parcours, et transmis au représentant de l'Etat et au Comité Régional de l'Habitat.

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

#### constat

- L'offre actuelle de logements ne permet de satisfaire la demande de logements locatifs qu'à la marge car elle ne correspond pas en termes de niveau de loyer aux capacités de la majorité des ménages en recherche de logement sur le territoire.
- La Communauté de Communes compte 389 logements locatifs sociaux en 2009, dont 87% sont concentrés sur quatre communes (Thônes, Le Grand-Bornand, La Clusaz et Manigod). Le parc locatif social représente donc 5,9% du parc de résidences principales. A ces logements peuvent être associés les 120 dépendant du parc communal des 13 communes, loués à des loyers en-dessous du marché.
- La CCVT enregistre une forte pression de la demande locative sociale avec 159 demandeurs (août 2009), soit 41 demandes en attente pour 100 logements en service.

#### objectifs

- **Développer et diversifier l'offre en logements locatifs aidés** afin de faciliter l'accueil et la trajectoire résidentielle de toutes les catégories de ménages dans la Communauté de Communes.
- **Rééquilibrer l'offre en logements locatifs accessibles** à l'échelle de la CCVT : logements locatifs du parc public et du parc communal.

#### contenu

- La volonté de poursuivre le développement du parc de logements locatifs accessibles se traduit par l'engagement des 13 communes en faveur de la réalisation d'un **objectif de production de 205 logements (parc public et parc communal) sur la durée du PLH, soit une moyenne annuelle de 34 logements** [Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS), Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI), Prêts Locatifs Sociaux (PLS)].

⇒ objectif global de production de logements locatifs sociaux :  
**205 logements sur les 6 ans du PLH**

⇒ Répartition par type de logements :

- **25% de PLAI** à développer prioritairement dans les communes classées rang 1 et 2 au SCOT (Thônes, Le Grand-Bornand, Saint-Jean-de-Sixt et La Clusaz)
- **70% de PLUS** (loyer classique)
- **5% de PLS** (loyers intermédiaires)

### Clé de répartition communale de l'objectif de 205 logements :

- **1<sup>ère</sup> colonne bleue** : pour chaque commune, on estime le nombre de logements à produire pour atteindre 5% de logements locatifs aidés
- **2<sup>ème</sup> colonne bleue** : on indique l'écart entre ce niveau à atteindre et le parc de logements aidés + les logements communaux pour les communes dont le parc actuel n'atteint pas 5% : soit 58 logements à l'échelle de la Communauté de Communes
- **3<sup>ème</sup> colonne bleue** : on soustrait les 58 logements à l'objectif initial des 200 à produire, soit 142 logements, répartis suivant la clé de répartition calée sur les objectifs de production en résidences principales définis dans le SCOT
- **4<sup>ème</sup> colonne bleue** : addition des colonnes 2 et 3. La commune d'Entremont, ayant d'ores et déjà un objectif de 8 logements locatifs aidés (soit 5 de plus que son objectif déterminé par cette clé de répartition), son objectif définitif inscrit est de 8 logements en locatifs aidés, ce qui porte à 205 l'objectif global à l'échelle de la Communauté de Communes.

	parc aidé + parc communal	RAPPEL CLE DE REPARTITION CALEE SUR OBJECTIFS SCOT	EN TENANT COMPTE DU PARC LOCATIF AIDE ET DU PARC COMMUNAL DÉJÀ EXISTANT ET DE LA CLE DE REPARTITION SCOT			
			Niveau à atteindre pour 5% de logements locatif aidés+communal dans toutes les communes	Ecart par rapport au parc actuel existant dans les communes	reste à répartir 200-58=142 logements (en fonction du répartition SCOT)	OBJECTIFS
Alex	5	6%	17	12	9	21
La Balme-de-Thuy	2	2%	7	5	3	8
Le Bouchet	12	2%	4		3	3
Les Clefs	23	2%	11		3	3
La Clusaz	64	11%	43		15	15
Dingy-Saint-Clair	6	6%	21	15	8	23
Entremont	22	2%	11		3	8 (+8 en accession sociale)
Le Grand-Bornand	80	11%	45		15	15
Manigod	40	6%	17		8	8
Saint-Jean-de-Sixt	14	11%	26	12	15	27
Serraval	6	2%	11	5	3	8
Thônes	225	34%	123		49	49
Les Villards-sur-Thônes	10	6%	19	9	8	17
<b>CCVT 2010</b>	<b>509</b>	<b>100%</b>	<b>357</b>	<b>58</b>	<b>142</b>	<b>205</b>

- La réalisation de ces objectifs de production pourra être assurée :
  - dans le cadre **d'opérations d'initiatives publiques réalisées en direct par un bailleur social public**,
  - dans le cadre de l'imposition ou de la négociation dans le cadre **d'opérations d'initiatives privées** (cf. action 2.2)
  - dans le cadre de projets portés par une commune (logements communaux à vocation sociale).

### acteurs / partenaires

- Communes
- Communauté de Communes
- Bailleurs sociaux
- Conseil Général de la Haute-Savoie
- Région Rhône-Alpes
- Etat
- 1% logement
- EPF74 pour les communes souhaitant le mobiliser

### moyens financiers

- Le financement en termes d'appui et d'ingénierie en direction des communes est précisé dans l'action concernant la mise en œuvre d'une animation du PLH (fiche action 5.1).
- Les moyens financiers mis en œuvre par la CCVT pour la réalisation de ces objectifs de production sont détaillés dans la fiche-action 2.4.

### modalités de suivi

- La réalisation de ces objectifs nécessite un suivi et une coordination de la programmation du logement locatif aidé par le biais d'une animation du PLH (cf. action 5.1) afin :
  - de veiller à ce que les opérations programmées correspondent aux objectifs du PLH,
  - d'examiner techniquement les projets et de proposer aux instances décisionnelles communautaires la participation de la CCVT au plan de financement des opérations selon les modalités du dispositif d'aide.
- Suivi des objectifs de cette action dans le cadre du Comité Local de l'Habitat (cf. action 5.2).
- Un bilan à réaliser à mi-parcours et transmis au représentant de l'Etat et au Comité Régional de l'Habitat permettra également de faire le point sur les projets engagés et les objectifs restant à atteindre. Les objectifs quantitatifs et qualitatifs pourront être adaptés en cours de PLH, en fonction de l'évolution des besoins, du contexte démographique, économique et social.

### Action 2.2.

### Elaborer une stratégie foncière en faveur du développement de l'habitat aidé

#### constat

- La Communauté de Communes enregistre une forte pression sur le parc de logements locatifs aidés.
- Les communes ont parfois des difficultés à répondre à cette demande, en lien avec les investissements financiers et la complexité des montages d'opérations.
- Les évolutions législatives permettent dorénavant de faire participer les opérateurs privés à la réalisation de logements aidés dans le cadre de la réalisation de leurs opérations

#### objectifs

- En cohérence avec les objectifs du SCOT, mettre en œuvre des dispositions dans les documents d'urbanisme communaux permettant :
  - **la réalisation de logements aidés sur des secteurs stratégiques**, et favorisant la mixité sociale,
  - **la production de logements aidés dans le cadre de la réalisation d'opérations d'initiatives privées.**

#### contenu

- Définir dans les documents d'urbanisme communaux les **secteurs stratégiques de développement de l'habitat, à l'intérieur desquels les opérateurs privés devront réaliser une part de logements locatifs aidés.**

Pour une politique du logement homogène à l'échelle de la Communauté de Communes, le choix d'un objectif de la part de logements à produire et du seuil pourra être concerté entre toutes les communes.

- Définir des **emplacements réservés précisant un pourcentage de logements aidés à construire** et définissant le programme de logements dans les documents graphiques du PLU. L'emplacement réservé peut aussi être utilisé pour réaliser des opérations mixtes locatifs/accession.
- **Permettre le dépassement de COS pour des opérations de logements aidés.**

#### acteurs / partenaires

- Communes
- Communauté de Communes (par le biais de l'aide apportée dans le cadre de l'animation du PLH)

### moyens financiers

- Conseil Général de la Haute-Savoie (pôle de compétence) Ce dispositif est destiné à mettre à disposition des communes une aide technique pour étudier un projet d'aménagement ou de réhabilitation comprenant du logement aidé. Le Conseil général met à disposition de la commune entre 1 et 10 jours d'ingénierie gratuite afin de fournir à la commune des éléments de programme, des éléments financiers et ainsi que des éléments de méthode. Les communes intéressées doivent saisir le Conseil général pour postuler officiellement au dispositif.

### modalités de suivi

- Le financement en termes d'appui et d'ingénierie en direction des communes est précisé dans l'action concernant la mise en œuvre d'une animation du PLH (fiche action 5.1).
- L'animation du PLH (cf. action 5.1) a pour mission de veiller à ce que chacune des communes puisse, par son document d'urbanisme en vigueur, développer du logement aidé sur son territoire.
- Suivi des objectifs de cette action dans le cadre du Comité Local de l'Habitat (cf. action 5.2).
- Ce suivi sera également assuré dans le cadre du bilan de réalisation du PLH effectué à mi-parcours, et transmis au représentant de l'Etat et au Comité Régional de l'Habitat.

### Action 2.3. Développer une offre en accession sociale

**constat** ▪ Les ménages primo-accédants, bénéficiant de ressources modestes et moyennes ont des difficultés à accéder à la propriété sur le territoire des Vallées de Thônes. Les prix d'acquisition rendent difficile les possibilités d'achat d'un premier logement

**objectifs** ▪ **Développer une offre de logements et des aides aux ménages primo-accédants afin de faciliter le parcours résidentiel des jeunes ménages.**

**contenu** ▪ Développer une offre de logements en **PSLA** (Prêt Social Location Accession) par le biais d'un soutien financier dans le cadre du fonds intercommunal (cf. action 2.3).

▪ **Sur du foncier communal, mettre en œuvre des opérations mixtes location-accession** réalisées par des bailleurs sociaux, via la mobilisation de l'aide intercommunale (cf. action 2.4)

▪ Créer un **fonds intercommunal pour les primo-accédants**. L'intervention financière de la CCVT pour l'acquisition s'établit à :

- **1000€** pour un ménage de trois personnes maximum
- **2000€** pour un ménage de quatre personnes et plus.

▪ Dans le cadre de ces trois dispositifs, **des clauses anti-spéculatives seront mises en œuvre, afin d'assurer de façon pérenne la vocation sociale du bien immobilier concerné.**

**acteurs / partenaires** ▪ Communes  
▪ Communauté de Communes  
▪ Bailleurs sociaux  
▪ Collecteurs du 1% Logement (CILSE)

**moyens financiers** ▪ Le financement en terme d'appui et d'ingénierie en direction des communes est précisé dans l'action concernant la mise en œuvre d'une animation du PLH (fiche action 5.1).

▪ Possibilité de mobiliser le fonds de minoration foncière et immobilière (cf. action 2.4) dans le cadre de la production d'opérations en PSLA ou d'opérations mixtes.

### modalités de suivi

- Mise en œuvre du fonds intercommunal : **20.000€ / an pour environ 10 dossiers**. La délibération mettant en œuvre cette participation devra la conditionner en fonction du profil des ménages que la CCVT souhaite aider. La mise en œuvre de ce fonds s'accompagne d'une clause anti-spéculative prévoyant le remboursement de cette participation en cas de revente avec plus-value.
- Suivi des aides apportées à l'échelle de la Communauté de Communes dans le respect de l'enveloppe annuelle attribuée à cette action, et suivi de la programmation des logements en PSLA ou en opérations mixtes dans le cadre de l'animation du PLH (cf. action 5.1).
- Suivi des objectifs de cette action dans le cadre du Comité Local de l'Habitat (cf. action 5.2).
- Ce suivi sera également assuré dans le cadre du bilan de réalisation du PLH effectué à mi-parcours, et transmis au représentant de l'Etat et au Comité Régional de l'Habitat.

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

#### constat

- La réalisation des objectifs de production en logements locatifs aidés définis dans le cadre du PLH et l'incitation au développement d'une offre de logements neufs en accession sociale nécessitent un investissement renforcé de l'ensemble des partenaires et notamment de la CCVT.
- La production de logements aidés (locatif ou accession) est fortement pénalisée par le renchérissement des coûts du foncier et de la construction. Malgré la mobilisation des différents partenaires (bailleurs, Etat, Région, Conseil Général, communes, 1% logement), l'équilibre financier des opérations est de plus en plus difficile à atteindre.
- Actuellement, 6 communes de la CCVT sont adhérentes à l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie : La Clusaz, Entremont, Le Grand-Bornand, Saint-Jean-de-Sixt, Serraval et Thônes. Cette adhésion permet un portage foncier dans le cadre de réalisation de réserves foncières ou de saisies d'opportunité de terrain ou de bâti pour des projets communaux (notamment en termes de développement de logements à loyers maîtrisés).

#### objectifs

- **Initier des projets**, mobiliser les communes à la production de logements aidés (locatifs et accessions).
- Faciliter la **mobilisation de foncier ou de bâti existant en faveur de l'habitat aidé** en apportant une aide financière aux communes s'engageant dans l'acquisition foncière et immobilière en faveur de la création de logements aidés (locatif ou accession sociale)

#### contenu

- Favoriser la réalisation des opérations de logements aidés, en locatif et en accession, en créant **un fonds intercommunal de minoration foncière et immobilière, dans le cadre d'acquisitions de foncier ou de bâti par les communes pour la réalisation de logements aidés.**

**Le fonds de minoration foncière et immobilière permettra ainsi à la CCVT de participer à hauteur de 10% du coût d'acquisition plafonné à 500.000€ par acquisition, avec un fonds plafonné à 80.000€ pour la première année, soit environ 2 acquisitions par an.**

**Le fonds d'aide à l'acquisition foncière et immobilière pourra être mobilisé pour :**

- une acquisition foncière ou immobilière visant à la production de logements locatifs aidés et /ou en accession sociale par le biais d'un bailleur public,
- une acquisition foncière ou immobilière visant à la production de logements locatifs communaux,
- une acquisition foncière ou immobilière visant à la production de logements à destination des saisonniers, si les employeurs interviennent financièrement dans l'opération, et de manière significative,
- une acquisition foncière ou immobilière visant à la production éventuelle d'une structure d'hébergement temporaire.

**Pour engager ou soutenir une dynamique de développement de logements aidés, plusieurs partenaires interviennent, soit dans le cadre d'aides à la mobilisation du foncier, soit dans le cadre d'aides à la production de logements aidés :**

- **Communes**  
Participation financière à l'acquisition du foncier (participation de la CCVT en complément) et à l'équilibre des opérations
- **Communauté de Communes**  
Mise en œuvre du fonds intercommunal
- **Etat**  
Dispositif de subvention du logement social (subvention + prêt Caisse des Dépôts et Consignations + TVA 5,5%)
- **Conseil Général de la Haute-Savoie**  
Aide dans le cadre d'études visant à développer la connaissance et la stratégie foncière d'un territoire  
30% du montant des études dans une limite de 10000€ par étude

#### **Aide en matière de production de logements aidés PLAI et PLUS**

- logement PLA I : 110€ / m<sup>2</sup> de surface utile
- logements PLUS : 70€ / m<sup>2</sup> de surface utile

Aide pouvant être mobilisée dans le cadre d'un appel à projets destiné à soutenir financièrement les bailleurs sociaux dans la réalisation de projets innovants.

- **Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie : pour les communes adhérentes**
- **Collecteurs du 1% logement**
- **Fonds propres des organismes HLM**
- *Région Rhône Alpes (en attente) :*
  - *Intervention dans le cadre de la production de logements aidés : aide forfaitaire de 52€ / m<sup>2</sup> de surface utile sur 100% des objectifs de production*
  - *Parallèlement, le dispositif d'aide régional à la production de logements sociaux est bonifié pour des opérations prenant en compte la qualité environnementale (selon des critères de niveau de performances).*

moyens financiers  
à mobiliser

- Coût total pour la mise en œuvre d'un fonds intercommunal d'acquisition foncière et immobilière par la Communauté de Communes des Vallées de Thônes :  
**80.000 € pour la première année du PLH**

- Financement de l'animation et du suivi de l'action dans le cadre de l'action 5.1

modalités de suivi

- La mobilisation de cette aide nécessite un suivi à l'échelle de la CCVT (cf. action 5.1) : conditions de mobilisation et mobilisation en fonction de l'enveloppe budgétée annuellement.
- Les instances décisionnelles de la CCVT décident de la mobilisation de l'aide selon la conformité du projet aux conditions de mobilisation de l'aide.
- Suivi des objectifs de cette action dans le cadre du Comité Local de l'Habitat (cf. action 5.2).

### Action 3.1.

### Répondre aux besoins en logements des ménages en difficulté et aux besoins en hébergement temporaire

#### constat

- La Communauté de Communes ne dispose pas d'une structure particulière pour l'accueil de ménages en **situation d'urgence** (incendie, situation familiale conflictuelle, personne isolée sans domicile, etc.)
- Des besoins en terme **d'hébergement temporaire** de public diversifié : jeunes en insertion, ménages précarisés, personnes à faibles ressources, etc.
- Ces publics sont actuellement dirigés sur les structures d'hébergement de l'agglomération d'Annecy.

#### objectifs

- Mutualiser un parc de logements d'urgence à l'échelle intercommunale, en s'appuyant sur le parc communal déjà existant
- Etudier le développement d'une offre en hébergement temporaire dans la Communauté de Communes du type résidence sociale à vocation d'accueil diversifié

#### contenu

- **Pour le logement d'urgence :**
  - Repérage à l'échelle de la CCVT des logements communaux pouvant être mobilisés (localisation, typologie, disponibilités)
  - Mise en œuvre d'une solidarité intercommunale pour le logement des ménages dans l'urgence.
- **Pour l'hébergement temporaire :**
  - Recensement et évaluation des besoins sur le territoire
  - En fonction de cette analyse, étude du développement d'une offre de logements temporaire accessible permettant de répondre aux besoins identifiés : localisation de l'offre, nombre de places, financements à mobiliser, etc.
  - Intervention financière de la CCVT dans le cadre de la mobilisation du fonds intercommunal d'acquisition foncière et immobilière

#### acteurs / partenaires

- **Communes**
- **Communauté de Communes**
  - Fonds intercommunal de minoration foncière dans le cadre d'une opération en hébergement temporaire
- **Etat**
  - Dispositif de subvention du logement social

moyens  
financiers à  
mobiliser

- **Région**  
Dans le cadre des aides à la production de logements aidés
- **Conseil Général 74**  
Pour les PLAI résidences sociales : participation à hauteur de 10 % de l'assiette de subvention de l'Etat.
- **Collecteurs du 1% logement**
- **Le cas échéant, association gestionnaire de la structure d'hébergement temporaire créée.**

- Le financement en terme de recensement de l'offre en logements d'urgence et de la demande en hébergement est précisé dans l'action concernant la mise en œuvre d'un suivi et d'une animation du PLH (fiche action 5.1).
- Les moyens financiers mis en œuvre par la CCVT dans le cadre du fonds de minoration foncière et immobilière (cf. action 2.4) peuvent être mobilisés au titre de la production d'une structure en hébergement temporaire.

modalités de  
suivi

- La réalisation de ces objectifs nécessite un suivi à l'échelle de la CCVT (cf. action 5.1).
- Un bilan à réaliser à mi-parcours et transmis au représentant de l'Etat et au Comité Régional de l'Habitat permettra également de faire le point sur la mutualisation des logements pour des situations d'urgence ainsi que les besoins en hébergement et les projets de développement d'une structure.
- Suivi des objectifs de cette action dans le cadre du Comité Local de l'Habitat (cf. action 5.2).

### Action 3.2. Répondre aux besoins des ménages âgés ou handicapés

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>constat</b>               | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Des besoins en termes d'adaptation des logements occupés des ménages âgés ou handicapés pour une meilleure accessibilité et un maintien à domicile.</li><li>▪ Emergence d'une demande de logements autonomes adaptés dans les bourgs urbains, en proximité directe avec les services et équipements (commerces, services de santé, etc.)</li></ul>  |
| <b>objectifs</b>             | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Développer une offre de logements permettant de répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées (accessibles, à loyers modérés et en proximité des commerces et services).</li><li>▪ Proposer un dispositif d'aide ou d'information sur les aides existantes de droit commun, auprès des ménages âgés ou handicapés souhaitant adapter leur logement pour le rendre accessible, dans l'objectif de leur permettre un maintien à domicile.</li></ul>   |
| <b>contenu</b>               | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Création d'une offre nouvelle adaptée de logements autonomes en proximité immédiate des services et commerces</b>, dans le cadre de la production de logements aidés, ou par le biais d'une négociation dans le cadre d'opérations privées : production de logements accessibles (plein pieds ou ascenseur, pas de porte large, sanitaires adaptés, etc.)</li><li>▪ Pour permettre une adaptation des logements des ménages âgés ou handicapés, mise en œuvre d'un <b>dispositif d'aide particulier, type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat</b> (cf. action 4.1) ou à défaut, <b>d'un dispositif d'information sur les aides de droit commun mobilisables dans ce cadre par ce public</b> (plaquettes d'information, articles dans les journaux locaux, affichages, etc.)</li></ul> |
| <b>acteurs / partenaires</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Communes</b></li><li>▪ <b>Communauté de Communes</b></li><li>▪ <b>Recensement des besoins</b><ul style="list-style-type: none"><li>- CCAS (Centres Communaux d'Action Sociale)</li><li>- ADMR (Aide à Domicile en Milieu Rural)</li></ul></li></ul>  |

- **Bailleurs sociaux**
- **Participation financière dans le cadre de la production de logements aidés**
  - Région
  - Conseil Général 74

moyens  
financiers à  
mobiliser

- Participation financière de la Communauté de Communes dans le cadre de la production de logements aidés, par le biais de la mobilisation du fonds intercommunal d'acquisition foncière ou immobilière (cf; action 2.4).
- L'amélioration des logements des ménages âgés ou handicapés intervient dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat (**cf. action 4.1**)

modalités de  
suivi

- La réalisation de ces objectifs nécessite un suivi dans le cadre de l'animation du PLH (cf. action 5.1).
- Suivi des objectifs de la démarche d'amélioration de l'habitat (type OPAH) dans le cadre du Comité Local de l'Habitat (cf. action 5.2).
- Un bilan à réaliser à mi-parcours et transmis au représentant de l'Etat et au Comité Régional de l'Habitat permettra également de faire le point sur la production de logements en proximité des centres-bourgs et l'état d'avancement de la réflexion sur les besoins et la production d'une structure pour les ménages âgés.

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

#### constat

- Des difficultés pour les actifs saisonniers du tourisme à se loger sur la CCVT, en lien avec une offre en logements déficitaires pour ce public
- Des besoins qui concernent en priorité les communes de la Clusaz, Grand-Bornand, Manigod, Saint-Jean-de-Sixt et Thônes.

#### objectifs

- Favoriser et améliorer l'accès au logement pour les actifs saisonniers du territoire, en mobilisant les employeurs locaux.

#### contenu

- 1. Renforcer l'information sur les dispositifs permettant aux employeurs de loger leurs saisonniers :**
  - **Information aux employeurs sur les possibilités d'hébergement existantes**, dans la CCVT et éventuellement dans les territoires proches (agglomération annécienne notamment).
  - **Présentation des différents dispositifs d'appui existants en faveur de la création, à leur initiative, de logements saisonniers**, notamment dans le cadre du 1% logement, leur permettant de développer des solutions de logements pour leurs actifs (en partenariat avec le CILSE et la DDE 74).
- 2. Développer une offre de logements des saisonniers :**
  - par le biais d'une opération partenariale publique-privée, avec une intervention significative des employeurs.
  - en mettant en œuvre dans les PLU des communes supports de station, des emplacements réservés imposant, dans le cadre de la mixité sociale, la réalisation de X m<sup>2</sup> de SHON, en laissant libre le constructeur d'utiliser le reste de constructibilité potentielle pour un autre programme de constructions (type logement touristique par exemple).

## acteurs / partenaires

- Communes
- Communauté de Communes
- Office de Tourisme
- Employeurs
- CILSE
- Etat
- Structures d'hébergement des saisonniers
- Services sociaux des communes
  
- **Région Rhône-Alpes**  
Dans le cadre de la production d'une structure adaptée : l'aide régionale s'élève à hauteur de 10% du prix de revient du coût de l'opération, plafonnée à 3 000 € par lit, et limitée à 50 lits par opération.

## moyens financiers à mobiliser

- Le financement du soutien technique aux communes souhaitant intégrer des dispositions permettant le développement d'une offre en logement des saisonniers, est précisé dans l'action concernant l'animation du PLH (cf. action 5.1).
  
- **Moyens à mobiliser dans le cadre de l'organisation de rencontres et de réunions avec les employeurs, etc. (cf. action 5.1)**
  
- Dans le cadre du développement d'une offre pour les saisonniers **possibilité de mobiliser le fonds intercommunal de minoration foncière et immobilière (cf. action 2.4)**, conditionnée à une intervention financière significative des employeurs.

## modalités de suivi

- La réalisation de ces objectifs nécessite un suivi et une animation (cf. action 5.1).
  
- Suivi des objectifs de l'action dans le cadre du Comité Local de l'Habitat (cf. action 5.2).
  
- Un bilan à réaliser à mi-parcours et transmis au représentant de l'Etat et au Comité Régional de l'Habitat permettra également de faire le point sur l'amélioration de l'accès au logement des saisonniers.

### Action 4.1. Améliorer et adapter le parc de logements existant

#### constat

- Une population vieillissante, qui engendre des besoins en termes d'adaptation des logements, pour une meilleure accessibilité et un maintien à domicile.
- Des enjeux au niveau national en termes de maîtrise des énergies, pour favoriser des économies d'énergie et de charges, et pour améliorer le confort des logements.
- Un territoire soumis à des conditions climatiques rudes, qui confortent les besoins d'amélioration de l'isolation, des systèmes de chauffage, etc. pour assurer le confort des logements, dans un souci d'économies de charges énergétiques.

#### objectifs

- Favoriser **l'adaptation du parc existant de logements, afin d'améliorer les conditions de maintien à domicile.**
- Améliorer **les performances énergétiques du parc de logements.**
- Dynamiser et soutenir les activités de l'artisanat local du BTP fortement représentées dans la CCVT.

#### contenu

- **Etudier la mise en œuvre d'un nouveau dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat de type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)**
  1. **Etude permettant de cibler précisément les besoins (recensement) et de définir les aides complémentaires** que pourraient engager la CCVT pour y répondre :
    - travaux d'adaptation dans des logements occupés par des ménages âgés (ex : rampe d'accès, remplacement des baignoires par des douches, etc.),
    - travaux d'isolation, remplacement des systèmes chauffage obsolètes ou peu performants au profit de systèmes moins consommateurs d'énergie.

Dans le cadre de l'étude, réflexion sur la mise en place d'une aide communautaire complémentaire aux dispositifs financiers existants (ANAH, Région, CG74, etc.).

#### 2. Phase d'animation comprenant :

- **Une animation spécifique pour la mobilisation des propriétaires dans le cadre de l'adaptation ou de l'amélioration de leur logement** (information des ménages âgés, communication auprès de l'ensemble des propriétaires pour l'amélioration de la maîtrise de l'énergie dans leur logement, et orientation vers les dispositifs d'aides : éco-prêt à taux zéro, crédit d'impôt, etc.),
- **Le cas échéant, appui financier de la CCVT**, complémentaire aux aides existantes (ANAH, Région, caisses de retraite).

#### acteurs /

- **Recensement des besoins**
  - Communes

## partenaires

- CCAS (Centres Communaux d'Action Sociale)
- ADMR (Aide à Domicile en Milieu Rural)
- **Partenaires financiers**
  - **Agence nationale de l'habitat** : dispositif d'aides mobilisables dans le cadre des OPAH pour les propriétaires occupants et bailleurs
  - **Conseil Général 74**
  - **Etat** : aides mobilisables dans le cadre de dispositifs Eco prêt à taux zéro et crédit d'impôt
  - **Région**  
sous conditions de ressources, plafonnées à 5 100€ (uniquement pour les personnes handicapées)
  - **Caisses de retraites**
  - **etc.**

## moyens financiers à mobiliser

- **Financement de l'étude d'amélioration de l'habitat** : estimée entre 15000€ et 20000€
- **Animation du dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat** : environ 20000€ / an envisagé par la CCVT (aides de l'Anah et du Conseil Général de la Haute-Savoie déduites)
- Eventuellement, mise en œuvre d'une **aide communautaire complémentaire** aux aides existantes, pour l'appui au financement de travaux.
- Financement du suivi de l'étude et de l'animation du dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat, dans le cadre de l'animation du PLH (cf. action 5.1)

## modalités de suivi

- Suivi du dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat dans le cadre de l'animation du PLH (cf. action 5.1).
- Suivi des objectifs de l'action dans le cadre du Comité Local de l'Habitat (cf. action 5.2)
- Un bilan à réaliser à mi-parcours et transmis au représentant de l'Etat et au Comité Régional de l'Habitat permettra également de faire le point sur l'amélioration du parc existant, que ce soit sur le volet adaptation de logements de ménages âgés, ou celui de l'amélioration en termes de performance énergétique.

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

#### constat

- Une **tension sur le marché immobilier** dans la Communauté de Communes des Vallées de Thônes.
- Un **développement de l'habitat essentiellement lié à la production de logements neufs**, et consommateur d'espace.
- Du **potentiel de logements vacants à réhabiliter** sur la Communauté de Communes, et du bâti (essentiellement anciens bâtiments agricoles), pouvant faire l'objet de transformation d'usage à destination du logement.
- Un Programme d'Intérêt Général (PIG) Plan de Cohésion Sociale est en cours sur le territoire du CDRA du Bassin Annécien, auquel est intégrée la CCVT. Ce PIG a pour objectif le développement d'une offre de logements locatifs privés à loyers modérés. Il s'achèvera en mars 2011.

#### objectifs

- **Permettre la mobilisation du bâti existant pour le développement d'une offre en logements locatifs sur le territoire, permettant d'économiser le foncier.**

#### contenu

- **Etudier la mise en œuvre d'un nouveau dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat, type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)**, qui pourrait permettre aux propriétaires de logements vacants, ou de bâti transformable, de développer une offre de logements à loyers accessibles.
- **Mettre en œuvre un Droit de Préemption Urbain renforcé** sur les lots en copropriété pour des maîtrises ponctuelles en faveur du logement, à intégrer dans les documents d'urbanisme communaux. L'objectif est d'être en capacité de maîtriser, le cas échéant, des logements en copropriétés, qui présenteraient un intérêt pour une relocation en logements conventionnés (soit directement par les communes soit via un bailleur social).
- **Informers les propriétaires de bâtis vacants des aides dont ils peuvent bénéficier pour réhabiliter leur logement**, notamment dans le cadre du PIG du Bassin Annécien.
- **Référencer le potentiel du bâti communal** au sein de chaque commune, qui pourrait faire l'objet d'une **réhabilitation ou de transformation d'usage en logements locatifs** (analyse technique et financière)

#### acteurs /

- Communes

## partenaires

- Communauté de Communes
- Région
- ANAH
- CG74 "Aide à la production de logements conventionnés sociaux et conventionnés très sociaux dans le parc privé" : 3000 € par logement pour des logements conventionnés sociaux, 4500 € par logement pour des logements conventionnés très sociaux, et 1500€ pour un logement conventionné intermédiaire.

## moyens financiers à mobiliser

- La valorisation du bâti vacant et la transformation d'usage de bâti existant pour de l'habitat intervient dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat (**cf. action 4.1**)
- Financement du suivi du recensement, et de l'appui technique aux communes pour la mise en œuvre du DPU renforcé intégré dans le cadre de l'animation du PLH (cf. action 5.1)

## modalités de suivi

- Suivi dans le cadre de l'animation du PLH (cf. action 5.1)
- Suivi des objectifs de l'action dans le cadre du Comité Local de l'Habitat (cf. action 5.2)
- Un bilan à réaliser à mi-parcours et transmis au représentant de l'Etat et au Comité Régional de l'Habitat permettra de faire le point sur le développement ou les projets de développement de l'offre locative sur du bâti vacant.

### Action 5.1.

### Mettre en place un dispositif d'appui, d'ingénierie et de suivi du PLH

#### constat

- La mise en œuvre opérationnelle des actions du PLH est largement conditionnée par l'engagement des différents partenaires associés à leur réalisation. Les modalités d'animation, de suivi, d'observation et d'évaluation seront également déterminantes pour assurer sa réussite.
- La mise en œuvre d'un **dispositif d'observation, prévu par la loi**, devra permettre de suivre l'évolution du marché et des besoins, et ainsi d'évaluer régulièrement l'atteinte des objectifs fixés. Il servira de base également à un échange et au débat entre les acteurs et partenaires impliqués dans le PLH.
- La conduite des projets et actions dans le domaine du logement est complexe (multiplicité des acteurs, complexité des montages, fréquentes évolutions législatives et réglementaires) et nécessite la mise en œuvre d'une assistance et d'un appui pouvant être mobilisés par les communes durant le PLH.  
Le suivi et la coordination de la programmation du logement aidé public est également indispensable compte tenu de l'enjeu que représentent les objectifs de réalisation afin d'assurer une réelle diversification de l'offre de logement dans la Communauté de Communes.
- La mise en œuvre du PLH de la CCVT doit être compatible avec le SCOT, et les PLU doivent également être mis en conformité avec les orientations et objectifs du PLH.

#### objectifs

- Développer à l'échelle de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes et des communes **un appui, une ingénierie et une assistance au service de la politique de l'habitat.**
- **Coordonner, animer, évaluer la mise en œuvre progressive des actions du PLH** en articulation avec le SCOT engagée sur le territoire.
- **Suivre dans le temps les évolutions de la CCVT** (observatoire de l'habitat) et animer le réseau d'acteurs de l'habitat à l'échelle de ce territoire.

#### contenu

**Mise en œuvre d'un suivi et d'une animation du Programme Local de l'Habitat durant sa phase opérationnelle, par une personne intégrée aux services de la Communauté de Communes :**

- **Animer, planifier et réaliser la mise en œuvre et le suivi des actions du PLH :**

- définition des engagements techniques et financiers des actions
- suivi de l'engagement des actions en animant des groupes techniques de travail et de suivi et en organisant la coordination entre les partenaires impliqués dans les actions du PLH,
- animation et coordination du comité de programmation du logement aidé réunissant régulièrement les différents partenaires impliqués afin de coordonner les projets à l'échelle de la CCVT, instruire la mobilisation de l'aide communautaire (action 2.1) et veiller au respect des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH,

▪ **Mettre en place et suivre un outil d'observation permettant de suivre les évolutions :**

Suivi des évolutions de la production de logements, de la demande locative sociale, suivi des marchés locatifs et de l'accession, suivi des objectifs d'adaptation des logements des ménages âgés, analyse des évolutions des besoins spécifiques (en lien avec les acteurs locaux).

▪ **Assister les communes dans la mise en œuvre de leur projet d'habitat et la traduction des objectifs du PLH sur leur territoire**

- Appui à la traduction des objectifs du PLH dans les PLU,
- Assistance et appui dans la mise en œuvre d'opérations d'habitat ou d'aménagement (programme de logements locatifs aidés, opérations d'ensemble, emplacements réservés, maîtrise foncière, négociation avec les opérateurs privés etc.).

▪ **Animer le dispositif local de partenariat, de concertation et d'information:**

- Animation du **Comité Local de l'Habitat de la CCVT (action 5.2) assurant le suivi du PLH et réunissant l'ensemble des acteurs impliqués.**
- Mise en place **d'actions d'information et de sensibilisation des acteurs locaux et des habitants sur des thématiques particulières** : développement de l'habitat intermédiaire, recherche de solutions innovantes en matière de logements des personnes âgées, développement durable, actions d'information sur les dispositifs d'aides et d'appuis mobilisables en matière d'habitat, etc.

acteurs /  
partenaires

- Communes (élus et techniciens des communes en charge de l'habitat et du social)
- Communauté de Communes
- Etat, Département, Région
- Acteurs locaux : CCAS, bailleurs public, etc.

moyens  
financiers à  
mobiliser

- Financement d'un poste à mi-temps pour l'animation et le suivi du Programme Local de l'Habitat.

### Action 5.2.

### Créer une instance de concertation locale associant les communes et les partenaires locaux de l'habitat

#### constat

- Les enjeux en matière d'habitat se complexifient et les acteurs locaux (Communauté de Communes des Vallées de Thônes, communes, partenaires sociaux, etc.) ont pris conscience qu'ils méritent une réflexion concertée.
- L'animation et la coordination du partenariat local sont primordiales pour assurer la réussite du PLH.
- Il s'agit également de faire connaître et diffuser le plus largement la politique locale de l'habitat afin de sensibiliser et de faire partager aux acteurs les objectifs de la CCVT et des communes dans le cadre du PLH.

#### objectifs

- **Créer une structure partenariale d'élaboration, de concertation, de mise en œuvre et de suivi de la politique locale de l'habitat au sein de la CCVT réunissant l'ensemble des partenaires et acteurs de l'habitat.**

#### contenu

Création et animation par le service Habitat **d'un Comité Local de l'Habitat de la CCVT** avec pour compétences :

- Le suivi partagé des actions du PLH ;
- Le suivi de la programmation de la production de logements locatifs sociaux dans le cadre du **Comité de Programmation** réuni au moins semestriellement, permettant notamment de proposer à l'Etat les opérations annuelles de logements locatifs sociaux nécessitant des financements publics ;
- Le suivi partagé de l'évolution des marchés du logement public et privé et des besoins à travers la présentation des données de l'observatoire de l'habitat réalisé annuellement ;
- La mise en place d'ateliers techniques thématiques ponctuels, associant les partenaires concernés, avec pour objectif, sur la base du rendu des analyses de l'Observatoire et des bilans annuels du PLH, de réfléchir et proposer des solutions permettant de mieux répondre aux besoins : logements des jeunes et hébergements spécifiques, logements des personnes âgées, amélioration du parc existant, politique de peuplement dans le parc social, etc.

#### acteurs / partenaires

- Communes
- Communauté de Communes des Vallées de Thônes

- Etat
- Conseil Général 74
- Services sociaux des communes
- Acteurs sociaux
- Associations liées à l'habitat ou au social
- Bailleurs sociaux
- Professionnels de l'immobilier

moyens  
financiers à  
mobiliser

- Financement du suivi de l'instance de concertation locale dans le cadre de l'animation du PLH (cf. action 5.1)

modalités de  
suivi

- Suivi du Comité Local de l'Habitat dans le cadre de l'animation (cf. action 5.1)

# Récapitulatif des actions

orientations	actions	contenu	partenaires	moyens financiers à mobiliser
1. diversifier les formes d'habitat et limiter la consommation foncière	1.1 adapter les documents d'urbanisme communaux aux objectifs du PLH	repérage à l'échelle de chaque commune des zones stratégiques de développement de l'habitat permettre la diversification des formes d'habitat par le biais des documents d'urbanisme communaux	communes communauté de communes CG74 (pôle de compétence) EPF 74	coûts intégrés à l'action 5.1 (suivi et animation PLH)
2. diversifier et développer l'offre de logements accessibles	2.1 s'engager sur un objectif volontariste de production de logements locatifs aidés	détermination de l'objectif global de production répartition de cet objectif par commune objectif de production : 25% PLAI / 70%PLUS / 5%PLS	communes communauté de communes bailleurs sociaux Etat Région Rhône-Alpes CG74 collecteurs 1% logement	coûts intégrés à l'action 5.1 (suivi et animation PLH)  coûts intégrés à l'action 2.4 (fonds minoration foncière et immobilière)
	2.2 élaborer une stratégie foncière en faveur du développement de l'habitat aidé	Définition de secteurs stratégiques ou d'emplacements réservés pour la production de logements aidés dans des programmes privés Permettre le dépassement du COS si une opération privée intègre des logements aidés	communes Communauté de Communes (par le biais de l'aide apportée par le chargé de mission habitat) Conseil Général de la Haute-Savoie (pôle de compétence)	coûts intégrés à l'action 5.1 (suivi et animation PLH)
	2.3 développer une offre en accession sociale	Développer une offre de logements en PSLA (Prêt Social Location Accession) sur du foncier communal, mettre en œuvre des opérations mixtes location-accession réalisées par des bailleurs sociaux Création d'un fonds intercommunal dans le cadre de l'aide aux primo-accédants (sous conditions) intégration de clauses anti-spéculatives	communes communauté de communes Bailleurs sociaux CILSE	coûts intégrés à l'action 5.1 (suivi et animation PLH) coûts intégrés à l'action 2.4 (fonds minoration foncière et immobilière) Fonds intercommunal aide primo-accédants : 20.000€ par an
	2.4 appuyer la production de logements aidés par la création d'un fonds intercommunal	création d'un fonds intercommunal d'acquisition foncière mobilisation des aides financières des partenaires	Communes Communauté de Communes Etat Région CG74 Bailleurs Sociaux EPF74	Fonds minoration foncière et immobilière : 80.000€ / an coûts intégrés à l'action 5.1 (suivi et animation PLH)
3. répondre aux besoins spécifiques	3.1 répondre aux besoins en logements des ménages en difficulté	logement d'urgence : mutualiser l'offre de logements communaux mobilisables hébergement temporaire : recenser les besoins et le cas échéant, développer une offre en structure	Communes Communauté de Communes	coûts intégrés à l'action 5.1 (suivi et animation PLH) coûts intégrés à l'action 2.4 (fonds minoration foncière et immobilière)
	3.2 répondre aux besoins des ménages âgés	Création d'une offre nouvelle en proximité immédiate des services et commerces, dans le cadre de la production de logements aidés Après recensement des besoins et des projets, prévoir le développement d'une offre spécifique adaptée aux ménages âgés	Commune Communauté de Communes CCAS ADMR Bailleurs sociaux Région CG74	coûts intégrés à l'action 5.1 (suivi et animation PLH) coûts intégrés à l'action 2.4 (fonds minoration foncière et immobilière) coûts intégrés à l'action 4.1 (dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat)
	3.3 participer à l'amélioration de l'accès au logement des actifs saisonniers du tourisme	Renforcer l'information sur les dispositifs permettant aux employeurs de loger leurs saisonniers Améliorer l'accueil et l'orientation des saisonniers Développer une offre de logements des saisonniers	Communes Communauté de Communes Employeurs Etat Structures d'hébergement des saisonniers services sociaux Région CG74	coûts intégrés à l'action 5.1 (suivi et animation PLH) coûts intégrés à l'action 2.4 (fonds minoration foncière et immobilière)
4. Valoriser et améliorer le parc de logements et le bâti existant	4.1 Améliorer le parc de logements existants	Mise en œuvre d'une réflexion sur l'engagement d'une opération programmée d'amélioration de l'Habitat (OPAH)	Communes Communauté de Communes CCAS ADMR ANAH Région Caisses de retraite	étude: 15000€ à 20000€ animation du dispositif : 20000€ / an envisagés par la CCVT (aides Anah et CG74 déduites) éventuellement aides complémentaires : à déterminer dans le cadre de l'étude
	4.2 Valoriser le bâti vacant pour les logements en locatif	mise en œuvre du Droit de préemption urbain renforcé informer les propriétaires de bâti vacant des aides de droit commun dont ils peuvent bénéficier pour réhabiliter leur logement référer le potentiel du bâti communal qui pourrait faire l'objet d'une réhabilitation et financer des éventuels projets	Communes Communauté de Communes ANAH CG74	coûts intégrés à l'action 4.1 (dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat) coûts intégrés à l'action 5.1 (suivi et animation PLH)
5. Développer des outils de concertation, d'appui et de pilotage de la politique de l'habitat	5.1 mettre en place un dispositif d'appui, d'ingénierie et de suivi du PLH	mise en place d'un observatoire de l'habitat accompagnement des communes dans leurs projets communication adaptation si nécessaire des actions du PLH	Communes Communauté de Communes Etat Région CG74 acteurs locaux de l'habitat etc.	Financement d'un poste à mi-temps pour l'animation du PLH
	5.2 créer une instance de concertation locale associant les communes et les partenaires locaux de l'habitat	création d'un Comité Local de l'Habitat	Communes Communauté de Communes Etat Région CG74 acteurs locaux de l'habitat etc.	coûts intégrés à l'action 5.1 (suivi et animation PLH)