



## ÉLABORATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES FIER & USSES

17 MARS 2023

SUPPORT DE RÉUNION

AVIS SUR LE PROJET DE PLH

# Un PLH conduit volontairement dans un contexte de forte pression sur le territoire

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le

ID : 074-217400761-20230406-2023\_15D-DE



- Un **second PLH** à l'échelle de la CC.
- Une **démarche volontariste de la collectivité de se saisir pleinement de sa politique de l'habitat**, et de peser sur les évolutions à l'œuvre.
- Une **collectivité du bassin annécien qui a établi un projet de territoire** et mis en avant plusieurs ambitions :
  - **Préserver l'identité rurale** du territoire et sa **qualité de vie**
  - Développer un **haut niveau de services** et renforcer l'équilibre fonctionnel du territoire
  - Préserver **l'équilibre social et générationnel** et la qualité du **lien social**
  - **Garantir l'autonomie politique** du territoire et sa capacité à effectuer ses propres choix



## 7 communes

**15 490** habitants en 2018 (+ **1,4 % par an** entre 2013 et 2018), un territoire attractif, une croissance qui se poursuivra dans les années à venir.

## Un territoire résidentiel de propriétaires :

- 66% de logements individuels
- 73 % de propriétaires
- 92% de résidences principales

Un territoire qui **capte des ménages à hauts niveaux revenus** (ménages en report d'Annecy, hausse des travailleurs frontaliers travaillant sur la CCFU) - revenu médian annuel de 27 880 €

## 2 communes en rattrapage SRU

(13,45% de logements sociaux à Sillingy, 18,45% à la Balme-de-Sillingy).

# Des évolutions socio-démographiques à prendre en compte

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le

ID : 074-217400761-20230406-2023\_15D-DE



## CONSTATS

- Une **croissance démographique soutenue (territoire attractif)**
- Une **forte attractivité des actifs à hauts niveaux de revenus**, qui fait peser un risque sur l'équilibre social du territoire.
- Une **difficulté à maintenir certaines populations résidentes et davantage précaires** (jeunes, personnes seules, familles monoparentales).
- Une **hausse à venir des populations séniors en perte d'autonomie**, une offre adaptée peu structurée.

## ENJEUX

**L'attractivité résidentielle** comme facteur de concurrence

**Les évolutions sociodémographiques (vieillesse, décohabitation)** impactent les besoins en logements.

**L'apport de réponses aux publics précaires et isolés**

Le développement **d'une offre à destination des actifs néo-arrivants et sans solution pérenne de logement**

## SUJETS A INVESTIR

**La maîtrise du développement du territoire en fonction de ses capacités et des équilibres souhaités**

**La diversification de l'offre de logements**

Le développement du **conventionnement et de l'intermédiation locative**

L'apport de solutions en vue de faciliter le **parcours résidentiel des ménages**

## CONSTATS

- Un **développement résidentiel réalisé en grande partie par des opérateurs privés**
- La production de logements conduit à une **densification qui peut être subie par les habitants**
- Un **parc de logements globalement récent, mais des demandes faites pour l'accompagnement à la réalisation de travaux (appui technique)**
- **Des coûts de l'immobilier et du foncier qui rendent difficile le parcours résidentiel des ménages locaux.**

## ENJEUX

**Le développement d'une offre abordable** pour les classes moyennes / actifs.

**L'accompagnement des opérateurs dans la sortie d'opérations de qualité et abordables, conciliant sobriété et qualité de vie**

**L'accompagnement des ménages dans leur projet d'amélioration de leur logement**

## SUJETS A INVESTIR

**La maîtrise de la programmation** : gestion des zones constructibles stratégiques, stratégie foncière...

**La maîtrise de la qualité de l'offre** : coûts du logement, typologies, qualité de la construction, encadrement de la division parcellaire...

**L'apport de réponses aux porteurs de projets d'amélioration de l'habitat** (conseil, communication, relai des aides existantes)

## CONSTATS

- Le coût du logement conduit à rendre **captifs les ménages du parc social**, et à une demande forte de la part de **ménages logés dans le parc privé ou hébergés chez un proche**.
- **Des niveaux de charges parfois élevés dans le parc social**
- Deux communes soumises à la loi SRU et en situation de rattrapage, avec des **difficultés de développement de logements sociaux pour les bailleurs, hors du modèle de VEFA**.
- Les **ménages locaux ont des difficultés à intégrer le parc social au sein de la CCFU**.

## ENJEUX

La **connaissance des besoins exprimés localement**.

La **poursuite du développement de logements sociaux et encadrés**.

**L'apport de réponses aux ménages modestes non-prioritaires dans le logement social classique**.

L'accompagnement des opérateurs dans la **sortie d'opérations de qualité et abordables**.

## SUJETS A INVESTIR

La **maîtrise du patrimoine social existant (ventes, attributions, cotation de la demande)**.

La **maîtrise de la programmation** (offre adaptée aux besoins et aux capacités des ménages, leviers réglementaires / fiscaux)

La **poursuite de versement de subvention** à la production sociale (subventions aux bailleurs via les communes).

# Rappel du scénario retenu dans le cadre du PLH

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

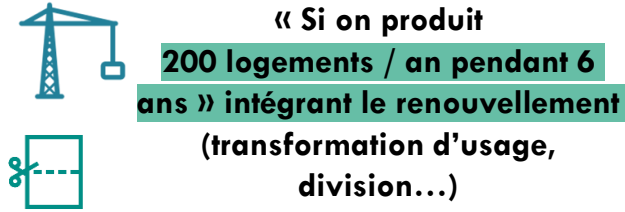
Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le

ID : 074-217400761-20230406-2023\_15D-DE



## Scénario 4 – maîtrise de la production

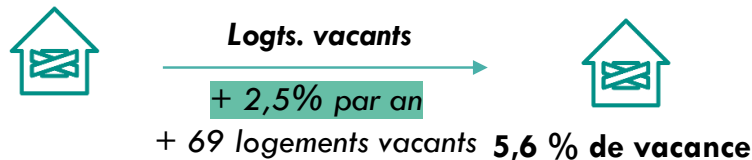
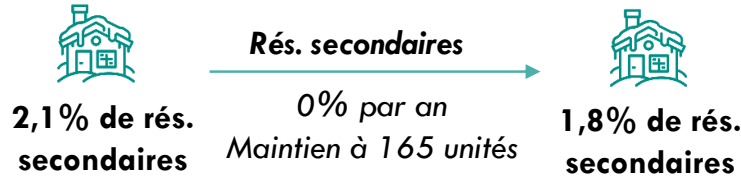
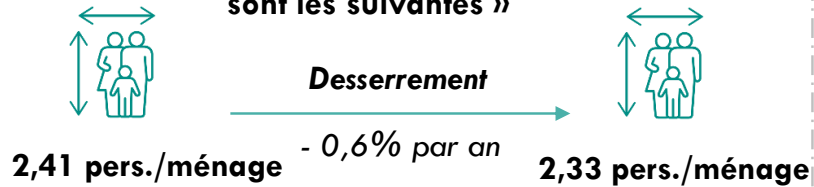


200 logements supplémentaires chaque année

### Les hypothèses prises

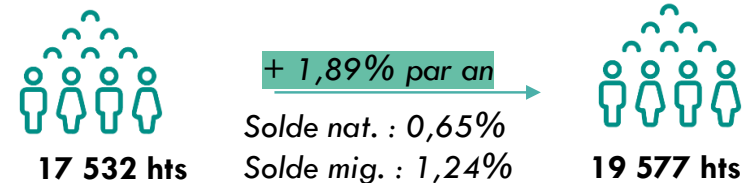
- La construction de **200 logements neufs par an**, correspondant à la tendance récente sans apport supplémentaire par renouvellement (inclus dans les 200)
- Un rythme de desserrement des ménages équivalent à la période récente (-0,6% par an)
- Maintien des résidences secondaires en volume
- Maintien du taux de logements vacants, hausse en volume

« Et que dans le même temps les dynamiques sont les suivantes »



### Quelles conséquences attendues à horizon 2029 ?

- Une croissance démographique qui demeure élevée :



Cette croissance de la population est liée :

- A une **forte dynamique de production de logement (construction neuve et renouvellement par transformation d'usage / division)**
- **Un point-mort très modéré (faible croissance du parc inoccupé)**

On observe toutefois une diminution de la taille des ménages (44 logements par an pour le desserrement) et une légère hausse de la vacance

# Les orientations de la future politique de l'habitat

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 074-217400761-20230406-2023\_15D-DE

- Renforcer la maîtrise par la collectivité de la programmation de logements sur le territoire (partenariats CCFU / Communes, plan d'actions foncières)
- Assurer une maîtrise par la collectivité de la qualité de l'offre de logements neufs (charte des bonnes pratiques)

Assurer un développement résidentiel maîtrisé du territoire

- Proposer une offre de logements attractive et abordable pour les résidents et actifs du territoire
- Diversifier l'offre de logements en direction de produits non réalisés spontanément

Disposer d'un parc résidentiel vecteur d'équilibre social sur le territoire

La maîtrise du développement du territoire en fonction de ses capacités et des équilibres souhaités

- Instaurer des instances de gouvernance partenariale / de dialogue avec les opérateurs et institutionnels
- Identifier des leviers de financement à la politique de l'habitat
- Suivre et évaluer la politique publique de l'habitat

Définir le pilotage, la gouvernance et les moyens de la politique de l'habitat

Mobiliser le parc existant pour répondre aux besoins des ménages en difficulté et accompagner sa réhabilitation

- Apporter des réponses aux porteurs de projets d'amélioration de l'habitat
- Maîtriser l'évolution du parc social existant
- Renforcer l'accompagnement au maintien à domicile des ménages seniors



# Le programme d'actions de la future politique de l'habitat

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le



ID : 074-217400761-20230406-2023\_15D-DE

	Actions
1	Veiller à la maîtrise de la programmation de logements à l'échelle intercommunale
2	Veiller à la qualité de l'offre de logements produite sur le territoire
3	Programmer le développement du parc social sur le territoire
4	Programmer la réalisation d'une offre en accession encadrée
5	Définir des opportunités de développement d'une offre locative complémentaire au parc social classique
6	Apporter des réponses aux besoins des personnes âgées
7	Répondre aux obligations relatives à l'accueil et à la sédentarisation des Gens du Voyage
8	Maîtriser l'évolution du parc social intercommunal
9	Poursuivre les efforts d'accompagnement des projets d'amélioration de l'habitat
10	Installer une gouvernance partenariale autour du logement social et des attributions
11	Installer une gouvernance partenariale du PLH

**Moyens humains mobilisables**  
par la CC Fier & Usse pour la mise  
en œuvre du programme d'actions :  
**0,5 ETP mutualisé entre différents  
services**



## Action 1 - Veiller à la maîtrise de la programmation de logements à l'échelle intercommunale

- **Poursuivre le dialogue partenarial** en amont des projets entre la CCFU et les communes afin d'observer les dynamiques foncières et immobilières, et suivre et accompagner les projets de chacune de ces communes.
- **Maîtriser la programmation par le biais des documents d'urbanisme** en traduisant les objectifs du PLH dans les PLU communaux et en mobilisant les outils qu'ils contiennent : OAP, ER ou SMS pour assurer le respect de ces objectifs.
- **Animer la stratégie foncière** : réalisation d'un **Plan d'Actions Foncières avec l'EPF**, définition des priorités foncières et la gouvernance autour des enjeux fonciers, intégration du potentiel foncier.

## Action 2 - Veiller à la qualité de l'offre de logements produite sur le territoire

- **Rédiger et animer une charte des bonnes pratiques** à destination des porteurs de projets.
- **Poursuivre les consultations architecturales**

### Action 3 - Programmer le développement du parc social du territoire

- **Définir un objectif minimum de 35% de LLS dans la production neuve sur les communes SRU** et d'une répartition par financement : 30% PLAI minimum (dont 10% de PLAI adapté) et 30% de PLS maximum (dont les BRS) pour répondre aux obligations de la loi SRU.
- **Définir des objectifs par commune**
  - 25% de logements sociaux pour les communes de plus de 3 500 habitants / 20% de logements sociaux pour les communes comprises entre 2 000 et 3 500 habitants / 15% de logements sociaux pour les communes comprises entre 1 500 et 2 000 habitants / 10% de logements sociaux pour les communes comprises entre 1 000 et 1 500 habitants / 5% de logements sociaux pour les communes comprises entre 500 et 1 000 habitants
- **Verser des subventions pour la production de logements sociaux** (aux communes avec obligation de reversement au bailleurs sociaux) et **prendre en charge les garanties d'emprunt** à hauteur de 50% en complément du CD74;

### Action 4 - Programmer la réalisation d'une offre en accession encadrée

- **Définir un objectif de 10% de logements en accession abordable** (PSLA, BRS, etc.) en complément du LLS.

### Action 5 - Développer une offre locative complémentaire au parc social

- **Explorer l'opportunité de l'offre intermédiaire**
- **Encourager le développement d'une offre locative privée appropriée aux publics en mobilité** par le biais de dispositifs : louer abordable, bail mobilité, sous-location, intermédiation locative, etc.

# Déclinaison de la production neuve : une ambition forte en direction d'un logement abordable

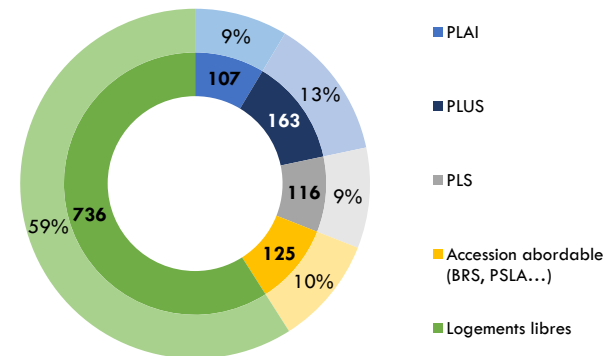
Envoyé en préfecture le 14/04/2023  
 Reçu en préfecture le 14/04/2023  
 Publié le  
 ID : 074-217400761-20230406-2023\_15D-DE



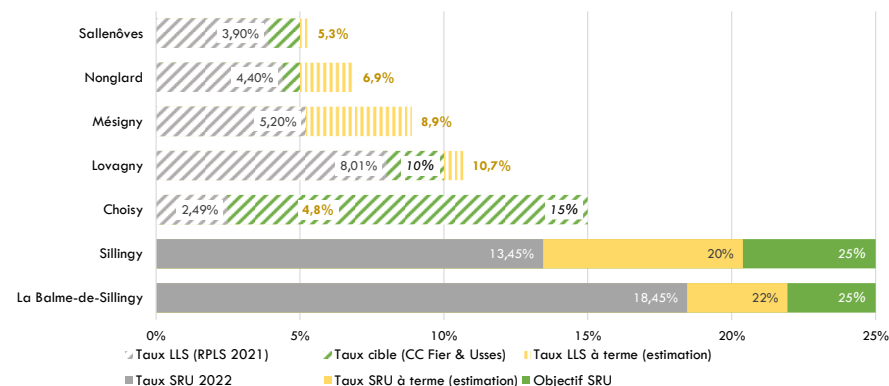
Une production globale de 1 247 logements soit 208 logements par an :

- 31% de logements sociaux (35% dans les deux communes soumises à la loi SRU)
  - 10% de logements en accession abordable (BRS, PSLA) : un objectif de doubler cette offre produite sur le territoire par rapport aux projets déjà identifiés
  - Le reliquat (59%) de la production en logements libres
- Une production sociale conséquente qui permettrait aux deux communes soumises à la loi SRU d'augmenter significativement leur taux de logements sociaux et de se rapprocher de l'objectif de 25% de logements sociaux à terme

Sur la base de 1 247 logements produits (208 par an)



Évolution des taux de logements sociaux sur les communes de la CC Fier & Ussets au regard des objectifs fixés dans le PLH



# Déclinaison de la production neuve : programmation par commune

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le



ID : 074-217400761-20230406-2023\_15D-DE

Communes	Nombre de logements sur 6 ans	Nombre de logements en moyenne par an	Dont LLS		Dont PLAI		Dont PLUS		Dont PLS	
			Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre
Choisy	106	18	9%	10						
La Balme-de-Sillingy	343	57	35%	120	30%	36	40%	48	30%	36
Lovagny	30	5	53%	16						
Mésigny	57	10	19%	11						
Nonglard	49	8	10%	5						
Sallenôves	27	5	7%	2						
Sillingy	635	106	35%	222	30%	67	40%	89	30%	67
<b>Total général</b>	<b>1247</b>	<b>208</b>	<b>31%</b>	<b>386</b>						
<b>Communes SRU</b>	<b>978</b>	<b>163</b>	<b>35%</b>	<b>342</b>	<b>30%</b>	<b>103</b>	<b>40%</b>	<b>137</b>	<b>30%</b>	<b>103</b>
<b>Communes non SRU</b>	<b>269</b>	<b>45</b>	<b>16%</b>	<b>44</b>	<b>10%</b>	<b>4</b>	<b>60%</b>	<b>26</b>	<b>30%</b>	<b>13</b>

### Action 6 - Apporter des réponses aux besoins de personnes âgées

- **Inventorier et identifier** les types d'établissements d'accueil adaptés au territoire
- **Accompagner la réalisation** d'un établissement d'accueil des personnes âgées
- **Poursuivre l'accompagnement** au maintien à domicile

### Action 7 - Répondre aux obligations d'accueil et à la sédentarisation des Gens du Voyage

- **Poursuivre la gestion de l'aire d'accueil** de la CCFU sur la commune de Sillingy
- **Participer au financement de l'aire de grand passage** avec le Grand Annecy
- **Créer de nouveaux terrains familiaux** pour accompagner la sédentarisation

# Axe 3 - Mobiliser le parc existant pour répondre aux besoins des ménages en difficulté et accompagner sa réhabilitation

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le

ID : 074-217400761-20230406-2023\_15D-DE



## Action 8 - Maîtriser l'évolution du parc social intercommunal

- **Maîtriser les ventes** de logements sociaux
- **Maîtriser les attributions** des logements sociaux avec la définition d'une « **grille de cotation** » de la demande pour disposer d'un référentiel commun sur le territoire.
- **Mobiliser les aides du CD74** pour la rénovation du parc social existant.

## Action 9 - Poursuivre les efforts d'accompagnement des projets d'amélioration de l'habitat

- **Communiquer** sur les aides existantes
- **Poursuivre le financement du SPPEH** - Haute Savoie Rénovation Energétique

### Action 10 - Installer une gouvernance partenariale autour du logement social et des attributions

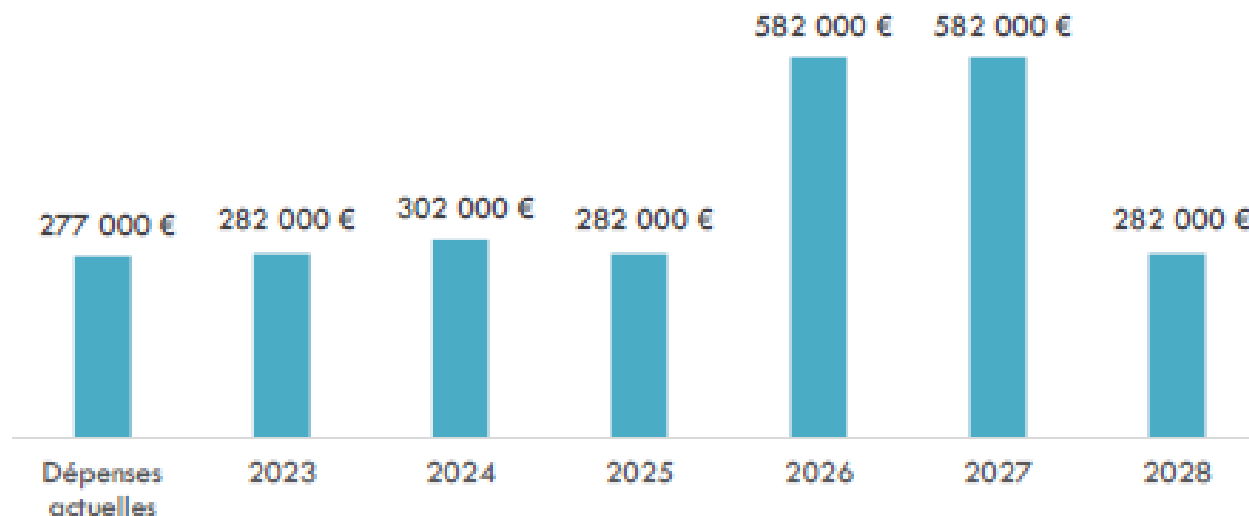
- **Poser un diagnostic partagé du logement social** à l'échelle intercommunale
- **Créer et animer une instance** regroupant l'EPCI, les communes, la préfecture et les bailleurs autour du sujet du développement du parc social et des attributions.

### Action 11 - Installer une gouvernance partenariale du PLH

- **Animer un COPIL annuel** : présentation d'un bilan des actions
- **Animer des groupes de travail** thématiques et partenariaux
- **Développer les outils de suivi** et d'évaluation de la politique de l'habitat (bilan annuel de la construction, bilan financier, etc.)



## Budget prévisionnel annuel de la politique de l'habitat de la CC Fier & Usse





## ÉLABORATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES FIER & USSES

17 MARS 2023

MERCI DE VOTRE ATTENTION