

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA BALME DE SILLINGY**

SÉANCE DU 27 MARS 2023 OUVERTE À 19H30

L'an deux mille vingt-trois, le 27 mars, le conseil municipal de **LA BALME DE SILLINGY**, dûment convoqué le 21 mars 2023, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de **Madame le Maire, Séverine MUGNIER**.

Délibération n° 2023-053

Avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCFU

Nombre de conseillers :

En exercice : 29

Présents : 25

Votants : 27

Présents « Groupe de la Majorité » :

Mesdames Élisabeth BOIVIN, Élodie DONDIN, Floriane ESCOLANO, Virginie FRANCOIS, Jessica GOLAZ, Mireille LOISEAU, Séverine MUGNIER, Charlotte PASSETEMPS, Laetitia PERROQUIN, Nolwen PORCEILLON,

Messieurs Thomas BIELOKOPYTOFF, Rocco COLELLA, Stefan GENAY, Christophe GORLIER, Nicolas GUILLOT, Michel PASSETEMPS, Jean-Claude PÉPIN, Stéphane RIALLAND, Anthony VITTOZ

Présents pour le groupe de l'opposition « Vivre et agir à La Balme » :

Mesdames Marie-Joëlle BONNARD, Brigitte TERRIER

Messieurs Pierre BANNES, Alain BURGARD, François DAVIET, Pascal RIBIER

Absents ayant donné pouvoir :

Madame Olivia REBOULET à Madame Elisabeth BOIVIN

Monsieur Pedram VINCENT à Monsieur Thomas BIELOKOPYTOFF

Secrétaire de séance :

Madame Laetitia PERROQUIN

Madame Séverine MUGNIER, Maire, rapporteur, fait l'exposé suivant :

Par délibération du 09/03/2023, la CCFU a arrêté le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH).

Pour mémoire, l'élaboration d'un PLH n'est pas obligatoire pour les EPCI inférieurs à 30 000 habitants. Cependant, l'élaboration d'un PLH permet à la collectivité de se doter d'un document stratégique incluant l'ensemble de la politique habitat du territoire, et répondant ainsi à la compétence habitat-logement de la Communauté de Communes Fier et Usses.

Le PLH est ainsi le document pivot de la définition d'une politique territoriale de l'habitat en proposant sur les six prochaines années, des actions relatives à l'ensemble des besoins en logements constatés sur le territoire, dans le parc privé comme dans le parc public, le parc ancien comme le parc neuf.

Un important travail a été entrepris ces deux dernières années avec les partenaires (services de l'Etat, communes de la CCFU, collectivités territoriales voisines, conseil départemental, conseil régional, EPF, SCOT, bailleurs sociaux, associations œuvrant dans le domaine de l'habitat et du logement, et professionnels de l'immobilier et de la construction) pour co-construire ce futur PLH.

Son élaboration s'est déclinée en trois phases :

- le bilan du précédent PLH avec le diagnostic de la situation locale et les enjeux,
- les orientations de la politique de l'habitat,
- le programme d'actions.

Le bilan du précédent PLH et le diagnostic du territoire ont permis d'arrêter un scénario de développement visant à mieux maîtriser la production de logements avec un objectif un de 200 logements par an maximum et une prévision de croissance de la population de l'ordre de 1,89% par an soit, environ 19 500 habitants à horizon 2029.

Ce scénario de développement se traduit par les orientations stratégiques suivantes :

I - Assurer un développement résidentiel maîtrisé du territoire

L'enjeu est de renforcer notre connaissance et notre maîtrise de la programmation de logements sur le territoire d'un point de vue quantitatif et qualitatif.

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

L'enjeu est de proposer une offre de logements attractive et abordable pour les résidents et les actifs du territoire, en diversifiant les produits réalisés, aussi bien en locatif qu'en accession. Il convient également d'apporter une réponse aux besoins particuliers et spécifiques comme le logement et l'hébergement des personnes âgées, l'accueil des gens du voyage, etc.

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

L'enjeu est de maîtriser l'évolution du parc social existant (vente, réhabilitation, attribution, etc.) mais également d'accompagner les évolutions du parc privé en matière de maintien à domicile et de rénovation énergétique.

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

L'enjeu est de mettre en œuvre les actions inscrites dans le PLH en collaboration avec les partenaires, et de suivre et évaluer les effets de cette politique de l'habitat.

Ces orientations seront déclinées et mises en œuvre par le programme d'actions suivant :

Orientation 1 :

- Action 1 : Veiller à la maîtrise de la programmation de logement à l'échelle intercommunale
- Action 2 : Veiller à la qualité de l'offre de logements produits sur le territoire

Orientation 2 :

- Action 3 : Programmer le développement du parc social sur le territoire
- Action 4 : Programmer la réalisation d'une offre en accession encadrée
- Action 5 : Définir des opportunités de développement d'une offre locative complémentaire au parc social classique
- Action 6 : Apporter des réponses aux besoins des personnes âgées
- Action 7 : Répondre aux obligations relatives à l'accueil et à la sédentarisation des Gens du Voyage

Orientation 3 :

- Action 8 : Maîtriser l'évolution du parc social intercommunal
- Action 9 : Poursuivre les efforts d'accompagnement des projets d'amélioration de l'habitat

Orientation 4 :

- Action 10 : Installer une gouvernance partenariale autour du logement social et des attributions
- Action 11 : Installer une gouvernance partenariale du PLH

Les objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH de la CCFU sont cohérents, ils participent à la production de logements attendus sur le territoire communal.

Les objectifs de production de logements sociaux pour la commune de La Balme de Sillingy sont fixés à 120 pour la période 2023-2028, visant un minimum de 22 % du parc de résidences principales en 2028. L'objectif à terme étant d'atteindre 25 % de logements sociaux.

Ces objectifs sont compatibles avec la production de logements sur laquelle doit s'engager la commune dans le cadre de l'application de la loi SRU.

Conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, le projet de PLH est transmis aux communes qui ont 2 mois pour faire connaître leur avis, notamment sur les actions et moyens relevant de leurs compétences. A l'issue de ce délai, le projet de PLH sera de nouveau soumis au conseil communautaire accompagné des avis reçus. Il sera ensuite transmis aux services de l'Etat pour présentation en Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement avant de revenir en conseil communautaire pour approbation, accompagné des éventuelles modifications demandées.

Le conseil municipal de La Balme de Sillingy,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation ;

VU la délibération de la CCFU n° 2023-22 en date du 9 mars 2023 relative à l'arrêt du second Programme Local de l'Habitat ;

VU l'exposé présenté par Madame le Maire ;

Après en avoir délibéré,

Article 1 :

Donne un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat de la CCFU arrêté le 09/03/2023, tel qu'il figure en annexe de la présente délibération.

Article 2 :

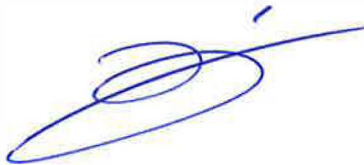
Autorise Madame le Maire à effectuer les démarches et à signer tous documents afférents à la présente délibération.

Après en avoir délibéré, par 21 voix pour et 6 abstentions (P. BANNES, MJ BONNARD, A. BURGARD, F. DAVIET, P. RIBIER, B. TERRIER), le conseil municipal adopte la délibération.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an susdits.

Le Maire certifie le caractère exécutoire de la présente délibération.

La secrétaire de séance
Laetitia PERROQUIN



Le Maire
Séverine MUGNIER



Délibération certifiée exécutoire compte tenu :
De sa réception en Préfecture le 30/03/2023
De sa publication le 30/03/2023

Dans les deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, cet acte administratif est susceptible de recours devant le tribunal administratif territorialement compétent.

Envoyé en préfecture le 30/03/2023

Reçu en préfecture le 30/03/2023

Publié le



ID : 074-217400266-20230327-DEL_2023_053-DE

Annexe à la délibération n° 2023-053

**Avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH)
de la CCFU**

**PROJET POUR 1^{er} ARRET
AU 09/03/2023**

Fier & Usse
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 30/03/2023

Reçu en préfecture le 30/03/2023

Publié le 14/03/2023

ID : 074-217400266-20230327-DEL_2023_053-DE

Berger
Levrault

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE FIER ET USSER

Partie 1 / 2 - DIAGNOSTIC DE
TERRITOIRE

MERC/AT



Table des matières

Contexte territorial et cadre juridique	3
Bilan du précédent programme local de l'habitat.....	7
Méthode de réalisation du diagnostic et la prise en compte du cadre légal	9
I) La méthode de réalisation du diagnostic.....	9
II) Le porter à connaissance de l'État	10
III) Le SCoT du Bassin Annécien.....	11
IV) Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2019-2025	12
V) Le plan départemental d'actions pour le logements et l'hébergement des personnes défavorisées	13
Cad战略 socio-démographique.....	14
Un territoire dynamique et attractif.....	14
I) Une croissance démographique qui se poursuit et s'amplifie sur la période récente.....	14
II) Des mutations à l'œuvre du profil des ménages modifiant l'équilibre social	18
III) Des niveaux de revenus globalement élevés, des situations de précarité financière rares.....	24
Un parc de logements à la fois rural et périurbain.....	28
I) Le territoire est très peu touché par la vacance de longue durée.....	30
II) Un parc de logements relativement récent mais potentiellement énergivore	31
III) Le parc de copropriétés montre peu de signes de fragilité	32
IV) Des aides à la rénovation en hausse mais qui ne trouvent pas nécessairement leur cible	34
V) Un poids du parc social qui se renforce sur la période récente.....	37
VI) Un parc social qui répond partiellement aux besoins des ménages locaux.....	41
VII) Une pression sur l'offre sociale plus élevée sur certains segments du parc.....	46
A. Un parc social globalement peu tendu du fait de l'accroissement de l'offre.....	46
B. Une pression sur le parc social exacerbée au regard de l'ensemble des demandes et sur certaines typologies	47
Les dynamiques du marché du logement	50
I) Une construction de logements difficilement contrôlable.....	50
II) Un renchérissement récent des prix de l'immobilier, déjà très élevés.....	54
Les besoins en logement des publics spécifiques.....	59
I) Des enjeux de renforcement de l'offre pour les seniors dépendants.....	59
II) Un plus faible recours à la main d'œuvre saisonnière qu'à l'échelle départementale et régionale.....	60
III) Un nombre de recours limité de ménages reconnus prioritaires sur le territoire et à reloger.....	60
IV) Le territoire est en conformité avec le schéma d'accueil des gens du voyage	61
Annexes : Les sources de données mobilisées pour la réalisation du diagnostic.....	63

CONTEXTE TERRITORIAL ET CADRE JURIDIQUE

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est doté d'un cadre juridique défini au sein des articles L. 302-1 à L. 302-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

I. Relation du PLH avec les documents cadres et dispositifs locaux

1. Une compatibilité nécessaire avec les documents cadres

Le PLH doit prendre en compte les dispositions du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALPD), et celles du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Le PLH doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). À défaut de compatibilité entre un PLH et un SCoT, leurs dispositions peuvent être harmonisées dans le cadre de la procédure de l'article L122-16 du code de l'urbanisme où la révision du SCoT et l'approbation du PLH font l'objet d'une enquête publique commune organisée par le Président de l'EPCI chargé du SCoT.

2. L'incidence du PLH sur les documents et dispositifs locaux

La mise en œuvre des OPAH / PIG doit également tenir compte des objectifs du PLH.

Le PLH, comprend un Diagnostic, un Document d'Orientations incluant les scénarios prospectifs et des orientations stratégiques qualitatives et un Programme d'Actions qui correspond à la stratégie opérationnelle de la collectivité déclinée en fiches-actions et territorialisée.

3. La situation sur la CC Fier et Usse

La communauté de communes n'est pas soumise à obligation de réaliser un PLH, elle a donc porté cette démarche de manière volontaire.

II. Un contexte législatif renforcé

Le cadre législatif du PLH a beaucoup évolué depuis sa création par la Loi d'Orientation pour la Ville de 1991 :

Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, dite « loi Defferre » relative à la répartition des compétences entre les collectivités territoriales

- Création des Programmes Locaux de l'Habitat, à l'échelle communale ;
- Unique obligation de contenu : définition des opérations en faveur des personnes défavorisées ;
- Les Plans d'Occupation des Sols doivent seulement prendre le PLH en considération.

Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (LOV)

- Instrument de la mise en œuvre des principes de mixité de l'habitat (obligation d'un quota de 20% de logements sociaux imposé à certaines communes) ;
- le document doit être assorti d'un programme d'actions ;
- la loi encourage son élaboration à l'échelle intercommunale par des incitations financières.

La loi n°99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération communale (dite « loi Chevènement »)

- le PLH devient une compétence obligatoire des communautés urbaines et des communautés d'agglomération, et une compétence optionnelle pour les communautés de communes.

Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 portant solidarité et renouvellement urbain (dite « loi SRU »)

- le PLH doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ;
- les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles avec le PLH.

Loi n°2004-809 du 13 août 2004 portant libertés et responsabilités locales

- la durée du PLH est portée à 6 ans ;
- il relève désormais de l'unique compétence des EPCI ;
- un dispositif d'observation de l'habitat est obligatoirement mis en place ;
- le document devient le support de la délégation de gestion des aides à la pierre.

Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite « loi ENL »)

- élargissement des EPCI soumis à l'élaboration d'un PLH aux communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ;
- renforcement du diagnostic par un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite « loi Molle »)

- les objectifs de production de logements doivent être comptabilisés par produit et territorialisés par commune ;
- le PLH doit répondre aux besoins des populations spécifiques, et notamment des jeunes ;
- il doit comporter un échéancier prévisionnel de réalisation des logements ;
- extension d'obligation de mise en place d'un PLH aux communautés de communes de plus de 30 000 habitants ayant une commune de plus de 10 000 habitants ;
- intensification du droit de regard de l'État sur les PLH ;
- les demandes de modification du Préfet, dans le cas de réserves ou avis défavorables du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRH), doivent obligatoirement être prises en compte, pour que le PLH devienne exécutoire,
- un bilan triennal d'application doit être communiqué pour avis au Préfet.

Loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 dite « loi Duflo » relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

- modification de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 qui impose l'obligation pour certaines communes d'avoir un seuil minimum de logements sociaux, passant de 20 à 25% des résidences principales ;
- création d'une obligation qualitative avec l'instauration de seuils minima et maxima pour les logements financés en PLAI et en PLS dans les communes comptant moins de 25% de logements locatifs sociaux. La part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30% des logements

locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en PLAI est au moins égale à 30% ;

- création d'une accélération des modalités de rattrapage en fixant une part du déficit du nombre de logements locatifs sociaux à créer. Cet objectif de réalisation est porté à 33% pour la sixième période triennale (2017-2019), à 50% pour la septième période triennale (2020-2022) et à 100% pour la huitième période triennale (2023-2025) ;
- majoration possible du prélèvement SRU en cas de carence d'une commune (multiplication pouvant aller jusqu'à cinq fois le montant des prélèvements) ;
- la cession du foncier public peut aller jusqu'à la gratuité pour des opérations consacrées exclusivement à la production de logements sociaux.

Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

- densification : suppression de la taille minimale des terrains, suppression du COS et assouplissement des règles de majorités requises pour la subdivision des lots en lotissement ;
- arrêt de l'artificialisation des sols ;
- lutte contre l'étalement urbain ;
- préservation des espaces naturels et agricoles ;
- transfert de la compétence plan local d'urbanisme à l'intercommunalité, sauf minorité de blocage ;
- obligation dans le cadre du PLH de faire un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, et donne la possibilité de mettre en place une CIL ;
- possibilité pour une commune ou un EPCI compétent en matière d'habitat de créer un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en

location. L'objectif est de permettre d'une part une meilleure connaissance du parc locatif du territoire, et d'autre part la possibilité d'effectuer des contrôles ciblés de décence des logements mis en location et lutter contre les « marchands de sommeil » ;

- instauration d'un dispositif d'autorisation préalable aux travaux qui conduiraient à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant en ciblant des zones d'habitat dégradé ou susceptible de voir le phénomène se développer.

Loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (volet 2)

- le PLH doit prendre en compte les problématiques territoriales de l'habitat des personnes âgées dans les outils de programmation.

Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté

- Place les EPCI comme chef de file des politiques en matière d'attributions des logements locatifs sociaux (pour les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant au moins un QPV sur leur territoire) ;
- Élaboration d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) qui permet d'appliquer les orientations définies en matière d'attributions. La CIA définit :
 - Des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle du territoire,
 - Un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux sous le seuil de bas revenus dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville,
 - un taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville,

- un objectif quantifié d'attribution aux publics prioritaires à l'ensemble des réservataires ;
- modification des critères pour définir les communes où s'applique le taux de 20% et les communes exemptées dans le cadre de la loi SRU ;
- renforcement du volet foncier des PLH avec une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, la mise en place d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, des actions à mener en matière de politique foncière.

Loi ELAN du 24 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

- Simplifie les procédures d'aménagement ;
- Crée les Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT) ;
- Impose une part (20%) de logements évolutifs dans le neuf ;
- Amplifie la dynamique de vente HLM -Encadre la location touristique meublée ;

- Réaffirme l'expérimentation de l'encadrement des loyers ;
- Facilite la mobilité dans le parc HLM ;
- Oblige le regroupement des organismes HLM de moins de 12 000 logements.

Loi différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification du 21 février 2022

- Pérenniser et adapter la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) pour permettre à un plus grand nombre de communes d'atteindre les objectifs à terme, la date butoir de 2025 étant supprimée ;
- Fixer dans la convention intercommunale d'attribution un objectif d'attribution aux personnes exerçant une activité professionnelle qui ne peut être assurée en télétravail dans un secteur essentiel pour la continuité de la vie de la Nation, c'est-à-dire intégrer les « travailleurs clefs » à la politique d'attribution des logements sociaux ;

BILAN DU PRECEDENT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Objectifs	Mise en œuvre envisagée	Résultats effectifs
- Renforcer la production de logements aidés et rééquilibrer l'offre entre les communes - Favoriser la production de PLAI et PLUS aux dépends du PLS	- Soutien financier aux communes (subventions et garantie d'emprunt des bailleurs sociaux) - Modulation du soutien financier communautaire en fonction du type de logement - Traduction des objectifs du PLH dans les PLU - Définition de stratégies de maîtrise foncière à l'échelle de chaque commune.	- Garantie d'emprunt systématique aux bailleurs (50 %) mais un volume de réservations de logements de la collectivité insuffisant - Entre 2012 et 2018, 362 241 € de subventions de la CCFU au développement du parc social - Montant de la subvention différent selon le type de logement - Accompagnement à l'intégration des objectifs du PLH dans les PLU - Accompagnement à l'identification de fonciers stratégiques (analyse des DIA) - Adhésion à l'EPF Haute-Savoie. - Pas de formalisation au sein d'un plan d'actions foncières
- Améliorer les conditions de logements des ménages âgés - Répondre aux objectifs du SDAGV	- Mettre en place un partenariat entre l'ADMR, CCFU et association Odéla - Étudier avec les bailleurs l'adaptation des logements - Étudier la création d'une structure type résidence seniors accessible aux classes modestes et moyennes	- Communication sur les aides ANAH pour l'adaptation des logements 2 projets de résidences seniors à l'étude (mais post PLH) - Réalisation de l'aire d'accueil de la CCFU à Sillingy, partenariat avec un opérateur pour la gestion de l'aire
Intégrer un objectif de développement durable dans l'habitat	- Communication et information des habitants sur les aides à la rénovation - Outils favorisant l'éco habitat dans les PLU	- Communication sur l'éco-construction et les aides à la rénovation - Subventions à l'association ASDER
Traiter l'habitat indigne	- Informers des dispositifs existants pour traiter les situations d'habitat indigne - Relancer une OPAH	- Communication et information sur les aides existantes à la rénovation (anah, etc.) - Pas de relance d'OPAH → pas de besoins spécifiques identifiés sur l'habitat indigne
Mise en place d'un dispositif d'ingénierie, d'appui et de suivi du PLH	- Création d'un poste animateur PLH / Habitat à temps partiel - Création du Comité Local de l'Habitat	- Temps partiel avec animateur PLH en pointillé - Maquette d'observatoire créée mais non alimentée - Comité local crée mais qui n'a pas poursuivi ses missions

BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX :

	La Balme-de-Sillingy	Choisy	Lovagny	Mésigny	Nonglard	Sallenôves	Sillingy	CCFU
Objectifs de production 2012- 2018	24	26	15	12	5	12	111	205
Total visé en 2018	375	30	48	12	17	12	231	725
Logements créés 2012 - 2018	29	12	12	16	0	12	65	146
Total effectif en 2018 (RPLS)	345	17	40	16	12	12	185	627

	Objectifs de production 2012- 2018	Logements créés 2012 - 2018
PLS	8	19
PLUS	147	90
PLAI	50	37

BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR LA PERIODE POST-PLH (2018-2022) :

	La Balme-de-Sillingy	Sillingy	Lovagny	Mésigny	Sallenôves	Nonglard	Total 2018-2021
Logements créés 2019-2022	85	149	11	14	2	3	264

METHODE DE REALISATION DU DIAGNOSTIC ET LA PRISE EN COMPTE DU CADRE LEGAL

I) La méthode de réalisation du diagnostic

Le diagnostic de la politique publique de l'Habitat a été élaboré entre les mois de juin et décembre 2021, et validé lors Comité de Pilotage du 21 décembre 2021. Il vise à apporter les éclairages préalables, par un état des lieux de la situation de l'habitat et des dynamiques des marchés immobiliers, à la définition d'une stratégie globale en faveur de l'amélioration des conditions d'habitat des habitants de la CC Fier et Usse.

Le diagnostic s'articule de la manière suivante :

- Une contextualisation de la politique publique de l'Habitat au sein des différentes politiques sectorielles et transversales menées à l'échelle du département de la Haute-Savoie et du SCoT du bassin Annécien et les liens de transversalité à tisser avec les autres documents cadres (objet de la partie « Le contexte d'élaboration du PLH : couverture du territoire par les documents cadres »).
- Un diagnostic complet sur les tendances démographiques et sociologiques, sur le fonctionnement des différents segments de parc (locatif social, privé, accession, location) afin d'identifier les principaux besoins en habitat replacés dans le fonctionnement global de la CC Fier et Usse (objet de la partie « Diagnostic à l'échelle de la CC Fier et Usse »).

Ce diagnostic a été construit à l'appui des diverses sources statistiques et de productions, dont le détail des différentes sources de données mobilisées est présenté dans la partie annexe du diagnostic. Il synthétise et reprend des **études déjà conduites** (ABS, SCOT, projet de territoire...)

Elément d'objectivation essentiel des phénomènes observés, ce premier regard chiffré, quantitatif sur les dynamiques socio-démographiques et du fonctionnement du marché du logement a également été mis en perspective avec **l'avis des élus et partenaires lors de temps de rencontres** :

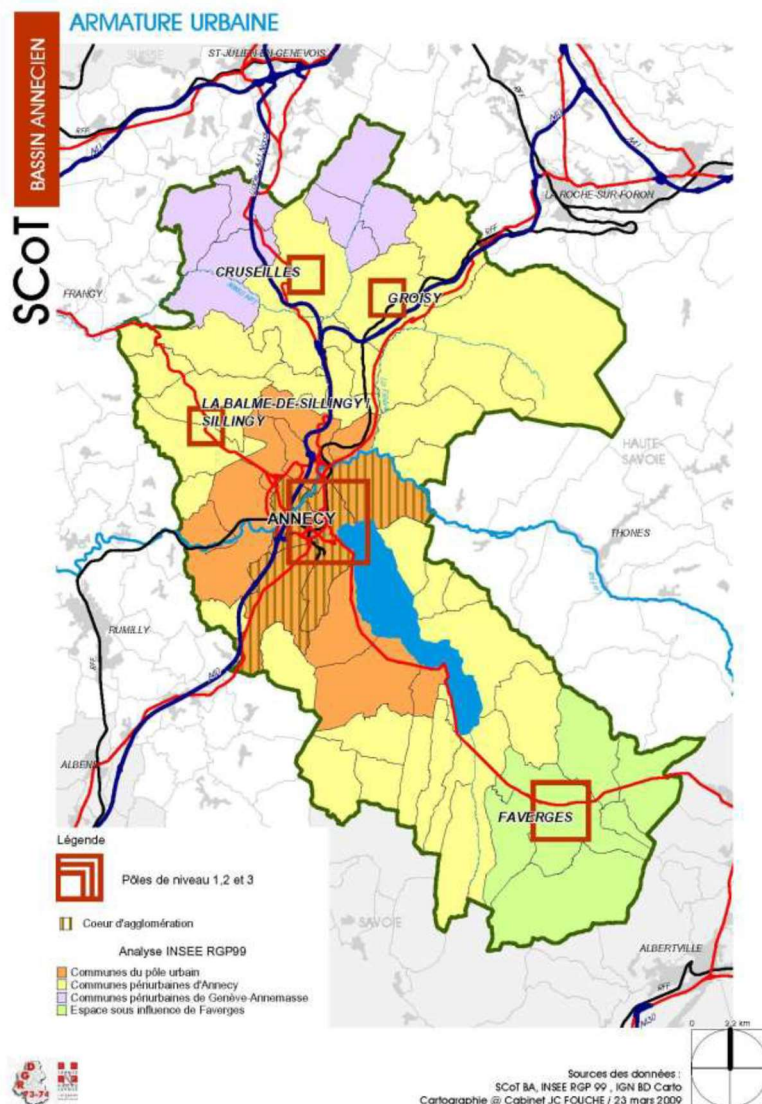
- Avec les communes et les CCAS lors de réunions communales (réalisées en décembre 2021) pour évoquer les enjeux communaux et travailler sur le potentiel foncier (identification des **zones de projet et périmètres de potentiel foncier**, soit les zones constructibles en dent creuse, division parcellaire ou OAP mais sans projet).
- Avec les services de l'Etat, le Conseil Départemental de Haute-Savoie, le SCoT du bassin annécien, les associations (Habitat et Humanisme, ASDER), les bailleurs sociaux (Halpades, Haute-Savoie Habitat, SA Mont Blanc, 3F, CDC Habitat, USH 74, etc.), les partenaires (EPF 74, Action Logement, etc.), les promoteurs et agents immobiliers, lors d'une journée d'ateliers (en mars 2022) afin de partager les constats et enjeux du diagnostic.

Cette démarche permet d'aboutir à un **portrait objectif du territoire, mettant en évidence des déséquilibres et problématiques auxquels faire face.**

II) Le porter à connaissance de l'État

Thématique	Enjeux identifiés pour le futur PLH	Actions à mettre en œuvre dans le futur PLH
Parc locatif social	- Un nécessaire développement de l'offre sociale en location et en accession, en particulier sur les communes desservies par les transports en commun. - Un réel besoin d'augmentation de la part des T1 et T2 dans l'offre nouvelle. La CCFU n'est pas concernée par la réforme des attributions de LLS, néanmoins encouragée dans le PLH à une réflexion partenariale des acteurs sur attributions, gestion partagée de la demande, qualité de l'info aux demandeurs.	- Le futur PLH pourra préconiser la fixation d'objectifs en logements locatifs sociaux territorialisés ainsi qu'une part d'accession abordable ou libre. Les objectifs de la loi SRU de 25 % de logements locatifs sociaux minimum pourront être portés à 30 % et calculés non pas, par rapport au nombre de logements locatifs sociaux et de logements intermédiaires mais par rapport au nombre total de logements de l'opération. - Des préconisations à apporter concernant des typologies de tailles de LLS, au moins sur certaines communes. - Favoriser les dispositions visant à imposer une proportion de petites typologies de logements locatifs sociaux dans les documents d'urbanisme. - L'EPCI pourra continuer d'apporter une aide financière directe afin de favoriser le logement locatif social voire l'accession sociale (en privilégiant l'offre pérenne via le BRS).
Parc privé	- Le futur PLH peut être l'occasion d'harmonisation des leviers fiscaux relatifs au logement, les communes s'étant diversement saisies des différents dispositifs existants (taxe sur les terrains rendus constructibles, TLV, taxe d'aménagement etc.) - Des niveaux de loyers très élevés sur le territoire, supérieurs à ceux du département. - Les nouveaux logements ont servi majoritairement à accueillir la nouvelle population et ont relativement peu participé au maintien de la population en place.	- Un enjeu de lutte contre la précarité énergétique et de traiter l'habitat indigne. - Un enjeu d'adaptation des logements pour les plus de 60 ans. - Définir les besoins en matière de logement, en particulier ceux à vocation sociale (accession et locatif) : le potentiel de développement économique est directement lié à la capacité du territoire à loger ses actifs.
Politique foncière	Une multiplication du prix du foncier en Haute Savoie par 2,5 au cours des 15 dernières années.	- Dans l'identification des gisements fonciers, l'EPCI pourra mobiliser l'outil MCMA. - L'élaboration du PLH est une opportunité pour enrichir le plan d'actions foncières (PAF).
Performance énergétique et qualité du parc	- Une partie des propriétaires occupants du territoire sont modestes ou très modestes au regard des plafonds ANAH (663 ménages concernés) et résident dans un logement d'avant 1975. - Définir la stratégie pour contribuer à la massification de la rénovation.	- Identifier les besoins prioritaires en matière de rénovation énergétique - Déployer des opérations territoriales programmées ambitieuses et innovantes - Le PLH comportera un volet qui expose les actions mises en œuvre au moyen de la plateforme territoriale de rénovation énergétique - Le PLH précisera les dispositions et actions opérationnelles pour lutter contre la précarité énergétique, en particulier en direction des propriétaires modestes vivant dans des passoires thermiques (par exemple en priorisant des quartiers de logements en fixant des objectifs de réhabilitation et un échéancier de réalisation pour 6 ans). - Un objectif global de développement de constructions durables et de massification de la rénovation énergétique.

III) Le SCoT du Bassin Annécien



La Communauté de Communes de Fier et Usse est couverte par le SCoT du Bassin Annécien approuvé le 26 février 2014.

NB : le SCoT du Bassin Annécien est entré en révision le 15 décembre 2020.

L'armature urbaine du territoire

- Reconnus pour leur offre de services et d'équipements répondant aux besoins hebdomadaires des habitants des couronnes périurbaines, La Balme de Sillingy et Sillingy sont identifiés au sein du SCoT comme des pôles de rang 3.

Territoire urbain : découpage territorial

- La commune de Lovagny est intégrée au pôle urbain d'Annecy.
- Les six autres communes de l'intercommunalité sont situées dans la couronne périurbaine d'Annecy.

Le **territoire périurbain** s'analyse selon les attractions des communes sur le plan de l'emploi, à partir des analyses faites par l'INSEE à la suite du RGP 1999 et selon les définitions suivantes :

- Les couronnes périurbaines**, dont chaque commune envoie au moins 40 % de ses actifs résidents, travaillent dans l'aire urbaine constituée du pôle urbain et de sa couronne,
- Les communes multi-polarisées**, dont au moins 40 % des actifs résidents travaillent dans plusieurs pôles urbains,
- Les communes sous influence des pôles ruraux**, dont chaque commune envoie au moins 40 % de ses actifs résidents, travaillent dans le pôle rural.

IV) Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2019-2025

Thématiques	Constats	Enjeux
Besoins en sédentarisation et places de terrains familiaux	282 demandes de sédentarisation en 2018 à l'échelle du département, dont 6 sur la CCFU 4 ménages à sédentariser sur la durée du schéma 8 obligations en nombre de places de terrains familiaux locatifs (TFL) 4 places de TFL : 01/01/2020 – 4 autres places de TFL : 01/01/2022 - Absence de terrains familiaux et habitats adaptés sur l'interco	Aire permanente d'accueil : - Il est prévu depuis le schéma départemental de 2003, la création d'une aire d'accueil sur la commune de Sillingy. Celle-ci est en cours de réalisation. Elle comportera 10 places. (échéance de mise en service : 01/01/2020). Offre nouvelle et pérenne en aires fixes : - Une offre est à créer sur le territoire du Grand Annecy ou de la communauté de communes Fier et Usse où les besoins sont importants. Un volume de 150 places est à créer. Les autres EPCI de l'arrondissement participent à son financement, en termes d'investissement et de fonctionnement, à l'exception de Rumilly Terre de Savoie qui dispose d'une aire de grand passage (échéance de mise en service : 01/05/2022).
Accompagnement social		- Alors que les gens du voyage ne bénéficient pas des aides au logement, ni de toutes les aides sociales relatives au maintien dans le logement, les dispositifs consistant à les prévenir ou à solutionner doivent être renforcés, en accompagnant les familles vers un projet de logement adapté et en les aidant à s'y maintenir. - La problématique de l'habitat est forte parmi les gens du voyage et peut constituer un axe de travail important pour des familles : lutte contre l'insalubrité, accès à un terrain ou à un logement adapté, etc. Ce travail peut être accompli dans le cadre d'un accompagnement personnalisé.

V) Le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

La Communauté de Communes Fier et Usse est couverte par le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2021-2025 de la Haute-Savoie. Ce document définit les objectifs et les moyens pour aider les personnes fragiles, sans abri ou mal logées, à accéder à des hébergements ou des logements adaptés à leurs besoins, et à construire leur parcours de vie.

Thématique	Enjeux identifiés	Constats sur le bassin Annécien
Faire évoluer l'accompagnement social dans le contexte du Logement d'Abord et de la stratégie pauvreté	Faire évoluer les pratiques en matière d'accompagnement social	L'association OPPELIA travaille sur la participation des usagers dans les appartements de coordination thérapeutique (accueil des nouveaux arrivants, système de parrainage, etc.) car la formation des personnes est longue et difficile à réaliser sur des structures type CHRS.
	Renforcer l'articulation entre les acteurs et les dispositifs du secteur social mais également des secteurs médico-social et sanitaire	Pas de constat spécifique sur le secteur
Mettre en place les conditions d'une offre d'hébergement et de logement plus souple et mieux adaptée aux besoins	Accompagner l'adaptabilité de l'offre d'hébergement et de logement adapté aux besoins dans le contexte du Logement d'Abord	Les associations AATES et GAIA ont développé de l'accompagnement type Appartement de coordination thérapeutique (ACT) en diffus.
	Créer les conditions de développement d'une offre de logements de qualité à bas niveau de quittance	Pas de constat spécifique sur le secteur
Repenser les modalités de gouvernance pour une meilleure prise en compte des initiatives locales	Assurer l'animation du PDALHPD	Pas de constat spécifique sur le secteur
	Mieux mobiliser et exploiter les outils existants en matière d'observation	

CADRAGE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

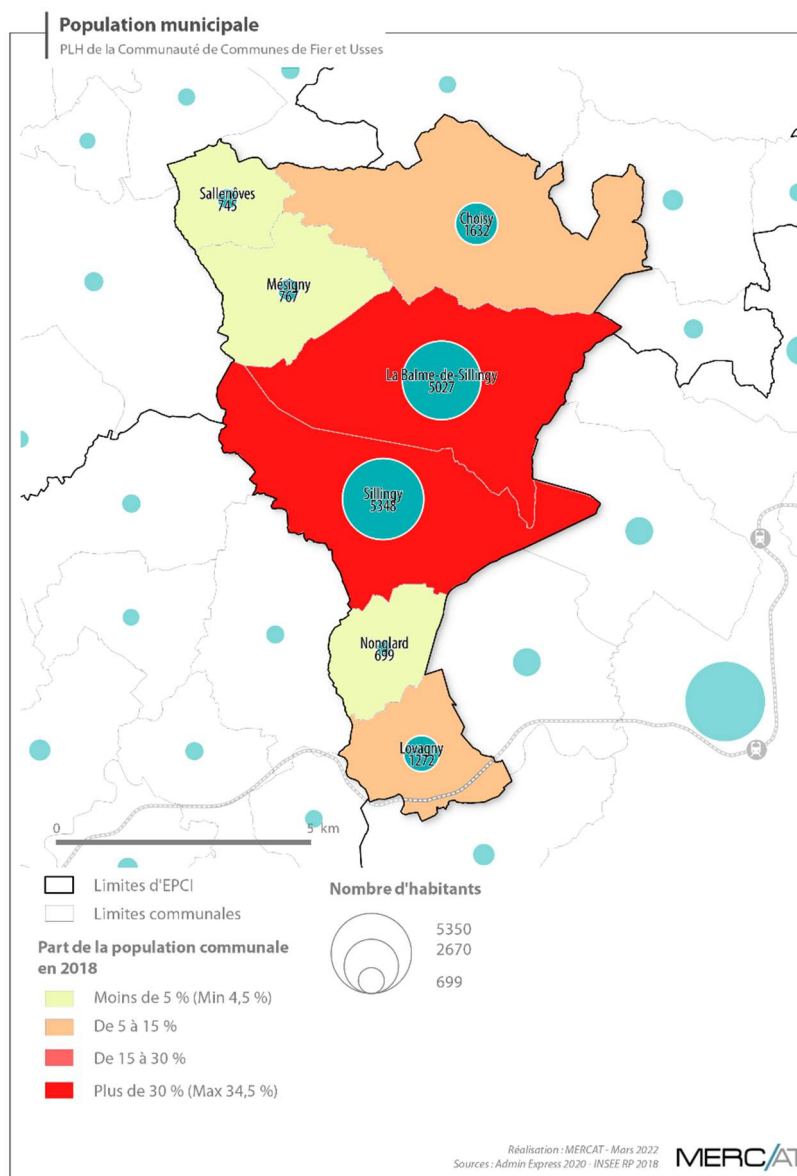
UN TERRITOIRE DYNAMIQUE ET ATTRACTIF

1) Une croissance démographique qui se poursuit et s'amplifie sur la période récente

La Communauté de Communes Fier et Usse se situe en position d'interface entre les agglomérations de Annecy et de Genève, et accessible par l'autoroute A41 qui traverse le territoire.

Territoire à l'identité rurale, l'intercommunalité regroupe **15 490 habitants en 2018**, répartis sur **7 communes, structurées de la manière suivante** :

- Les polarités structurantes de Sillingy et de la Balme-de-Sillingy, concentrent la majorité de la population du territoire (67 %) et une offre plus structurée en commerces, services et équipements
- Les pôles relais de Choisy au nord et de Lovagny au sud (comptant respectivement 1272 et 1632 habitants) ;
- Les communes rurales de Nonglard, Lovagny et Mésigny.



CONSTAT 1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE QUI SE POURSUIT ET S'AMPLIFIE SUR LA PERIODE RECENTE

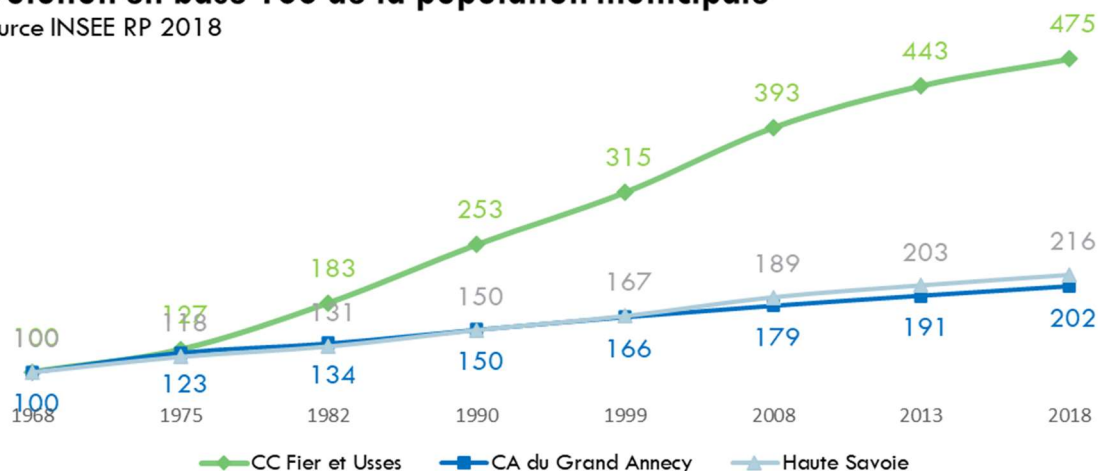
La CC Fier et Us a connu du milieu des 1970 à la fin des années 1980 un taux de croissance démographique particulièrement important (+5,4 % et + 4,1%), lié au phénomène de report de ménages actifs depuis Annecy, et à l'installation de travailleurs frontaliers de la Suisse.

Ainsi, la population intercommunale a plus que quadruplé en 50 ans (elle comptait 3 258 habitants en 1968).

Le territoire enregistre une hausse de la croissance démographique sur la dernière période intercensitaire (2013-2018), avec un taux de croissance démographique de +1,4% contre 1,2% sur les territoires de comparaison.

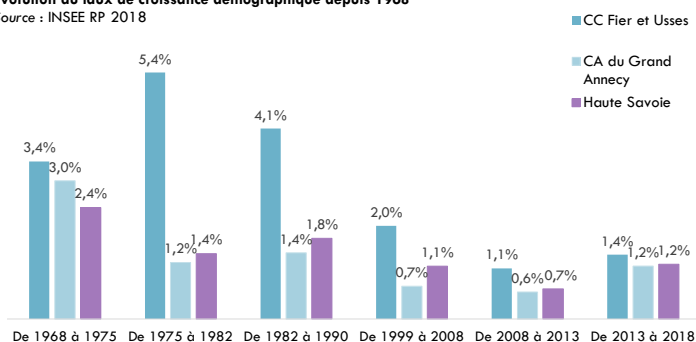
Evolution en base 100 de la population municipale

Source INSEE RP 2018



Evolution du taux de croissance démographique depuis 1968
Source : INSEE RP 2018

Communes	Nombre d'habitants en 2018	Taux d'évolution annuel de la population entre 2013 et 2018
La Balme-de-Sillingy	5 027	- 0,11 %
Choisy	1 632	1,05 %
Lovagny	1 272	0,97 %
Mésigny	767	2,29 %
Nonglard	699	5,45 %
Sallenôves	745	4,74 %
Sillingy	5 348	2,10 %



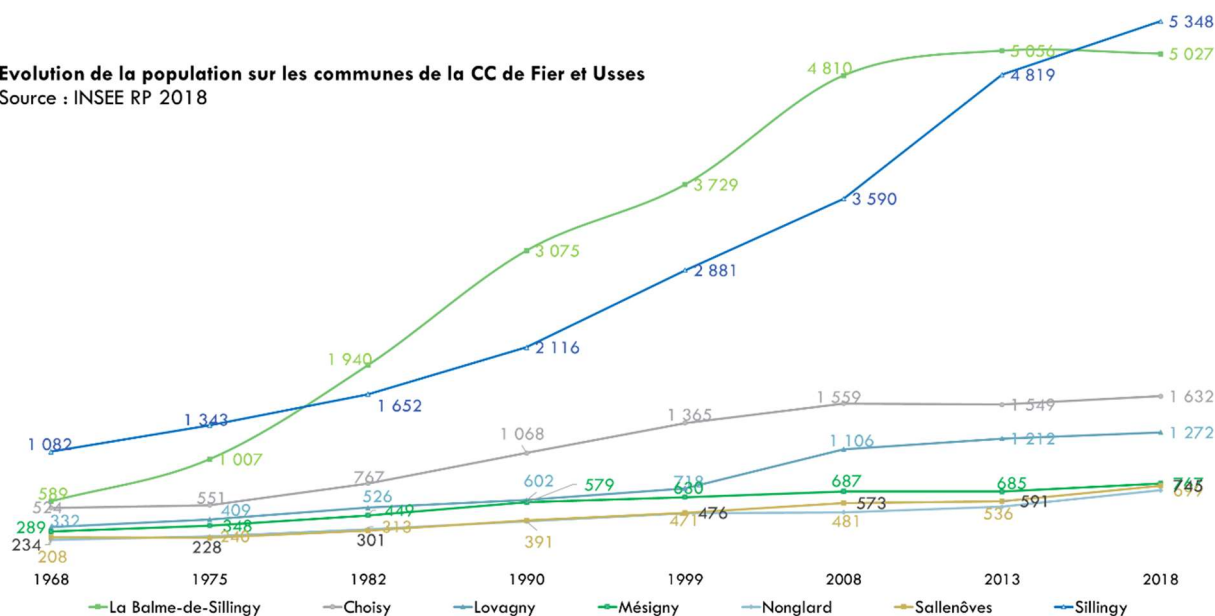
Le phénomène de périurbanisation a bénéficié aux sept communes de l'intercommunalité, qui ont chacune connu des évolutions démographiques très positives jusqu'au début des années 2000.

La Balme-de-Sillingy et Sillingy se démarquent des autres communes par une très forte hausse de population au cours des années 1990 qui les place par leur poids démographique, au rang de communes pôles de l'intercommunalité.

Au début des années 2000, les communes enregistrent des évolutions démographiques plus contrastées :

- Sur la dernière période intercensitaire la Balme-de-Sillingy connaît une légère baisse de sa population (-0,1% par an entre 2013 et 2018), alors que la croissance sur Sillingy se poursuit, à un rythme toutefois modéré (+2,1% par an entre 2013 et 2018)
- Les communes plus rurales de Nonglard et Sallenôves se distinguent par un taux de croissance très élevé (respectivement de +5,5% et 4,8% par an entre 2013 et 2018)

Evolution de la population sur les communes de la CC de Fier et Us
Source : INSEE RP 2018



CONSTAT 2. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE PORTEE PAR L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

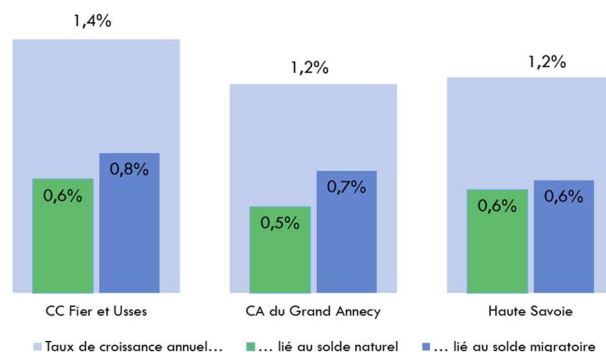
Le principal moteur de la croissance démographique de l'intercommunalité demeure le solde migratoire, qui est supérieur au solde naturel, excédentaire, toute période confondue. Entre 2013 et 2018, le solde migratoire est de +0,8%, soit un taux supérieur à celui du département (+0,6%) et à celui de la CA du Grand Annecy (0,5% par an).

Le solde naturel participe à la croissance démographique sur l'ensemble des périodes d'analyse, oscillant entre 0,4% et 1%. Entre 2013 et 2018, le solde naturel s'élève à 0,6%, soit un taux égal à celui du département.

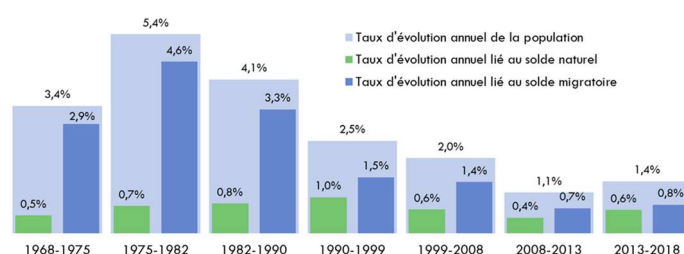
L'intercommunalité enregistre un ralentissement de la croissance démographique des années 1980 jusqu'au début des années 2000 (passant de 5,4% par an entre 1975 à 1982 à 1,1% par an entre 2008 et 2013), lié notamment à une érosion de l'attractivité intercommunale. Sur la dernière période intercensitaire

L'intercommunalité enregistre un léger regain de croissance démographique porté par une augmentation du solde naturel (+0,6% par an entre 2013 et 2018) et du solde migratoire (+0,8% entre 2013 et 2018).

Moteurs de la croissance démographique entre 2013 et 2018
Source : INSEE RP 2018



Moteurs de la croissance démographique de la CC de Fier et Us entre 1968 et 2018
Source : INSEE RP 2018



Les moteurs de l'évolution démographique

L'évolution de la population est le résultat de deux composantes :

- Le solde naturel, différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès. Il est généralement positif, le nombre de naissances étant le plus souvent supérieur à celui des décès ;
- Le solde migratoire, différence entre le nombre de personnes entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont parties au cours d'une période donnée.

Paroles aux communes :

Une vague d'installation d'habitants est attendue sur l'ensemble des communes, compte-tenu de la sortie des dernières grandes opérations de logements réalisées, contribuant à la croissance des effectifs scolaires. La croissance démographique devrait toutefois ralentir dans les prochaines années.

II) Des mutations à l'œuvre du profil des ménages modifiant l'équilibre social

CONSTAT 3. UN RENFORCEMENT DU PHENOMENE DE REPORT DEPUIS ANNECY SUR LA PERIODE RECENTE

L'Analyse des besoins sociaux fait état de l'installation de 1 255 ménages entre 2016 et 2017 sur le territoire de la CC Fier et Us, et de 1 032 départs de ménages.

La majorité des flux résidentiels se fait avec une autre commune du département de Haute-Savoie et plus particulièrement avec l'agglomération annécienne.

Les personnes nouvellement installées au sein de la Communauté de Communes sont jeunes, familiales, diplômées et actives : près de 90% des néo-arrivants ont moins de 45 ans, plus de la moitié dispose d'un **diplôme d'études supérieures**, plus de la moitié font partie de **familles composées d'un couple où les deux individus sont des actifs** occupés (58,4%).

Ils sont **originaires** en premier lieu **d'Annecy (38 %)** et de sa **périphérie** (Epagny-Metz-Tessy)

La majorité des ménages arrivants **accède à la propriété** sur le territoire (56,8 %). Un quart des nouveaux arrivés se loge dans le parc privé et 11 % dans le parc social.

Les ménages quittant le territoire se caractérisent par :

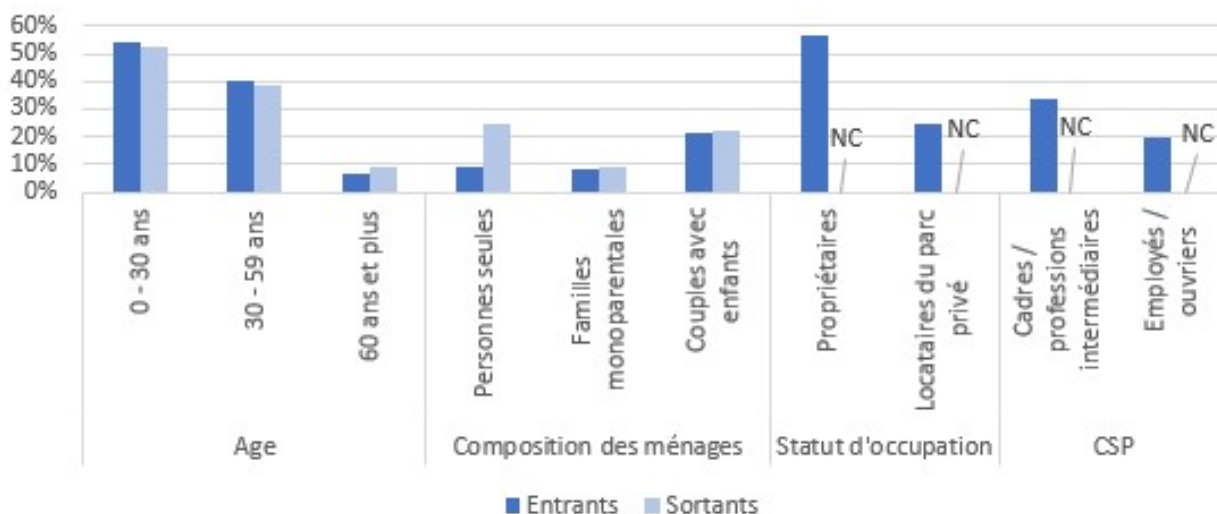
- Une forte part de jeunes (**plus de la moitié des personnes ayant quitté la CC ont moins de 30 ans**). Les seniors sont peu nombreux à quitter la Communauté de Communes (34 personnes de plus de 75 ans).
- Une forte représentation **des personnes seules (25 %) et des familles monoparentales parmi les sortants**.

Une personne sur trois ayant plus de 15 ans quittant la CC est diplômée d'études supérieures. **La majorité des habitants quittant la CC sont des employés, des professions intermédiaires ou des ouvriers.**

Principaux lieux de résidence en 2016 de la population récemment arrivée dans la CC Fier et Us en 2017	
Annecy	481
Epagny Metz-Tessy	124
Pois	61
Etranger	45
Chambéry	30
Sainte-Reine	29
Bellegarde	25

Principaux lieux de résidence en 2017 de la population ayant quitté la CC Fier et Us en 2016	
Annecy	255
Epagny Metz-Tessy	71
Pois	30
Paris	30
Argonay	28

Flux migratoires sur la CC de Fier et Us Données INSEE janvier 2022



QUI HABITE LA CC FIER ET USSES ?

Envoyé en préfecture le 30/03/2023

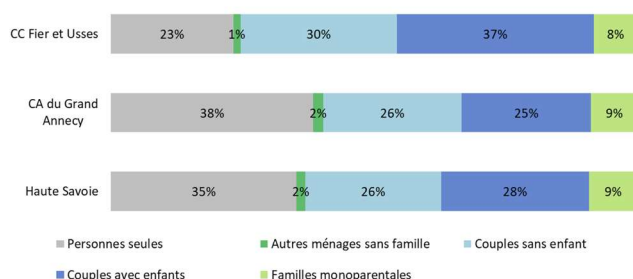
Reçu en préfecture le 30/03/2023

Publié le 14/03/2023

ID : 074-217400266-20230327-DEL_2023_053-DE



Répartition des ménages selon leur composition familiale
Source : INSEE RP 2018



Nombre d'enfants au sein des familles
Source : INSEE RP 2018



Une surreprésentation des ménages familiaux en comparaison avec la Haute-Savoie et la CA du Grand-Annecy

Le profil de la population se distingue nettement des échelons de comparaison par la **surreprésentation des ménages avec enfants** (45 % de couples avec enfants et de ménages monoparentaux, contre 37 % pour la Haute-Savoie et 34% pour la CA du Grand Annecy)

Les couples sans enfant sont également davantage présents sur le territoire (30 %), tandis que **les personnes seules sont nettement sous-représentées** (23 %).

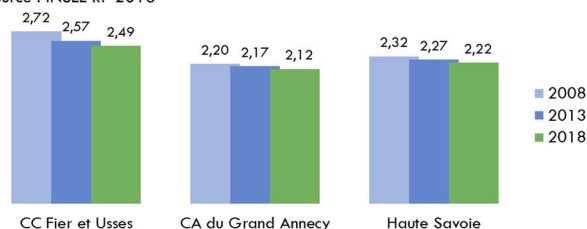
Un phénomène de desserrement rapide des ménages

Le territoire présente un profil encore relativement familial en comparaison avec le département de Haute-Savoie (2,49 personnes par foyer contre 2,22 pour le Département).

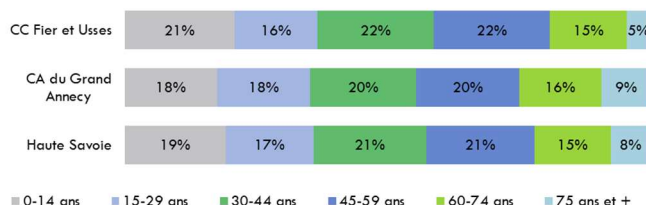
Toutefois, **la taille moyenne des ménages diminue à un rythme élevé** : la taille moyenne des ménages se réduit à 2,49 personnes par ménages en 2018, contre 2,57 en 2008.

Ainsi le territoire connaît un **phénomène de desserrement important**, lié aux phénomènes de décohabitation et de séparation, mais surtout de vieillissement. Ce phénomène est source de besoins en logements.

Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 2008
Source : INSEE RP 2018



Répartition de la population par classe d'âge
Source : INSEE RP 2018



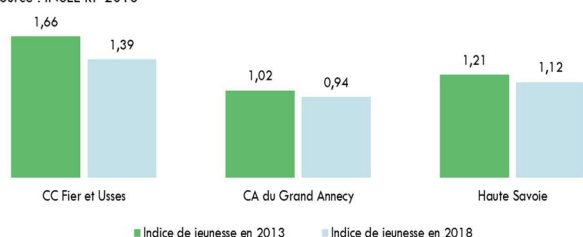
Une population jeune, qui présente une tendance rapide au vieillissement

La population présente un indice de jeunesse* élevé (1,39).

Bien que les ménages de l'intercommunalité soient en proportion plus jeunes qu'à l'échelle départementale (1,12), **la tendance est au vieillissement rapide de la population** (-0,17 point d'indice de jeunesse entre 2013 et 2018).

En effet, **les effectifs de la population de 60 ans et plus progressent fortement** (+4,6% par an pour les 60-74 ans et + 3,7% par an pour les plus de 75 ans) tandis que la population globale n'augmente que de 1,4% par an.

Evolution de l'indice de jeunesse
Source : INSEE RP 2018



Source : INSEE RP

	2013	2018	Taux d'évolution annuel 2013-2018
Pop 0-14 ans	3 072	3 225	1%
Pop 15-29 ans	2 537	2 443	-0,7%
Pop 30-44 ans	3 287	3 431	0,9%
Pop 45-59 ans	3 154	3 422	1,6%
Pop 60 - 74 ans	1 789	2 250	4,6%
Pop > 75 ans	600	718	3,7%
ENSEMBLE	14 448	15 490	1,4%

*indice de jeunesse : rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de plus de 60 ans.

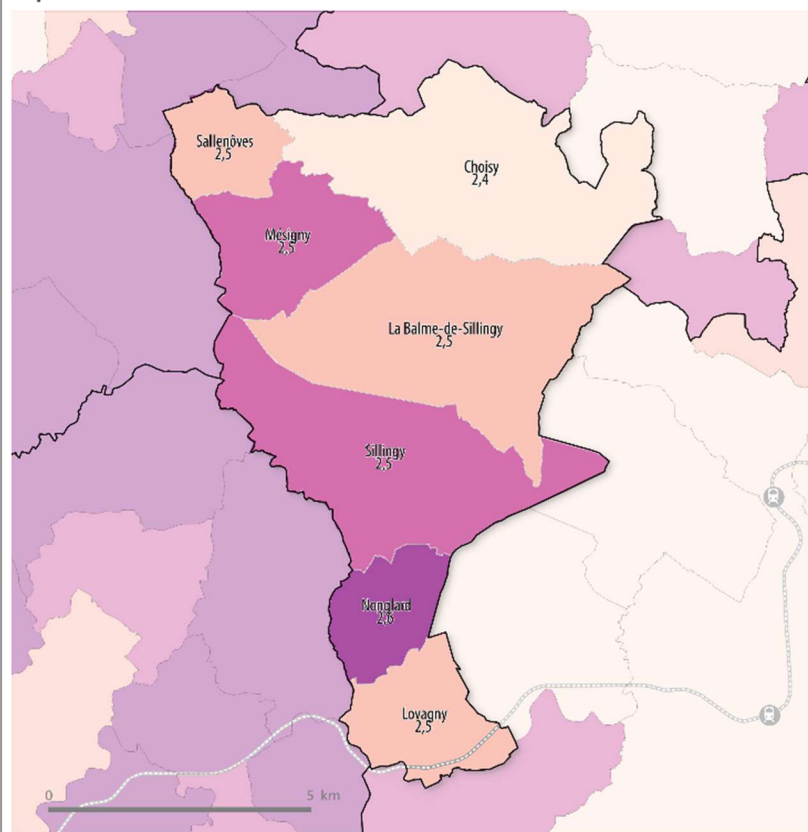
Diagnostic territorial de la Communauté de Communes de Fier et Usse
Programme local de l'habitat



Envoyé en préfecture le 30/03/2023
Reçu en préfecture le 30/03/2023
Publié le 14/03/2023
ID : 074-217400266-20230327-DEL_2023_053-DE

Taille moyenne des ménages

PLH de la Communauté de Communes de Fier et Usse



- Limites d'EPCI
- Limites communales

Nombre de personnes par ménage
en 2018

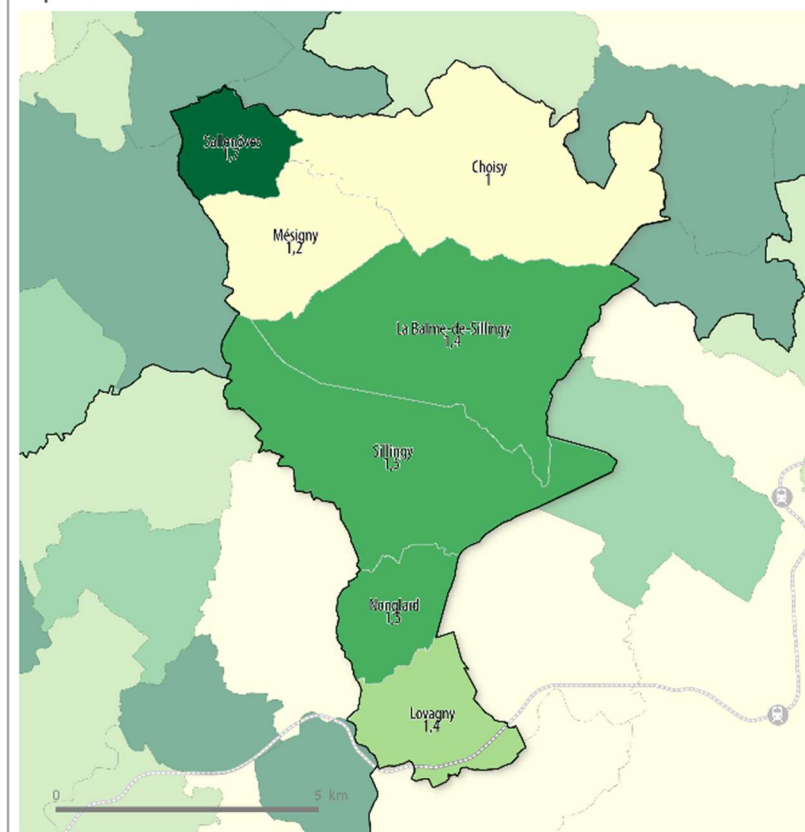
- Moins de 2,45 (Min 2,4)
- De 2,45 à 2,5
- De 2,5 à 2,6
- Plus de 2,6 (Max 2,6)

Réalisation : MERCAT Mars 2022
Sources : Admin Express 2020 - INSEE RP 2018

MERCAT

Indice de jeunesse

PLH de la Communauté de Communes de Fier et Usse



- Limites d'EPCI
- Limites communales

Indice de jeunesse en 2018

- Moins de 1,2 (Min 1)
- De 1,2 à 1,4
- De 1,4 à 1,6
- Plus de 1,6 (Max 1,7)

Réalisation : MERCAT Mars 2022
Sources : Admin Express 2020 - INSEE RP 2018

MERCAT

La commune de Nonglard présente un profil très familial avec 2,60 personnes par ménages. Choisy, Lovagny et la Balme-de-Sillingy ont un nombre de personnes par ménage inférieur à la moyenne de l'intercommunalité (respectivement de 2,43 ; 2,46 ; 2,46 personnes par ménage)

Les sept communes du territoire ont un indice de jeunesse égal ou supérieur à 1. Des écarts dans la répartition des classes d'âge entre les communes peuvent toutefois être notés :

- Une forte présence des jeunes à Sallenôves (indice de jeunesse élevé de 1,7)
- Un profil plus âgé des ménages de Mésigny (indice de jeunesse de 1,2), Choisy (1), avec un indice de jeunesse en dessous de la moyenne intercommunale

Paroles aux communes :

L'augmentation des familles avec des jeunes enfants sur le territoire pèse sur les équipements liés à la petite enfance.

Les élus font état d'une tendance à l'augmentation des effectifs scolaires, qui entraîne sur ces communes l'ouverture de classes supplémentaires sur certaines communes.

CONSTAT 4. UNE AUGMENTATION DU VOLUME DE SENIORS VIVANT SEULS MAIS DES SITUATIONS D'ISOLEMENT A RELATIVISER

Les éléments clés concernant les seniors sur le territoire :

- En 2018, 20 % de la population de la CC Fier et Usse a plus de 60 ans, dont 5 % a plus de 75 ans. **Le nombre de personnes de 60 à 74 ans a augmenté de 4,6 % par an entre 2013 et 2018** (+452 personnes) et de 3,7 % pour les personnes de plus de 75 ans (+ 118 personnes).
- Les seniors résident essentiellement dans une maison dont ils sont propriétaires** (89 % des plus de 80 ans sont propriétaires et 86 % résident dans une maison).
- Les ménages de plus de 60 ans représentent près de 15 % des demandes de logement social** (29 demandes et 8 % des attributaires (6 ménages). **La pression sur le parc social est plus élevée pour les seniors** (4,8 demandes pour une attribution).

Les constats de l'Analyse des besoins sociaux :

- L'indice de vieillissement est plus faible que la moyenne mais il augmente : **il est attendu une augmentation importante du vieillissement dans les années à venir.**
- Le nombre global de seniors isolés a augmenté entre 2012 et 2017** : on comptait 315 personnes isolées de 65 ans ou plus en 2012, et on en compte 436 en 2017. **Les ménages très âgés sont particulièrement touchés par l'isolement** (42 % des 80 ans ou plus).

Au regard de l'enquête menée auprès des seniors et des acteurs locaux :

- Une grande majorité (66%) des seniors souhaitent rester à domicile.**
- Le SSIAD, l'accueil de jour, l'accueil temporaire et les associations de prévention et d'accompagnement sont mal identifiés par les seniors.
- Les professionnels observent déjà une hausse « inquiétante » des populations en perte d'autonomie.**

L'Analyse des Besoins Sociaux identifie **des réponses à l'accroissement des situations d'isolement des seniors et de perte d'autonomie, qui se traduisent par :**

- Le **développement de l'information** auprès des seniors et des aidants concernant les structures et aides existantes
- Le **développement d'un service de bénévoles** réalisant des « visites de courtoisie » auprès des ménages seniors isolés.
- Le soutien aux dispositifs d'aides et de soutiens à domicile.

Aucune offre d'hébergement pour seniors autonomes n'existe actuellement sur le territoire. Toutefois, les communes de Sillingy et de La Balme-de-Sillingy accompagnent des projets privés de création de résidence seniors.

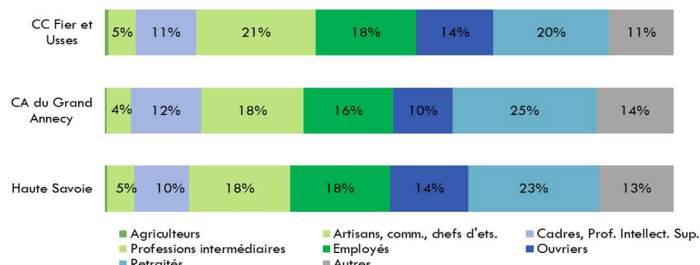
Paroles aux communes : les réponses aux seniors en perte d'autonomie doivent être adaptés à la réalité des besoins

Le constat d'isolement des personnes âgées doit être nuancé : une partie des seniors vivent effectivement seuls dans leur logement mais ne doivent pas être considérés comme isolés, ils peuvent compter sur le soutien de leurs proches.

La réponse aux besoins en logements des seniors doit être étudiée afin d'être adaptée aux attentes réelles des ménages (développement d'une offre d'hébergement ou renforcement de l'accompagnement sur le maintien à domicile).

PROFIL ECONOMIQUE DES HABITANTS DE LA CC FIER

Catégories socio-professionnelles de la population de plus de 15 ans
 Source : INSEE RP 2018



Les actifs les plus diplômés sont davantage représentés que les autres catégories socio-professionnelles

A l'instar de l'agglomération annecienne et du département, les actifs du territoire sont en premier lieu des personnes bénéficiant d'un haut niveau d'études : les **cadres, professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires représentent 41 % des actifs**, des proportions similaires à celles du département. Les ménages les moins diplômés (ouvriers et employés) représentent un tiers des actifs. Enfin, seul un ménage sur 10 est retraité sur le territoire.

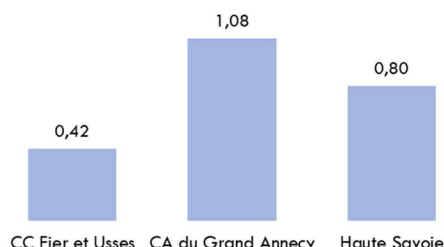
Une polarisation des actifs vers l'extérieur du territoire

Le taux de de concentration d'emplois de la CC Fier et Ussets est peu élevé (42 emplois occupés pour 100 actifs résidant dans l'intercommunalité et ayant un emploi) inférieur à celui de Haute-Savoie (0,80) et très nettement inférieur à celui de la CA de Grand Annecy (1,08). Il témoigne de la polarisation du territoire vers la métropole genevoise et l'agglomération annecienne, illustrée par un phénomène de migrations domicile-travail massif des actifs vers l'extérieur du territoire.

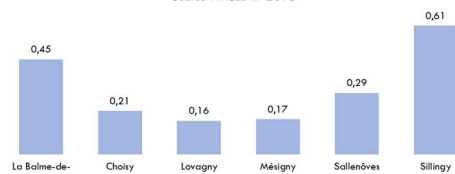
Des disparités dans la répartition de l'emploi entre les communes sont à noter :

- La commune de Sillingy présente un taux de concentration supérieur à la moyenne intercommunale, avec 61 emplois occupés pour une zone de 100 actifs résidant dans l'intercommunalité et ayant un emploi.
- Les six autres communes présentent un taux de concentration de l'emploi inférieur à la moyenne intercommunale. La commune de Lovagny est celle qui concentre le moins d'emploi sur le territoire (0,16)

Indice de concentration d'emploi
 Nombre d'emplois pour 1 actif occupé
 Source : INSEE RP 2018



Indice de concentration d'emploi
 Nombre d'emplois pour 1 actif occupé
 Source : INSEE RP 2018



Evolution des effectifs salariés sur la CC de Fier et Ussets
 Source : Acoos-Urssaf



Une diminution des effectifs salariés sur le territoire

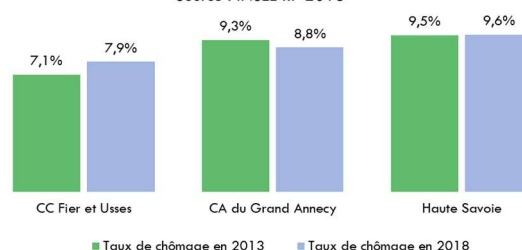
Les effectifs salariés du secteur de privé de la CC Fier et Ussets fluctuent peu sur la décennie 2009-2019, se maintenant globalement entre 2 100 et 2 300 actifs.

Il est à noter toutefois une baisse enregistrée depuis 2016 en comparaison avec les années précédentes.

Un taux de chômage modéré

Les actifs de la Communauté de Communes sont moins touchés par le chômage, que sur le département et la CA du Grand Annecy (taux de chômage de 7,9 % contre 9,6% pour la Haute-Savoie et 8,8% pour la CA du Grand Annecy selon l'INSEE).

Taux de chômage parmi les actifs
 Source : INSEE RP 2018



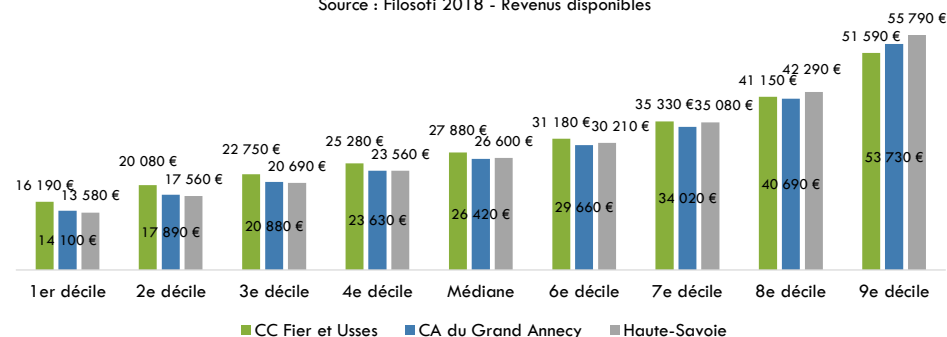
III) Des niveaux de revenus globalement élevés, des situations de précarité financière rares

Le revenu médian par unité de consommation, 27 880 euros) **est supérieur à celui des ménages de la CA du Grand Annecy (26 420 €) et de Haute-Savoie (26 600 €).**

Selon l'analyse des besoins sociaux, les ménages de la CC Fier et Usse se situent dans la moyenne haute des EPCI de comparaison ; le niveau de revenu médian est supérieur à celui de la CC Rumilly Terre de Savoie et similaire à la CC Usse et Rhône.

Il est constaté de **forts écarts de revenus médians** entre les communes jouissant d'une plus grande proximité avec le bassin annécien ou la Suisse (plus de 30 000 €) et les pôles de Sillingy, La Balme-de-Sillingy ainsi que Nonglard (26 000 à 27 500 €).

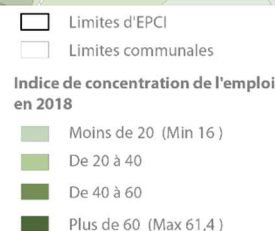
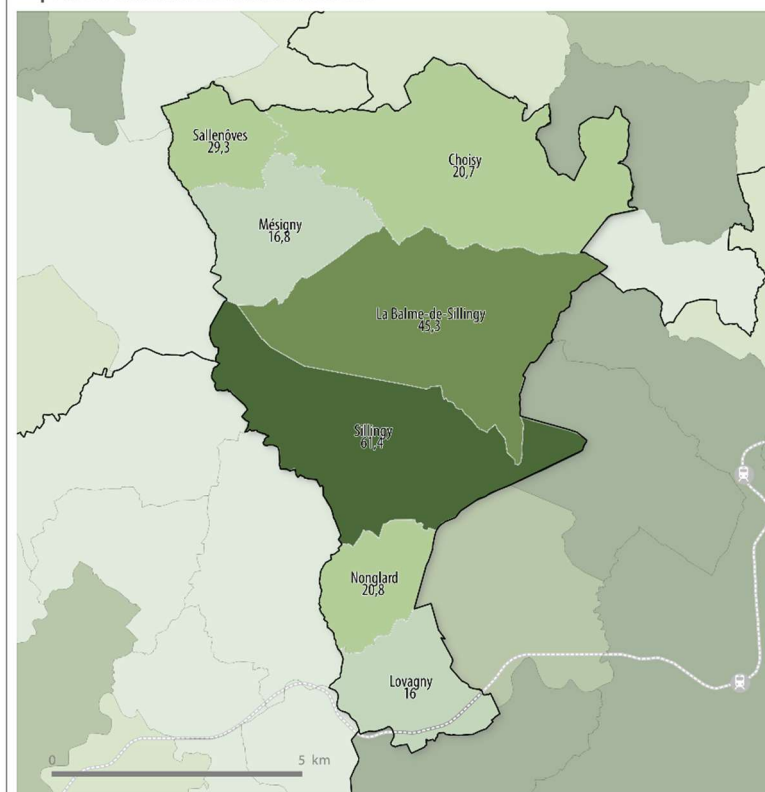
Revenus disponibles de l'ensemble des ménages de la CC Fier et Usse
Source : Filosofi 2018 - Revenus disponibles



Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activités, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers et les prestations sociales reçues auxquels sont déduits les impôts directs et prélèvements sociaux.

L'unité de consommation (UC) est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

Indice de concentration de l'emploi
PLH de la Communauté de Communes de Fier et Usse



CONSTAT 5. DES MENAGES GLOBALEMENT MOINS PRECAIRES QU'aux ECHELLES DE COMPARAISON

L'analyse des besoins sociaux fait état de **situations de forte précarité moins présentes sur le territoire qu'aux échelles de comparaison.**

Le taux de pauvreté au sein de la CC Fier et Us est faible (1 ménage sur 20 concerné), et inférieur à celui du Département, de la Région comme des intercommunalités voisines. Par ailleurs, la part des ménages fiscaux imposés (65,9%) est supérieure aux autres territoires.

En ce qui concerne la couverture des ménages par les prestations sociales, il est recensé à l'échelle de l'intercommunalité en 2019 :

- **116 allocataires Caf** dont les ressources sont constituées de 50% à 99% de prestations sociales (10,3% des allocataires CAF de la CC) et 123 allocataires CAF ont des ressources constituées à 100% de prestations sociales.
- **86 bénéficiaires du RSA.**
- **1 078 personnes couvertes par une allocation logement** (dont les trois-quarts par l'APL).

Par ailleurs, **il est constaté une diminution** depuis 2016 du nombre d'allocataires du RSA, des allocations logements comme des allocataires CAF.

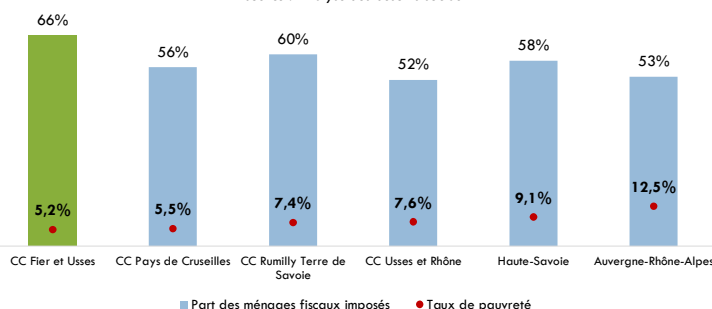
Les pôles de La Balme-de-Sillingy et Sillingy sont davantage concernés par des situations de forte précarité des ménages : le taux de pauvreté sur ces communes (respectivement 7,8% et 7,6% de ménages vivant sous le seuil de pauvreté) est plus élevé que sur les autres communes du territoire.

La majorité des ménages fortement dépendants des aides sociales résident par ailleurs sur les deux communes. Elles regroupent :

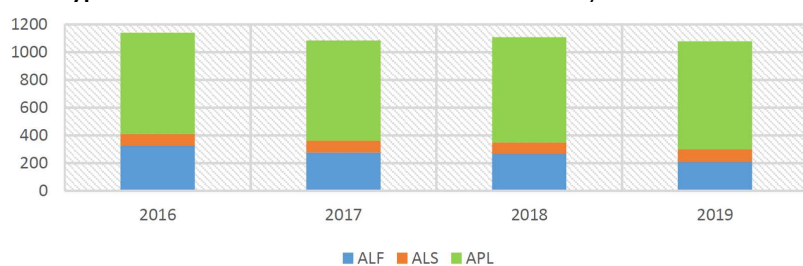
- 80 % des allocataires CAF dont les ressources sont constituées à 100 % de prestations sociales (98 ménages)
- 66 % des allocataires du RSA (57 ménages)
- 82 % des ménages bénéficiant d'une allocation logement (885 ménages)

Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (exprimé en euros). ... On privilégie en Europe le seuil de 60% du niveau de vie médian.

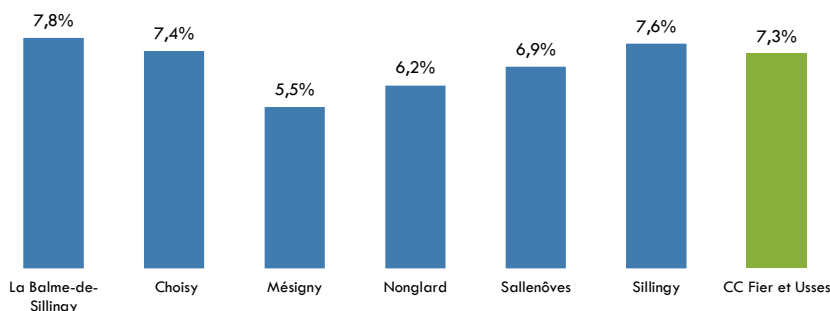
Part des ménages fiscaux imposés et taux de pauvreté (2017)
- source : Analyse des besoins sociaux



Evolution du nombre de personnes couvertes par une allocation logement selon le type à l'échelle de la CC Fier et Us – Source : Analyse des besoins sociaux



Part des ménages sous le seuil de pauvreté - source : Filocom 2017



	Allocataires CAF dont les ressources sont constituées à 100 % de prestations sociales		Allocataires du RSA		Ménages couverts par une allocation logement	
	Nombre	Part au sein de la CCFU	Nombre	Part au sein de la CCFU	Nombre	Part au sein de la CCFU
La Balme-de-Sillingy	28	23%	21	24%	352	33%
Sillingy	70	57%	36	42%	533	49%
5 autres communes de Fier et Us	25	20%	29	34%	193	18%

CONSTAT 6. UNE PLUS GRANDE FRAGILITE DES LOCATAIRES ET DES FAMILLES MONOPARENTALES

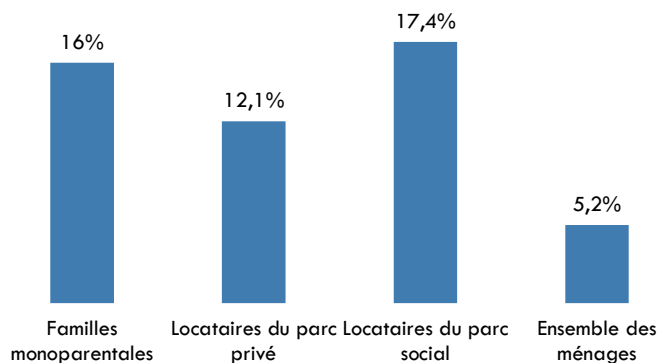
L'analyse des besoins sociaux souligne la plus forte précarité de certaines catégories de population :

- **Les ménages monoparentaux sont en proportion trois fois plus nombreux sous le seuil de pauvreté que l'ensemble des ménages.** Les parents isolés représentent le deuxième type de familles allocataires CAF le plus courant en 2019 (au moins 13,6%), et leur nombre est en augmentation depuis 2016.
- La pauvreté est également plus prégnante chez les locataires que dans l'ensemble de la population. **Plus d'un locataire du parc privé sur dix, notamment, se situe sous le seuil de pauvreté.**
- Par ailleurs, **près de la moitié des locataires du parc privé peut prétendre à un logement social classique (PLUS, PLAI),** contre un tiers de l'ensemble des ménages de la CCFU et un quart des propriétaires occupants.
- Ces indicateurs pointent un **taux d'effort consacré au logement trop élevé pour une grande part des locataires du parc privé,** compte-tenu des niveaux de loyers élevés sur le territoire, et du risque de précarisation de ce public.

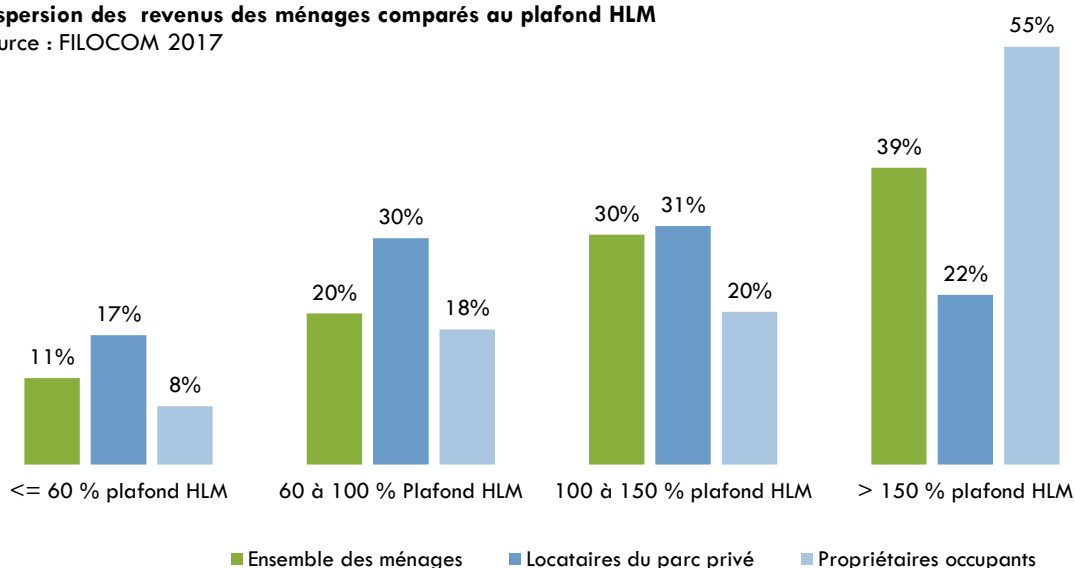
Le précédent PDALHPD de Haute-Savoie (2014-2019) identifie plusieurs publics davantage concernés par la précarité sur le territoire :

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

Taux de pauvreté par catégorie de ménages - CC Fier et Us - Source : Analyse des besoins sociaux



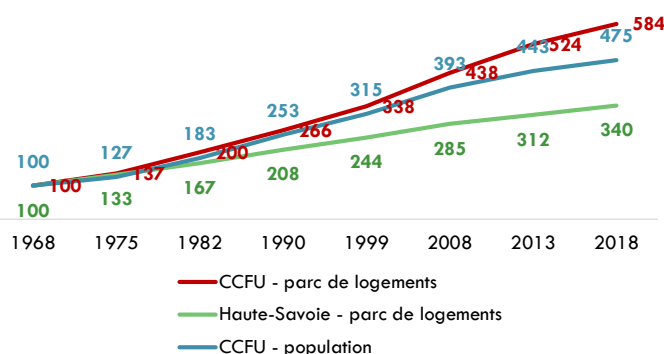
Dispersion des revenus des ménages comparés au plafond HLM
Source : FILOCOM 2017



Constats	Enjeux
• Une croissance démographique qui demeure soutenue, compte-tenu de l'attractivité du territoire. • Malgré une présence moins significative de populations précaires sur le territoire, certaines catégories de ménages sont plus exposées aux situations de précarité : locataires du privé, familles monoparentales, personnes isolées. • Une difficulté à maintenir certaines populations résidentes et davantage précaires (jeunes, personnes seules, familles monoparentales). • Une forte attractivité des actifs à hauts niveaux de revenus, qui fait peser un risque sur l'équilibre social du territoire. • Une population qui tend à se structurer en petits ménages. • Un territoire concerné par un double phénomène de vieillissement et de géronto-croissance. • Une augmentation du volume de seniors vivant seuls, mais qui bénéficient du soutien de leurs proches. • Un risque d'inadéquation entre la structure du parc, en majorité de grandes maisons, et la tendance au renforcement des petits ménages.	• La prise en compte de l'attractivité résidentielle comme potentiel facteur de concurrence entre certains ménages (frontaliers vs travailleurs en €). • La prise en compte des évolutions sociodémographiques dans leurs impacts en termes de besoins en logements. • La prise en compte du vieillissement de la population comme source de besoins en logements et services adaptés sur le territoire. • L'apport de réponses aux publics précaires et isolés, potentiellement captifs de leur logement, en dépit de son inadaptation (coût, état, localisation...). • Le développement d'une offre à destination des actifs travaillant sur place et originaires de l'extérieur du territoire
Sujets à investir	
• La maîtrise du développement du territoire en fonction de ses capacités et des équilibres souhaités : équilibre social et territorial, prise en compte du dimensionnement des équipements... • La diversification de l'offre de logements : développement de produits non réalisés spontanément et pouvant répondre à des besoins particuliers • Le développement du conventionnement et de l'intermédiation locative. • L'apport de solutions en vue de faciliter le parcours résidentiel des ménages, et notamment celui des plus fragiles	

QUELLES SONT LES CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS ?

Évolution du parc de logements et de la population en base 100



Une croissance du parc de logements qui dépasse celle de la population

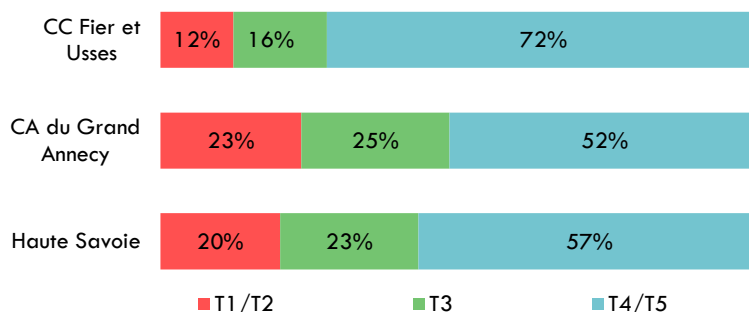
Le parc intercommunal enregistre une plus forte croissance que celui du département : **le nombre de logements a été multiplié par 5,8 depuis la fin des années 1960**, contre 3,4 pour la Haute-Savoie.

La croissance du parc de logements est nettement supérieure à celle de la population, compte-tenu du phénomène de desserrement des ménages.

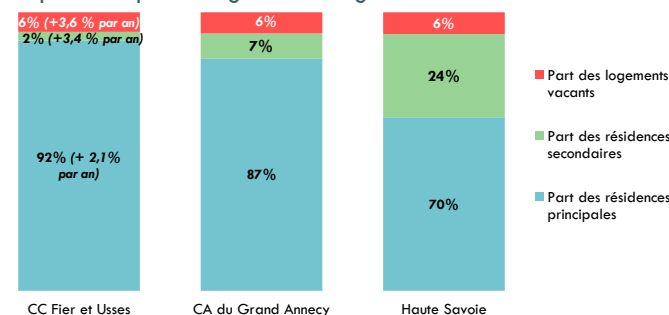
Un parc dominé par les logements individuels de grande taille

Les **logements individuels et les grands logements sont nettement sur-représentés** au sein de l'intercommunalité en comparaison avec le département (66 % de maison en 2018 et 72 % de logements de 4 pièces ou plus).

Répartition des résidences principales par typologie en 2018



Répartition par catégories de logements en 2018 et évolution depuis 2013



Un territoire résidentiel

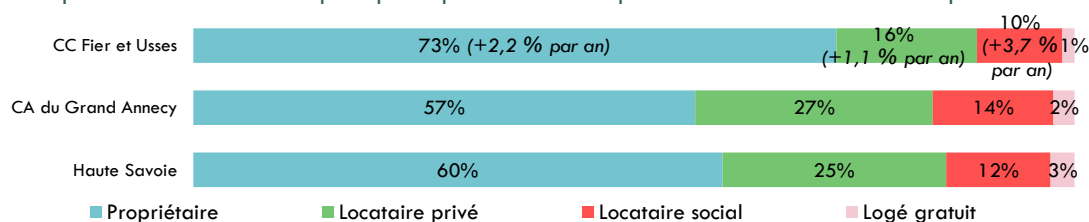
Le parc de logements de l'intercommunalité est dominé par les résidences principales (92 % du parc), montrant l'identité résidentielle du territoire.

Le parc de résidences secondaires, très peu représenté, distingue la CC de Fier et Usse du reste du département du Haute-Savoie, très touristique, où les résidences secondaires pèsent pour un quart du parc total.

Les propriétaires-occupants constituent le statut d'occupation majoritaire sur l'intercommunalité (73%), compte-tenu du caractère résidentiel de l'intercommunalité.

La part de locataires du parc social, inférieur à celui du département, connaît toutefois une forte augmentation sur la période récente (+3,7 % par an entre 2013 et 2018), compte-tenu de l'effort de rattrapage des communes de Sillingy et de la Balme-de-Sillingy vis-à-vis des objectifs de la loi SRU.

Répartition des résidences principales par statut d'occupation en 2018 et évolution depuis 2013



CONSTAT 7. UN PHENOMENE DE SOUS-OCCUPATION DU PARC INDIVIDUEL

L'analyse des besoins sociaux du territoire pointe un volume important de **31,9 % de résidences principales (1 920 logements concernés) sous-occupées** à l'échelle de l'intercommunalité.

Au sein du parc individuel, **45 % des maisons sont concernées par le phénomène de sous-occupation**, contre 6,8 % des appartements.

Ces situations s'expliquent par une inadéquation entre la structure du parc de résidences principales, composées pour les trois-quarts d'entre-elles de logements de 4 pièces ou plus, et le profil des ménages (les ménages unipersonnels et les ménages de deux personnes pèsent pour plus de la moitié de la population totale)

La tendance démographique de vieillissement et de desserrement des ménages, risque par ailleurs d'accroître le phénomène de sous-occupation des logements.

À l'inverse, les situations de suroccupation sont rares au sein du parc de Fier et Us (2,4 % des résidences principales concernées, soient 145 logements).

Un logement sous-occupé est un logement comportant un nombre de pièces habitables supérieur de plus de deux au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale

Un logement sur-occupé est un logement auquel il manque au moins une pièce par rapport à la norme « d'occupation normale »).

Situations de sous-occupation et de sur-occupation des résidences principales en 2017 à l'échelle de la CC Fier et Us – source : *Analyse des besoins sociaux*

Résidences principales par nombre de pièces et nombre d'occupants en 2017						
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus
1 pièce	103	17	1	0	0	0
2 pièces	375	192	21	6	0	0
3 pièces	304	344	191	79	10	1
4 pièces	240	520	284	317	69	10
5 pièces	198	610	302	374	108	19
6 pièces ou plus	143	452	277	325	98	31
Ensemble	1364	2135	1075	1101	285	61

1) Le territoire est très peu touché par la vacance de longue durée

Les sources fiscales (données Lovac) identifient **296 logements vacants** à l'échelle de la CCFU, dont une majeure partie de ce parc (216 logements) est en situation de vacance frictionnelle, inférieure à 2 ans.

La vacance structurelle (> 2 ans) concerne 80 logements à l'échelle de l'ensemble de l'intercommunalité (1,1 % du parc total), et touche faiblement les différentes communes (entre 0,5 et 2,1 % du parc).

Parmi la vacance structurelle, un tiers des logements ne présente pas de problématique forte en termes de bâti ou de domanialité (catégorie 1 – cf ci-après), il s'agit donc d'une vacance potentiellement mobilisable.

La vacance frictionnelle est liée au fonctionnement du marché immobilier car la mobilité dans le parc (transactions, relocation) induit une période d'inoccupation, généralement de courte durée et les logements concernés sont considérés « disponibles ».

La vacance structurelle reflète des blocages de longue durée. Il n'existe pas de consensus autour de la durée à partir de laquelle un logement est considéré comme structurellement vacant.

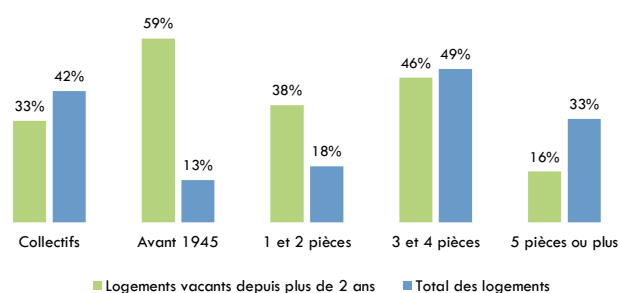
Localisation de la vacance et taux de logements vacants – source : LOVAC 2020

Commune	Nb logements vacants	Taux de vacance	Nb logements vacants > 2 ans	Taux de vacance > 2 ans
La Balme-de-Sillingy	88	3,8%	16	0,7%
Choisy	31	4,1%	12	1,6%
Lovagny	23	4,0%	12	2,1%
Mésigny	14	4,0%	6	1,7%
Nonglard	13	3,8%	9	2,7%
Sallenôves	10	2,7%	2	0,5%
Sillingy	117	5,0%	23	1,0%
CCFU	296	4,2%	80	1,1%

Au sein du parc structurellement vacant, les logements très anciens sont surreprésentés en comparaison avec la moyenne du parc, et peuvent présenter des contraintes de bâti.

Les logements structurellement vacants sont en premier des maisons et des logements de taille inférieure à la moyenne du parc (84 % de logements de <4 pièces contre 67 %).

Caractéristiques du parc des logements de vacance structurelle – source : LOVAC 2020



Durée de la vacance des logements de vacance structurelle – source : LOVAC 2020

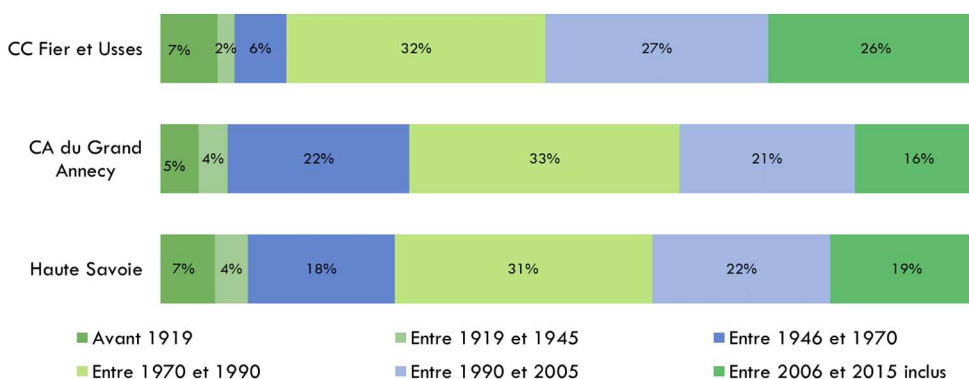
Durée de la vacance	Cat. 1 : vacance depuis plus de 2 ans sans confort médiocre et sans propriété en indivision	26 logements soit 33% de la vacance structurelle dans le parc privé
	Cat. 2 : vacance depuis plus de 2 ans au confort médiocre	16 logements soit 20% de la vacance structurelle dans le parc privé
	Cat. 3 : vacance depuis plus de 2 ans avec propriété en indivision	26 logements soit 33% de la vacance structurelle dans le parc privé
	Cat. 4 : vacance depuis plus de 2 ans au confort médiocre et propriété en indivision	12 logements soit 15% de la vacance structurelle dans le parc privé

II) Un parc de logements relativement récent mais potentiellement énergivore

Le développement résidentiel récent du territoire, sous l'effet des vagues de périurbanisation successives des années 1990 et 2000 induit **une relative jeunesse du parc**, en comparaison avec l'échelle départementale de Haute-Savoie et la CA du Grand Annecy.

Ainsi, 85 % du parc de l'intercommunalité a été construit après 1970, (dont 27% après 1990 et 26% après 2005), contre respectivement, 72% sur le département et 70% sur la CA du Grand Annecy.

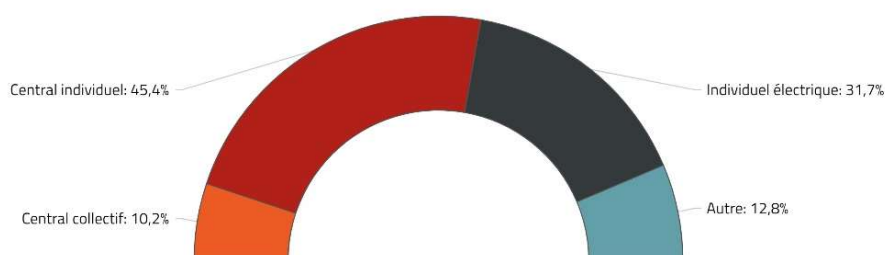
Ancienneté de construction des résidences principales
Parmi les résidences principales construites avant 2016
Source : INSEE RP 2018



Bien que le parc de la CCFU ait été construit en grande majorité après les premières réglementations thermiques sur le logement, la répartition du parc selon le mode de chauffage pointe une forte part de logements consommateur d'énergie :

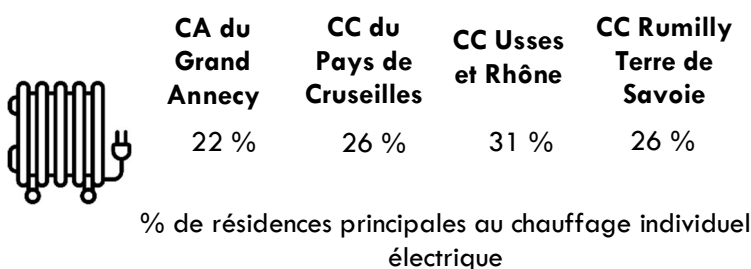
- Compte-tenu de la prépondérance du parc individuel sur l'intercommunalité, **la grande majorité des logements disposent d'un chauffage individuel** (77 %, contre 55 % pour une agglomération urbaine telle qu'Annecy).
- La part des logements disposant d'un chauffage électrique, correspondant au mode de chauffage le plus énergivore, **atteint près d'un tiers du parc de résidences principales, soit un taux plus élevé** que celui des intercommunalités voisines.

Répartition des résidences principales selon le type de chauffage – Source : INSEE RP 2018



Paroles à l'association ASDER : une partie du parc nécessite des travaux d'amélioration

Sur le territoire, une partie du parc est constitué de **maisons construites entre 1970 et 1990**, pour lesquelles **la performance énergétique n'est plus suffisante** (classe énergétique « E »).



III) Le parc de copropriétés montre peu de signes de fragilité

La fragilité d'une copropriété s'entend au regard de différentes caractéristiques : financières, sociales, de fonctionnement et de gestion, juridiques, et d'ancienneté du bâti.

Le registre national des copropriétés recense 110 copropriétés à l'échelle du territoire, représentant 1 544 logements et localisées majoritairement sur les communes de La Balme de Sillingy (32 %) et de Sillingy (44 %).

Les copropriétés sont de petite taille, regroupant en moyenne 14 lots d'habitations.

Registre des copropriétés de l'ANAH :

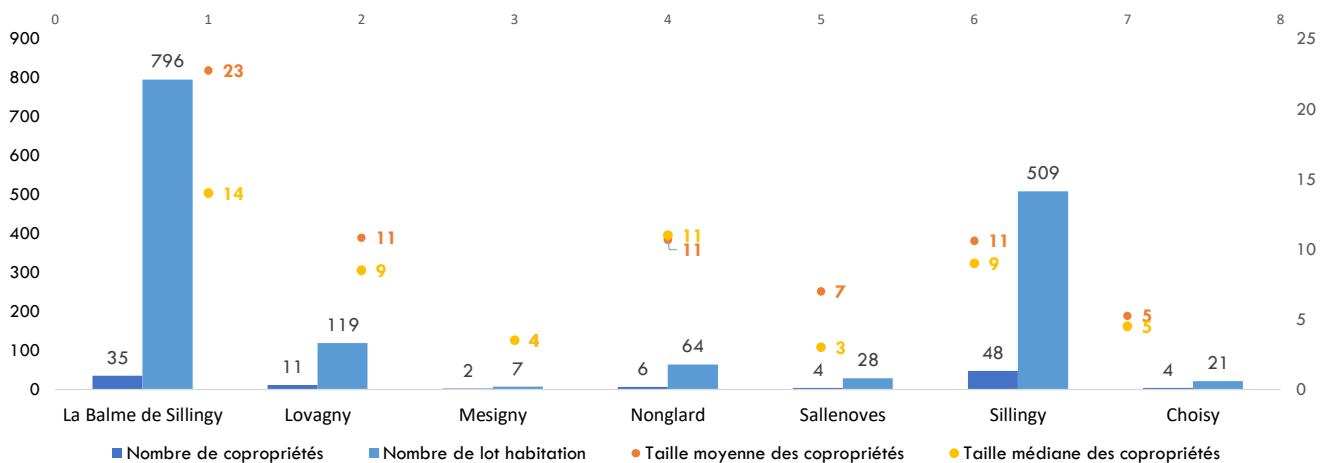
Depuis la loi ALUR (2014), les copropriétés ont l'obligation de procéder à leur immatriculation. Cela permet au syndic d'établir chaque année la fiche synthétique de la copropriété.

Plus généralement, il permet de faciliter la connaissance de l'état des copropriétés en France (gestion et les comptes du syndicat, le montant du budget prévisionnel, les provisions pour travaux, les dettes à l'égard des fournisseurs et les impayés, le nombre de copropriétaires débiteurs, la présence d'employés du syndicat).

Les informations mentionnées doivent être actualisées tous les ans et lors d'événements particuliers. La gestion du registre est assurée par l'agence nationale de l'habitat (ANAH).

Il convient toutefois de souligner que, malgré l'obligation, toutes les copropriétés ne sont pas immatriculées sur ce registre.

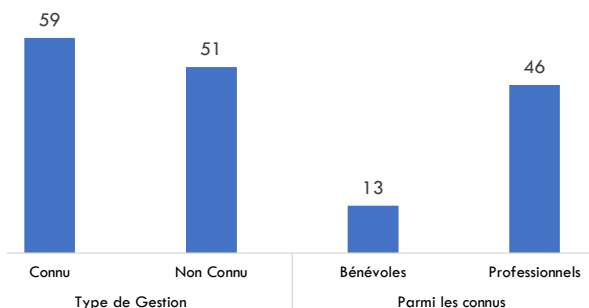
Nombre et taille des copropriétés sur la CC Fier et Us
RNC, au 16/02/2022



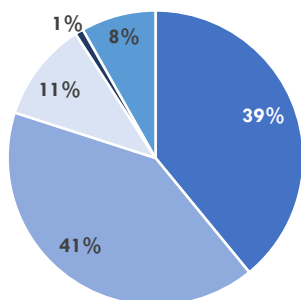
La fragilité des copropriétés peut s'apprécier à partir de différents critères :

- Les copropriétés en difficulté sont souvent confrontées à l'**impuissance du syndic** voire à une **absence complète de structure de gestion**.
- Les copropriétés en difficulté se caractérisent également par un niveau élevé d'impayés de charges. Les impayés de charges courantes **qui peuvent représenter plus de 25 % du budget annuel, constituent une menace pour la copropriété et génèrent le plus souvent une dette vis-à-vis des fournisseurs très difficile à résorber**. Certaines prestations ne sont alors plus assurées (ex : coupure d'électricité).
- L'**ancienneté de la construction** constitue également un facteur potentiel de fragilité : les bâtiments construits avant 1974 et les premières réglementations thermiques, notamment, nécessitent davantage de travaux de rénovations, qui participent fortement à l'augmentation des charges.

Type de gestion des syndicats des copropriétés sur la CC de Fier et Us
RNC, au 16/02/2022



Répartition des copropriétés selon le poids des dettes dans les charges courantes et exceptionnelles
RNC, au 16/02/2022



■ Vide ■ Inférieur à 8% ■ Entre 8 et 15% ■ Entre 15 et 25% ■ Supérieur à 25%

Sur le territoire de Fier et Us, près de la moitié des copropriétés (47%) ont un mode de gestion inconnu (potentiellement gérées par un syndic bénévole). Parmi les copropriétés dont le mode de gestion est connu, **celles gérées par un syndic professionnel sont majoritaires (78%)**.

Les copropriétés se trouvent en premier lieu au sein d'un bâti récent : 62% des copropriétés datent d'après 2000. Seulement 13% des copropriétés datent d'avant 1975.

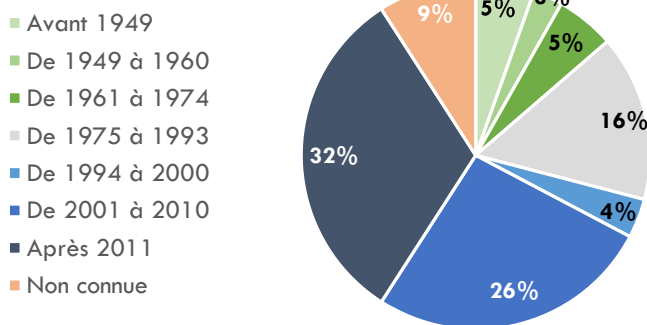
Parmi les 110 copropriétés que comptent le territoire, seulement 8% ont des taux d'impayés supérieurs à 25%.

Par ailleurs, une seule copropriété a des taux d'impayés compris entre 8 et 25%

Enfin le parc du territoire compte peu de copropriétés anciennes : 13 % des copropriétés ont été construites avant 1974 et 5 % avant 1949.

La majorité de ce parc a été construit après 2001.

Ancienneté des copropriétés
RNC, au 16/02/2022



Ce qu'il faut retenir

Peu de copropriétés du territoire cumule des facteurs de fragilité, compte-tenu du caractère récent du parc, du faible nombre de copropriétés fortement endettées et d'une majorité de copropriétés gérées par un syndic

Aussi, **les besoins d'interventions sur ce parc ne sont pas massifs**. Il est souligné toutefois par l'association ASDER (en charge de l'espace info énergie) que **les aides nationales existantes pour la rénovation sont calibrées pour des grands ensembles et sont moins accessibles aux petites copropriétés**, majoritaires sur la CCFU. Or, la programmation de travaux au sein de copropriétés est complexe à mettre en œuvre, et la possibilité de bénéficier d'aides financières aux travaux constitue un argument fort auprès des copropriétaires.

IV) Des aides à la rénovation en hausse mais qui ne trouvent pas nécessairement leur cible

CONSTAT 8. UNE FORTE AUGMENTATION DES MONTANTS D'AIDES A LA RENOVATION DES LOGEMENTS AVEC LA RELANCE DE L'ESPACE INFO ENERGIE

Le territoire de la CCFU est couvert par un **Espace Info Energie (EIE), structure co-financée par la Région, le Département et l'ADEME, qui a été relancée en 2019.**

L'EIE a vocation à conseiller les particuliers dans le montage des travaux de rénovation énergétique de leur logement, tant sur le plan technique que financier. Le **dispositif est animé par les associations InnoVales et ASDER**, qui assure un accueil téléphonique, ainsi qu'une permanence décentralisée pour l'ensemble de l'EPCI une fois par mois.

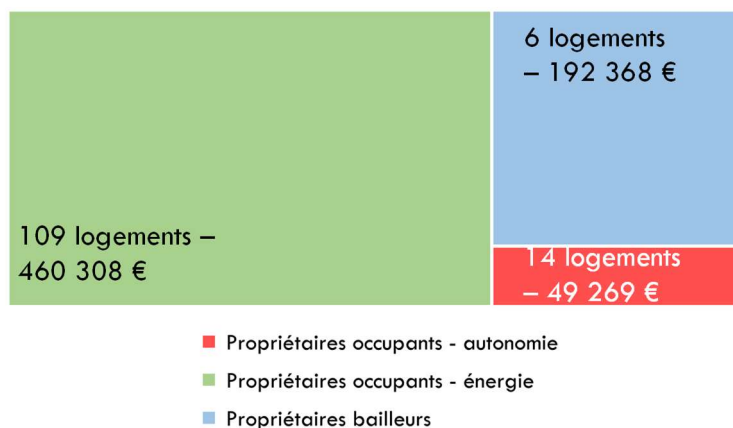
Par ailleurs, **la candidature de la CCFU a été retenue pour la mise en œuvre d'un service public de la performance énergétique dans l'habitat (SPPEH).**

Sur la période 2012-2021, 129 propriétaires ont bénéficié de subventions de l'ANAH pour la réalisation de travaux dans leur logement.

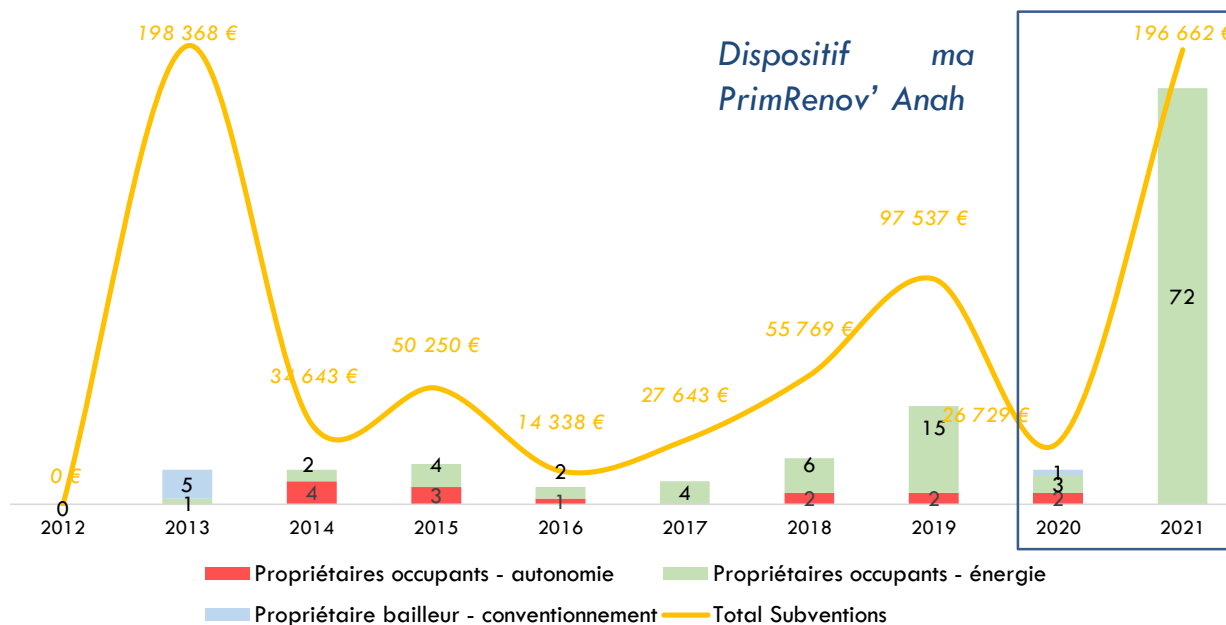
Répartition des subventions de l'ANAH par type d'aides sur la CCFU – 2012-2021 – source : ANAH

La grande majorité des aides accordées ont permis le financement de travaux d'amélioration énergétique (109 logements). L'adaptation des logements pour le maintien de l'autonomie et les aides aux propriétaires-bailleurs ont concerné un volume très limité de propriétaires (respectivement 14 et 6 logements).

La relance de l'Espace Info Energie sur le territoire et la mise en service du dispositif d'aides Ma PrimRenov'Anah a entraîné une forte hausse du volume de propriétaires accompagnés.



Evolution du nombre de dossiers subventionnés par de l'ANAH par type d'aides et montant des subventions (2012-2021, CCFU) – source : ANAH



CONSTAT 9. UN INTERET DES MENAGES POUR LA RENOVATION DE LEUR LOGEMENT MAIS DES AIDES QUI NE TROUVENT PAS LEURS CIBLES

L'association ASDER anime l'espace info énergie depuis 2019 sur le territoire. Cette structure offre un conseil auprès des ménages souhaitant réaliser des travaux d'amélioration énergétique de leur logement. 3 niveaux de conseils existent :

- Par téléphone (les demandes de renseignements concernent généralement des changements de chaudière ou de chauffage individuel électrique)
- Sur place
- Par des visites au domicile.

Il est constaté une **augmentation des demandes de conseils en amont des projets d'acquisitions de logement**, ce qui s'explique par des actions de communication renforcée de collectivités et de la mise en place du dispositif.

Face à la hausse de la demande, une 2^{ème} permanence par mois sera assurée sur la commune de la Balme-de-Sillingy à compter du mois d'avril prochain.

Paroles à l'association ASDER : les aides de l'ANAH ne trouvent pas leur cible sur le territoire

L'association n'est pas contactée par des ménages en situation de précarité énergétique. En revanche, il est fait état d'une situation particulière sur la Haute-Savoie de ménages disposant de niveaux de **revenus intermédiaires** (au-dessus des plafonds donnant accès aux aides de l'ANAH) **renonçant à un projet d'acquisition avec travaux, faute de budget suffisant**.

La part des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH **est très faible sur le territoire**, soit 14 % en moyenne à l'échelle de l'intercommunalité (626 ménages), contre 21 % pour la Haute-Savoie.

Part des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH –Filocom 2017, MTE d'après DGFIP

Territoires	Nombre total propriétaires occupants	Nb PO éligibles à l'ANAH	% des PO éligibles	Nb PO non éligibles à l'ANAH	% des PO non éligibles
La Balme-de-Sillingy	1319	184	14%	1135	86%
Choisy	557	114	20%	443	80%
Lovagny	378	36	10%	342	90%
Mésigny	254	50	20%	204	80%
Nonglard	198	31	16%	167	84%
Sallenôves	223	37	17%	186	83%
Sillingy	1406	174	12%	1232	88%
CC Fier et Usses	4335	626	14%	3709	86%
<i>Haute-Savoie</i>	<i>214758</i>	<i>44965</i>	<i>21%</i>	<i>169793</i>	<i>79%</i>

Positionnement des plafonds d'éligibilité aux aides de l'ANAH au regard des ressources des propriétaires occupants de la CCFU

— Sources : *filosofi* 2019, revenus déclarés, *anah.fr*

	1er décile	2e décile	3e décile	4e décile	Médiane	6e décile	7e décile	8e décile	9e décile
1 pers (1 UC)	18 120 €	21 990 €	25 090 €	28 200 €	31 440 €	35 370 €	40 320 €	47 450 €	59 810 €
2 pers (1,5 UC)	27 180 €	32 985 €	37 635 €	42 300 €	47 160 €	53 055 €	60 480 €	71 175 €	89 715 €
3 pers (1,8 UC)	32 616 €	39 582 €	45 162 €	50 760 €	56 592 €	63 666 €	72 576 €	85 410 €	107 658 €
4 pers (2,1 UC)	38 052 €	46 179 €	52 689 €	59 220 €	66 024 €	74 277 €	84 672 €	99 645 €	125 601 €

Plafond ANAH propriétaires très modestes
Plafond ANAH propriétaires modestes

La comparaison entre la répartition par décile des niveaux de revenus des propriétaires occupants du territoire et les plafonds de ressources ANAH montre que seuls 10 % de ces ménages peuvent prétendre à des aides destinées aux propriétaires modestes et moins de 10 % à des aides destinées aux propriétaires très modestes.

Plafonds de ressources ANAH en 2022 Source www.anah.fr	Propriétaires très modestes	Propriétaires modestes
1 personne	15 262 €	19 565€
2 personnes	22 320 €	28 614 €
3 personnes	26 844 €	34 411 €
4 personnes	31 359 €	40 201 €

territoires	Logements construits avant 1975 occupés par PO		
	Total	Dt PO éligibles à l'Anah	% des PO éligibles
CC Fier et Usses	1047	266	25
Haute-Savoie	80911	26933	33

Source : synthèse du parc privé Filocom 2017, MTE d'après DGFIP

En proportions, les propriétaires occupant des logements anciens (construits avant 1975), sont davantage éligibles aux aides de l'ANAH (25 % d'entre eux, soit 266 ménages) que l'ensemble des propriétaires occupants.

Ce qu'il faut retenir

Les ménages de la CCFU sont peu concernés par des situations de forte précarité énergétique. Toutefois, le territoire regroupe une part de logements individuels construits entre les années 1970 et 1990, et une plus forte dépendance au mode de chauffage individuel et électrique, qui peuvent nécessiter des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements.

Le dispositif d'accompagnement des particuliers aux travaux prend de l'ampleur au regard des montants d'aides mobilisés et rencontre un succès auprès des ménages. Les aides de l'ANAH ne constituent toutefois pas un levier pour une partie des ménages.

Constats	Enjeux
- Peu de situations de ménages en situation de précarité énergétique. - Un parc privé globalement récent mais compte-tenu de ses caractéristiques (taille, mode de chauffage...) une partie de ces logements est potentiellement énergivore. - Un territoire s'est récemment doté d'un service d'accompagnement à la rénovation du parc, accompagné par une tendance à la hausse des aides à la rénovation. - Une demande forte des ménages pour l'accompagnement aux travaux, mais des conditions d'attribution des aides qui excluent une partie des ménages aux revenus intermédiaires	- L'élargissement de la cible des ménages pouvant prétendre à des aides à la rénovation de logement aux personnes situées au-dessus des plafonds ANAH. - Le renforcement des actions de communication de l'espace Info Energie auprès de l'ensemble des ménages du territoire.

V) Un poids du parc social qui se renforce sur la période récente

CONSTAT 10. DEUX COMMUNES DU TERRITOIRE SONT CONCERNEES PAR LA LOI SRU

Au 1^{er} janvier 2021, l'intercommunalité regroupe **685 logements sociaux conventionnés et détenus par des bailleurs**, soit **11,1 % du parc de résidences principales**. La majorité du parc est concentré sur les communes de Sillingy (33 %) et La Balme-de-Sillingy (52 %).

Le parc social du territoire présente un très faible taux de vacance commerciale (1,3 %), soit 9 logements. Seules les deux communes pôles sont concernées par la vacance du parc social, qui demeurent toutefois très marginale (4 logements à La Balme-de-Sillingy, 5 logements à Sillingy).

Enfin, seuls 6 logements correspondent à des logements vides faisant l'objet d'une vacance technique.

Commune	Nombre de logements sociaux conventionnés	Poids du LLS conventionné au sein du parc	Logements proposés à la location	Logements proposés à la location mais vacants	Taux de vacance commerciale dans les LLS	Logements vides non proposés à la location
La Balme-de-Sillingy	368	18,3%	360	4	1,1%	2
Choisy	17	2,5%	17	0	0,0%	0
Lovagny	41	7,9%	40	0	0,0%	1
Mésigny	16	5,3%	16	0	0,0%	0
Nonglard	12	4,5%	12	0	0,0%	0
Sallenôves	12	4,0%	12	0	0,0%	0
Sillingy	219	10,5%	213	5	2,3%	3
CC Fier et Usses	685	11,1%	670	9	1,3%	6

Source : RPLS 2021

Les communes de Sillingy et la Balme-de-Sillingy sont concernées par les obligations de la loi SRU.

Au regard de l'article 55 de la loi SRU, les communes de plus de 3 500 habitants, comprises dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, doivent faire état en 2025 d'un parc de résidences principales composé d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux.

Au 1^{er} janvier 2021, les deux communes ne respectent pas les obligations de la loi SRU de 25 % de logements sociaux.

Deux opérations de logements sociaux sont toutefois programmées sur la commune de Sillingy d'ici 2022, regroupant 11 et 25 logements chacune, et devraient participer au rattrapage des objectifs.

Bilan au regard des objectifs SRU en 2021

Commune	La Balme-de-Sillingy	Sillingy
Besoin en logements/exigence SRU 2025	25 %	25 %
Taux SRU	18,45 % des résidences principales	13,45 % des résidences principales
Bilan SRU au 1 ^{er} janvier 2021	400 logements	294 logements

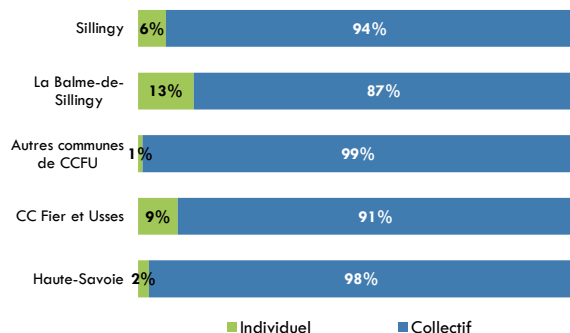
Source : Préfecture de la Haute-Savoie

QUELLES SONT LES CARACTERISTIQUES DU PARC SOCIAL DE

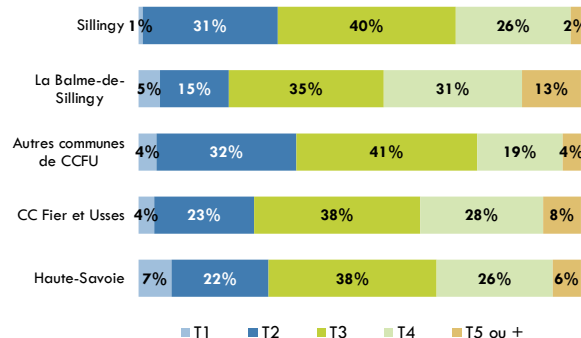
Un parc essentiellement collectif, à majorité de moyenne et grandes typologies

- Le parc social de la CC Fier et Ussets est composé très majoritairement d'une offre collective (92 %). Les formes de logements sont légèrement plus diversifiées sur la Balme-de-Sillingy (13 % de logements individuels).
- La répartition des typologies est dominée par les T3 et T4, qui représentent 66 % du parc.
- En comparaison avec le parc social du département, les logements familiaux sont davantage présents (36 % de T4 et plus, contre 32 % pour la Haute-Savoie), tandis que les petites typologies sont sous-représentées (4 % de studios, soient 24 unités).

Forme de logement du parc social - Source : RPLS 2021



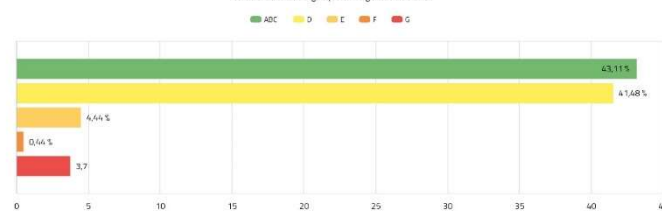
Typologies du parc social - Source : RPLS 2021



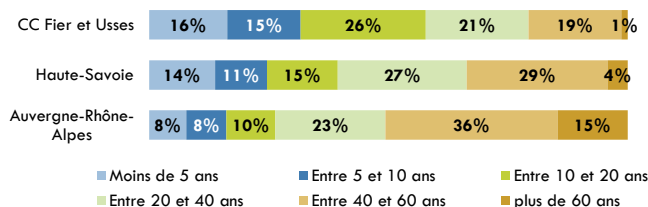
Un parc social récent, peu énergivore

- La majorité du parc social de l'intercommunalité est plus récent que celui du Département : 57 % a été construit il y a moins de 20 ans et près d'un tiers il y a moins de 10 ans.
- Il est à noter que seul un logement social sur 5 a été construit avant 1974, date d'instauration des premières réglementations thermiques dans la construction de logements. Aussi, la part des logements locatifs sociaux énergivores (classe E, F et G) est-elle peu élevée (8,6 % des logements).

Consommation énergétique des logements sociaux



Période de construction du parc social - Source : RPLS 2021



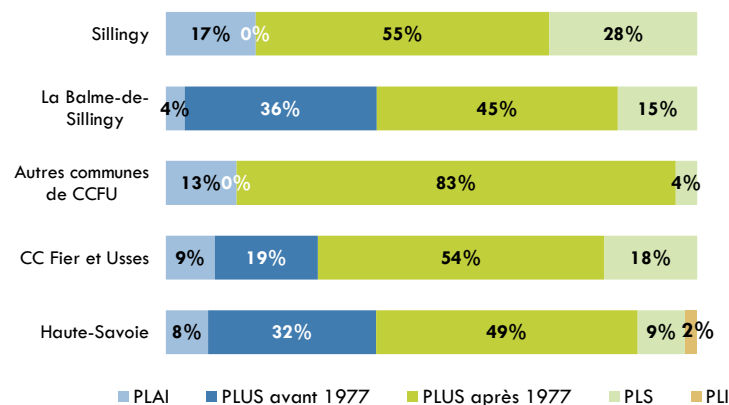
Un parc social peu diversifié du point de vue de ses financements

La majorité des logements de la Communauté de Communes ont été financés en PLUS (73 %), à l'instar du Département (81%). Compte-tenu de la moins grande ancienneté du parc intercommunal, la part des logements PLUS construits après 1977 est toutefois plus élevée.

A l'instar de la Haute-Savoie, la part de logements à destination d'un public très précaire (PLAI) est très minoritaire sur le territoire, particulièrement sur La Balme-de-Sillingy. Ce type de financement est davantage représenté à l'échelle des autres communes de l'intercommunalité.

Enfin, la part de logements PLS est deux fois plus élevée qu'à l'échelle du département, destiné à des ménages aux ressources supérieures au plafonds du logement social, mais en difficulté pour se loger dans le parc privé. Ce type de logements se localise essentiellement au sein des deux communes pôles.

Financement du parc social - Source : RPLS 2021



CONSTAT 11. LE DEVELOPPEMENT DU PARC SOCIAL EST ACCOMPAGNE FINANCIEREMENT PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

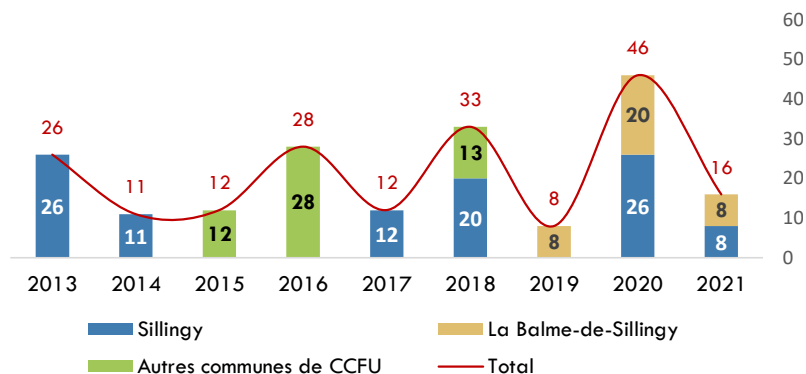
Le développement de logement locatifs sociaux sur la période récente est dynamique, se situant en moyenne à 21 logements par an mis en service, soient 192 logements entre 2013 et 2021.

L'accroissement de l'offre se fait au gré des opérations, avec un pic de logements mis en services en 2020 sur la période récente, à qui s'explique par :

- l'évolution précédemment menée des documents de planification, qui renforce les capacités de production de logements aidés,

- par la sortie d'opérations dont les permis de construire ont été déposés entre 2018 et 2019.

Année de mise en service des logements sociaux par secteurs de localisation - Source : RPLS 2021



Paroles aux communes : un essor de la production sociale lié à la mise en œuvre de différents outils

Face aux enjeux de développement de l'offre sociale, en particulier pour les deux communes concernées par la loi SRU, les communes ont mis en place des outils qui ont eu un réel effet levier sur la production sociale :

- La révision des différents PLU communaux a permis aux communes de mettre en œuvre **des outils visant à faciliter le développement de l'offre sociale (emplacements réservés, servitudes de mixité sociale sur le logement social, autorisations de déplacement du COS pour des opérations de logements aidés)**.
- Sur la commune de Sillingy, le seuil de création de logements aidés au sein des opérations privées a été abaissé aux opérations comptant 6 logements au total, et le taux de logements aidés imposés augmenté à 33 %.
- A Sillingy et sur le chef-lieu de la Balme-de-Sillingy, une analyse des DIA a été réalisée pour identifier les parcelles foncières à acquérir pour le développement d'une offre sociale. Sur les autres communes, une identification de fonciers stratégiques a été menée au cours des révisions /modification de PLU.

Ces différents leviers ont notamment permis la livraison de 117 logements à Sillingy sur la période 2018-2020, sortant la commune de la situation de carence.

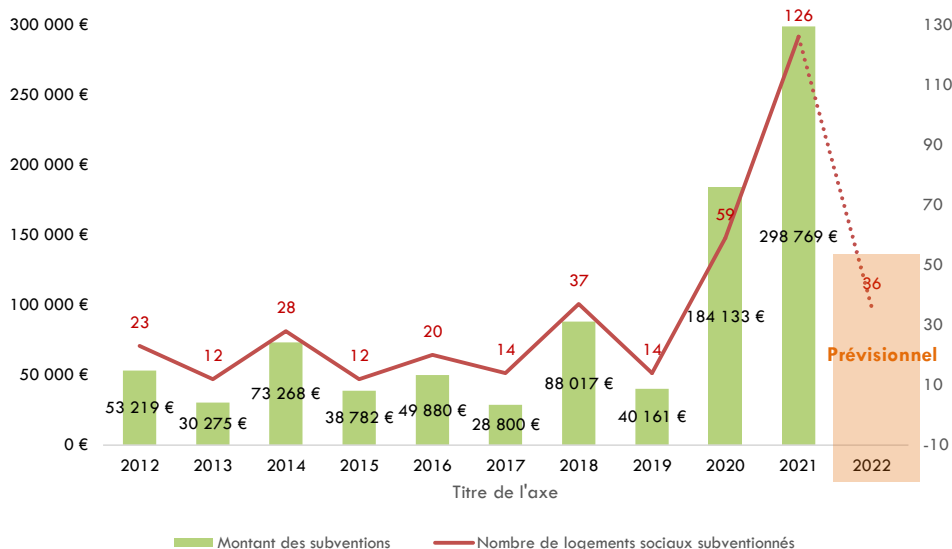
La CCFU soutient la production de logements locatifs sociaux par le versement d'une subvention aux communes, selon les règles suivantes :

- 17,5 €/m² de surface utile pour les logements locatifs PLS
- 35 €/m² de surface utile pour les logements locatifs PLUS
- 52,5 €/m² de surface utile pour les logements locatifs PLAI

La commune peut ensuite reverser cette subvention au bailleur social concerné ou financer les dépenses et les investissements induits par cette production de logements.

Sur la période 2012- 2021, 345 logements aidés ont subventionnés par la Communauté de Communes à l'échelle de l'intercommunalité. Seules 2 opérations de 6 et 20 logements n'ont pas été accompagnées financièrement par la CCFU. Le montant total des subventions alloués à la construction de logements aidés atteint 885 304 € sur la période 2012-2021 (soit une moyenne de 88 530 € par an).

Volumes de logements aidés subventionnés annuellement par la CCFU et montant des subventions – source : CCFU



NB : L'année de versement des subventions diffère de celle de l'agrément de l'état et du début de la construction du logement.

Paroles aux bailleurs sociaux : les subventions publiques sont nécessaires à l'équilibre des opérations

Le **modèle financier actuel du logement social** conduit à un développement de l'offre sociale réalisé en premier lieu par la mobilisation des **fonds propres** des bailleurs et par la possibilité offerte par l'Etat d'une **TVA réduite**.

Il est actuellement **difficile pour les bailleurs d'équilibrer une opération à l'aide de fonds propres**, compte-tenu de **coûts de construction et de foncier très élevés**, et de **niveaux de loyers sociaux bas** (la plupart des communes de la CCFU sont classées en **zone 3**, qui implique un **plafond de loyers** sur le parc social relativement bas).

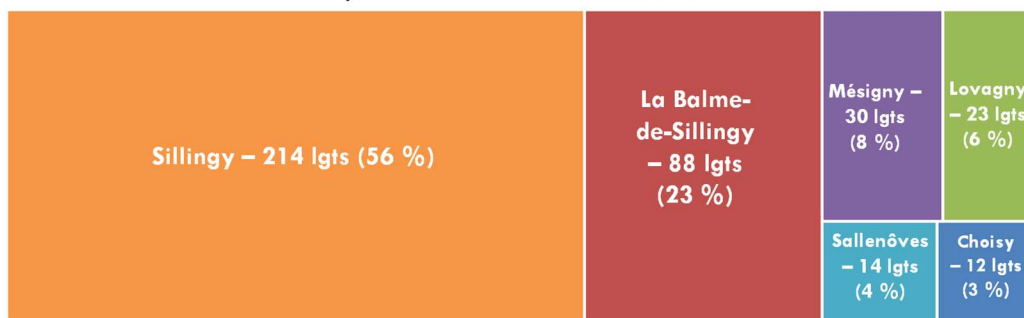
Aussi, **les subventions supplémentaires** apportées par les communes sont nécessaires pour parvenir à un équilibre d'opération, et permettent également aux collectivités de se saisir du développement de l'offre sociale sur leur territoire.

La majorité des logements aidés subventionnés sont financés en PLUS (56 %), suivis par l'offre en PLAI (29 %) et en PLS (15 %).

La grande majorité des logements aidés subventionnés ont été réalisés sur les communes concernées par la loi SRU : Sillingy (56% de la production entre 2012 et 2022) et la Balme-de-Sillingy (23 %).

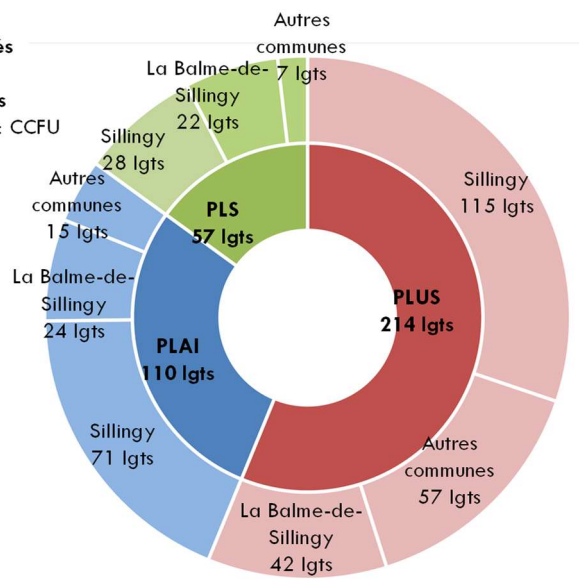
Le renforcement de l'offre sociale sur les autres communes (Choisy, Lovagny, Mésigny, Sallenôves) reste modéré, avec une moyenne de 7 logements aidés subventionnés par an. Les financements concernent par ailleurs en grande majorité des logements PLUS.

Localisation de la production de logements aidés subventionnés par la CCFU 2012-2022 - source : CCFU



**Répartition des logements aidés
subventionnés par la CCFU
par financements et communes**

– Période 2012 – 2022 source : CCFU



VI) Un parc social qui répond partiellement aux besoins des ménages locaux

CONSTAT 12. DES NIVEAUX DE LOYERS SOCIAUX MOINS ELEVES QUE LE DEPARTEMENT MAIS DES CHARGES ELEVEES

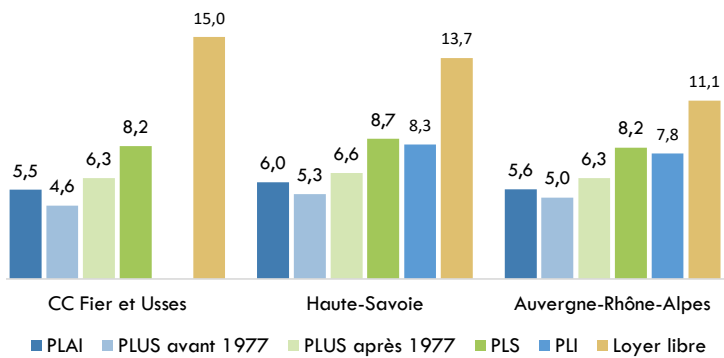
Le niveau de loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social de la Communauté de Communes se situe à 6,2 €/m², soit un niveau proche de celui du Département (6,3 €/m²), et légèrement supérieur au niveau régional (5,9 €/m²).

Le détail des niveaux de loyers moyens par financement permet de dresser plusieurs constats :

- Les niveaux de loyers de chaque typologie sont inférieurs à la moyenne départementale
- Les niveaux de loyers des logements PLUS construits avant 1977 sont particulièrement faibles (4,6 €/m²), inférieurs aux loyers PLAI (5,5 €/m²). Aussi, l'offre sociale accessible aux ménages aux très faibles ressources constitue en réalité une part plus élevée du parc social de l'intercommunalité (28 %)
- Les niveaux de loyers en PLS (8,2 €/m²) se démarquent nettement des autres types de financements, mais constituent pour autant un réel pallier entre l'offre sociale et l'offre libre (loyer moyen dans le parc privé de 15,7 €/m² pour un appartement, 12,4 €/m² pour une maison).

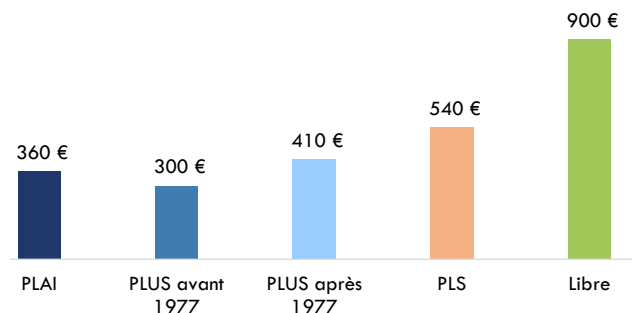
Commune	Loyer moyen du parc social en 2021
La Balme-de-Sillingy	5,9 €/m ²
Choisy	6,2 €/m ²
Lovagny	6,5 €/m ²
Mésigny	5,9 €/m ²
Nonglard	6,8 €/m ²
Sallenôves	6,2 €/m ²
Sillingy	6,6 €/m ²
CC Fier et Usses	6,2 €/m ²
Haute-Savoie	6,3 €/m ²
Auvergne-Rhône-Alpes	5,9 €/m ²

Loyer moyen par financement (€/m²) hors charges -
Source : RPLS 2021



Niveaux de loyers moyens par type de logement pour un T3 de 65 m²

- Source : RPLS 2021, www.ecologie.gouv.fr



Paroles aux CCAS : les niveaux de charges augmentent nettement les loyers du parc social

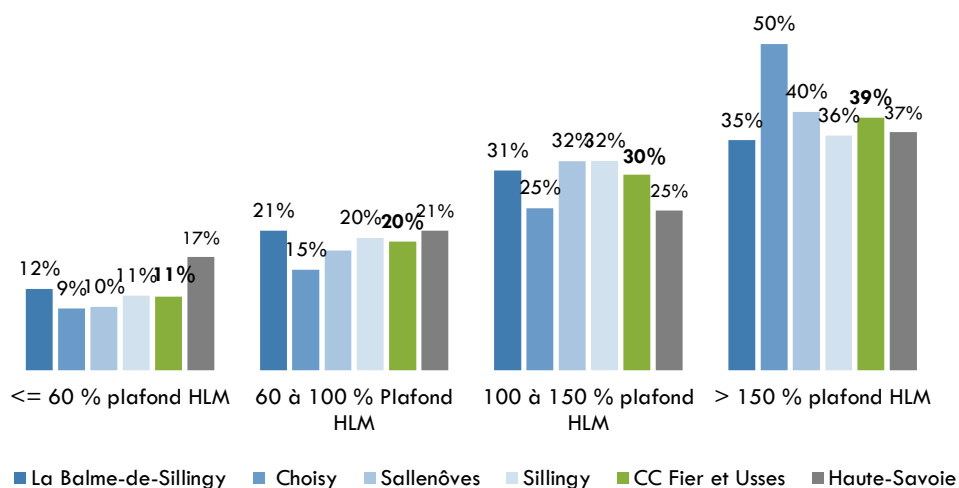
Les niveaux de loyers plutôt faibles des logements sociaux sont à relativiser compte-tenu des **niveaux de charges** très élevés qui s'appliquent sur le parc social, pouvant atteindre le montant du loyer. Il est à noter par ailleurs que les aides aux logements (APL) s'appliquent au loyer et non aux charges.

CONSTAT 13. PEU DE MENAGES SONT ELIGIBLES AU LOGEMENT SOCIAL

Une minorité des ménages du territoire de la CCFU a des ressources inférieures aux plafonds HLM. En effet, 31% des ménages sont éligibles à un logement social ordinaire (PLA/PLUS), soit 1849 ménages, soit une part inférieure à celle du département de la Haute-Savoie (38 %).

La proportion de ménages éligibles au logement social ordinaire est légèrement plus élevée sur les communes pôles de La Balme-de-Sillingy (34 %, soient 680 ménages) et de Sillingy (32 %, soient 632 ménages).

Dispersion des revenus des ménages fiscaux comparés au plafond HLM
Source : FILOCOM 2017



	ENSEMBLE DES MENAGES					Part des ménages sous les plafonds HLM
	<= 60 % plafond HLM PLAI	60 à 100 % Plafond HLM PLUS	100 à 150 % plafond HLM PLI	>150 % plafond HLM	TOTAL	
CC Fier et Us	673	1176	1792	2314	5955	31 %
La Balme-de-Sillingy	250	430	615	708	2003	34%
Choisy	59	96	155	312	622	25%
Lovagny	< 11	87	123	243	453-464	19%
Mésigny	< 11	54	84	123	261-272	21%
Nonglard	< 11	54	86	101	241-252	22%
Sallenôves	27	51	89	110	277	28%
Sillingy	228	404	640	717	1989	32%

Plafonds de ressources en 2022 Source www.anil.org	PLAI	PLUS	PLS
1 personne	11 626 €	21 139 €	27 481 €
2 personnes	16 939 €	28 231 €	36 700 €
3 personnes	20 370 €	33 949 €	44 134 €
4 personnes	22 665 €	40 985 €	53 281 €

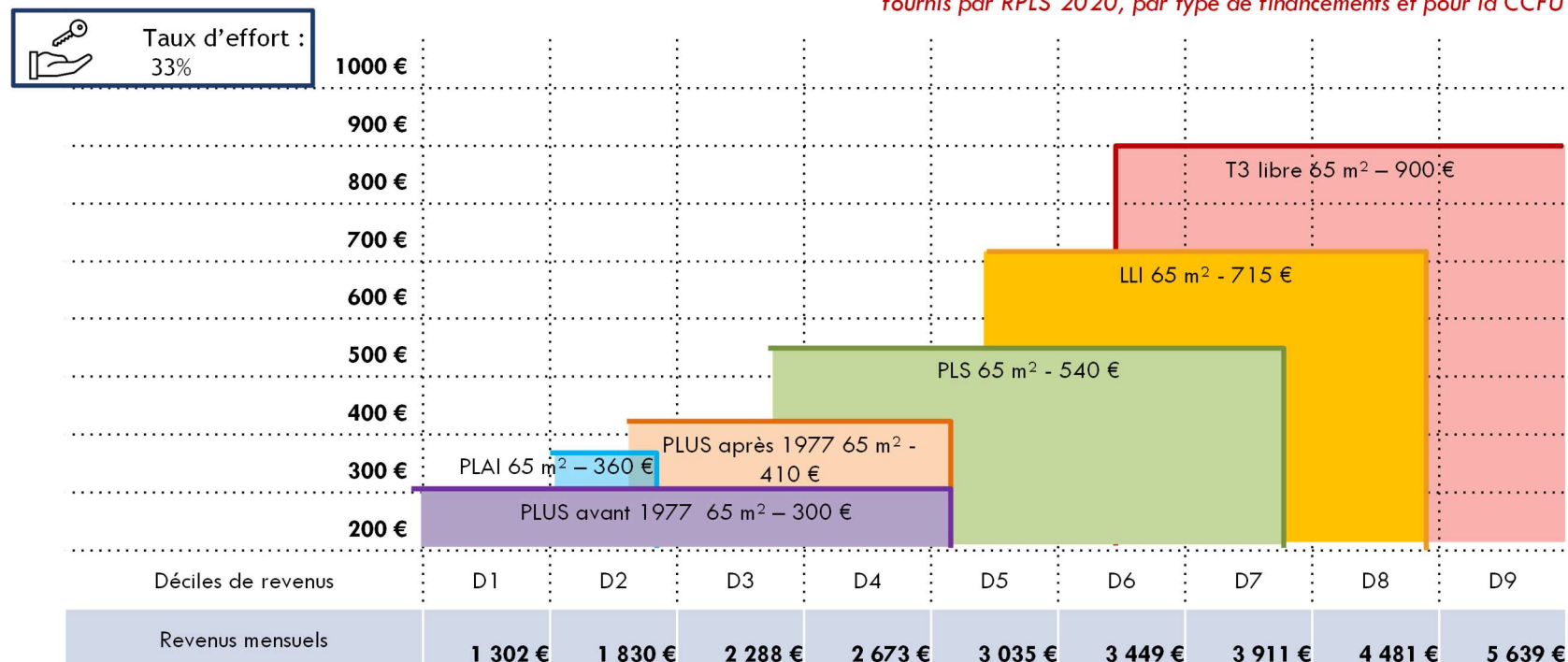
Paroles aux communes :

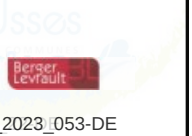
Les ménages locaux disposent de revenus trop élevés pour être éligibles au parc social, notamment des jeunes souhaitant décohabiter de chez leurs parents. Aussi, le parc locatif social développé ces dernières années a été attribué essentiellement à des personnes originaires de l'extérieur de l'intercommunalité.

CONSTAT 14. LE SEGMENT DU PLS COUVRE LES BESOINS DES MENAGES ENTRE L'OFFRE SOCIALE ET LIBRE

Positionnement des ménages en couple avec un enfant, locataires à CCFU, sur les différents segments du marché de la location
(niveaux de revenus impossibles, hors aides au logement, hors charges)

Les différents niveaux de loyers présentés dans le graphique ont été calculés pour une surface de 65 m², selon les loyers moyens (en €/m²) fournis par RPLS 2020, par type de financements et pour la CCFU





Constats	Enjeux
- Des enjeux de mise en conformité de l'offre sociale pour deux communes, une hausse de la production de logements aidés sur la période récente. - Des difficultés de développement de logements sociaux pour les bailleurs, hors du modèle de VEFA. Les subventions de la collectivité sont nécessaires pour permettre l'équilibre des opérations. - Des niveaux de charges dans le parc social élevés, qui augmentent fortement le coût global des logements pour les locataires du parc social. - Les ménages locaux ne sont pas prioritaires au sein du parc social de la CCFU.	- Une réflexion à mener sur les modalités de subvention de la collectivité aux bailleurs sociaux. - Une vigilance à porter sur la gestion des zones constructibles stratégiques, en anticipant les besoins de production de logements sociaux. - La formalisation d'un plan d'action foncière permettant un suivi des fonciers stratégiques pour le développement résidentiel. - Le développement de partenariat entre l'EPF et les communes par le biais de conventions ou de consultations en amont des projets. - Le renforcement / l'homogénéisation entre les communes des leviers de production de logements sociaux (incitations financières ou fiscales). - Le développement de l'offre à destination des ménages aux ressources supérieures au plafond social, mais insuffisantes pour le parc privé. L'offre de logements en PLS apparaît comme le segment prioritaire à développer pour répondre à cette demande.

VII) Une pression sur l'offre sociale plus élevée sur certains segments du parc

A. UN PARC SOCIAL GLOBALEMENT PEU TENDU DU FAIT DE L'ACCROISSEMENT DE L'OFFRE

La CC Fier et Usse totalise 206 demandes de logements locatifs sociaux en 2020, un volume relativement stable par rapport à 2018 (217 demandes).

Le volume de demandeurs enregistre une hausse en comparaison avec les deux années précédentes (229 demandeurs en 2019, 209 en 2020).

Pression de la demande sociale selon les territoires - Source : SNE, traitements PLS. ADIL 74

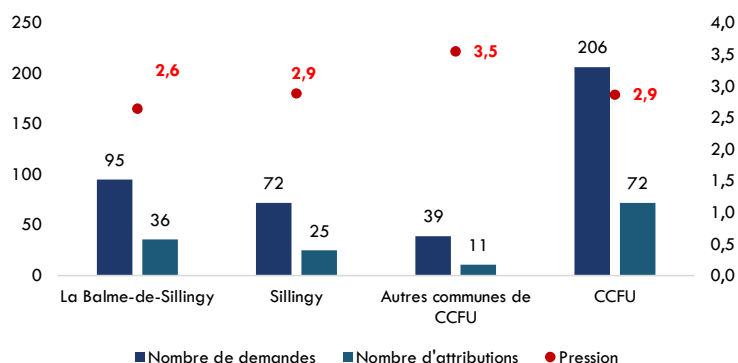
	CCFU	CA du Grand Annecy	CC du Pays de Cruseilles	CC Usse et Rhône	CC Rumilly Terre de Savoie	Haute-Savoie	Rhône-Alpes
Nb de demandes	206	8 183	207	129	599	24 290	193 046
Nb d'attributions	72	1 118	57	37	122	4 285	38 965
Pression	2,9	7,3	3,6	3,5	4,9	5,7	5,0

Compte-tenu de la hausse des mises en services sur la période récente, la pression sur le parc social de l'intercommunalité enregistre une pression plus faible qu'au sein des intercommunalités de comparaison et des échelons territoriaux supérieurs.

Il est à noter un phénomène de report des demandeurs d'Annecy vers la CC fier et Usse : le premier choix des ménages ayant eu un logement attribué sur la Communauté de Communes se portait d'abord sur Annecy.

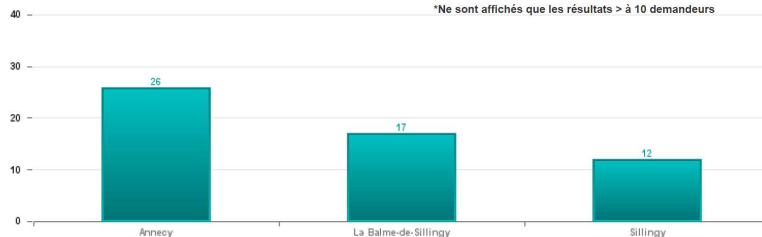
Pression de la demande sociale par communes de CCFU - 2020

Source : SNE, traitements PLS. ADIL 74



Commune souhaitée en 1^{er} choix par les demandeurs ayant eu une attribution (2020) - Source : SNE, traitements PLS. ADIL 74

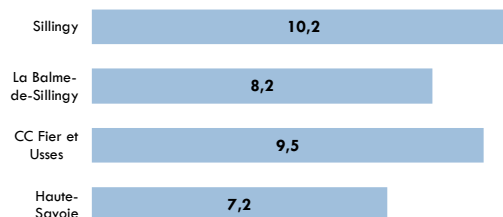
*Ne sont affichés que les résultats > à 10 demandeurs



Le parc social intercommunal enregistre un taux de mobilité des locataires relativement élevé : près d'un logement social sur 10 a accueilli un nouveau locataire entre 2020 et 2021.

Ce taux est notamment plus élevé que celui du département de la Haute-Savoie (7,2%), témoignant d'une plus grande fluidité du parc social de l'intercommunalité.

Taux de mobilité du parc social - Source : RPLS 2021



Paroles aux communes : une fluidité du parc social à nuancer

Les communes nuancent le constat statistique de fluidité du parc social et font état de refus d'une partie des locataires à s'installer dans un logement davantage adapté à la taille du foyer. Les raisons évoquées sont l'attachement des ménages à leur logement et à leur environnement, et le risque d'un surcoût de loyer. Les loyers des grands logements anciens sont en effet parfois plus élevés que les petits logements récents.

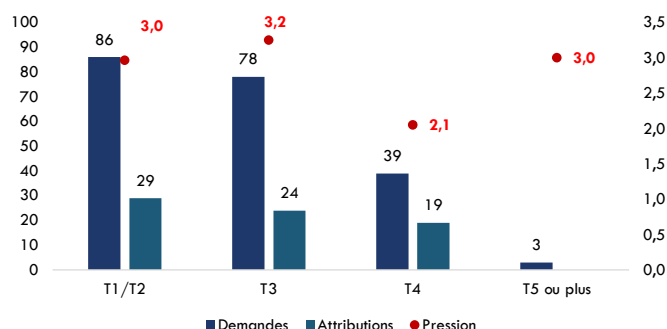
B. UNE PRESSION SUR LE PARC SOCIAL EXACERBEE AU REGARD DE L'ENSEMBLE DES DEMANDES ET SUR CERTAINES TYPOLOGIES

Les petites et moyennes constituent les typologies les plus recherchées (60 % des demandes), et également celles soumises à une plus forte pression que la moyenne (respectivement 3 et 3,2 demandes pour une attribution).

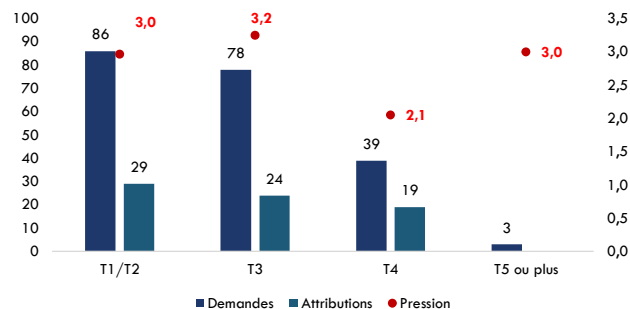
La demande pour des grands logements (T4 et plus) est minoritaire (20 % des demandes exprimées en 2020), et font l'objet d'une pression peu élevée dans le cas des T4 (un logement attribué pour 2 demandes), en dépit d'un turn-over généralement plus faible des locataires au sein des logements familiaux.

Les demandes sont orientées en premier lieu vers les logements sociaux financés en PLAI (37 %), puis en PLUS (24 %). Ce parc fait l'objet d'une moins forte pression que la moyenne, en raison notamment, du développement récent orienté vers l'offre en PLAI et PLUS. À l'inverse, la demande sur les logements situés au-dessus des plafonds PLUS est peu importante, mais la pression sur cette catégorie de logements est forte.

Pression de la demande sociale par typologies - CCFU - 2020
Source : SNE, traitements PLS. ADIL 74



Pression de la demande sociale par typologies - CCFU - 2020
Source : SNE, traitements PLS. ADIL 74



Paroles aux communes et aux acteurs du logement : des besoins en grands logements sociaux existent aussi sur le territoire

La demande sur le parc social de La Balme-de-Sillingy et Sillingy porte en premier lieu sur les T2, ces demandes émanant de jeunes actifs ou de retraités ne pouvant plus supporter un loyer dans le parc privé).

La faible demande pour des grandes typologies ne doit toutefois pas masquer l'existence d'un besoin pour des logements sociaux familiaux. L'association Habitat et Humanisme évoque ainsi des **difficultés pour l'association à trouver des grands logements pour les ménages précaires qu'elle accompagne**. Par ailleurs les **grands logements sociaux sont actuellement rares sur le territoire et présentent des loyers trop élevés au regard des ressources des demandeurs**.

Paroles aux communes :

Le territoire de la CCFU est peu adapté à l'accueil de ménages très précaires (éligibles au parc PLAI), compte-tenu de la nécessité pour cette catégorie de ménages de disposer d'une bonne desserte en transports en commun.

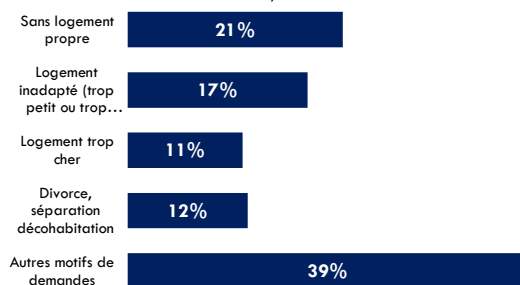
Le parc social est insuffisamment identifié par les jeunes ménages.

À l'instar du profil global de la population, les couples avec enfants sont surreprésentés parmi les demandeurs du parc social, et la part des personnes seules moins élevée qu'aux échelons de comparaison.

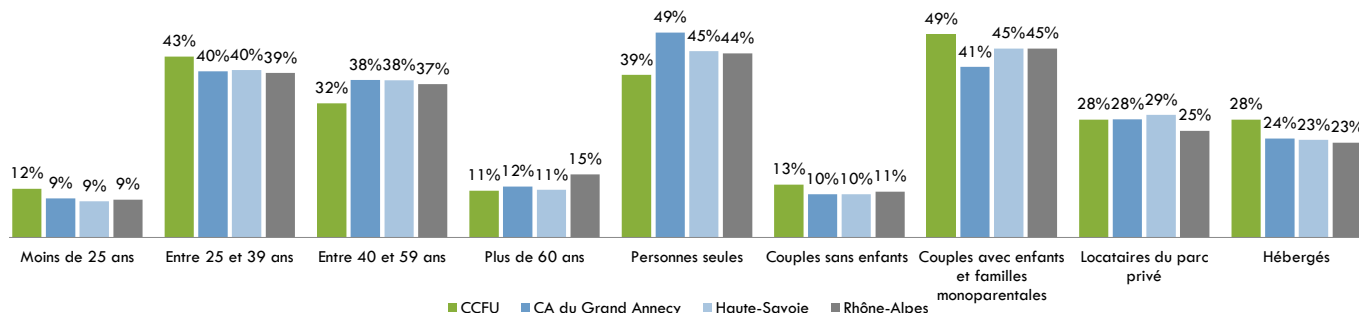
Il est à noter une plus forte représentation des jeunes de moins de 25 ans (12 %), qui interroge la capacité du parc privé à permettre la réalisation du parcours résidentiel pour cette classe d'âge, et notamment la décohabitation depuis le logement familial.

Il convient de noter sur le territoire la surreprésentation des ménages « hébergés » (chez des proches) et une forte part de ménages locataires du parc privé, qui peut être le signe d'une pression sur le parc privé local, et de situations de blocage des parcours résidentiels accrues sur le territoire.

Motifs de demandes d'un logement social - CCFU - 2020
Source : SNE, traitements PLS. ADIL 74



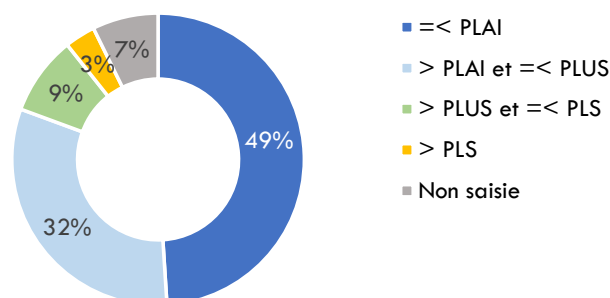
Profil des ménages demandeurs d'un logement social 2020
Source : SNE, traitements PLS. ADIL 74



Plus de 80 % des demandeurs d'un logement social sur le territoire ont des niveaux de ressources situés sous les plafonds du logement social classique (PLAI – PLUS) : près de la moitié ont des ressources situées sous les plafonds PLAI et un tiers se situent entre les plafonds PLAI et PLUS.

9% des ménages sont éligibles au PLS et 3% des demandeurs ont des ressources supérieures aux plafonds du logement social.

Niveaux de revenus des demandeurs par rapport aux plafonds HLM - Source : SNE, traitements PLS. ADIL 74



La pression sur le parc social apparaît exacerbée en prenant en compte l'ensemble des demandes : le territoire totalise 1754 demandes totales en 2021, conduisant à une tension nettement plus importante sur le parc social (24 demandes pour une attribution).

	LA BALME DE SILLINGY	SILLINGY	CHOISY	NONGLARD	LOVAGNY	MESIGNY	SALLENOVES
nouvelles demandes	390	393	92	73	149	43	37
renouvellements	200	206	27	30	94	13	7
total demandes en cours	590	599	119	103	243	56	44
attributions en 2021	34	26	4	2	1	4	2
Pression sur le parc	17	23	30	52	243	14	22

Paroles aux communes :

Les demandeurs d'un logement social sur la CC Fier et Us cherchent en premier lieu à s'installer sur l'agglomération annecienne, pour bénéficier de la proximité des équipements et services et de la desserte en transport en commun. Toutefois ces ménages ne sont pas prioritaires sur Annecy.

Constats	Enjeux
- Compte-tenu des capacités d'attributions relativement élevées (en lien avec les récentes livraisons de logements sociaux), une pression de la demande relativement modérée, une tension plus élevée sur les petits et moyens logements. - Une demande importante provient de ménages logés dans le parc privé ou hébergés chez un proche, pointant des situations de blocage du parcours résidentiel dans le parc privé. - Une partie des ménages locataires du parc social en sont captifs, du fait de la cherté du parc privé. - Un territoire peu adapté au développement d'une offre très sociale, compte-tenu de son profil relativement rural (faible desserte en transports en commun, éloignement des commerces et services...).	- La poursuite du développement de l'offre sociale intégrant une diversité de typologies, permettant de répondre à la demande des jeunes ménages comme des ménages familiaux. - L'engagement d'une réflexion sur la mise en œuvre de critères d'attributions de logements permettant de faciliter l'accès aux ménages travaillant sur le territoire, par le biais d'un système de cotation de la demande.
Sujets à investir	
La maîtrise du patrimoine social existant : maîtrise des ventes, gestion des attributions, instauration d'une cotation de la demande permettant de favoriser les actifs locaux. La maîtrise de la programmation : développement d'une offre adaptée aux besoins et aux capacités des ménages, leviers règlementaires / fiscaux en faveur de la production de logements abordables. La modification de l'octroi des subventions à la production sociale (subventions directes aux bailleurs)	

LES DYNAMIQUES DU MARCHE DU LOGEMENT

I) Une construction de logements difficilement contrôlable

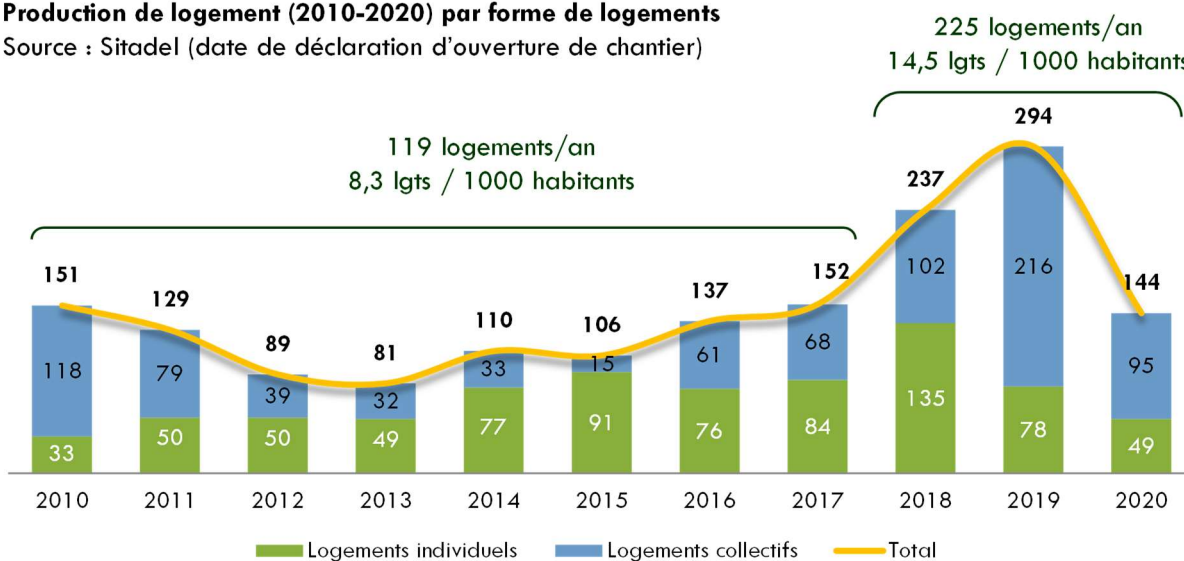
CONSTAT 15. UNE FORTE ACTIVITE DE CONSTRUCTION, DYNAMISEE PAR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Sur la période **2010-2020**, **1 630 logements** ont été commencés sur la CC Fier et Us (148 logements par an), soit un indice de construction élevé de **9,6 logements pour 1 000 habitants**. La production est équilibrée entre logements individuels et collectifs, avec une tendance récente de hausse de la construction de logements collectifs.

L'activité de construction connaît une **forte hausse sur les deux dernières années** (266 logements commencés par an, soit un indice de construction de **17,1 logements pour 1000 habitants**), qui s'explique notamment par un pic de production de logements locatifs sociaux.

Production de logement (2010-2020) par forme de logements

Source : Sitadel (date de déclaration d'ouverture de chantier)

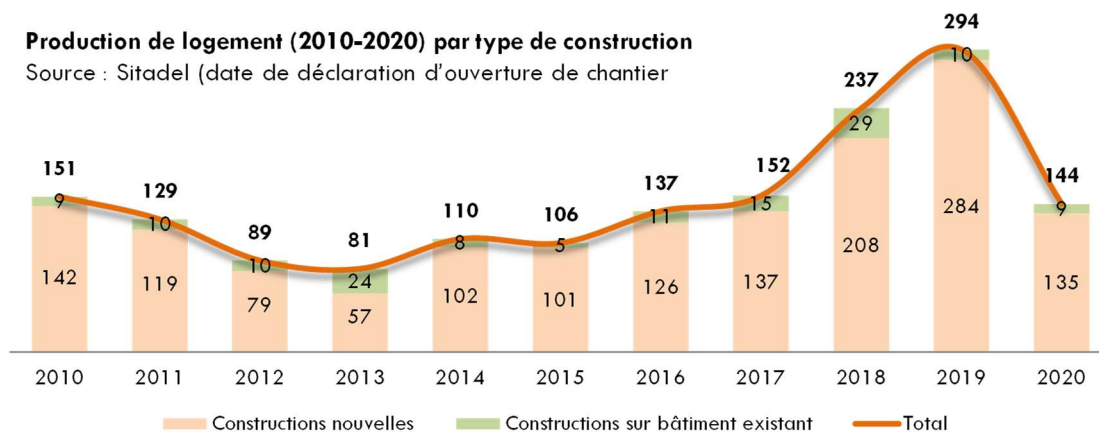


La grande majorité de la production de logements (91 %) se fait sur bâti neuf, il est à noter toutefois la réalisation de près de 150 logements sont produits sur bâtiment existant (bâtiment s'appuyant sur une partie existante : transformation de locaux en logements, ou construction supplémentaire de logements attenants à un bâtiment existant).

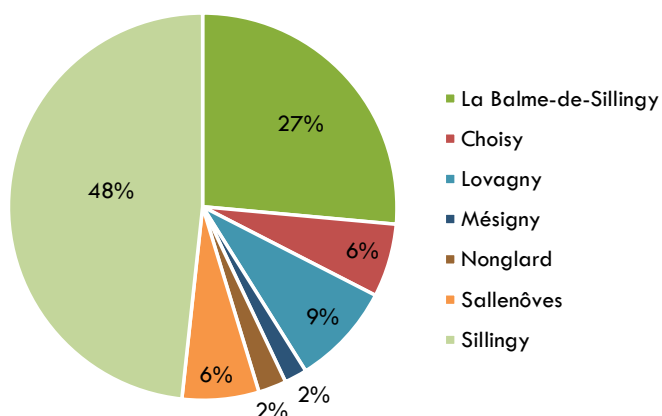
La catégorie « constructions sur bâtiment existant » regroupe les permis de construire concernant des travaux d'extension, de surélévation ou de création de niveaux supplémentaires créant un logement.

Production de logement (2010-2020) par type de construction

Source : Sitadel (date de déclaration d'ouverture de chantier)



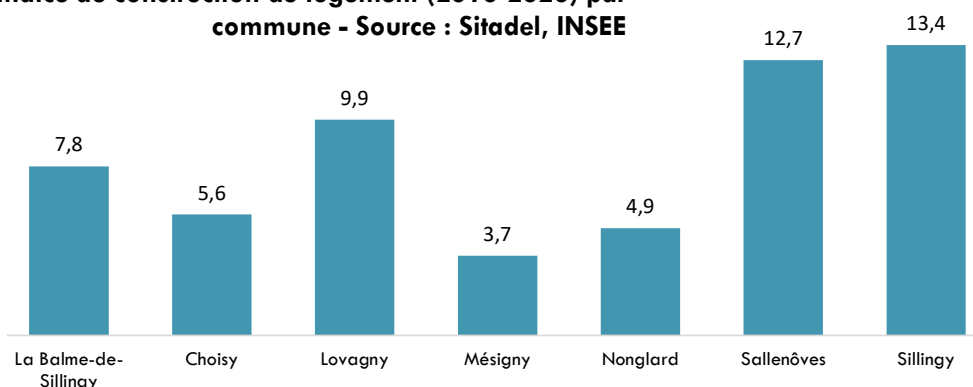
Répartition de la production de logements (2010-2020) par commune - Source : Sitadel



La majorité de la production de logements se localise sur les polarités de Sillingy et la Balme-de-Sillingy, et les deux communes présentent un indice de construction élevé.

L'activité de construction de logements est plus inégale au sein des communes rurales.

Indice de construction de logement (2010-2020) par commune - Source : Sitadel, INSEE



CONSTAT 16. UNE ACTIVITE DE LA CONSTRUCTION PORTEE PAR LES OPERATEURS PRIVES

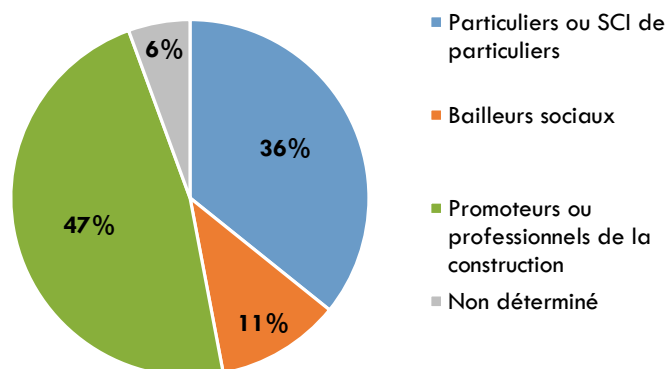
Durant la période 2010-2020, la majorité de la production de logements (58 %) est réalisée par des professionnels de la construction (promoteurs, SCI ou autres supports de programmes de construction) et des bailleurs sociaux.

Près de la moitié des logements réalisés sur la période ont pour maîtrise d'ouvrage des professionnels de la construction privée.

Les particuliers sont à l'origine de 36% de la production de logements.

Le poids de la production réalisé en maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs met en évidence le recours à la VEFA auprès de promoteurs.

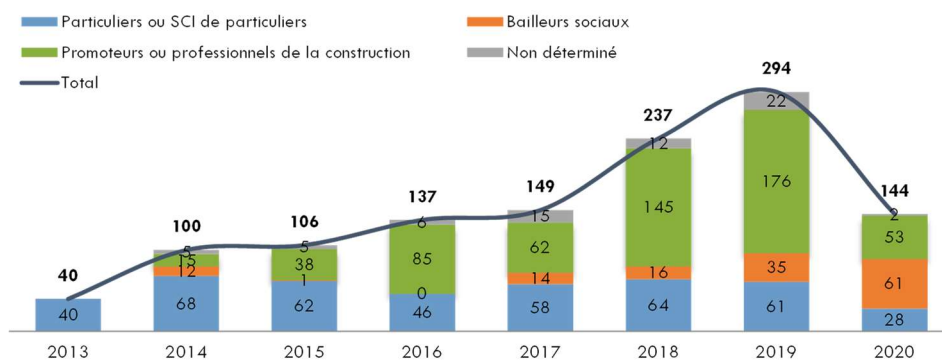
Production de logements (2010-2021) par types de maîtrise d'ouvrage –
Source : Sitadel



Paroles aux opérateurs : la prépondérance des opérateurs privés dans la production se poursuit actuellement

Des opérateurs de la promotion privée localisés jusqu'à précédemment sur l'agglomération annecienne se reportent désormais sur le secteur de Fier et Usse compte-tenu du renforcement récent des contraintes de développement des opérations neuves sur le secteur annecien.

Evolution de la production de logements (2013-2020) par types de maîtrise d'ouvrage –
Source : Sitadel



Paroles aux bailleurs sociaux : un nécessaire recours à la VEFA pour la production de l'offre sociale

Le **modèle financier actuel du logement social** conduit à un développement de l'offre sociale réalisé en premier lieu par la mobilisation des **fonds propres** des bailleurs et à l'appui de la **TVA réduite**. Toutefois, les **subventions supplémentaires** apportées par les communes sont également nécessaires, et permettent aux collectivités de se saisir du développement de l'offre sociale sur leur territoire.

La difficulté de développement du parc social pour les bailleurs réside d'abord dans le **manque de foncier disponible**. Aussi les bailleurs recherchent des partenariats avec des promoteurs pour acquérir des logements en VEFA.

L'augmentation récente du rythme de production de logements sociaux sur la CC Fier et Usse est liée à un **report des opérateurs privés depuis Annecy** vers la périphérie (qui augmente de fait le nombre d'achat en VEFA par les bailleurs). Une **péréquation se fait entre les logements libres et les logements sociaux**, qui permet d'équilibrer globalement l'opération. Un **prix plafond** est appliqué sur les logements sociaux vendus en VEFA.

CONSTAT 17.DES EVOLUTIONS CONSTATEES DANS LES MODES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

- **Un phénomène de divisions parcellaires qui s'intensifie**

Le phénomène de divisions parcellaires et de divisions de logements par le biais d'initiatives privées, s'accroît ces dernières années, entraînant le développement de produits plus denses.

Cette situation s'est accélérée ces dernières années, favorisée par :

- Le raccordement par les communes de terrains aux réseaux d'assainissement collectif ;
- Le déclassement de zones constructibles au moment de la révision des PLU (en 2018-2019 pour cinq communes du territoire).
- Une tendance des opérateurs privés au rachat de grandes fermes pour divisions en plusieurs logements.



La densification du tissu urbain entraîne **une évolution dans les formes de logements proposés** :

- Un **renforcement du poids des logements collectifs**, y compris sur des secteurs ruraux (exemple du développement d'un programme de 45 logements à Mésigny, dont 28 appartements)
- Le développement de programmes individuels denses, avec de très petites parcelles
- Le développement de logement « Clés en main », en ossature bois.

Paroles aux communes : un mode de densification par le privé difficilement contrôlable par la collectivité

Le développement de logements individuels sur des petites parcelles pose la question de la **qualité vie des lotissements à terme** (conflits de voisinage).

La réduction de la taille des terrains peut également **dénaturer le tissu urbain** des secteurs ruraux.

Les communes disposent de **leviers limités pour encadrer les divisions parcellaires**, qui apparaissent davantage comme un phénomène subi par les communes, et imprévisible, ces divisions se réalisant au gré des opportunités foncières.

Enfin, la réalisation de nouveaux logements par divisions parcellaires peut entraîner un **coût supplémentaire pour la collectivité**, dans l'obligation de réaliser des travaux de raccordement aux réseaux.

II) Un renchérissement récent des prix de l'immobilier, déjà très élevés

CONSTAT 18. UN MARCHÉ DE L'ACCESSION PORTE PAR LES TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN

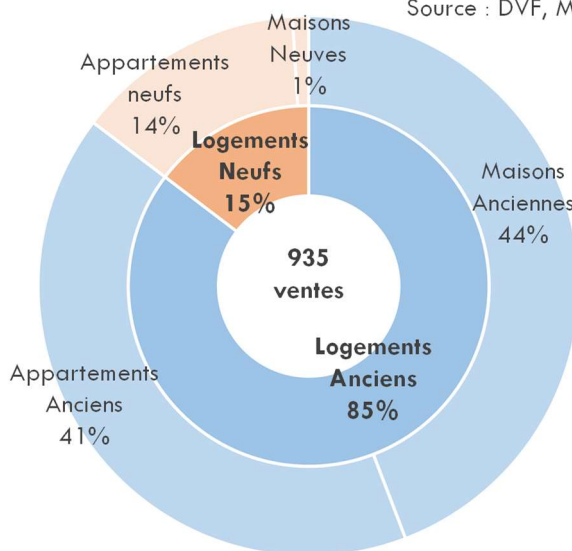
Le territoire totalise 935 ventes de logements sur la période 2016-2020, selon les données DVF.

Le marché immobilier du territoire est largement porté par les transactions de biens anciens, et la majorité des ventes concernent des appartements (55 %).

Les logements neufs ne pèsent que pour 15 % du volume de ventes globales entre 2016 et 2020.

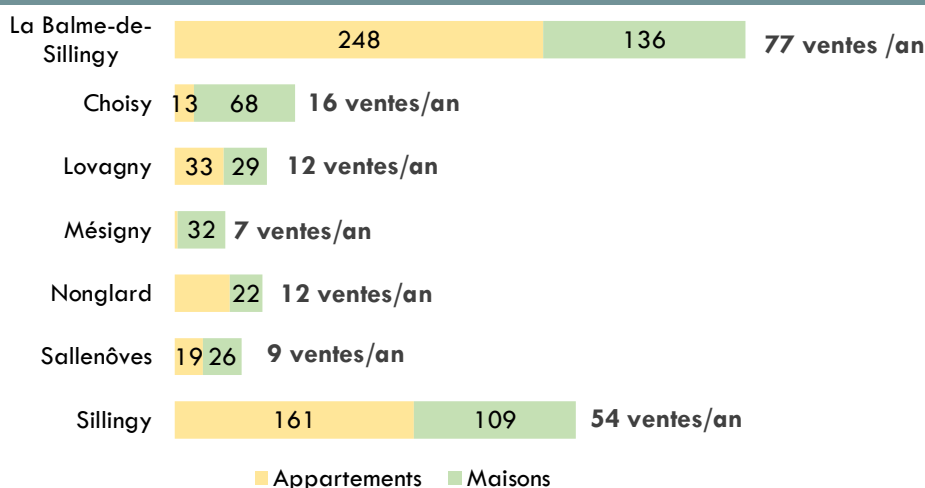
La majorité des ventes ont été réalisées sur les communes de Sillingy et La Balme-de-Sillingy

Répartition des transactions réalisées entre 2016 et 2020 sur la CCFU
Source : DVF, MCMA



CONSTAT 19. UNE HAUSSE DES NIVEAUX DE PRIX QUI S'ACCELERE ENCORE DEPUIS LA CRISE SANITAIRE

Nombre de transactions par commune – Source : DVF 2016-2020, MCMA



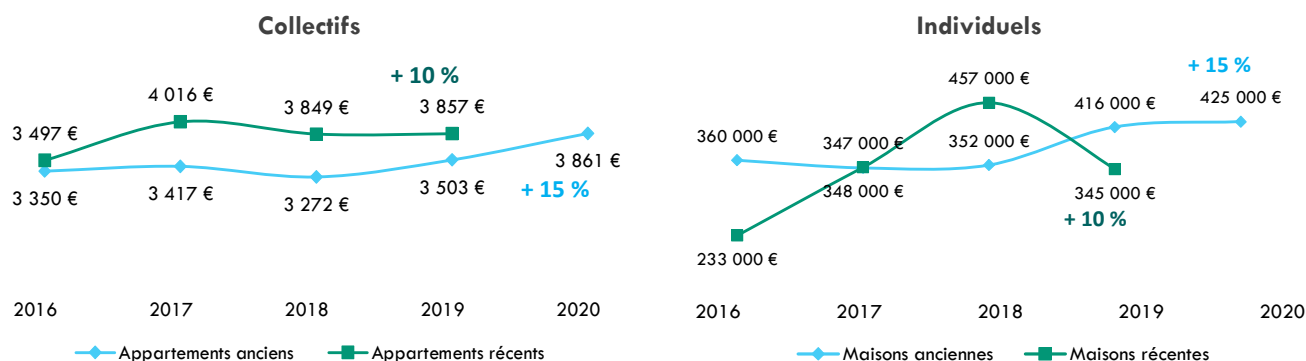
Paroles aux professionnels de l'immobilier : une forte tension du marché immobilier exacerbé par la crise sanitaire

Les propriétaires bailleurs réalisent une **très forte plus-value à la revente** de leur terrain ou de leur logement (par exemple, une maison achetée 385 000 € à Nonglard en 2008 a été revendue 645 000 € en 2022).

La tension sur le marché conduit à une **réduction des délais de vente** (entre 48h et 15 jours pour un appartement à la Balme-de-Sillingy, une semaine pour une maison), et à des **ventes sans négociation de prix**. La période de crise sanitaire a participé à tendre davantage encore le marché immobilier.

Il est constaté une **forte hausse de la notoriété résidentielle de la CC Fier et Us** : les acquéreurs recherchent désormais sur ce secteur, alors qu'il s'agissait auparavant d'un secteur de report d'Annecy.

Evolution des prix de transactions des biens à la revente - Source : DVF, MCMA



Les niveaux de prix par année fournis par les données DVF **mettent en évidence une tendance à la hausse des prix (10 à 15 % de hausse en 5 ans)** des appartements comme des maisons, pour des biens anciens et récents.

En 2022, les agents immobiliers indiquent les niveaux de prix suivants :

- ✓ Le cœur de marché de l'individuel ancien se situe aux alentours de **550 000 €** sur le territoire, pour une maison ancienne avec travaux et un terrain de 1 000 m² ;
- ✓ La fourchette basse des prix sur le segment de l'individuel se situe aux alentours de **470 000 – 480 000 €** pour une maison neuve standardisée avec un terrain de 300 m² ;
- ✓ Sur la fourchette haute du marché, Une maison individuelle sur un secteur de bonne notoriété se commercialise **jusqu'à 900 000 €**.

Compte-tenu de la hausse du prix du foncier, le prix des maisons neuves tend à s'aligner sur les prix de l'ancien.

CONSTAT 20.DES CAPACITES D'ACCES AU LOGEMENT TRES CONTRAINTEES POUR LES SALAIRES EN EUROS

COUPLE SANS ENFANT CCFU	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Décile 5	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9
	13 020 €	18 300 €	22 875 €	26 730 €	30 345 €	34 485 €	39 105 €	44 805 €	56 385 €
	Classes modestes			Classes moyennes			Classes supérieures		
	1er Décile	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile	7ème Décile	8ème Décile	9ème Décile
Revenu mensuel disponible*	1 085 €	1 525 €	1 906 €	2 228 €	2 529 €	2 874 €	3 259 €	3 734 €	4 699 €
Loyer maximum admissible	271 €	381 €	477 €	557 €	632 €	718 €	815 €	933 €	1 175 €
Remboursement maximum admissible					834 €	948 €	1 075 €	1 232 €	1 551 €
Budget couple (1,5 UC - 10% d'apport)	Non solvables				243 000 €	276 000 €	313 000 €	359 000 €	452 000 €
Budget avec 25% d'apport					292 000 €	331 000 €	376 000 €	431 000 €	542 000 €

En considérant les revenus disponibles (INSEE filosofi 2018) des couples locataires, et en intégrant un reste à vivre de 1 500 €, et les taux d'efforts, et conditions d'emprunts suivants, il apparaît :

- Que **la majorité des couples locataires** sur la communauté de communes (ensemble des classes moyennes) **dispose d'un budget maximum de 315 000 €** avec un apport de 10%.
- Seuls les classes moyennes supérieures peuvent se positionner sur un appartement neuf. Le segment individuel est inaccessible à l'ensemble des classes moyennes primo-accédantes.

Prêt principal	
Durée	Taux
25 ans	1,20%
Taux d'effort en location	25,0%
Taux d'effort accession	33,0%
Apport 1	10,0%
Apport 2	25,0%
Reste à vivre minimum PERSONNE SEULE	1 000 €
Reste à vivre minimum COUPLE SANS ENFANT	1 500 €
Reste à vivre minimum COUPLE 1 ENFANT	1 800 €
Reste à vivre minimum COUPLE 2 enfants	2 100 €

Paroles aux communes

Les ménages actifs locaux n'ont pas les ressources suffisantes pour accéder à la propriété sur la communauté de communes et sont contraints de reporter sur d'autres secteurs. À l'exception des personnes bénéficiant de l'héritage d'un terrain, les jeunes locaux ne parviennent pas à poursuivre leur parcours résidentiel sur le territoire.

CONSTAT 21. UN MARCHÉ DE LA LOCATION SOUS-OFFREUR ET VALORISE

Le marché locatif privé est sous-offreur sur le territoire, les biens à la location sont essentiellement localisés sur les communes de Sillingy et La Balme-de-Sillingy.

L'offre se compose en premier lieu de T2 et T3, les logements familiaux (grands appartements, maisons) sont rares à la location.

Compte-tenu de la rareté de l'offre, les niveaux de loyers sont élevés : environ 25 €/m² hors charges en moyenne pour un studio, entre 14 et 15€/m² pour les appartements T2 et T3. Les logements individuels de qualité, se valorisent aux alentours de 14-15 €/m².

Les logements recensés sur les sites spécialisés sont en grande majorité des biens en bon état, qui disposent d'un espace extérieur.

Niveaux de loyers au sein de la CCFU – source : www.ecologie.gouv.fr

	Appartements	Maisons
La Balme-de-Sillingy	15,9 €	12,2 €
Choisy	14,8 €	15,1 €
Lovagny	15,7 €	12,2 €
Mésigny	12,5 €	10,5 €
Nonglard	15,7 €	12,2 €
Sallenôves	12,5 €	15,1 €
Sillingy	16,1 €	12,2 €
Annecy	15,3 €	13,80 €

Caractéristiques des biens mis en location sur la CCFU– source : [seloger](http://seloger.com), [le boncoin](http://leboncoin.fr)

	Surface des logements	Niveaux de loyer	Caractéristiques des biens en location
Studio	25 m ²	500 – 600 €/mois*	Rares, uniquement sur La Balme-de-Sillingy
T2	40 – 55 m ²	700- 800 €/mois*	
T3	65-70 m ²	900-950 €/mois	
Maison T4	100-140 m ²	1600-1800 €/mois	Rares, biens avec jardin et garage

*La fourchette haute des loyers correspond à des biens meublés

Paroles aux professionnels de l'immobilier :

Le marché locatif privé fait l'objet d'une très forte tension (10 demandes pour une location sur le secteur de La Balme-de-Sillingy). **Les niveaux de loyers pratiqués peuvent dépasser ceux présentés ci-dessus.**

Constats	Enjeux
- Des niveaux de prix décorrélés des ressources des ménages locaux, en location comme en accession, et qui continuent de croître. - Une incapacité des ménages locaux à poursuivre leur parcours résidentiel sur le territoire. - Un développement résidentiel réalisé en grande partie par des opérateurs privés, au gré des opportunités foncières, et peu maîtrisable par la collectivité. - Une densification qui peut être subie par les habitants des nouvelles opérations.	- Le développement d'une offre abordable, permettant le maintien sur place des catégories de populations les moins aisées (ménages jeunes, familles monoparentales) et pour les classes moyennes / actifs. - Le renforcement / l'homogénéisation entre les communes des contraintes réglementaires permettant de maintenir une densification cohérente avec le tissu urbain actuel. - Une réflexion sur l'évolution des formes urbaines, permettant de concilier la maîtrise de la consommation foncière et la qualité de vie au sein des nouvelles opérations.
Sujets à investir	
La maîtrise de la programmation : gestion des zones constructibles stratégiques, stratégie foncière... Le développement d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs au sein des communes en rattrapage des objectifs de la loi SRU. 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 / financements)	

LES BESOINS EN LOGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES

I) Des enjeux de renforcement de l'offre pour les seniors dépendants

Le territoire **dispose d'un EHPAD à Sillingy**, d'une capacité d'hébergement de **84 places**.

Le taux de couverture en EHPAD est **similaire à celui de la Haute-Savoie** (85 places pour 1000 personnes de 75 ans et plus) **et inférieure à celui de la région Auvergne-Rhône-Alpes** (103 places).

EHPAD LE BOSQUET DE LA MANDALLAZ		SILLINGY	84
		Auvergne-Rhône-Alpes	CCFU
Taux d'équipement en places dans les structures EHPAD pour 1000 personnes âgées de 75 ans et +		103	84

Sites internet des EHPAD www.observatoire-des-territoires.gouv.fr

Les constats de l'Analyse des besoins sociaux :

- Les acteurs interrogés dans le cadre de l'analyse des besoins sociaux considèrent que **l'unique EHPAD de l'intercommunalité ne peut répondre à la demande**.
- L'offre médicale est par ailleurs considérée comme faible. Cette situation se répercute sur les services de soins et d'aide à domicile qui sont alors confrontés à des situations plus difficiles.
- Globalement, de nombreux acteurs considèrent l'offre (pour répondre à l'augmentation du vieillissement) comme insuffisante.

L'Analyse des besoins sociaux identifie plusieurs pistes de développement de l'offre de logements / hébergements :

- Le développement des habitats partagés et des colocations : les colocations entre seniors semblent intéresser un nombre croissant de seniors, qui cherchent à rompre l'isolement. Concernant l'habitat partagé, il serait pertinent de prendre contact avec « Un toit deux générations » qui travaillent sur ce type d'habitat partagé sur le département.
- Mettre à l'étude la possibilité de création de structures alternatives ou intermédiaires (entre la maison individuelle et la maison de retraite) pour les personnes âgées, près des services et commerces. Ce type de structure doit toutefois être adaptée au niveau de vie des seniors du territoire.

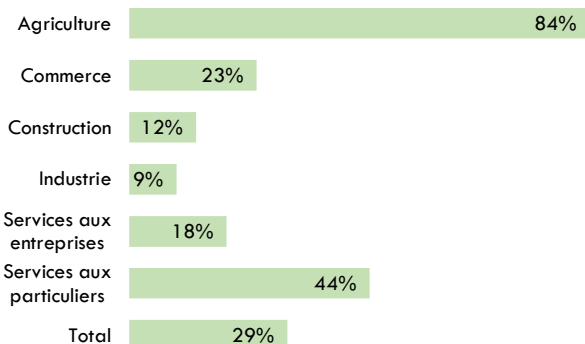
II) Un plus faible recours à la main d'œuvre saisonnière qu'à l'échelle départementale et régionale

Le bassin d'emploi d'Annecy est plus faiblement pourvoyeur en emplois saisonniers qu'aux échelons territoriaux supérieurs : en 2021, 29 % des projets de recrutements concernent des postes saisonniers, contre 40 % pour la Haute-Savoie et 35 % pour Auvergne-Rhône-Alpes (Pôle Emploi, enquête besoins en main d'œuvre).

Les secteurs agricoles et des services aux particuliers présentent une plus forte dépendance au recrutement de saisonniers. À l'échelle du bassin d'emploi d'Annecy, 320 et 2210 postes saisonniers sont respectivement recherchés au sein des deux secteurs.

Poids de l'emploi saisonnier parmi les projets de recrutements de chaque secteur d'activité

Source : Enquête BMO 2021, Pôle Emploi



Paroles aux professionnels :

Il n'existe pas de besoins spécifiques en matière de logements / hébergements de saisonniers. En revanche, il y a un enjeu de logements des salariés permanents (exprimé notamment pour les entreprises).

III) Un nombre de recours limité de ménages reconnus prioritaires sur le territoire et à reloger

Le territoire fait l'objet d'un nombre de recours limité de ménages reconnus prioritaires sur le territoire et à reloger :

- En 2020 et 2021, 23 ménages ont été reconnus prioritaires DALO sur la CC Fier et Usse (3,11 % des ménages DALO du département)
- En 2021, 6 ménages DALO sont à reloger sur le territoire de l'EPCI dont 1 ayant dépassé le délai légal de relogement.

La communauté de communes ne regroupe aucune offre d'hébergement d'urgence ou d'insertion à destination de ménages précaires.

Paroles aux professionnels :

Les ménages DALO du territoire sont généralement proposés par la Préfecture et sont extérieurs au territoire. Or le territoire est peu adapté pour ces personnes précaires, peu mobiles (peu de commerces, services de proximité).

IV) Le territoire est en conformité avec le schéma d'accueil des gens du voyage

Le territoire de la CC Fier et Usse compte en 2022 **une aire permanente d'accueil de Sillingy, d'une capacité de 8 places, cette aire intègre deux terrains familiaux (4 places)**. Un prestataire, la Société de Gestion et de Conseil des Savoie, est mandaté par la CC Fier et Usse pour la gestion de l'aire d'accueil.

L'EPCI apporte **un financement à la réalisation d'une aire de grand passage** sur le territoire du Grand Annecy.

Aussi, l'EPCI est **en conformité avec les objectifs du SDAGV 2019-2025 de Haute-Savoie**.

Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV) 2019-2025 de la Haute-Savoie fait état à l'échelle de la CC Fier et Usse :

- 6 demandes de sédentarisation en 2018
- 4 ménages à sédentariser sur la durée du schéma
- 8 places de terrains familiaux locatifs (TFL) à créer dont 4 places au 1^{er} janvier 2020 et 4 places au 1^{er} janvier 2022
- La réalisation de l'aire d'accueil de la commune de Sillingy
- La création d'une aire de grand passage sur le territoire du Grand Annecy ou de la communauté de communes Fier et Usse où les besoins sont importants. Un volume de 150 places est à créer. Les autres EPCI de l'arrondissement participent à son financement, en termes d'investissement et de fonctionnement, à l'exception de Rumilly Terre de Savoie qui dispose d'une aire de grand passage (échéance de mise en service : 01/05/2022).



Aire d'accueil à Sillingy, Mars 2022, photo Mercat.

Paroles aux services de l'État :

L'EPCI répond aux obligations actuelles du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de la Haute-Savoie 2019-2025.

Si l'objectif de création d'une aire de grand passage sur le secteur d'Annecy (et pour laquelle la CC Fier et Usse apporte une participation financière) n'est pas atteint au 1^{er} mai 2022, l'EPCI sera en situation de non-conformité avec le schéma actuel.

Par ailleurs, la CC Fier et Usse est invitée au sein du futur PLH à afficher des objectifs plus ambitieux en matière de **sédentarisation** des gens du voyage.

Constats	Enjeux
• Une hausse à venir des populations séniors en perte d'autonomie, un territoire peu doté en accueil pour ce type de public. • Un territoire <i>a priori</i> peu concerné par l'emploi saisonnier et les besoins en hébergement pour ce type de salariés. • Concernant les Gens du Voyage, la CCFU répond actuellement aux objectifs fixés par le SDAGV 2019-2025.	• Des réflexions à mener sur la pertinence du développement de structures d'hébergement spécifiques et le renforcement des services d'aide à domicile. • Le recensement des besoins en matière de sédentarisation des gens du voyage, afin d'anticiper les futurs objectifs du schéma départemental.
Sujets à investir	
• Le renforcement de l'offre de structures spécifiques et de services d'aide à domicile. • Le développement d'une offre permettant la sédentarisation de gens du voyage.	

ANNEXES : LES SOURCES DE DONNEES MOBILISEES POUR LA REALISATION DU DIAGNOSTIC

Le recensement de l'INSEE

■ Le recensement 2018

Pour rappel, les chiffres du recensement l'INSEE reposent sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Ainsi le millésime 2018 (RP2018) porte sur des données enquêtées entre 2013 et 2018.

Comme le rappelle le site internet de l'INSEE :

- « Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement portant sur toute la population, à raison d'une commune sur cinq chaque année.

Les communes de 10 000 habitants ou plus réalisent tous les ans une enquête par sondage auprès d'un échantillon de logements représentant 8 % de leur population. Ainsi, chaque année, l'enquête annuelle constitue un échantillon de 14 % des personnes vivant en France.

- Sur une période de cinq ans, l'ensemble des habitants des communes de moins de 10 000 habitants et 40 % de la population des communes de 10 000 habitants ou plus sont pris en compte dans le recensement.
- Les informations ainsi collectées sont ramenées à une même date pour toutes les communes afin d'assurer l'égalité de traitements entre elles et d'obtenir une bonne fiabilité des données ».

Les sources fiscales

■ Filosofi

Cette base de données est issues de l'exploitation d'une part des données fiscales exhaustives de la DGFIP (déclarations de revenus des personnes physiques, taxe d'habitation et fichier d'imposition des personnes physiques) et d'autre part des données exhaustives sur les prestations sociales en provenance de la Caisse Nationale des Allocations Familiales (Cnaf), de la Caisse Nationale de l'Assurance Vieillesse (Cnav) et de la Caisse Centrale de la Mutualité Sociale Agricole (CCMSA).

Elle permet de connaître les revenus déclarés des ménages et les revenus disponibles. Les revenus disponibles sont ceux à la disposition du ménage pour consommer et épargner (comprenant les revenus d'activité, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine, les revenus financiers et les prestations sociales reçues) auxquels sont déduits quatre impôts directs : l'impôt sur le revenu, la taxe d'habitation, la Contribution Sociale Généralisée (CSG) et la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS).

■ Filocom :

Cette base de données renseigne sur les logements et leur occupation (y compris les revenus des occupants). Elle permet une analyse fine du parc privé en disposant de statistiques à l'échelle de la section cadastrale.

Ce fichier est construit par la DGFIP par un traitement automatisé du fichier de la taxe d'habitation, de la taxe foncière, du fichier des propriétaires et de celui de l'impôt sur les revenus des personnes physiques. FILOCOM permet de croiser les caractéristiques des ménages avec les caractéristiques du parc de logements.

Sa mise à jour a lieu tous les deux ans, le dernier millésime disponible est celui de 2017. Il convient de souligner la précaution d'usage de cette base liée au secret statistique. En effet, toute variable dont la valeur est inférieure à 11 est secrétisée (secret direct) et induit la secrétisation d'une autre variable pour ne pas retrouver l'information par soustraction au total (secret induit).

■ **Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)**

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est une méthode pré-repérage des logements potentiellement indignes, elle ne permet pas un repérage exhaustif. Ces données permettent de cibler des secteurs prioritaires qui peuvent être investigués de manière plus précise dans le cadre de la définition d'un outil d'amélioration de l'habitat.

Cette méthode croise la catégorie cadastrale des logements avec le revenu des occupants à partir du fichier FILOCOM, en faisant l'hypothèse qu'un logement a d'autant plus de probabilité d'être indigne qu'il est occupé par un ménage ne dépassant pas certains seuils de revenus.

Depuis 2010, le PPPI est composé des résidences principales privées considérées comme :

- Ordinaires (catégorie 6), et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté ;
- Médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté soit 75% du revenu médian.

■ **LOVAC**

Le traitement LOVAC est issu du croisement du fichier 1767BISCOM et des Fichiers fonciers. Ce traitement réalisé par le Cerema à la demande du Ministère du Logement présente l'intérêt de combiner les informations complémentaires des deux sources, notamment la taxation du bien et la durée de vacance dans les fichiers 1767BISCOM et les caractéristiques détaillées du logement et du propriétaire dans les Fichiers fonciers.

Autres sources sur le parc privé

■ **Registre des copropriétés de l'ANAH**

Ce registre recense les copropriétés à usage d'habitat, qui dispose chacune d'une immatriculation. Les données statistiques issues du registre renseignent notamment sur le nombre de lots, l'époque de constructions, la présence d'un syndic, la classe énergétique ou le niveau d'impayés de charges.

Le parc social

■ **RPLS 2021**

Cette base de données, alimentée annuellement par les bailleurs sociaux permet de qualifier la structure du parc locatif social (nombre de logements, localisation, type de financement, typologie, loyer, vacance...).

Son assiette de logements locatifs sociaux est différente de celle de l'inventaire de l'article 55 de la loi SRU, puisqu'elle se base sur les logements dits « familiaux » (par opposition aux logements / places relevant de l'hébergement, logement temporaire), elle comprend :

- Les logements familiaux conventionnés (au titre de l'Aide Personnalisée au Logement - APL) y compris les logements étudiants,
- Et les logements familiaux non conventionnés.

Ainsi, sont exclues de cette base les structures d'hébergement.

■ **Système National d'Enregistrement**

Les demandes de logements sociaux sont enregistrées au sein du Système National d'Enregistrement (SNE) depuis le 28 Mars 2011. Ce système fonctionne en interface avec les systèmes de gestion des bailleurs sociaux et des fichiers partagés départementaux.

L'infocentre SNE est une base de données comprenant des informations concernant :

- Les demandes en cours (y compris les demandes de mutations et hors-mutations) ;

- Les demandes satisfaites ou « attributions » (y compris les attributions suite aux mutations et hors-mutation).

Les marchés immobiliers

▪ **Sitadel :**

SITADEL est le « Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux ». Cette base de données recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. Elle permet un suivi historique de la construction neuve sur plusieurs années.

SITADEL fournit des informations sur les principales caractéristiques des opérations de construction neuve :

- les logements, en nombre et surfaces autorisées ou commencées, selon le type de construction, le mode d'utilisation, le maître d'ouvrage...
- les locaux autres qu'habitation, en surface autorisée ou commencée, selon le maître d'ouvrage et le type d'ouvrage ...

Les séries dites « en date réelle » rattachent chaque événement au mois au cours duquel il s'est effectivement produit.

▪ **DVF**

Les « Demandes de valeurs foncières », publié et produit par la direction générale des finances publiques, permet de connaître les transactions immobilières intervenues au cours des cinq dernières années sur le territoire métropolitain et les DOM-TOM. Les données contenues sont issues des actes notariés et des informations cadastrales.

Les données DVF ont été collectées via la plateforme Mieux Connaître pour Mieux Agir (MCMA).

▪ **CLAMEUR**

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux (CLAMEUR) est une source de données permettant de connaître les loyers du parc privé sur plusieurs années. Le champ d'observation retenu est celui des baux nouveaux d'habitation, donc hors toutes les indexations en cours de bail ou lors d'un renouvellement de bail. L'observatoire porte ainsi exclusivement sur les loyers de marché pour des baux conclus à l'occasion d'une relocation ou d'une location nouvelle.

Les logements retenus par l'observatoire appartiennent alors au parc locatif privé régi par la loi de 1989 (y compris dans le cadre de dispositifs fiscaux d'aide à l'investissement locatif ou d'un conventionnement avec l'Anah) ou par la loi de 1948.

▪ **La « carte des loyers »**

Le projet « carte des loyers », déployé par Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) constitue une base de données regroupant plus de 9 millions d'annonces locatives (sites SeLoger, leboncoin, PAP), permettant d'élaborer des indicateurs du loyer par m² à l'échelle communale.

▪ **Veille sur les sites des annonces immobilières**

Une veille a été effectuée sur les sites d'annonces immobilières tels que SeLoger.com et leboncoin afin de conforter les niveaux de prix donnés par les sources statistiques et par les acteurs de l'habitat au cours des entretiens.

Publics spécifiques

▪ **L'Observatoire des territoires**

L'Observatoire des territoires propose un ensemble d'indicateurs relatifs aux dynamiques et aux disparités territoriales ainsi qu'aux politiques menées dans le champ de l'aménagement et du développement des territoires.

▪ **Enquête Besoin en Main d'œuvre de Pôle Emploi**

Ces données reposent sur les résultats d'un questionnaire adressé à 1,7 millions d'établissements afin de connaître leurs besoins en recrutement par secteur d'activité et par bassin d'emploi.

PROJET POUR 1^{er}
ARRET AU 09/03/2023

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE FIER ET USSER

PARTIE 2 / 2 - DOCUMENT
D'ORIENTATIONS & PROGRAMME
D'ACTIONS

MERC/AT



Table des matières

Les composantes des besoins en logements.....	4
I) Le desserrement des ménages.....	4
II) La variation du parc vacant et des résidences secondaires.....	5
III) Le renouvellement du parc de logements.....	7
IV) La construction de logements.....	7
V) Le point mort de la construction 2008-2018.....	8
les scénarios de développement.....	9
I) La méthode d'élaboration des scénarios : concilier réalité de terrain et ambition politique pour le territoire 9	9
II) Estimation de la population en 2023 (temps zéro du PLH).....	9
III) Le scénario fil de l'eau (poursuite des tendances récentes).....	12
Synthèse du scénario fil de l'eau.....	13
IV) Le scénario production conforme au SCOT.....	14
Synthèse du scénario avec une production de logements compatible avec les objectifs du SCOT.....	15
V) Vers une limitation de la production, la trajectoire envisagée et souhaitée par les élus.....	16
VI) Les OAP comme levier pour infléchir la programmation de logements.....	16
Synthèse du scénario de limitation de la production de logements.....	20
VII) Le scénario retenu : l'accompagnement des projets et la recherche d'une meilleure maîtrise de la production de logements.....	21
Les orientations de la future politique de l'habitat.....	23
I) Assurer un développement résidentiel maîtrisé du territoire.....	25
Renforcer la maîtrise par la collectivité de la programmation de logements sur le territoire.....	25
Assurer une maîtrise par la collectivité de la qualité de l'offre de logements neufs.....	25
II) Disposer d'un parc résidentiel vecteur d'équilibre social sur le territoire.....	26
Proposer une offre de logements attractive et abordable pour les résidents et actifs du territoire.....	26
Diversifier l'offre de logements en direction de produits non réalisés spontanément.....	29
Diversifier l'offre et apporter des réponses aux besoins particuliers.....	29
III) Mobiliser le parc existant pour répondre aux besoins des ménages en difficulté et accompagner sa réhabilitation.....	31
Maîtriser l'évolution du parc social existant.....	31
Apporter des réponses aux porteurs de projets d'amélioration de l'habitat.....	31
IV) Définir le pilotage, la gouvernance et les moyens de la politique de l'habitat.....	32
Instaurer des instances de gouvernance partenariale/de dialogue avec les opérateurs institutionnels.....	32
Identifier les leviers de financement à la politique de l'habitat.....	32
Suivre et évaluer la politique publique de l'habitat.....	32
Le programme d'actions.....	33
Cadrage réglementaire.....	33
Préambule : la volonté d'un programme d'actions pragmatique et opérationnel, porté par une ambition politique affirmée.....	34
Action 1 : Veiller à la maîtrise de la programmation de logements à l'échelle intercommunale.....	35

Action 2 : Veiller à la qualité de l'offre de logements produite sur le territoire.....	37
Action 3 : Programmer le développement du parc social sur le territoire.....	38
Action 4 : Programmer la réalisation d'une offre en accession encadrée.....	40
Action 5 : Définir des opportunités de développement d'une offre locative complémentaire au parc social classique	41
Action 6 : Apporter des réponses aux besoins des personnes âgées	42
Action 7 : Répondre aux obligations relatives à l'accueil et à la sédentarisation des Gens du Voyage.....	43
Action 8 : Maîtriser l'évolution du parc social intercommunal.....	45
Action 9 : Poursuivre les efforts d'accompagnement des projets d'amélioration de l'habitat	47
Action 10 : Installer une gouvernance partenariale autour du logement social et des attributions	48
Action 11 : Installer une gouvernance partenariale du PLH	49
Synthèse : les moyens définis pour le PLH	50





LES COMPOSANTES DES BESOINS EN LOGEMENTS

La création de nouveaux logements répond à plusieurs « besoins » :

- Les **besoins exogènes** liés à l'augmentation de la population
 - Le **solde naturel** de la population qui correspond à la différence entre les naissances et les décès.
 - Le **solde migratoire** qui correspond à la différence entre les arrivées et les départs de ménages sur le territoire.
- Les **besoins endogènes** liés au maintien de la population, appelé également point-mort de la construction.

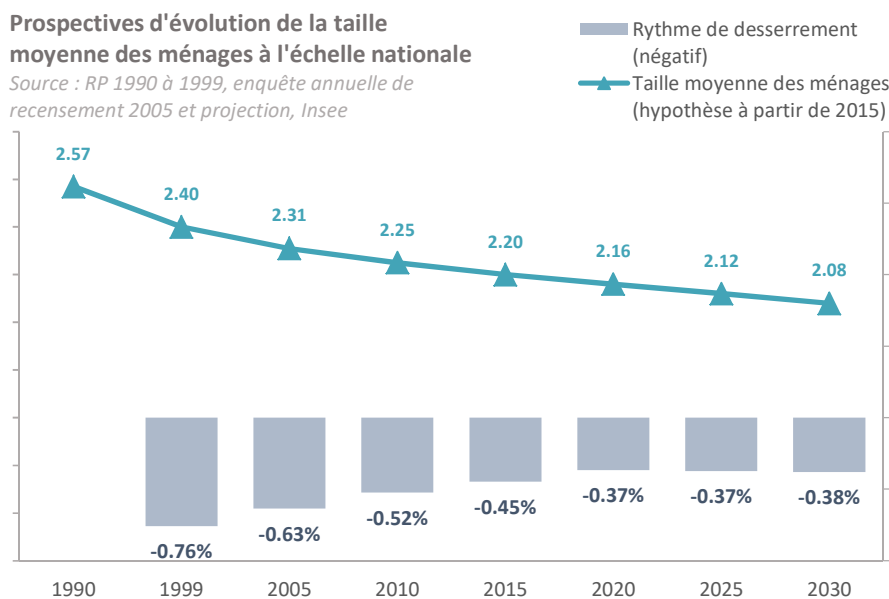
Les 4 postes du point-mort sont les suivants :

- Le **deserrement des ménages** : évolution de la taille moyenne des ménages
- Les **variations dans l'usage des logements** (dynamiques des résidences secondaires et des logements vacants)
- Le **renouvellement du parc** (création ou disparition de logements)

I) Le deserrement des ménages

Le deserrement correspond aux besoins en logements liés à la baisse de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est lié à plusieurs tendances démographiques et sociologiques : le vieillissement de la population (de plus en plus de personnes vivent longtemps seules et/ou sans enfant), la décohabitation des jeunes ou encore l'éclatement des ménages liés aux divorces et aux séparations. **À population constante, il faut plus de logements pour loger les ménages plus nombreux et plus petits.**

A l'échelle nationale, une tendance au ralentissement du rythme de deserrement est observée, et liée à un effet de seuil. Ce phénomène doit être pris en compte dans le cadre des scénarios prospectifs.



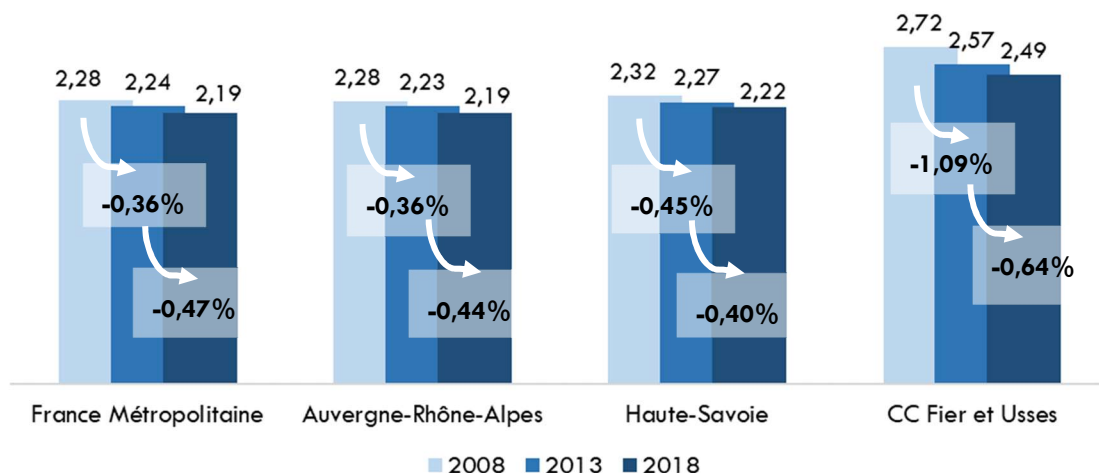
Le territoire de Fier et Usses présente un **profil encore relativement familial** en comparaison avec le département de Haute-Savoie (2,49 personnes par foyer contre 2,22 pour le département).

Toutefois, **la taille moyenne des ménages diminue à un rythme élevé** : la taille moyenne des ménages se réduit à 2,49 personnes par ménages en 2018, contre 2,57 en 2008.

Ainsi **le territoire connaît un phénomène de desserrement important**, lié aux phénomènes de décohabitation et de séparation, mais surtout de vieillissement. Ce phénomène est source de besoins en logements : **entre 2008 et 2018, le desserrement des ménages a représenté un besoin en logements supplémentaires de 43 logements par an.**

Évolution de la taille moyenne des ménages entre 2008 et 2018

Source : INSEE RP 2018



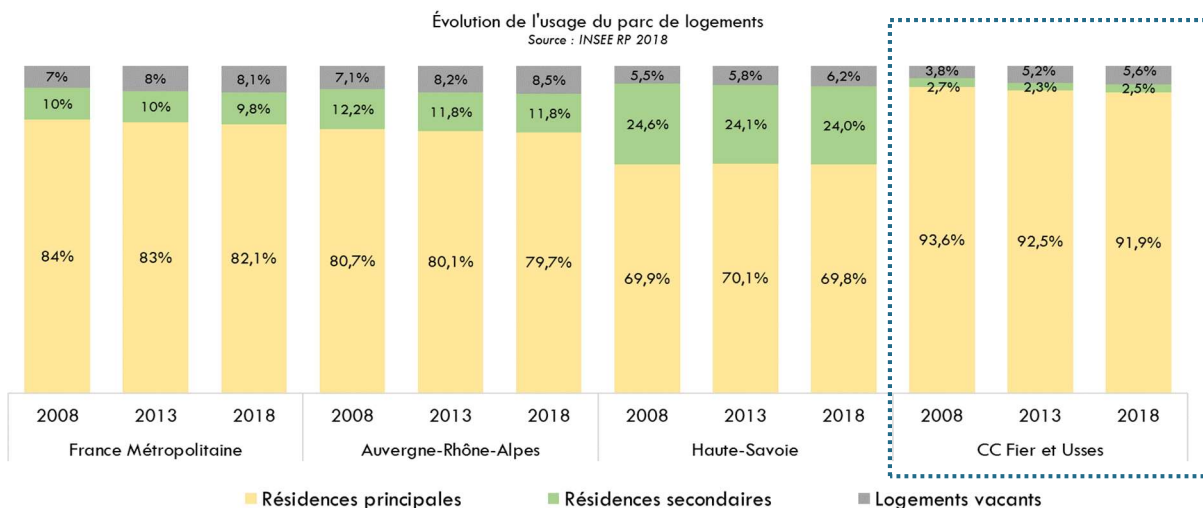
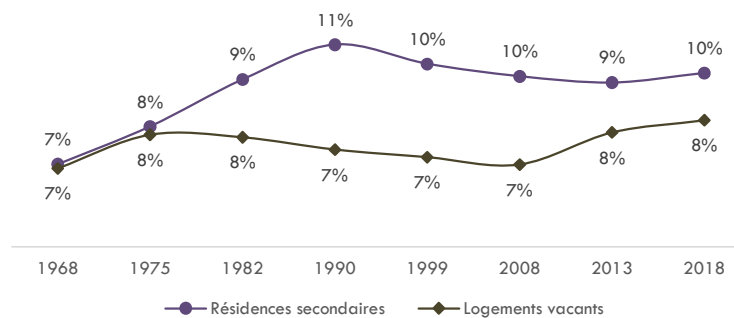
II) La variation du parc vacant et des résidences secondaires

La **vacance des logements** est une composante de chaque marché immobilier nécessaire pour assurer la fluidité des parcours résidentiels. Il est admis qu'un taux de 5 à 7 % assure suffisamment de fluidité. En deçà, il dénote une tension du marché, au-delà il peut traduire des situations de vacance plus problématiques et structurelles (situations administratives / familiales bloquées, dégradation du bâti, inadéquation avec les prix de marché, etc.).

En parallèle, **les résidences secondaires** forment un marché autonome sur lequel les collectivités ont peu de prise. Il est cependant nécessaire de les prendre en compte car elles peuvent renforcer la tension sur le parc de logements, sur certains types de produits, qui ne sont plus disponibles pour les résidents permanents.

A l'échelle nationale, le phénomène de résidences secondaires est en léger recul, tandis que la vacance tend à augmenter au cours des 15 dernières années en lien avec un désintérêt progressif pour une partie du parc ancien, qui ne trouve pas preneur en raison des attentes actuelles de la population en termes de confort et configuration des logements.

Évolution du poids des résidences secondaires et des logements vacants parmi le parc de logements depuis 1968
Source : INSEE RP 2018



Le territoire de la CC Fier et Usse est un secteur résidentiel de très bonne notoriété. Le parc de logements de l'intercommunalité est dominé par les résidences principales (92 % du parc).

Le parc est très peu touché par la vacance de longue durée. Les sources fiscales (données Lovac) identifient 296 logements vacants à l'échelle de la CC Fier et Usse, dont une majeure partie de ce parc (216 logements) est en situation de vacance frictionnelle, inférieure à 2 ans.

La **vacance structurelle** (> 2 ans) concerne 80 logements à l'échelle de l'ensemble de l'intercommunalité (1,1 % du parc total), et touche faiblement les différentes communes (entre 0,5 et 2,1 % du parc).

Parmi la vacance structurelle, un tiers des logements ne présente pas de problématique forte en termes de bâti ou de domanialité, il s'agit donc d'une **vacance potentiellement mobilisable**.

Le parc de **résidences secondaires**, très peu représenté, distingue la CC Fier et Usse des autres territoires de comparaison et plus spécifiquement du reste du département de la Haute-Savoie, où l'activité touristique engendre un usage conséquent des logements en tant que résidences secondaires.

Ainsi, la mobilisation des logements vacants et des résidences secondaires représente des opportunités faibles sur la CC Fier et Usse et les projections ne mettent pas en évidence des évolutions significatives de ce parc inoccupé à l'année.

III) Le renouvellement du parc de logements

Le renouvellement du parc de logements correspond au solde entre des **suppressions de logements** (démolitions/changements d'usage) et des **créations de logements** (division de logements, changements d'usage) **dans le parc existant** (hors construction neuve).

Lorsque le solde est négatif, le territoire est marqué par une dynamique de création spontanée de logements dans le parc existant, par plusieurs moyens :

- Divisions de logements,
- Transformation d'usage du bâti existant

Cette situation traduit généralement une pression forte sur le parc.

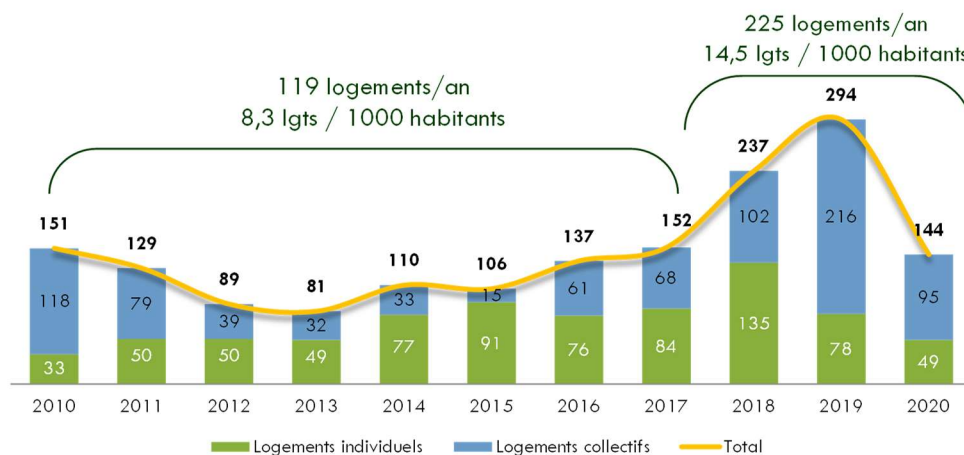
A l'échelle de la CC Fier et Usses, le solde est positif, avec une création spontanée de 32 logements par an. Cette dynamique s'ajoute à la production de logements neufs.

Ainsi, sur la période récente, aux logements construits chaque année, s'ajoute l'apparition de 32 logements au sein du parc existant.

IV) La construction de logements

Production de logement (2010-2020) par forme de logements

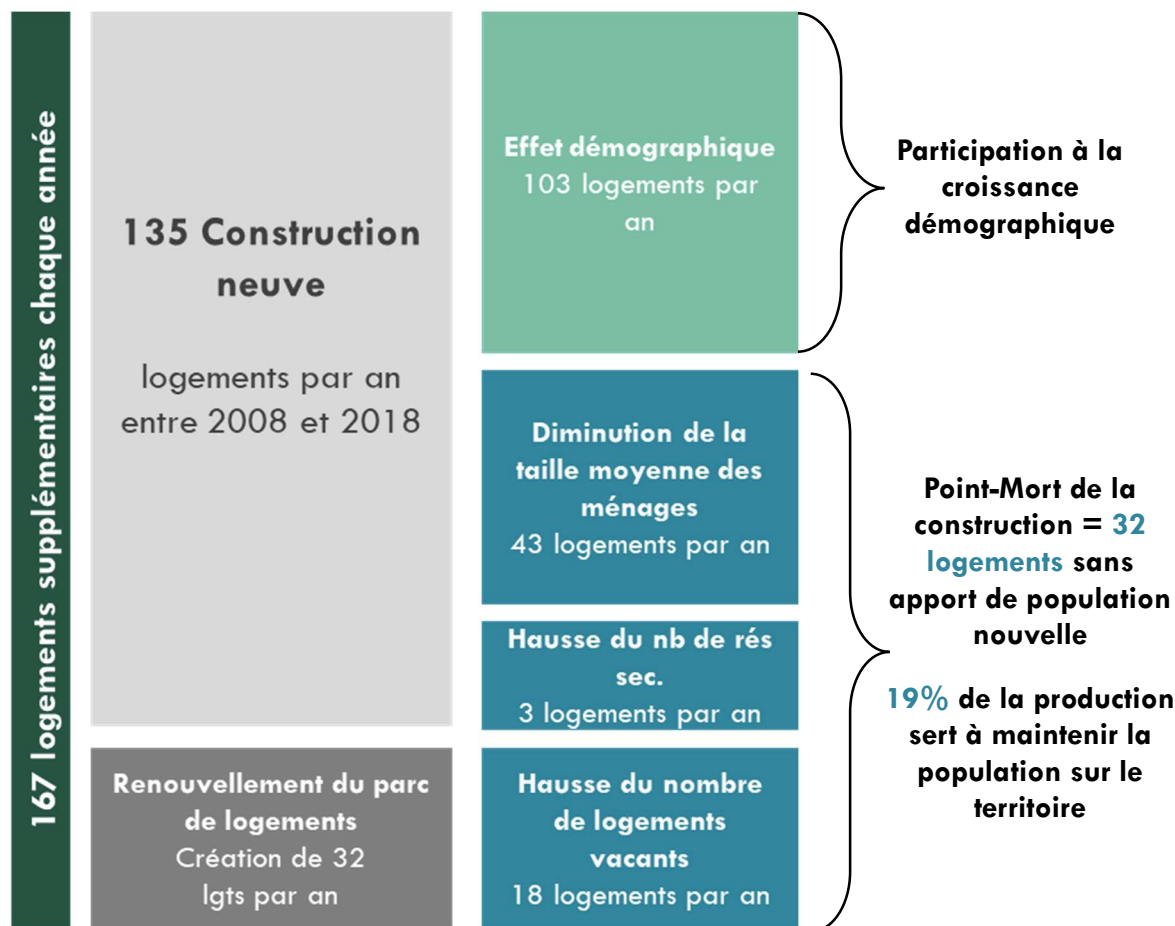
Source : Sitadel (date de déclaration d'ouverture de chantier)



L'activité de la construction est dynamique sur la période récente, avec 135 logements construits en moyenne par an entre 2008 et 2018, avec une tendance à la hausse de la production sur la période récente, avec 225 logements produits en moyenne entre 2018 et 2020, notamment sous l'effet des révisions des PLU et du rattrapage au titre de la loi SRU sur la commune de Sillingy.

Ainsi, entre 2008 et 2018, l'évolution du parc de logements a été de 167 logements annuellement, alimentée par deux leviers : la construction neuve, et l'intensification de l'usage du parc existant.

V) Le point mort de la construction 2008-2018



Le **point-mort** désigne la manière dont a été consommé la construction neuve sur le territoire, au regard de 4 postes :

- Du **desserrement des ménages** : 43 logements par an ont été nécessaires pour répondre à ce phénomène sociologique (mais aussi lié à la perte d'attractivité auprès des familles).
- Du **renouvellement urbain** : la création spontanée de 32 logements sein du parc existant, **qui viennent répondre aux besoins et s'ajoutent à la construction neuve**
- De la hausse du **nombre de résidences secondaires** (phénomène limité à 3 logements par an)
- De **l'augmentation de la vacance** : croissance de 18 logements par an (ne constitue pas un « besoin » pour le territoire)

Le solde entre ces 4 postes et l'évolution démographique constitue « l'effet démographique » de la construction = 103 logements par an.

LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT

I) La méthode d'élaboration des scénarios : concilier réalité de terrain et ambition politique pour le territoire

Les scénarios de production de logements sont le fruit de temps d'échanges nombreux conduits avec les communes durant l'élaboration de ce PLH.

Une première série de rencontres avec les communes a été conduite au printemps 2022. Les différents projets connus ont été identifiés et répertoriés dans un atlas des gisements fonciers du territoire.

En parallèle, le SCOT du bassin annécien a été pris en compte, au regard des objectifs de développement fixés sur le territoire.

Enfin, une attention particulière a été apportée aux communes de La Balme de Sillingy et Sillingy compte-tenu de leurs objectifs de production de logements sociaux.

Différents scénarios de développement résidentiel et démographique ont été proposés, puis mis en perspective avec les projets connus par les communes, pour vérifier de leur opérationnalité.

Ces scénarios ont été construits pour la période 2023 – 2028 inclus, à l'aide du recensement de l'INSEE RP 2018 et des données Sitadel.

II) Estimation de la population en 2023 (temps zéro du PLH)

À date de réalisation des scénarios, les chiffres officiels disponibles pour l'établissement des scénarios prospectifs sont ceux du millésime 2018 du Recensement de la Population de l'INSEE (RP 2018).

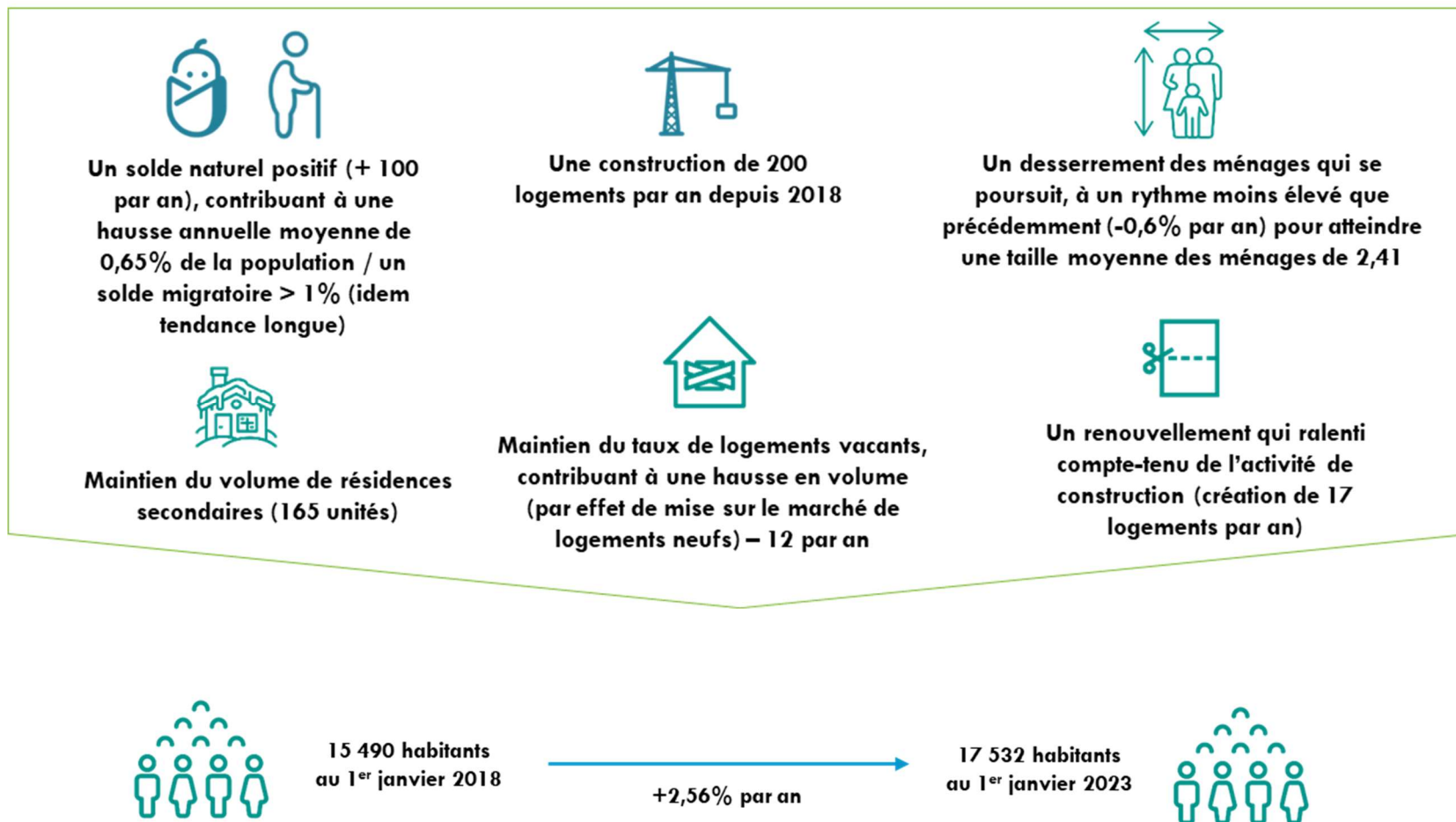
Une estimation de la population au 1^{er} janvier 2023 a été réalisée sur la base d'une projection des logements livrés entre 2018 et 2023.

Les **hypothèses** retenues au regard des tendances récentes :

- Maintien du solde naturel en volume à **+100 habitants par an**
- **Desserrement des ménages** qui continue à un rythme moins élevé que précédemment (-0,6% par an pour atteindre 2,41 personnes par ménages), avec un besoin de **38 logements par an** sur la période pour répondre à cette dynamique.
- **Peu d'évolution dans l'utilisation des logements :**
 - Maintien du volume de résidences secondaires, faibles sur le territoire (165 résidences secondaires)
 - Maintien du taux de vacance qui est faible (5,6% du parc de logements) avec en potentiel une très légère augmentation en volume (une soixantaine de logements supplémentaires d'ici 2023), en lien avec la hausse du nombre de logements.
- **Une dynamique de la production neuve à 200 logements/an entre 2018 et fin 2022, en lien avec une activité soutenue et de nombreux projets en cours de réalisation**
 - Toutefois, l'activité de la construction est conjoncturellement impactée par une **augmentation des coûts de construction**, constituant un frein à la production de logements. À moyen et long terme il est possible que la hausse des coûts conduise à une baisse de la production de logements.

- L'activité de la construction sera soutenue dans les premières années du PLH, suivi d'un **ralentissement dans les années suivantes en raison de capacités de production réduites et de la réalisation des grands projets.**
 - **Un renouvellement qui ralentit à 17 logements par an**
 - Le **ralentissement du renouvellement** pressenti dans les projections 2023 s'explique en partie par le fait que **la création de logement implique une autorisation d'urbanisme** (de moins en moins de logements seront produits sans déclaration préalable et seront intégrés aux volumes de construction, améliorant le suivi de cette dynamique au plus proche du réel).
 - Le renouvellement demeure toutefois un levier de production de logement sur le territoire par mobilisation du parc existant sous-occupé (division à l'étage, démembrement de grandes bâtisses).
- ⇒ **Compte-tenu de l'ensemble de ces différentes dynamiques perceptibles, aucun marqueur ne permet de faire l'hypothèse d'un ralentissement de la croissance démographique : le point-mort de la production est faible et la production de logements engendre une croissance démographique soutenue, avec une hypothèse de 2,56% de croissance annuelle moyenne sur le territoire et ce jusqu'à début 2023.**

Hypothèse pour estimation de la population 2023 au regard des tendances récentes



III) Le scénario fil de l'eau (poursuite des tendances récentes)

Le scénario « fil de l'eau » correspond à la poursuite des phénomènes observés sur la période récente, sans interventions extérieures sur la production de logements.

Les hypothèses prises sont les suivantes :

- **La construction de 200 logements neufs par an, correspondant à la tendance récente (auxquels s'ajoutent 20 logements créés spontanément en renouvellement)**
- Une **diminution de la taille des ménages** équivalente à la période récente (-0,6% par an), pour atteindre 2,33 personnes par ménage en moyenne en 2029.
- Un **maintien des résidences secondaires** en volume : 165 unités, correspondant à une part de 1,8% de la totalité des logements en 2029.
- Un **maintien du taux de logements vacants** à 5,6%, correspondant à une hausse de 84 logements vacants par an (+3%).

Dans cette perspective, la croissance demeurerait élevée avec une augmentation de la population d'environ +1,89% par an et **la CC Fier et Usses atteindrait 19 817 habitants en 2029.**

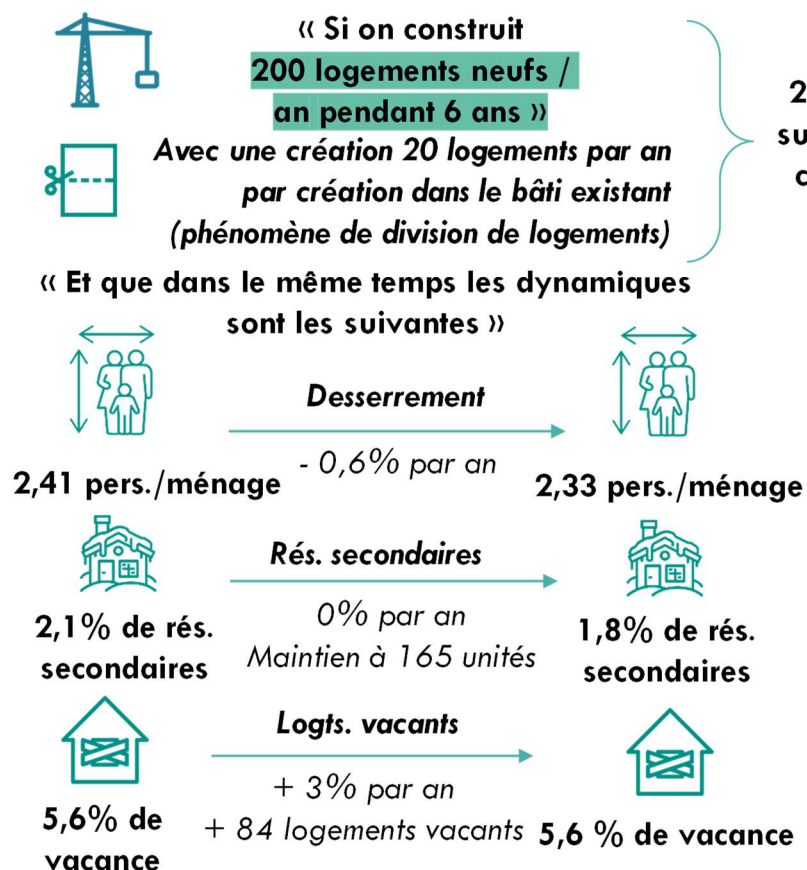
Cette croissance serait liée à deux phénomènes :

- Une **forte dynamique de production de logements**. En effet, même sans intervention, la construction neuve et le renouvellement d'usage et la division se produiraient naturellement.
- Le **point mort serait très modéré** avec une vacance faible

Ce scénario, à valeur pédagogique, n'a pas été retenu par les élus.

Synthèse du scénario fil de l'eau

Scénario 1 – fil de l'eau



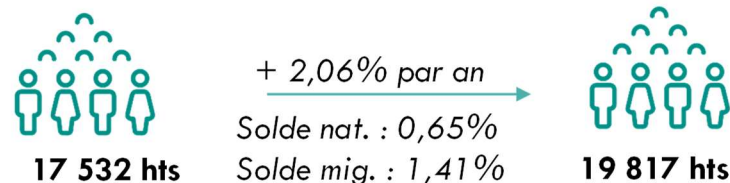
220 logements supplémentaires chaque année

Les hypothèses prises

- La construction de 200 logements neufs par an, correspondant à la tendance récente (+20 logements créés spontanément en renouvellement)
- 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

Quelles conséquences attendues à horizon 2029 ?

- Une croissance démographique qui demeure élevée :



Cette croissance de la population est liée :

- A une forte dynamique de construction
- Un point-mort très modéré (vacance faible, création de logements par renouvellement)

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

IV) Le scénario production conforme au SCOT

Le PLH doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le SCOT du bassin annécien. Ce document de planification sur 20 ans prévoit (dans sa version actuelle, approuvée en 2014) une production annuelle moyenne de 100 logements par an sur le territoire de la CC Fier et Usses.

Ainsi, viser une production de logements proche des ordres de grandeurs proposés par le SCOT consisterait à limiter significativement la production de logements par rapport à la période récente et aux capacités de production permises dans les PLU existants, avec la nécessité d'engager un phasage d'opérations, de supprimer certains secteurs en OAP, etc.

Ainsi, ce scénario impliquerait une révision profonde et rapide des documents d'urbanisme, et mettrait en difficulté la capacité des communes de La Balme-de-Sillingy et Sillingy à suivre le rythme de rattrapage nécessaire au titre de la loi SRU.

Ce scénario n'a pas été retenu par les élus compte-tenu de la difficulté à le rendre opérationnel.

Dans le détail, ce scénario propose :

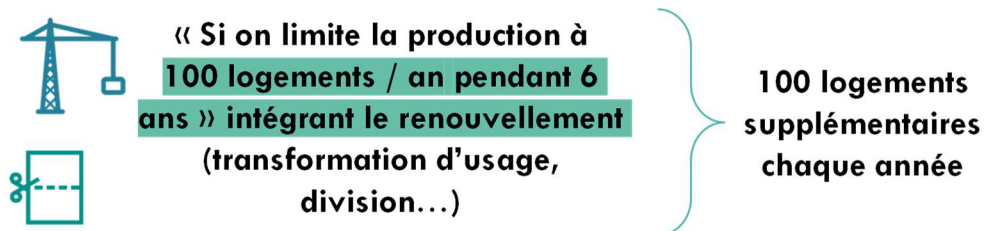
- **La construction de 100 logements neufs par an, correspondant à l'objectif SCOT**
- Une diminution de la taille des ménages équivalente à la période récente (-0,6% par an), pour atteindre 2,33 personnes par ménage en moyenne en 2029.
- Un maintien des résidences secondaires en volume : 165 unités, correspondant à une part de 1,8% de la totalité des logements en 2029.
- Un maintien du taux de logements vacants à 5,6%, correspondant à une hausse de 40 logements vacants par an (+1,5%).

Malgré tout, la croissance serait nettement plus limitée avec +0,65% de croissance annuelle moyenne et la CC Fier et Usses compterait 18 230 habitants en 2029.

Au-delà de la forte intervention sur les documents d'urbanisme, ce scénario présente le risque d'exacerber la tension sur les marchés immobiliers, de participer à faire augmenter les prix, et donc de nuire à l'équilibre social du territoire

Synthèse du scénario avec une production de logements compatible avec les objectifs du SCOT

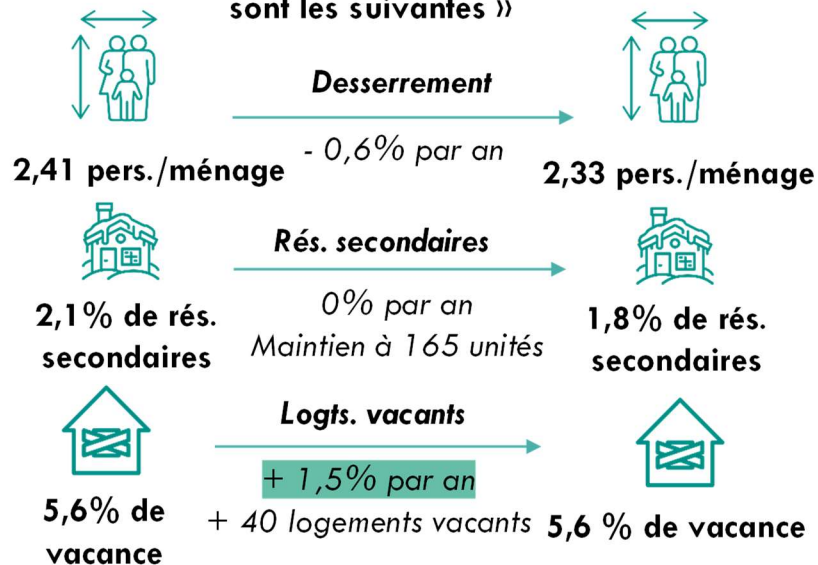
Scénario 2 – Production conforme au SCOT



Les hypothèses prises

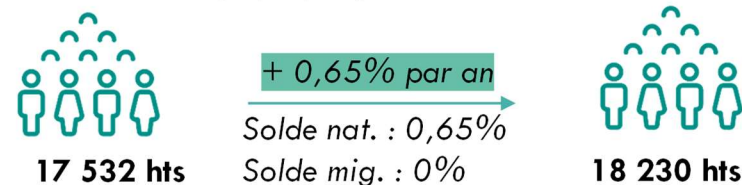
- La construction de 100 logements neufs par an, correspondant à l'objectif SCOT
- Un rythme de desserrement des ménages équivalent à la période récente (-0,6% par an)
- Maintien des résidences secondaires en volume
- Maintien du taux de logements vacants, hausse en volume

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



Quelles conséquences attendues à horizon 2029 ?

- Une croissance démographique qui demeure élevée :



Le ralentissement de la croissance de la population :

- A une baisse de la dynamique de production
- Un point-mort très modéré (vacance faible, création de logements par renouvellement)

On observe toutefois :

- Un risque de tension renforcée sur le marché immobilier et des soldes migratoire et/ou naturel qui baissent drastiquement.

V) Vers une limitation de la production, la trajectoire envisagée et souhaitée par les élus

Face à la pression foncière et immobilière existante, face aux bouleversements provoqués par le développement soutenu du territoire (concurrence autour des usages de l'eau, capacité à disposer d'eau potable et à assurer l'assainissement des eaux usées, tension sur l'offre d'équipements, notamment scolaires) mais aussi face au risque de transformation de l'image du territoire à dominante rurale, les élus ont exprimé le souhait de mieux maîtriser la production de logements.

Dans le détail, ce scénario intègre les hypothèses suivantes :

- Une diminution de la taille des ménages équivalente à la période récente (-0,6% par an), pour atteindre 2,33 personnes par ménage en moyenne en 2029.
- Un maintien des résidences secondaires en volume : 165 unités, correspondant à une part de 1,8% de la totalité des logements en 2029.
- Un maintien du taux de logements vacants à 5,6%, correspondant à une hausse de 55 logements vacants par an (+2%).

Il vise ainsi la production de **150 logements neufs par an** (incluant les logements créés spontanément par phénomène de renouvellement)

Dans cette perspective et malgré la baisse de dynamique de production, la croissance démographique demeurerait élevée (+1,26% par an) et la CC Fier et Usses compterait 18 904 habitants en 2029.

Concrètement, l'objectif est d'abaisser le rythme de construction de 200 logements à 150 logements par an.

VI) Les OAP comme levier pour infléchir la programmation de logements

Chaque commune du territoire est dotée d'un PLU. Dans l'objectif de limiter la production de logements, les élus ont engagé un travail de priorisation des OAP, avec l'opportunité de déclasser certains gisements potentiels, par modification / révision du document d'urbanisme, ou de les reporter dans la durée.

Aussi, le territoire compte 34 OAP avec une vocation d'habitat. Ces OAP peuvent être catégorisées en 3 parties :

- Les OAP terminées, où la production de logements est déjà réalisée ou sera livrée avant 2023
- Les OAP en cours (« coups partis ») avec tout ou partie de la production de logements livrée sur la durée du PLH
- Les OAP constituant des potentiels de développement, sur lesquelles aucun projet n'est encore lancé.

L'ensemble de ces OAP représente un gisement de près de 800 logements.

	Nombre de logements potentiels	Nombre de logements en projet	Total
Choisy	44	36	80
n°1 Chef-lieu	12		12
n°2 Chef-lieu		36	36
n°3 Chef-lieu Nord	20		20
n°4 Bourgeois	12		12
La-Balme-de-Sillingy	207	150	357
Alluvy	45		45
Chef-Lieu		140	140
Lachair et Morzies		10	10
Mandrena	12		12
2AU Grandes Raisses	150		150
Lovagny	78	4	82
n°1 Maire	10		10
n°2 Combassière	15		15
n°3 La Ferme	15		15
n°4 Route de Poisy	5		5
n°5 La Potion	33		33
n°6 Les Hauts de Lovagny		4	4
Mésigny	10	45	55
Ancienne usine	6		6
Chef-Lieu		45	45
Les Choseaux 1AUh	4		4
Nonglard	33	12	45
Chef-Lieu	25		25
Chez Cruz	4		4
Les Côtes	4		4
Vers-la-Ville		12	12
Sallenôves	28	12	40
Chemin de la Luche	10		10
Grands Champs		12	12
Route de la Forge	18		18
Sillingy	91	44	135
Contamine-le-Fhioullet	25		25
Du Chêne		2	2
Granges		14	14
Sous les Clus	66		66
Sur Bougy		28	28
Total général	491	303	794

Pour veiller à maîtriser la production de logements, les élus se sont positionnés en faveur du report ou de l'abandon de certaines OAP, avec les résultats suivants :

	Nombre de logements potentiels	Nombre de logements en projet	Total
Choisy	32	36	68
n°1 Chef-lieu	12		12
n°2 Chef-lieu		36	36
n°3 Chef-lieu Nord	20		20
n°4 Bourgeois	12		12
La-Balme-de-Sillingy	182	150	332
Alluvy	20		20
Chef-Lieu		140	140
Lachair et Morzies		10	10
Mandrena	12		12

2AU Grandes Raisses	150		150
Lovagny	20	0	20
n°1 Maire	10		10
n°2 Combassière	15		15
n°3 La Ferme	15		15
n°4 Route de Poisy	5		5
n°5 La Potion	33		33
n°6 Les Hauts de Lovagny		4	4
Mésigny	6	45	51
Ancienne usine	6		6
Chef-Lieu		45	45
Les Chéseaux 1AUh	4		4
Nonglard	33	12	45
Chef-Lieu	25		25
Chez Cruz	4		4
Les Côtes	4		4
Vers-la-Ville		12	12
Sallenôves	8 ou 26	12 ou 0	20 ou 26
Chemin de la Luche	8		8
Grands Champs		12	12
Route de la Forge	18		18
Sillingy	91	44	135
Contamine-le-Fhioullet	25		25
Du Chêne		2	2
Granges		14	14
Sous les Clus	66		66
Sur Bougy		28	28
Total général	390 ou 372	287 ou 299	671 ou 677

L'exercice visant à limiter la programmation de logements en agissant sur les OAP s'est heurté à plusieurs freins (projets déjà lancés, difficulté pour les élus de réinterroger les choix pris dans le cadre de leur PLU, etc.). Ainsi, les efforts, s'ils sont à souligner car témoignent d'une volonté d'agir, mettent en évidence la difficulté à infléchir une tendance à l'œuvre et permise par les documents d'urbanisme.

Enfin, la première salve d'identification des projets pouvait laisser penser à une production contenue en-deçà de 1 200 logements sur 6 ans, mais des projets supplémentaires ont été mis en évidence à Sillingy au sein de la zone U du PLU, conduisant à annuler les effets de réduction des volumes en OAP.

Ainsi, le travail d'identification des projets et des gisements fonciers dans le cadre du PLH sert de **révélateur à la forte dynamique de projets sur le territoire, mais pas un accélérateur.**

La répartition communale des logements à venir sur le territoire est donc la suivante :

Étiquettes de lignes	Rang SCOT	Population 2018 (RP INSEE)	Poids parmi la CCFU	Nombre total de logements identifiés	Poids parmi la CCFU	Dont OAP	Poids des OAP
Choisy	D	1 632	11%	106	9%	68	64%
La Balme-de-Sillingy	B	5 027	32%	343	28%	332	97%
Lovagny	D	1 272	8%	30	2%	20	67%
Mésigny	D	767	5%	57	5%	51	89%
Nonglard	D	699	5%	49	4%	45	92%
Sallenôves	D	745	5%	27	2%	20	74%
Sillingy	B	5 348	35%	635	51%	135	21%
Total général		15 490	100%	1 247	100%	671	54%
	TOTAL B	10375	67%	978	78%	467	48%
	Total D	5115	33%	269	22%	204	76%

La maîtrise de la programmation de logements constitue à la fois un enjeu et une trajectoire souhaitée par les élus à plus long terme et durant la mise en œuvre du PLH.

Cette programmation met en lumière plusieurs phénomènes :

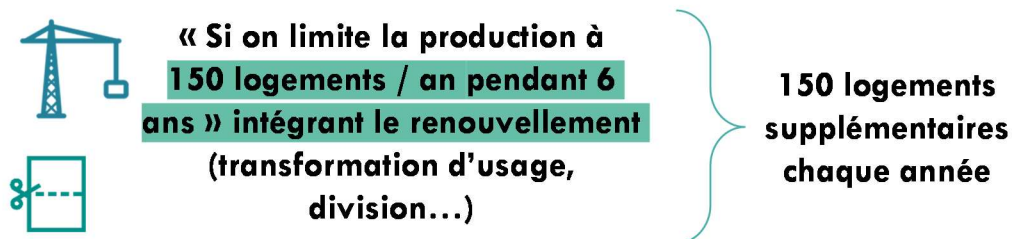
- **Un renforcement du rôle des polarités de rang B** que sont les communes de La Balme de Sillingy et Sillingy qui concentreraient 78% de la production (supérieur à leur poids démographique à 67% de la population)
- **Une majorité de la production est réalisée au sein des OAP** (54% de l'offre de logements), avec des niveaux très variables selon les communes et leur niveau d'armature. En effet, au sein des communes de rang D, 76% de la production de logements sont réalisés en OAP, qui constituent les principaux gisements de production de logements, en intégrant notamment des formes diversifiées. Parmi les communes de rang B, la quasi-totalité de la production est réalisée en OAP à La Balme-de-Sillingy, tandis que la production sera réalisée en diffus sur la commune de Sillingy, en raison d'un tissu urbain relativement lâche permettant la densification et le comblement de dents creuses.

Il est précisé que les PLU des communes doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le PLH et doivent faire l'objet d'une évolution (révision ou modification) sous 3 ans si nécessaire.

Ce scénario est celui qui était privilégié par les élus, mais il n'est pas réalisable à court-terme compte-tenu de la dynamique de projets en cours.

Synthèse du scénario de limitation de la production de logements

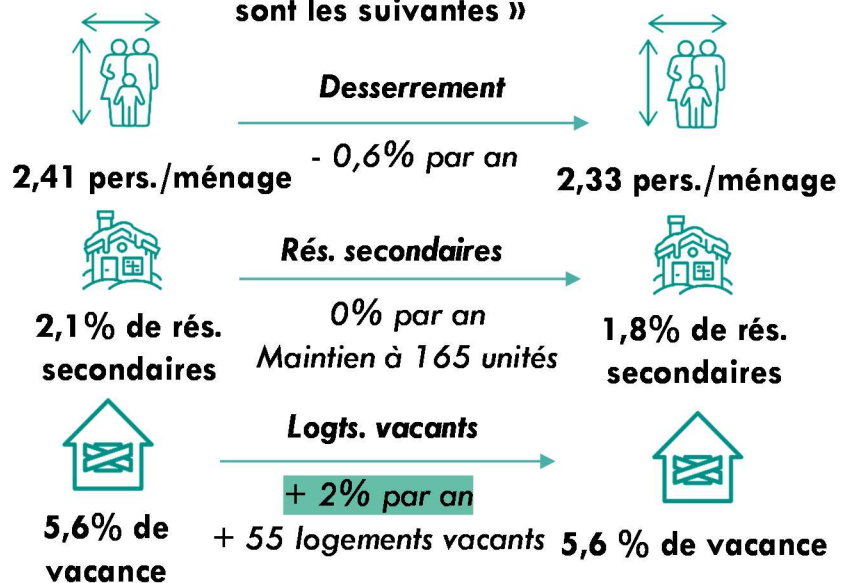
Scénario 3 – limitation de la production



Les hypothèses prises

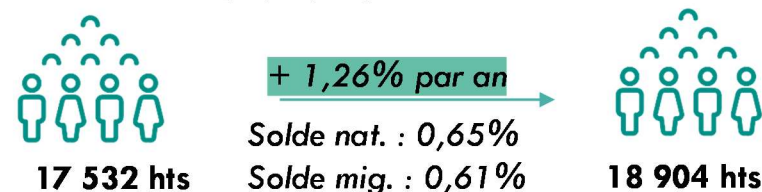
- La construction de **150 logements neufs par an**, correspondant à la tendance récente (20 logements créés spontanément en renouvellement inclus)
- Un rythme de desserrement des ménages équivalent à la période récente (-0,6% par an)
- Maintien des résidences secondaires en volume
- Maintien du taux 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 ralentie :



Cette diminution de la croissance de la population est liée :

- A une **baisse de la dynamique de production**
- On observe toutefois :
- **Un point-mort très modéré (faible croissance du parc inoccupé)**
- Une diminution de la taille des ménages (44 logements par an pour le desserrement)
- **Un risque de tension renforcée sur le marché immobilier**

VII) Le scénario retenu : l'accompagnement des projets et la recherche d'une meilleure maîtrise de la production de logements

Au regard des éléments présentés plus haut (forte dynamique de projets mettant en difficulté l'atteinte d'un objectif de limitation de la production à court-terme), les élus ont pris acte de la nécessité de prévoir un scénario intégrant une production de 200 logements par an.

Dans le détail, ce scénario propose :

- **La construction de 200 logements neufs par an, intégrant le phénomène de renouvellement urbain**
- Une diminution de la taille des ménages équivalente à la période récente (-0,6% par an), pour atteindre 2,33 personnes par ménage en moyenne en 2029.
- Un maintien des résidences secondaires en volume : 165 unités, correspondant à une part de 1,8% de la totalité des logements en 2029.
- Un maintien du taux de logements vacants à 5,6%, correspondant à une hausse de 40 logements vacants par an (+1,5%).

Au regard de ces différentes tendances, la croissance serait soutenue avec +1,89% de croissance annuelle moyenne et la CC Fier et Usses compterait 19 577 habitants en 2029.

Déclinaison communale du scénario :

Communes	Nombre de logements sur 6 ans	Nombre de logements en moyenne par an
Choisy	106	18
La Balme-de-Sillingy	343	57
Lovagny	30	5
Mésigny	57	10
Nonglard	49	8
Sallenôves	27	5
Sillingy	635	106
Total général	1247	208
Communes SRU	978	163
Communes non SRU	269	45

Scénario 4 – maîtrise de la production



« Si on produit
200 logements / an pendant 6 ans » intégrant le renouvellement
(transformation d'usage,
division...)

**200 logements
supplémentaires
chaque année**

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



Desserrement

- 0,6% par an



2,41 pers./ménage

2,33 pers./ménage



Rés. secondaires

0% par an
Maintien à 165 unités



2,1% de rés.
secondaires

1,8% de rés.
secondaires



Logts. vacants

+ 2,5% par an



+ 69 logements vacants **5,6 % de vacance**

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

Quelles conséquences attendues à horizon 2029 ?

- Une croissance démographique qui demeure élevée :



17 532 hts

+ 1,89% par an

Solde nat. : 0,65%

Solde mig. : 1,24%



19 577 hts

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

Cadrage réglementaire

Le contenu du document d'orientations du PLH est régi par l'article R302-1-2 - Code de la construction et de l'habitation.

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

- a. Les principes retenus pour permettre (...) **une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements** sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- b. Les principes retenus pour **répondre aux besoins** et, notamment, à ceux **des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières** ;
- c. Les axes principaux susceptibles de guider **les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux** ;
- d. Les communes et, le cas échéant, **secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires** ;
- e. La politique envisagée en matière de **requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain**, (...) ;
- f. Les principaux axes d'une **politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées** ;
- g. Les réponses apportées aux **besoins particuliers de logement des jeunes**, et notamment des étudiants.
- h. Les principaux axes d'une **stratégie foncière** en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de **lutte contre l'étalement urbain** définis par le schéma de cohérence territoriale.

La CC Fier et Usses définit quatre orientations stratégiques à suivre dans le cadre de sa politique de l'habitat. Ces orientations s'inscrivent dans une perspective de **maîtrise du développement du territoire en fonction de ses capacités et des équilibres souhaités**.

- I) Assurer un développement résidentiel maîtrisé du territoire
 1. Renforcer la maîtrise par la collectivité de la programmation de logements sur le territoire
 2. Assurer une maîtrise par la collectivité de la qualité de l'offre de logements neufs

- II) Disposer d'un parc résidentiel vecteur d'équilibre social sur le territoire
 1. Proposer une offre de logements attractive et abordable pour les résidents et actifs du territoire
 2. Diversifier l'offre de logements en direction de produits non réalisés spontanément
 3. Diversifier l'offre et apporter des réponses aux besoins particuliers

- III) Mobiliser le parc existant pour répondre aux besoins des ménages en difficulté et accompagner sa réhabilitation
 1. Maîtriser l'évolution du parc social existant
 2. Apporter des réponses aux porteurs de projets d'amélioration de l'habitat
 3. Accompagner le maintien à domicile des personnes âgées

- IV) Définir le pilotage, la gouvernance et les moyens de la politique de l'habitat
 1. Instaurer des instances de gouvernance partenariale/de dialogue avec les opérateurs institutionnels
 2. Identifier les leviers de financement à la politique de l'habitat
 3. Suivre et évaluer la politique publique de l'habitat



I) Assurer un développement résidentiel maîtrisé du territoire

Renforcer la maîtrise par la collectivité de la programmation de logements sur le territoire

- Mise en place d'un **partenariat** entre la CC Fier et Usses et les communes en matière de **stratégie foncière**

L'élaboration du PLH a conduit à un dialogue entre les communes et la communauté de communes sur les enjeux de maîtrise foncière des projets. Bien qu'accompagnées par le service urbanisme mutualisé, les communes émettent le souhait de disposer d'orientations générales et soutien dans la conduite des projets.

La formalisation d'un partenariat entre la CC Fier et Usses et les communes permettra la **poursuite du dialogue et des échanges** réalisés dans le cadre du PLH, qui sera nécessaire notamment dans le suivi des projets.

Dans ce cadre, **le rôle des collectivités sur les fonciers et les projets stratégiques** (en lien avec le Plan d'Actions Foncière) pourra être définis.

- Mise en œuvre d'un **Plan d'Action Foncière** avec l'EPF Haute-Savoie

L'élaboration du PLH a conduit à l'identification des secteurs de projets, dont certains revêtent une importance stratégique pour la collectivité. L'ambition de la collectivité est donc de se doter d'une feuille de route pour encadrer le développement des opérations sur ces secteurs.

Le Plan d'Actions Foncière servira à définir les moyens à allouer dans le cadre d'une stratégie foncière, notamment en termes de gouvernance entre l'Établissement Public Foncier et les collectivités (échelle communale et intercommunale), de fonciers stratégiques à maîtriser ou d'outils spécifiques à mettre en œuvre.

Assurer une maîtrise par la collectivité de la qualité de l'offre de logements neufs

- Développement d'une « **Charte de bonnes pratiques** » pour la construction neuve

Le territoire est confronté à un développement rapide et massif de l'offre de logements, avec une optimisation des coûts se faisant au dépend de la qualité des opérations. La CC Fier et Usses porte donc l'objectif de mieux encadrer la qualité de l'offre produite.

La collectivité souhaite s'engager dans la réalisation d'un document non normatif, à valeur pédagogique et à destination des porteurs de projet. Cette charte vise à ancrer le principe d'un dialogue entre opérateur et collectivité en amont du dépôt de permis de construire et à définir les principes généraux en matière de qualité des logements attendus sur le territoire en termes de confort, d'espaces extérieurs et de surfaces annexes notamment. La collectivité s'engage à produire une charte en concertation avec les professionnels de l'habitat et de la construction.

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

Proposer une offre de logements attractive et abordable pour les résidents et actifs du territoire

- Définition **d'objectifs de développement du logement social**, sur l'ensemble du territoire et en premier lieu sur les communes soumises à la loi SRU (LBS et Sillingy)

Les communes de La Balme de Sillingy et de Sillingy sont soumises à l'article 55 de la loi SRU, et de fait, ont des objectifs de production de logements sociaux. Ces deux communes doivent atteindre à terme 25% de logements sociaux parmi les résidences principales.

Le PLH définit un objectif minimum de 35% de logements locatifs sociaux à réaliser au sein de la production neuve sur les communes de La Balme de Sillingy et Sillingy auxquels s'ajoutent le conventionnement de 5 logements conventionnés par an et par commune sur la durée du PLH (60 logements conventionnés privés). Enfin, la programmation de logements porte l'objectif de réaliser 10% de logements en accession sociale (orientée vers le BRS et le PSLA), comptabilisée dans le bilan SRU.

Au-delà des volumes de logements réalisés, la CC Fier et Usses définit des objectifs en termes de financement du logement social à l'échelle communale, en tenant compte de la géographie SRU. Ainsi :

- Pour les communes SRU, le PLH prévoit la réalisation de 30% de PLAI minimum (dont 10% en PLAI adaptés, c'est-à-dire à destination des ménages les plus fragiles, offrant un bas niveau de quittance et/ou une mise en place d'une gestion locative adaptée), un maximum de 30% en PLS et le reliquat devra être financé en PLUS.
- Pour les communes non concernées par la loi SRU : la majorité de la production de logements sociaux sera orientée vers le PLUS, avec des ajustements pouvant être réalisés en fonction de la taille de l'opération et de sa localisation.

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
Total général	1247	208	31%	386						
Communes SRU	978	163	35%	342	30%	103	40%	137	30%	103
Communes non SRU	269	45	16%	44	10%	4	60%	26	30%	13

Focus : simulation et estimation de la trajectoire de rattrapage au titre de la loi SRU

Inventaire SRU 1 ^{er} janvier 2022		
	Nombre de logements sociaux intégrés dans le décompte SRU	% de logements sociaux parmi les résidences principales
La Balme-de-Sillingy	418	18,77%
Sillingy	303	13,62%

SIMULATION RATTRAPAGE SRU												
Estimation déficit SRU au 1 ^{er} Janv. 2021 (= logements manquants pour atteindre 25 % de LLS)	Objectif de rattrapage sur la période 2023-2025	Objectif de rattrapage sur la période 2026-2028	TOTAL objectif de rattrapage sur la période 2023-2028	Rappel Projets recensés	Objectifs LLS	Objectifs BRS	Production sociale au sens SRU durant le PLH	Parc social à terme	taux d'évolution du parc social	Poids du LLS (sur la base des RP 2021)	Estimation des RP à terme	Poids du LLS (sur la base des RP à terme)
139	21	59	80	115	120	34	154	572	37%	26%	2 570	22,3%
253	84	56	141	217	222	64	286	589	94%	26%	2 860	20,6%

Au regard des projets recensés sur les deux communes et du déficit qu'elles doivent combler, il apparaît que :

- La commune de La-Balme-de-Sillingy pourrait atteindre 22% de logements sociaux au sens de la loi SRU à l'issue du PLH
- La commune de Sillingy augmenterait significativement son parc de logements sociaux (multiplication par près de deux par rapport à 2021) et dépasserait 20% de logements sociaux sans réaliser totalement son rattrapage à l'issue du PLH.

Les autres communes du territoire ne sont pas soumises à des objectifs de production de logements sociaux. Toutefois, elles comptent toutes des projets de logements sociaux, inscrits dans la programmation du PLH.

Au-delà des obligations liées à l'article 55 de la loi SRU, la CC Fier et Usses encourage le développement du logement social sur l'ensemble des communes du territoire, en fixant des objectifs proportionnels à la population communale. Ainsi, l'objectif poursuivi est d'atteindre à terme :

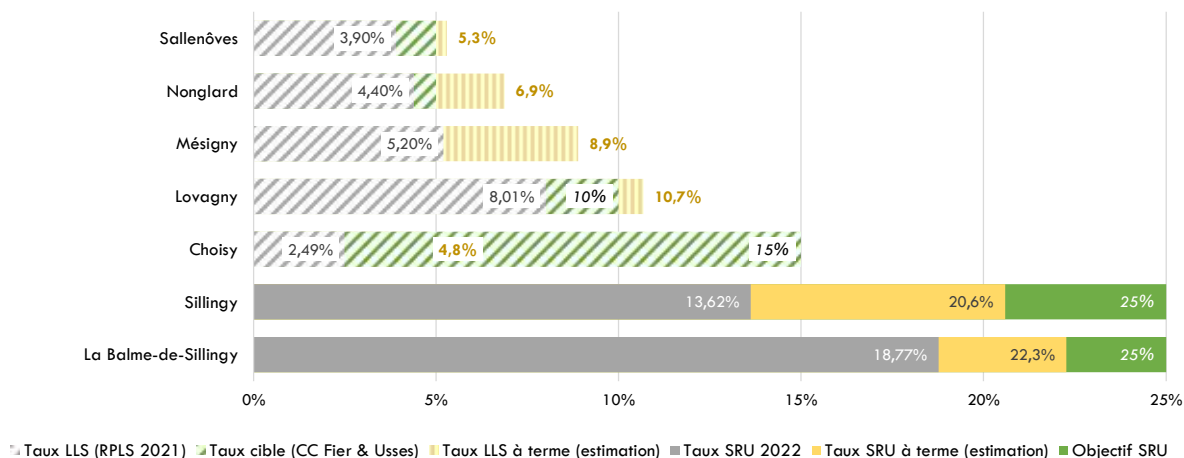
- 25% de logements sociaux pour les communes de plus de 3 500 habitants
- 20% de logements sociaux pour les communes comprises entre 2 000 et 3 500 habitants
- 15% de logements sociaux pour les communes comprises entre 1 500 et 2 000 habitants
- 10% de logements sociaux pour les communes comprises entre 1 000 et 1 500 habitants
- 5% de logements sociaux pour les communes comprises entre 500 et 1 000 habitants

Au regard des projets déjà identifiés et de la programmation fixée par la CC Fier et Usses en matière d'accès abordable, chaque commune renforcerait son taux de logements abordables.

Dans le détail :

- Mésigny dépasse d'ores et déjà son objectif de 5% de logements abordables, et devrait renforcer son taux (en s'approchant de 9% de logements abordables)
- Lovagny, Nonglard et Sallenôves, devraient atteindre et dépasser l'objectif avec les projets à venir.
- Choisy verrait son taux de logements abordables augmenter significativement mais ne devrait pas atteindre son objectif à court-terme (15% de logements abordables).

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



- Mise en place d'une **convention d'objectifs** entre la CC Fier et Usses et les bailleurs sociaux

Dans un contexte de forte production de logement social, la collectivité souhaite s'assurer de la bonne mobilisation des opérateurs pour accompagner le développement de cette offre nouvelle, en termes de volumes à produire et de besoins à satisfaire.

Cette convention a pour objectif de fixer un cahier des charges pour mettre en cohérence les besoins et l'offre programmée, notamment en termes de typologies de produits et de financements, cette convention s'appuiera notamment sur les travaux de l'USH.

- Poursuivre le **financement du logement social** sur la base de nouvelles conditions

Désireuse d'accompagner le développement du logement social sur l'ensemble du territoire, la Communauté de Communes participe financièrement en versant des subventions aux communes. Dans une démarche d'efficience des financements octroyés, la collectivité compte faire évoluer son rôle. Ainsi, le financement de la production nouvelle sera réalisé à l'aide de plusieurs leviers :

- La garantie d'emprunt : la CC Fier et Usses garantira les emprunts des bailleurs en complément du Conseil Départemental
- Le versement de subventions pour améliorer le bilan économique de certaines opérations de logements sociaux.

- Poursuivre le **développement d'une offre en accession abordable** sur le territoire

Compte-tenu de la tension sur le marché immobilier local et la déconnexion progressive des prix de marché avec les capacités d'accession des ménages locaux, la communauté de communes entend renforcer la production de logements en accession abordable.

La programmation en accession sociale sera au minimum de 10% de l'offre de logements neufs à l'échelle de la CC Fier et Usses. **Elle sera réalisée par mobilisation des outils Bail Réel Solidaire (BRS) et Prêt Social Location Accession (PSLA) ou tout autre outil à venir.**

Cette programmation s'inscrit en complément du logement locatif social. Elle est **fongible avec l'offre développée en PLS** (le BRS étant décompté au sein de la programmation PLS). Une vigilance

particulière sera apportée à cette programmation, afin que les opérateurs puissent développer des logements en PLS, nécessaires à l'équilibre d'opération.

Par ailleurs, une vigilance sera renforcée pour éviter les effets d'aubaine qui peuvent émerger dans le développement de cette offre. Pour cela, la collectivité définira des critères d'exigence pour l'accès sociale (qualité des produits et insertion urbaine, publics cibles), avec un cadrage effectué à l'aide d'études préalables à la réalisation de cette offre.

Au sein des PLU, l'accès sociale ne peut être programmée au travers d'un seul outil (par exemple le BRS), il revient d'orienter les réflexions sur le développement de cette offre en accès sociale en fonction des opérations.

Diversifier l'offre de logements en direction de produits non réalisés spontanément

- Conduire des réflexions autour du développement d'une **offre locative à destination des actifs** s'installant sur le territoire

Pour faire face aux difficultés rencontrées par les publics en mobilité professionnelle dans leur installation sur le territoire, la CC Fier et Usses retient l'opportunité que peut représenter le développement d'une offre locative accompagnée.

Une réflexion concernant un produit locatif à destination des actifs peut être amorcée en créant du lien avec les organismes qui accompagnent les propriétaires dans le conventionnement de leur logement, ou qui s'engagent dans de la sous-location. Pour développer une offre de logements privés conventionnés et accompagnés, plusieurs pistes sont à explorer : le dispositif « Louer abordable », le recours au bail mobilité, la sous-location et la mise en gestion d'un bien par une association.

- Considérer **le locatif intermédiaire comme un maillon dans le parcours résidentiel** et envisager le développement de cette offre localement

Pour faire face aux difficultés rencontrées par des ménages modestes et des classes moyennes, non-prioritaires dans le logement social et difficilement solvables au sein du marché libre, la CC Fier et Usses retient l'opportunité que peut représenter le logement locatif intermédiaire.

Le logement locatif intermédiaire n'entre pas dans le décompte SRU. Son développement doit donc se faire au sein de l'offre libre, et ne peut se substituer aux objectifs de production de logements sociaux indiqués plus haut. Le conventionnement de cette offre est limité dans le temps (avec une revente possible d'une partie de l'opération à partir de la 11^{ème} année).

Aujourd'hui peu développé localement, certains opérateurs envisagent de produire une offre en ce sens. Concrètement, il s'agit d'un dispositif dont l'intérêt est à confirmer localement et dont le développement est à encadrer et accompagner.

Diversifier l'offre et apporter des réponses aux besoins particuliers

- Développement d'une offre de **logements adaptés** aux personnes âgées

Le territoire de la CC Fier et Usses est concerné par le vieillissement de sa population, avec une hausse rapide des effectifs seniors. Aussi, bien loger les personnes âgées constitue un objectif pour la collectivité et s'entend au travers de deux volets : le développement d'une offre adaptée, et le maintien à domicile dans de bonnes conditions.

La première étape pour développer une offre de logements adaptés aux personnes âgées est de dialoguer avec les porteurs de projets en amont du PC pour veiller à l'apport de réponses adaptées aux besoins locaux (étude de marché / benchmark / échanges sur la programmation), porter une vigilance particulière à la qualité du projet, et encourager la mixité des publics (intergénérationnel, inclusif, etc.).

Ensuite, une attention doit être portée sur les attributions, un lien devra être fait entre les CCAS, les réservataires et les opérateurs.

- Accompagner les séniors dans **le maintien à domicile**

Dans de nombreux cas, les personnes âgées souhaitent rester à domicile. Une communication est à engager auprès des communes, des travailleurs sociaux et des aidants sur les aides disponibles en faveur du maintien à domicile, sur les offres adaptées et sur la détection des situations critiques à traiter en priorité. Par ailleurs, la collectivité entend poursuivre son soutien financier à l'aide à domicile pour les personnes âgées.

- Développement d'une **offre de logements adaptés aux publics modestes**

Compte-tenu de la présence de ménages modestes sur le territoire (personnes seules et avec les minimas sociaux, familles monoparentales...), et dans une perspective de favoriser l'équilibre social, la CC Fier et Usses programme la réalisation d'une offre de logements très sociaux (30% de l'offre locative sociale sera financée en PLAI pour les deux communes SRU), dont 10% de logements PLAI adapté. Le développement de cette offre constitue un moyen de proposer des logements à bas niveaux de quittance.

- Poursuivre l'apport de **réponses aux gens du voyage**

Pour faire face aux besoins émanant des communautés de voyageurs et pour répondre aux objectifs du schéma départemental, la collectivité s'est engagée dans la création d'une aire d'accueil à Sillingy.

En parallèle, la CC Fier et Usses participera au financement de l'aire de grand passage. Le schéma départemental prévoit la réalisation de cette aire sur le périmètre du Grand Annecy ou de la CC Fier et Usses.

Enfin, au regard des besoins constatés pour accompagner la sédentarisation des voyageurs, la CC Fier et Usses porte l'objectif de disposer de solutions adaptées (terrains familiaux, logements adaptés).

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

Maitriser l'évolution du parc social existant

Au regard du développement attendu de l'offre sociale sur le territoire intercommunal dans les prochaines années, la CC Fier et Usses cherche à disposer d'une gouvernance partenariale, afin de mettre en perspective les logiques patrimoniales des bailleurs, avec les enjeux autour de la gestion de l'offre et d'attributions aux publics prioritaires.

- Réfléchir à la mise en place d'une instance de type Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

L'objectif est de disposer d'un espace de dialogue privilégié regroupant EPCI, bailleurs, préfecture et communes.

La Conférence Intercommunale du Logement a pour objectif de définir la politique intercommunale d'attribution de logements au sein du parc locatif social, de développer la mixité sociale, de favoriser la coopération entre les bailleurs et les réservataires, et d'améliorer la transparence du dispositif pour les demandeurs.

La Convention Intercommunale d'Attribution définit localement les réponses aux obligations de la loi Égalité et Citoyenneté, et ainsi favorise l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.

La CC Fier & Usses n'a pas d'obligation à mettre en place ces instances et outils, aussi, elle porte cette ambition de manière volontaire et veillera à disposer d'un outil souple, adapté à son contexte, ses moyens et besoins. Ainsi, il ne s'agira pas forcément de s'inscrire dans le cadre très précis de la CIL et de la CIA.

- Maitriser les ventes de logements sociaux

Compte-tenu de l'effort demandé aux communes pour engager une dynamique de rattrapage, celles-ci souhaitent limiter la disparition d'une partie de l'offre sociale, sous l'effet de ventes réalisées par les bailleurs. Ces ventes constituent pour les opérateurs un élément essentiel de financement de leur développement, par l'apport de fonds propres.

Au regard de ces différents aspects justifiant des postures antagonistes, la limitation des ventes HLM sur le territoire pourra passer par la définition de critères de refus de vente, en l'occurrence un veto pourrait être mis en place sur les communes soumises à la loi SRU et/ou conditionnées au développement ou à la reconstitution d'une offre sur la CC Fier et Usses.

Apporter des réponses aux porteurs de projets d'amélioration de l'habitat

Le territoire de la CC Fier et Usses est relativement peu concerné par des situations d'habitat dégradé, en raison de la relative jeunesse de son parc de logements. L'amélioration du parc de logements ne constitue pas un axe prioritaire d'intervention en raison de l'effet-levier limité des aides que pourrait apporter la collectivité.

Toutefois, la collectivité apporte un soutien au service public de la performance énergétique de l'habitat, dont le rôle est d'accompagner les porteurs de projets et de renforcer la lisibilité des aides existantes.

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

Instaurer des instances de gouvernance partenariale/de dialogue avec les opérateurs institutionnels

L'élaboration du PLH a permis de disposer de temps privilégiés de dialogue avec les partenaires. Les élus ont souligné l'importance d'instaurer des instances de gouvernance partenariale pour poursuivre ces temps d'échanges avec les différents opérateurs institutionnels. En effet, le PLH constitue une politique publique qui se doit d'être comprise et partagée par les différentes parties prenantes afin d'en assurer la mobilisation et la mise en œuvre.

Identifier les leviers de financement à la politique de l'habitat

Afin de mettre en œuvre les actions définies dans le programme d'actions, la CC Fier et Usse se doit d'identifier tous les leviers à enclencher pour les financer. Ces financements peuvent prendre différentes formes : mobilisation du budget de la CC Fier et Usse, mobilisation d'aides extérieures, création d'un fonds d'investissement, accompagnement des projets via une garantie d'emprunt, etc.

Suivre et évaluer la politique publique de l'habitat

Au regard des moyens engagés et du rôle que prend cette politique de l'habitat, les élus de la CC Fier et Usse souhaitent disposer d'outils de suivi et d'évaluation permettant de construire un tableau de bord, support à des prises de décisions éclairées en vue de modifications et ajustements à réaliser dans le PLH. Ainsi, le suivi des dynamiques foncières et un bilan financier du PLH sera réalisé.



LE PROGRAMME D' ACTIONS

Cadrage réglementaire

Le Code de la Construction et de l'Habitation définit le contenu d'un document d'orientations. Selon l'article R.302-1 :

« Le programme local de l'habitat comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique,
- Un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme,
- Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci. »

L'article R.302-1-2 précise : « Le programme d'actions indique :

a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;

b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;

e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation. »

Le présent document énonce la stratégie opérationnelle de la Communauté de Communes de Fier et Usses, en matière d'habitat, pour la période 2023-2028 inclus.

Celui-ci s'inscrit dans la continuité des orientations stratégiques du PLH et se décline en 11 fiches actions.

Préambule : la volonté d'un programme d'actions pragmatique et opérationnel, porté par une ambition politique affirmée

La CC Fier et Usses mène une politique de l'habitat de manière volontaire. Composée de moins de 20 000 habitants, la collectivité ne dispose pas de service habitat dédié. Toutefois, ce sujet est pris en main par la commission aménagement, regroupant élus référents sur le territoire et le service aménagement du territoire. Cette instance, sous l'égide du conseil communautaire qui lui délègue la conduite de cette démarche d'élaboration du PLH porte l'ambition de disposer d'un cadre d'action clair, partagé avec les différents acteurs, et opérationnel.

Ainsi, le programme d'actions traduit certaines priorités, pour lesquelles les moyens consacrés sont importants, tant en ingénierie qu'en dépenses d'investissement et de fonctionnement.

La priorité est donnée au développement d'une offre de logements abordable et diversifiée, pour répondre aux besoins multiples auxquels le territoire fait face, mais aussi à l'organisation de ce développement pour que la collectivité et les communes, puissent conserver la maîtrise des projets et des réponses apportées.



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

Axe 1 : Assurer un développement résidentiel maîtrisé du territoire

Contexte	L'élaboration du PLH et le suivi des gisements fonciers a révélé une dynamique de production soutenue et nettement supérieure à celle prévue dans le SCOT (portant un risque d'incompatibilité entre les documents). Le SCOT fait actuellement l'objet d'une procédure de révision. Au-delà du rapport entre les documents, la dynamique de production de logements met le territoire sous pression par rapport à son niveau d'équipements, aux services à apporter à la population et à la disponibilité des ressources (notamment en eau). Pour autant, cette dynamique de production n'atténue pas la pression immobilière, avec des prix orientés à la hausse, dans le neuf comme dans l'ancien.
Objectifs poursuivis	Cette action a pour but d'assurer le respect des objectifs de production de logements en tenant compte des capacités du territoire et d'encadrer la programmation et le développement de projets stratégiques pour permettre le maintien de l'équilibre social sur le territoire.
Mises en œuvre opérationnelles envisagées ☒ Action nouvelle ☐ Action en évolution ☒ Action à poursuivre	☒ En premier lieu, il s'agira de poursuivre le travail partenarial entre la CC Fier et Usses et les communes du territoire afin d'observer les dynamiques foncières et immobilières, et suivre et accompagner les projets de chacune de ces communes. ☒ Ensuite, la maîtrise de la programmation se fera 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. ☒ Enfin, l'EPF sera mobilisé pour mettre en œuvre et animer la stratégie foncière. Il sera notamment sollicité pour : - La réalisation d'un plan d'actions foncières sur le territoire de la CC Fier et Usses, en tenant compte des travaux menés dans le cadre de l'élaboration du PLH (identification des gisements fonciers, programmation de logements notamment sociaux) - La définition des priorités foncières et la gouvernance autour des enjeux fonciers (gisements fonciers d'intérêt communautaire, fonciers avec des servitudes pour le logement social - SMS, ER -, mise en place d'un fonds d'investissement intercommunal sur le foncier) - L'intégration du potentiel foncier réalisé dans le cadre du PLH à l'outil MCMA de l'EPF 74
Moyens financiers	Le suivi des projets est assuré par le service mutualisé de l'urbanisme La révision des PLU dépend de la compétence communale et donc financé par les communes, avec un appui en ingénierie par le service mutualisé de l'urbanisme Le Plan d'Actions Foncières pourrait être alimenté par un fonds d'investissement foncier dont les modalités de fonctionnement et les montants seront à définir au gré des besoins.

Rôles des collectivités et des partenaires	La CC Fier et Usse assure le pilotage de cette action. Les communes et l'EPF mettent en œuvre cette action par la remontée des projets, l'identification des gisements stratégiques et le portage foncier par l'EPF. Le syndicat mixte du SCoT, les services de l'Etat, Action Logement et l'ADIL sont mis à contribution pour accompagner les collectivités locales dans la mise en œuvre de cette action. Les opérateurs de l'habitat seront tenus informés de l'avancement de cette action.	
Calendrier de mise en œuvre	L'élaboration du Plan d'actions foncières en partenariat avec l'EPF est à initier dès 2023. Le travail de mise en œuvre de ce plan avec l'EPF est à mener sur toute la durée du PLH au gré des opérations. La traduction des objectifs de programmation dans les documents d'urbanisme se fera le cas échéant, avec des procédures d'évolution des PLU (mise en compatibilité à réaliser sous 3 ans). Le travail partenarial est à mener sur toute la durée du PLH.	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte ○ Évolution des prix du foncier et de l'immobilier	De suivi de l'action ○ Suivi de la convention avec l'EPF : tableau de bord de suivi des projets ○ Mise à jour des potentiels fonciers ○ Nombre de logements produits

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

Axe 1 : Assurer un développement résidentiel maîtrisé du territoire

Contexte	Le diagnostic a mis en avant une production soutenue et peu maîtrisée sur le territoire de la CC Fier et Usses, qui ne peut pas être compatible avec un projet de territoire tourné vers la préservation d'une identité rurale et villageoise.	
Objectifs poursuivis	Améliorer la qualité de vie au sein des logements et dans les opérations, améliorer l'adaptation des logements au changement climatique et aux nouveaux modes de vie (espaces de télétravail, espaces annexes et extérieurs...).	
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	☒ Les communes de la CC Fier et Usses proposent des consultances architecturales aux porteurs de projet en vue de les accompagner dans la réalisation de leur opération, avec des prestations de conseil en amont du dépôt du PC. ☒ En complément de ces prestations existantes et poursuivies dans le cadre du PLH, cette action se traduira par la rédaction et l'animation d'une charte des bonnes pratiques qui sera le support du dialogue entre la collectivité et le porteur de projet en amont du dépôt du permis de construire. La charte portera sur des principes généraux architecturaux afin d'éviter certaines dérives et anticiper le ZAN, et ne doit en aucun cas bloquer la sortie de projets. Il s'agit d'aller vers plus de qualité. Le versement de subventions de la part de la collectivité pourra être conditionné au respect de cette charte. Dans le même esprit, des bonus de constructibilité pourraient être accordés (selon le cadre réglementaire en vigueur).	
Moyens financiers	Les consultances architecturales sont financées à hauteur de 5 000 €/an par les communes. Pas de moyens financiers dédiés pour la charte, réalisée en interne.	
Rôle des collectivités et partenaires	La CC Fier et Usses est responsable de l'action et en assure la mise en œuvre. Les communes financent les prestations de consultances architecturales. Plusieurs partenaires sont identifiés comme contributeurs de cette action. Ils pourront apporter leur expertise dans le cadre de la rédaction de la charte : le CAUE, les opérateurs de l'habitat et de la construction (USH, FPI, etc.), le Syndicat Mixte du SCoT et l'ADIL 74. Les services de l'État seront informés de la mise en œuvre de cette action.	
Calendrier de mise en œuvre	La rédaction de la charte aura lieu courant 2023. Cette dernière sera animée dès sa rédaction et tout au long du PLH, au gré de la sortie des projets.	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
	- Nombre de PC déposés	- Mise en place de la charte et mobilisation par les opérateurs - Nombre de consultances architecturales sollicitées

Action 3 : Programmer le développement du parc social sur le territoire

Axe 2 : Disposer d'un parc résidentiel vecteur d'équilibre social sur le territoire

Contexte	Une partie du territoire de la CC Fier & Usses est, au sens de la loi SRU, intégrée à l'agglomération d'Annecy. Ainsi, les deux communes de plus de 3 500 habitants doivent disposer de 25% de logements sociaux parmi leur parc de résidences principales : La Balme-de-Sillingy dispose actuellement d'un taux SRU de 18,77% et 139 logements à produire pour atteindre les 25 %, et Sillingy a un taux qui s'élève à 13,62% et 253 logements à produire pour atteindre l'objectif. Au-delà de cette obligation légale, l'ensemble du territoire est concerné par des besoins sociaux, pour loger des ménages modestes (personnes seules, familles monoparentales, personnes âgées...) et la pression sur l'offre de logement sociaux conduit à la difficulté d'apporter des réponses adaptées aux situations.
Objectif poursuivi	Cette action vise à poursuivre et amplifier la réalisation de logements sociaux sur l'ensemble du territoire de la CC Fier et Usses, en veillant en premier lieu à accompagner les communes concernées dans leur trajectoire de rattrapage au titre de la loi SRU et de développer une offre adaptée aux besoins sur les autres communes, au regard des enjeux en matière de mixité sociale.
Mises en œuvre opérationnelles envisagées ☒ Action nouvelle ☒ Action en évolution ☒ Action à poursuivre	La programmation du développement de l'offre locative sociale sur le territoire est définie de plusieurs manières : ☒ Concernant les volumes, un minimum de 35% de logements locatifs sociaux est programmé dans la production neuve sur les communes soumises à la loi SRU. ☒ Pour les autres communes, les projets envisagés sont sanctuarisés dans la programmation afin de sécuriser leur réalisation. La CC Fier et Usses fixe une trajectoire de poids du logement abordable pour chaque commune en fonction de sa démographie, avec les principes suivants : - 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 Cette programmation induit une mise en compatibilité de certains documents d'urbanisme afin qu'ils intègrent cette programmation. ☒ Concernant la répartition par financement du logement locatif social, et pour respecter leurs obligations, les communes concernées par la loi SRU ont un objectif de 30% de PLAI minimum (dont 10% de PLAI adapté), 30% de PLS maximum (dont les BRS) et le reliquat en PLUS. Pour les communes non concernées par la loi SRU, les objectifs seront à définir à l'échelle de l'opération, avec une orientation des financements vers le PLUS. Concernant la typologie des logements, une vigilance particulière sera apportée aux opérations en vue de répondre aux différentes situations présentes sur le territoire (personnes seules, couples, familles monoparentales ou non). ☒ Ensuite, pour accompagner financièrement le développement du logement social, la CC Fier et Usses mobilise deux leviers : une subvention directe aux opérations (en veillant au respect de certains critères et notamment ceux qui seront définis dans la charte des

	bonnes pratiques prévue dans l'action 2), et la garantie d'emprunt, prise en complément de celle assurée par le Conseil Départemental. ☑ Enfin, pour s'assurer de la bonne cohérence entre les objectifs fixés et les capacités de faire des bailleurs sociaux, la CC Fier et Usses envisage la mise en place et l'animation d'une convention d'objectifs, cosignée entre collectivités et opérateurs, pour faciliter la sortie de projets de logements sociaux sur le territoire.	
Moyens financiers	La CC Fier et Usses poursuit le financement du logement social, en augmentant l'enveloppe allouée annuellement à 100 000 € (contre 90 000 € engagés annuellement en moyenne durant le précédent PLH). Le financement du logement social sera recentré sur les PLAI et PLUS, et versé aux communes avec obligation de reversement au bailleur, dans les conditions prévues dans l'action 2 (respect de la charte de bonnes pratiques). Elle prévoit le versement d'une aide par m² de surface utile et en fonction des financements du logement social : - 60 €/m² de surface utile pour les PLAI - 45 €/m² de surface utile pour les PLUS Les opérations se trouvant à proximité des transports en commun obtiendront une bonification des subventions de la part de la CCFU. Les garanties d'emprunt sont partagées entre la CC Fier et Usses à 50% et le Conseil Départemental 74 à 50%.	
Rôle des collectivités et partenaires	La CC Fier et Usses pilote cette action. Les communes et les bailleurs sociaux sont associés à la mise en œuvre de cette action. Les services de l'État et le Conseil Départemental 74 contribuent à la réalisation de cette action par leur soutien financier et par leur expertise sur le logement social. Les CCAS des communes contribuent à la réalisation de cette action par la remontée des besoins sociaux et l'accompagnement au développement d'une offre adaptée. L'EPF contribue à la mise en œuvre de l'action par le portage foncier réalisé. D'autres partenaires seront informés de l'avancement de l'action : l'USH-AR HLM, le syndicat mixte du SCoT.	
Calendrier de mise en œuvre	Cette action sera menée tout au long du PLH avec un financement opération par opération.	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
	- Évolution du nombre et taux de logements sociaux par commune et sur l'ensemble de l'intercommunalité - Évolution de la demande et de la pression de la demande sociale sur l'ensemble du territoire et par typologie.	- Nombre de logements sociaux agréés et financés par type de produits et financements

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

Axe 2 : Disposer d'un parc résidentiel vecteur d'équilibre social sur le territoire

Contexte	La CC Fier et Usses fait face à un marché immobilier de plus en plus en cher et décorrélé des ressources des ménages locaux, en location comme en accession. De fait, les ménages se retrouvent dans l'incapacité de poursuivre leur parcours résidentiel sur le territoire, se maintiennent dans leur logement malgré des aspirations à l'accession, ou partent vers d'autres territoires en report. Le développement récent d'une offre en accession durablement abordable, via le bail réel solidaire (BRS) notamment, permet de sanctuariser une offre à bas coût en accession, et entre dans le décompte SRU pour les communes concernées.	
Objectif poursuivi	L'objectif de cette action est double : développer une offre de logements pour permettre aux ménages des classes moyennes d'accéder à la propriété et contribuer au rattrapage à réaliser au titre de la loi SRU en réalisant une offre en accession, complémentaire de l'offre locative sociale.	
Mises en œuvre opérationnelles envisagées ☒ Action nouvelle ☒ Action en évolution ☒ Action à poursuivre	☒ Le PLH programme la réalisation de 10% de logements en accession abordable (PSLA, BRS et autres outils existants ou à venir) en complément du logement locatif social. ☒ La CC Fier et Usses retient l'hypothèse de financer la réalisation de cette offre, en lien avec l'action 1 par des mesures de portage foncier, et en lien avec l'action 2 par la prise en charge de la garantie d'emprunt. Ce soutien est à définir en fonction des opérations, des besoins et des retours des opérateurs. ☒ Enfin, l'accompagnement du développement de cette offre sera essentiel et passera par un dialogue entre collectivités et opérateurs, avec le cas échéant un cadrage effectué à l'aide d'études préalables.	
Moyens financiers	Le fonds d'investissement foncier, envisagé dans le cadre de l'action 1 (plan d'actions foncières) pourrait être mobilisé pour mener à bien des opérations comprenant une offre en accession abordable. La CC Fier et Usses pourrait garantir les emprunts contractés par les opérateurs, de la même manière que pour le logement social, et forcément en complément du Conseil Départemental. Le cas échéant, la collectivité financera la réalisation d'études préalables.	
Rôle des collectivités et partenaires	La CC Fier et Usses pilote l'action. Les communes, ainsi que l'EPF 74 et sa foncière ont la charge de la mise en œuvre de cette action, à laquelle contribuent les opérateurs de logement, privés ou publics. Les services de l'État seront informés de la mise en œuvre de l'action, notamment pour disposer d'un suivi de la production de logements en accession abordable sur le secteur	
Calendrier de mise en œuvre	Cette action sera menée sur toute la durée du PLH.	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
	- Évolution des prix de l'immobilier et du foncier	- Nombre de logements réalisés en accession abordable et typologies de financements mobilisés - Bilan des opérations : prix de sortie, clientèle cible, etc.

Action 5 : Définir des opportunités de développement d'une offre locative complémentaire au parc social classique

Axe 2 : Disposer d'un parc résidentiel vecteur d'équilibre social sur le territoire

Contexte	L'augmentation des prix du marché ne permet pas à l'ensemble des ménages locaux d'accéder à la propriété. En parallèle, le marché du locatif privé est sous-offreur sur le territoire. Les biens à la location sont essentiellement localisés sur les communes de Sillingy et de la Balme de Sillingy, avec des niveaux de loyer relativement élevés : environ 25 €/m² hors charges en moyenne pour un studio, entre 14 et 15€/m² pour les appartements T2 et T3. Les logements individuels de qualité, se valorisent aux alentours de 14-15 €/m². Les communes de la Balme-de-Sillingy, de Sillingy et de Choisy se trouvent en zone B1 des politiques de logement, tandis que les autres communes se trouvent en zone B2. La réalisation d'opération de logements locatifs intermédiaires (LLI) est possible en zone B1 et de manière dérogatoire en zone B2. En 2023, les loyers du LLI sont plafonnés à 10,93 € /m² de surface utile en zone B1 et 9,50 €/m² en zone B2 et C.	
Objectif poursuivi	Cette action a pour but de trouver une alternative au locatif privé pour pouvoir loger les ménages du territoire non éligibles au parc social et non solvables sur le parc privé.	
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	☒ La CC Fier et Usses entend explorer l'opportunité que peut représenter le logement locatif intermédiaire pour répondre aux besoins des actifs non prioritaires dans le logement social et non solvables au sein du marché libre. Les conditions d'attribution et de gestion du logement locatif intermédiaire diffèrent de celles du logement social. Aussi, un dialogue est à instituer entre collectivités et opérateurs pour faire converger les logiques patrimoniales avec les objectifs de peuplement de la collectivité. ☒ En parallèle, la CC Fier et Usses souhaite encourager le développement d'une offre locative privée appropriée aux publics en mobilité par le biais de différents dispositifs tels que : - La sous-location et l'intermédiation locative au sein du parc privé avec gestion par une association. - Le dispositif LOUER ABORDABLE porté par SOLIHA - Le bail mobilité porté par Action Logement, etc. La CC Fier et Usses souhaite être le relai pour communiquer, informer et orienter sur ces dispositifs.	
☒ Action nouvelle ☒ Action en évolution ☒ Action à poursuivre		
Moyens financiers	Cette action ne nécessite pas de moyens financiers directs de la part de la CC Fier et Usses.	
Rôle des collectivités et partenaires	La CC Fier et Usses pilote l'action. Les opérateurs du LLI (INLI, CDC Habitat, Adeli2a, etc.) mettront en œuvre cette action, à laquelle pourront contribuer les bailleurs sociaux et Action Logement. Les services de l'État, l'USH-AR HLM, les professionnels de l'immobilier sont à tenir informés.	
Calendrier de mise en œuvre	Cette action sera menée sur toute la durée du PLH.	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
	- Évolution du nombre de logements locatifs privés	- Nombre de logements locatifs intermédiaires produits - Nombre de dossiers Louer Abordable via SOLIHA - Nombre de dossiers de sous-location et intermédiation locative

Action 6 : Apporter des réponses aux besoins des personnes âgées

Axe 2 : Disposer d'un parc résidentiel vecteur d'équilibre social sur le territoire

Contexte	Sur le territoire de la CC Fier et Usses, les effectifs seniors (60 ans et +) augmentent plus rapidement que le reste de la population. Les seniors résident essentiellement dans une maison dont ils sont propriétaires. Les seniors représentent une part limitée des demandes de logement social, mais la pression est relativement élevée pour cette catégorie d'âge, en raison d'attributions limitées, parfois liées à des refus en raison de logement inadapté. Il existe aujourd'hui une offre médicalisée (EHPAD de Sillingy), mais aucune résidence pour personnes âgées autonomes. Les perspectives démographiques conduisent à envisager une hausse à venir des populations séniors en perte d'autonomie. Pour l'heure, le territoire est relativement peu doté en termes de produits adaptés pour ce type de public.	
Objectif poursuivi	Cette action vise à apporter des réponses adaptées aux personnes âgées, entre maintien à domicile et mise à disposition d'une offre adaptée.	
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	☒ Face au développement non maîtrisé de l'offre de logements et d'hébergement privés, la CC Fier et Usses veut inventorier les types d'établissements existants et ceux qui semblent le plus adaptés aux besoins du territoire. Très concrètement, une vigilance particulière sera apportée aux volumes de logements réalisés, à la qualité de l'offre produite, à l'intégration urbaine, architecturale, et sociale du projet. Tout cela devra être en accord avec les demandes exprimées sur le territoire. Pour ce faire, un dialogue entre les collectivités et les porteurs de projet sera initié avant le dépôt du permis. ☒ Par ailleurs, la CC Fier et Usses souhaite poursuivre son accompagnement au maintien à domicile des séniors dans de bonnes conditions. Elle communique auprès des différents acteurs (communes, travailleurs sociaux et aidants) sur les aides disponibles et l'offre autonome. Elle peut être le relai en cas de détection de situations critiques. ☒ Enfin, elle poursuit le financement de l'aide au maintien à domicile par le biais de subvention aux associations.	
Moyens financiers	La CC Fier et Usses verse 35 000 € de subventions de fonctionnement par an et 25 000 € par an d'aide au fonctionnement par la mise à disposition de moyens aux associations.	
Rôle des collectivités et partenaires	La CC Fier et Usses pilote l'action, en lien étroit avec les communes et leur CCAS. Les CCAS, les opérateurs et les associations d'aide au maintien à domicile assurent la mise en œuvre opérationnelle de l'action. Le Conseil Départemental 74, par ses compétences, contribue à la réalisation de l'action. Les services de l'État, l'USH et AR-HLM seront tenus informés de la mise en œuvre de l'action.	
Calendrier de mise en œuvre	Cette action sera engagée sur toute la durée du PLH.	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
	- Évolution des effectifs seniors et de leurs conditions de logement - Taux d'équipement en structures dédiées pour personnes âgées	- Nombre de structures créées sur le territoire, nombre de places associées et caractéristiques de ces opérations

	(médicalisées et non médicalisées)	- Nombre de logements privés accompagnés dans l'adaptation à la perte d'autonomie
Action 7 : Répondre aux obligations relatives à l'accueil et à la sédentarisation des Gens du Voyage		
Contexte	Le territoire de la CC Fier et Usses compte en 2022 une aire permanente d'accueil à Sillingy, d'une capacité de 8 places et deux terrains familiaux (4 places). Un prestataire, la Société de Gestion et de Conseil des Savoie, est mandaté par la CC Fier et Usses pour la gestion de l'aire d'accueil. En termes d'accueil, La CC Fier et Usses répond actuellement aux objectifs fixés par le SDAGV 2019-2025. Ce dernier préconise la réalisation de 8 places sur le territoire, ainsi que la création d'une aire de grand passage conjointe entre le Grand Annecy et la CC Fier et Usses, dont la localisation reste à définir.	
Objectifs poursuivis	Cette action vise à mettre en conformité le territoire avec le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV) 2019-2025 de la Haute-Savoie et à accompagner la sédentarisation des gens du voyage. Il s'agit aussi d'anticiper les obligations du futur schéma post 2025.	
Mises en œuvre opérationnelles envisagées ☒ Action nouvelle ☒ Action en évolution ☒ Action à poursuivre	La CC Fier et Usses souhaite répondre aux obligations d'accueil et de sédentarisation des Gens du Voyage par le biais de différents projets : ☒ La poursuite de la gestion de l'aire d'accueil de la CC Fier et Usses à Sillingy ☒ Par une participation au financement de l'aire de grand passage conformément au schéma départemental ☒ La réalisation puis la gestion des terrains familiaux pour accompagner la sédentarisation. Pour ce faire, un dialogue sera engagé avec les partenaires concernant les solutions à apporter et les fonciers à mobiliser. En suivant, la modification des documents d'urbanisme associés sera éventuellement nécessaire pour autoriser la réalisation de cette offre de produits adaptés.	
Moyens financiers	La poursuite de la gestion de l'aire d'accueil nécessite 100 000 € annuel de reste à charge pour la CC Fier et Usses. Réalisation des terrains familiaux après 2025 : 600 000 € de frais d'investissement pour la réalisation de 4 emplacements.	
Rôle des collectivités et partenaires	L'État, le Grand Annecy et la CC Fier et Usses pilotent cette action, chacun pour leur partie. Les associations de Gens du Voyage et les bailleurs contribuent à la réalisation de cette action, comme partenaires associés à la démarche. Le Syndicat Mixte du SCOT est informé de la réalisation de terrains familiaux, dans le cadre du suivi de la consommation foncière. Le gestionnaire assure la maîtrise d'œuvre de cette action.	
Calendrier de mise en œuvre	Gestion de l'aire d'accueil : tout au long du PLH Réalisation de l'aire de Grand passage : non connu Réalisation des terrains familiaux : durant le PLH, Non connu	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action

- Bilan d'activité de l'aire d'accueil (taux d'occupation, publics accueillis...)

- Réalisation de l'aire de Grand Passage sur le Grand Annecy
- Nombre de ménages accompagnés vers une solution d'habitation

Action 8 : Maîtriser l'évolution du parc social intercommunal

Axe 3 : Mobiliser le parc existant et accompagner sa réhabilitation

Contexte	Comme précisé dans l'action 2, le territoire porte d'ambitieux objectifs de développement du logement social, pour répondre à des enjeux réglementaires mais aussi à des besoins importants (plus de 3 demandes par attribution, malgré un rythme soutenu de livraison sur la période récente). En parallèle, des ventes de logements sociaux sont réalisées sur le territoire : cela constitue une logique patrimoniale pour les opérateurs en vue de se constituer des fonds propres nécessaires au développement d'une offre nouvelle. Ces ventes réduisent néanmoins le patrimoine social à l'échelle du territoire. En matière de peuplement, les commissions d'attributions de logements sociaux sont réalisées par commune. Toutefois, la demande exprimée émane de publics dont les réponses sont à apporter à l'échelle du territoire, indépendamment de la commune sur laquelle se fait l'attribution. La collectivité n'est pas dans l'obligation de mettre en place des dispositifs de gestion de la demande.
Objectif poursuivi	L'objectif de cette action est de sanctuariser l'offre de logement social, notamment sur les communes SRU, d'avoir une meilleure efficacité sur les attributions de logements sociaux et de disposer de critères harmonisés à l'échelle du territoire.
Mises en œuvre opérationnelles envisagées ☒ Action nouvelle ☒ Action en évolution ☒ Action à poursuivre	☒ La CC Fier et Usses souhaite mieux maîtriser les ventes de logements sociaux. Pour ce faire, la collectivité entend encadrer les ventes de logements sociaux pour les communes soumises à la loi SRU et autoriser la vente sous certaines conditions, et notamment, le développement ou la reconstitution d'une offre sur la CC Fier et Usses. Cet encadrement passera par un dialogue entre les collectivités (communes et EPCI), et l'opérateur, et le cas échéant un veto formulé par la commune (soumise à la loi SRU) s'opposant à la vente, motivé par le rattrapage à réaliser. ☒ La CC Fier et Usses se donne les moyens de renforcer la maîtrise des attributions de logements sociaux, au travers de : - La coordination et l'appui aux communes sur les sujets d'attributions (droits de réservations, gestion en flux, cadre juridique...) - La rédaction d'une convention d'objectifs type « Convention Intercommunale d'Attribution » et d'une « grille de cotation de la demande de logement locatif social » afin de disposer d'un référentiel commun sur le territoire, et partagé avec les partenaires (services de l'État, opérateurs) - La prise en charge de la garantie d'emprunt (précisé en action 3), ouvrant un droit de réservation pour la CC Fier et Usses, mutualisé avec celui des communes. ☒ En parallèle de ces enjeux portant sur la maîtrise du développement et du peuplement du parc social, la CC Fier et Usses pourra s'appuyer sur les aides du Conseil Départemental 74 en faveur de la rénovation du parc social existant afin d'améliorer la performance énergétique et le confort des logements sociaux anciens.

Moyens financiers	Les rénovations pourront être en partie financées via les aides du Conseil Départemental 74. Le financement des études préalables à la mise en place de la gouvernance et de la gestion de la demande de logement social est précisé en Action 10.	
Rôle des collectivités et partenaires	La CC Fier et Usses et le Conseil Départemental 74 pilotent cette action, chacun pour sa partie. Les services de l'État et les bailleurs sociaux apportent leur concours à la réalisation de cette action, en tant qu'experts pour les premiers, et maîtres d'œuvre pour les seconds. Les CCAS et les communes contribuent à la réalisation de l'action (remontée des besoins, analyse des ventes...). L'USH et l'AR HLM sont informées de la mise en œuvre de cette action.	
Calendrier de mise en œuvre	Les études de préfiguration pour la mise en place de documents relatifs à la gestion des demandes sont à conduire à partir de 2024. Le suivi des ventes de logements sociaux et de la dynamique de rénovation du parc social ancien se fera tout au long du PLH.	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
	- Évolution du parc social (sorties du patrimoine) - Évolution de la pression du parc social - Évolution de la performance énergétique du parc social (DPE)	- Nombre de ventes HLM autorisées après concertation avec les communes - Mise en place et bilan des documents relatifs à la gestion de la demande - Nombre de logements sociaux ayant fait l'objet d'une rénovation énergétique financée par le Conseil Départemental

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

Axe 3 : Mobiliser le parc existant et accompagner sa réhabilitation

Contexte	Le diagnostic a mis en évidence un potentiel limité de ménages éligibles aux aides de l'Anah et propriétaires d'un logement ancien nécessitant des actions de rénovation thermique. Les situations de précarité énergétiques sont rares. Toutefois, des ménages aux revenus intermédiaires renoncent à la réalisation de travaux, dans le cadre d'un achat ou de l'amélioration de leur logement, faute de budget. Au-delà des aides, certains ménages sont surtout demandeurs de conseils et d'accompagnements dans la réalisation de leurs travaux. Enfin, les besoins d'amélioration de la performance énergétique vont croissants dans un contexte de tension sur les prix de l'énergie, et d'une perspective d'interdiction de mise en location des passoires thermiques.				
Objectif poursuivi	Cette action vise à accompagner les propriétaires modestes dans le financement et la réalisation de leurs travaux de rénovation.				
Mises en œuvre opérationnelles envisagées ☒ Action nouvelle ☐ Action en évolution ☒ Action à poursuivre	☒ La CC Fier et Usses participe au financement du Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat en Haute-Savoie (Haute-Savoie Rénovation Énergétique) dont l'objet est d'accompagner les propriétaires et porteurs de projet, en individuel ou en copropriété. Ce service comprend une ligne téléphonique dédiée et des permanences mensuelles sur le territoire de la CC Fier et Usses afin de répondre aux demandes des administrés, de renvoyer vers les aides existantes, de conseiller sur le type de travaux et les caractéristiques techniques d'une solution de chauffage, d'isolation, etc. ☒ Face au manque de lisibilité parfois constaté dans les aides et dispositifs, la collectivité entend communiquer, relayer les dispositifs disponibles (et notamment en lien avec l'action 5) en faveur du conventionnement avec travaux.				
Moyens financiers	La CC Fier & Usses participe au financement du SPPEH Haute-Savoie Rénovation Énergétique à hauteur de 12 000 € HT annuellement. La CC Fier et Usses proposera également des aides pour le remplacement des systèmes de chauffage bois.				
Rôle des collectivités et partenaires	La CC Fier et Usses pilote cette action sur son territoire. Le SPPEH Haute-Savoie Rénovation Énergétique met en œuvre l'action sur le périmètre de la CC Fier et Usses. La Région, le Département et la CCFU financent le SPPEH. Les services de l'État via l'ANAH et le ministère chargé de l'énergie pour l'octroi des Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) participent au financement cette action. Les communes et les professionnels de l'immobilier sont informés de la mise en œuvre de cette action, pour en assurer le relai auprès des porteurs de projet.				
Calendrier de mise en œuvre	Cette action sera conduite sur toute la durée du PLH.				
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="360 1783 847 1827">De contexte</th><th data-bbox="847 1783 1471 1827">De suivi de l'action</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="360 1827 847 1984"> - Évolution de la performance énergétique du parc de logements (observatoires ADEME) </td><td data-bbox="847 1827 1471 1984"> - Nombre de ménages accompagnés par le SPPEH - Nombre de logements réhabilités avec les aides de l'ANAH </td></tr> </tbody> </table>	De contexte	De suivi de l'action	Évolution de la performance énergétique du parc de logements (observatoires ADEME)	- Nombre de ménages accompagnés par le SPPEH - Nombre de logements réhabilités avec les aides de l'ANAH
De contexte	De suivi de l'action				
Évolution de la performance énergétique du parc de logements (observatoires ADEME)	- Nombre de ménages accompagnés par le SPPEH - Nombre de logements réhabilités avec les aides de l'ANAH				

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

Axe 4 : Définir le pilotage, la gouvernance et les moyens de la politique de l'habitat

Contexte	Les communes de la CC Fier et Usses agissent en ordre dispersé en matière de gestion du logement social et des attributions, intervenant individuellement avec les différents partenaires pour gérer l'occupation du parc social. La collectivité fait face à des difficultés d'attribution de logements sociaux pour les ménages actifs du territoire.	
Objectif poursuivi	Faciliter, fluidifier les attributions et le développement du logement social et fonctionner à l'échelle intercommunale. Améliorer l'information des demandeurs et la transparence du processus d'attribution. Accompagner le changement de la gestion des réservations de logements sociaux, pour passer d'une gestion en stock à une gestion en flux.	
Mises en œuvre opérationnelles envisagées ☒ Action nouvelle ☐ Action en évolution ☒ Action à poursuivre	☒ La CC Fier et Usses veut instaurer une gouvernance partenariale autour du logement social et des attributions. Cette gouvernance est à installer sur la base d'un diagnostic partagé du logement social à l'échelle intercommunale. A l'appui de ces travaux, la collectivité et les partenaires s'engagent à développer une stratégie d'attributions. Aussi, la CC Fier et Usses veut mettre en place une instance regroupant l'EPCI, les communes, la préfecture et les bailleurs autour des sujets du développement du logement social et des attributions. En lien avec l'action 8, cette instance porte la charge de mettre en place et de suivre les documents relatifs à la cotation et à la gestion de la demande.	
Moyens financiers	La CC Fier et Usses finance la réalisation d'une étude préalable à l'installation d'une gouvernance partagée et de grilles de cotation de la demande à hauteur de 20 000 € HT.	
Rôle des collectivités et partenaires	La CC Fier et Usses assure le pilotage de cette action. Les acteurs/exécutants : les bailleurs, les services de l'État, le Conseil Départemental 74, Action Logement, les communes et leur CCAS sont associés à la réalisation de cette action et participante de la gouvernance à mettre en place localement. L'USH et l'AR HLM contribuent à la réalisation de cette action en apportant expertise et éléments de comparaison avec des territoires similaires s'étant engagés dans cette démarche.	
Calendrier de mise en œuvre	Installation de la gouvernance en 2024 et mise en œuvre de l'action en suivant avec tenue d'une rencontre de manière périodique, avec un rythme à définir (semestriel ou annuel)	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte - Évolution de la demande de logements sociaux et profil des demandeurs	De suivi de l'action - Production des éléments de diagnostic et d'installation des instances - Tenues des instances partenariales

Action 11 : Installer une gouvernance partenariale du PLH

Axe 4 : Définir le pilotage, la gouvernance et les moyens de la politique de l'habitat

Contexte	L'élaboration du Programme Local de l'Habitat est une démarche qui a contribué à mettre autour de la table partenaires institutionnels et professionnels. Ces riches échanges ont permis de partager constats et enjeux auxquels le territoire intercommunal doit faire face, puis à dessiner les objectifs à poursuivre et la feuille de route pour y parvenir. Ces échanges nourrissent la prise de décision pour les élus du territoire et alimentent la connaissance des intervenants sur les enjeux spécifiques à la CC Fier et Usses.	
Objectif poursuivi	Faire vivre le PLH, suivre la réalisation des objectifs, faire des ajustements le cas échéant.	
Mises en œuvre opérationnelles envisagées ☒ Action nouvelle ☒ Action en évolution ☒ Action à poursuivre	☒ La CC Fier et Usses souhaite animer un COPIL annuel , piloté par les élus membres de la commission aménagement et sous l'égide de la vice-présidence à l'aménagement, pour dresser le bilan des actions mises en œuvre sur le territoire et débattre des ajustements à réaliser. ☒ Pour compléter, la CC Fier et Usses souhaite animer des groupes de travail thématiques et partenariaux pour alimenter la mise en œuvre de la politique de l'habitat et de ses outils associés (Plan d'actions foncières, développement du locatif intermédiaire, gouvernance autour du logement social...). ☒ Enfin, la CC Fier et Usses souhaite se doter d'outils de suivi et d'évaluation de la politique de l'habitat (Bilan annuel de la construction et du respect des objectifs fixés, bilan financier, etc.).	
Moyens financiers	Le suivi, réalisé par un prestataire externe, pourrait s'élever à 5 000 € HT annuel.	
Rôle des collectivités et partenaires	La CC Fier et Usses pilote cette action. Les communes, l'EPF 74 et l'ADIL 74 participent activement à la mise en œuvre de cette action par leur rôle d'observation. Le Syndicat Mixte du SCoT, l'USH, AR HLM, la FPI, le Conseil Départemental 74 et les professionnels de l'immobilier contribuent à la réalisation de cette action en fournissant des données et en participant aux temps d'échanges organisés pour assurer le suivi du PLH. Les services de l'État, le CRHH, Action Logement sont associés dans le cadre de la gouvernance et destinataires des observations faites et des conclusions apportées par le comité de pilotage.	
Calendrier de mise en œuvre	Le comité de pilotage du PLH se réunit au moins une fois par an. L'observatoire est à installer en début de PLH (notamment en lien avec l'action 1 et le plan d'actions foncières) et à faire vivre durant tout le PLH.	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
		- Tenues des COPIL annuels et des ateliers - Réalisation de bilans annuels et triennaux

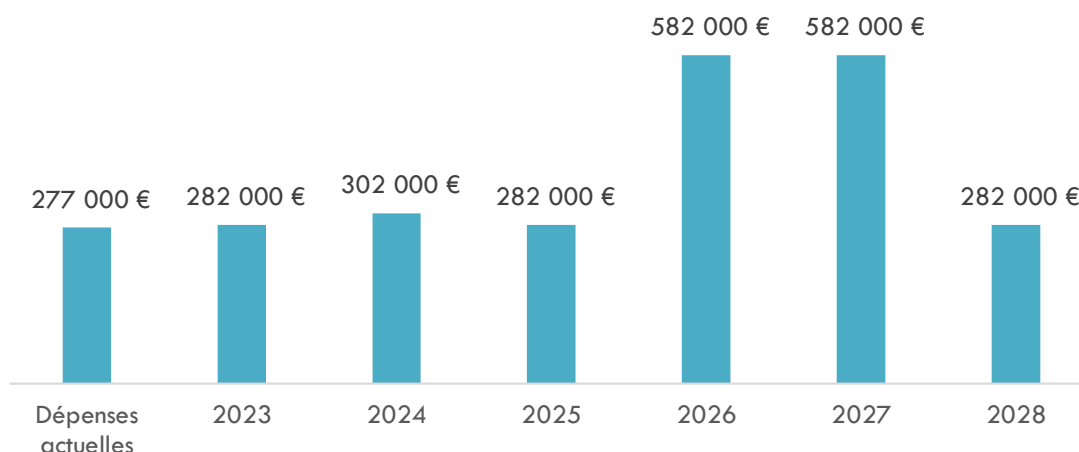
Synthèse : les moyens définis pour le PLH

			Dépenses actuelles	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL	Moyenne / an	Total par axe
Axes	Actions	Modalités opérationnelles										
Axe n°1 : Assurer un développement résidentiel maîtrisé du territoire	1	Veiller à la maîtrise de la programmation de logements à l'échelle intercommunale	Fonds d'investissement foncier dans le cadre du plan d'actions foncières (à définir)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	30 000 €
			Financement communal pour la révision des PLU	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
	2	Veiller à la qualité de l'offre de logements produite sur le territoire	Pas de moyens CCFU dédié pour la charte (réalisée en interne)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
			Consultances architecturales : 5 000 €/an financés par les communes	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	30 000 €	5 000 €	
Axe n°2 : Disposer d'un parc résidentiel vecteur d'équilibre social sur le territoire	3	Programmer le développement du parc social sur le territoire	Subventions aux PLAI et PLUS, versés directement à l'opérateur : 100 000 €/an	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	600 000 €	100 000 €	2 160 000 €
			+ prise de la garantie d'emprunt par la CC Fier & Usse en complément du Conseil Départemental 74	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
	4	Programmer la réalisation d'une offre en accession encadrée	En fonction du fonds d'investissement foncier défini dans l'action 1	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
			Prise en charge de la garantie d'emprunt, dans les mêmes conditions que l'action 3	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
	5	Définir des opportunités de développement d'une offre locative complémentaire au parc social classique	Pas de moyens financiers directs de la part de la CC Fier & Usse.	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
	6	Apporter des réponses aux besoins des personnes âgées	Financements association d'aide au maintien à domicile : 35 000 € par an de subvention	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	210 000 €	35 000 €	
			Financement association d'aide au maintien à domicile 25 000 € par an d'aide au fonctionnement par la mise à disposition de moyens	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	150 000 €	25 000 €	
	7	Répondre aux obligations relatives à l'accueil et à la sédentarisation des Gens du Voyage	gestion de l'aire d'accueil de la CC Fier & Usse à Sillingy : 100 000 € annuel (delta dépenses / recettes)	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	600 000 €	100 000 €	
			Réalisation des terrains familiaux après 2025 : 600 000 € de frais d'investissement pour la réalisation de 4 emplacements	- €	- €	- €	300 000 €	300 000 €	- €	600 000 €	100 000 €	
Axe n°3 : Accompagner la mobilisation et la réhabilitation du parc existant pour répondre aux besoins d'amélioration	8	Maîtriser l'évolution du parc social intercommunal	Pas de moyens directs de la CC Fier & Usse en direction de l'amélioration du patrimoine social	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	72 000 €
			Financement des études relatives à la gouvernance du parc social et de la gestion de la demande (cf action 10)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
	9	Poursuivre les efforts d'accompagnement des projets d'amélioration de l'habitat	Subventions SPPEH Haute-Savoie Rénovation Énergétique : 12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	72 000 €	12 000 €	
			Subventions au changement de système de chauffage bois (à définir)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Axe n°4 : Définir le pilotage, la gouvernance et les moyens de la politique de l'habitat	10	Installer une gouvernance partenariale autour du logement social et des attributions	financement de la réalisation d'une étude préalable à l'installation d'une gouvernance partagée et de grilles de cotation de la demande (20 000 € HT) – 1 fois	- €	20 000 €	- €	- €	- €	- €	20 000 €	3 333 €	50 000 €
	11	Installer une gouvernance partenariale du PLH	Financement de l'observation réalisée par un prestataire externe (5 000 € HT annuel)	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	30 000 €	5 000 €	
			CC Fier & Usse	277 000 €	277 000 €	277 000 €	577 000 €	577 000 €	277 000 €	2 262 000 €		377 000 €
			Dont investissement	105 000 €	105 000 €	105 000 €	405 000 €	405 000 €	105 000 €	1 230 000 €		205 000 €
			Dont fonctionnement	172 000 €	172 000 €	172 000 €	172 000 €	172 000 €	172 000 €	1 032 000 €		172 000 €
			Communes	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	30 000 €		5 000 €
			Ensemble	282 000 €	282 000 €	282 000 €	582 000 €	582 000 €	282 000 €	2 292 000 €		382 000 €
TOTAL												

Le budget de la politique de l'habitat s'élèvera à 2 292 000 € HT dont 2 262 000 € portés par La CC Fier et Usses et 30 000 € par ses communes membres, soit 382 000 € annuels (environ 24 €/an par habitant).

Ainsi, le budget de la politique de l'habitat devrait sensiblement augmenter sous l'effet des investissements prévus pour la réalisation des terrains familiaux à destination des gens du voyage.

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



Le budget actuel des actions déjà engagées représente 267 000 € HT annuels, dont 90 000 € de financement relatif au développement du logement social, pour lesquelles les modalités de financement évoluent.

Les dépenses supplémentaires concernent des actions de pilotage et visent à outiller la collectivité dans la réponse à différents enjeux prégnants : évolution de la gestion des attributions de logements sociaux, observation et bilan du PLH.

Les moyens humains affectés à la mise en œuvre de la politique de l'habitat représentent 0,5 ETP mutualisés entre différents services.

Des missions ponctuelles, telles que l'élaboration de la charte de la construction, seront réalisées par des moyens humains affectés sur des durées limitées (contrat-court, stage, alternance).

Envoyé en préfecture le 30/03/2023

Reçu en préfecture le 30/03/2023

Publié le 14/03/2023



ID : 074-217400266-20230327-DEL_2023_053-DE