



**Cluses Arve  
& montagnes**

Territoire de réussites

## **Programme local de l'habitat 2016-2021**

Communauté de communes  
Cluses Arve et montagnes

Document adopté par le  
conseil communautaire  
du 19 mai 2016

AUVERGNE – Rhône-Alpes

**haute  
savoie**  
le Département



**Cluses Arve  
& montagnes**  
Territoire de réussites

---

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2016-2021  
COMMUNAUTE DE COMMUNES  
CLUSES ARVE ET MONTAGNES**

---

Document adopté par le conseil communautaire le 19 mai 2016

Ce document contient trois parties :

**Orientations stratégiques et territorialisées**

**Programme d'actions**

**Complément au diagnostic**



**Cluses Arve**  
**& montagnes**  
Territoire de réussites

---

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2016-2021**  
**COMMUNAUTE DE COMMUNES**  
**CLUSES ARVE ET MONTAGNES**

---

Document adopté par le conseil communautaire le 19 mai 2016

Orientations stratégiques et territorialisées

## Sommaire

<b>Préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>Synthèse du diagnostic.....</b>	<b>4</b>
1. Caractéristiques générales du territoire .....	4
2. Le parc de logement et d'hébergement.....	4
3. Les marchés immobiliers et fonciers .....	5
4. Zoom sur des besoins spécifiques .....	6
5. Les politiques locales de l'habitat.....	7
6. Les perspectives et projets pouvant influencer sur la future politique locale de l'habitat.....	8
<b>Orientations stratégiques.....</b>	<b>10</b>
1. Adapter le parc existant, privé et public, et mobiliser le parc privé vacant .....	10
2. S'inscrire dans la perspective de construction de 250 résidences principales par an, diversifiées et abordables .....	11
3. Favoriser les parcours résidentiels et l'accès au logement .....	14
4. Mobiliser les partenaires et mettre en œuvre la politique locale de l'habitat .....	16
<b>Annexe .....</b>	<b>17</b>
1. Objectifs de production de logement par commune.....	17
2. Objectifs de production de logements locatifs sociaux par commune .....	18

## Préambule

Par une délibération du 23 mai 2013, la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes (2CCAM) s'est engagée dans l'élaboration de son premier Programme Local de l'Habitat (PLH).

La réalisation d'un état des lieux de l'habitat en 2013 et la remise par l'Etat de son Porter à Connaissance ont initié cette démarche.

Fin 2014, un travail d'appropriation et de partage de ce diagnostic a été conduit, via la tenue de réunions partenariales et, début 2015, les représentants des communes de la 2CCAM ont été rencontrés, notamment pour affiner l'articulation avec les politiques communales d'urbanisme.

De ces démarches successives, il en ressort :

- La présente synthèse des besoins, opportunités et enjeux du territoire en matière d'habitat
- Des orientations stratégiques et territorialisées en matière d'habitat

Ce projet a été établi par un travail successif en commission habitat/voirie/déplacements de la 2CCAM qui s'est réunie le 8 avril 2015 et en comité de pilotage qui s'est tenu le 10 avril 2015.

La répartition par commune a été précisée sur la base du scénario retenu : 250 résidences principales nouvelles à produire chaque année (220 à 280 par an sur la durée du PLH). La programmation future en logements locatifs sociaux a été estimée en lien avec les services de l'Etat.

## Synthèse du diagnostic

### Avertissement méthodologique

*Le diagnostic Habitat date de 2013 ; les données exploitées ne sont donc pas les plus récentes connues. Seuls des compléments ponctuels ont été apportés à partir des réunions ou entretiens conduits. Néanmoins, cela ne remet pas en question les constats qui sont nécessaires à la décision et à l'élaboration de la stratégie. Les compléments apportés figurent dans un document annexé au diagnostic.*

## 1. Caractéristiques générales du territoire

La Communauté de Communes est composée de dix communes aux caractéristiques géographiques et socio-économiques différentes : territoires en vallée et de montagne, communes aux profils industriels, résidentielles ou touristiques, etc.

Il est ainsi possible de distinguer :

- Un pôle urbain intercommunal autour de Cluses, principale commune, comprenant Scionzier, Thyez et Marnaz
- Un bourg de vallée bien équipé, également connecté vers Sallanches : Magland
- Des bourgs et villages en balcon, plus ou moins peuplés, équipés, animés : Arâches-la-Frasse, Mont-Saxonnex, Saint-Sigismond, Le Reposoir et Nancy-sur-Cluses
- Des stations touristiques, dont Les Carroz et Flaine<sup>1</sup>, et des petites stations-villages dans les communes en balcon

Le niveau d'équipement et de commerce y est donc très variable.

La communauté de communes recense 44 891 habitants en 2013<sup>2</sup>, soit une évolution de +0,8% de sa population entre 1999-2013, ce qui est limité au regard de la forte croissance du département (+1,40%)<sup>3</sup>. Ces évolutions démographiques sont également fortement différenciées selon les communes. En termes d'évolution sociodémographique, la communauté de communes garde un profil d'habitants relativement jeune, quoiqu'elle ne soit pas épargnée par le vieillissement de la population (26% de la population était âgée de moins de 20ans 2011 selon l'INSEE). A l'instar des évolutions nationales et départementales, le territoire est touché par la baisse de la taille moyenne des ménages, passant de 2,67 en 1999 à 2,40 en 2011.

Par ailleurs, la communauté de communes reste un territoire d'emploi, même si sa population au fort profil ouvrier a subi les effets du ralentissement de l'activité économique, avec une augmentation du chômage notamment dans les communes de vallée : Pôle Emploi recensait ainsi plus de 2 800 demandeurs d'emplois en 2013, contre plus de 3 000 au plus fort de la crise en 2009 et 1 350 en 2005.

La population présente des revenus plus faibles que la moyenne départementale, avec, par exemple, plus des deux tiers des ménages éligibles au parc social.

## 2. Le parc de logement et d'hébergement

Le parc de logement (27 000 environ en 2011) est constitué à 2/3 de résidences principales. Il se distingue tout de même par un taux de résidences secondaires important

---

<sup>1</sup> Commune d'Arâches-la-Frasse et partiellement Magland

<sup>2</sup> Estimation Teractem (mise à disposition par le Conseil Général 74) à partir des données INSEE

<sup>3</sup> Idem

(26%), en raison du parc touristique de certaines communes (83% à Arâches-la-Frassee en 2013 par exemple).

Le taux moyen de logements vacants est globalement modéré : 7% en 2011, soit 1 800 logements environ selon l'INSEE, quoiqu'en augmentation. Il reste néanmoins important dans certaines communes (plus de 10% à Cluses et à Scionzier, par exemple).

En 2011, les résidences principales sont occupées en majorité par leurs propriétaires, bien que la part du locatif soit non négligeable (40% en 2011).

Une partie du parc est vieillissant : 42% du parc de logements a été construit avant 1975, année des premières réglementations thermiques. Les données statistiques et les échos de Centres Communaux d'Action Sociale du territoire indiquent que certains propriétaires aux ressources modestes occupent des logements énergivores. De plus, certains quartiers sont particulièrement touchés par ces phénomènes de dégradation du parc de logement.

Huit copropriétés du territoire ont été repérées comme étant en difficulté ou fragiles, dont 4 aux Ewües. Dans sept d'entre elles, le bailleur social Halpades est devenu copropriétaire pour participer à leur redressement.

Le parc de logements sociaux représente plus de 3 100 logements en 2014<sup>4</sup>, ce qui pourrait représenter environ 17% des résidences principales. Malgré cette part non négligeable de logements locatifs sociaux, quatre communes de plus de 3 500 habitants sont en déficit vis-à-vis des obligations de production fixées par la loi et récemment rehaussées de 20 à 25% du parc de résidences principales : Cluses, Marnaz, Scionzier et Thyez.

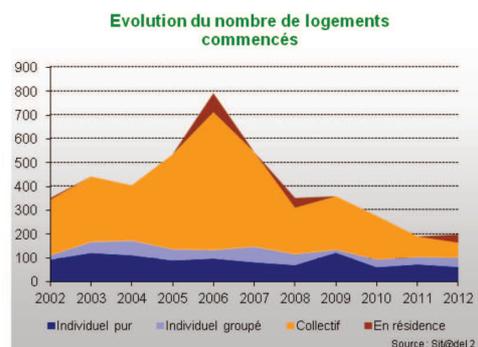
La communauté de communes dispose d'un parc d'hébergement diversifié, mais parfois inadapté :

- 6 résidences sociales ou maisons relais ; il s'agit de résidences souvent anciennes
- 2 résidences pour saisonniers à Flaine (1 foyer de jeunes travailleurs et une résidence privée) et 2 sites de stationnement pour camions aménagés (19 places)
- 11 EHPAD, résidences ou foyer logement pour personnes âgées, soit un taux élevé d'équipement pour les personnes de plus de 75 ans tout type confondu<sup>5</sup> et un taux faible pour les équipements médicalisés<sup>6</sup> pour les personnes de plus de 75 ans
- 2 résidences pour personnes handicapées à Cluses et Magland
- plus de 100 places en hébergement d'urgence, soit 2,2 places pour 1 000 habitants, essentiellement à Cluses

### 3. Les marchés immobiliers et fonciers

A l'instar des tendances nationales, la construction est en ralentissement dans le territoire ces dernières années (après un pic dans les années 2005-2007), ainsi que la promotion dans la commune de Cluses.

Néanmoins, il convient de rappeler que la construction neuve ne représente qu'un cinquième des mouvements dans le parc de logement : les installations et mutations se font majoritairement dans le parc existant.



<sup>4</sup> Source : fichier ECOLO (logements conventionnés) DDT74, 2014 (logements familiaux publics et privés, hors hébergement)

<sup>5</sup> 168‰ dans la 2CCAM (avec une hypothèse de 3 000 habitants environ de +75 ans en 2014 et 504 places recensées dans le diagnostic), contre 123‰ en taux d'équipement non médicalisé en France, 110‰ en Haute-Savoie

<sup>6</sup> 78‰ dans la 2CCAM, contre 99‰ en France, 94‰ en Haute-Savoie

Les prix de l'immobilier sont particulièrement diversifiés dans la communauté de communes selon les communes (touristiques/de vallée) et quartiers (plaine/coteaux notamment), selon les types de biens (existant/neuf notamment). Par exemple, un appartement existant se vendait 1 950 €/m<sup>2</sup> en moyenne entre 2004 et 2011 dans la communauté de communes hors stations touristiques mais 3 800 €/m<sup>2</sup> sur la même période en neuf, en prenant en compte les communes touristiques<sup>7</sup>. Par ailleurs, les prix des terrains nus ont fortement augmenté sur cette même période, passant de 54 €/m<sup>2</sup> en 2004 à 141 €/m<sup>2</sup> (hors stations).

Ces prix de l'immobilier sont en décalage avec les revenus des habitants :

- tant en acquisition (pour preuve, la très forte utilisation du Prêt à Taux Zéro ces dernières années, comme souligné par le Porter à Connaissance de l'Etat),
- qu'en location (10€/m<sup>2</sup> pour un appartement<sup>8</sup> en 2013 ; 64% des locataires de 2011 étaient éligibles au parc social).

Dans le parc locatif social, les rotations restent limitées et les durées d'occupation s'allongent. Parallèlement, la demande en logement social est forte (1 464 ménages au 1<sup>er</sup> février 2015, contre 300 attributions par an environ, soit une attente théorique moyenne de plus de 4 ans). Les acteurs de l'habitat du territoire soulignent par ailleurs une évolution qualitative de la demande (ménages de plus petite taille, difficultés à louer les logements sociaux aux loyers les plus élevés, notamment).

## 4. Zoom sur des besoins spécifiques

### • Adaptation des logements et hébergement pour personnes âgées

Comme cela a déjà été souligné, la communauté de communes n'est pas épargnée par le vieillissement d'une partie de sa population, ce qui engendre des besoins actuels ou futurs d'adaptation du parc de logements existant (par exemple, plus de 5 600 propriétaires occupants âgés de plus de 60 ans), ou d'hébergement spécialisé. Le territoire dispose d'un bon équipement en hébergement dédié aux personnes âgées, notamment dépendantes, mais qui ne répond pas à tous les besoins, compte tenu des listes d'attente pour entrer en EHPAD<sup>9</sup>.

### • Adaptation des résidences sociales et offre en FJT

En ce qui concerne l'hébergement social, il convient de relever un vieillissement des publics en résidence sociale, un manque de places dues à l'absence (et l'impossibilité) de parcours résidentiels. La résidence sociale de Cluses (80 places, résidence Narcisse Perrin, ex FJT) va être démolie et serait à reconstruire avec une capacité moindre.

Deux Foyers de Jeunes Travailleurs sont présents à Flaine, mais aucun ne permet l'accueil classique de jeunes travailleurs (il s'agit d'établissements recevant des saisonniers). A ce titre, la Mission locale évoque un besoin minimum de 30 places d'hébergement pour des jeunes travailleurs ne parvenant pas à décohabiter, tandis que les élus et partenaires locaux font part des problématiques de logements d'apprentis, de jeunes stagiaires ou alternants dans les entreprises du territoire.

Pour les travailleurs saisonniers, les besoins sont estimés entre 30 et 60 places. Il s'agit aussi bien de saisonniers des stations touristiques que de travailleurs en intérim dans les entreprises industrielles en vallée.

<sup>7</sup> Source : données Perval (notaires)

<sup>8</sup> Source : données agence immobilière (diagnostic Polytech de 2013)

<sup>9</sup> A titre d'exemple, en 2014 50 personnes attendaient pour intégrer l'EHPAD de Cluses, qui ne dispose que de 58 lits.

- **Habitat et accueil des gens du voyage**

La communauté de communes a l'obligation de réaliser 45 places en aires d'accueil (terrain aménagé en vue du passage ou court séjour) dont 30 sont programmées à Thyez et 15 restent à programmer.

Neuf ménages sédentarisés ont également été identifiés au schéma départemental (en 2011), sur le site de la Maladière à Cluses, relevant de besoins en terrain familial (terrain aménagé en vue de l'habitat permanent).

## 5. Les politiques locales de l'habitat

- **La communauté de communes**

Récemment créée, elle n'a pas d'antériorité en matière de politique de l'habitat. Dans ses compétences actuelles figurent, outre l'élaboration du PLH, la politique de la ville.

Un quartier de la communauté de communes, les Ewües, a été identifié comme quartier prioritaire par l'Etat. Une étude sociale et urbaine a déjà été réalisée, démontrant la fragilité sociale des ménages, les besoins de réhabilitation du parc (social et privé). L'élaboration du contrat de ville est en cours en association avec l'ensemble des partenaires et la commune de Cluses.

Par ailleurs, il convient de noter qu'un Agenda 21 local a été signé en 2010 avec la plupart des communes de l'actuelle intercommunalité, prévoyant notamment l'élaboration du Programme Local de l'Habitat et diverses pistes stratégiques pouvant concerner l'habitat : l'approvisionnement en eau potable et la collecte des eaux usées, les transports collectifs et alternatifs, l'efficacité énergétique des projets, la lutte contre la précarité énergétique, la sensibilisation à l'efficacité énergétique dans l'habitat, la solidarité avec les seniors...

- **Les communes**

Les communes sont déjà impliquées en matière de logement, de façon inégale selon leur taille et leurs ressources (en ingénierie ou financières) :

- Réserves foncières ou immobilières parfois avec le concours de l'Etablissement Public Foncier 74 et mise à disposition de foncier à destination des bailleurs sociaux
- Dispositions particulières dans le règlement d'urbanisme, permettant de produire une offre en logement locatif abordable (Thyez, Scionzier, Saint-Sigismond, le Reposoir, ...)
- Négociations avec les promoteurs privés (Thyez, Scionzier, ...).
- Opérations d'aménagement (Marnaz, ...)
- Animation d'Associations Foncières Urbaines (Arâches-la-Frasse)
- Etude de requalification et d'OAP (Mont-Saxonnex, Saint-Sigismond, le Reposoir ...)
- Etc.

A ce jour, les communes conduisent de nombreux projets d'habitat et identifient au moyen de leur Plan Local d'Urbanisme, de nombreuses opportunités de production de l'habitat.

Six communes sont dotées d'un PLU plus ou moins récent et quatre communes disposent d'un POS : l'élaboration du PLU est en cours ou en projet à Cluses, Mont-Saxonnex et Nancy-sur-Cluses ; le PLU de Thyez a été récemment annulé (retour au POS).

Des communes signataires de l'agenda 21 se sont engagées dans l'étude ou la réalisation de petits écoquartiers ou de projets relatifs aux personnes âgées tels que Papyloft (Thyez), appartements à services partagés (Cluses), maison des aînés (Cluses)...

- **L'Etat**

Les enjeux de **L'Etat** en matière d'habitat ont été précisés dans son porter à connaissance : répondre aux besoins des gens du voyage, fixer des objectifs vis-à-vis des personnes les plus défavorisées, répondre aux obligations en matière de production de logements sociaux et d'hébergement, mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat, élaborer et mettre en œuvre un contrat de ville. Le Préfet a par ailleurs fixé des objectifs en matière de production de logements saisonniers.

Enfin, la loi ALUR et la loi pour la ville de 2014 ont renforcé le rôle de l'intercommunalité dans la politique habitat en instaurant des obligations nouvelles, mais qui peuvent prendre appui sur des pratiques existantes à formaliser :

- l'élaboration d'un plan partenarial de gestion de la demande en logement définissant notamment un lieu d'accueil des demandeurs sur la communauté de communes
- la création d'une conférence intercommunale du logement et l'élaboration d'une convention intercommunale de mixité sociale, qui devront définir des objectifs de mixité sociale et d'équilibre de peuplement, dans et entre les quartiers de l'intercommunalité

- **Les autres partenaires institutionnels de la politique habitat**

Le **Conseil Régional** interviendra dans le financement de l'habitat locatif social dès que la 2CCAM sera engagée dans un PLH pour des opérations respectant le référentiel régional en matière de performances énergétiques ; la région interviendra directement auprès des bailleurs (sociaux ou privés).

Le **Conseil Départemental** intervient quant à lui en soutien aux communes et aux bailleurs en matière d'ingénierie et d'études préalables, de production de logements locatifs sociaux neufs, de production de résidences sociales, de réhabilitation du parc public et du parc privé (aides directes ou animation de dispositifs dédiés). Le soutien aux logements PLUS est conditionné à l'existence d'un PLH.

Les Conseils Régional et Départemental sont d'ailleurs financeurs du travail d'élaboration de ce 1<sup>er</sup> PLH.

**L'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie** : la communauté de communes et les communes y adhèrent depuis 2012.

## **6. Les perspectives et projets pouvant influencer sur la future politique locale de l'habitat**

Plusieurs projets et perspectives sont à même d'influer sur le développement futur du territoire et sur les marchés de l'habitat à l'horizon 2021, échéance prévisible du PLH (2016-2021).

- **Les perspectives socioéconomiques**

- Les tendances générales du marché du logement qui se caractérise par une baisse des transactions et une stabilisation voire une baisse des prix
- Les prévisions de croissance de la population et des résidences principales (+180 à +220 résidences principales par an<sup>10</sup>)
- L'effort attendu de production de logement locatif social dans les 4 communes du pôle urbain

---

<sup>10</sup> + 33% d'augmentation des résidences principales entre 2020 et 2050 estimés pour la 2CCAM dans les perspectives du SAGE de l'Arve

- La poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages
- La poursuite du vieillissement de la population
- La poursuite de la baisse de revenus et de la saisonnalité de l'emploi pour certains ménages, en lien avec les mutations impactant l'emploi industriel et commercial
- Poursuite de la dynamique touristique autour du Grand Massif
  
- **Les projets favorisant la mobilité**
  - Le développement des transports collectifs dans le pôle urbain et des transports à la demande dans le reste du territoire, dès 2016
  - La connexion avec la liaison ferroviaire CEVA (Genève-Annemasse), confortant les pôles multimodaux de Cluses et Magland sur le territoire, à partir de 2018-2020
  - Le projet FuniFlaine après 2020 (départ prévu sur Magland)
  
- **Les contraintes**
  - Les capacités limitées d'assainissement dans les communes de Magland, Saint-Sigismond, Nancy-sur-Cluses, avec des investissements programmés par la ZCCAM, aujourd'hui compétente (elle élabore actuellement son Plan Prévisionnel d'Investissement)
  - La constructibilité limitée de certains secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques, inondation notamment, qui vont impliquer des contraintes plus fortes dans certains territoires inondables au bord de l'Arve, dont Magland

## Orientations stratégiques

*Elles visent à répondre aux besoins identifiés et correspondent au projet qui sera porté par la 2CCAM dans le cadre de son 1<sup>er</sup> Programme Local de l'Habitat.*

### **1. Adapter le parc existant, privé et public, et mobiliser le parc privé vacant**

Compte tenu des rythmes de construction attendus (cf. orientation 2), 80% des logements qui seront habités en 2030 sont déjà construits. Par ailleurs, comme l'a souligné le diagnostic, la majorité des installations et des mutations se font dans le parc existant. C'est pourquoi la politique habitat doit s'attacher en priorité à adapter le parc de logement existant.

Ces interventions publiques sur le parc existant devront contribuer à conserver son attractivité en regard de l'offre nouvelle, pour le maintenir adapté aux besoins actuels et futurs : statut locatif ou accession, temporaire ou permanent, taille, confort, environnement urbain, transition énergétique...Elles se heurtent à des contraintes fortes d'ordre technique, financier ou opérationnel (notamment dans le parc privé).

Parallèlement, il conviendra que les bailleurs sociaux et les communes poursuivent leur politique d'amélioration de leur patrimoine.

(Le renouvellement des logements et hébergements (démolition/reconstruction) sera traité dans l'orientation 2).

- **Améliorer les logements des quartiers prioritaires et accompagner les copropriétés en difficulté**

Les quartiers relevant de la politique de la ville, Les Ewües à Cluses, quartier prioritaire, le Crozet à Scionzier et Les Valignons à Marnaz, quartiers en veille, répondent à une demande de logements sociaux (loyers très modérés). Les Ewües/le Crozet sont identifiés comme d'intérêt régional. Ils sont tout particulièrement concernés par des projets de réhabilitation à venir pour adapter les logements aux demandes et les rénover. L'enjeu est bien de permettre à ces quartiers d'être plus attractifs (remédier à la vacance par évitement et par inadéquation des logements aux besoins) afin qu'ils continuent de répondre à une offre en logement social et à l'attractivité générale de l'agglomération et des communes où ils se situent.

Quelques copropriétés dégradées ou en grande difficulté, dont certaines situées aux Ewües, sont déjà identifiées, font l'objet d'une veille, et d'actions ciblées, notamment avec l'entrée du bailleur social Halpades parmi les copropriétaires permettant d'intervenir auprès des ménages et des copropriétés en difficulté.

- **Accompagner l'amélioration du parc privé diffus : logements occupés et vacants**

De manière plus diffuse et croissante, sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes, des logements existants devront être adaptés aux besoins des personnes vieillissantes ou en perte de mobilité, mais aussi d'économie (de charges) et de transition énergétique. Plus ponctuellement, des situations d'habitat indigne, mal connues, seront à résorber.

Enfin, quelques communes du territoire comptent une part et un nombre de logements vacants importants. Une part d'entre eux pourra être reconquise, soit par les propriétaires privés eux-mêmes, soit par d'autres opérateurs si nécessaire, voire détruite (après acquisition) en cas de vacance irrémédiable pour favoriser des opérations de renouvellement urbain.

## 2. S'inscrire dans la perspective de construction de 250 résidences principales par an, diversifiées et abordables

La construction de logements et d'hébergements nouveaux vise à répondre à différents types de besoins :

- des besoins quantitatifs liés au desserrement au sein des ménages existants, à l'arrivée de nouvelles populations (solde positif entre départs et arrivées), au renouvellement du parc existant vétuste ou inadapté,
- des besoins qualitatifs, permettant la production d'une offre aujourd'hui absente ou sous représentée.

Ces nouveaux logements se situeront soit sur terrain libre, soit sur terrain bâti : changement de destination (transformation de bâtiments) ou renouvellement du bâti existant (démolition de bâtiments à usage d'habitation ou non).

### • Produire 240 à 360 logements par an

Dans la ZCCAM, les besoins à l'horizon 2021 (PLH 2016-2021) peuvent être estimés à 240/360 logements en fonction des hypothèses d'évolution suivantes :

MENAGES	Rappel 2011 ou tendances 1999-2011	Hypothèse basse ménages à l'horizon 2021	Hypothèse haute ménages à l'horizon 2021
Résidences principales nouvelles/an	+ 282 / an	+ 180 / an	+ 220 / an
Résidences principales	18 047	19 847	20 247
Taille moyenne des ménages	2,40	2,30	2,30
Population des ménages	43 279	45 650 (soit + 240/an environ)	46 568 (soit +330/an environ)

Description des hypothèses « ménages »

- *Hypothèse basse* : réduction de la taille moyenne des ménages, réduction de l'attraction démographique compte tenu du ralentissement économique : le territoire gagne environ 240 habitants par an
- *Hypothèse haute* : réduction de la taille moyenne des ménages, maintien de l'attraction démographique : le territoire gagne environ 330 habitants par an

LOGEMENTS	Rappel 2011 ou tendances 1999-2011	Hypothèse basse logements à l'horizon 2021	Hypothèse haute logements à l'horizon 2021
1) Evolution résidences principales/an	+ 282 / an	+ 180 / an	+ 220 / an
2) Evolution logements vacants/an	+ 63 / an	0	+ 30 / an
3) Renouvellement des résidences principales /an	- 1 / an	0 / an	+ 30 / an
4) Evolution résidences secondaires/an	+ 116 / an	+ 60 / an	+ 80 / an
5) Logements commencés	+ 460 / an	+ 240 / an	+ 360 / an

### Description des hypothèses « logements »

- Hypothèse basse :
  - 1) Fort ralentissement de l'accroissement de la population (hypothèse de poursuite de la crise économique et de limitation de l'attractivité du territoire)
  - 2) Stabilisation de la vacance (mise en œuvre d'une politique locale volontariste incitant à cette limitation/mobilisation)
  - 3) Soldenul de renouvellement du parc de logement existant
  - 4) Nette diminution de la production de résidences secondaires
  - 5) Nette diminution de la production de logements : 240 par an (180 par an hors résidences secondaires)
- Hypothèse haute :
  - 1) Accroissement de la population plus soutenu (ralentissement de la crise économique et renforcement de l'attractivité du territoire)
  - 2) La vacance s'accroît mais moins rapidement que par le passé
  - 3) Le renouvellement du parc de logements s'amplifie
  - 4) Diminution moins forte de la production de résidences secondaires
  - 5) La production de logements se maintient à un niveau élevé : 360 par an (280 par an hors résidences secondaires)

L'Etat et ses partenaires procèdent actuellement à une nouvelle estimation des besoins en résidences principales par bassin d'habitat. Leurs premières estimations concordent avec les estimations du PLH : elles indiquent un besoin de 225 à 267 logements, soit une fourchette plus resserrée que les **180 à 280 logements estimés** par le PLH (hors résidences secondaires).

**L'hypothèse de 250 logements par an, sur laquelle la 2CCAM envisage de se positionner serait donc très proche de l'hypothèse médiane de l'Etat.**

#### • Territorialiser l'offre

Les objectifs de production de logement sont précisés par commune en tenant compte de l'armature urbaine existante, des sites touristiques et des contraintes locales :

- Un pôle urbain intercommunal (Cluses, Scionzier, Thyez et Marnaz) prioritaire en termes de développement urbain
- 2 pôles secondaires moyennement équipés : Magland et Mont-Saxonnex ; Magland est dotée d'une gare, mais connaît des difficultés d'assainissement à court terme et un Plan de Prévention des Risques, notamment d'inondation à l'étude, qui contraindrait son développement
- Des bourgs en balcon, plus ou moins peuplés, équipés et animés : Arâches-la-Frasse, Saint-Sigismond, Le Reposoir et Nancy-sur-Cluses ; Saint-Sigismond et Nancy-sur-Cluses connaissent des problématiques d'assainissement à court/moyen terme.
- Des stations touristiques, dont Les Carroz et Flaine (sur Arâches-la-Frasse et Magland).

#### • Diversifier et renouveler l'offre

Concernant les résidences principales à produire, elles doivent contribuer à la diversification et au renouvellement de l'offre, et notamment :

- une offre d'habitat de qualité (logement + service + déplacement) en locatif public (PLAi, PLUS, PLS), locatif privé, accession sociale, accession libre

- au moins 66 logements locatifs sociaux par an correspondant aux objectifs de mixité sociale pour la période 2014-2015-2016 (réponse aux demandes et respect de la loi SRU pour les 4 communes déficitaires) ; mais il conviendra de refixer les objectifs annuels pour la période 2017-2021, éventuellement majorés des objectifs de reconstruction (2 bâtiments à détruire au Crozet, FJT à détruire à Cluses, autres démolitions aux Ewües ?)
- Un effort de rattrapage complémentaire dans les communes de niveau intermédiaire (objectif de 5 % des résidences principales à Mont-Saxonnex, dans un premier temps) ou jouant un rôle spécifique (objectif de 10 % des résidences principales à Arâches-la-Frasse)
- dans les autres communes dépassant le seuil des 10% (Magland) ou des 5% (Nancy-sur-Cluses<sup>11</sup>, Saint-Sigismond, Le Reposoir), il n'est pas proposé d'accroître l'offre locative publique dans le cadre de ce premier PLH, à l'exception de Saint-Sigismond<sup>12</sup> pour accompagner une réflexion en cours ; mais une offre locative sociale supplémentaire pourra être obtenue par une action spécifique sur le parc privé.
- une offre spécifique supplémentaire de logements et d'hébergement saisonnier, principalement à Arâches-la Frasse.

L'effort attendu de production de logement locatif social dans les 4 communes du pôle urbain (en déficit vis-à-vis de la loi), pourrait représenter **entre 40% et 50% de la production nouvelle de résidences principales** ; mais les logements locatifs sociaux pourront également être produits par conventionnement de logements privés ou par acquisition/amélioration de logements existants.

---

<sup>11</sup> Projet programmé et en cours de 6 logements (SEMCODA).

<sup>12</sup> Etude dans un secteur d'OAP (orientation d'aménagement et de programmation).

### **3. Favoriser les parcours résidentiels et l'accès au logement**

Le diagnostic a démontré que l'accès au logement ou à l'hébergement de leur choix est problématique pour certaines personnes ou ménages des communes, ce qui a pour conséquence de « bloquer » leur parcours résidentiel. Il s'agit notamment de :

- L'accès au logement social et la mobilité dans le parc locatif social,
- L'accès des jeunes à un logement autonome,
- L'hébergement des jeunes (décohabitants, étudiants en formation post bac (BTS) ou en stage, apprentis mineurs, etc.),
- L'hébergement saisonnier,
- Le maintien à domicile et l'accès aux structures d'hébergement des personnes âgées,
- La sortie de foyers de résidents vieillissants.

Au-delà des aspects quantitatifs, auxquelles les orientations 1 et 2 répondent, il est nécessaire d'améliorer la connaissance des besoins et la mise en relation de l'offre et de la demande, à l'échelle intercommunale.

#### **• Animer une conférence intercommunale du logement pour faciliter les attributions communales**

Le renforcement de la coopération entre les acteurs de l'habitat et les différentes communes facilite les parcours résidentiels des ménages et habitants. Ainsi, la communauté de communes pourra jouer un rôle de facilitateur et d'animateur pour définir :

- Des modalités intercommunales d'accueil et d'information des demandeurs, en lien avec un bailleur chef de file et des communes,
- Des objectifs partagés en matière d'attributions et de mutations de logements, en lien avec l'Etat et les réservataires,
- Des objectifs de mixité sociale et d'équilibre du peuplement,
- Etc.

#### **• Connaître la demande et amorcer la mise en place de l'information des demandeurs**

Afin de répondre au mieux aux besoins des demandeurs, il est important de les connaître précisément. Dans le département de Haute-Savoie, la demande en logement social est actuellement recensée par l'ADIL. L'intercommunalité est associée aux réflexions sur le basculement dans le Système National d'Enregistrement de la demande en logement. D'ici là, la 2CCAM et ses communes membres se positionneront sur la formalisation de guichets d'enregistrement locaux.

Par ailleurs, l'information des demandeurs en logements devra être renforcée au cours du PLH, afin de répondre aux besoins des habitants et aux obligations légales en la matière. La structuration progressive d'une politique habitat passera notamment par la mise en place d'un lieu d'accueil et d'information des demandeurs (sur l'état de leur demande, sur leurs chances d'obtenir une réponse, etc.).

Ainsi, la communauté de communes mettra en place un plan partenarial de gestion de la demande, dont le suivi sera assuré par la conférence intercommunale du logement.

#### **• Recenser l'offre d'hébergement spécifique**

Dans le cadre du diagnostic, un recensement des hébergements spécifiques des communes a déjà été réalisé (cf. annexe au diagnostic). A l'avenir, la communauté de communes pourra tenir à jour ce listing, en y ajoutant d'autres éléments ou les productions nouvelles : les chambres chez l'habitant à destination des jeunes, les logements adaptés à

la perte d'autonomie,... Ce travail de capitalisation intercommunale pourra à terme permettre de mieux coordonner la production neuve d'hébergement spécifique afin d'être davantage corrélée aux besoins (pour les jeunes et les personnes âgées, par exemple).

- **Mobiliser des chambres chez l'habitant à destination des jeunes**

Le diagnostic a souligné le besoin d'une reconstitution d'une offre à destination des jeunes (cf. orientation 2, reconstruction du Foyer de Jeunes Travailleurs de Cluses). Néanmoins, la mobilisation de chambres chez l'habitant peut constituer une offre complémentaire dont la communauté de communes pourrait assurer la coordination, soit en régie, soit via un prestataire ou une association porteuse de projet. Cette mobilisation pourra avoir pour vocation de mettre en relation des personnes (notamment âgées) disposant de chambres disponibles et des jeunes recherchant une chambre sur leur lieu de formation, de stage ou de contrat à durée limitée (éventuellement saisonnier), en milieu rural ou urbain.

## **4. Mobiliser les partenaires et mettre en œuvre la politique locale de l'habitat**

La communauté de communes doit pouvoir exercer sa compétence dans la politique communautaire de l'habitat, en lien avec ses autres compétences, directement ou indirectement liées à l'habitat : la politique de la ville, les déplacements, les services à la population...

En outre, elle a pour mission de coordonner l'action des différents partenaires concernés, dont les communes et les bailleurs sociaux.

La mise en œuvre du programme d'actions supposera donc un travail d'animation non seulement sur un plan technique et opérationnel, mais également sur un plan politique : suivi et évaluation continue de la politique conduite, suivi des évolutions locales relatives aux marchés de l'habitat et des évolutions réglementaires éventuelles, arbitrages et réorientations éventuelles à envisager.

A défaut de PLU communautaire, la 2CCAM sera associée à l'élaboration des PLU communaux et formulera un avis sur les PLU arrêtés (en tant que personne publique et autorité organisatrice des transports urbains).

Pour cela, les instances de suivi et de pilotage seront confortées : animation, observatoire, commission habitat, comité de pilotage élargi aux acteurs locaux et institutionnels.

## Annexe

### 1. Objectifs de production de logement par commune

#### Territorialisation résidences principales

Communes	Ménages - tendances passées		Hypothèse 2016-2021	
	Croissance des ménages 1999-2011 (solde)	Soit moyenne annuelle de croissance des ménages 1999-2011	Hypothèse annuelle de croissance des ménages 2016-2021	Hypothèse de production annuelle de résidences principales 2016-2021
Arâches-la-Frasse	91	8	6	7
Cluses	748	62	49	55
Marnaz	428	36	28	32
Mont Saxonnex	239	20	16	18
Nancy-sur-Cluses	23	2	1	2
Saint Sigismond	48	4	3	4
Scionzier	788	66	51	58
Theyez	722	60	47	53
Magland	246	20	16	18
Le Reposoir	54	5	4	4
<b>2CCAM</b>	<b>3 387</b>	<b>282</b>	<b>220</b>	<b>250</b>
<b>Dont pôle urbain</b>				198
<b>Dont autres communes</b>				52
<b>% pôle urbain</b>				79%

Source : ménages INSEE 2011

Hypothèse annuelle de croissance des ménages : un taux de croissance démographique toujours positif mais inférieur aux tendances passées

Hypothèse annuelle de production de résidences principales : avec une vacance limitée et un renouvellement important du parc de logements

## 2. Objectifs de production de logements locatifs sociaux par commune

Objectifs de production logements locatifs sociaux (hors saisonniers)  
/ hypothèse de production de 250 résidences principales par an

Communes	Total à produire sur la durée du PLH 2016-2021	Moyenne à produire par année sur la durée du PLH 2016-2021	Rappel production de résidences principales 2016-2021	Soit part des logts loc. sociaux/ production de résidences
Arâches-la-Frasse	16	3	7	40%
Cluses	108	18	55	32%
Marnaz	77	13	32	41%
Mont Saxonnex	24	4	18	23%
Nancy-sur-Cluses	0	0	2	0%
Saint Sigismond	3	1	4	14%
Scionzier	186	31	58	53%
Thyez	162	27	53	50%
Magland	0	0	18	0%
Le Reposoir	0	0	4	0%
<b>2CCAM</b>	<b>576</b>	<b>96</b>	<b>250</b>	<b>38%</b>
Dont SRU	533	89	198	45%
Dont hors SRU	43	7	52	14%

Y compris les 48 en reconstruction à Scionzier.



**Cluses Arve  
& montagnes**  
Territoire de réussites

---

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2016-2021  
COMMUNAUTE DE COMMUNES  
CLUSES ARVE ET MONTAGNES**

---

Document adopté par le conseil communautaire le 19 mai 2016

Programme d'actions

## Sommaire

<b><u>PREAMBULE .....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>ORIENTATION 1 : ADAPTER LE PARC EXISTANT, PRIVE ET PUBLIC, ET MOBILISER LE PARC PRIVE VACANT .....</u></b>	<b><u>4</u></b>
1. A court terme, communiquer sur les aides existantes en matière d'amélioration de l'habitat privé.....	5
2. A moyen terme, soutenir la rénovation énergétique du parc privé diffus et l'adaptation à la perte d'autonomie .....	7
3. Agir sur les copropriétés dégradées, notamment à Cluses, et Scionzier .....	9
4. Améliorer la connaissance des besoins et difficultés de réhabilitation du parc locatif social .....	11
5. Garantir ou renouveler l'attractivité résidentielle des quartiers prioritaires de la politique de la ville.....	12
6. Requalifier le site de la Maladière en terrain familial pour l'habitat permanent de familles du voyage sédentarisées .....	14
7. Mobiliser des chambres chez l'habitant à destination des jeunes .....	15
<b><u>ORIENTATION 2 : S'INSCRIRE DANS LA PERSPECTIVE DE LA CONSTRUCTION DE 250 RESIDENCES PRINCIPALES PAR AN, DIVERSIFIEES ET ABORDABLES .....</u></b>	<b><u>16</u></b>
8. Produire les logements prioritairement dans les secteurs stratégiques identifiés ou à identifier .....	17
9. Produire les logements locatifs sociaux dans les secteurs stratégiques identifiés ou à identifier .....	20
10. Soutenir la production des logements dédiés aux travailleurs en mobilité professionnelle et aux saisonniers .....	22
11. Réaliser et gérer les aires d'accueil prévues au schéma départemental .....	23
<b><u>ORIENTATION 3 : FAVORISER LES PARCOURS RESIDENTIELS ET L'ACCES AU LOGEMENT</u></b>	<b><u>24</u></b>
12. Animer la conférence intercommunale du logement (à mettre en place en 2015) .....	25
13. Mettre en place et animer le plan partenarial de gestion .....	26
<b><u>ORIENTATION 4 : MOBILISER LES PARTENAIRES ET METTRE EN ŒUVRE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT .....</u></b>	<b><u>27</u></b>
14. Déterminer et conduire une politique foncière et immobilière permettant la production des logements et hébergements.....	28
15. Associer la communauté de communes à l'élaboration et à la révision des PLU communaux.....	29
16. Animer et suivre la politique locale de l'habitat .....	30
<b><u>ANNEXE .....</u></b>	<b><u>32</u></b>
1. Approche budgétaire, dans le cadre des compétences actuelles de la 2CCAM.....	32
2. Lien entre PLH et PLU communaux .....	33
3. Récapitulatif des obligations légales en logements sociaux pour Cluses, Scionzier, Marnaz et Thyez (hors reconstruction) .....	35

## Préambule

Par une délibération du 23 mai 2013, la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes (2CCAM) s'est engagée dans l'élaboration de son Programme Local de l'Habitat (PLH).

**Cette adoption est souhaitée avant le 31/12/2015 :**

- pour doter la communauté de communes d'une politique locale de l'habitat lisible sur les 10 communes de son territoire et pour les 6 prochaines années, permettant aux partenaires d'accompagner cette politique,
- pour répondre à une obligation légale,
- pour permettre aux opérateurs de bénéficier des aides apportées par le Conseil Régional et le Conseil Départemental sur les seuls territoires dotés d'un PLH.

Le PLH comprend un diagnostic, des orientations et un programme d'actions.

Le **diagnostic** se décompose en deux parties complémentaires : un état des lieux de l'habitat (réalisé et validé en 2013) et une synthèse des besoins, opportunités et enjeux du territoire (réalisée en 2014 et validée en avril 2015).

Des **orientations stratégiques et territorialisées** en matière d'habitat ont été établies et validées en avril 2015.

Elles ont servi de base à l'élaboration du **présent programme d'actions** qui cherche à répondre aux besoins actuels et futurs des habitants de la 2CCAM, en fixant les objectifs les plus réalistes possibles. Ce programme d'actions respecte et retranscrit les obligations légales tout en tenant compte du contexte territorial, marqué notamment par la création récente de la communauté de communes et ses compétences limitées ainsi que des ressources contraintes des collectivités.

Ce document constitue le projet de programme d'actions du PLH arrêté par le conseil communautaire le 26 octobre 2015, suite à l'avis des communes.

Il est transmis à M. le Préfet et à la Commission Régionale de l'Habitat et de l'Hébergement, pour avis, avant approbation/

**Il est rappelé que les aides financières sont déterminées selon des modalités propres à chaque collectivité territoriale ou service de l'Etat, dans la limite des enveloppes financières disponibles et sous réserve de l'évolution des financements.**

**Orientation 1 : adapter le parc existant, privé et public, et mobiliser le parc privé vacant**

	<p><b>1. A court terme, communiquer sur les aides existantes en matière d'amélioration de l'habitat privé</b></p>
<p>Contexte, rappel des constats</p>	<p>Le diagnostic a démontré qu'une partie du parc de logements de l'intercommunalité était vieillissante (par exemple, 42% du parc de logements ont été construits avant 1975, avant les premières réglementations thermiques). En conséquence, des propriétaires occupants sont concernés par des problématiques de précarité énergétique ou d'adaptation des logements à la perte d'autonomie. La part des logements vacants est notable dans certaines communes.</p> <p>L'Agence Nationale de l'Habitat et le Conseil Départemental de Haute-Savoie disposent d'un ensemble d'aides financières (subventions, prêts, incitations fiscales) qui permettent de répondre à ces besoins relatifs aux résidences principales. L'ANAH peut contribuer au conventionnement (avec ou sans travaux); sous certaines conditions, ces logements peuvent être comptabilisés au titre de la loi SRU. Malgré un grand nombre de ménages éligibles à ces aides dans le territoire, leur mobilisation reste limitée.</p> <p>L'association Prioriterre (mandatée par le Conseil Départemental) réalise des permanences d'information sur les possibilités de rénovation énergétique, une fois par mois dans une commune de la ZCCAM.</p> <p>La problématique de réhabilitation des résidences et logements touristiques est également présente, mais elle s'inscrit plus dans une logique économique (l'immobilier de loisirs) que dans une logique résidentielle. Elle n'est pas intégrée au PLH.</p>
<p>Objectifs visés</p>	<p>En l'absence de dispositif local spécifique ou dans l'attente de sa mise en place (voir actions 2 et 3), favoriser <u>la diffusion de l'information</u> des aides mobilisables par des propriétaires occupants ou bailleurs pour la réhabilitation ou l'adaptation de leur logement.</p> <p>Répondre à des besoins d'amélioration énergétique ou d'adaptation des logements aux personnes en perte d'autonomie ou à mobilité réduite.</p> <p>Participer au dynamisme de l'économie locale du bâtiment et à la revalorisation des bases fiscales locales.</p>
<p>Descriptif de l'action</p>	<p>Proposer des contenus pédagogiques et actualisés pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des textes d'informations dans les bulletins, sites municipaux et communautaires au moins 2 fois par an</li> <li>- Des dépliants ou brochures en mairies et communauté de communes, associations d'aides à domicile, agences immobilières, etc.</li> </ul> <p>De façon complémentaire, réaliser un point d'informations annuel dans les conseils municipaux de chaque commune ; dédier une commission habitat annuelle à l'habitat privé afin de faire le point sur la mobilisation des aides dans le territoire, d'évaluer l'opportunité d'actions plus volontaristes.</p> <p>Le recours à un prestataire extérieur pourra être envisagé en cours de PLH.</p>
<p>Maîtrise d'ouvrage</p>	<p>ZCCAM</p>
<p>Budget communautaire</p>	<p>Budget spécifique supports : 8 000 € Animation assurée par le/la chargé(e) de mission habitat (action 16).</p>
<p>Partenariat technique ou financier</p>	<p>ANAH, CG74, ADIL, communes, prestataire (par ex. Prioriterre, Act Habitat, etc.)</p>

Calendrier de réalisation	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	X	X	X			
Conditions de réussite	Mise à jour régulière des informations et relais communaux Evolution statutaire si recours à un prestataire					
Indicateurs de suivi et évaluation	Evolution du nombre de propriétaires aidés sur le territoire					

	<p><b>2. A moyen terme, soutenir la rénovation énergétique du parc privé diffus et l'adaptation à la perte d'autonomie</b></p>
<p>Contexte, rappel des constats</p>	<p>Le diagnostic a démontré qu'une partie du parc de logements de l'intercommunalité était vieillissante. A titre d'exemple, 42% du parc de logements ont été construits avant 1975 soit avant les premières réglementations thermiques. En conséquence, des propriétaires occupants sont potentiellement concernés par des problématiques de précarité énergétique ou d'adaptation des logements à la perte d'autonomie.</p> <p>L'Agence Nationale de l'Habitat et le Conseil Départemental de Haute-Savoie disposent d'un ensemble d'aides financières (subventions, prêts, incitations fiscales) qui permettent de répondre à ces besoins.</p> <p>La mise en place d'une convention de type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat entre la communauté de communes et ses partenaires après une étude pré-opérationnelle, permet de prioriser les interventions et de mettre en place une animation adéquate. Une fois signée, elle réserve des financements pour la réhabilitation du parc de logement selon une ou plusieurs thématiques prioritaires.</p> <p>A noter que pour l'immobilier de loisirs il existe une procédure spécifique, l'opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir (ORIL), concernant les locations touristiques et le logement des saisonniers.</p>
<p>Objectifs visés</p>	<p>Cibler des aides à la réhabilitation sur des thématiques propres au territoire et quantifier les publics / les logements éligibles.</p> <p>Démultiplier le levier d'action de l'ANAH par un renforcement de la communication et par un abondement des aides.</p> <p>Participer au dynamisme de l'économie locale du bâtiment et à la revalorisation des bases fiscales locales.</p>
<p>Descriptif de l'action</p>	<p>Réaliser une étude pré-opérationnelle d'OPAH sur l'ensemble du parc privé du territoire (diffus et copropriétés, toutes communes), puis réaliser l'OPAH.</p> <p><u>Etude pré-opérationnelle</u></p> <p>Faire réaliser par un prestataire un travail statistique et de repérage territorial afin de cibler les thématiques prioritaires du territoire, en distinguant différentes typologies de territoires.</p> <p><u>Animation et suivi</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permanences à destination des propriétaires et aide au montage de dossiers</li> <li>- Désignation de référents communaux (relais entre demandeurs et animateurs)</li> <li>- Démarchage direct des propriétaires en difficulté, orientation vers une vente ou un bail à réhabilitation, le cas échéant</li> <li>- Poursuite de la communication sur les aides <i>via</i> les bulletins / sites municipaux et communautaire</li> <li>- Actions de sensibilisation des entreprises du territoire à l'éco-réhabilitation afin de maximiser les retombées économiques</li> <li>- Aide financière directe de la 2CCAM auprès des propriétaires (abondement) sous réserve de modifications statutaires</li> <li>- Bilans annuels.</li> </ul>
<p>Maîtrise d'ouvrage</p>	<p>2CCAM, sous réserve de modifications statutaires après débat en conseil communautaire et conseils municipaux</p>
<p>Budget communautaire</p>	<p>Etude pré-opérationnelle d'OPAH : 30 000€ dont 15 000€ pour 2CCAM            Animation d'une OPAH (3 ans) : 150 000€ sur 3 ans dont 60 000€ pour 2CCAM            Abondement des aides classiques pour les propriétaires, sous conditions : à définir pour la 2CCAM (seconde période triennale)</p>

Partenariat technique ou financier	ANAH CD74 : aide au suivi/animation d'OPAH ou PIG, dispositif DORÉMI ADIL Conseil Régional : CDDRA (jusqu'en 2017) Fournisseurs d'énergie Prestataire pour l'étude pré-opérationnelle et l'animation					
Calendrier de réalisation	2016	2017	2018	2019	2020	2021
			étude	OPAH	OPAH	OPAH
	2018 : étude pré-opérationnelle 2019-2021 (voire 2023) : réalisation d'une OPAH					
Conditions de réussite	Adaptation des statuts de la 2CCAM Bonne animation Complément d'aides locales					
Indicateurs de suivi et évaluation	Nombre de prises de contacts avec les propriétaires Nombre de logements rénovés Nombre de conventionnements de logements (propriétaire bailleur)					

#### Focus : Aides mobilisables (non exhaustif)

##### Etude pré-opérationnelle, environ 30 000 €

Anah, hypothèse de 15 000 €

Pas d'aide du Conseil Départemental ou d'autres partenaires

Reste à charge de la 2CCAM : 15 000 €

##### Suivi-animation, environ 50 000 €/an pendant 3 ans soit 150 000 €/durée du PLH

Anah, hypothèse d'une aide de 75 000 €

Conseil Départemental, aide de 15 000€

Reste à charge de la 2CCAM : 20 000 €/an pendant 3 ans soit 60 000 €/durée du PLH (+ éventuel abondement par ménage)

#### Montants de travaux pouvant être générés sur le territoire

Hypothèse de 15 logements réhabilités ou adaptés par an pendant 3 ans (renforcement de la communication) puis de 35 logements par an pendant 3 ans (OPAH).

Hypothèse de travaux moyens de 20 000 € par logement.

Hypothèse de 3M€ de travaux potentiellement générés.

	<h3>3. Agir sur les copropriétés dégradées, notamment à Cluses, et Scionzier</h3>
Contexte, rappel des constats	<p>L'Etat estime que 44 copropriétés sont considérées comme fragiles sur le territoire, parmi lesquelles 5 sont particulièrement en difficulté aux Ewües à Cluses (4 bâtiments), deux en perdition à Scionzier (Edelweiss, Primevères) et une dans le quartier de la Sardagne à Cluses.</p> <p>Des réunions régulières se tiennent avec la commune de Cluses, un représentant du préfet, le concessionnaire du chauffage urbain, les mandataires judiciaires et Halpades.</p> <p>Une démarche d'OPAH « copropriétés » a déjà été initiée par la commune de Cluses avec le lancement d'une étude pré-opérationnelle sur 8 copropriétés, dont certaines dans le périmètre Etat du quartier prioritaire de la politique de la ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bât C3, 2 à 8 rue de l'avenir</li> <li>- Bât K, 3 à 21 allée du parc</li> <li>- BâtD, 1 à 7 allée du clos fleuri</li> <li>- BâtF, 40 av. G. Clémenceau</li> <li>- BâtM1, 3 allée des Saules</li> <li>- Galeries nouvelles : av. G. Clémenceau</li> <li>- Les Noailles, rue Ampère</li> <li>- Copropriété Martin, 40 av. de la Sardagne</li> </ul>
Objectifs visés	Accompagner le redressement des 8 à 10 copropriétés dégradées, tant en termes de gestion globale que d'adaptation du bâti et du peuplement.
Descriptif de l'action	<p>Poursuite de la démarche d'étude pré-opérationnelle d'OPAH communale engagée mi-2015 car compatible avec la politique d'habitat communautaire. L'évaluation triennale du PLH pourra juger de l'opportunité d'une extension de la démarche à d'autres copropriétés.</p> <p>Conduire une OPAH copropriétés dégradées à Cluses : prévoir une animation spécifique pour encourager la réalisation de travaux dans les parties communes ou les lots d'habitations principales. Cette OPAH copropriétés dégradées permet l'octroi d'une subvention au syndicat de la copropriété, sous réserve de l'élaboration d'une stratégie de redressement pérenne.</p> <p>Soutenir la mise en place d'un POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en copropriétés) à Scionzier, afin d'anticiper la dégradation éventuelle de copropriétés.</p>
Maîtrise d'ouvrage	Communes de Cluses et de Scionzier (dans l'état des compétences actuelles)
Budget communautaire	Aucun
Partenariat technique ou financier	<p>ANAH : étude et travaux</p> <p>CD74 : aide aux propriétaires occupants modestes</p> <p>Bailleurs social ou EPF 74 : acquisitions immobilières</p> <p>Région Rhône-Alpes via le CDDRA (jusqu'en 2017) ; aide AMO QEB et aide à la réhabilitation énergétique des copropriétés</p> <p>Prestataire pour l'étude pré-opérationnelle et l'animation</p> <p>Fournisseurs d'énergie</p>

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Calendrier de réalisation	X	X	X			
Conditions de réussite	Diagnostic socio-économique préalable des copropriétés et des copropriétaires, pour déterminer le meilleur montage financier possible. Lien avec l'action concernant le quartier prioritaire des Ewües (action 4).					
Indicateurs de suivi et évaluation	Amélioration de l'état et de la gestion des copropriétés : évolution des taux d'impayés, travaux engagés et financés, etc.					

<b>4. Améliorer la connaissance des besoins et difficultés de réhabilitation du parc locatif social</b>													
Contexte, rappel des constats	<p>Le diagnostic du PLH n'a pas fait état de problématique majeure en matière de réhabilitation du parc locatif social. Néanmoins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- plusieurs réhabilitations sont prévues dans les quartiers prioritaires ou en veille (les Ewües à Cluses, le Crozet à Scionzier, les Valignons à Marnaz)</li> <li>- d'autres ensembles locatifs sociaux anciens peuvent être concernés (la Rassetaz à Thyez par exemple, ensemble immobilier de 1978 composé de 9 bâtiments et 120 logements du bailleur Haute-Savoie habitat, qui présente les caractéristiques d'un habitat social dégradé)</li> <li>- au cours de la démarche d'élaboration du PLH, des difficultés de réhabilitation ont été soulevées, notamment si de l'amiante devait être présente</li> </ul> <p>Si les politiques classiques de réhabilitation sont du ressort de la politique patrimoniale des bailleurs sociaux, certaines problématiques spécifiques (transition énergétique, accessibilité problématique, amiante) peuvent relever de l'intérêt général.</p>												
Objectifs visés	Améliorer la connaissance de l'état du parc social et des éventuelles difficultés de réhabilitation sur l'ensemble du territoire à l'instar de ce qui sera fait dans les quartiers prioritaires.												
Descriptif de l'action	<p>Réunir une fois par an les bailleurs du territoire pour mettre en commun les diagnostics par bailleur afin d'anticiper les besoins et difficultés de réhabilitation future du parc locatif social.</p> <p>Si des problématiques spécifiques venaient à être soulevées, un soutien éventuel de la 2CCAM pourrait être envisagé pour la seconde période triennale, sous réserve de modifications statutaires.</p>												
Maîtrise d'ouvrage	Bailleurs : diagnostics patrimoniaux 2CCAM : animation												
Budget communautaire	Assuré par le/la chargé(e) de mission habitat.												
Partenariat technique ou financier	<p>DDT74</p> <p>CD74 : 7,5% du coût de l'opération TTC avec plafond de 1 500 € par logement et montant plancher de 10 000€ TTC en coût d'opération</p> <p>Conseil Régional : aide AMO QEB et aide à la réhabilitation énergétique des logements sociaux, publics et privés</p>												
Calendrier de réalisation	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2016	2017	2018	2019	2020	2021	X	X	X			
2016	2017	2018	2019	2020	2021								
X	X	X											
Conditions de réussite	Implication des différents bailleurs du territoire. Modification statutaire si intervention financière de la collectivité sur des projets particuliers (seconde période triennale).												
Indicateurs de suivi et évaluation	Tenue des réunions annuelles												

	<p><b>5. Garantir ou renouveler l'attractivité résidentielle des quartiers prioritaires de la politique de la ville</b></p>
<p>Contexte, rappel des constats</p>	<p>Plusieurs quartiers de logements collectifs denses de la communauté de communes répondent à des besoins en logements abordables (loyers très modérés), qu'il s'agisse de logements locatifs sociaux ou logements privés. Certains de ces quartiers subissent une perte d'attractivité ou sont volontairement évités par des demandeurs en logements moins en difficulté ; ce qui peut concourir à un déséquilibre de peuplement.</p> <p>Au titre de la politique de la ville, le territoire de la communauté de communes compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les Ewües à Cluses, un quartier prioritaire (périmètre Etat) et le territoire vécu qui l'entoure (ex. Zone Urbaine Sensible)</li> <li>- Deux quartiers de veille, le Crozet à Scionzier et les Valignons à Marnaz</li> </ul> <p>Les quartiers des Ewües/Le Crozet sont identifiés comme des quartiers d'intérêt régional au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.</p>
<p>Objectifs visés</p>	<p>Maintenir ou renouveler l'attractivité résidentielle des trois quartiers afin qu'ils continuent de répondre à une demande en logements abordables.</p>
<p>Descriptif de l'action</p>	<p>Intervenir sur le bâti existant pour l'adapter aux besoins :</p> <p><u>Les Ewües à Cluses</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Démolition/reconstruction du FJT,</li> <li>- réhabilitation et/ou démolition de copropriétés en grande difficulté</li> <li>- réhabilitation prioritaire du parc locatif social à pérenniser</li> <li>- reconstruction sur les opportunités foncières libérées,</li> <li>- intervention sur des sites à enjeux identifiés : commerces, parkings</li> <li>- réalisation d'un centre de ressources communales</li> </ul> <p><u>Le Crozet à Scionzier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- démolition de trois bâtiments de 48 logements sociaux Halpades (dé-densification) ;</li> <li>- reconstruction d'un nombre équivalent de logements en dehors du quartier (2/3 en PLUS et 1/3 en PLAI).</li> <li>- réhabilitation prioritaire du parc locatif social à pérenniser</li> <li>- Intervention communale sur les espaces extérieurs, les équipements publics, la desserte routière et par transports en commun</li> </ul> <p><u>Les Valignons à Marnaz</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réhabilitation de 100 logements</li> <li>- intervention communale sur les espaces extérieurs</li> </ul>
<p>Maîtrise d'ouvrage</p>	<p>Communes et Halpades : actions 2CCAM : animation du Contrat de Ville</p>
<p>Budget communautaire</p>	<p>Intégré au contrat de ville</p>
<p>Partenariat technique ou financier</p>	<p>Halpades, Caisse des dépôts et consignations, ANRU (quartier d'intérêt régional), Conseil Régional, Conseil Départemental, Action Logement...</p>

Calendrier de réalisation	Durée du contrat de ville : 2015-2020					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	X	X	X	X	X	
Conditions de réussite	Mise en œuvre de l'OPAH copropriétés à Cluses (action 3) Mise en place de la conférence intercommunale du logement (action 11) Information et concertation avec les habitants/locataires					
Indicateurs de suivi et évaluation	Solde de logements démolis/reconstruits pour ne pas aggraver le déficit des communes (loi SRU) Diversification, occupation et attractivité des logements des quartiers					

	<b>6. Requalifier le site de la Maladière en terrain familial pour l'habitat permanent de familles du voyage sédentarisées</b>					
Contexte, rappel des constats	Neuf ménages ont été identifiés au schéma départemental des gens du voyage (en 2011) sur le site de la Maladière à Cluses, relevant de besoins en terrain familial (terrain aménagé en vue de l'habitat permanent).					
Objectifs visés	Répondre à une situation d'habitat indigne de neuf ménages sédentarisés.					
Descriptif de l'action	Réaliser une étude de faisabilité puis l'aménagement du site de la Maladière en vue de la réalisation d'un terrain familial de 9 emplacements (soit l'équivalent de 18 places caravanes).					
Maîtrise d'ouvrage	2CCAM : étude pré-opérationnelle (2015-2016) Commune de Cluses : aménagement, dans l'état des compétences actuelles (des évolutions statutaires peuvent être envisagées au cours du PLH - prise de compétence de la 2CCAM)					
Budget communautaire	Etude pré-opérationnelle : 25 000 € Aménagement : commune de Cluses, dans l'état des compétences actuelles					
Partenariat technique ou financier	Etude pré-opérationnelle : Conseil Départemental dans le cadre du pôle compétence  Aménagement : - Ville de Cluses, 236 000 € (dans l'état des compétences actuelles) - subventions Etat, 192 000 € - subventions CD 74, 72 000 €					
Calendrier de réalisation	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	étude	réalisation				
Conditions de réussite	Information et concertation avec les occupants Information et concertation avec les riverains, le cas échéant Faisabilité au POS d'un projet d'intérêt général emportant modification du POS, si besoin					
Indicateurs de suivi et évaluation	Nombre de ménages logés					

### Focus : le terrain familial

#### De quoi s'agit-il ?

Il s'agit d'un terrain aménagé en vue du stationnement permanent de caravanes, ce que n'autorise pas une aire d'accueil. La circulaire du 17 décembre 2003 en fixe le cadre légal. En termes de normes minimales techniques d'équipement, il est prévu 150 m<sup>2</sup> par emplacement (75 m<sup>2</sup> par place caravane), une douche, deux WC et un bac à laver par emplacement. Sa gestion est de type locative. Le terrain familial n'est pas décompté au titre de la loi SRU, il n'est pas considéré comme du logement social.

#### Quelle aide de l'Etat ?

70% du montant HT des travaux plafonnés à 15 245 € par place caravane + majoration de la Dotation Générale de Fonctionnement

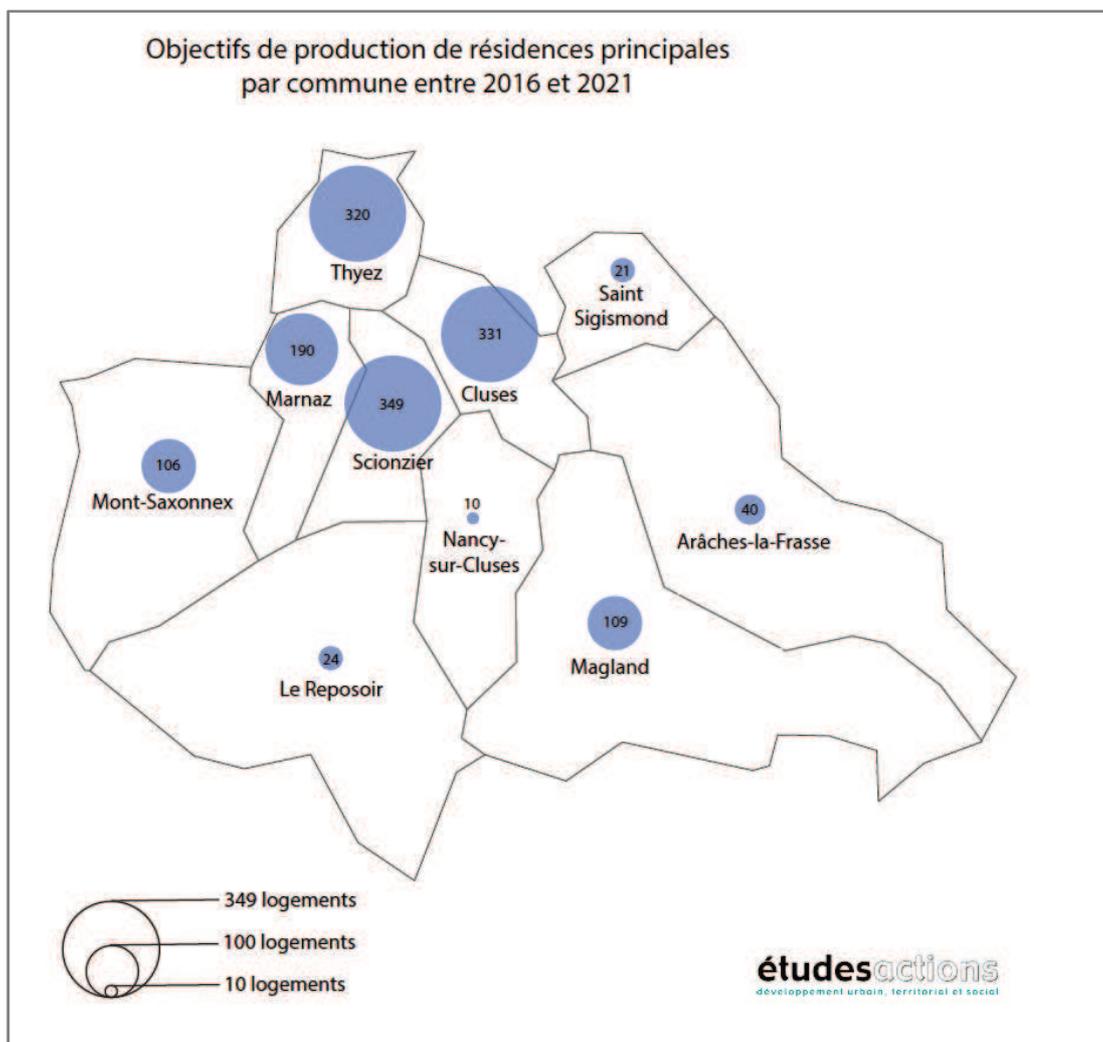
	<b>7. Mobiliser des chambres chez l'habitant à destination des jeunes</b>					
Contexte, rappel des constats	Le diagnostic a démontré qu'il existe un réel besoin d'hébergement à disposition de jeunes mineurs ou majeurs, du territoire ou venant de l'extérieur (notamment pour de courtes durées, un apprentissage, un stage, un emploi saisonnier, etc.). L'actuel Foyer de Jeunes Travailleurs de Cluses, voué à une démolition prochaine doit être reconstruit pour répondre à ces besoins (cf. action 10). La mobilisation de chambres chez l'habitant(dispositif existant déjà dans d'autres territoires) peut constituer une offre transitoire et complémentaire.					
Objectifs visés	Répondre à une partie des besoins en hébergement des jeunes du territoire et contribuer à l'attractivité du territoire pour des jeunes en formation ou en insertion professionnelles.					
Descriptif de l'action	<p>De façon transitoire pendant la démolition du Foyer de Jeunes Travailleurs de Cluses, puis de façon complémentaire, désigner un porteur de projet mettant en relation des jeunes demandeurs en logement et des personnes souhaitant partager leur domicile. Les hébergeurs pourraient notamment être des personnes âgées ayant besoin d'une aide ponctuelle, d'une présence régulière, dans une perspective intergénérationnelle.</p> <p>Le porteur de projet aura pour mission :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de formaliser une charte d'accueil(engagements de chacun, durée participation financière, etc.)</li> <li>- de mobiliser des accueillants (courriers, réunions d'informations)</li> <li>- de proposer l'offre d'hébergement à des jeunes susceptibles d'être intéressés (via la mission locale, les centres de formations du territoire, les employeurs) : objectif de 30 chambres ?</li> <li>- d'accompagner les cohabitations (mise en relation préalable, bilans réguliers physiques et/ou téléphoniques)</li> </ul> <p>La 2CCAM assure un rôle de coordination de cette action, réalisée par un opérateur extérieur (par exemple, via un conventionnement avec la mission locale, l'office de tourisme, une association spécialisée, etc.).</p>					
Maîtrise d'ouvrage	2CCAM Désignation d'unopérateur.					
Budget communautaire	Animation de l'action et rémunération d'un opérateur : 5 000 €/an					
Partenariat technique ou financier	Mission locale, Bureau d'Information Jeunesse de Cluses					
Calendrier de réalisation	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	X	X	X	X	X	X
Conditions de réussite	Désignation d'un prestataire légitime auprès du public jeune : Mission Locale					
Indicateurs de suivi et évaluation	Nombre de binômes créés. Degré de stabilisation de ces binômes.					

**Orientation 2 : S'inscrire dans la perspective de la construction de 250 résidences principales par an, diversifiées et abordables**

8. Produire les logements prioritairement dans les secteurs stratégiques identifiés ou à identifier													
Contexte, rappel des constats	<p>La Communauté de communes s'est fixé comme orientation stratégique de poursuivre la croissance du parc de résidences principales, afin de tenir compte de la réduction de la taille moyenne des ménages, du maintien de l'attractivité démographique et des besoins de renouvellement du parc existant. Ces résidences principales nouvelles correspondent à de la production neuve et à une transformation de bâtiments existants, notamment via la stabilisation de la progression des logements vacants (cf. actions d'intervention sur le parc privé).</p>												
Objectifs visés	<p>La Communauté de communes se fixe pour objectif d'être en situation de produire en moyenne <b>250 résidences principales par an</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 220 par an sur la première période du PLH 2016-2017-2018 (compte tenu du contexte socio économique et des documents d'urbanisme en révision),</li> <li>- 280 par an sur la seconde période du PLH 2019-2020-2021</li> </ul> <p>Cette production se fera par construction neuve ou transformation de bâtiments existants.</p> <p>Cet objectif est ambitieux compte tenu des rythmes de production passés (entre 2007 et 2014) et des difficultés rencontrées par certaines communes en termes d'équipement : assainissement à Magland et Saint-Sigismond, scolaire à Scionzier...</p> <p>Il s'agit d'un objectif que se fixe l'intercommunalité, mais qui n'a pas de caractère contraignant.</p>												
Descriptif de l'action	Produire des résidences principales en respectant les objectifs définis par commune. Ces objectifs de production de résidences principales intègrent la mobilisation de logements vacants et les reconstructions correspondant au renouvellement du parc, dont celles prévues à Scionzier (48 logements) et Cluses (FJT, voir action 10).												
Maîtrise d'ouvrage	Communes / PLU ou POS												
Budget communautaire	Néant												
Partenariat technique ou financier	Personnes Publiques Associées à l'élaboration ou à la révision des documents d'urbanisme, dont ZCCAM.												
Calendrier de réalisation	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>220/an</td> <td>220/an</td> <td>220/an</td> <td>280/an</td> <td>280/an</td> <td>280/an</td> </tr> </tbody> </table> <p>2015-2017 : élaboration et approbation des PLU de Thyez, Scionzier, Cluses, Mont-Saxonnex, Nancy-sur-Cluses, Arâches-la-Frasse La commune de Scionzier exprime son attente d'un PLU communautaire.</p>	2016	2017	2018	2019	2020	2021	220/an	220/an	220/an	280/an	280/an	280/an
2016	2017	2018	2019	2020	2021								
220/an	220/an	220/an	280/an	280/an	280/an								
Conditions de réussite	<p>Fort enjeux de production dans les communes déficitaires. Secteurs à délimiter sur Cluses, Scionzier et Thyez. Cluses et Thyez sont régies par un POS : mise en œuvre de projets d'intérêt général emportant modification des POS si nécessaire. En lien avec action foncière (action 14) Scionzier : accompagner l'effort de construction par une réflexion sur la capacité d'accueil scolaire, compte tenu de la saturation du groupe scolaire existant. Magland : gérer les contraintes d'assainissement et du PPRI</p>												
Indicateurs de	Bilan annuel des capacités foncières et de la production de logements												

### Territorialisation résidences principales

Communes	Hypothèse de production annuelle de résidences principales 2016-2021	Secteurs stratégiques identifiés correspondant aux objectifs de production
Arâches-la-Frasse	7	Les Carroz 48 log + Les feux 32 log possibles
Cluses	55	Cœur de territoire (dont quartier de la gare) + opportunités diffuses et friches
Marnaz	32	ZAC + abords EHPAD actuel + terrains communaux + site EHPAD actuel (après 2020)
Mont Saxonnex	18	Le Jourdel (0,4 ha) + poste actuelle + usine + opportunités dans le bourg
Nancy-sur-Cluses	2	secteur Le Bourg-La Frasse après assainissement et révision du PLU
Saint Sigismond	4	1 secteur d'OAP au PLU (10-12 logements, étude en cours)
Scionzier	58	Nombreuses disponibilités au PLU
Thyez	53	Modifier le POS pour définir les secteurs stratégiques (dans l'attente du nouveau PLU)
Magland	18	Maison forte + Tour de Bellegarde + 2 bât communaux + terrains communaux
Le Reposoir	4	secteur AU en cœur de village + ancien presbytère
<b>2CCAM</b>	<b>250</b>	<b>moyenne annuelle, 220 à 280 par an</b>



**Territorialisation par commune et par période**

<b>Communes</b>	Production annuelle de résidences principales 2016-2017-2018	Production annuelle de résidences principales 2019-2020-2021
Arâches-la-Frasse	6	8
Cluses	49	62
Marnaz	28	35
Mont Saxonnex	16	20
Nancy-sur-Cluses	1	2
Saint Sigismond	3	4
Scionzier	51	65
Thyez	47	60
Magland	16	20
Le Reposoir	4	4
<b>2CCAM</b>	220	280

(moyennes arrondies par commune)

9. Produire les logements locatifs sociaux dans les secteurs stratégiques identifiés ou à identifier													
Contexte, rappel des constats	Les besoins en logements locatifs sociaux sont importants avec plus de 5 000 demandeurs inscrits dans le fichier de la demande en 2015 pour environ 300 logements attribués chaque année. A ces besoins se rajoutent ceux des jeunes en insertion, des personnes âgées ou en perte d'autonomie (pas toujours demandeurs en logement social) et des travailleurs saisonniers du tourisme.												
Objectifs visés	<p>Poursuivre une politique d'habitat volontariste visant à répondre aux besoins en logements abordables. Parmi ces besoins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 des 10 communes de la ZCCAM sont soumises à l'obligation d'atteindre 25 % de logements sociaux parmi leurs résidences principales d'ici 2025 ; de plus Scionzier doit compenser des démolitions déjà prévues, 48 logements au Crozet.</li> <li>- 3 communes s'engagent volontairement dans la production de logements sociaux pour les 6 prochaines années (Mont-Saxonnex, Arâches-la-Frasse et Saint-Sigismond).</li> <li>- Dans les autres communes il n'est pas programmé de logements locatifs sociaux publics pendant la durée du PLH.</li> </ul>												
Descriptif de l'action	<p><b>Produire 576 logements locatifs sociaux pendant la durée du PLH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>528 logements</b> pour favoriser la mise en œuvre des objectifs de logements locatifs sociaux et notamment des logements ayant les loyers et plafonds de ressources les plus adaptés aux demandeurs.</li> <li>- <b>48 logements</b> supplémentaires à Scionzier, correspondant aux besoins de reconstruction.</li> </ul> <p>Le tableau et la carte ci-dessous récapitulent ces objectifs globaux par commune et les secteurs stratégiques déjà identifiés.</p> <p>Chaque année, au moins 30% de ces logements seront des PLAI pour les quatre communes soumises à la loi SRU (plafonds de ressources correspondant à 60% des plafonds de ressources PLUS, logements sociaux « classiques »). Les logements PLS (plafonds de ressources correspondant à 130% des plafonds de ressources PLUS) seront limités à 20% maximum pour ces mêmes communes.</p>												
Maîtrise d'ouvrage	Bailleurs sociaux, Associations agréées												
Budget communautaire	Néant												
Partenariat technique ou financier	<p>Communes Etat Action Logement Conseil Départemental 74 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- études d'opportunité et de faisabilité dans le cadre du pôle compétence</li> <li>- aide à la production PLAI et PLUS : 1 500€ par logement aidé dans la limite de 50% du reste à charge supporté par la collectivité</li> </ul> <p>Conseil régional : aide AMO QEB et aide à la production d'offre nouvelle de logements sociaux (PLAI en priorité, PLUS) dans une démarche QEB</p>												
Calendrier de réalisation	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	2016	2017	2018	2019	2020	2021	X	X	X	X	X	X
2016	2017	2018	2019	2020	2021								
X	X	X	X	X	X								
Conditions de réussite	<p>Cette action est en relation directe avec l'action 14 (stratégie foncière).</p> <p>Mise en œuvre des outils favorisant le logement social dans les PLU communaux : Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement écrit et graphique, emplacements réservés pour la mixité sociale (30 à 100 % de locatif social)...</p>												

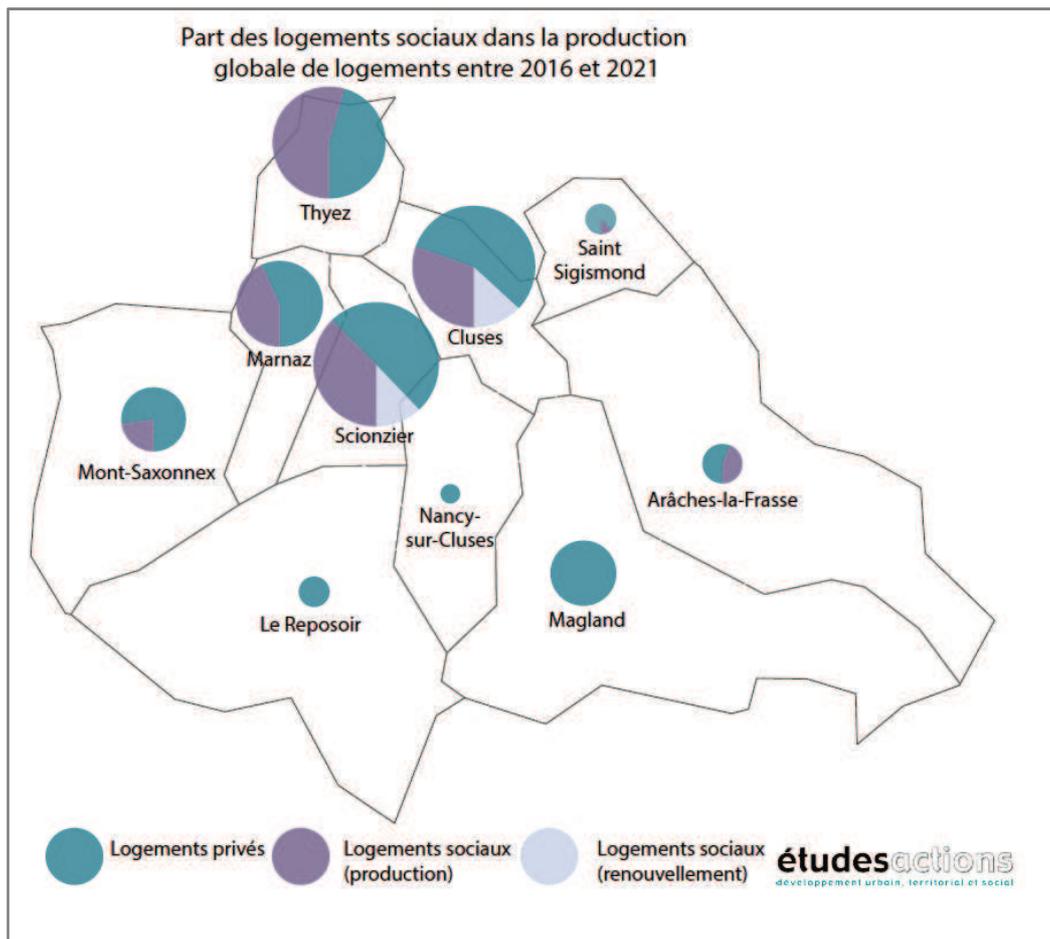
Indicateurs de suivi et évaluation

Nombre de logements locatifs sociaux produits  
Part des PLAI, des PLUS et des PLS

**Objectifs de production logements locatifs sociaux (hors saisonniers)  
/ hypothèse de production de 250 résidences principales par an**

Communes	Total à produire sur la durée du PLH 2016-2021	Secteurs stratégiques identifiés correspondant aux objectifs de production
Arâches-la-Frasse	16	Les Carroz 16 log
Cluses	108	y compris FJT ; secteurs à définir pour produire 30 à 100 % de logements locatifs sociaux
Marnaz	77	ZAC + abords EHPAD actuel + terrains communaux + site EHPAD actuel (après 2020)
Mont Saxonnex	24	Le Jourdel (0,4 ha) + poste actuelle + usine + opportunités en centre bourg
Nancy-sur-Cluses	0	
Saint Sigismond	3	1 secteur d'OAP au PLU, 4 logements seraient programmés
Scionzier	186	y compris reconstruction ; secteurs à définir : 30 à 100 % de logements locatifs sociaux
Thyez	162	secteurs à définir : 30 à 100 % de logements locatifs sociaux
Magland	0	
Le Reposoir	0	secteur AU en cœur de village + ancien presbytère ?
<b>2CCAM</b>	<b>576</b>	<b>hors saisonniers, y compris reconstruction et FJT (action 10)</b>
Dont SRU	533	
Dont hors SRU	43	

Des tableaux récapitulatifs en annexe précisent ces objectifs par période triennale pour les quatre communes soumises à la loi SRU.



<b>10. Soutenir la production des logements dédiés aux travailleurs en mobilité professionnelle et aux saisonniers</b>													
Contexte, rappel des constats	Les besoins en logements locatifs sociaux sont importants. A ces besoins se rajoutent ceux des jeunes en insertion et des travailleurs saisonniers du tourisme.												
Objectifs visés	Développer une offre de logement et d'hébergement adaptée aux travailleurs en mobilité professionnelle et aux saisonniers												
Descriptif de l'action	Reconstruire le FJT de Cluses : 50 logements maximum (au lieu de 104 lits) Produire des logements et hébergements pour saisonniers à Arâches-la-Frasse : 16 logements aux Carroz + 40 à définir à Flaine Proposer de nouveaux sites de stationnements pour camions aux Carroz ou à Flaine, si besoin. Réserver un ou deux logements communaux à des saisonniers dans les autres communes touristiques en balcon.												
Maîtrise d'ouvrage	Bailleurs sociaux, Associations agréées, SCI, communes												
Budget communautaire	Néant												
Partenariat technique ou financier	Commune de Cluses, commune d'Arâches-la-Frasse et Syndicat Intercommunal de Flaine Action Logement Conseil Départemental 74 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- études d'opportunité et de faisabilité dans le cadre du pôle compétence</li> <li>- 10 % du coût des travaux dans la limite de 6 000 € / logement, sous réserve d'un abondement équivalent des collectivités locales (communes dans l'état actuel des compétences)</li> <li>- aide à la création-adaptation de places de stationnement pour les saisonniers d'un montant de 30% du coût des travaux hors taxe avec un plafond de 1 000 € par place</li> </ul> Conseil régional (à confirmer)												
Calendrier de réalisation	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>16 Carroz</td> <td>50 Cluses</td> <td></td> <td>40 Flaine</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2016	2017	2018	2019	2020	2021	16 Carroz	50 Cluses		40 Flaine		
2016	2017	2018	2019	2020	2021								
16 Carroz	50 Cluses		40 Flaine										
Conditions de réussite	Partenariat avec les autres acteurs du logement ou de l'hébergement spécifique												
Indicateurs de suivi et évaluation	Demandes satisfaites, non satisfaites Taux d'occupation des logements et hébergement dédiés												

<b>11. Réaliser et gérer les aires d'accueil prévues au schéma départemental</b>													
Contexte, rappel des constats	<p>Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage prévoit la réalisation de 45 places en aire d'accueil (terrain aménagé en vue du passage ou du court séjour).</p> <p>Une aire d'accueil de 30 places caravanes a été inaugurée à l'été 2015 à Theyez.</p>												
Objectifs visés	Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage et satisfaire aux obligations légales (à défaut, impossibilité de bénéficier de la procédure administrative).												
Descriptif de l'action	<p>Identifier un second site pour une aire d'accueil de 15 places de caravanes, dans la communauté de communes.</p> <p><u>Aire d'accueil</u> : équipement public destiné au passage ou au séjour des gens du voyage, pour une durée pouvant atteindre quelques mois, fixée par le règlement intérieur.</p>												
Maîtrise d'ouvrage	ZCCAM												
Budget communautaire	<p>Investissement (15 places caravanes) : 500 000 €</p> <p>Coût de gestion : 50 000 € par an pour 15 places</p> <p>Rappel : coûts de gestion : 100 000 € par an pour 30 places (Marnaz)</p> <p>Redevances usagers perçues à déduire</p>												
Partenariat technique ou financier	<p>Conseil général : 4 000 € / place, soit 60 000 €</p> <p>Etat : 15 245 € / place, soit 229 000 €</p> <p>Aide à la gestion : 16 000 à 25 000 €/an, selon l'occupation réelle</p> <p>Majoration de la DGF</p>												
Calendrier de réalisation	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>15 places</td> <td>Gestion</td> <td>Gestion</td> <td>Gestion</td> </tr> </tbody> </table>	2016	2017	2018	2019	2020	2021			15 places	Gestion	Gestion	Gestion
2016	2017	2018	2019	2020	2021								
		15 places	Gestion	Gestion	Gestion								
Conditions de réussite	<p>Désigner le foncier nécessaire, portage politique du projet et concertation avec les riverains.</p> <p>Bilan du fonctionnement de l'aire de 30 places existantes et des stationnements illicites.</p> <p>Compatibilité avec le nouveau schéma départemental qui sera révisé en 2017.</p>												
Indicateurs de suivi et évaluation	<p>Bilan de la fréquentation des aires d'accueil : taux d'occupation, taux de rotation.</p> <p>Situations d'installations illégales en dehors des aires d'accueil et exercice de la procédure administrative.</p>												

## **Orientation 3 : Favoriser les parcours résidentiels et l'accès au logement**

	<b>12. Animer la conférence intercommunale du logement (à mettre en place en 2015)</b>												
Contexte, rappel des constats	<p>Le diagnostic et les groupes de travail avec les élus ont montré :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que l'accès à l'hébergement ou au logement est problématique pour certains ménages du territoire,</li> <li>- qu'il existe un besoin intercommunal d'améliorer la connaissance de la demande, des bonnes pratiques communales et de la mise en relation de l'offre et de la demande en logement social.</li> </ul> <p>Les lois ALUR (article 97) et Lamy (article 8) rendent obligatoire la mise en place d'une conférence intercommunale du logement, adoptant et suivant la mise en œuvre d'un document d'orientations sur les attributions ou mutations fixant les modalités de coopération entre les bailleurs et les réservataires.</p>												
Objectifs visés	Améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande en logements abordables												
Descriptif de l'action	<p>Tenue d'une réunion annuelle (a minima) coprésidée par le Préfet et le Président de la 2CCAM, adoptant des orientations partenariales, par exemple : Charte d'attribution (avec mise en commun de logements, définition de priorités, etc.) ; commission(s) sociale(s) pour des ménages prioritaires ; travail de modulation des loyers ; cotation de la demande, etc.</p> <p>Comme le souligne le schéma ci-dessous, la conférence intercommunale suit la mise en œuvre du plan partenarial de gestion (fiche 13) et la convention intercommunale de mixité (annexe au Contrat de Ville).</p>												
Maîtrise d'ouvrage	Communauté de Communes Cluses Arve et montagnes												
Budget communautaire	Préparation et animation des réunions : assuré par le/la chargé(e) de mission habitat												
Partenariat technique ou financier	Communes, Réservataires, Bailleurs, DDCS, ADIL												
Calendrier de réalisation	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	2016	2017	2018	2019	2020	2021	X	X	X	X	X	X
2016	2017	2018	2019	2020	2021								
X	X	X	X	X	X								
Conditions de réussite	Respect des modalités de coopération définies par les différentes parties prenantes.												
Indicateurs de suivi et évaluation	Tenue régulière des réunions de la conférence intercommunale du logement												



<b>13. Mettre en place et animer le plan partenarial de gestion</b>													
Contexte, rappel des constats	<p>Un accès à l'hébergement ou au logement problématique pour certains ménages du territoire.</p> <p>Un besoin d'améliorer la connaissance des besoins et la mise en relation de l'offre et de la demande.</p> <p>La loi ALUR (article 97) et plusieurs décrets parus en mai 2015 rendent obligatoire la mise en place d'un plan partenarial de gestion, document qui définit notamment l'organisation et le fonctionnement du service d'accueil et d'information des demandeurs ainsi que de la gestion partagée des demandes (notamment entre bailleurs et réservataires).</p>												
Objectifs visés	Améliorer l'information des demandeurs en logement social.												
Descriptif de l'action	<p>Formaliser un plan partenarial de gestion de la demande en logement, prévoyant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un service d'information des demandeurs</li> <li>- les informations qui sont communiquées au demandeur</li> <li>- les modalités locales d'enregistrement de la demande</li> <li>- la liste des demandeurs qui justifient un examen particulier</li> <li>- les méthodes permettant de favoriser les mutations</li> <li>- éventuellement, des mesures facultatives (cotation de la demande et location choisie)</li> </ul> <p>Il est notamment prévu que la communauté de communes pilote un service mutualisé de gestion de la demande en logements, en conservant les services communaux existants.</p>												
Maîtrise d'ouvrage	ZCCAM												
Budget communautaire	<p>Préparation et animation des réunions : assuré par le/la chargé(e) de mission habitat</p> <p>Recours à un prestataire pour le traitement ou l'analyse de données sur la demande et les attributions.</p>												
Partenariat technique ou financier	Communes, DDCS, Bailleurs, Réservataires, ADIL												
Calendrier de réalisation	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	2016	2017	2018	2019	2020	2021	X	X	X	X	X	X
2016	2017	2018	2019	2020	2021								
X	X	X	X	X	X								
Conditions de réussite	Respect des modalités de coopération définies par les différentes parties prenantes.												
Indicateurs de suivi et évaluation	Tenue régulière des réunions de la conférence intercommunale du logement (traitant de la mise en œuvre du plan partenarial de gestion).												

**Orientation 4 : mobiliser les partenaires et mettre en œuvre la politique locale de l’habitat**

	<b>14. Déterminer et conduire une politique foncière et immobilière permettant la production des logements et hébergements</b>					
Contexte, rappel des constats	Les documents d'urbanisme prévoient suffisamment de secteurs constructibles pour répondre à la programmation globale en logement du PLH. En revanche, la mise en œuvre de la programmation en logements sociaux nécessite, pour partie, d'identifier les sites potentiels d'accueil de cette programmation et, dans certains cas, une plus grande maîtrise foncière, complémentaire aux outils déjà mis en place dans le cadre des documents d'urbanisme. La communauté de communes dispose d'un potentiel foncier, notamment du fait de l'existence de friches industrielles sur son territoire. De plus, les deux plus grandes communes (Cluses et Scionzier), ont des taux de logements vacants importants, supérieurs à 10% (taux global modéré à l'échelle de la ZCCAM).					
Objectifs visés	Maîtriser le foncier ou les logements vacants nécessaires à la production de logements locatifs sociaux, là où les dispositifs de mixité (VEFA, vente en l'état futur d'achèvement) ou réglementaires (OAP et secteurs de mixité sociale au PLU) ne sont pas suffisants ou adaptés. Répondre aux besoins de logements abordables et diversifiés des habitants en stoppant l'augmentation continue de la vacance.					
Descriptif de l'action	Réaliser une étude foncière, en complémentarité avec les PLU : repérage des gisements fonciers (secteurs stratégiques actions 8 et 9) et immobiliers (friches industrielles, logements vacants notamment) nécessaires à la mise en œuvre des objectifs de logements locatifs sociaux et étude de capacité sommaire des sites. Déterminer une stratégie adaptée pour la mobilisation de ces logements : <ul style="list-style-type: none"> <li>- incitation à la réhabilitation (cf. action 3) et/ou à la location, notamment par un conventionnement ANAH (avec ou sans travaux)</li> <li>- démolition éventuelle en cas de vacance irréversible et opportunité de projet urbain</li> <li>- mise en place d'une fiscalité locale incitant à la vente</li> <li>- acquisition communale, acquisition-amélioration des bailleurs, ou bail à réhabilitation avec un bailleur / association</li> </ul>					
Maîtrise d'ouvrage	Etude : ZCCAM Portage foncier : communes et EPF74 (sous conditions)					
Budget communautaire	Etude : 33 000 €					
Partenariat technique ou financier	<u>Etude foncière</u> Conseil Départemental : 30% du montant des études plafonné à 10 000 € <u>Portage foncier</u> : L'EPF 74 intervient dans des conditions intéressantes si le projet comprend au moins 30% de logements locatifs sociaux (jusqu'à 100%) CD74 : aide aux réserves foncières (PLUS et PLAi)					
Calendrier de réalisation	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	étude foncière	acquisition / portage				
Conditions de réussite	Exercice du droit de préemption urbain des communes ou de l'Etat (commune de Thyez) Ou création de zones d'aménagement différé (ZAD) avec désignation d'un bénéficiaire pour le droit de préemption					
Indicateurs de suivi et évaluation	Réalisation de l'étude et sites identifiés dans chaque commune Nombre de sites maîtrisés et part de la programmation en logement réalisée dans ces sites					

15. Associer la communauté de communes à l'élaboration et à la révision des PLU communaux													
Contexte, rappel des constats	<p>La mise en œuvre du PLH nécessite un travail étroit entre la communauté de communes et les communes, notamment pour la traduction des objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme et les politiques d'aménagement des communes.</p> <p>Par ailleurs, les communes sont déjà impliquées en matière de logement, de façon inégale selon leurs ressources (en ingénierie ou financières) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- réserves foncières ou immobilières, parfois avec le concours de l'EPF</li> <li>- dispositions du PLU permettant de produire du logement social</li> <li>- négociations avec les porteurs de projet</li> <li>- opérations spécifiques d'aménagement (ZAC, association foncière urbaine)</li> <li>- étude de requalification</li> <li>- etc.</li> </ul> <p>A défaut de PLU communautaire, le code de l'urbanisme prévoit l'association de la communauté de communes en tant que personne publique à l'élaboration des documents d'urbanisme communaux. De plus elle doit être consultée sur les PLU arrêtés, avant enquête publique.</p> <p>(A tout moment, l'élaboration d'un PLU communautaire peut être confiée à la 2CCAM par les communes.)</p>												
Orientations, objectifs visés	Mobiliser les partenaires et mettre en œuvre la politique locale de l'habitat												
Descriptif de l'action	<p><b>A minima</b> : Assistance auprès des communes pour la prise en compte des objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme : participation aux réunions dédiées aux PPA, avis sur le PLU arrêté (avis technique, avis en commission, avis officiel à envoyer)</p> <p><b>Dans un souci de partage d'expérience</b> : Mutualiser et partager les réflexions en matière d'urbanisme et d'habitat à l'échelle communautaire, voire au-delà en formalisant un document pédagogique et opérationnel rendant compte des échanges et des bonnes pratiques en matière d'urbanisme et d'habitat sur le territoire. Animer une rencontre annuelle entre les élus de la commission aménagement associant les services techniques des communes de la 2CCAM sur des thématiques urbanistiques liées à l'habitat. Cet atelier d'urbanisme peut être thématique (plusieurs communes) ou territorial (une commune, un quartier), se dérouler en bureau ou sur place, etc.</p>												
Maîtrise d'ouvrage	2CCAM												
Budget communautaire	Assuré par le/la chargé(e) de mission habitat (fiche 15)												
Partenariat technique ou financier	DDT, CAUE, ADIL CD 74 (Pôle de compétences)												
Calendrier de réalisation	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	2016	2017	2018	2019	2020	2021	X	X	X	X	X	X
2016	2017	2018	2019	2020	2021								
X	X	X	X	X	X								
Conditions de réussite	Information et concertation avec les habitants												
Indicateurs de suivi et évaluation	<p>Nombre d'avis formulés</p> <p>Tenue des réunions de l'atelier d'urbanisme intercommunal</p>												

<b>16. Animer et suivre la politique locale de l'habitat</b>													
Contexte, rappel des constats	Pour une mise en œuvre opérationnelle, le programme local de l'habitat nécessite une animation et un portage politique, particulièrement stratégiques dans le cas de 2CCAM, qui est récemment créée et n'a pas exercé de compétence habitat jusqu'à présent.												
Objectifs visés	Mettre en place les outils de pilotage et de mise en œuvre du PLH, déjà amorcés dans le cadre de l'élaboration du PLH. Mettre en place des outils d'observation, de suivi et d'évaluation de la politique habitat de la 2CCAM.												
Descriptif de l'action	<p>En termes de pilotage, trois instances sont à pérenniser et adapter. Pour ce faire, il s'agira :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de décliner <u>la commission habitat/voirie/déplacements</u> en plusieurs groupes de travail, afin de désigner une équipe resserrée d'élus en charge de la mise en œuvre du PLH et de la coordination des actions communautaires, communales, partenariales. Certaines commissions pourront être thématiques (par exemple, portant sur l'habitat privé ou le lien entre PLH et PLU, etc.)</li> <li>- D'organiser la tenue d'un <u>comité de pilotage annuel</u>, réunissant les Maires et partenaires, présentant les bilans annuels (ou le bilan triennal)</li> <li>- D'animer la <u>conférence intercommunale du logement</u>(voir fiche 12)</li> </ul> <p>En termes de mise en œuvre, financement ou affectation d'un poste de technicien de la communauté de communes, en charge :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- du lancement et du suivi des actions du PLH sous maîtrise d'ouvrage communautaire (cahier des charges, procédures de marché public, lien avec les prestataires, organisation des réunions de travail, etc.)</li> <li>- de la réalisation des bilans annuels du PLH (en régie) et du bilan triennal, tenant lieu d'observatoire de l'habitat (recours à un prestataire)</li> <li>- du recensement en continu de l'offre d'hébergement spécifique et des logements accessibles aux personnes handicapées, afin d'améliorer la connaissance de ce type d'offre sur le territoire</li> </ul>												
Maîtrise d'ouvrage	2CCAM												
Budget	Au moins un demi emploi temps plein, soit environ 25 000 € par an Année 3, recours à un prestataire pour le bilan triennal : 10 000 € Année 6, évaluation incluse dans la prestation de révision du PLH 2022-2027												
Partenariat technique ou financier	Partenaires des actions du PLH												
Calendrier de réalisation	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	2016	2017	2018	2019	2020	2021	X	X	X	X	X	X
2016	2017	2018	2019	2020	2021								
X	X	X	X	X	X								
Conditions de réussite	Adaptation des ressources internes de la 2CCAM												
Indicateurs de suivi et évaluation	Tenue effective des réunions de pilotage Lancement et suivi des actions sous maîtrise d'ouvrage intercommunale												

## Le bilan triennal

### Comment peut-il être réalisé ?

- Organisation de rencontres communales et de rencontres partenariales de bilan à trois ans.
- Production d'analyses statistiques sur les dynamiques des marchés de l'habitat, de l'état du parc social, de la demande en logement (en lien avec le plan partenarial de gestion).
- Formalisation :
  - d'un observatoire de l'habitat triennal (dynamiques des marchés de l'habitat,)
  - d'un bilan triennal (état d'avancement des actions et analyse évaluative du PLH)
- Présentation de cet observatoire et du bilan en commission intercommunale de l'habitat.

Le bilan triennal peut permettre d'adapter le Programme Local de l'Habitat à la marge (sans modifier son économie générale), notamment si des évolutions statutaires permettent une intervention renforcée de la ZCCAM.

## Annexe

### 1. Approche budgétaire, dans le cadre des compétences actuelles de la 2CCAM

Elle indique :

- un rôle de coordination fort de la 2CCAM, pour des actions habitat et hébergement portées par différents maîtres d'ouvrage
- une action forte de la 2CCAM en matière d'accueil des gens du voyage

Programme Local de l'Habitat - budget prévisionnel 2CCAM	Maître d'ouvrage de l'action	Budget 2CCAM sur durée PLH	Budget 2CCAM par année					
			2016	2017	2018	2019	2020	2021
Orientation 1 : adapter le parc existant, privé et public et mobiliser le parc vacant								
1. A court terme, communiquer sur les aides existantes en matière d'amélioration de l'habitat privé	2CCAM	8 000 €	5 000 €	1 500 €	1 500 €			
2. A moyen terme, soutenir la rénovation énergétique du parc privé diffus et l'adaptation à la perte d'autonomie (hors abondement)	2CCAM	75 000 €			15 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €
3. Agir sur les copropriétés dégradées, notamment à Cluses, Scionzier et Marnaz	Cluses							
4. Améliorer la connaissance des besoins et difficultés de réhabilitation du parc locatif social	2CCAM							
5. Garantir ou renouveler l'attractivité résidentielle des quartiers prioritaires de la politique de la ville	Cluses, Scionzier							
6. Requalifier le site de la Maladière en terrain familial pour l'habitat permanent de familles du voyage sédentarisées	Cluses							
7. Mobiliser des chambres chez l'habitant à destination des jeunes	2CCAM	30 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €
Orientation 2 : s'inscrire dans la perspective de construction de 250 résidences principales par an, diversifiées et abordables								
8. Produire les logements prioritairement dans les secteurs stratégiques identifiés	Communes							
9. Produire les logements locatifs sociaux dans les secteurs stratégiques identifiés	Bailleurs sociaux							
10. Soutenir la production de logements dédiés aux travailleurs en mobilité professionnelle et aux saisonniers	Bailleurs, SCI, associations							
Orientation 3 : favoriser les parcours résidentiels et l'accès au logement								
12. Animer la conférence intercommunale du logement mise en place en 2015	2CCAM							
13. Animer le plan partenarial de gestion mis en place en 2015	2CCAM	30 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €
Orientation 4 : mobiliser les partenaires et mettre en œuvre la politique locale de l'habitat								
14. Déterminer et conduire une politique foncière et immobilière permettant la production des logements et hébergements	2CCAM, communes	23 000 €	23 000 €					
15. A défaut de PLU communautaire, associer la communauté de communes à l'élaboration ou révision des PLU communaux	2CCAM							
16. Animer et suivre la politique locale de l'habitat	2CCAM	160 000 €	25 000 €	25 000 €	35 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €
<b>SOUS TOTAL COORDINATION</b>		<b>326 000 €</b>	<b>63 000 €</b>	<b>36 500 €</b>	<b>61 500 €</b>	<b>55 000 €</b>	<b>55 000 €</b>	<b>5600 €</b>

Programme Local de l'Habitat - budget prévisionnel 2CCAM	Maître d'ouvrage de l'action	Budget 2CCAM sur durée PLH	Budget 2CCAM par année					
			2016	2017	2018	2019	2020	2021
Orientation 2 : s'inscrire dans la perspective de construction de 250 résidences principales par an, diversifiées et abordables								
11. Réaliser et gérer les aires d'accueil prévues au schéma départemental (redevances usagers déduites)	2CCAM	473 500 €	35 000 €	35 000 €	246 000 €	52 500 €	52 500 €	52 500 €
<b>SOUS TOTAL AIRES d'ACCUEIL</b>		<b>473 500 €</b>	<b>35 000 €</b>	<b>35 000 €</b>	<b>246 000 €</b>	<b>52 500 €</b>	<b>52 500 €</b>	<b>5200 €</b>

## 2. Lien entre PLH et PLU communaux

Cette partie est destinée à faciliter la prise en compte du PLH par les documents d'urbanisme. Elle rappelle le rapport de compatibilité entre le document d'urbanisme communal et le PLH et indique les éléments du PLH que les communes doivent prendre en compte dans leur document d'urbanisme.

Le Programme Local de l'Habitat, pour être mis en œuvre, doit s'appuyer sur les documents d'urbanisme, actuellement de compétence communale.

Ceux-ci doivent être compatibles avec le PLH et ne pas faire obstacle à cette réalisation.

### • Éléments du PLH à prendre en compte dans les documents d'urbanisme

Le PLH n'est pas un document de planification mais de programmation. Le PLU devra permettre la réalisation des logements locatifs sociaux prévus et mettre en œuvre les différents outils nécessaires à son atteinte. Ces principaux outils sont rappelés ci-dessous.

Les chiffres concernant la construction neuve dans sa globalité définis par l'action 8 de ce document, ne constituent pas un objectif mais une prospective, nécessaire notamment au dimensionnement du parc locatif social à développer, plus particulièrement dans les communes SRU.

En revanche, pour que le PLH puisse être mis en œuvre, la ZCCAM doit être associée aux réflexions des communes relatives aux projets d'habitat, notamment social, de manière à jouer son rôle de coordination des projets d'habitat et d'animation de la politique communautaire du logement.

### • Rappel des outils disponibles dans les PLU pour favoriser le logement locatif social

Les actions 9 et 13 du programme visent à développer des projets de logements sociaux par une plus grande initiative communale et maîtrise du foncier (qui peut notamment passer par l'exercice communal du droit de préemption urbain).

Sans maîtriser nécessairement le foncier, les communes peuvent également favoriser le logement social à travers leur document d'urbanisme, notamment dans un contexte de forte initiative des opérateurs privés dans certaines communes de vallée. Plusieurs outils existent à la date d'arrêt du projet de PLH (ces outils peuvent évoluer, prendre conseil auprès de la ZCCAM ou de la DDT, le cas échéant) :

- Projet d'Aménagement et de Développement Durables : il fixe les orientations stratégiques et territoriales y compris dans le domaine de l'habitat.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation : elles peuvent porter sur des secteurs ou sur une thématique (l'habitat notamment).
- Emplacement réservé pour la mixité sociale (article L123-2-b du code de l'urbanisme) : il institue une servitude de réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux sur un emplacement précis, en analogie avec les emplacements réservés pour équipement public.
- Pourcentage pour la mixité sociale (article L123-1-5-4°) : dans certains secteurs des zones U ou AU de la commune, le règlement écrit peut instaurer l'obligation pour le constructeur de réaliser une proportion de logements locatifs sociaux au sein d'une opération de logements.
- Optimisation des droits à construire pour le logement locatif social (article L127-1) : le règlement peut prévoir une majoration des droits à construire pour le logement social jusqu'à 50 %.

Article L123-2 « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant (...)

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. »

Article L123-1-5 « Le règlement peut (...) :

4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale »

Article L127-1. « Le règlement peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.»

### 3. Récapitulatif des obligations légales en logements sociaux pour Cluses, Scionzier, Marnaz et Thyez (hors reconstruction)

Ces tableaux précisent les objectifs communaux pour les trois périodes triennales de rattrapage fixées par l'Etat, pour les quatre communes soumises à la loi SRU :

- Cinquième période triennale 2014-2015-2016
- Sixième période triennale 2017-2018-2019
- Septième période triennale 2020-2021-2022

Il n'y pas de concordance temporelle avec la période de mise en œuvre du PLH (2016-2017-2018-2019-2020-2021) qui s'échelonne donc sur trois périodes triennales « communes SRU » :

- une année sur la cinquième période triennale (2016)
- la sixième période triennale (2017-2018-2019)
- les deux dernières années de la septième période triennale (2020-2021)

Les objectifs de logements sociaux fixés par la fiche action 9 sont donc une moyenne de ces trois périodes.

Ces tableaux ne concernent :

- Ni la reconstruction de logements existants qui seront ou seraient démolis (48 logements supplémentaires à Scionzier, déjà actés).
- Ni la programmation volontaire de logements locatifs sociaux dans les autres communes de la ZCCAM.

### Objectifs logements sociaux 2016 (5ème période triennale) - communes SRU

	Hypothèse théorique de production de résidences principales en 2016	Objectif de production de logements sociaux par commune	Part de la production de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales
Arâches-la-Frasse			
Cluses	49	15	31%
Marnaz	28	8	29%
Mont Saxonnex			
Nancy-sur-Cluses			
Saint Sigismond			
Scionzier	51	20	39%
Thyez	47	23	49%
Magland			
Le Reposoir			

Source : objectif 2016, 5ème période triennale, Etat

### Objectifs logements sociaux 2017-2019 (6ème période triennale) - communes SRU

	Résidences principales 2016 (estimation 1er janvier)	Objectif de 25% de logements sociaux (estimation)	Nombre de logts loc. sociaux en 2016 (SRU 2014 + objectif annuel*3)	Retard potentiel 2017	Objectif triennal théorique de rattrapage à 33%		Soit objectif de rattrapage annuel	Production de résidences principales 2017 - 2018 - 2019	Part de la production de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales
Arâches-la-Frasse									
Cluses	7 805	1 951	1 806	145	48		16	159	30%
Marnaz	2 264	566	453	113	37		12	91	41%
Mont Saxonnex									
Nancy-sur-Cluses									
Saint Sigismond									
Scionzier	3 089	772	582	190	63		21	167	37%
Thyez	2 697	674	445	229	76		25	154	49%
Magland									
Le Reposoir									

### Objectifs logements sociaux 2020-2021 (7ème période triennale) - communes SRU

	Résidences principales 2019 (estimation 1er janvier)	25% de logements sociaux (estimation)	Nombre de LLS en 2016 (SRU 2014 + objectifs annuels)	Retard potentiel 2020	Objectif triennal théorique de rattrapage à 50% (7ème période triennale)		Soit objectif de rattrapage annuel	Production de résidences principales 2020-2021	Part de la production de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales
Arâches-la-Frasse									
Cluses	7 951	1 988	1 854	134	67		22	124	36%
Marnaz	2 347	587	490	97	48		16	71	45%
Mont Saxonnex									
Nancy-sur-Cluses									
Saint Sigismond									
Scionzier	3 242	811	645	166	83		28	130	42%
Thyez	2 837	709	521	189	94		31	119	53%
Magland									
Le Reposoir									



**Cluses Arve**  
**& montagnes**  
Territoire de réussites

---

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2016-2021**  
**COMMUNAUTE DE COMMUNES**  
**CLUSES ARVE ET MONTAGNES**

---

Document adopté par le conseil communautaire le 19 mai 2016

Complément au diagnostic

## Sommaire

<b>Préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>Portrait de territoire (source CG 74).....</b>	<b>4</b>
<b>Le parc locatif social .....</b>	<b>11</b>
<b>Les obligations triennales (2014-2016) des communes en matière de production de logement locatif social .....</b>	<b>13</b>
<b>Les structures d’hébergement existantes.....</b>	<b>14</b>
<b>Les opportunités identifiées par les communes .....</b>	<b>15</b>

## Préambule

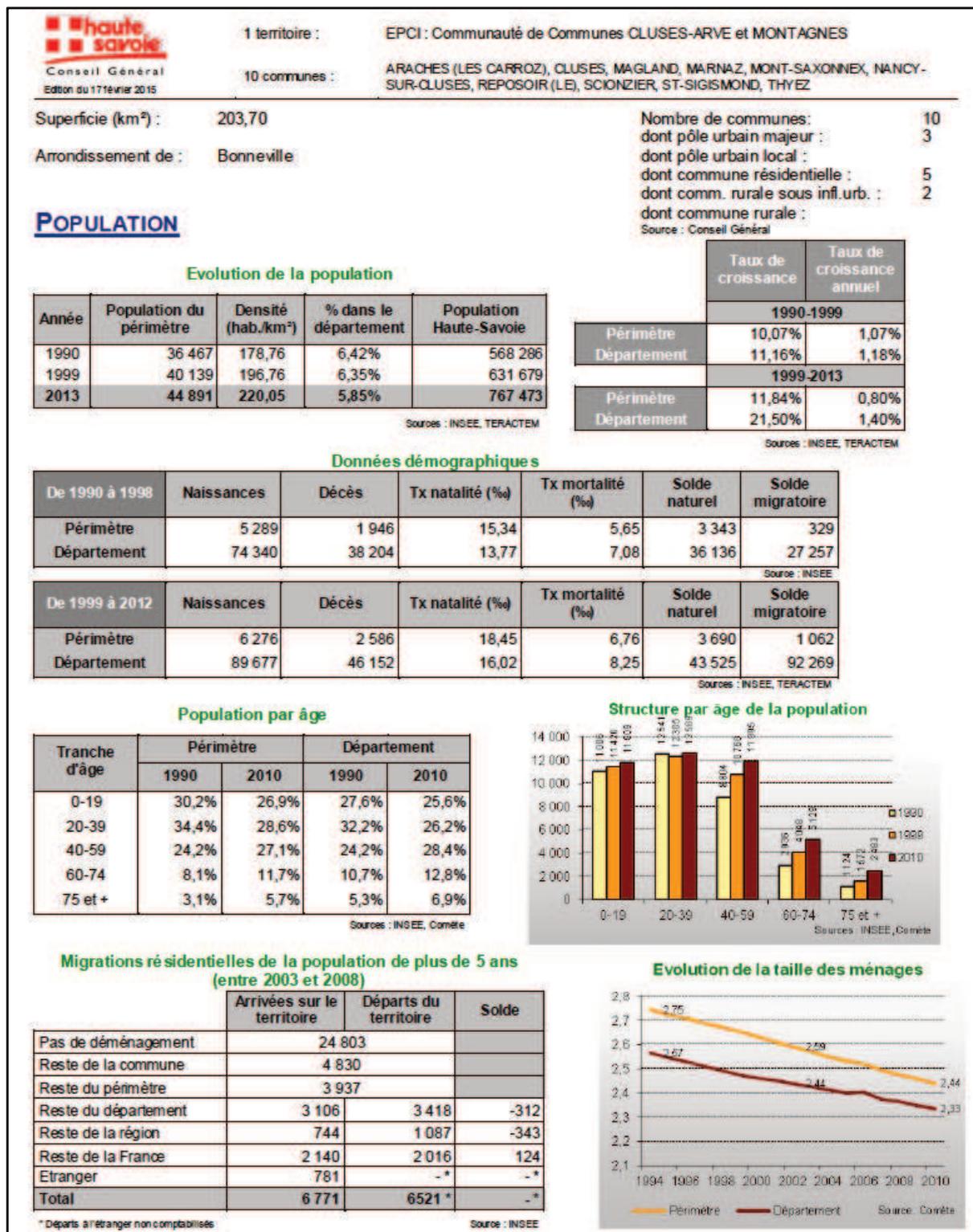
Par une délibération du 23 mai 2013, la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes (2CCAM) s'est engagée dans l'élaboration de son premier Programme Local de l'Habitat (PLH).

La réalisation d'un état des lieux de l'habitat en 2013, par un groupe d'étudiants de Polytech, et la remise par l'Etat de son Porter à Connaissance ont initié cette démarche.

La tenue de réunions avec le maître d'ouvrage et les partenaires, et la rencontre des représentants des communes de la 2CCAM ont permis la mise à jour ponctuelle du diagnostic.

Ce document comprend, sous forme de fiches, les principaux éléments actualisés.

## Portrait de territoire (source CG 74)

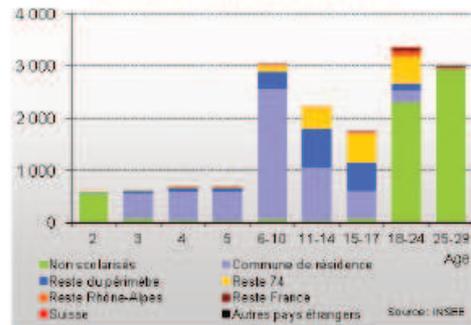


**Fréquentation des étab. scolaires présents dans le secteur**

		2001-2002	2012-2013	Evolution (%)	Part pop. du Départ.
Public	Maternelle	1 699	1 829	7,7	6,83 %
	Elémentaire	2 718	2 868	5,5	6,59 %
	Collège	1 566	1 501	-4,2	5,11 %
	Lycée	1 623	1 285	-20,8	7,38 %
Privé	Maternelle	146	142	-2,7	3,91 %
	Elémentaire	274	258	-5,8	3,82 %
	Collège	529	694	31,2	6,20 %
	Lycée	267	299	12,0	2,90 %

Sources : D.S.D.E.N., Redact

**Lieu d'études par âge en 2010**



**TRAVAIL ET RESSOURCES**

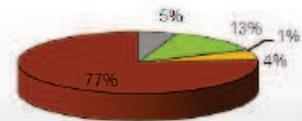
**Nombre de déplacements quotidiens domicile - travail**

	1990	1999	2010		
	Lieu de travail des actifs résidant dans le territoire		Lieu de résidence des actifs travaillant sur le périmètre	Solde lieu de résidence / lieu d'emploi	
Même commune	10 569	8 991	6 991	6 991	0
Reste périmètre	5 766	7 203	6 415	6 415	0
Reste département	1 620	2 707	5 213	8 231	3 018
Reste France	122	139	191	578	387
Etranger	289	300	1 009	-	-
<b>Total</b>	<b>18 366</b>	<b>19 340</b>	<b>19 819</b>	<b>* 22 215</b>	<b>* 2 396</b>

\* Résidents à l'étranger non comptabilisés

Source : INSEE

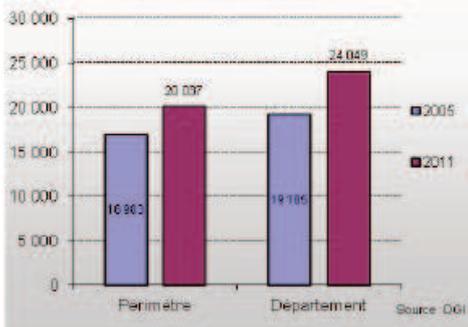
**Modes de transport dans les déplacements domicile-travail internes au périmètre au 1<sup>er</sup> janvier 2010**



■ Pas de transport  
■ Marche à pied  
■ Transports en commun  
■ Deux roues  
■ Voiture, camion, fourgonnette

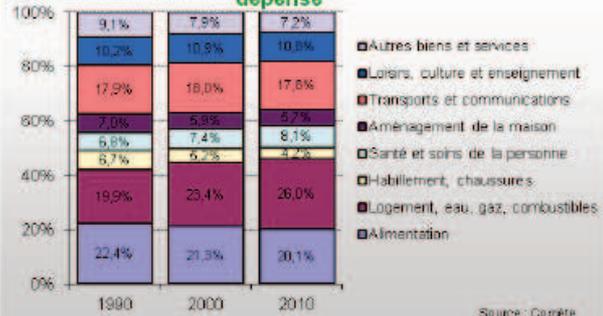
Source : INSEE

**Revenu disponible brut médian par unité de consommation**



Source : Odi

**Consommation des ménages par poste de dépense**



Source : Carète

**Population couverte par une allocation de la CAF (au 1er janvier 2013)**

	Population couverte	dont sous le seuil de bas revenus
Périmètre	21 514	5 072
Département	302 285	60 511

Source : CAF

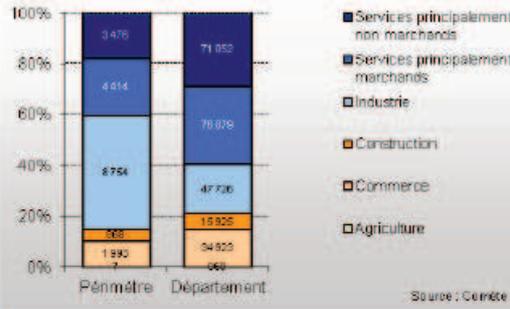
**Nombre de bénéficiaires du RSA (au 1er janv. 2013)**

Périmètre : 770  
Département : 9412  
Source : CAF

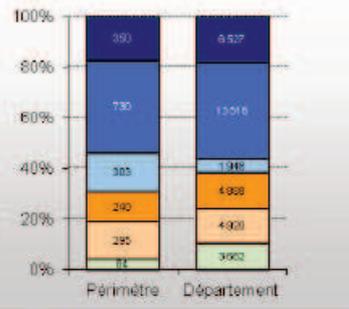


1 territoire : EPCI : Communauté de Communes CLUSES-ARVE et MONTAGNES  
 10 communes : ARACHES (LES CARROZ), CLUSES, MAGLAND, MARNAZ, MONT-SAXONNEX, NANCY-SUR-CLUSES, REPOSOIR (LE), SCIONZIER, ST-SIGISMOND, THYEZ

**Emplois salariés par activité en 2010**



**Emplois non salariés par activité en 2010**

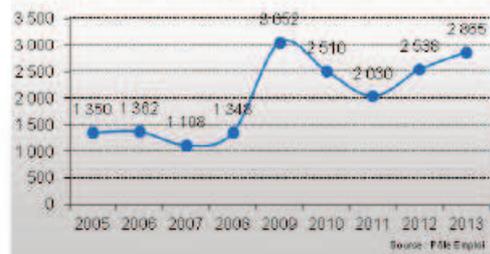


**Emploi total par type d'activité**

Activité	1990	2000	2010
Agriculture	126	78	91
Commerce	2 069	2 472	2 288
Construction	1 264	954	1 108
Industrie	13 343	14 168	9 057
Services princ. marchands	4 379	5 154	5 144
Services princ. non marchands	2 397	3 055	3 826
<b>Total</b>	<b>23 578</b>	<b>25 881</b>	<b>21 514</b>

Source : Comète

**Evolution du nombre de demandeurs d'emploi (Situation au 30 juin)**



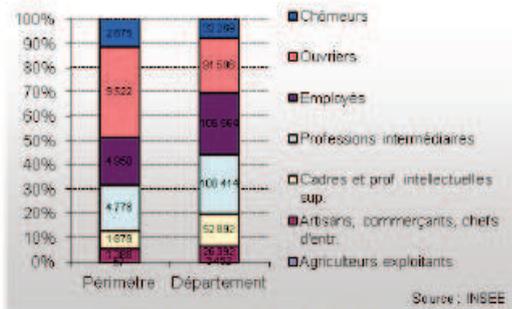
**Population active par catégorie socio-professionnelle**

**Evolution du nombre d'actifs au lieu de résidence**

Statut	1990	1999	2010
Agriculteurs exploitants	120	60	57
Artisans, commerçants, chefs d'entr.	1 724	1 604	1 388
Cadres et prof. intellectuelles sup.	908	1 064	1 879
Professions intermédiaires	2 732	3 740	4 778
Employés	3 048	3 248	4 950
Ouvriers	9 916	9 696	9 522
Chômeurs	591	856	2 875
<b>Total</b>	<b>19 039</b>	<b>20 268</b>	<b>25 449</b>

Source : INSEE

**Situation en 2010**

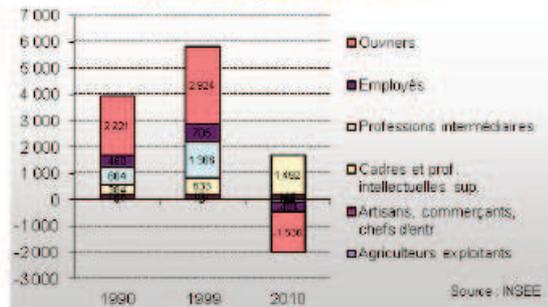


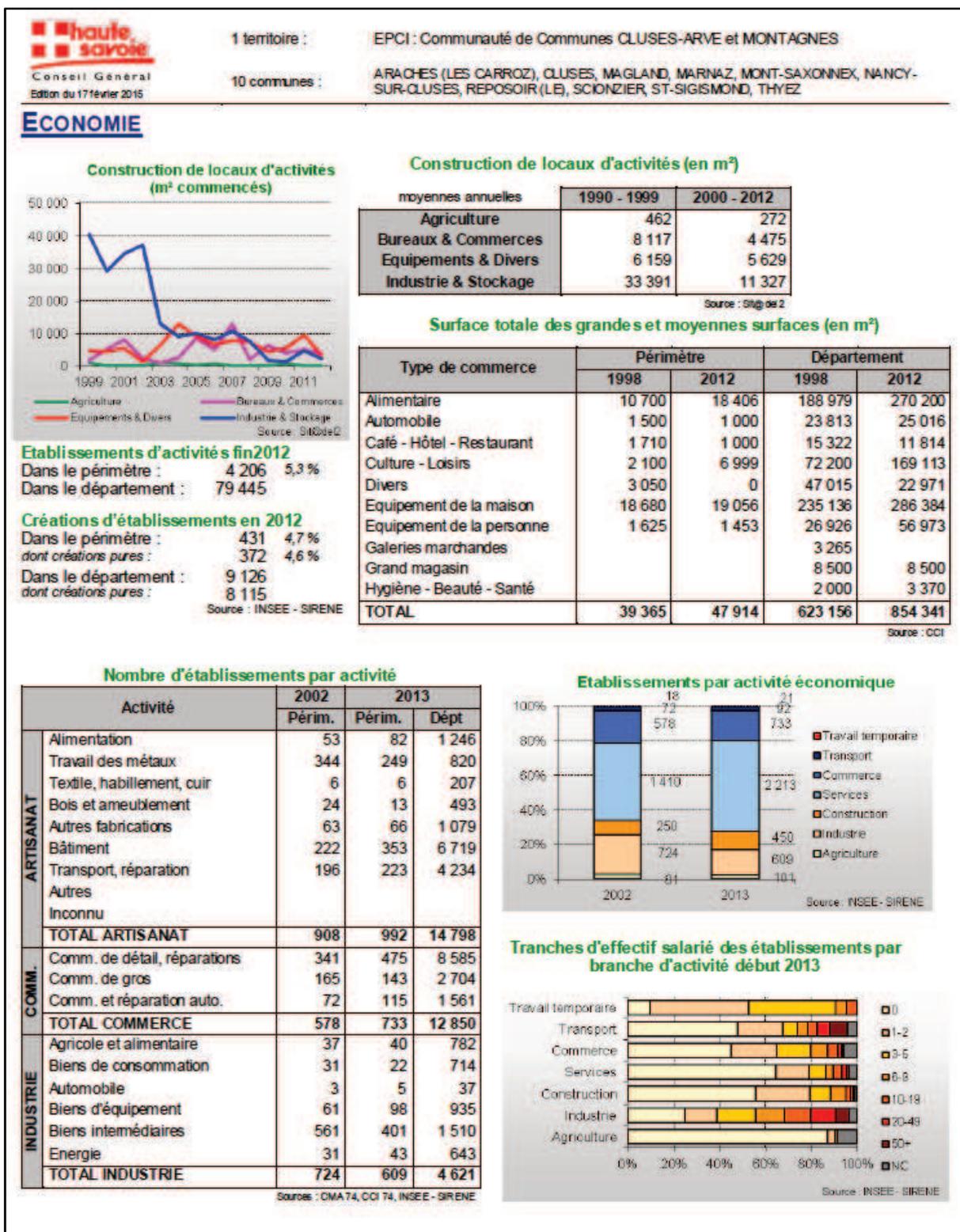
**Evolution du nombre d'emplois au lieu de travail**

Statut	1990	1999	2010
Agriculteurs exploitants	128	68	71
Artisans, commerçants, chefs d'entr.	1 892	1 775	1 554
Cadres et prof. intellectuelles sup.	1 292	1 697	3 371
Professions intermédiaires	3 396	5 106	4 698
Employés	3 508	3 953	4 546
Ouvriers	12 137	12 620	7 986
<b>Total</b>	<b>22 353</b>	<b>25 219</b>	<b>22 226</b>

Source : INSEE

**Différentiel emplois - actifs résidents**







1 territoire : EPCI : Communauté de Communes CLUSES-ARVE et MONTAGNES  
 10 communes : ARACHES (LES CARROZ), CLUSES, MAGLAND, MARNAZ, MONT-SAXONNEX, NANCY-SUR-CLUSES, REPOSOIR (LE), SCIONZIER, ST-SIGISMOND, THYEZ

Liste des 10 plus grands établissements du périmètre début 2013

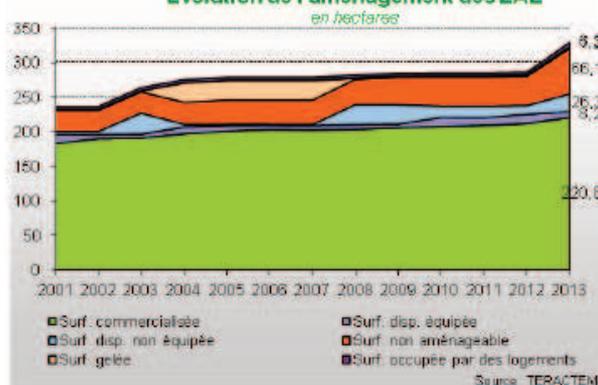
Etablissement	Commune d'implantation	Effectif
SOMFY SAS	CLUSES	500-599
COMMUNE DE CLUSES	CLUSES	300-399
FRANK ET PIGNARD	THYEZ	300-399
SOMFY SAS	CLUSES	300-399
AMPHENOL SOCAPEX	THYEZ	200-299
FRANK ET PIGNARD	THYEZ	200-299
KONIGSBERG DRIVELINE SYSTEMS SAS	CLUSES	200-299
ALPHA NETTOYAGE	CLUSES	100-199
ASSOC ECOLES CHRETIENNES CLUSE	CLUSES	100-199
BONTAZ CENTRE	MARNAZ	100-199

Source : INSEE - SIRENE

Nombre de zones d'activités en 2013  
 (sources : DDT et TERACTION)

20

Evolution de l'aménagement des ZAE



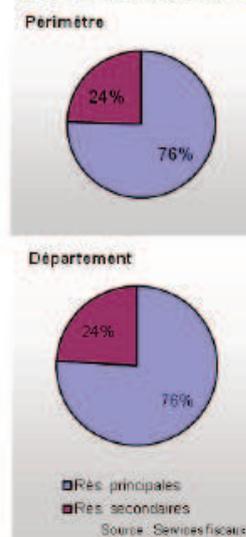
Source : TERACTION

LOGEMENT

Rés. principales et secondaires

			Principales	Secondaires	Total
INSEE	Périmètre	1990	12 716	5 399	18 115
		1999	14 893	5 637	20 530
		2010	17 879	6 786	24 665
		Evol. annuelle 1990-1999	1,77 %	0,48 %	1,40 %
		Evol. annuelle 1999-2010	1,68 %	1,70 %	1,68 %
	Haute-Savoie	1990	212 664	82 949	295 613
1999	253 813	95 253	349 066		
2010	315 873	105 489	421 362		
Evol. annuelle 1990-1999	1,98%	1,55%	1,86%		
Evol. annuelle 1990-2010	2,01%	0,93%	1,73%		
Services fiscaux	Périmètre	1991	13 214	4 311	17 525
		1999	15 244	5 673	20 917
		2013	18 998	6 160	25 158
		Evol. annuelle 1991-1999	1,80%	3,49%	2,24%
		Evol. annuelle 1999-2013	4,50%	1,66%	3,76%
	Haute-Savoie	1991	197 440	90 973	288 413
	1999	243 871	99 063	342 934	
	2013	337 474	106 626	444 100	
	Evol. annuelle 1991-1999	2,68%	1,07%	2,19%	
	Evol. annuelle 1999-2013	6,71%	1,48%	5,31%	

Résidences principales et secondaires début 2013



Source : Services fiscaux

Profil du parc de logements en 2010

Parc de logements sociaux (début 2013)



1 territoire : EPCI : Communauté de Communes CLUSES-ARVE et MONTAGNES  
 10 communes : ARACHES (LES CARROZ), CLUSES, MAGLAND, MARNAZ, MONT-SAXONNEX, NANCY-SUR-CLUSES, REPOSOIR (LE), SCIONZIER, ST-SIGISMOND, THYEZ

Type de logements	Maisons	Appartements	Autres	Total
Principaux	6 950	10 670	259	17 879
Secondaires	1 470	5 307	9	6 786
Occasionnels	31	213	4	248
Vacants	523	1 176	26	1 725
<b>Total</b>	<b>8 974</b>	<b>17 366</b>	<b>298</b>	<b>26 638</b>

Source : INSEE

Périmètre : 2 973  
 Département : 39 279

**Log. sociaux pour 1000 hab. (début 2013)**

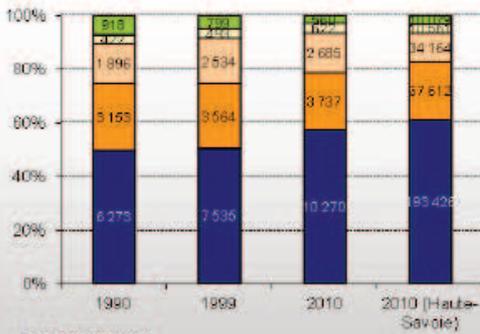
Périmètre : 66  
 Département : 51  
 Rhône-Alpes : 71  
 France (métropole) : 72

**% de logements sociaux dans les résidences principales (début 2012)**

Périmètre : 15,65 %  
 Département : 11,91 %

Sources : DREAL, Services fiscaux, TERACTEM

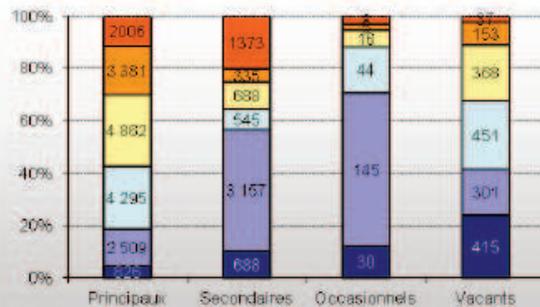
**Statut d'occupation des résidences principales**



- Logé gratuitement
- Locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel
- Locataire d'un logement loué vide HLM
- Locataire d'un logement loué vide non HLM
- Propriétaire

Source : INSEE

**Nombre de pièces par type de logement en 2010**



- 1 pièce
- 2 pièces
- 3 pièces
- 4 pièces
- 5 pièces
- 6 pièces ou plus

Source : INSEE

**Nombre de logements construits**

	Logements individuels commencés		Logements collectifs commencés	
	En 2012	De 2002 à 2012	En 2012	De 2002 à 2012
Périmètre	100	1 401	99	3 045
Département	2 350	29 885	3 534	52 534

Source : STIG de 2

**Valeur des prix de l'immobilier dans le territoire**  
 Moyenne départementale = 100

Type de logement	1996	2012
Appartement	74	77
Maison	76	68
Terrain à bâtir	76	73

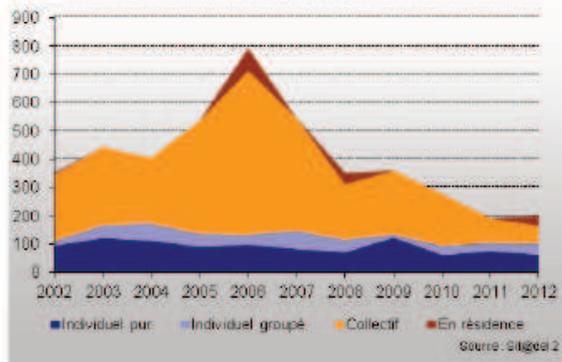
Source : MIN - Perval

**Situation comparée des prix de l'immobilier fin 2012**  
 base 100 en 1996

Type de logement	Périmètre	Département
Appartement	300	290
Maison	345	383
Terrain à bâtir	491	503

Source : MIN - Perval

**Evolution du nombre de logements commencés**



Source : STIG de 2



Conseil Général  
Edition du 17 février 2015

1 territoire :

EPCI : Communauté de Communes CLUSES-ARVE et MONTAGNES

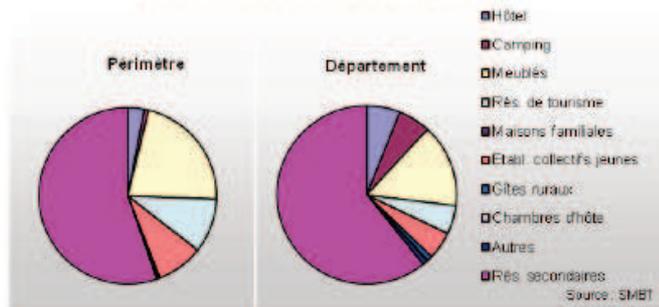
10 communes :

ARACHES (LES CARROZ), CLUSES, MAGLAND, MARNAZ, MONT-SAXONNEX, NANCY-SUR-CLUSES, REPOSOIR (LE), SCIONZIER, ST-SIGISMOND, THYEZ

### Capacité d'accueil touristique en 2013 (en nombre de lits)

Périmètre : 38 900  
% du département : 5,87 %  
Département : 662 200  
Source : SMT

### Répartition de la capacité d'accueil en 2013 en fonction du mode d'hébergement



## OCCUPATION DU SOL

### Evolution du nombre d'exploitations agricoles

Année de la donnée	Nombre d'exploitations	Surface Agricole Utile (ha)	Evolution annuelle du nombre d'exploitations	
			De 1988 à 2000	De 2000 à 2010
1988	158	3 080	-4,83	
2000	100	2 035	-3,74 %	
2010	54	1 916	-4,60	-5,98 %

Source : RGA

### Occupation du sol (en hectares)

Type de sol	Année	Surface totale	Surface forestière
Agricole	1999	6 123	
	2013	5 938	
Naturel	1999	12 236	7 117
	2013	12 198	7 093
Urbanisé	1999	1 269	
	2013	1 439	

Source : Services fiscaux

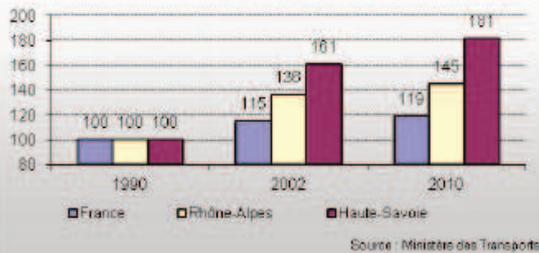
### Répartition des types de sols

		1999	2013
Périmètre	Agricole	31,2 %	30,3 %
	Naturel	62,3 %	62,1 %
	Urbanisé	6,5 %	7,3 %
Département	Agricole	40,7 %	39,6 %
	Naturel	53,5 %	53,4 %
	Urbanisé	5,8 %	7,0 %

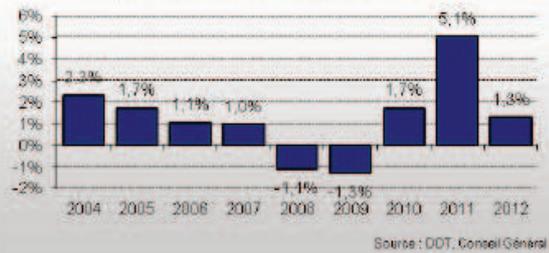
Source : Services fiscaux

## DEPLACEMENTS

### Evolution du parc de voitures particulières (Base 100 en 1990)



### Evolution du trafic routier départemental (sur 15 points de comptage représentatifs)



**CONTACT**  
SERVICE AMENAGEMENT  
Tél. 04 50 33 49 13 / Fax. 04 50 33 51 29  
[daedr@cg74.fr](mailto:daedr@cg74.fr)

## Le parc locatif social

### FOCUS : Le parc locatif social

Le parc locatif social, tel qu'il est retenu pour le calcul de l'article 55 de la loi SRU, comprend l'ensemble des logements faisant l'objet d'une convention entre le bailleur et l'Etat concernant le niveau du loyer et les ressources des occupants. A ce titre, il comprend :

- **les logements gérés par les bailleurs sociaux** institutionnels et les logements communaux conventionnés le cas échéant (on parle alors de parc locatif public ou de logements familiaux),
- **les logements privés conventionnés**, qui peuvent être conventionnés en contrepartie:
  - o soit de subvention de réhabilitation de l'ANAH,
  - o soit d'abattements sur les revenus locatifs et/ou amortissements sur les intérêts d'emprunt pour les logements neufs (dispositifs successifs Robien, Borloo, Duflot...); ces logements sont dits conventionnés sans travaux.
- **Les résidences collectives à vocation sociale** telles que les foyers-logements pour personnes âgées, les foyers de jeunes travailleurs, les foyers pour personnes handicapées, les foyers d'hébergement etc., à condition que ces résidences aient été conventionnées, en contrepartie de financements de l'Etat. NB : lorsque ces résidences sont constituées de chambres et non de logements, l'Etat applique un ratio d'équivalence entre lits et logement pour le calcul des logements sociaux, généralement de 3 lits équivalant 1 logement.

Le recensement ci-dessous ne comprend que les logements locatifs sociaux publics et conventionnés (hors places d'hébergement) pour l'année 2014 (il ne prend donc pas en compte les livraisons récentes).

	Nombre de logements sociaux (familiaux)	Nombre d'habitants
Cluses	1 495	17 416
Scionzier	621	7 503
Thyez	376	5 717
Marnaz	332	5 129
Magland	166	3 174
Arâches-la-Frasse	70	1 823
Le Reposoir	20	504
Mont-Saxonnex	19	1 590
Nancy-sur-Cluses	15	434
Saint-Sigismond	7	605
<b>Total</b>	<b>3 121</b>	<b>43 895</b>

Source : Fichier ecolo DDT74, 2014 + RP2011

Bailleur	Nombre de logements
Halpades	2 461
Haute-Savoie habitat	441
Semcoda	69
Foncière logement	35
SCIC habitat	27
Privé	20
Logements communaux	6
Autre	62
<b>Total</b>	<b>3 121</b>

Source : Fichier ecolo DDT74, 2014 + RP2011

## Opérations livrées ou financées sur la période 2010-2014

Source : SRU, RPLS, financement DDT, bailleurs et entretiens communaux

Commune	Adresse	Bailleur	Nombre de logements	Origine du patrimoine	Financement					Année de livraison	Année de programmation	Commentaires
					PLAI	PLUS	PLS	PSLA	privé			
Cluses	4 rue Marcelin Berthelot	Semcoda	18			18				2010	antérieur à 2010	
Cluses	1A Faubourg Saint Vincent	ACT Habitat	2							2010	antérieur à 2010	
Cluses	40A rue de la Sardagne	Halpades	14			14				2010	antérieur à 2010	
Cluses	40bis rue de la Sardagne-les Pointes du Méry	Halpades	8			8				2010	antérieur à 2010	
Cluses	12 rue Emile Chautemps	Habitat Humanisme							1	2011		
Cluses	40 av du Dr Arnaud-Le Clos Chevrant	Foncière logement	22	VEFA				22		2012	2010	
Cluses	17 allée du Parc	Halpades	1	AA					1	2013		
Marnaz	242 et 252 rue des Perrières - l'écherre	Halpades	12			12				2010	antérieur à 2010	
Marnaz	129 rue du Loisin - Le Bruaz	Haute-Savoie Habitat	6	MOUV directe	1	5				2013	2010	
Thyez	Avenue de la Roselière -les jardins d'Englenaz	Semcoda	24			24				2011		
Thyez	255-295 Avenue de l'Eau Vive - Papy-loft	SCIC habitat	27			18	9			2012		
Thyez	Les vergers - 1 170 avenue Coppel	Halpades	16		6	4	6			2013		
Cluses	Carré du temps/Ilôt Rex	Semcoda	54	VEFA							2011	SUSPENDU
Marnaz	ZAC de la forêt	Halpades	34	MOUV directe	2	8	24				2011	21 logts livrés au printemps, deuxième phase va suivre
Cluses	Rue Narcisse Perrin	Halpades	37	MOUV directe	18	19					2012	
Nancy-sur-Cluses	Vers Moussy	Semcoda	6	MOUV directe	2	4					2013	
Saint-sigismond		Semcoda	7	MOUV directe	2	5					2013	
Scionzier	Villa Médicis	Semcoda	8	VEFA	3	5					2013	
Scionzier	Les Perrets	Halpades	36	MOUV directe	6	12	18				2013	travaux en cours
Thyez	Avulions	Haute-Savoie Habitat	14		4	8	2				2014	
Thyez	Les prés dévoués - Bouygues	SCIC habitat	46	VEFA	14	32					2014	SUSPENDU
Thyez	Avenue des vallées	Haute-Savoie Habitat	11		3	8					2014	
Thyez	Avenue des vallées	Haute-Savoie Habitat	14				14				2014	
Thyez	Le champ des mottes	Semcoda	21		6	15					2014	

# Les obligations triennales (2014-2016) des communes en matière de production de logement locatif social

D. JOUET	M-E PERIER	G. BERNOLLET	S. LAVANCHY
F. GYSELINCK	MAIRIE DE THYEZ		P. DUGRETEY
M. ROBERT	<b>05 AOUT 2014</b>		L. ESPANA
D.R.H.			
ETAT-CIVIL	COMPTA.	S.T.	POLICE MUNICIPALE



PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

Direction départementale  
des territoires  
Service habitat  
Bureau politique de l'habitat et de la ville

Affaire suivie par Jacky Richardeau  
tél. : 04 50 33 77 73  
jacky.richardeau@haute-savoie.gouv.fr

Annecy, le **- 1 AOUT 2014**

Le préfet de la Haute-Savoie  
à  
Monsieur le président de la communauté de  
communes de Cluses-Arve et Montagnes  
Mairie de Cluses  
Place Charles de Gaulle  
74 300 CLUSES

**objet** : article 55 loi SRU

La loi du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, a porté le taux de logements locatifs sociaux par rapport au parc de résidences principales à 25 %. Elle a également modifié le niveau des objectifs triennaux pour les périodes à venir, afin d'atteindre ce seuil avant 2025.

Ainsi, selon l'article L.302-8-VII du code de la construction et de l'habitation, l'objectif minimal de réalisation à atteindre pour la 5<sup>ème</sup> période triennale (2014-2016) est porté à 25 % du nombre de logements manquants au 1<sup>er</sup> janvier 2013. Par conséquent, les objectifs des communes concernées de votre EPCI sont les suivants :

- 45 logements pour Cluses (**15 par an**),
- 24 logements pour Marnaz (**8 par an**),
- 61 logements pour Scionzier (**20 par an**),
- 68 logements pour Thyez (**23 par an**).

Votre PLH, en cours d'élaboration, devra tenir compte de ces objectifs, sachant qu'il a une durée de six ans et que l'objectif minimal de réalisation à atteindre pour la 6<sup>ème</sup> période triennale (2017-2019), sera porté à 33 % du nombre de logements manquants au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Le Préfet,  
  
Georges-François LECLERC

**copie à** : Messieurs les maires de Cluses, Marnaz, Scionzier et Thyez.

15 rue Henry-Bordeaux - 74998 Annecy cedex 9  
téléphone : 04 50 33 78 00 – télécopie : 04 50 27 96 09 – courriel : ddt@haute-savoie.gouv.fr  
internet : www.haute-savoie.gouv.fr – www.haute-savoie.equipement-agriculture.gouv.fr  
horaires d'ouverture : 8 h 30 – 12 h 00 / 13 h 30 – 17 h 00 (16 h 00 le vendredi)

## Les structures d'hébergement existantes

### Foyers logements

Catégorie	Nom	Commune	Nombre de logements	Nombre de places	Propriétaire	Gestionnaire
Résidences sociales	Les poses	Cluses	63	113	Halpades	AATES
	Les poses	Cluses	17			
	Le clémenceau	Cluses	34	39	Halpades	AATES
	Grange-neuve TM	Cluses	48	78	Halpades	AATES
	Montoulivet - résidence sociale	Cluses	26		Haute Savoie Habitat	AATES
	Montoulivet - maison relais	Cluses		16	Haute Savoie Habitat	AATES
	Résidence sociale de Marnaz	Marnaz		193	Haute Savoie Habitat	Alap
Jeunes travailleurs (saisonniers)	Résidence Narcisse Perrin	Cluses	40		Mairie	Mairie
	Foyers la grande ourse	Arâches-la-Frasse		24	Halpades	AATES
Résidence privée pour travailleurs saisonniers	Neige-Alpes	Arâches-la-Frasse		14	Halpades	Fol 74
	Front de neige	Magland	59		MOA SPLS	

### Hébergement publics spécifiques

Catégorie	Nom	Commune	Nombre de logements	Nombre de places	Propriétaire	Gestionnaire
Personnes âgées	EHPAD - Corbattes	Marnaz		80		
	EHPAD Beatrix de Faucigny	Cluses		68		
	EHPAD	Scionzier		24		
	EHPAD	Marignier-Thyez		80		
	EHPAD Cyclamens	Magland		23		
	Résidence papy loft	Thyez			27	SCIC habitat
	Foyer logement MAPAD	Cluses			58	Commune
	Foyer logement sans-souci	Cluses			41	Halpades
	Les Edelweiss - les séréniales	Scionzier			24	Halpades
	Les Edelweiss - les séréniales	Scionzier	56			Halpades
Personnes handicapées	Résidence service Clémenceau	Cluses				
	Foyer Les Corbattes	Marnaz		63	SCIC habitat	
	Résidence Louis Rouge	Cluses	25			

### Hébergement d'urgence

Catégorie	Nom	Commune	Nombre de logements	Nombre de places	Propriétaire	Gestionnaire
Foyer grand froid	AATES les Poses et Montoulivet	Cluses		4		
Centre d'hébergement d'urgence	La Maison Saint Martin	Cluses		32		
Hébergement d'urgence	Espaces femmes D	Cluses		10		
Hébergement d'urgence	CCAS (1 appartement)	Cluses	1	3		
Hébergement d'urgence	places gérées par AATES	Cluses		39		
Hébergement d'urgence	places gérées par Alpha 3A	Marnaz		11		
Hébergement d'urgence	places gérées par CCAS	Scionzier		3		
Centre Hébergement et de Stabilisation		Cluses				

Sources : Porter à Connaissance de l'Etat (2013), état des lieux Polytech (2013), inventaire SRU2014, fichier ECOLO 2014 de la DDT, apports des groupes de travail et des entretiens communaux.

## Les opportunités identifiées par les communes

	Document d'urbanisme	Capacités globales d'urbanisation
<b>Arâches-la-Frasse</b>	PLU en révision	Terrains communaux aux Carroz et aux Feux 3 périmètres d'AFU
<b>Cluses</b>	POS - PLU engagé	Un projet cœur de ville, quartier de la gare, des opportunités diffuses et des friches industrielles bien positionnées
<b>Marnaz</b>	PLU 2013	ZAC en cours, abords de l'EHPAD et sa reconstruction
<b>Mont Saxonnex</b>	POS - PPR en cours	Le Jourdel (0,4 ha) + poste actuelle + usine + opportunités en centre bourg
<b>Nancy sur Cluses</b>	POS - PLU engagé	secteur Le Bourg-La Frasse après assainissement et révision du PLU
<b>Saint Sigismond</b>	PLU 2013	secteur d'OAP au PLU (étude en cours), contrainte d'assainissement
<b>Scionzier</b>	PLU 2003 - révision prévue	Nombreuses disponibilités au PLU et des friches industrielles constituant des opportunités de valorisation urbaine. Forte expansion urbaine récente posant la question de l'accueil scolaire. Souhait d'un PLU communautaire
<b>Thyez</b>	PLU 2013	Un certain nombre de dents creuses et de friches industrielles. Un PLU annulé, ce qui bloque des projets d'urbanisation
<b>Magland</b>	PLU 2006 - PPRI en cours	Commune soumise en grande partie au PPRI, et contrainte d'assainissement. Quelques opportunités : maison forte, Tour de Bellegarde, 2 bât communaux, des terrains communaux
<b>Le Reposoir</b>	PLU 2010	Un PPR conséquent, peu de foncier disponible : secteur AU en cœur de village, ancien presbytère

