



**Cluses Arve
& montagnes**
Territoire de réussites

2^{ème} Programme Local de l'Habitat - 2025-2031

Communauté de Communes de Cluses Arve et Montagnes

Projet de PLH
soumis au conseil communautaire du 13 février 2025 (1^{er} arrêt)

étudesactions
développement urbain, territorial et social

19, rue Mazagran - 69007 Lyon

Tél. : 04 72 72 07 41 - Fax : 09 57 94 64 18

agence@etudes-actions.coop - www.etudes-actions.coop

PREAMBULE

La communauté de communes de Cluses Arve et Montagnes couvre un territoire de 10 communes et compte environ 47 000 habitants, dont 17 000 dans la ville centre de Cluses. Elle s'est dotée d'un premier Programme Local de l'Habitat en 2016, arrivé à échéance en 2022 puis prorogé jusqu'à juillet 2024. La révision du PLH a été engagée en septembre 2023.

Le diagnostic et le bilan du PLH 2 ont été validés par le comité de pilotage du 25 janvier 2024. Les orientations et les objectifs territorialisés ont été validés par le comité de pilotage du 23 mai 2024. Le programme d'actions, enfin, a été examiné et validé par le comité de pilotage du 9 janvier 2025.

Le programme local de l'habitat 2025-2031 se compose de trois documents :

1. le diagnostic et le bilan du PLH 1 ;
2. le document d'orientations et d'objectifs pré-opérationnels ;
3. le programme d'actions.

PARTIE 1 : BILAN DU PLH 1 ET **DIAGNOSTIC DU PLH 2**

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
I. CARACTERISTIQUES GENERALES	5
A. UN TERRITOIRE INSCRIT DANS D'IMPORTANTES DYNAMIQUES TERRITORIALES	5
1. Un territoire de la moyenne vallée de l'Arve aux composantes contrastées	5
2. Un territoire inscrit dans les dynamiques métropolitaines	7
B. SERVICES AUX HABITANTS	8
1. Une grande diversité d'équipements et de services à l'échelle communautaire	8
2. Une concentration des équipements et services à la population au sein de la ville-centre	8
C. UNE ECONOMIE DYNAMIQUE	9
1. Un territoire d'emploi marqué par son histoire industrielle.....	9
2. Un emploi fortement concentré dans le bassin urbain	10
3. Un secteur touristique important	10
4. Une part croissante d'actifs travaillant en Suisse	11
D. UNE MOBILITE STRUCTUREE PAR L'USAGE DE LA VOITURE	12
1. Une dépendance à l'automobile	12
2. Une desserte ferroviaire organisée autour de deux gares TER	12
3. Une diversité d'offres de transports urbains et interurbains desservant la vallée.....	13
4. Le report du projet Fluniflaine.....	14
E. DES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES A L'ŒUVRE	15
1. Une démographie positive en ralentissement.....	15
2. Un profil familial qui tend à s'atténuer.....	17
3. Un territoire légèrement plus jeune que la moyenne départementale mais concerné par le vieillissement démographique.....	18
4. Un niveau de vie relativement élevé mais une présence significative des ménages pauvres ...	20
II. LES MARCHES IMMOBILIERS ET FONCIERS	21
A. CARACTERISTIQUES GENERALES DU PARC DE LOGEMENTS	21
1. Une part modérée de résidences principales en raison notamment de résidences secondaires très nombreuses dans les stations	21
2. Une majorité de propriétaires.....	22
3. Une augmentation de la part des appartements	23
4. Peu de petits logements au regard de l'évolution de la taille des ménages.....	24
B. UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS INTENSIVE	26
1. Une nette augmentation des autorisations de logements.....	26
2. Des contrastes marqués entre communes	27
3. Une part d'appartements en nette croissance.....	28
C. DES DISPOSITIFS AMBITIEUX EN REPONSE AUX BESOINS D'EVOLUTION DU PARC EXISTANT	29
1. D'importants besoins d'évolution du parc existant	29
2. Les actions mises en place à l'échelle intercommunale en matière d'évolution du parc privé	33
3. L'opération de revitalisation territoriale et le programme Petites Villes de Demain	36
4. Trois quartiers paupérisés bénéficiant d'interventions urbaines et sociales au titre de la politique de la ville	38
D. UN BESOIN D'ENVIRON 270 NOUVEAUX LOGEMENTS PAR AN POUR MAINTENIR LE NIVEAU DEMOGRAPHIQUE	43
E. LES DIFFERENTS SEGMENTS DE MARCHE	44
1. Un marché de l'accession dynamique et plus accessible que dans les territoires limitrophes..	44

2.	Un marché locatif privé en forte tension	48
3.	Un parc locatif public présentant des enjeux de mixité et de rénovation	50
III.	LES BESOINS SPECIFIQUES D'HABITAT	64
A.	DES BESOINS EN LOGEMENT ACCOMPAGNE ET EN HEBERGEMENT	64
1.	Une importante offre en structure collective dans le territoire	64
2.	Des besoins restant néanmoins à satisfaire	65
3.	Des besoins d'évolution de certaines des résidences	68
B.	PERSONNES AGEES ET HANDICAPEES	69
1.	Des besoins en places médicalisées et logements « adaptés »	69
2.	Un manque de logements accessibles aux personnes handicapées	70
C.	DES BESOINS D'ACCUEIL ET D'HABITAT POUR LES GENS DU VOYAGE	70
1.	Une aire d'accueil de 30 places à Thyez.....	70
2.	La participation à une aire d'accueil externe à hauteur de 15 places.....	71
3.	Des aires tournantes dans l'attente d'une aire de grand passage à l'échelle du SIGETA	71
4.	Douze terrains familiaux locatifs à Cluses.....	72
D.	LE LOGEMENT DES SAISONNIERS	72
IV.	POLITIQUES LOCALES D'URBANISME ET D'HABITAT.....	74
A.	BILAN DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT FORMALISEE DANS LE PLH 1 DE LA 2CCAM	74
1.	Adapter le parc existant, privé et public, et mobiliser le parc privé vacant	74
2.	S'inscrire dans la perspective de construction de 250 résidences principales par an, diversifiées et abordables	76
3.	Favoriser les parcours résidentiels et l'accès au logement	78
4.	Mobiliser les partenaires et mettre en œuvre la politique locale de l'habitat	78
5.	Un budget consacré à la politique de l'habitat supérieur au budget prévisionnel du PLH.....	79
B.	LES POLITIQUES D'URBANISME COMMUNALES.....	80
1.	Des document d'urbanisme pour beaucoup en révision	80
2.	Des perspectives de développement incertaines	81
3.	Des outils pour la mixité sociale inégalement utilisés.....	82
4.	Des réserves foncières communales contrastées pour l'habitat	83
5.	Des contraintes d'urbanisation.....	84
C.	LE FUTUR SCoT DU MONT-BLANC	84
D.	ENJEUX DE L'ÉTAT	84
ANNEXES.....	85	
1.	Partenaires rencontrés ou contactés	85
2.	Liste des sigles et abréviations.....	86
3.	Liste et cartographie des projets d'habitat	88

I. CARACTERISTIQUES GENERALES

A. UN TERRITOIRE INSCRIT DANS D'IMPORTANTES DYNAMIQUES TERRITORIALES

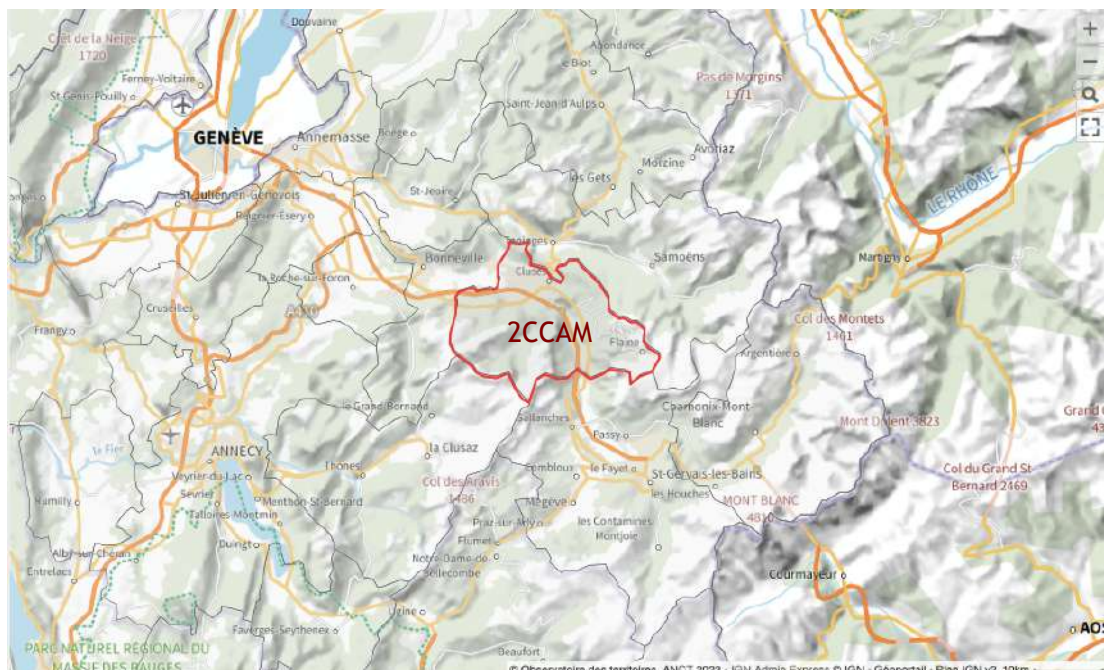
1. Un territoire de la moyenne vallée de l'Arve aux composantes contrastées

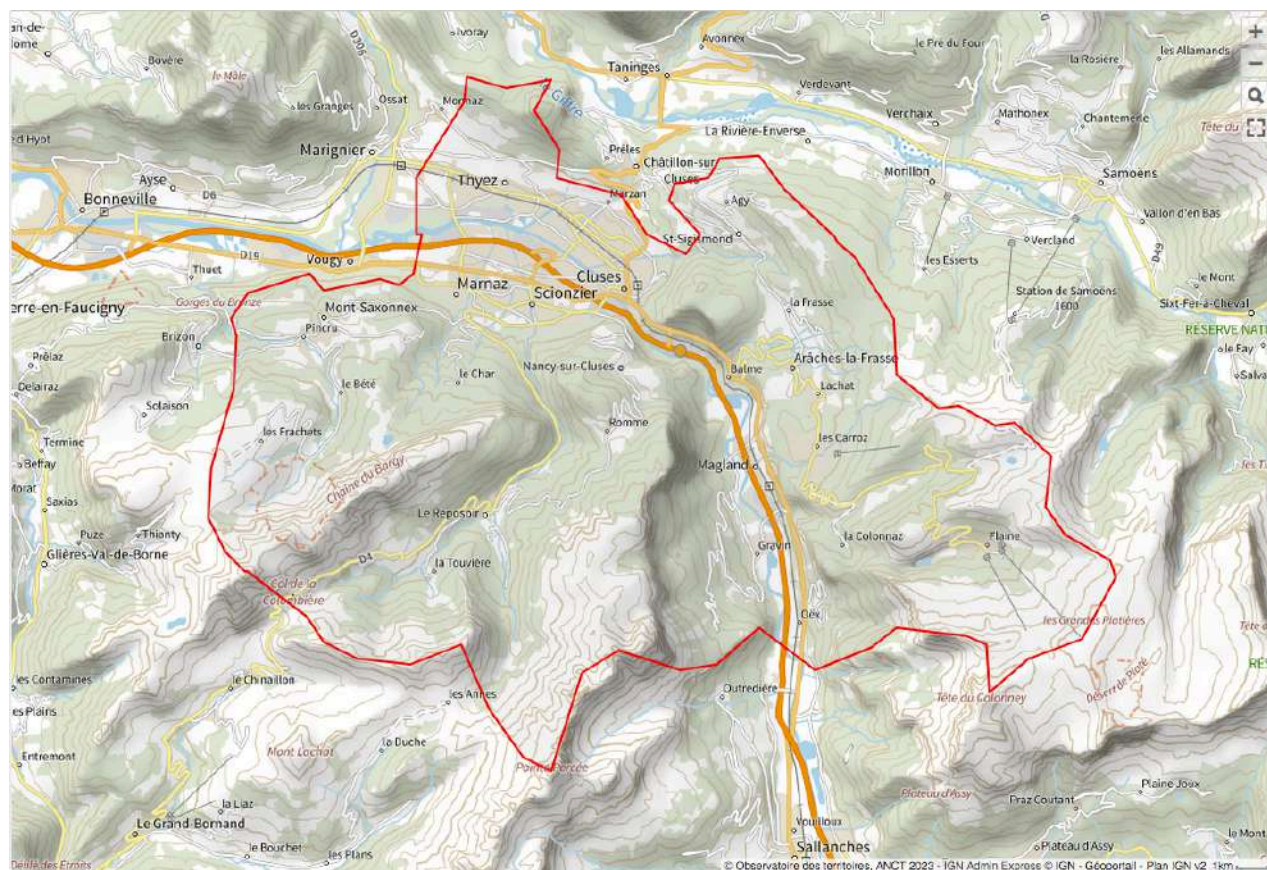
Le territoire de la 2CCAM, d'une étendue de 203 km², couvrant 10 communes, est localisé en Haute-Savoie, en moyenne vallée de l'Arve.

Le territoire s'est principalement urbanisé dans la vallée, située au plus bas à 464 mètres (Marnaz), mais il comprend également des espaces de montagne s'élevant jusqu'à 2 749 mètres (Magland) et se caractérise par la présence de stations.



Source : 2CCAM



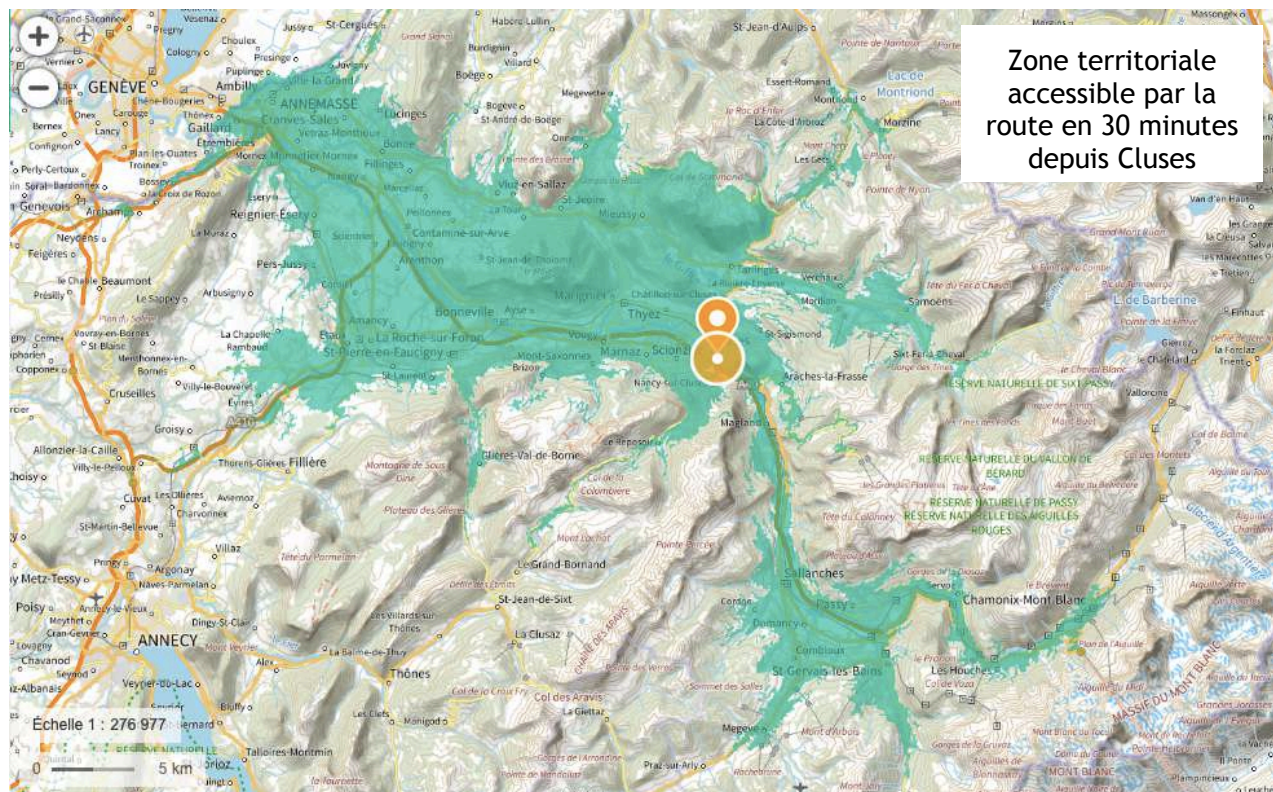


Il est ainsi possible de distinguer¹ :

1. Un bassin principal de vie à dominante industrielle constitué des communes de Scionzier, Thyez et Marnaz s'articulant autour de Cluses, ville centre ;
2. Un bourg de vallée bien équipé, également connecté vers Sallanches : Magland
3. Des stations-villages en balcons de moyenne montagne à dominante résidentielle et touristique : Mont-Saxon, Saint-Sigismond, Le Reposoir et Nancy-sur-Cluses
4. Deux stations touristiques internationales, dont la station intégrée de Flaine (sur les communes d'Arâches-la-Frasse et Magland) et Les Carroz d'Arâches (sur la commune d'Arâches-la-Frasse).

¹ Source : CCTP du marché de révision du PLH, 2CCAM, 2023

2. Un territoire inscrit dans les dynamiques métropolitaines



Source : www.geoportail.gouv.fr

Desservie par l'A40 depuis Genève, qui la relie également aux stations du Mont Blanc et au-delà à l'Italie, la 2CCAM jouit d'une bonne connexion routière aux territoires extérieurs. Cet axe principal est doublé par la desserte ferroviaire régionale.

Connectée à l'agglomération annemassienne en une trentaine de minutes et au-delà à la métropole genevoise, la 2CCAM ressent son influence de manière croissante, a fortiori depuis la mise en service du Léman Express. Elle est également à une cinquantaine de minutes d'Annecy.

Le dynamisme touristique des stations de montagne s'y conjugue, qu'il s'agisse de la station de Flaine, au sein du territoire, ou de celle de Chamonix, située à moins de 30 minutes, induisant une forte dynamique de développement résidentiel multifactorielle.

B. SERVICES AUX HABITANTS

1. Une grande diversité d'équipements et de services à l'échelle communautaire

La 2CCAM dispose d'une offre d'équipements et de services à la population globalement complète.

D'après la terminologie de la base permanente des équipements², l'ensemble des équipements de proximité est présent au sein du territoire communautaire. Il s'agit notamment des écoles maternelles, des agences postales, des restaurants, des bibliothèques ou des commerces du quotidien. Ainsi, le territoire est bien équipé pour répondre à tous les besoins quotidiens de ses habitants.

Pour compléter cette offre de proximité, la 2CCAM présente également une offre de services de niveau intermédiaire complète, en lien avec la présence de nombreux équipements et services, moins fréquents que l'offre de proximité, mais structurants, comme les supermarchés, les collèges, les services bancaires, etc.

En complément de cette offre intermédiaire, la 2CCAM dispose également d'une offre de services « supérieurs », regroupant, entre autres, les gares, les lycées, les cinémas et salles de spectacle, les hypermarchés, etc.

2. Une concentration des équipements et services à la population au sein de la ville-centre

Au sein de la 2CCAM, la ville de Cluses est le pôle majeur en termes de services à la population et porte donc une grande partie des charges de centralité du territoire. En effet, elle constitue historiquement une centralité historique et industrielle de la vallée de l'Arve, ceci ayant conduit à développer une armature importante en matière d'équipements, de services et de commerces. Elle dispose donc de nombreux équipements dans le domaine de l'enseignement et de l'éducation (établissements d'accueil de petite enfance, écoles primaires, collèges, lycées), de la santé (unité médicale de la vallée de l'Arve et médipole, clinique médicale et de réadaptation de Noiret-Sancellemoz), de la culture (théâtre, salle de concert, musée de l'horlogerie et du décolletage, cinéma), etc.

Cette armature ne répond pas qu'aux besoins des habitants de la commune mais plus largement à ceux du bassin de vie. Ainsi, si on trouve 50 associations sportives à Cluses, seuls 39 % des adhérents à ces associations sont clusiens.

Les autres communes de la vallée de l'Arve disposent également d'une offre d'équipements relativement variée. La commune de Scionzier présente une large gamme d'équipements et de services (établissements d'accueil de petite enfance, écoles primaire et collège, médiathèque, école de musique, équipements sportifs, halle alimentaire). Les communes de Thyez (écoles, base de loisirs, centre de formation des apprentis), Marnaz (école, école de musique, Micro-Folie, EHPAD) et Magland (écoles primaires, école de musique, EHPAD) disposent également d'une offre de services à la population notable.

Certaines de ces communes (Cluses et Scionzier notamment) constatent toutefois un manque au niveau des commerces alimentaires.

² La base permanente des équipements (BPE) est un fichier établi par l'INSEE permettant d'analyser l'offre en équipements et services à la population.

Les communes de balcon disposent d'une offre bien moindre en termes de services à la population. Si le Mont-Saxonnex dispose de quelques commerces et services de proximité (boulangerie, boucherie, point multi-services avec agence postale, coiffeur, notamment), les trois autres communes de balcon sont assez dépourvues : un multi-services/épicerie au Reposoir et aucun commerce de proximité à Saint-Sigismond et Nancy-sur-Cluses. Les services médicaux y sont également absents qu'il s'agisse de la médecine générale ou d'une pharmacie. Une école primaire est en revanche présente dans chacune de ces communes.

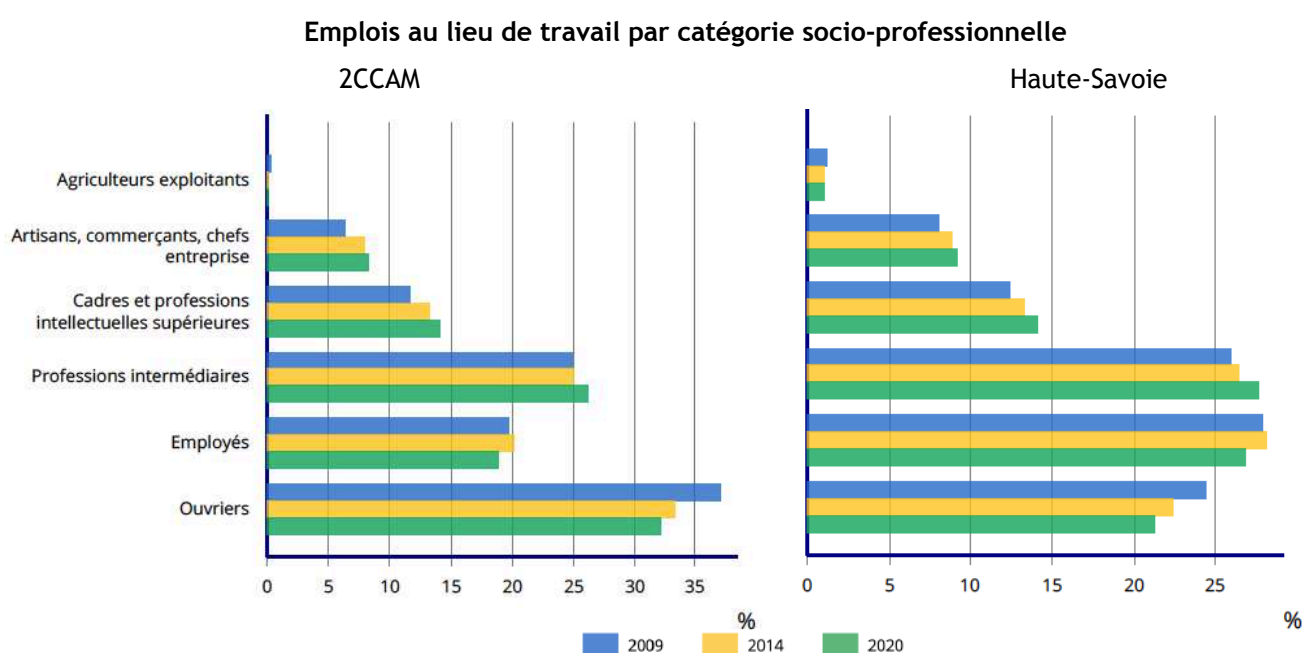
Le cas de la commune d'Arâches-la-Frasse, en tant que commune touristique, diffère quelque peu. Considérant son rôle de polarité touristique, elle dispose d'une offre de services plutôt variée : supermarché, épicerie, boulangeries, restauration, cabinet médical, crèche, centre culturel, école de musique, piscine, bibliothèque. Cette offre se concentre pour l'essentiel aux Carroz.

C. UNE ECONOMIE DYNAMIQUE

1. Un territoire d'emploi marqué par son histoire industrielle

Avec 21 557 emplois en 2020, le territoire de la 2CCAM bénéficie d'un fort niveau d'emploi : l'indicateur de concentration d'emploi³ s'y élève à 100 (soit autant d'emplois que d'actifs occupés) contre 78 à l'échelle départementale.

De plus, le nombre d'emplois continue à y progresser légèrement : + 2 % entre 2014 et 2020, quoique moins fortement qu'en Haute-Savoie (+ 4 %).



INSEE recensement de la population 2020

L'activité économique dans la communauté de communes se caractérise par la part élevée de l'industrie, qui se traduit par un taux d'emploi ouvrier plus de 10 points supérieur à la

³ Nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

moyenne départementale, tandis que l'emploi des professions intermédiaires, employés et agriculteurs y est nettement moins représenté. Cette tendance s'amenuise toutefois nettement avec un recul de l'emploi ouvrier supérieur à ce qui est observé à l'échelle départementale.

La crise de l'industrie du décolletage en 2008 s'est traduite par une baisse de l'emploi dans ce domaine. De plus, la réorientation de l'industrie automobile vers le moteur électrique, qui induit un besoin nettement moindre de pièces, risque d'impacter négativement les entreprises de la vallée de l'Arve. Deux entreprises du territoire sont toutefois en développement : SOCAPEX (Thyez) dans le domaine de la connectique militaire et Profalux (Thyez) dans le domaine des volets roulants (100 personnes en recrutement dans cette dernière).

2. Un emploi fortement concentré dans le bassin urbain

Avec plus de 9000 emplois, la ville-centre concentre plus de 40 % de l'emploi communautaire et affiche un net excédent d'emploi avec le plus fort indicateur de concentration d'emploi de l'intercommunalité : 126.

Scionzier, Thyez et Marnaz complètent l'essentiel de l'offre d'emploi avec chacune plus de 3000 emplois. Ainsi, les 4 communes du bassin urbain représentent près de 90 % de l'emploi communautaire.

Avec respectivement 1200 et 1300 emplois, Arâches-la-Frasse et Magland représentent également des pôles d'emploi secondaires.

	Emplois en 2020	Part des emplois en 2020	Indicateur de concentration d'emploi 2020	Emplois en 2014	Evolution de l'emploi 2014-2020
Arâches-la-Frasse	1 200	6%	114	1 202	-0,2%
Cluses	9 014	42%	126	9 383	-3,9%
Magland	1 292	6%	84	1 204	7,3%
Marnaz	3 112	14%	111	2 447	27,2%
Mont-Saxonnex	193	1%	21	264	-26,7%
Nancy-sur-Cluses	52	0%	19	42	24,4%
Le Reposoir	81	0%	29	64	27,5%
Saint-Sigismond	58	0%	18	50	15,9%
Scionzier	3 334	15%	80	3 503	-4,8%
Thyez	3 220	15%	107	3 011	6,9%
2CCAM	21 557	100%	100,2	21 170	1,8%

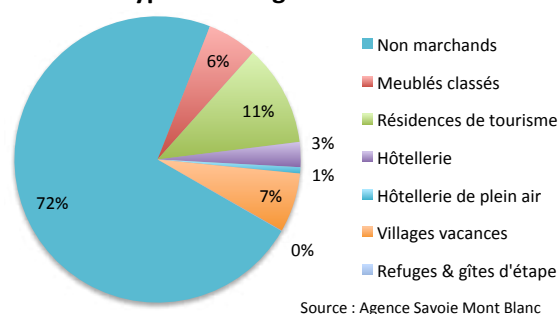
Source : INSEE, recensement de la population 2020

3. Un secteur touristique important

La 2CCAM compte 5 stations de montagne :

- les stations internationales de Flaine (Arâches-la-Frasse et Magland) et des Carroz d'Arâches (Arâches-la-Frasse),
- les stations village du Reposoir, du Mont-Saxonnex et de Romme-sur-Cluses (Nancy-sur-Cluses).

Répartition des lits touristiques de la 2CCAM selon le type d'hébergement en 2022



Elles induisent une importante activité touristique, dont témoigne la capacité du territoire en lits touristiques : plus de 42 000 lits décomptés en 2022 par l'Agence Savoie Mont Blanc, situés à 80 % dans la commune d'Arâches-la-Frasse (7 % au Mont-Saxonnex et 5 % à Magland).

Cette capacité est constituée à plus de 70 % de lits non marchands.

L'un des enjeux de la station des Carroz est ainsi l'importante proportion de lits froids.

En complément, sont notamment projetés :

- Au Mont-Saxonnex, la création d'un lac biotope de baignade et l'aménagement du belvédère avec une passerelle suspendue, ainsi que le projet de valorisation par le département de l'ancien centre de vacances les Mélèzes
- A Nancy-sur-Cluses, le développement de luges d'été et de vélos
- A Saint-Sigismond, du ski-roues pour l'été et les périodes hivernales sans neige (domaine communal)
- A Cluses, la réhabilitation du camping communal et la valorisation des équipements culturels (musée intercommunal de l'horlogerie et du décolletage).

4. Une part croissante d'actifs travaillant en Suisse

En 2018, dernière année disponible des statistiques communales de l'office cantonal de la statistique, le nombre d'actifs résidant dans la 2CCAM titulaires d'un permis de travail dans le canton de Genève s'élève à 1949, soit 9 % des actifs occupés résidant dans le territoire. Si cette part reste « modérée » au regard de la moyenne départementale - 21 % - et de la situation des EPCI frontaliers, elle augmente fortement. En 20 ans, le nombre des travailleurs frontaliers a été multiplié par 7,2 dans la 2CCAM (2,7 à l'échelle départementale) et la croissance se poursuit (+ 13 % entre 2015 et 2018). A l'échelle départementale, des statistiques plus récentes indiquent que la hausse aurait encore été de 20 % entre 2018 et 2022 à l'échelle départementale. La Ville de Cluses dénombre actuellement 700 travailleurs frontaliers.

D. UNE MOBILITE STRUCTUREE PAR L'USAGE DE LA VOITURE

1. Une dépendance à l'automobile

Le territoire intercommunal est structuré par la présence de l'autoroute A 40, un des principaux axes de communication alpins, qui relie Mâcon à Passy puis se prolonge vers le tunnel du Mont-Blanc et l'Italie. Au-delà de cet axe structurant qui assure la connexion du territoire aux échelles régionale et nationale, il est également desservi par un réseau de routes départementales, la RD 902 (Thonon-les-Bains - Cluses), la RD 1205 (axe traversant la vallée de l'Arve) ou encore la RD 19 (Cluses - Gaillard via Bonneville et Annemasse).

Cette armature permet dans l'ensemble de relier les communes de l'agglomération. Pour autant, ce bon niveau d'accessibilité routière ne doit pas masquer les disparités en termes de desserte et de temps de trajet pour les secteurs de montagne les plus éloignés des axes structurants. Le gabarit des voies et les conditions hivernales impactent leur accessibilité.

En lien avec cette armature routière, la voiture représente le moyen de transports privilégié au sein du territoire communautaire, notamment pour se rendre sur son lieu de travail : 85 % de déplacements vers le travail se font en voiture à l'échelle de l'intercommunalité⁴, moyenne comparable à celles des EPCI limitrophes et supérieure à la moyenne départementale (78 %). Ainsi, cette part modale de la voiture dans les migrations pendulaires est nettement plus élevée que celle mesurée dans l'agglomération d'Annemasse par exemple, plus dense et mieux desservie.

En lien avec ce fort usage de la voiture, on observe que 90 % des ménages du territoire possèdent au moins une voiture⁵.

En revanche, les transports en commun ne représentent que 2 % de la part modale pour se rendre sur son lieu de travail, taux inférieur à celui du vélo (y compris à assistance électrique), qui s'élève à 2,4 %.

2. Une desserte ferroviaire organisée autour de deux gares TER

La communauté de communes dispose de deux gares, situées à Cluses (552 000 voyageurs en 2022⁶) et à Magland (30 000 voyageurs) sur la ligne de La Roche-sur-Foron à Saint-Gervais-les-Bains/Le Fayet. La fréquentation de ces deux gares a augmenté de 26 % entre 2021 et 2022.

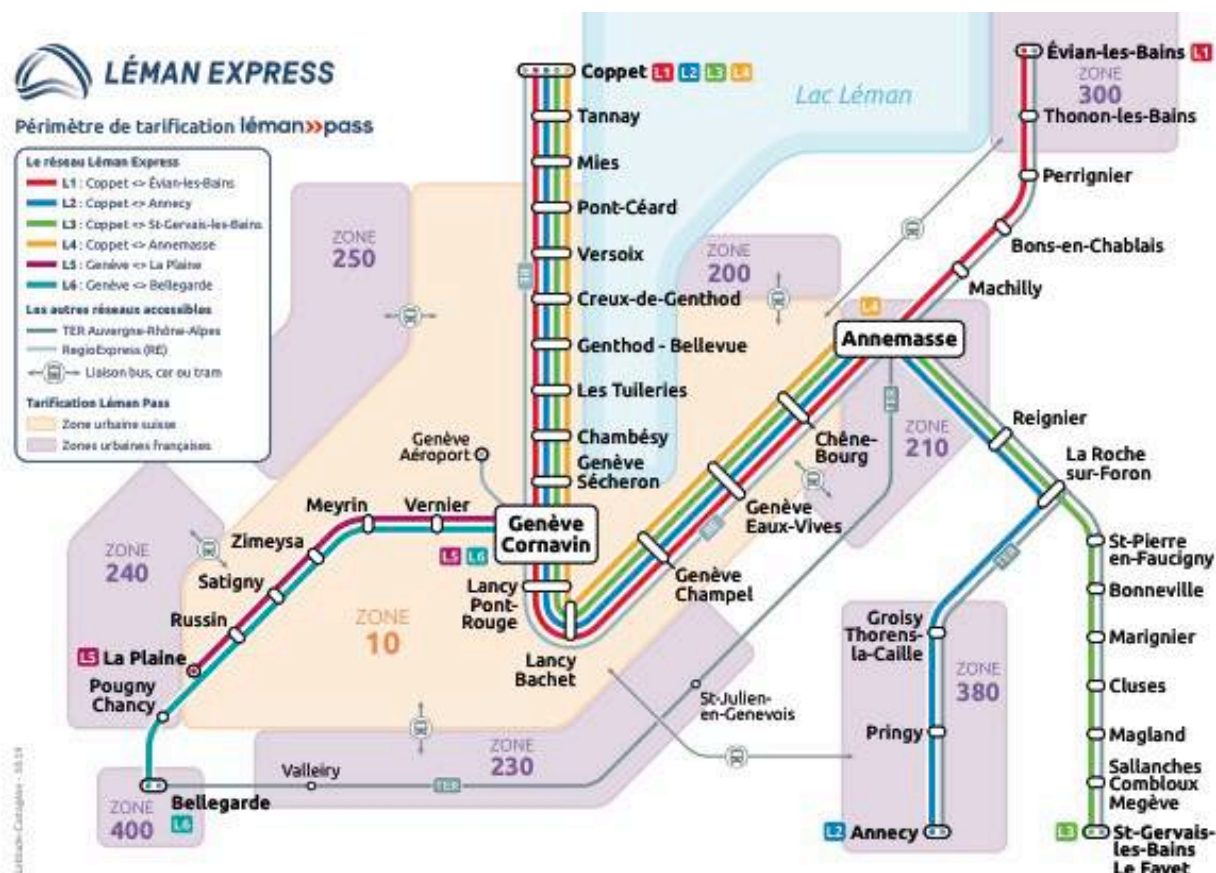
La mise en service du Léman express, réseau de transports en commun desservant Genève et son agglomération transfrontalière, entre 2018 et 2019, permet de conforter les pôles multimodaux de Cluses et de Magland et a sans doute contribué à l'augmentation de leur fréquentation.

⁴ INSEE, RP 2020

⁵ INSEE, RP 2020

⁶ <https://ressources.data.sncf.com>

Périmètre de tarification « Léman pass »



Source : SNCF - Région Auvergne Rhône-Alpes

3. Une diversité d'offres de transports urbains et interurbains desservant la vallée

La communauté de communes est autorité organisatrice des transports urbains et scolaires sur la globalité du territoire intercommunal par le biais du service de transports « Arv'i Mobilité ».

Elle organise plusieurs services de desserte du territoire :

- une offre de transports urbains concernant les quatre communes du bas de vallée (Cluses, Marnaz, Scionzier et Thyez) via cinq lignes de bus ;
- un réseau de transports scolaires couvrant l'ensemble des communes ;
- la desserte saisonnière des stations de ski des Carroz et de Flaine ainsi que des villages balcons depuis Cluses.

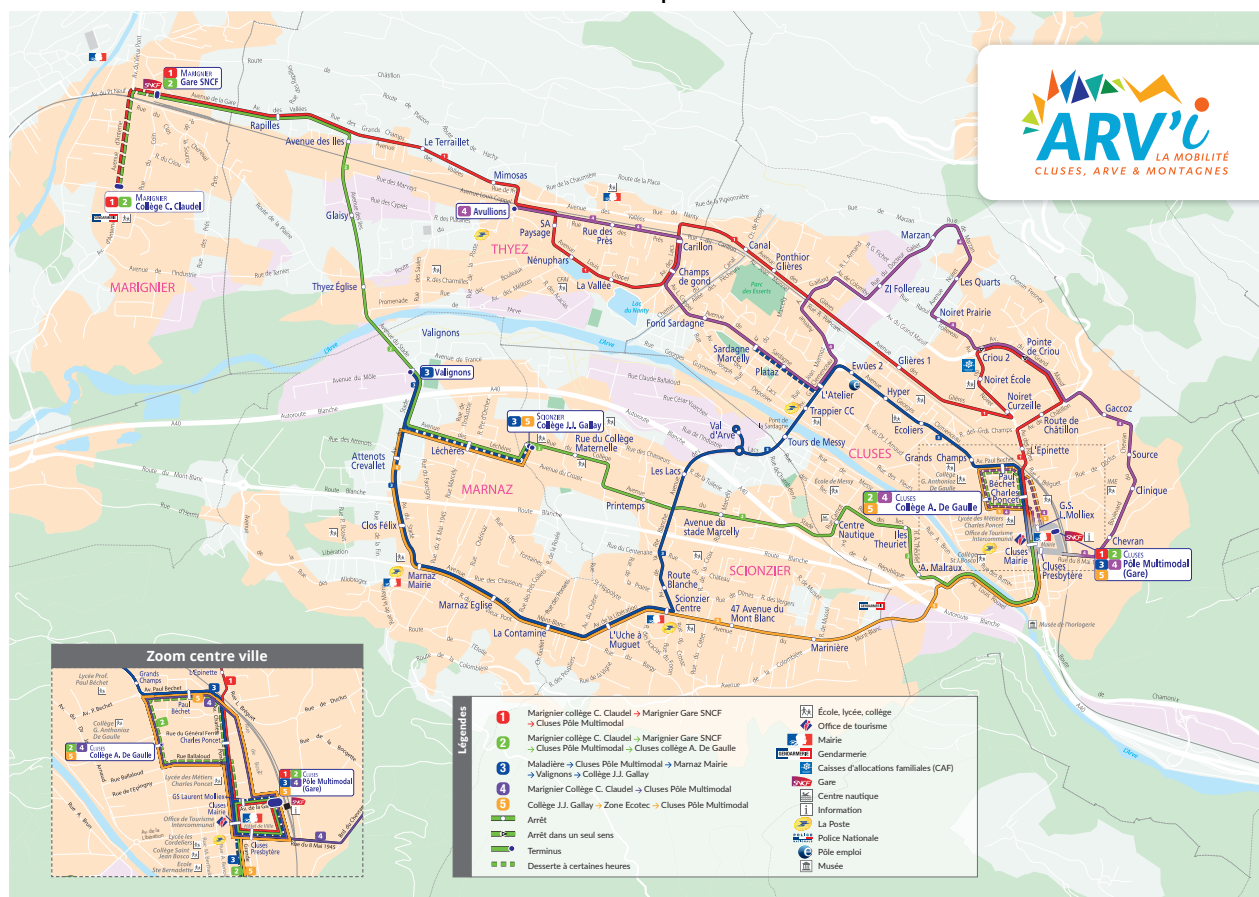
Le service de transports de la 2CCAM assure également depuis 2022, en appui de la Ville de Cluses et uniquement dans cette dernière, une offre de transport à la demande à destination des personnes rencontrant des difficultés de mobilité, avec deux types d'offre : un transport collectif à parcours régulier (minibus prévu pour huit personnes) et un transport personnalisé pour parcours spécifiques (rendez-vous médicaux...) ⁷.

⁷ <https://www.cluses.fr/vie-pratique/vie-a-cluses/je-me-deplace-a-cluses/>

La communauté de communes est également desservie par le réseau de lignes interurbaines de Haute-Savoie Lihsa (Cars Région Haute-Savoie depuis 2017), disposant de quatre lignes traversant le territoire en lien avec le pôle multimodal de Cluses. La gare de Magland est également desservie par une ligne interurbaine.

Hors saison hivernale, les 5 communes de montagne ne sont donc desservies par aucune offre de transport collectif, hormis les transports scolaires.

L'offre de transports urbains



Source : communauté de communes du Cluses Arve et Montagnes

4. Le report du projet Fluniflaïne

Le Fluniflaïne était un projet de transport public par câble (téléphérique) pour relier Magland à la station de Flaine, située à 1 800 mètres d'altitude, en moins de 20 minutes (contre 45 minutes en voiture). L'objectif était ainsi d'offrir une alternative routière entre la vallée de l'Arve et la station de sports d'hiver, afin de réduire l'utilisation de la voiture et la pollution atmosphérique, importante dans ce secteur.

Si des études préliminaires et une concertation préalable ont été menées, le projet a été arrêté en mai 2022 pour des raisons financières. Le syndicat mixte qui porte le projet doit être agrandi au Grand massif pour porter les études de faisabilité du projet.

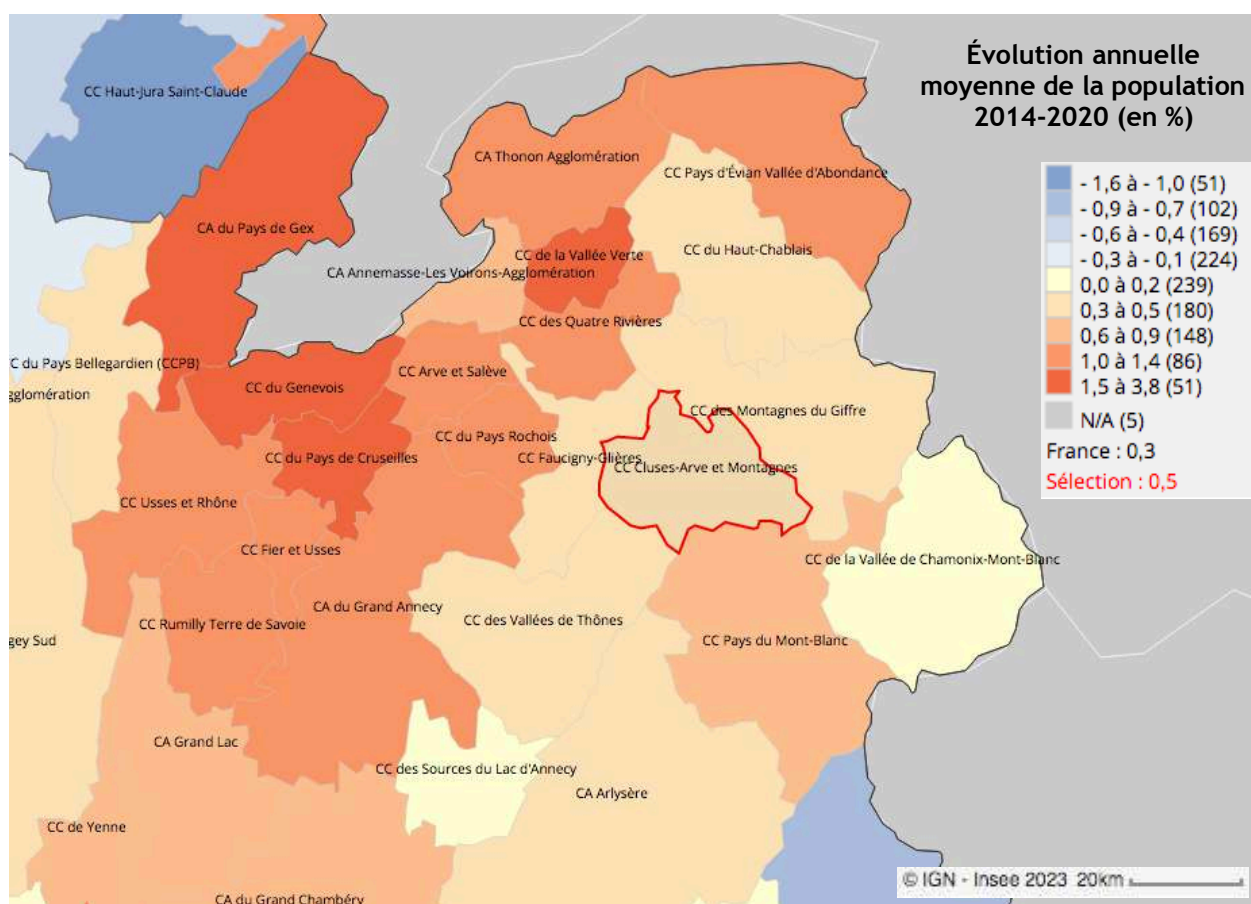
E. DES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES A L'ŒUVRE

1. Une démographie positive en ralentissement

a) Une dynamique démographique modérée au regard du contexte départemental et historique

La communauté de communes Cluses Arve et Montagnes comptabilise 46 553 habitants en 2020. Entre 2014 et 2020, elle a gagné près de 1400 habitants (230 habitants par an), correspondant à un taux de croissance démographique annuel de 0,5 %.

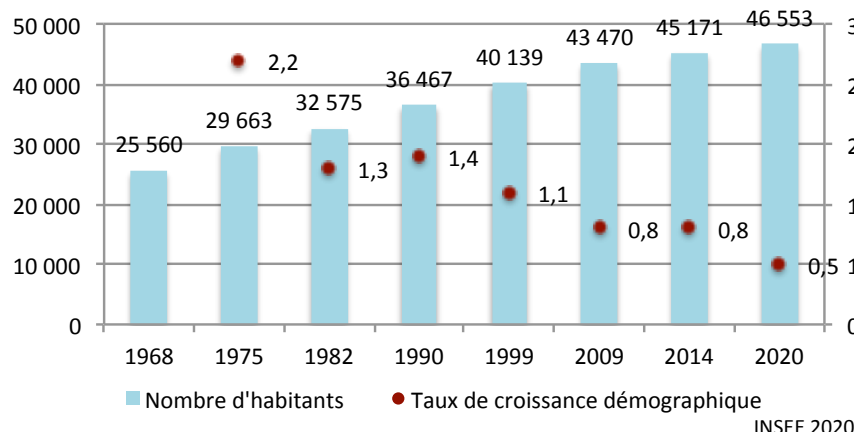
Bien qu'importante en soi, la croissance démographique du territoire reste moyenne au regard des tendances constatées dans le département : 1,1 % par an pendant la même période. Cette dernière est notamment tirée à la hausse par la très forte dynamique du bassin genevois et, dans une moindre mesure, par celle du bassin annécien et des stations de montagne.



Cartographie interactive de l'INSEE

La croissance démographique de la 2CCAM apparaît également en ralentissement sur une période longue : elle s'est élevée à plus de 2 % par an dans les années 70 et s'élevait encore à 0,8 % par an dans les deux précédentes périodes intercensitaires.

Evolution démographique de la 2CCAM



b) Un net excédent naturel tandis que le solde migratoire est négatif

Enfin, la dynamique démographique du territoire est relativement atypique puisqu'elle se caractérise par un solde migratoire négatif, -0,2 % par an, tandis que son solde naturel s'élève à 0,7 %. A titre de comparaison, ces taux sont respectivement de 0,5 % et 0,5 % à l'échelle départementale.

Ce déficit migratoire, commun à la vallée de l'Arve, est récent. Depuis le début des années 2000, deux phénomènes se conjuguent : répercussion des pertes d'emplois sur les populations d'âge actif et, de manière plus déterminante, déficit migratoire des plus de 65 ans⁸.

c) Un développement démographique moins rapide dans la ville centre

	Nombre d'habitants en 2020	Part de la population	Nombre d'habitants en 2014	Evolution annuelle 2014-2020
Arâches-la-Frasse	1 814	4%	1 909	-0,8%
Cluses	16 976	36%	17 510	-0,5%
Magland	3 266	7%	3 265	0,0%
Marnaz	5 735	12%	5 282	1,4%
Mont-Saxonnex	1 666	4%	1 626	0,4%
Nancy-sur-Cluses	473	1%	414	2,2%
Le Reposoir	539	1%	507	1,0%
Saint-Sigismond	608	1%	600	0,2%
Scionzier	9 057	19%	8 167	1,7%
Thyez	6 419	14%	5 891	1,4%
2CCAM	46 553	100%	45 171	0,5%

Source : INSEE, recensement de la population 2020

Les 4 communes du bassin urbain principal concentrent 87 % de la population du territoire, dont 36 % à Cluses, ville la plus peuplée avec près de 17 000 habitants. Scionzier est la seconde commune la plus peuplée avec environ 9000 habitants. Thyez et Marnaz comptent chacune plus

⁸ Source : INSEE Analyses Auvergne-Rhône-Alpes n°137, 13/01/2022, Vallée de l'Arve : une zone d'emploi industrielle atypique au cœur des Alpes, de plus en plus ouverte sur l'extérieur.

de 5000 habitants : respectivement 6 400 et 5 700 habitants environ. Magland, avec 3 266 habitants, se rapproche du seuil de 3500 habitants (loi SRU).

Les 5 autres communes ont des populations inférieures à 2000 habitants, dont 3 à moins de 1000 habitants (Nancy-sur-Cluses, le Reposoir et Saint-Sigismond). Toutefois, s'agissant de communes touristiques, leur niveau d'équipement et capacité d'accueil sont supérieures à ceux habituellement constatés dans des communes de cette strate démographique. Arâches-la-Frasse, notamment, bénéficie d'un sur-classement démographique à 40 000 habitants.

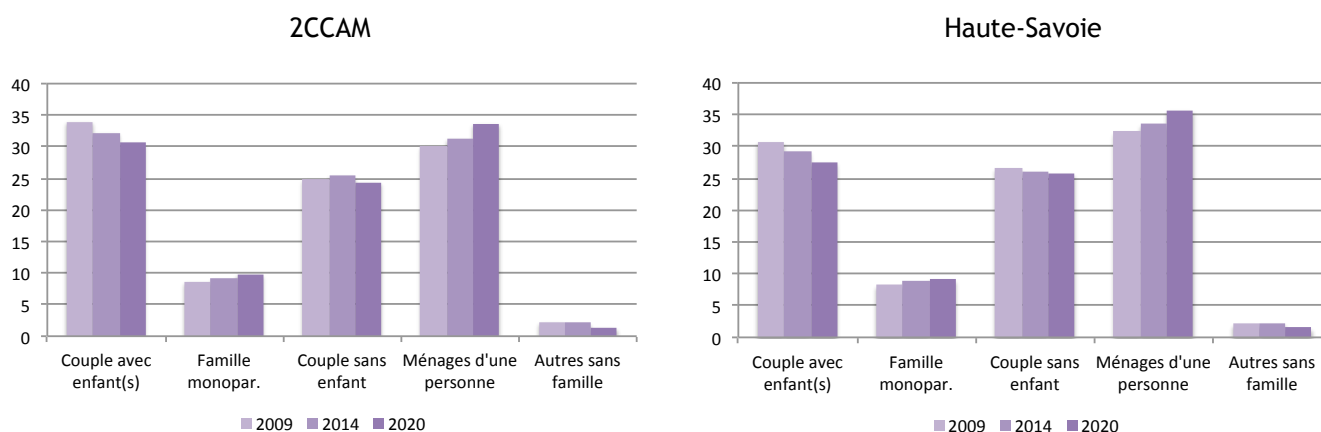
On note que Cluses accuse une baisse démographique entre les deux derniers recensements : 534 habitants en 6 ans, soit -0,5 % par an. Cette baisse résulte d'un déficit migratoire relativement marqué (-1,2 %/an), non compensé par l'excédent du solde naturel (0,7 %). Toutefois, sur une période plus longue, la population reste relativement stable. Bien que déjà légèrement en baisse au recensement de 2009, elle garde en effet une évolution positive par rapport aux années 70 (14 826 habitants en 1975), contrairement à nombre de petites villes françaises industrielles.

Arâches-la-Frasse connaît également une baisse démographique, plus marquée en proportion : -0,8 % par an. Il s'agit de la 1^{ère} baisse démographique depuis les années 70.

Les autres communes ont toutes une population stable ou croissante au recensement de 2020.

2. Un profil familial qui tend à s'atténuer

Évolution de la composition familiale des ménages entre 2009 et 2020 (en %)



INSEE recensement de la population 2020

La communauté de communes compte **19 762 ménages** en 2020.

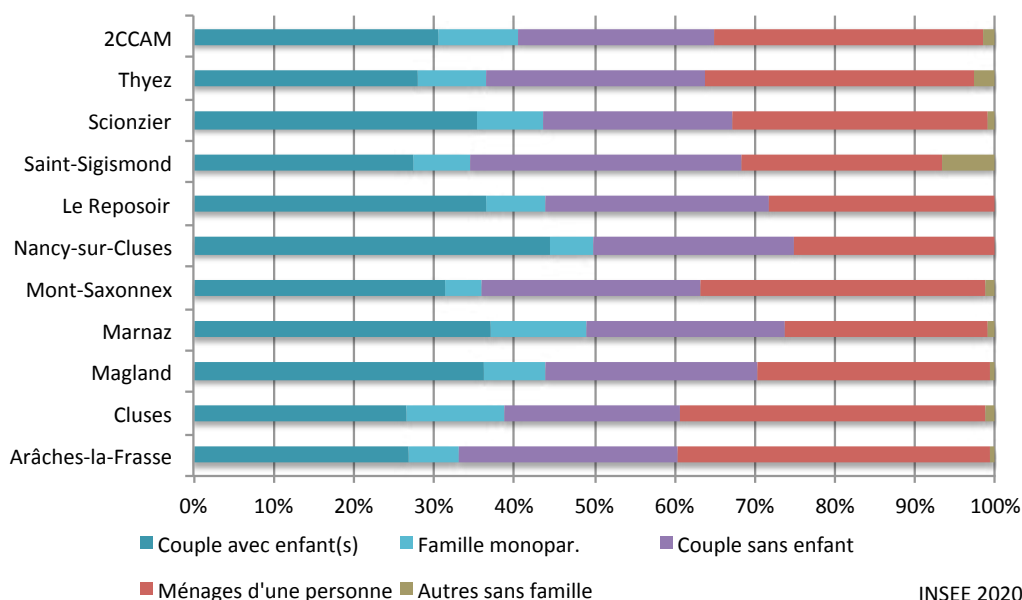
Elle se caractérise par une surreprésentation des familles puisqu'elles représentent 40,5 % des ménages en 2020 contre 36,8 % à l'échelle départementale. A l'inverse, les personnes seules y sont moins représentées : 33,7 % des ménages sont composés d'une personne dans la 2CCAM pour 35,7 % en Haute-Savoie.

On constate toutefois une baisse assez significative des familles, dont la part perd deux points par rapport à 2009, suivant de manière légèrement atténuée la tendance départementale. La part des familles monoparentales croît au sein des familles. Elles constituent ainsi 10 % des ménages de la 2CCAM en 2020.

Les différentes communes ne présentent pas des profils homogènes de composition familiale. Cluses se caractérise par une part importante de personnes seules (38 %), en cohérence avec le rôle, traditionnellement dévolu aux villes centres, d'accueil des personnes âgées. Elle garde toutefois un profil plus familial que d'autres communes du territoire puisque ses ménages se composent de 39 % de familles alors qu'Arâches-la-Frasse n'en compte que 33 %, Saint-

Sigismond 35 %, Mont-Saxonnex 36 % ou encore Thyez 36 %. La part des familles monoparentales y est la plus élevée avec 12 % des ménages, taux également observé à Marnaz. D'autres communes ont toutefois un profil familial nettement plus marqué. Nancy-sur-Cluses compte ainsi 50 % de familles, Marnaz 49 %, Magland, Scionzier et le Reposoir 44 %.

Composition familiale des ménages de la 2CCAM



En cohérence avec un profil qui reste familial, la taille moyenne des ménages de la communauté de commune est élevée : 2,32 personnes par ménage en 2020 contre 2,21 à l'échelle de la Haute-Savoie.

Elle baisse toutefois de manière relativement significative puisqu'elle s'élevait encore 2,42 personnes par ménage en 2009 (2,3 en Haute-Savoie).

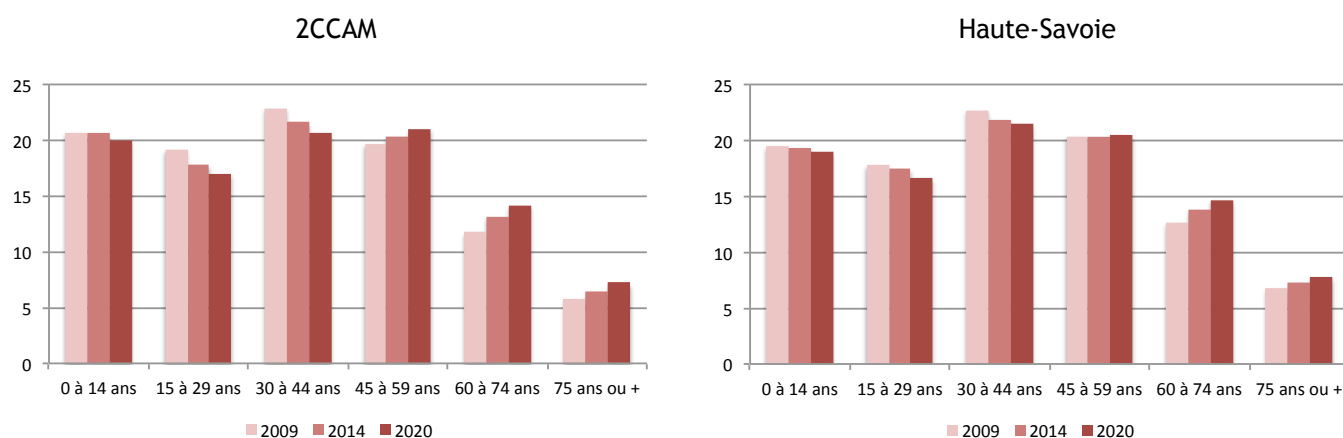
3. Un territoire légèrement plus jeune que la moyenne départementale mais concerné par le vieillissement démographique

Le territoire communautaire présente une population légèrement plus jeune que le département de la Haute-Savoie. Les moins de 30 ans y composent 37 % des habitants contre 35,6 % dans le département, à la faveur d'une surreprésentation principalement des enfants. La part des plus de 60 ans y est au contraire légèrement moins marquée. Les 60-74 ans y constituent 14,2 % de la population (14,7 % en Haute-Savoie) et les plus de 75 ans 7,2 % (7,8 % en Haute-Savoie).

On observe toutefois sur le graphique ci-dessous le poids croissant des seniors au sein de la population. En 2020, les plus de 60 ans représentent ainsi 21,4 % des habitants alors qu'ils n'étaient que 17,6 % en 2009. La lecture de la pyramide des âges laisse présager un fort accroissement du vieillissement par glissement de cohorte, à l'instar de la tendance nationale, nonobstant le déficit migratoire au sein de cette classe d'âge souligné plus haut : « Les retraités sont (...) nombreux à quitter le territoire ; ce sont eux qui contribuent le plus à son

déficit migratoire. Ainsi, en 2018, 570 retraités qui vivaient dans la Vallée de l'Arve un an auparavant l'ont quitté et seulement 200 sont venus s'y installer »⁹.

Évolution de la composition de la population par grandes tranches d'âge entre 2009 et 2020 (en %)

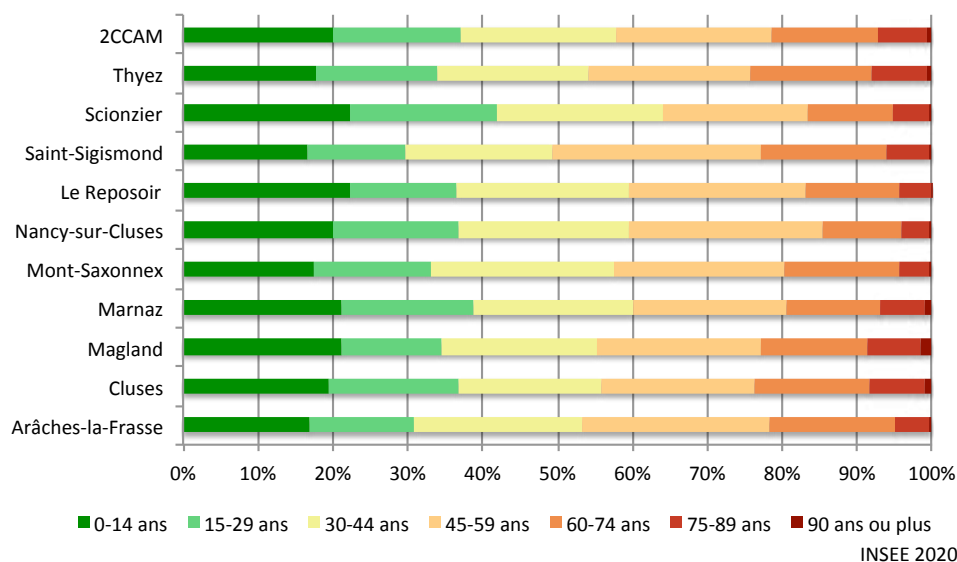


INSEE recensement de la population 2020

Scionzier et Marnaz se caractérisent par une population de moins de 30 ans plus élevée que la moyenne de l'EPCI (respectivement 42 et 39 % contre une moyenne intercommunale de 37 %).

Au contraire, la population âgée est plus représentée dans les communes de Cluses, Thyez, Magland et Saint-Sigismond (23 à 24 % contre une moyenne de 21 % pour la 2CCAM).

Age de la population de la 2CCAM



INSEE 2020

⁹ Source : INSEE Analyses Auvergne-Rhône-Alpes n°137, 13/01/2022, Vallée de l'Arve : une zone d'emploi industrielle atypique au cœur des Alpes, de plus en plus ouverte sur l'extérieur.

4. Un niveau de vie relativement élevé mais une présence significative des ménages pauvres

Les revenus dans la 2CCAM se caractérisent à la fois par un niveau moins élevé qu'à l'échelle départementale et par une distribution plus homogène entre les différents déciles.

La médiane du revenu disponible par unité de consommation¹⁰ s'élève ainsi à 23 150 € à l'échelle communautaire contre 27 030 € pour la Haute-Savoie. Il convient toutefois de rappeler que la Haute-Savoie accueille une population à revenus élevés. La médiane pour la France métropolitaine s'établit en effet à 22 400 €.

Le rapport inter-décile qui mesure l'écart entre les revenus les plus hauts et les plus bas s'élève à 3,2 dans la 2CCAM, traduisant une moindre inégalité des revenus qu'à l'échelle départementale (4,2) et même qu'en France métropolitaine (3,4).

Indicateurs de revenus en 2020	2CCAM	Haute-Savoie	France métropolitaine
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	23 150 €	27 030 €	22 400 €
Rapport interdécile (sans unité)	3,2	4,2	3,4
1er décile	12 630 €	13 730 €	11 910 €
9e décile	40 990 €	57 080 €	39 920 €
Taux de pauvreté (en %)	12,2	9,4	14,4

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi)

Cette relative homogénéité s'explique par une moindre représentation des hauts revenus dans la 2CCAM par rapport à l'ensemble de la Haute-Savoie. Les revenus du 9^{ème} décile s'établissent ainsi à environ 41 000 € contre 57 000 € à l'échelle départementale (40 000 € à l'échelle nationale).

Les revenus du 1^{er} décile sont un peu moins élevés dans la 2CCAM qu'à l'échelle départementale mais légèrement supérieurs à ceux de la France métropolitaine (12 360 € pour la 2CCAM, 13 730 € pour la Haute-Savoie et 11 910 pour la France). Le taux de pauvreté confirme ce constat : il est plus marqué pour la 2CCAM, 12,2 % des ménages, que pour la Haute-Savoie (9,4 %), mais moins marqué qu'en France métropolitaine (14,4 %).

Le revenu médian par unité de consommation est plus faible dans la ville de Cluses : 21 070 € et, dans une moindre mesure, à Scionzier (22 210 €).

Toutefois, au-delà des écarts entre communes, ce sont surtout certains quartiers qui concentrent la pauvreté, comme en témoigne la géographie prioritaire de la politique de la ville.

¹⁰ Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi)

II. LES MARCHES IMMOBILIERS ET FONCIERS

A. CARACTERISTIQUES GENERALES DU PARC DE LOGEMENTS

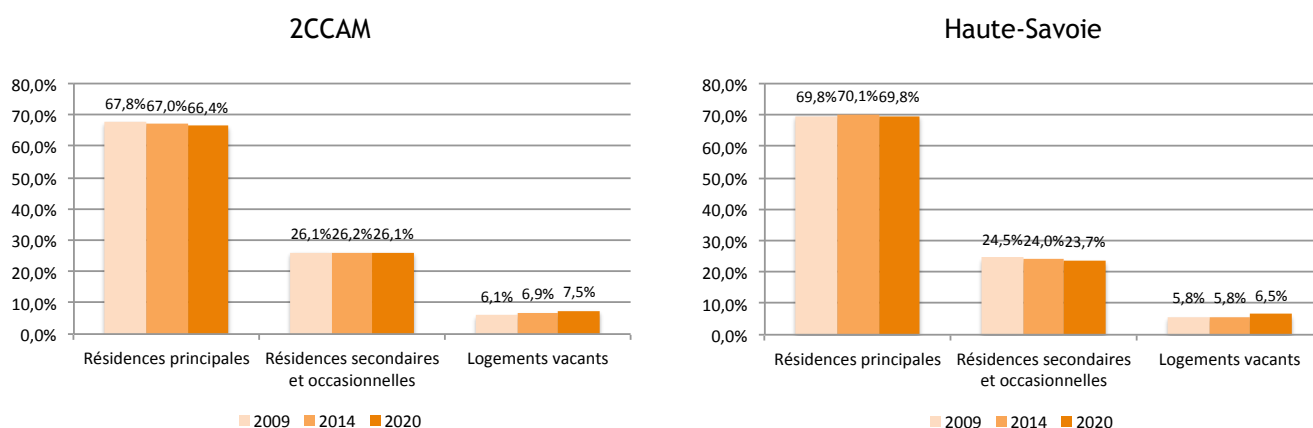
1. Une part modérée de résidences principales en raison notamment de résidences secondaires très nombreuses dans les stations

Le territoire compte 29 770 logements en 2020.

66 % de ces logements accueillent une résidence principale (19 772 unités) tandis que 26 % ont un usage de résidence secondaire ou occasionnelle (7 768 unités) et 7,5 % sont vacants (2 230 logements). Il s'agit d'une part modérée de résidences principales au regard de la moyenne départementale (70 %), alors même que la Haute-Savoie se caractérise par une part élevée de résidences secondaires (23,7 %).

La croissance du parc de logements est rapide : 324 nouveaux logements chaque année depuis 2014 en solde apparent¹¹, soit une croissance annuelle de 1,1 %¹², bien supérieure à la croissance démographique. En effet, 56 % seulement de l'accroissement du parc (environ 200 logements par an) correspondent à l'accueil de nouveaux ménages, les résidences principales croissant moins vite que les logements vacants. La part de la vacance passe de 6,1 à 7,5 % entre 2009 et 2020, correspondant à une soixantaine de logements devenant vacants chaque année. Les résidences secondaires, qui croissent d'environ 90 unités par an depuis 2009, restent relativement stables en proportion.

Évolution de la part des catégories de logement



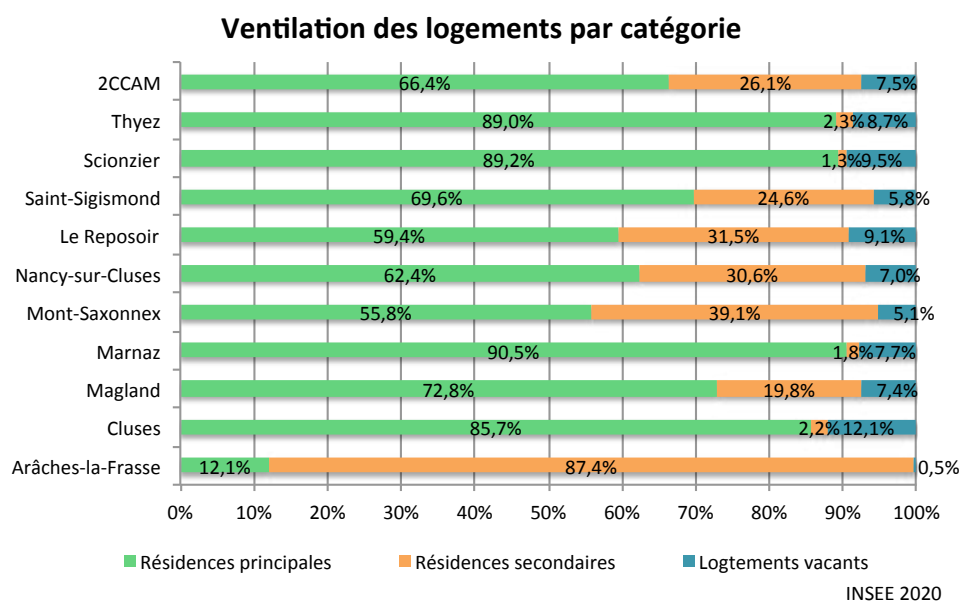
INSEE recensement de la population 2020

¹¹ Différence entre le nombre de logements comptabilisé par l'INSEE entre 2014 et 2020. Le nombre de logements créés est plus élevé puisque dans le même temps des logements disparaissent (démolition ou ruine).

¹² Moyenne départementale : 1,64 %/an

La situation est très contrastée d'une commune à l'autre concernant la catégorie des logements. La part des résidences secondaires est en effet très élevée dans certaines communes en lien avec l'activité touristique de station, notamment à Arâches-la-Frasse où elle atteint le taux inusité de 87 % des logements, ainsi, dans une moindre mesure, qu'au Mont-Saxonnex (39 %), au Reposoir (31 %), à Nancy-sur-Cluses (31 %), à Saint-Sigismond (25 %) et Magland (20 %). Il est au contraire très faible dans les 4 communes du bassin urbain, de l'ordre de 1 à 2 %.

Quoique d'une amplitude plus modérée, le taux de vacance est également contrasté, s'étageant de 0,5 % à Arâches-la-Frasse, puis de 5,1 % au Mont-Saxonnex à 12,1 % pour Cluses.

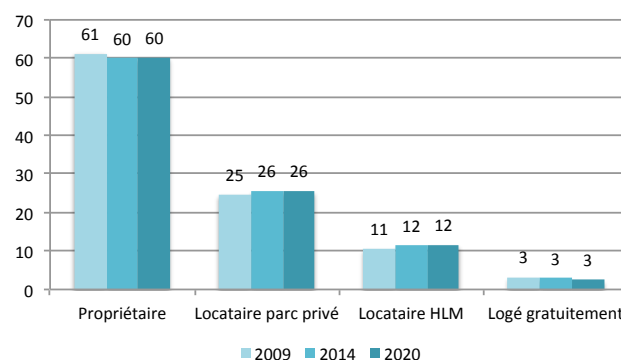
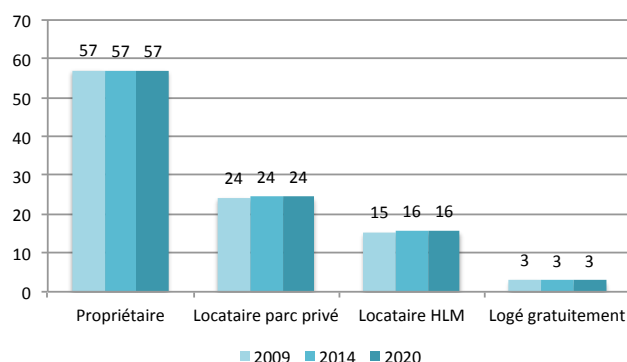


2. Une majorité de propriétaires

Ventilation des résidences principales selon le statut d'occupation (%)

2CCAM

Haute-Savoie

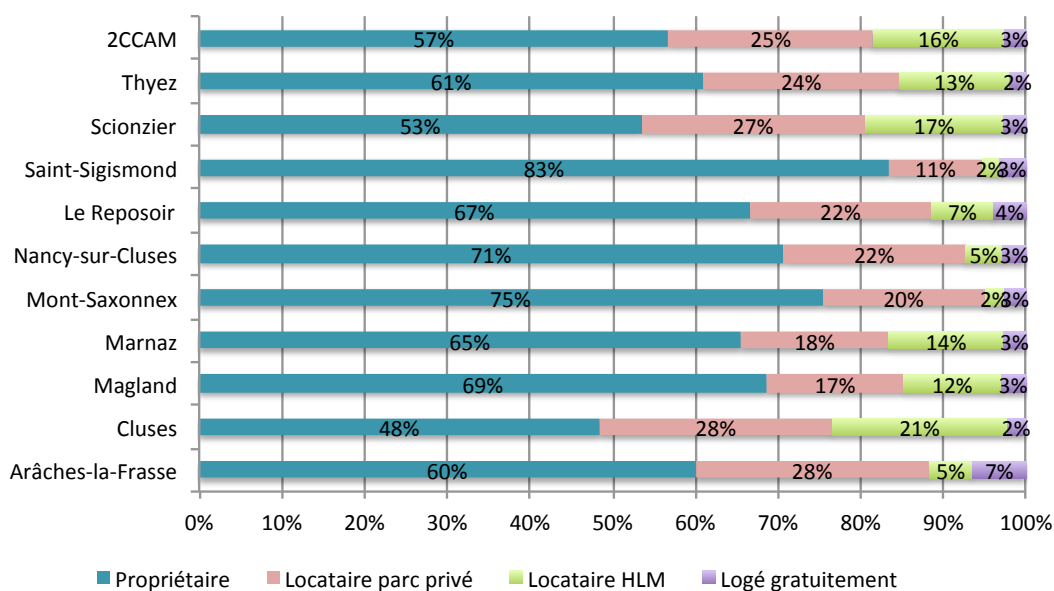


INSEE recensement de la population 2020

La 2CCAM compte une majorité de propriétaires occupants avec 57 % des résidences principales en 2020. Cette part est légèrement inférieure à la moyenne départementale qui s'établit à 60 % en 2020. Elle reste stable ces dix dernières années.

Le parc locatif, d'un volume d'environ 8000 logements, se ventile entre approximativement 60 % de locatif privé (4900 logements) et 40 % de locatif public (3100). Le locatif « HLM » décompté ici par le recensement de l'INSEE doit toutefois être considéré avec prudence puisqu'il est déclaratif. D'autres sources plus précises sont présentées plus bas dans la partie dédiée.

Résidences principales par statut d'occupation



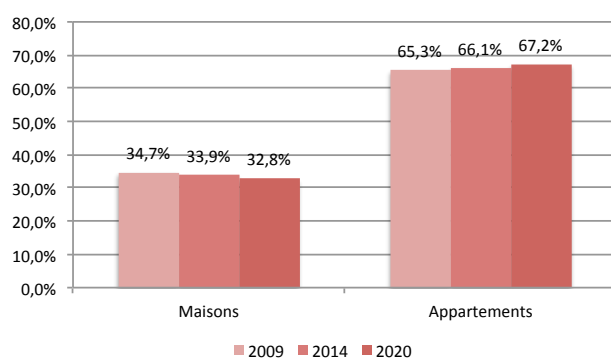
INSEE 2020

Cluses est la seule commune à présenter une minorité de propriétaires occupants (48 %). Suit Scionzier avec 53 % de propriétaires puis Thyez avec 61 %. Arâches-la-Frasse se distingue là encore avec un taux modéré de propriétaires (60 %) tandis que Marnaz présente à nouveau un profil moins typiquement urbain que les 3 autres communes du bassin (65 %).

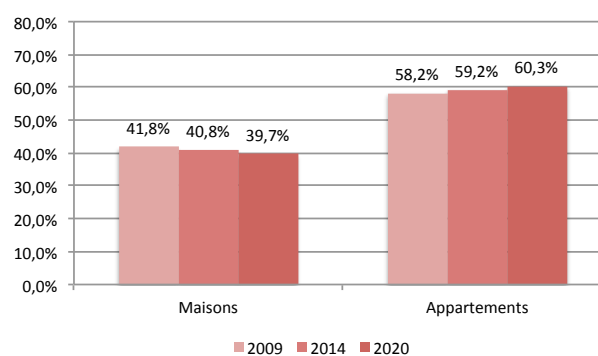
3. Une augmentation de la part des appartements

Évolution de la part des maisons et appartements

2CCAM



Haute-Savoie



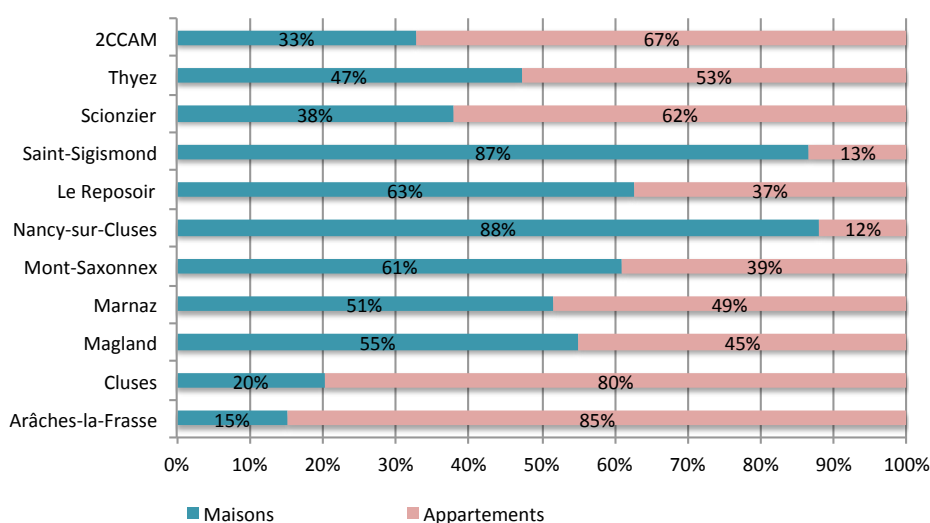
INSEE recensement de la population 2020

Les appartements sont assez fortement représentés dans le parc de logements de la 2CCAM, en lien avec la structure majoritairement urbaine du territoire mais aussi l'urbanisme de station. On observe ainsi que le taux d'appartements est le plus élevé à Arâches-la-Frasse (85 %), à Cluses (80 %) et dans les autres communes urbaines de Scionzier (62 %) et de Thyez (53 %). Elle reste en revanche modérée à Marnaz (49 %).

Les appartements représentent ainsi 67 % du parc de logements de la 2CCAM contre 60 % à l'échelle départementale.

Leur part tend à croître puisqu'elle gagne 2 points par rapport au recensement de 2009, de même qu'à l'échelle régionale.

Ventilation des logements entre maisons et appartements

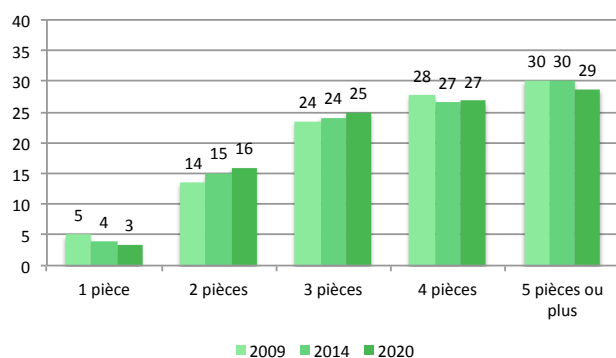


INSEE 2020

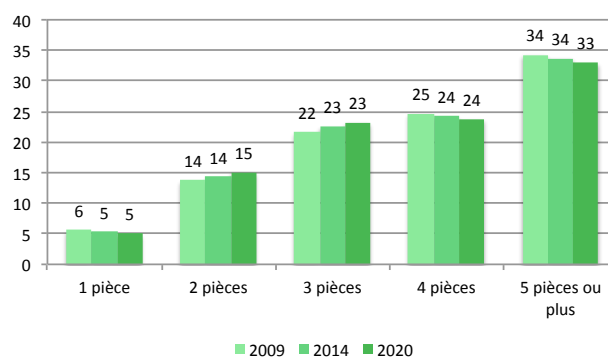
4. Peu de petits logements au regard de l'évolution de la taille des ménages

Ventilation des résidences principales selon le nombre de pièces

2CCAM



Haute-Savoie



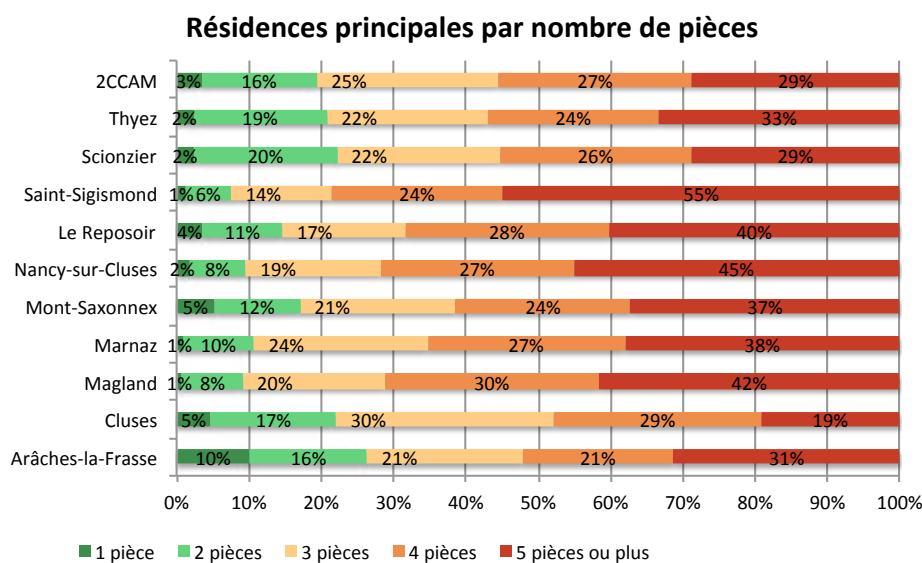
INSEE recensement de la population 2020

56 % des résidences principales de la 2CCAM comptent au moins 4 pièces. Si l'on fait le rapprochement avec la composition des ménages, dont 58 % sont constitués d'une personne seule ou d'un couple sans enfant, on constate une inadéquation entre la taille des logements et la taille des ménages.

On note toutefois que les grands logements sont légèrement moins surreprésentés dans la 2CCAM qu'à l'échelle départementale du fait notamment d'une part moins élevée de T5.

De plus, la part des grands logements tend à baisser au profit des T2 et T3.

Cette évolution va de pair avec la diminution progressive de la part des maisons.



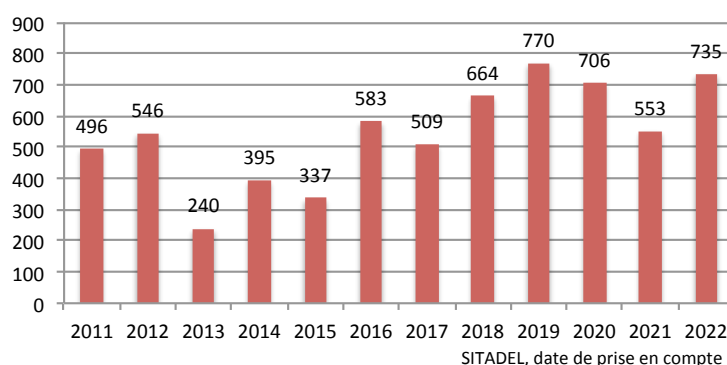
INSEE 2020

La représentation des petits logements ne suit pas tout à fait la structure urbaine. Si les petits logements sont globalement plus représentés dans le bassin urbain, Marnaz y fait exception avec 11 % de T1 et T2. Arâches-la-Frasse compte 26 % de petits logements parmi les résidences principales.

B. UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS INTENSIVE

1. Une nette augmentation des autorisations de logements

Logements autorisés dans la 2CCAM



De 2017 à 2022 (6 ans), 3900 logements ont été autorisés dans le territoire communautaire, soit environ **650 logements chaque année**. Cette production représente un taux de 14,3 logements pour 1000 habitants en 2017. Il s'agit d'un taux de construction très élevé, proche de la moyenne départementale qui s'établit à 15,6 ‰ pour la même période. Il s'agit également d'un accroissement significatif des autorisations de logements : + 50 % entre la période 2011-2016 et la période 2017-2022.

Pour mémoire, le PLH 1 avait programmé la production de 250 logements par an dans le territoire communautaire. Les logements autorisés représentent donc 2,6 fois l'objectif visé.

Il convient toutefois de noter que sont comptabilisées ici les autorisations et que toutes ne se concrétisent pas par une construction. On peut estimer le nombre réel de logements qui seront produits à environ **450 logements par an** (70 % des autorisations de la période 2017-2022) un décalage de 20 % entre autorisation et commencement de travaux étant habituellement constaté en Haute-Savoie mais qui risque de s'accroître dans le contexte actuel de crise du logement (risque d'abandon accru en lien avec les difficultés de pré-commercialisation des programmes)¹³.

En outre, le PLH visait une production en résidences principales. Or une partie de la production de logements est affectée aux résidences secondaires : ce parc a crû de 80 unités par an entre 2014 et 2020.

A partir de ces hypothèses, on peut estimer que la production effective de **résidences principales, de l'ordre de 370 logements par an**, excéderait d'environ 50 % l'objectif du PLH.

¹³ Si l'on confronte les données INSEE aux données SITADEL (point mort présenté plus bas) pour la période d'observation disponible la plus récente, soit 2014-2020, on observe que le solde de nouveaux logements pour l'INSEE (+ 324 logements/an entre 2014 et 2020) correspond à 70 % des autorisations (468 logements) de la période 2012-2018 (2 ans entre autorisation et achèvement). Si l'on prend en compte une hypothèse de renouvellement urbain de 0,15 % du parc de logements (soit une quarantaine de logements disparus chaque année de 2014 à 2020), le solde INSEE rectifié représente 78 % des logements autorisés.

2. Des contrastes marqués entre communes

	Logements autorisés de 2017 à 2022* (6 ans)			Rappel objectif PLH			Logements autorisés de 2011 à 2016 (6 ans)		
	Moyenne annuelle	Taux pour 1000 habitants**	Part communale des autorisations	Rappel objectif annuel PLH	Taux pour 1000 habitants**	Part communale de l'objectif	Moyenne annuelle	Taux pour 1000 hab.***	Part communale des autorisations
Arâches-la-Frasse	77,5	40,6	12%	7,0	3,7	3%	115,3	63,3	27%
Cluses	304,2	17,8	46%	55,0	3,2	22%	66,3	3,8	15%
Magland	31,0	59,4	5%	18,0	34,5	7%	18,5	36,7	4%
Marnaz	73,3	22,4	11%	32,0	9,8	13%	32,2	10,1	7%
Mont-Saxonnex	10,0	1,8	2%	18,0	3,3	7%	5,7	1,1	1%
Nancy-sur-Cluses	2,2	1,3	0%	2,0	1,2	1%	3,7	2,3	1%
Le Reposoir	3,8	8,3	1%	4,0	8,7	2%	4,2	9,6	1%
Saint-Sigismond	6,7	11,3	1%	4,0	6,8	2%	5,3	8,8	1%
Scionzier	81,3	9,4	12%	58,0	6,7	23%	122,5	16,3	28%
Thyez	66,2	10,7	10%	53,0	8,6	21%	59,2	10,3	14%
Ensemble 2CCAM	656	14,3	100%	251	5,5	100%	433	9,9	100%
<i>Haute-Savoie</i>	<i>12 630</i>	<i>15,6</i>					<i>10 981</i>	<i>14,7</i>	

* SITADEL, date de prise en compte

**nombre d'habitants en 2016

***nombre d'habitants en 2011

Avec environ 300 logements autorisés chaque année, Cluses représente 46 % des logements autorisés de 2017 à 2022, alors que son poids dans l'objectif du PLH n'était que de 22 %. Il s'agit d'une situation relativement atypique, les villes-centres peinant traditionnellement à assumer leur part des objectifs assignés dans les SCoT ou les PLH. Son taux de construction atteint 18 ‰, soit un taux supérieur à la moyenne de l'EPCI. On observe la très importante accélération de la construction dans la ville puisque n'étaient autorisés qu'environ 70 logements par an pendant la période précédente. Cette tendance s'explique par l'approbation du PLU en 2018, alors que la ville était précédemment couverte par un POS, devenu caduc en 2017.

Avec respectivement 81, 73 et 66 logements, Scionzier, Marnaz et Thyez concourent fortement à la production de logements puisqu'elles représentent un peu plus du tiers des logements autorisés. Si le taux de construction de Marnaz, 22,4 ‰, est très important, ceux de Scionzier et Thyez, 9,4 et 10,7 ‰, sont plus modérés et inférieurs à la moyenne communautaire. Leur part dans le développement communautaire est deux fois plus faible qu'escompté dans le PLH.

La commune d'Arâches-la-Frasse présente là encore un profil atypique avec une construction très élevée au regard de son poids démographique : 77 logements par an représentant un taux de logements autorisés de 40,6 ‰, plus de 10 fois supérieur à l'objectif PLH. On peut supposer qu'une partie importante des logements autorisés est destinée à des résidences secondaires à vocation touristique (d'après la commune, 90 % des logements autorisés ces deux dernières années sont destinés à des résidences secondaires).

Magland se distingue également : 30 logements y ont été autorisés en moyenne chaque année, ce qui représente près de 60 ‰, le taux de construction le plus fort de l'intercommunalité.

Les statistiques des autres communes sont plus modérées voire relativement faibles : aucune ne dépasse 10 logements par an. A Nancy-sur-Cluses et au Reposoir, les autorisations sont de l'ordre de 2 à 4 logements par an.

3. Une part d'appartements en nette croissance

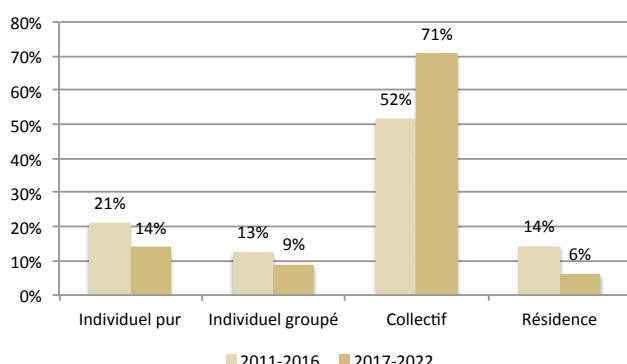
Le type de permis permet d'approcher la forme des logements autorisés.

Pendant les 6 années du PLH, le collectif a été nettement dominant avec 71 % des logements autorisés. Cela constitue une augmentation puisque la part des appartements n'atteignait que 58 % pendant les années précédentes. Le collectif devient ainsi plus représenté dans la 2CCAM qu'à l'échelle de la Haute-Savoie, où il progresse assez peu.

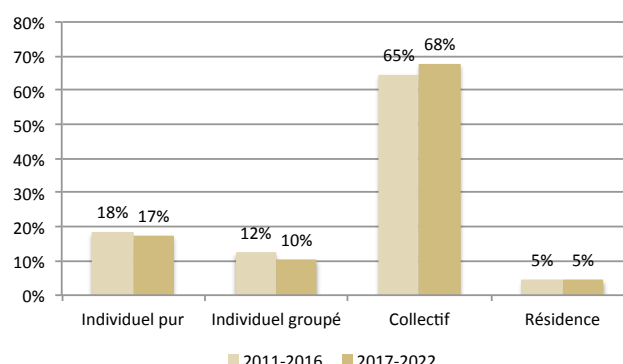
Le territoire a la spécificité d'avoir un taux important de résidences, notamment pendant la période précédente, probablement en lien avec l'activité touristique puisque l'essentiel s'y situe alors à Arâches-la-Frasse.

Ventilation des logements autorisés selon la forme urbaine (%)

2CCAM



Haute-Savoie



SITADEL, date de prise en compte

	Ventilation des logements autorisés de 2017 à 2022 selon la forme urbaine				Ventilation des logements autorisés de 2011 à 2016 selon la forme urbaine			
	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Résidence	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Résidence
Arâches-la-Frasse	10%	5%	68%	17%	7%	2%	46%	45%
Cluses	6%	4%	83%	7%	12%	8%	63%	17%
Magland	23%	4%	51%	22%	59%	23%	17%	0%
Marnaz	13%	16%	70%	0%	30%	44%	26%	0%
Mont-Saxonnex	63%	0%	37%	0%	71%	12%	18%	0%
Nancy-sur-Cluses	77%	8%	15%	0%	59%	0%	41%	0%
Le Reposoir	57%	9%	35%	0%	72%	0%	28%	0%
Saint-Sigismond	65%	3%	33%	0%	44%	0%	56%	0%
Scionzier	25%	25%	50%	0%	20%	17%	63%	0%
Thyez	23%	13%	63%	0%	30%	12%	58%	0%
Ensemble 2CCAM	14%	9%	71%	6%	21%	13%	52%	14%
Haute-Savoie	17%	10%	68%	5%	18%	12%	65%	5%

* SITADEL, date de prise en compte

La part des appartements atteint 83 % à Cluses. Cela représente le taux le plus élevé de l'intercommunalité et une forte progression par rapport à la période précédente.

Les appartements sont majoritaires dans 5 autres communes :

- les 3 autres communes du bassin urbain : Marnaz (70 %), Thyez (63 %) et Scionzier (50 %)
- Arâches-la-Frasse (68 %),
- Magland (51 %).

C. DES DISPOSITIFS AMBITIEUX EN REPONSE AUX BESOINS D'EVOLUTION DU PARC EXISTANT

1. D'importants besoins d'évolution du parc existant

a) Un parc ancien touché par la précarité énergétique

A l'échelle départementale, le parc de logements est récent : 42 % datent d'après 1990.

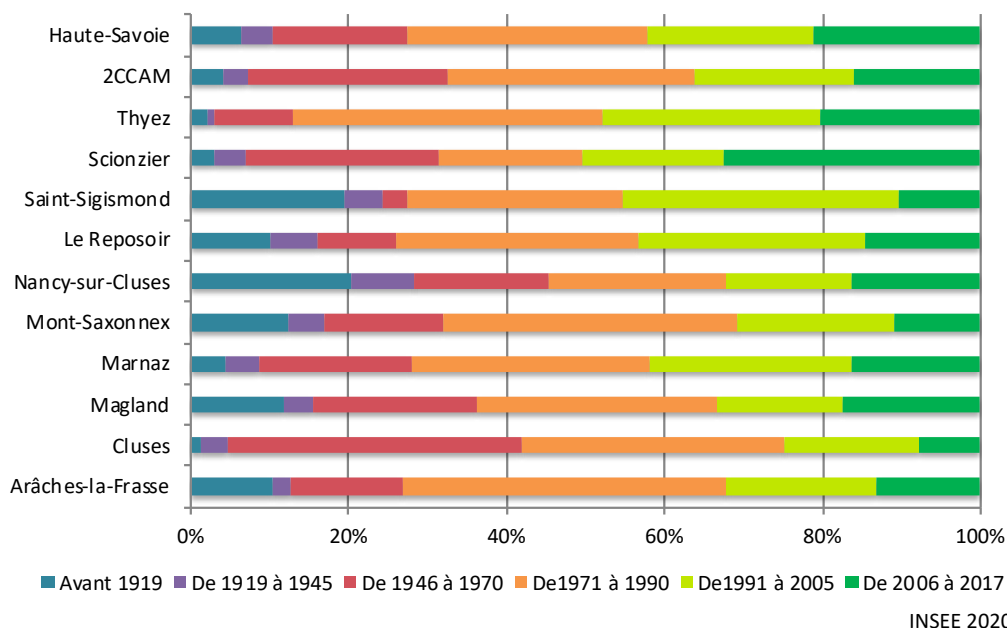
Dans la 2CCAM, le parc récent est moins représenté : seulement 36 %. Surtout, on y note une forte présence des logements d'après-guerre et des années 70 et 80, a priori les plus énergivores. Ils représentent ainsi 56 % des logements dans l'intercommunalité, contre 48 % à l'échelle départementale.

Cluses est la commune présentant le parc le plus ancien. Les logements d'après-guerre y sont notamment particulièrement nombreux. Ils sont également très présents à Scionzier, dont le développement a été plus modéré dans les années 70/80 mais très dynamique au contraire pendant la dernière période. Thyez se caractérise quant à elle, comme Arâches-la-Frasse, par un développement fort pendant les années 70 et 80, tandis que Marnaz présente un profil intermédiaire, proche de celui de la 2CCAM dans son ensemble. Magland et les communes de balcons ont globalement un profil marqué par l'ancienneté du parc qui s'explique par leur développement récent modéré.

D'après le diagnostic du PCAET, « 7,6 % des ménages (en moyenne), sont en situation de précarité énergétique, en 2012. C'est-à-dire que plus de 15 % de leurs revenus sont consacrés à la dépense énergétique (logement et mobilité) et que le reste à vivre est inférieur à 0€. Cela représente environ 540 ménages. »¹⁴ Cette proportion est plus élevée dans les communes, quartiers et catégories de population dont les revenus sont faibles mais aussi dans les secteurs dont les logements sont plus énergivores.

¹⁴ Diagnostic du PCAET, page 166, Mosaïque environnement, 2019

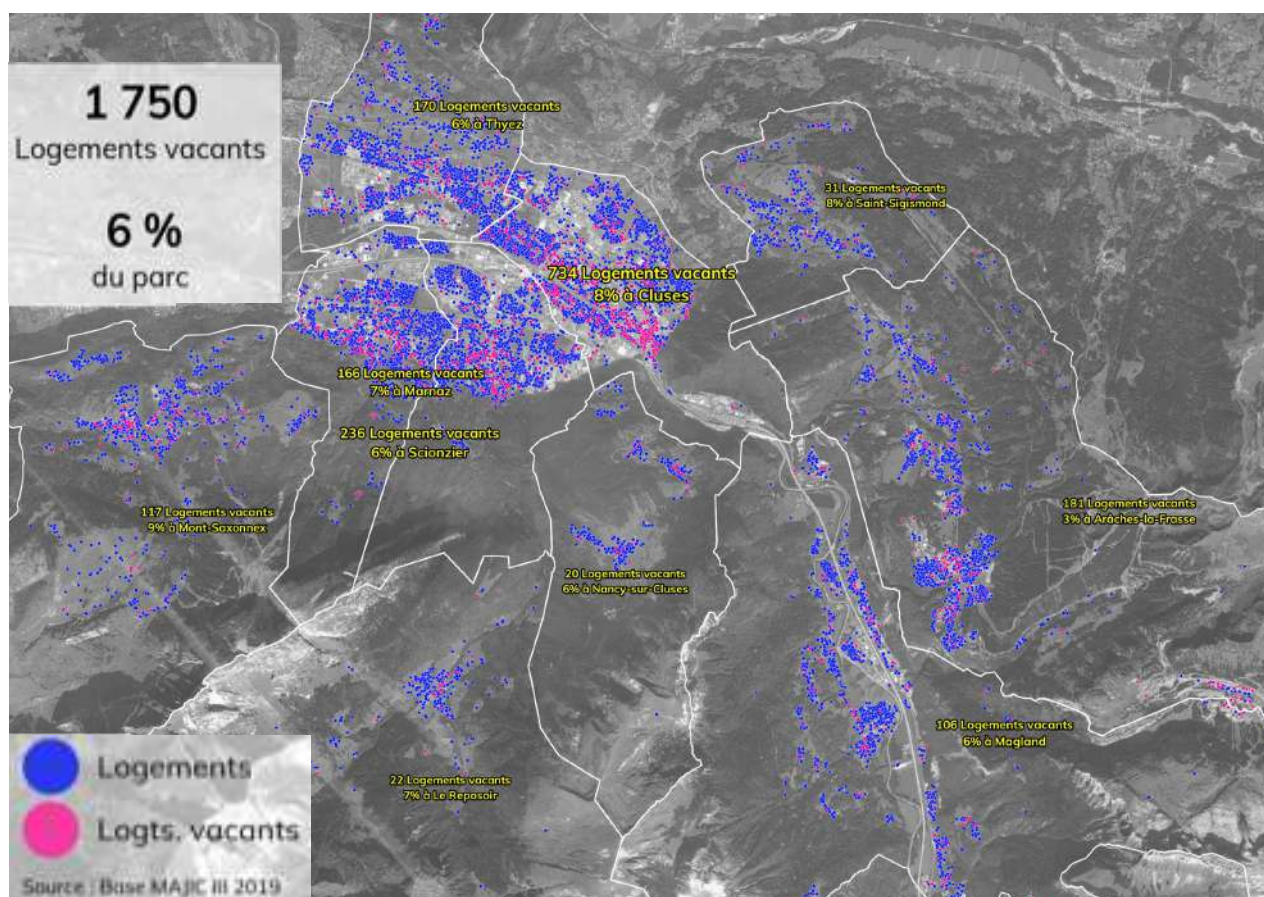
Résidences principales en 2020 selon la période d'achèvement



b) Une vacance concentrée dans certains secteurs

Avec 7,5 % des logements d'après le dernier recensement de l'INSEE (2020), le taux de vacance est modéré à l'échelle de la 2CCAM, comme souligné plus haut (6,5 % à l'échelle départementale, 8,4 % à l'échelle française). Il est toutefois réparti de manière très inégale entre les communes et les quartiers du territoire.

Cluses présente ainsi le taux le plus important de l'intercommunalité : 12,5 %, avec une concentration dans le centre-ville (15 %) et notamment dans certaines rues adjacentes au cadre urbain moins attractif ou pour les logements situés au-dessus des commerces, sans accès indépendant. La problématique de la vacance est également identifiée dans les centres-villes de Scionzier et Marnaz.



Source : étude pré-opérationnelle d'OPAH, 2CCAM, Villes vivantes, 2021

c) Des logements dégradés

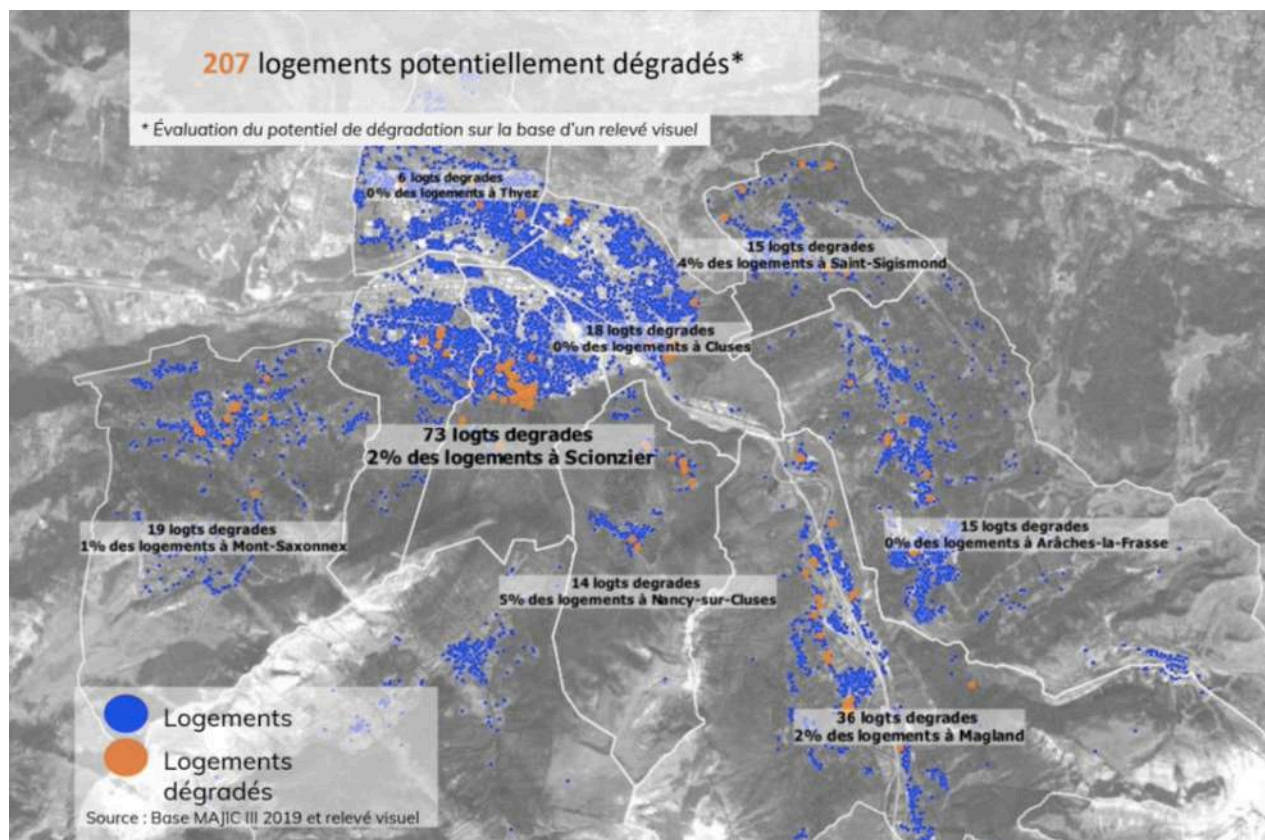
Le diagnostic de l'OPAH intercommunale a fait ressortir environ 200 logements potentiellement dégradés à l'échelle communautaire en 2020 d'après un croisement entre les données cadastrales et fiscales, des repérages de terrain et des échanges avec les communes.

Scionzier est particulièrement concernée avec quelque 70 logements, situés dans la partie sud de l'enveloppe urbaine (donc hors quartier de la politique de la ville). Magland compte également plus de 30 logements, répartis dans toute la zone urbanisée avec une prépondérance, toutefois, dans le secteur du Gravin. Avec chacune une quinzaine de logements, les communes de balcon sont également significativement représentées dans ce repérage mais de manière diffuse.

Dans le cadre de l'OPAH, la 2CCAM a mis en place une cellule de veille sur l'habitat indigne réunissant les communes avec l'appui d'Urbanis, prestataire de l'OPAH, avec deux objectifs :

- Soutenir la montée en compétence/connaissance des acteurs locaux,
- Étudier des cas concrets remontés par les mairies pour qualifier les désordres et identifier les moyens/la procédure à mettre en place.

La cellule ne s'est pour l'instant réunie qu'une fois, en septembre 2023. Elle s'appuie sur des pratiques de repérage et de traitement déjà bien installées au sein des CCAS de la vallée.



Source : étude pré-opérationnelle d'OPAH, 2CCAM, Villes vivantes, 2021

d) Une attention aux copropriétés de petite taille

Plusieurs copropriétés sont repérées comme fragiles, voire dégradées. Elles se concentrent dans les quartiers de la politique de la ville et sont présentées plus bas.

En dehors de ces secteurs, l'étude pré-opérationnelle d'OPAH souligne que les copropriétés, qui constituent plus de la moitié du parc de logement de la 2CCAM, ne présentent pas une prévalence en termes de dégradation et de vacance. En revanche, l'étude souligne la situation des petites copropriétés. Elles sont nombreuses puisque 800 comptent moins de 4 logements, soit 56 % des copropriétés, et 320 moins de 10 logements, soit 22 %. Or c'est dans les petits immeubles de centre-ville que se concentre la vacance. 17 petites copropriétés représentant 42 logements sont identifiées comme « visuellement dégradées ». L'étude pointe donc l'enjeu d'un accompagnement de ces copropriétés peu structurées.

e) Un enjeu de rénovation des logements touristiques

Les locations saisonnières ne sont pas concernées par la nouvelle réglementation sur l'interdiction de location des passoires thermiques. D'après les élus de la commune d'Arâches-la-Frasse, le parc touristique ancien des deux stations, qui compose l'essentiel du parc de logements, comprend de nombreuses passoires thermiques. C'est un frein à leur remise sur le marché des résidences principales. En outre, le tiers des résidences secondaires appartient à une personne de plus de 75 ans. Aux Carroz, en particulier, la commune observe l'importance des lits froids et a instauré la surtaxe sur les résidences secondaires, de manière à favoriser leur transformation en résidence principale.

Au Mont-Saxonnex, la commune observe à l'inverse que de nombreux logements touristiques meublés, en bas des pistes, se sont transformés en logement à l'année pour des jeunes de la vallée.

2. Les actions mises en place à l'échelle intercommunale en matière d'évolution du parc privé

Plusieurs dispositifs de conseil et d'accompagnement à l'amélioration des logements sont à l'œuvre à l'échelle de la 2CCAM. Un guichet téléphonique unique permet d'orienter les administrés vers le dispositif adéquat.

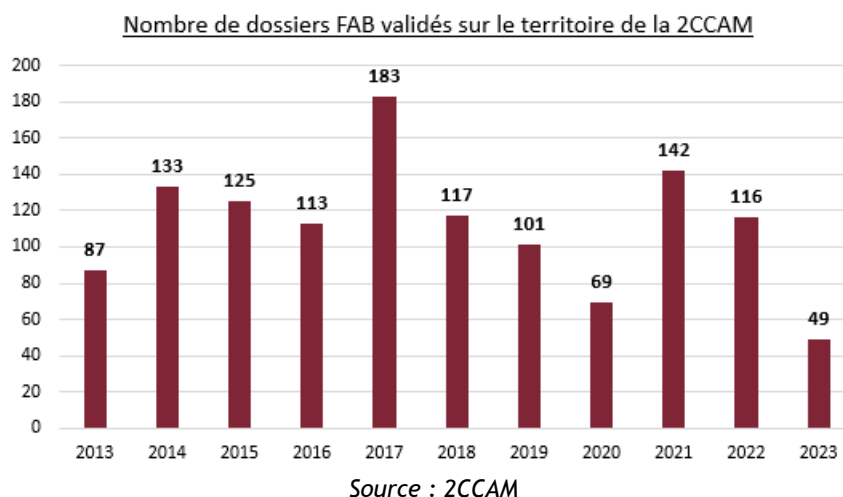
a) Les actions prévues dans le PCAET

La 2CCAM a adopté un plan climat air énergie territorial (PCAET) en 2020. Plusieurs actions sont programmées dans le secteur résidentiel, qui renvoient pour beaucoup aux actions déclinées plus bas :

- Mise en place du SPPEH et d'un guichet unique de la rénovation de logement pour les particuliers et accompagnement global ;
- Suivi des rénovations dans le parc social et dans les copropriétés pour lutter contre la précarité énergétique ;
- Incitation au changement de mode de chauffage des particuliers avec un chauffage bois peu performant (850 appareils à changer en 3 ans) via les primes air-bois abondées par la 2CCAM et des actions de communication et de sensibilisation ;
- Sensibilisation à la mise en place d'une production de chaleur par le solaire thermique ou la géothermie via l'espace info énergie et le SPPEH ;
- Mobilisation des acteurs de la filière rénovation (artisans et agences immobilières).

b) Le plan de prévention de l'atmosphère 2 et le fonds air-bois

Le 2^{ème} plan de prévention de l'atmosphère de la vallée de l'Arve a été approuvé en avril 2019 pour la période 2019-2023. Il poursuit notamment la mobilisation du fonds air-bois, destiné à remplacer les systèmes de chauffage non performants par des systèmes qualitatifs.



Depuis 2013, plus de **1200 logements** ont bénéficié de cette prime pour le remplacement de leur appareil de chauffage ancien dans le territoire de la 2CCAM.

c) Le déploiement de Haute-Savoie Rénovation Énergétique

La 2CCAM adhère au Servie Public de la Performance Énergétique (SPPEH) déployé par le Conseil Départemental fin 2021 : Haute-Savoie Rénovation Énergétique. Mis en œuvre par l'association Innovalès dans le territoire communautaire, il assure un conseil et un

accompagnement gratuit des propriétaires de logements mais aussi de petits locaux tertiaires dans le domaine de la rénovation énergétique de leur bâtiment (travaux à réaliser et aides mobilisables).

L'opérateur intervient auprès :

- des propriétaires de maisons individuelles aux revenus intermédiaires ou élevés. 258 ménages ont été renseignés en 2022, dont 83 en rendez-vous personnalisé, et 14 accompagnements ont abouti à une rénovation effective.
- des copropriétés de moins de 40 lots en articulation avec SOLIHA. En 2022, l'opérateur a renseigné 17 copropriétaires et 14 syndicats, réalisé des entretiens personnalisés avec 7 représentants d'une copropriété et 4 copropriétés se sont engagées dans une rénovation.

d) L'OPAH 2022-2027

Les objectifs globaux de l'OPAH sont évalués à au moins 550 projets, dont 300 subventionnés par l'ANAH, permettant de soutenir :

- Les propriétaires occupants modestes et très modestes engagés dans des projets de rénovation énergétique (70 dossiers), d'adaptation au vieillissement (40 dossiers), de lutte contre l'habitat indigne (50 dossiers) et de travaux d'assainissement (20 dossiers) ;
- Les propriétaires bailleurs (30 dossiers) réalisant des travaux dans des logements très dégradés (logements locatifs intermédiaires, conventionnés, conventionnés très sociaux et transformation d'usage) ;
- Les copropriétés sur des travaux de performance énergétique, sur 15 copropriétés (soit 90 dossiers maximum).

Outre les thèmes traditionnels de l'ANAH, des objectifs sont définis concernant :

- La vacance : 60 logements se ventilant à parts égales entre propriétaires bailleurs et propriétaires occupants, via une prime vacance
- La restructuration et l'attractivité de l'habitat :
 - o 10 logements de bailleurs ou de propriétaires occupants bénéficiant de la restauration des **accès indépendants aux étages**,
 - o 10 logements de propriétaires bailleurs ou occupants bénéficiant d'une prime pour la **fusion de logements** en vue de la création d'un produit familial,
 - o 30 logements de propriétaires bailleurs ou occupants concernés par la création de **stationnements et/ou l'aménagement d'espaces extérieurs**,
 - o 50 logements de propriétaires occupants bénéficiant d'une **prime « taxe foncière » offerte** pour une installation en cœur de ville de Cluses et Scionzier,
 - o 20 logements de propriétaires occupants primo-accédants bénéficiant d'une **prime « j'achète mon premier logement à Cluses et Scionzier »**,
 - o 20 logements en **résidences secondaires** bénéficiant d'une aide pour la transformation en résidence principale,
 - o 30 logements de propriétaires occupants ou bailleurs bénéficiaient d'une prime à **l'auto-réhabilitation**.

Il s'y ajoute un objectif de 50 façades ravalées (communes de Cluses, Scionzier et Mont-Saxonnex).

L'OPAH est mise en œuvre depuis novembre 2022. Le bilan d'OPAH n'est pas encore disponible pour l'année 1 mais l'état d'avancement en septembre fait état d'environ 130 contacts, concernant en très large majorité la rénovation énergétique. 14 dossiers étaient à cette date déposés, dont 12 agréés ou réalisés. Le volet copropriétés semble bien engagé avec deux copropriétés ayant déposé des dossiers : le Val d'Arve à Magland et les Îles à Cluses. 10 autres copropriétés ont fait l'objet d'une sensibilisation¹⁵ et 5 d'un accompagnement au vote des

¹⁵ A Cluses, l'Epinguy, les Gentianes, le Galouve, le 4 rue Émile Favre, les Genets, l'Herondelle/Saadani et le FOTI ; à Scionzier, le Pra Fait et Arthur Béné ; à Thyez, les Driades.

travaux¹⁶. Les demandes de subvention se profilant risquent d'être supérieures aux crédits provisionnés ; la communauté de communes a donc décidé de fusionner les lignes budgétaires pour se donner une marge budgétaire. A ce stade, les petites copropriétés sans syndic, également ciblées par l'OPAH, sont encore peu touchées.

e) Le programme « d'ingénierie universelle Bunti Bimby »

L'une des issues de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH a également été la mise en place d'un « **dispositif opérationnel de reconfiguration du parc bâti ancien et de mobilisation du gisement foncier** situé sur les parcelles déjà bâties dans le périmètre des 10 communes de la 2CCAM. Il s'adresse à tous les porteurs de projets qui souhaitent s'engager dans la réalisation de travaux de requalification, rénovation, restructuration, construction, division parcellaire... (...). Ce programme proposera notamment un temps de modélisation des options à tous les porteurs de projets volontaires, y compris, lorsque les options de travaux relèvent des dispositifs financiers de l'OPAH ou de l'accompagnement SPPEH. Puis, l'opérateur responsable de l'«Ingénierie Universelle» se chargera de l'accompagnement des porteurs et options de projets dans toutes leurs étapes depuis la modélisation jusqu'à leurs réalisations et la mise en service des locaux »¹⁷.

Ce programme est mis en œuvre depuis novembre 2022. Après la première heure de modélisation gratuite ouverte à tous, l'accompagnement est pris en charge par la 2CCAM pour les 8 premiers déciles.

En septembre 2023, 174 ménages ont fait l'objet du temps de modélisation avec l'opérateur sur leurs projets et 70 d'un accompagnement plus poussé. D'après ces premiers résultats, la mise en œuvre n'est pas encore à la hauteur des objectifs définis : accompagner 600 porteurs de projet en 5 ans pour générer 200 projets effectifs. Un renforcement de la communication est notamment prévu pour ajuster les résultats, avec des relais à renforcer avec les acteurs locaux de l'habitat.

f) Plus de 900 logements rénovés depuis 2016

	Réhabilitation du parc privé ayant bénéficié d'une subvention de l'ANAH par type de dossier				
	Copropriétés*	PO énergie***	PO autonomie	PB énéregie	Gestes Ma Prime Rénov'*
Nombre de logements (/de "gestes")	135	62	59	8	650/888
Dont logements indignes/très dégradés	60	1		4	
Montant total des travaux éligibles	698 558	1 529 034	399 620	323 709	9 125 278
Total subventions ANAH	350 483	537 107	186 720	103 196	2 486 929
Soit taux de subvention ANAH	50%	35%	47%	32%	27%
Montant éligible par logement/geste	5 175	24 662	6 773	40 464	10 276
Subvention par logement/geste	2 596	8 663	3 165	12 900	2 801

* depuis le 1/01/2020

Source : DDT/ANAH 74

** depuis le 1/01/2016

*** dont Habiter Mieux/Ma Prime Rénov' Sérénité à partir de 2018

Le bilan des logements déjà réhabilités, pour la plupart avant le déploiement de ces différents dispositifs relativement récents, est important puisque plus de 900 logements ont bénéficié

¹⁶ A Cluses, le Crêtet ; l'Ermitage et le Clémenceau ; à Thyez, le Champ de Gond et la Vallée

¹⁷ Source : convention de l'OPAH intercommunale 2022-2027

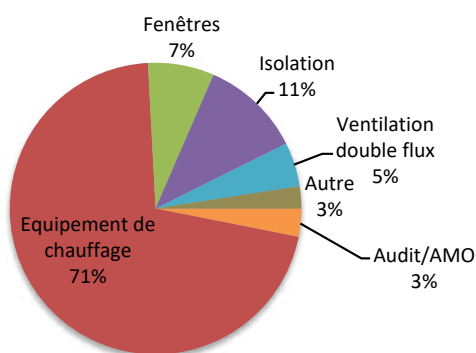
d'une subvention pour la réhabilitation de leur logement (hors primes air-bois) depuis 2016, dont 650 sous la forme de « gestes de rénovation » dans le cadre de Ma Prime Rénov' Agilité depuis 2020.

Concernant les aides « traditionnelles » de l'ANAH, on observe que la majorité des quelque 260 logements réhabilités relève de 3 copropriétés, représentant 135 logements. Parmi elles, deux copropriétés, pour un total de 60 logements, ont réalisé des travaux d'urgence tandis que la troisième a engagé une rénovation énergétique globale pour 47 logements (2023).

Si l'on ajoute cette rénovation énergétique aux rénovations énergétiques réalisées individuellement par des propriétaires occupants et propriétaires diffus, ce sont 117 logements qui ont bénéficié au total d'une aide de l'ANAH pour une rénovation globale. Il s'agit donc du type de travaux le plus représenté.

Environ 60 logements ont par ailleurs bénéficié d'une aide à l'adaptation à la perte d'autonomie.

Ventilation des gestes financés par Ma Prime Rénov' Agilité par type de travaux



ventilation double flux. Enfin, 3 % des gestes ont consisté en un audit énergétique ou en un accompagnement global.

Concernant Ma Prime Rénov' Agilité, les 650 logements ayant bénéficié d'une aide depuis 2020 (soit environ 180 par an), ont réalisé 890 « gestes » de rénovation.

Ceux-ci concernent à 70 % des équipements de chauffage et/ou de chauffe-eau (chaudière à bûches, granulés ou gaz THPE, solaire combiné, chauffe-eau solaire ou thermodynamique, insert, poêle à bûches, à granulés, pompes à chaleur...).

11 % ont concerné un poste d'isolation (murs, combles, toitures terrasse). 7 % ont consisté à remplacer des fenêtres ou des ouvrants et 5 % à mettre en place une

Le bilan des dispositifs récemment mis en place, l'OPAH et HSRE notamment, n'est pas encore visible dans ces données.

3. L'opération de revitalisation territoriale et le programme Petites Villes de Demain

Les communes de Cluses, Scionzier et Marnaz sont lauréates du Programme Petites Villes de Demain (PVD) qui vise à conforter les communes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralité et présentant des signes de fragilité. Une convention commune d'adhésion au programme a été contractualisée par la 2CCAM en juin 2021, puis, la convention cadre en mai 2023, valant opération de revitalisation territoriale (ORT) sur le territoire communautaire.

La convention programme, pour la période 2021-2026, des actions destinées à « renforcer les fonctions de centralité au bénéfice de la qualité de vie de ses habitants et des territoires alentours, dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique ».

Dans le domaine de l'habitat, l'orientation générale qui sous-tend le programme d'actions est de répondre aux attentes et d'accueillir de nouveaux habitants en centre-ville :

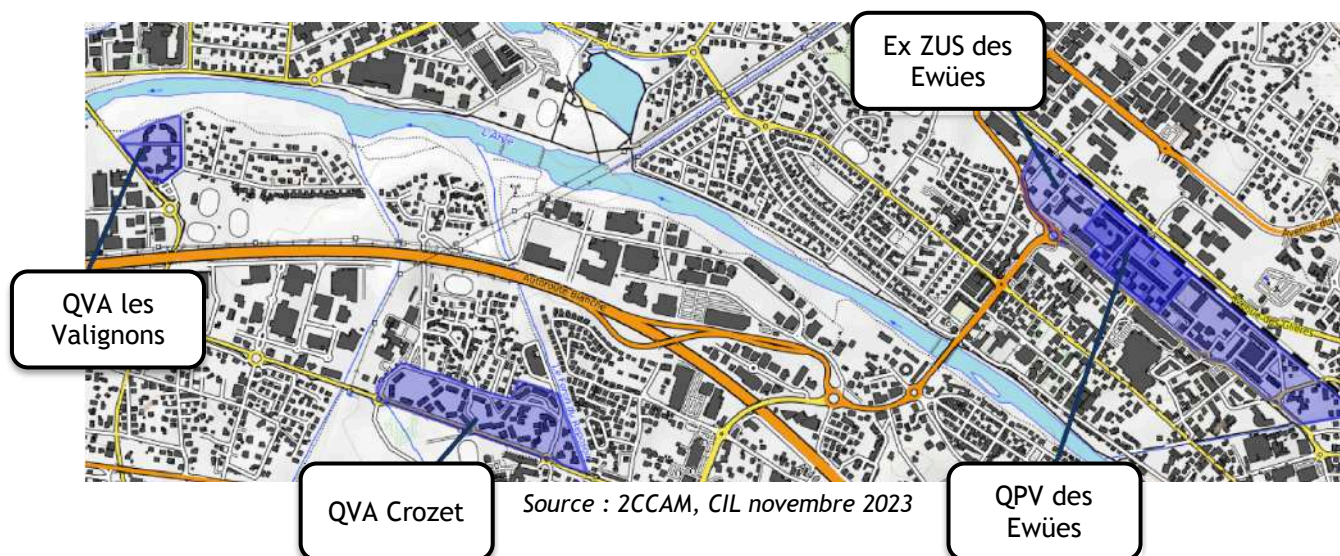
- En améliorant le parc de logements existants en centre-ville et en l'adaptant aux nouveaux usages et modes d'habiter pour lutter contre la vacance ;
- En développant de manière équilibrée une offre de logements adaptée en centre-ville ;
- En reconquérant les friches en centre-ville pour l'accueil de nouveaux habitants.

Le programme comprend des actions déclinées à l'échelle de l'intercommunalité et à celle de chacune des 3 communes :

- À l'échelle communautaire :
 - o La mise en œuvre de l'OPAH intercommunale et les dispositifs d'accompagnement à l'amélioration de l'habitat (déjà engagés)
 - o L'OPAH-Copropriétés dégradées du quartier du Crozet
 - o Le recrutement d'un chef de projet PLH (en janvier 2023)
 - o Le programme local de l'habitat
- À Cluses (centre-ville et secteur Sardagne/Saint-Bruno) :
 - o La révision du PLU en vue de maîtriser la production nouvelle et de diminuer la vacance ;
 - o La création de 30 à 50 logements temporaires à l'échelle de Cluses pour actifs en mobilité, via la SEM de la ville de Cluses, amenée à élargir son périmètre géographique (16 places déjà créées dans l'ancien hôtel de Bargy)
 - o La création de l'écoquartier de la ZAC de la Boquette par l'opérateur Teractem dans l'objectif de créer 375 logements au sein d'un programme accueillant également des activités et espaces publics ;
 - o La requalification de la friche Bretton pour accueillir de nouveaux logements à l'étage du musée de l'horlogerie ;
- À Marnaz (centre-ville) :
 - o La révision du PLU en vue de maîtriser la production nouvelle et de diminuer la vacance ;
 - o L'acquisition et la rénovation de logements par la commune via la maîtrise complète des bâtiments le Bargy, le Baltimore et les Bruyères ;
 - o La requalification, revitalisation et renaturation du centre-ville ;
 - o La rénovation des espaces et des équipements publics, complémentaire aux rénovations réalisées par Halpades sur les bâtiments d'habitation dans le quartier des Valignons et permettant de mieux le relier à la ville (travaux en 2024-2026) ;
- À Scionzier (centre-ville et cœur du Crozet) :
 - o La révision du PLU en vue de maîtriser la production nouvelle et de diminuer la vacance.

De plus, l'ORT permet au territoire de bénéficier du dispositif de défiscalisation Denormandie dans l'ancien, du dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) et de la vente d'immeuble à rénover (VIR).

4. Trois quartiers paupérisés bénéficiant d'interventions urbaines et sociales au titre de la politique de la ville



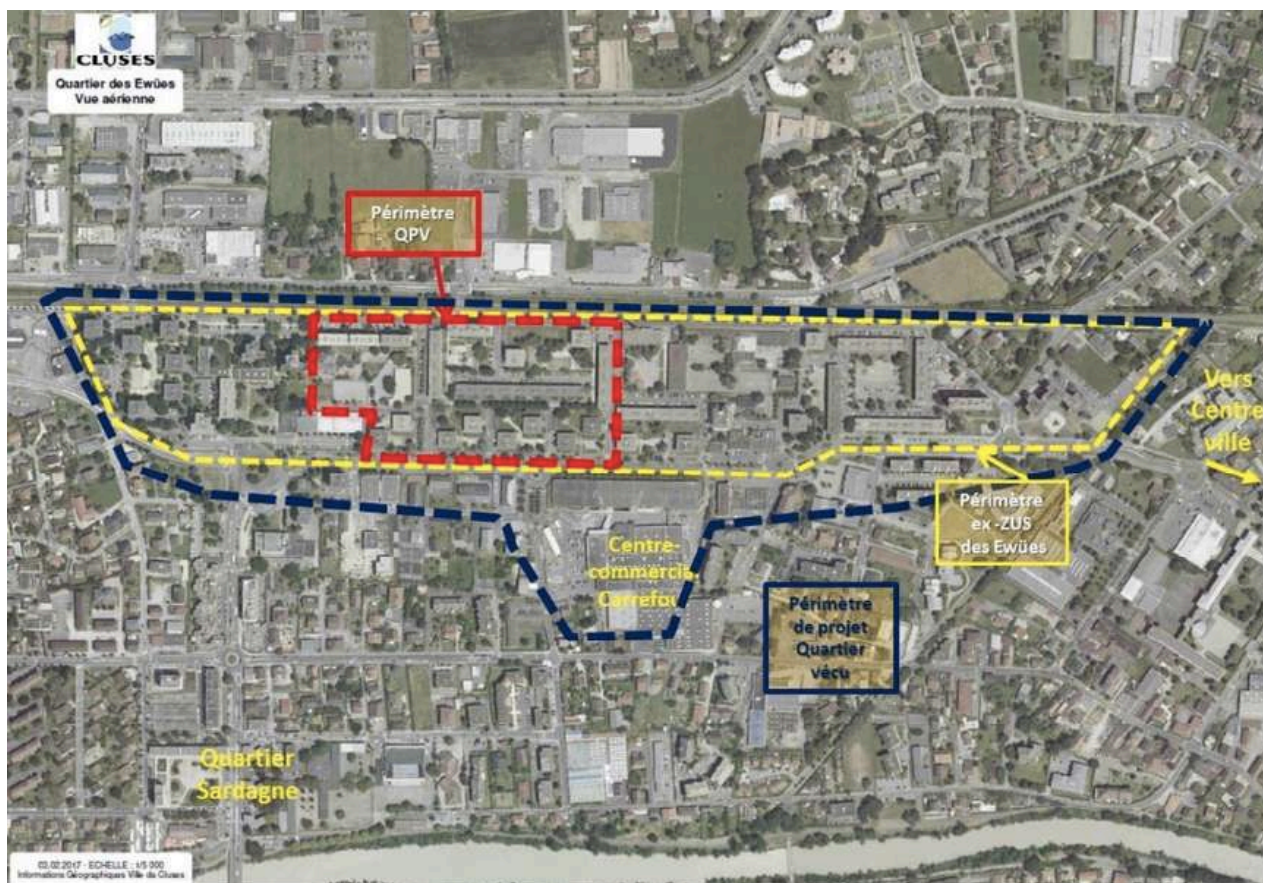
a) Le quartier des Ewües à Cluses

Le périmètre initial de la « zone urbaine sensible » (ZUS) correspondant à l'urbanisation historique du quartier regroupe 899 logements locatifs sociaux, soit environ le quart du parc social de la 2CCAM, ainsi que 411 logements privés, appartenant à des copropriétés fragilisées voire dégradées.

Aujourd'hui, seuls 316 logements locatifs sociaux appartiennent au quartier prioritaire politique de la ville (QPV) suite à la réforme de la géographie prioritaire issue de la loi Lamy¹⁸. L'une des stratégies du projet de renouvellement urbain est toutefois de « mettre en œuvre un projet à l'échelle du quartier vécu », les problématiques urbaines dépassant largement le strict périmètre du QPV.

Ce périmètre est couvert par plusieurs dispositifs urbains et sociaux, dont le contrat de ville signé en juillet 2015 qui programme de nombreuses actions complémentaires à celles décrites ci-dessous dans les domaines de l'éducation, de l'insertion économique, de la santé, de l'accès aux droits, de la sécurité, etc.

¹⁸ Qui vise à concentrer les moyens dans les quartiers les plus en difficulté en retenant le critère unique du revenu des habitants.



Source : convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier des Ewües

• **Projet de renouvellement urbain**

La convention de renouvellement urbain conclue avec l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU) pour la période 2019-2029 programme des interventions sur les bâtiments d'habitation :

- la démolition de 50 logements locatifs sociaux appartenant à Halpades (bâtiment C1 + 10 logements du bâtiment C2 ainsi que le parking semi-enterré des 101 Dalmatiens),
 - o les 40 logements du bâtiment C1 sont aujourd'hui démolis,
 - o les 10 du bâtiment C2 le seront prochainement
- la construction par Halpades à proximité des Ewües de 58 logements :
 - o 22 logements à la place de l'ancien FJT (Calisto, rue Narcisse Perrin),
 - o 14 logements sur le site du parking démolit,
 - o 22 logements locatifs sociaux sur l'îlot Z de la 2^{ème} DB,
- La réhabilitation de 142 logements dans le périmètre QPV ANRU :
 - o 3 immeubles de 16 logements chacun localisés le long de l'avenue Georges Clémenceau dans le QPV (réhabilitations faites),
 - o 30 logements conservés du bâtiment C2, après démolition des 10 logements,
 - o 28 logements du bâtiment F1 (faits)
 - o 36 logements Poste habitat (faits)
 - 112 logements ont donc déjà été réhabilités sur les 142 prévus dans le périmètre ANRU ;
- La réhabilitation de quelque 620 logements du bailleur Halpades situés hors QPV mais dans le périmètre élargi de l'ancienne ZUS
 - o 124 sont achevés ou en cours
- Le développement de programmes d'accession à la propriété dans le QPV ou à proximité pour un total de 101 logements, sociaux et libres. Le comité de pilotage sur le renouvellement urbain de septembre 2023 pointe toutefois une difficulté à

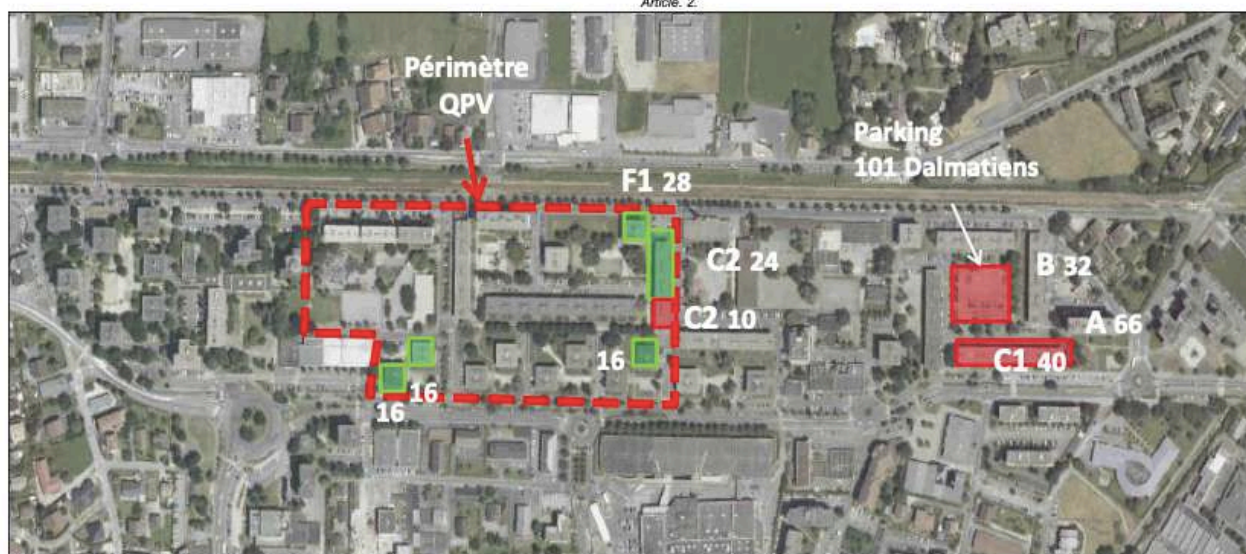
commercialiser les programmes sous le double effet d'une image encore insuffisamment revalorisée et d'un contexte immobilier défavorable (inflation et hausse des taux d'emprunt). Ainsi, Halpades ne réalisera au total que 43 logements en accession sociale ANRU avec TVA à 5,5 % (au lieu des 56 prévus). Les promoteurs privés ne se positionnent pas sur les fonciers ciblés.

Était également envisagée ultérieurement, dans l'étude urbaine, la démolition de l'immeuble A (66 logements) et de l'immeuble B (32 logements). Cette démolition n'est pas actée. Dans la négative, ces logements seraient à réhabiliter.

Le projet comprend également des interventions sur la voirie, les modes doux, la restructuration de l'offre commerciale (hypermarché Carrefour remplacé par un supermarché et recyclage de deux petits centres commerciaux), des réaménagements d'espaces publics et des équipements publics (collège, notamment).

Plan de synthèse des interventions sur le patrimoine Halpades à échéance du NPNRU

Article 2.



Réhabilitation de logements



Démolitions programmées de logements + parking)

Source : convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier des Ewües

• **Plusieurs dispositifs ciblés sur les copropriétés**

En 2015-2016, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Cluses, une étude pré-opérationnelle a été lancée sur 9 copropriétés dégradées et fragilisées dans ou à proximité directe du quartier des Ewües. Les études, complétées en 2020, ont conduit au lancement de procédures OPAH copropriétés dégradées pour 3 immeubles (Noailles, M1 et F) et de 4 plans de sauvegarde pour 4 autres immeubles (H3, D, K et H1). Le suivi-animation de ces procédures a été initié en juin 2018. Des études complémentaires ont été menées sur les copropriétés H4 et H5. Ces copropriétés ont fait l'objet d'une première prise de contacts dans le cadre de l'OPAH lancée en 2022 dans l'ensemble de la 2CCAM (volet copropriétés).

Plan de situation des copropriétés

Source : revue du projet du projet de renouvellement urbain des Ewües, mars 2023

Au regard de la situation identifiée comme particulièrement dégradée de 2 copropriétés, le C3 (32 logements) et les Galeries nouvelles (12 logements et 13 lots commerciaux), des procédures d'état de carence ont été obtenues auprès du tribunal de Grande Instance de Bonneville en 2017 par la Ville de Cluses. Les bâtiments, acquis par la Ville, doivent être démolis pour permettre une diversification de l'offre de logements au profit de l'accession à la propriété, sociale ou libre. L'opération des Galeries nouvelles s'est terminée fin 2022, le terrain est mis à disposition du Conseil Départemental pour un projet d'équipement public. Concernant le bâtiment C3, l'ensemble des lots est acquis et la démolition est prévue au printemps 2024.

La copropriété D (32 logements, en procédure de plan de sauvegarde) doit également être pour partie démolie (16 logements) dans le cadre du plan de sauvegarde.

Une réflexion a été menée fin 2023 pour **internaliser l'animation de l'OPAH copropriétés dégradées** de manière à favoriser un suivi de proximité, tout en maintenant le soutien d'un prestataire spécialisé (formation, simulation des aides, appui juridique). Le recrutement d'un chargé de mission a été réalisé fin 2023.

De manière complémentaire, une **conciergerie multi-services** est à l'étude dans le quartier des Ewües. L'une de ses missions¹⁹ serait **d'accompagner les copropriétés fragiles de Cluses dans une logique préventive** (8 à 25 % d'endettement) via des études flash mobilisables sur saisine des occupants, élus ou partenaires sur la gouvernance, l'état d'entretien ou l'endettement. Ce **GIP** aurait également pour fonction de racheter les dettes des copropriétaires pour ne pas entraver l'entretien de la copropriété ni faire porter le poids de la dette aux autres copropriétaires.

¹⁹ 3 autres missions sont envisagées dans cette phase d'étude : améliorer le lien social, améliorer la sécurité des espaces publics et collectifs notamment via des gardiens de quartier et renforcer les actions de développement économique (réception de colis, petite maintenance, chantiers jeune...).

b) Le quartier du Crozet/Pré Rouge à Scionzier

Représentant 323 logements locatifs sociaux (Halpades) et 7 copropriétés comprenant 136 logements, il est classé en quartier de veille active²⁰ jusqu'à la fin de l'année 2023.

Il est également inscrit dans le contrat de ville.

• Le Projet urbain régional

Il fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain d'intérêt régional dont la convention a été signée en mars 2019. Le projet urbain régional (PUR) comprend :

- Un volet technique : démolition de bâtiments du bailleur Halpades et reconstruction de l'offre via une opération d'aménagement + réaménagement et requalification des espaces publics,
- Un volet gestion : renforcement du lien entre les équipements et les services publics et des liaisons avec le reste de la ville,
- Un volet social : renouvellement et diversification l'offre de logements dans une optique de mixité.

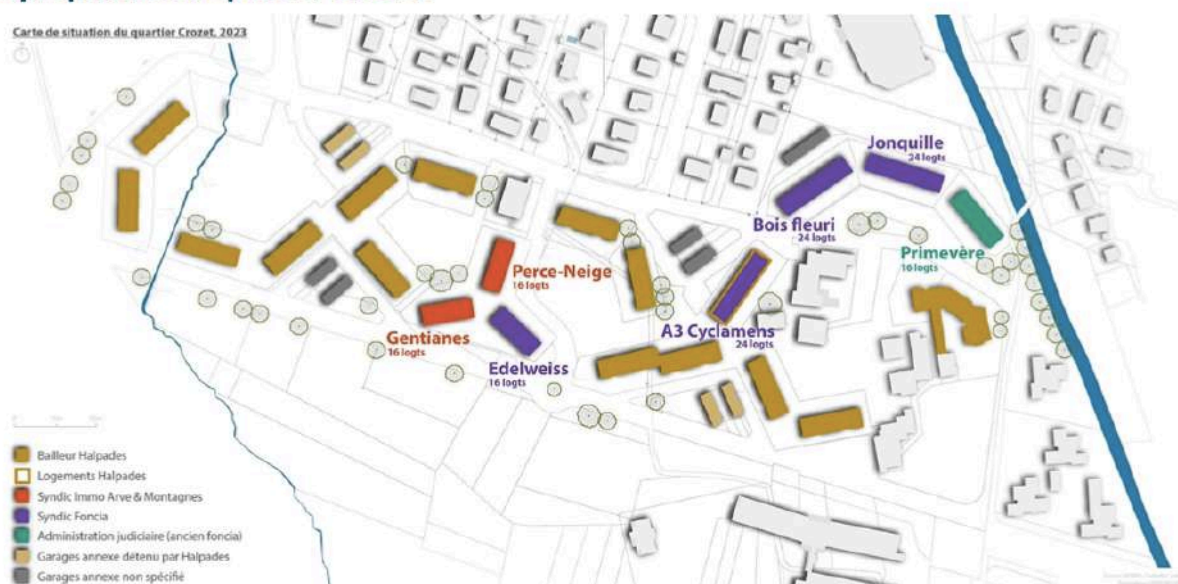
Les bâtiments 9, 10 et 11 ont été démolis entre 2019 et 2021 pour un total de 50 logements. Les bâtiments 14 et 20 représentant 32 logements supplémentaires sont également programmés pour une démolition entre 2022 et 2027, soit 82 logements au total. Ces démolitions sont aujourd'hui réinterrogées par la Ville et le bailleur, au regard du rehaussement à 25 % de l'objectif SRU mais aussi de l'attachement des habitants à leur quartier, de la qualité architecturale des logements et du coût environnemental de la démolition-reconstruction.

La reconstitution de l'offre prévoit la production de 132 logements dans la commune, dont 100 sont livrés.

Le PUR prévoit également la réhabilitation de 153 logements locatifs sociaux, aujourd'hui achevée.

• L'OPAH copropriétés

Les copropriétés du quartier Crozet



Source : étude pré-opérationnelle, Urbanis, mars 2023

²⁰ Anciens quartiers de la politique de la ville non priorités suite à la loi Lamy sur lesquels les acteurs locaux (collectivités locales et Préfet) s'accordent pour maintenir une attention particulière.

La 2CCAM a également conduit une étude pré-opérationnelle sur les 7 copropriétés du quartier visant à compléter les efforts réalisés dans le cadre du PRU. Le diagnostic rendu en mars 2023 fait état des difficultés rencontrées par les différentes copropriétés. Il s'agit de copropriétés composées notamment de T3 de 76 m², au profil familial, avec principalement des propriétaires occupants. Le dispositif opérationnel est en cours de réflexion.

c) Le quartier des Valignons à Marnaz

Également classé en quartier de veille active, il compte 160 logements du bailleur Halpades. Le projet urbain ne comportait que des réhabilitations. Le quartier des Valignons 1, se composant de 100 logements (du 40 au 50 avenue de France), a fait l'objet d'une réhabilitation en 2016-2017. Une deuxième phase portant sur les Valignons 2 (128 rue des Chartreux) concernant 60 logements est programmée en 2024.

Le classement en quartier de veille active devrait s'éteindre à la fin de l'année 2023.

D. UN BESOIN D'ENVIRON 270 NOUVEAUX LOGEMENTS PAR AN POUR MAINTENIR LE NIVEAU DEMOGRAPHIQUE

Le « point mort » est une notion théorique qui mesure combien de nouveaux logements (y compris par changement de destination et division de logements existants) ont été nécessaires au maintien du niveau démographique du territoire pendant la dernière période observée (de 2014 à 2020, correspondant aux dernières données INSEE connues).

	Période 2014-2020	Par an
Logements créés	2 193	366
Nouvelles résidences principales (solde)	1 136	189
<u>Renouvellement du parc (1) dont</u>	1 057	176
Logements disparus (0,15%)	250	42
Logements vacants	323	54
Résidences secondaires	484	81
<u>Logements utilisés au desserrement (2)</u>	549	92
Evolution de la population (solde)	1 382	230
Logements affectés à l'évolution démographique*	587	98
"Point mort" (besoin en logement à population égale)	1 606	268

* sur la base d'une taille des ménages de 2,35 en 2020

Ce besoin en logement à population constante a deux composantes :

Les besoins de renouvellement du parc existant

Combien de logements produits ont « servi » non pas à accueillir des ménages mais à compenser les logements devenus vacants, les logements démolis et les nouvelles résidences secondaires ?

Dans le territoire de la 2CCAM, c'est l'essentiel du besoin observé : près de 180 logements chaque année, se décomposant comme suit :

- 81 nouvelles résidences secondaires (solde)²¹ ;
- 54 logements sont devenus vacants chaque année (en solde)²² ;
- on estime qu'une quarantaine de logements (0,15 % du parc) disparaît chaque année (démolitions en vue d'opérations de densification ou ruines).

Les besoins liés au desserrement des ménages

Le desserrement des ménages désigne la diminution du nombre d'occupants par ménage liée aux évolutions sociétales : départ des enfants, séparations conjugales, mise en couple plus tardive, veuvage...

Dans le territoire, la taille des ménages est passée de 2,424 personnes à 2,354 personnes par ménage entre 2014 et 2020. Mécaniquement, il a fallu 549 logements, soit **92 par an**, pour maintenir les 45 171 habitants présents en 2014.

98 logements par an correspondent, enfin, à l'accroissement démographique.

Au total, ce sont donc environ 270 logements par an qui ont été nécessaires au maintien de la population pendant la dernière période intercensitaire, soit un peu moins de 6 logements pour 1000 habitants. Cela représente près des trois quarts des logements créés pendant la période.

E. LES DIFFERENTS SEGMENTS DE MARCHE

1. Un marché de l'accession dynamique et plus accessible que dans les territoires limitrophes

Juillet 2022 à juin 2023 (un an)	2CCAM				Haute-Savoie			
	Nombre de ventes	Prix au m ²			Nombre de ventes	Prix au m ²		
		1er quartile	Prix médian*	3ème quartile		1er quartile	Prix médian*	3ème quartile
Maisons neuves	4	-	-	-				
Maisons anciennes	196	2 570 €	3 250 €	3 830 €	4501	3 230 €	4 170 €	5 250 €
Appartements neufs	241		4 691 €		3115		5 644 €	
Appartements anciens	618	2 100 €	2 730 €	3 860 €	10189	3 220 €	4 130 €	5 390 €
Terrains	62	100 €	170 €	320 €	984	170 €	260 €	360 €

Source immobilier.statistiques.notaires.fr (donnée PERVAL), sauf appartements neufs : source ECLN (SDES- DREAL Auvergne Rhône-Alpes-ECLN), prix moyen

*prix moyen pour les appartements neufs

a) Environ 1100 transactions en un an, dominées par les appartements

En croisant les différentes sources de données, on peut estimer à un environ 1100 le nombre de transactions en un an, sur la période observable la plus récente, c'est-à-dire de juillet 2022 à juin 2023.

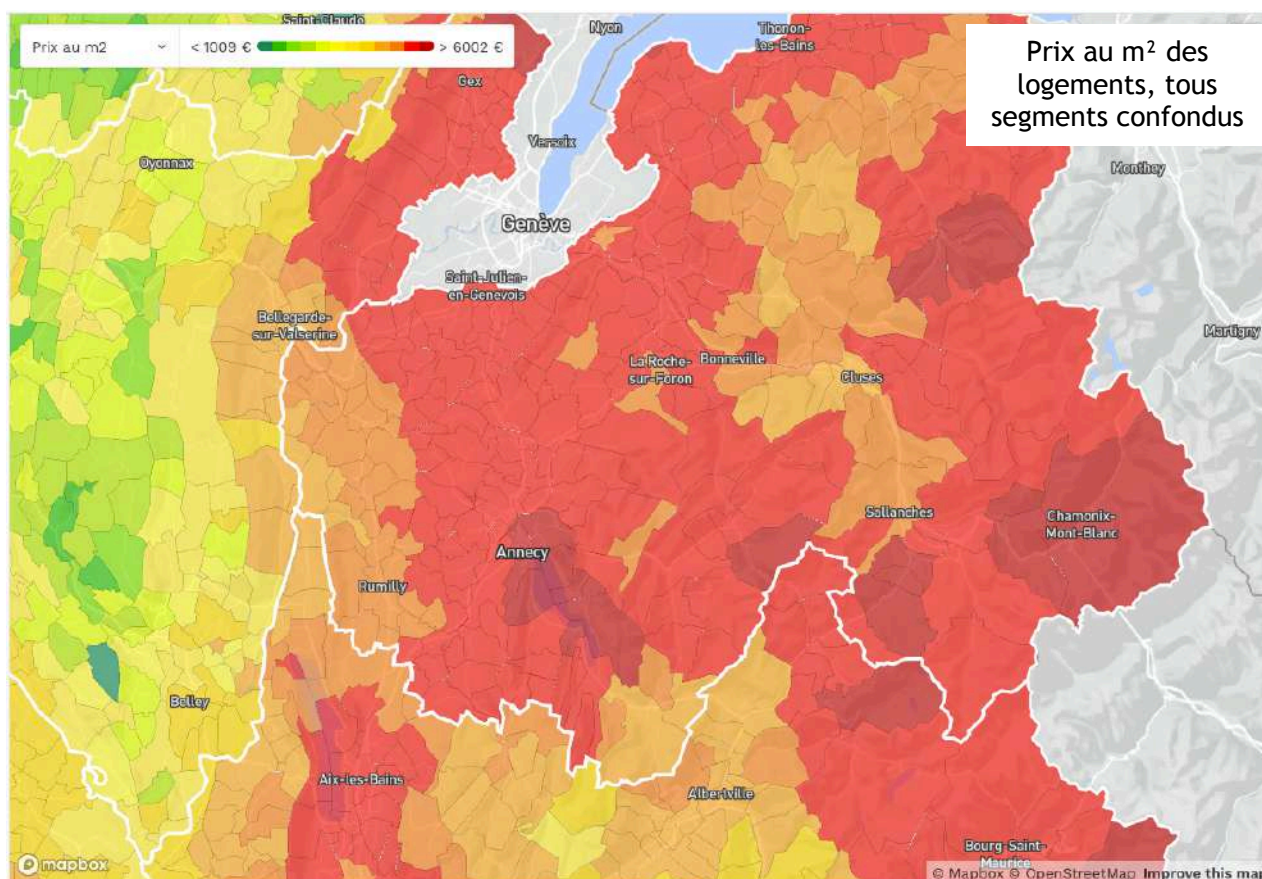
Le marché de l'accession dans la 2CCAM est largement dominé par les appartements, qui constituent les trois quarts des transactions immobilières, notamment les appartements anciens - 618 ventes.

²¹ Il s'agit d'un solde entre des résidences secondaires reconquises au profit de résidences principales et de nouvelles résidences secondaires.

²² Certains logements vacants ont été remis sur le marché mais d'autres sont devenus vacants dans le même temps. A noter que sont comptés comme vacants par l'INSEE les logements en cours de construction et non encore occupés au moment du recensement.

Le marché des appartements neufs, avec 241 transactions les 12 derniers mois, apparaît également dynamique, la ZCCAM représentant 8 % des ventes départementales (contre 6 % pour l'ensemble des transactions).

Avec un peu moins de 200 transactions, le marché des maisons anciennes est au contraire assez limité (4 % des transactions départementales), tandis que celui des maisons neuves est quasiment inexistant pour la dernière année écoulée. Le marché des terrains s'élève quant à lui à une soixantaine de ventes (6 % des transactions départementales).



Source : meilleursagents.com, juin 2023

b) Des prix significativement inférieurs au reste de la Haute-Savoie pour les appartements anciens

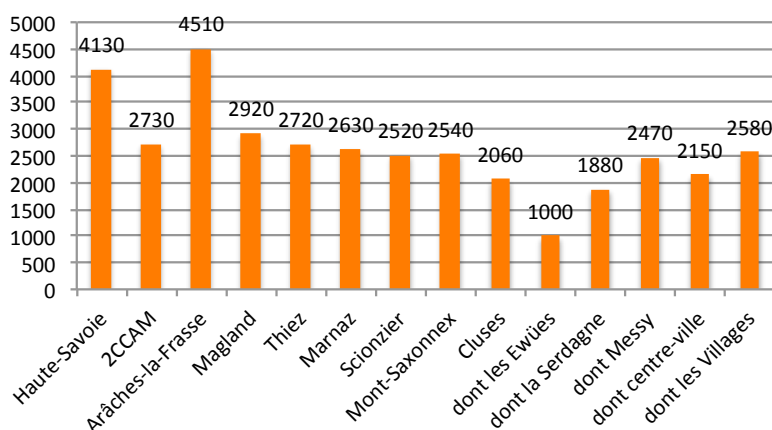
Le territoire communautaire se caractérise par des prix significativement inférieurs à ceux de la Haute-Savoie. Pour le segment des appartements en revente, le prix médian au m² s'élève ainsi à 2 700 € le m², contre une médiane départementale de 4 130 € pendant la même période, soit 50 % plus élevée. L'augmentation des prix y apparaît également plus modérée, sur ce segment, que dans l'ensemble du département. Les prix médians n'y ont ainsi augmenté que de 14 % par rapport à 2011, contre 32 % à l'échelle départementale.

Les prix dans la ZCCAM sont tirés par l'immobilier de station, très dynamique. Arâches-la-Frasse représente ainsi près du tiers des transactions d'appartements anciens, avec un niveau de prix médian 65 % plus élevé. Les prix dans la ZCCAM sont au contraire modérés par le marché de la ville de Cluses. Il présente des niveaux de loyers sensiblement inférieurs puisque le prix médian des appartements anciens s'y élève à 2000 € le m². Les Ewües, avec un prix médian de 1000 € le m² (32 transactions) mais aussi plus largement la Serdagne, 1880 € le m², tendent à faire baisser la moyenne communale. Toutefois, les prix restent également modérés

dans le reste de la commune : 2130 €/m² en centre-ville, 2470 € à Messy, 2530 € dans les Villages.

Thyez se distingue par des prix un peu supérieurs à ceux de Marnaz et Scionzier, la commune étant plus recherchée du fait de l'orientation au sud de ses coteaux, de la présence de deux petits lacs et d'un tissu pavillonnaire peu dense.

**Prix médians des appartements anciens
de juillet 2022 à juin 2023 (en €/m²)**



Source : immobilier.statistiques.notaires.fr

Cette « modération » des prix s'explique par plusieurs causes :

- par la position géographique de la 2CCAM : les trois facteurs inflationnistes majeurs de la Haute-Savoie - attractivité transfrontalière, proximité de stations et proximité des lacs - l'impactent plus modérément que d'autres intercommunalités.
- Par le profil des acquéreurs locaux, aux ressources moyennes, en lien avec l'emploi industriel fortement représenté,
- Dans une moindre mesure par la qualité de l'habitat existant : présence historique d'anciens quartiers ouvriers peu qualitatifs, présence de copropriétés vieillissantes voire dégradées²³ et faible production à Cluses pendant une longue période avant la révision du PLU.

c) Une forte présence de l'investissement locatif dans le neuf

On observe ainsi que l'écart de prix entre la 2CCAM et l'ensemble de la Haute-Savoie est nettement moins marqué pour les appartements neufs, de l'ordre de 20 % seulement. Les appartements neufs se sont en effet vendus ces 12 derniers mois à un prix médian de 4 700 €/m² (5 650 € à l'échelle départementale), soit 1,7 fois le prix des appartements anciens.

Compte-tenu de ce décalage et néanmoins d'un bon rendement locatif, ce sont principalement des investisseurs qui sont présents dans ce marché. De nombreux logements sont commercialisés auprès d'investisseurs non locaux, auprès desquels est valorisée la proximité des stations et de la Suisse. Les investisseurs représentent ainsi 70 % des acquéreurs de logements neufs d'après l'agence JPM immobilier. Le dispositif de défiscalisation Pinel y est largement représenté, du fait d'un différentiel de loyer assez faible avec le marché libre (10,5 € le m² en zone B1 en 2022 contre un loyer libre d'environ 11 € hors charges).

En raison de la hausse de rémunération des placements financiers, les investisseurs se détournent toutefois désormais des placements immobiliers, entraînant un fort amoindrissement des taux de commercialisation des programmes immobiliers.

²³ En effet, des prix inférieurs à 1000 € le m² sont également observés au Crozet d'après l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH copropriétés dégradées réalisée en 2023 (Urbanis pour la 2CCAM).

Au-delà de ce constat, une tendance à la baisse des prix est observée depuis l'automne 2022, en lien avec la hausse des taux d'intérêt et la difficulté d'obtention des crédits.

d) Des difficultés d'acquisition pour les ménages à revenus moyens malgré les niveaux de prix modérés

Compte-tenu des prix médians constatés, un ménage peut acquérir un T2 d'environ 55 m² à partir de 150 000 €, soit à partir de 3000 € de revenus mensuels, équivalents à 2,2 SMIC²⁴.

Dans une copropriété ancienne, notamment aux Ewües ou au Crozet, un logement de cette taille est même accessible à moins de 60 000 €.

Pour un T3 de 65 m², le budget médian d'acquisition dans l'ancien s'élève à environ 180 000 €, soit 3350 € de revenus.

Toutefois, ces simulations n'incluent ni les budgets travaux, ni les charges liées au logement. Or ceux-ci peuvent s'avérer élevés, s'agissant de copropriétés anciennes, aux faibles performances énergétiques, dans le logement comme dans les parties communes.

En outre, l'agence JPM immobilier souligne que, au-delà du taux de 30 %, limitent l'acquisition des ménages à revenus moyens :

- Le coût des transports, les ménages dont les deux membres travaillent étant systématiquement équipés de deux voitures,
- Les dépenses d'énergie du logement en lien avec le climat rigoureux,
- La faiblesse de l'apport personnel des primo-accédants, qui peinent à constituer une épargne en raison des loyers élevés dans le parc privé et n'obtiennent pas leur prêt.

Ainsi, les ménages à revenus intermédiaires (entre 3000 et 4000 € de revenus) peinent à accéder à la propriété.

En revanche, trois opérations d'accession sociale neuves, représentant 66 logements, ont été réalisées par les bailleurs sociaux ces dernières années :

- 34 logements avenue du Noiret à Cluses, par le bailleur social Dynacité,
- 28 logements 12 avenue de Châtillon à Cluses par Poste Habitat,
- 4 logements Route de Brison à Mont-Saxonnex par Alpes Habitat Coopératif.

Zonage	Communes concernées	Plafonds de vente PSLA/BRS
B1	Cluses, Marnaz, Scionzier, Thiez, Arâches.	2 977 €
B2	Magland, Mont-Sax., Nancy-sur-C., le Reposoir, Saint-Sigis.	2 598 €

Il s'agit d'opérations de location-accession (PSLA), permettant une acquisition progressive et sécurisée après une phase de location.

Ces logements respectent des plafonds de vente, inférieurs au prix du marché local, ainsi que des plafonds de ressources pour les acquéreurs.

Les bailleurs sociaux réalisent également des ventes de certaines de leurs résidences à des prix fortement décotés par rapport au marché local. En témoigne cet exemple observé sur le site Se Loger. Ces ventes restent toutefois très ponctuelles.

Cdc Habitat Ventes



128 000 € 1 855 € le m²

À partir de 721 € / mois

Appartement

3 pièces • 2 chambres • 69 m²

Les Villages à Cluses (74300)

²⁴ Avec un apport d'environ 20 000 € et compte-tenu des taux de crédits de 4,6 % sur 20 ans, ses mensualités s'élèveront à environ 900 € par mois. Taux d'effort limité à 30 %.

Aucune opération en BRS n'a encore été commercialisée dans le territoire. En revanche, plusieurs projets sont en réflexion :

- A Marnaz : le BRS est envisagé par un opérateur privé qui en a déjà réalisé dans le département et en intégrerait à une opération de 30 logements ; la commune envisage également de réaliser du BRS sur un bâti acquis par l'EPF 74 ;
- A Thyez, un opérateur privé porte un projet de 8 logements en BRS. Il est toutefois suspendu pour une question d'équilibre financier ;
- A Saint-Sigismond, un terrain communal serait cédé à la Foncière 74 pour y réaliser 12 appartements en BRS avec Alpes Habitat (ainsi qu'un plateau de 100 m² pour une crèche de 10 à 11 places) ;
- A Arâches-la-Frasse, compte-tenu du niveau très élevé des prix d'acquisition, la commune souhaiterait réaliser du BRS pour favoriser le retour des résidences principales et des familles.

A Cluses, la commune estime en revanche que le différentiel de prix entre le marché libre et le BRS n'est pas suffisant pour permettre la production de logements en BRS. En revanche, un besoin en accession sociale est identifié.

2. Un marché locatif privé en forte tension

a) Peu d'offres par rapport à la demande et des loyers élevés

D'après l'agence de gestion locative 4807 basée à Cluses, le marché locatif privé est très tendu dans la vallée de l'Arve, quel que soit le type de logement et sa taille. Les maisons et les appartements récents de 3 pièces seraient les biens les plus en tension.

De fait, un relevé des annonces effectué sur le site le Bon Coin en novembre 2023 ne retourne que 86 offres locatives pour l'ensemble de la 2CCAM dont 40 à Cluses, 16 à Scionzier et 8 à Arâches-la-Frasse (locations à l'année).

Les niveaux loyers sont ainsi élevés : de l'ordre de 11 € le m² hors charges en moyenne, voire 12 € le m² pour les biens plus récents.

A partir des 40 annonces relevées pour Cluses, on observe que les loyers moyens s'élèvent à 680 € charges comprises pour les T2 (15 € le m² CC) et 890 € pour les T3 (13 € le m² CC).

On note également :

- la prédominance des T2 et T3 dans les offres de locations
- une part significative de logements neufs ou rénovés : 11 sont neufs et 10 sont rénovés.
- Un assez bon niveau d'équipement : 23 proposent au moins une place de stationnement et 24 disposent d'au moins un espace extérieur (balcon, terrasse ou jardin). La présence d'un ascenseur ne semble pas renseignée de manière systématique.
- Peu de logements meublés : 4 seulement sont proposés meublés. Toutefois, d'après l'agence 4807, l'offre en meublée pourrait être stimulée à l'avenir par la disparition annoncée du dispositif Pinel en 2024.

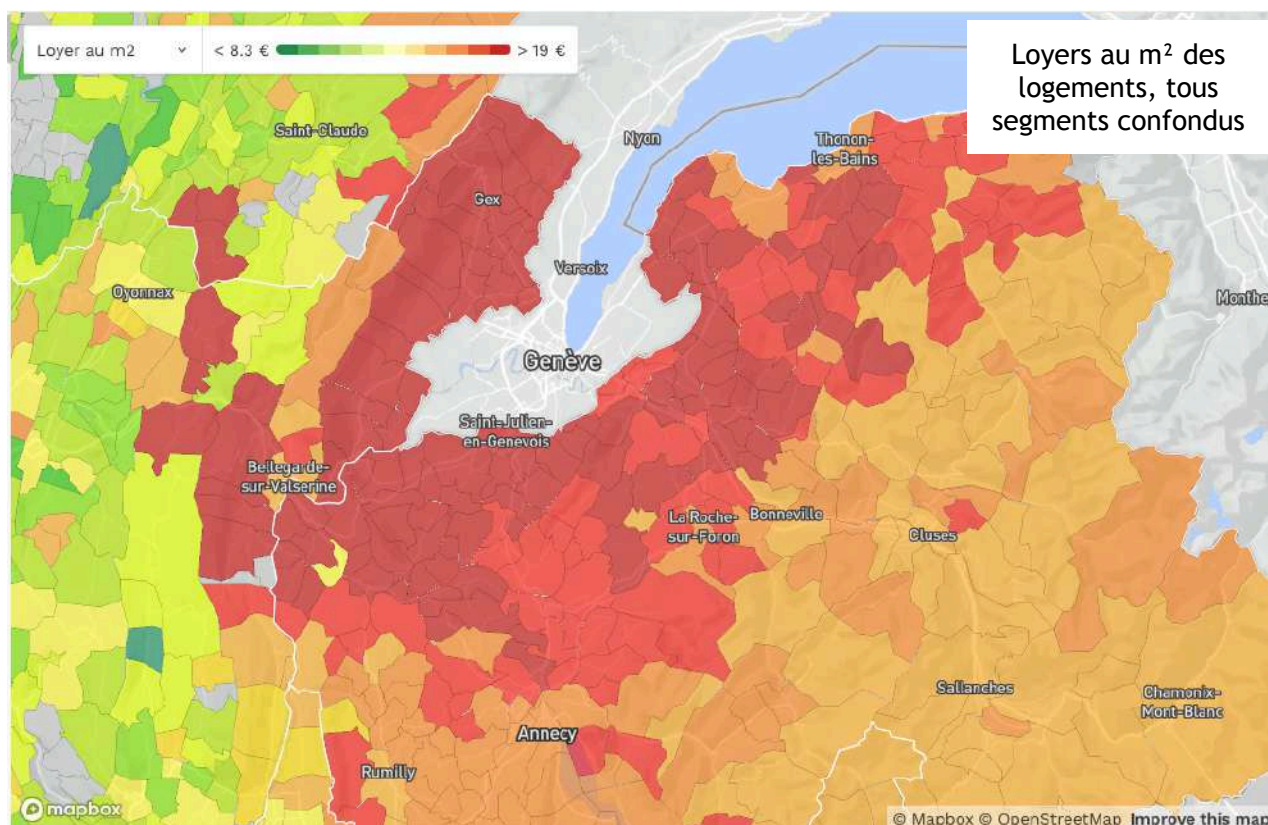
La classe énergétique n'est renseignée que pour 32 annonces sur 40 : 17 logements sont classés de A à C, 9 sont classés D, 4 sont classés E et 2 sont classés G.

Nombre d'annonces de location immobilière	
Arâches-la-Frasse	8
Cluses	40
Magland	4
Marnaz	6
Mont-Saxonnex	5
Nancy-sur-Cluses	1
Le Reposoir	0
Saint-Sigismond	1
Scionzier	16
Thyez	5
Total	86

Le Bon Coin, 2 novembre 2023

Nombre de pièces	Nb d'annonces	Loyer moyen	Loyer au m ²
Studios/T1	3	606	25
T2	14	681	15
T3	17	888	13
T4	6	1025	12

Le Bon Coin, 2 novembre 2023



b) Une importante offre en produits de défiscalisation ces dernières années

Les agences soulignent la forte proportion de logements produits en Pinel dans le territoire. Ce constat est partagé par la ville de Cluses qui observe la faible proportion de propriétaires occupants dans les copropriétés récentes, fragilisant l'entretien et la gestion. En témoigne également les permis déposés à Scionzier en RE 2025 dans l'optique du Pinel +.

En effet, le différentiel du Pinel (10,9 € environ en B1 en 2023) avec le loyer de marché est assez ténu alors que la demande locative est élevée. En revanche, il présente des loyers près de deux fois plus élevés que le parc locatif social classique.

Loyers plafonds au m² (hors adaptations locales)				
	PLAI	PLUS	PLS	LLI/Pinel
Zone 3	4,94	5,57		
Zone B2			9,02	9,50
Zone B1			9,42	10,93

	Zonage 1, 2, 3	Zonage ABC
Arâches-la-Frasse	3	B1
Cluses	3	B1
Magland	3	B2
Marnaz	3	B1
Mont-Saxonnex	3	B2
Nancy-sur-Cluses	3	B2
Reposoir	3	B2
Saint-Sigismond	3	B2
Scionzier	3	B1
Thyez	3	B1

On observe également les velléités de plusieurs opérateurs à réaliser des logements locatifs intermédiaires, parfois appelés « Pinel institutionnel », à Cluses et à Thyez. Les niveaux de loyers et de ressources sont identiques mais l'avantage fiscal est différent : alors que le Pinel classique permet à l'acquéreur de déduire de ses impôts une fraction de son investissement, le LLI octroie une TVA à 10 % et un crédit d'impôt sur les sociétés. L'ensemble du territoire y est éligible puisque classé en zone B1 et B2.

3. Un parc locatif public présentant des enjeux de mixité et de rénovation

a) 3500 logements locatifs sociaux, 18 % des résidences principales

- Des logements locatifs sociaux concentrés dans le bassin urbain**

La 2CCAM compte 3514 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2022 d'après le répertoire du parc locatif social (RPLS), soit environ 18 % des résidences principales (13 % à l'échelle départementale).

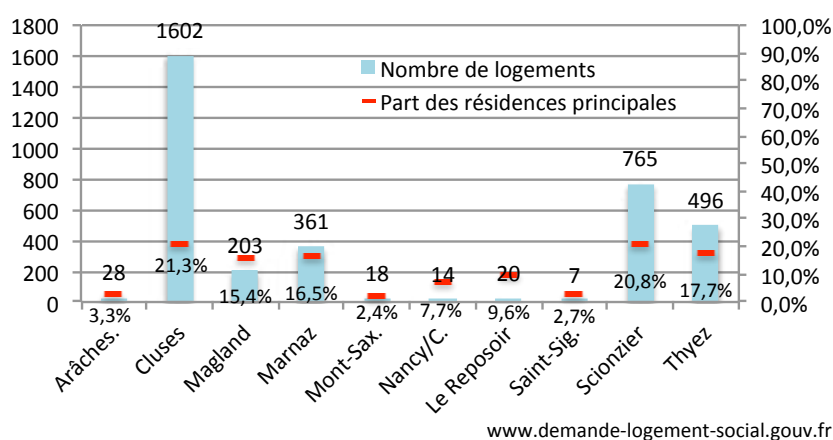
Ces logements sont fortement concentrés dans le bassin urbain puisque les 4 communes en constituent 92 % : 46 % à Cluses, 22 % à Scionzier, 14 % à Thyez et 10 % à Marnaz.

C'est aussi dans ces communes que les logements locatifs sont les plus représentés en part des résidences principales : entre 16 % et 21 %.

La situation des autres communes est très inégale : Magland est relativement bien dotée avec 203 logements locatifs sociaux, soit 15 % des résidences principales et 6 % des logements sociaux de l'intercommunalité.

Avec seulement 20 logements, le Reposoir dispose de près de 10 % de logements sociaux et, avec 14 logements, Nancy-sur-Cluses de près de 8 %. Arâches-la-Frasse (28 logements), Saint-Sigismond (7 logements) et Mont-Saxonnex (18 logements) se situent autour de 2 à 3 % de logements sociaux.

Ventilation des logements locatifs sociaux de la 2CCAM par commune



- Les 4 communes du bassin urbain soumises à l'article 55 de la loi SRU**

Les 4 communes du bassin urbain, Cluses, Marnaz, Scionzier et Thyez, sont soumises à l'article 55 de la loi SRU, du double fait de leur appartenance à l'unité urbaine de Cluses, qui compte plus de 50 000 habitants, et de leur population qui dépasse 3500 habitants. Magland n'appartenant pas à l'unité urbaine de Cluses, elle y sera soumise lorsque la population de la communauté de communes atteindra 50 000 habitants et que celle de la commune atteindra 3500 habitants.

Depuis 2023, le seuil SRU a été rehaussé de 20 % à 25 %, le ratio entre l'offre et la demande de logement étant supérieur à 4²⁵.

²⁵ Demandes actives et satisfaites hors mutations en 2022, décret du 25/04/2023.

Ainsi, alors que seule Thyez était considérée comme déficitaire jusqu'en 2022, Cluses, Marnaz et Scionzier sont désormais également soumises à des objectifs de rattrapage. Au 1^{er} janvier 2022, les taux SRU des 4 communes sont ainsi de :

- Cluses : 25,67 % des résidences principales ;
- Marnaz : 21,56 % et un objectif de rattrapage triennal de 41 logements pour la période 2023-2025
- Scionzier : 21,82 % et un objectif de rattrapage triennal de 58 logements pour la période 2023-2025
- Thyez, 19,33 % et un objectif de rattrapage triennal de 49 logements pour la période 2023-2025

L'inventaire SRU et le répertoire du parc locatif social (RPLS)

Deux principales méthodes sont utilisées pour dénombrer les logements sociaux, qui ne se recouvrent pas complètement.

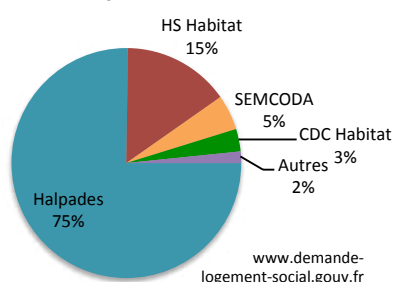
1. L'inventaire SRU est utilisé par l'État pour les communes de plus de 3 500 habitants situées dans les unités urbaines ou EPCI de plus de 50 000 habitants et dont la part des logements sociaux doit atteindre l'équivalent de 25 % des ménages de la commune (ou 20 % si le territoire n'est pas en forte tension). Pour cet inventaire sont notamment comptabilisés :
 - a. Les logements locatifs sociaux traditionnels des bailleurs sociaux
 - b. Les logements privés ou communaux conventionnés
 - c. Les résidences sociales et foyers (foyers-logements de personnes âgées ou handicapées, foyers de jeunes travailleurs, anciens foyers de travailleurs migrants, pensions de famille...)
 - d. Les logements en location-accession (pendant la phase locative et pendant 5 ans après la levée d'option)
 - e. Les terrains familiaux locatifs pour les gens du voyage
2. Le répertoire du parc locatif social (RPLS) inventorie les logements détenus par les bailleurs sociaux institutionnels.

Le RPLS est disponible dans l'ensemble du territoire, tandis que l'inventaire SRU n'est disponible que dans les communes qui y sont soumises ainsi que dans celles qui y seront potentiellement soumises dans les prochaines années au regard de leur évolution démographique. De plus, le RPLS contient essentiellement les logements locatifs sociaux familiaux « traditionnels » qui sont demandés par les ménages pour lesquels les logements privés sont trop chers.

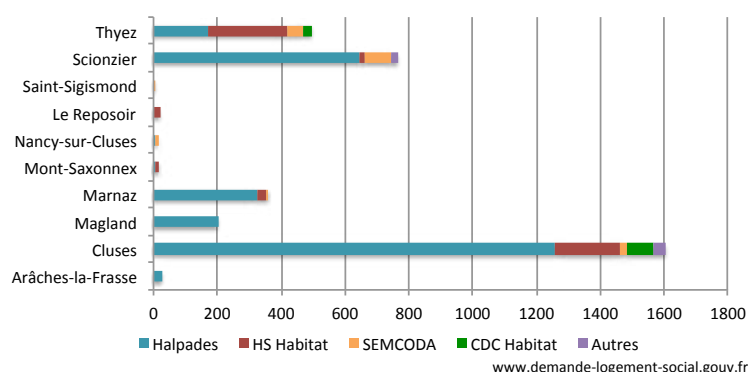
Cette deuxième source est donc privilégiée dans les analyses qui suivent.

• Les trois quarts des logements gérés par Halpades

Ventilation du parc locatif social de la 2CCAM par bailleur



Ventilation des logements locatifs sociaux par commune et par bailleur social



Le bailleur Halpades gère les trois quarts du parc de la 2CCAM, soit 2643 logements. Il est le seul ou le principal bailleur à Cluses, Scionzier, Marnaz, Magland et Arâches-la-Frasse, et présent sans être majoritaire à Thyez.

Haute-Savoie Habitat arrive en 2^{ème} position avec 15 % du parc (soit 529 logements). L'office départemental est notamment présent à Thyez, où il est majoritaire, ainsi qu'à Cluses et plus ponctuellement à Scionzier, le Reposoir, Mont-Saxonnex et Marnaz.

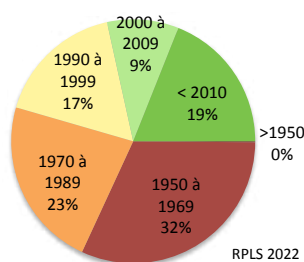
La SEMCODA représente 5 % du parc communautaire avec une présence notable à Scionzier et Thyez et plus marginale à Cluses, Marnaz, Nancy-sur-Cluses et Saint-Sigismond.

• Un parc ancien

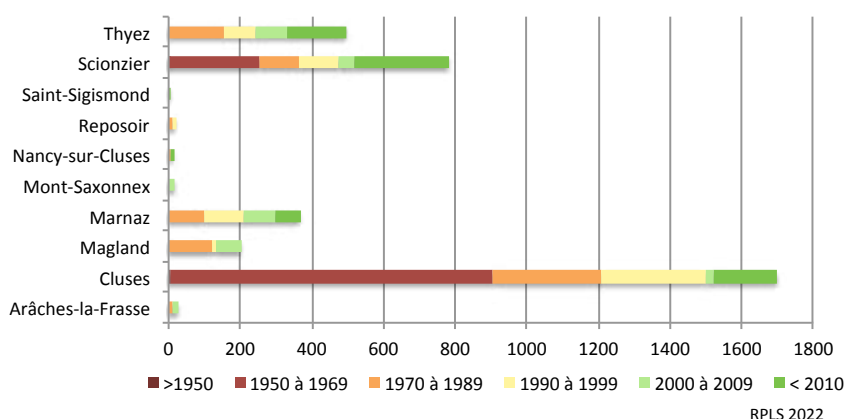
Le parc locatif social de la 2CCAM est ancien : 54 % des logements sont antérieurs à 1990 contre 42 % à l'échelle départementale.

La production récente y a également été moins intense : un peu moins de 20 % des logements sont postérieurs à 2010 quand cette part atteint 28 % dans l'ensemble de la Haute-Savoie.

Ventilation du parc locatif social de la 2CCAM par ancienneté



Ventilation des logements locatifs sociaux par commune et par ancienneté



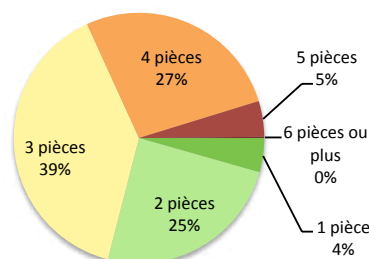
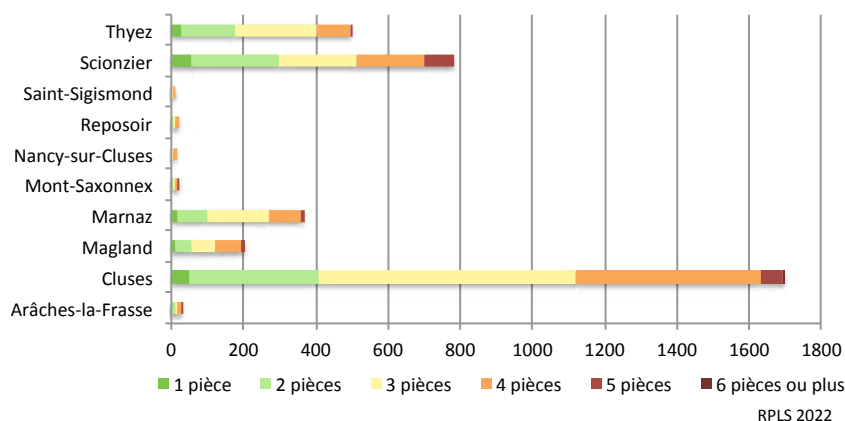
Les communes ont des profils contrastés en termes d'ancienneté. Cluses se démarque par la forte représentation de son parc antérieur à 1970 : 53 %. Le développement récent y a été limité. Scionzier compte également 32 % de logements antérieurs à 1970. Ces logements anciens sont absents des autres communes, où le développement a mécaniquement été plus récent.

• Un parc presque exclusivement collectif avec une forte représentation des logements de taille moyenne

Avec 5 % des logements, les maisons sont marginales dans l'offre locative sociale de la 2CCAM, à l'instar de la situation départementale (2 % de maisons). Aucune commune ne présente une forte offre individuelle.

La ventilation par nombre de pièce est très proche de la situation départementale. Les deux tiers des logements sont de taille moyenne, composés de T3 et T4. Les petits logements - T1 et T2 - représentent moins de 30 %, en particulier les T1 (4 % contre 7 % à l'échelle départementale). De même, les logements à partir du T5 ne sont que marginaux avec 5 % de l'offre (légèrement mieux représentés à l'échelle départementale avec 7 %).

Cluses, Scionzier et dans une moindre mesure Thyez, à la faveur de leurs volumes de logements conséquents, présentent une capacité d'accueil significative en petits logements. Les grands logements sont en revanche rares dans toutes les communes, même s'ils sont proportionnellement plus présents à Scionzier.

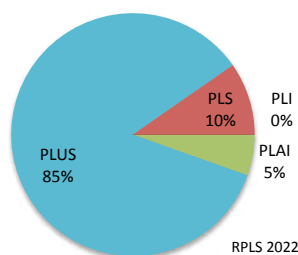
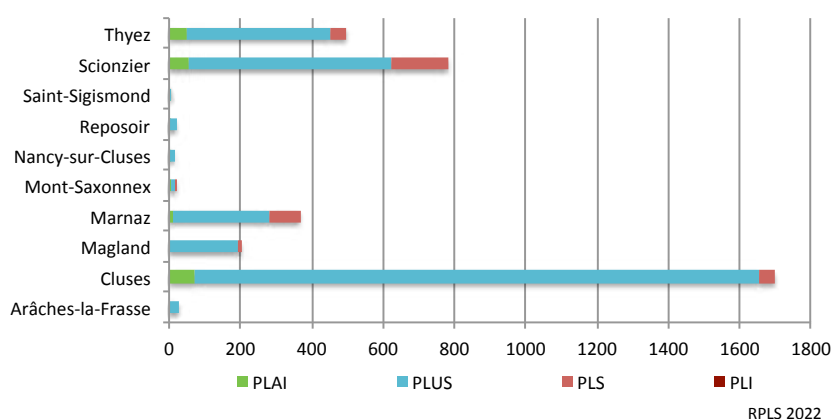
Ventilation du parc locatif social
par nombre de piècesVentilation des logements locatifs sociaux par
commune et nombre de pièces

• Des loyers moyens

Les logements locatifs sociaux de la 2CCAM ont été essentiellement financés avec des prêts correspondant à la catégorie ordinaire du logement social : le PLUS, qui représente 85 % des logements produits.

Les PLAI, c'est-à-dire la catégorie la plus sociale²⁶, sont faiblement représentés : seulement 5 % des logements de l'intercommunalité quand cette part atteint 9 % à l'échelle de la Haute-Savoie. Ils sont essentiellement présents à Cluses, Scionzier et Thyez.

Le PLS, enfin, dont les loyers et niveaux de ressources sont supérieurs à ceux du PLUS, représentent 10 % de l'offre, soit une part identique à celle du département. Ils sont fortement représentés à Scionzier (20 %, correspondant pour partie à d'anciennes opérations dont le financement est aujourd'hui assimilé à du PLS) et Marnaz (24 %, idem).

Ventilation du parc locatif social
par financementVentilation des logements locatifs sociaux par
commune et financement

²⁶ Ses loyers sont en moyenne 10 % inférieurs à ceux du PLUS mais les plafonds de ressources autour de 30 %.

Les PLS ont la spécificité, par rapport aux PLUS et PLAI, de dépendre d'un zonage différent pour leur niveau de loyer. Dans le zonage national 1, 2, 3 qui définit les niveaux de loyer des logements PLUS et PLAI, l'ensemble des communes de la 2CCAM appartient à la zone 3, c'est-à-dire celle présentant les niveaux de loyers les plus faibles.

Dans le zonage national ABC pour l'investissement locatif, qui définit les niveaux de loyer des logements PLS (et PLI/LLI), les 4 communes du bassin urbain ainsi qu'Arâches-la-Frasse sont classées en zone B1, tandis que les 5 autres communes de l'intercommunalité sont en B2.

	Zonage 1, 2, 3	Zonage ABC	Loyer au m ² habitable
Arâches-la-Frasse	3	B1	6,38
Cluses	3	B1	5,88
Magland	3	B2	5,96
Marnaz	3	B1	6,75
Mont-Saxonnex	3	B2	6,41
Nancy-sur-Cluses	3	B2	5,36
Reposoir	3	B2	6,22
Saint-Sigismond	3	B2	6,08
Scionzier	3	B1	6,40
Thyez	3	B1	6,27

Loyers plafonds au m ² (hors adaptations locales)				
	PLAI	PLUS	PLS	PLI
Zone 3	4,75	5,36		
Zone B2			8,67	9,07
Zone B1			9,05	10,44

Ainsi, on observe un écart assez marqué dans les loyers plafonds entre le PLUS et le PLS, a fortiori dans les communes de la zone B1.

Pour autant, les niveaux de loyer dépendent aussi très fortement de leur période de production, puisque, sauf renégociation liée à des travaux d'amélioration, l'actualisation des loyers est encadrée par l'indice de référence des loyers, inférieur à l'évolution des loyers plafonds pour les programmes nouvellement mis en service.

Ainsi, à titre d'exemple, dans les logements livrés à Cluses en 2021 rue Narcisse Perrin, le loyer d'un T3 de 67 m² s'élève à 400 € hors charges en PLAI, tandis qu'un T3 de 68 m² produit en PLUS réalisé en 1990 présente un loyer de 380 € hors charges et de l'ordre de 330 € s'il a été produit au début des années 60.

A l'échelle de la 2CCAM, le loyer moyen de l'ensemble des logements locatifs sociaux s'élève à 6,27 € le m², un niveau proche de la moyenne départementale (6,38 €/m²).

Les loyers sont les plus faibles à Cluses, en lien avec la présence d'un parc ancien (5,88 €/m²). Ils sont également inférieurs à la moyenne intercommunale à Magland (5,96 €).

b) Une tension relativement élevée, avec de fortes disparités territoriales

• 63 % des ménages de l'intercommunalité éligibles au parc locatif social

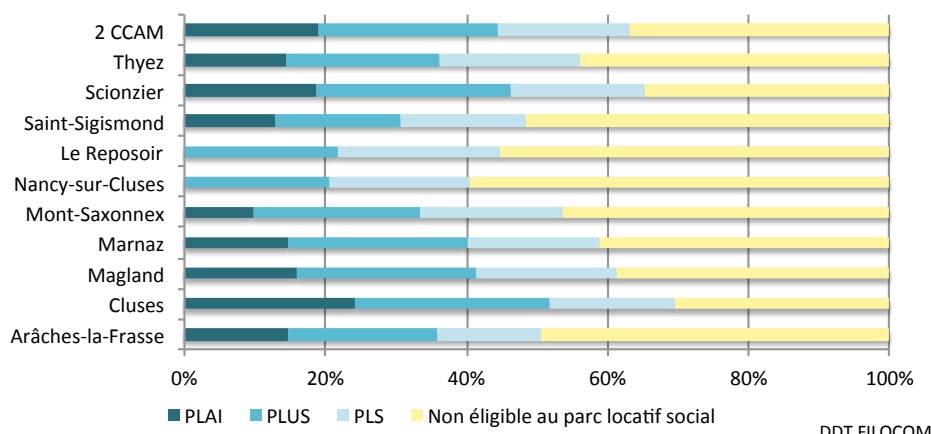
A l'échelle de la 2CCAM, 63 % des ménages sont éligibles à un logement locatif social :

- 19 % relèvent du PLAI, c'est-à-dire la catégorie la plus sociale du parc, dont les plafonds s'élèvent à 60 % du PLUS
- 26 % sont sous les plafonds PLUS, la catégorie la plus courante
- 19 % relèvent du plafond PLS, pour lequel les plafonds de ressources s'élèvent jusqu'à 130 % du PLUS.

La part des ménages éligibles au parc social est la plus élevée à Cluses, 70 %, et dans une moindre mesure à Scionzier (65 %) et Magland (61 %). La part des ménages sous les plafonds PLAI se démarque également à Cluses (24 %) et à Scionzier (19 %).

Moins de la moitié des ménages y sont au contraire éligibles à Nancy-sur-Cluses (40 %), au Reposoir (45 %) et à Saint-Sigismond (48 %).

Ventilation des ménages selon le niveau de ressources exprimé en plafond du parc locatif social en 2019



- **1430 demandes pour 311 attributions soit 4,6 demandes pour 1 offre**

Au 31 décembre 2022, 1427 demandes actives ciblent l'une des communes de la 2CCAM en 1^{er} choix.

On dénombre 311 attributions en 2022, soit 4,6 demandes pour 1 offre.

Il s'agit donc d'un ratio élevé, même s'il reste un peu plus modéré que la moyenne départementale, qui s'élève à 5,6, et que la moyenne de l'ex région Rhône-Alpes, 4,9.

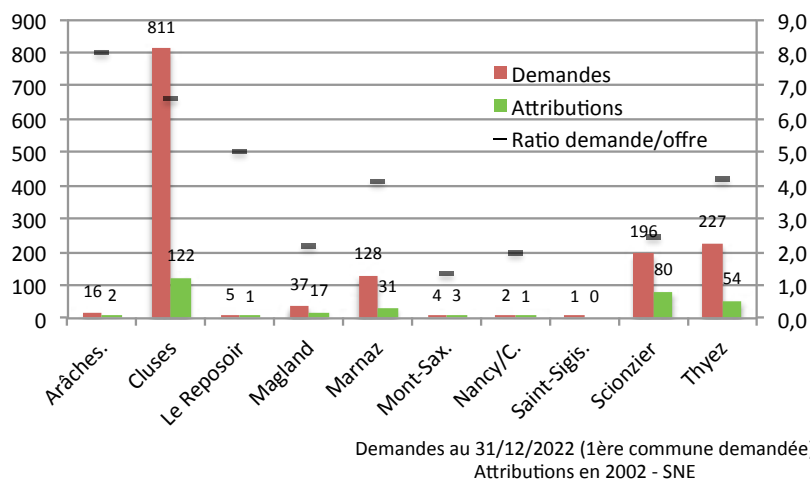
Au sein de l'intercommunalité, la demande est très inégalement répartie : 57 % de la demande est dirigée vers la commune de Cluses (811 demandeurs). Les attributions à Cluses ne représentent que 39 % des attributions de l'intercommunalité. L'indice de pression est donc plus élevé à Cluses que dans l'ensemble de la 2CCAM avec 6,6 demandes en moyenne pour 1 offre.

Les 3 autres communes du bassin urbain totalisent 39 % des demandes pour 53 % des attributions. La pression y est donc un peu moins soutenue qu'à l'échelle communautaire, notamment à Scionzier (Magland représente quant à elle 3 % de la demande - une quarantaine de demandes).

Les CCAS des 4 communes du bassin urbain observent toutefois les fortes difficultés posées par cette tension. Les logements disponibles sont rares et les délais d'attribution s'étendent, avec une aggravation depuis 6 mois. Dans ce contexte, le moindre événement implique une difficulté majeure de logement, qu'il s'agisse d'une naissance, d'un décès, d'une séparation ou d'une perte d'emploi.

Dans les autres communes, on dénombre 5 demandes actives au plus, à l'exception d'Arâches-la-Frasse, qui compte 16 demandes. Les communes de balcon soulignent les difficultés liées à l'absence de transport collectif. Les communes étant faiblement dotées en commerces, services et loisirs, deux voitures sont nécessaires par ménage. Outre leur coût, les déplacements ne sont pas toujours aisés : étroitesse des voies d'accès et conditions hivernales.

Demandes et attributions d'un logement social en 2022



- **Une forte demande de mutations**

La demande se caractérise par l'importance des demandeurs déjà logés dans le parc locatif social : 35 % de demandes de mutation contre 32 % à l'échelle départementale.

Elle est particulièrement élevée à Magland (43 % de la demande en 2022) ainsi qu'à Marnaz (41 %) et Scionzier (40 %).

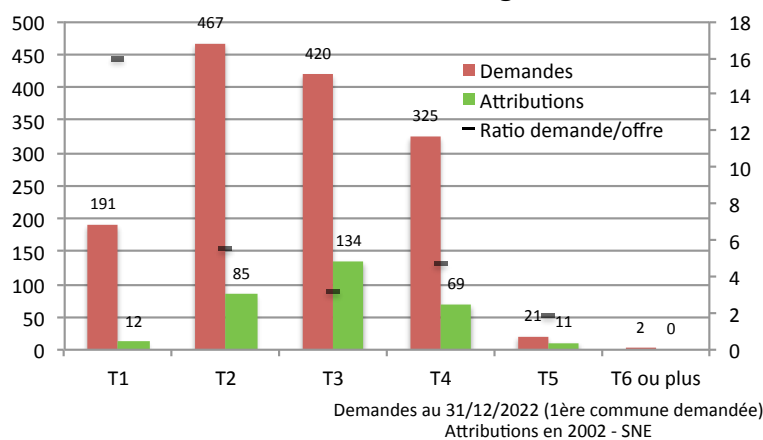
Les attributions au profit des demandeurs d'une mutation sont peu nombreuses : 65 en 2022, soit 21 % seulement des attributions.

On observe ainsi une difficulté nettement plus marquée à satisfaire les demandes de mutation le ratio demande/offre s'élève à 7,6 contre 3,8 pour les demandes d'accès (4,6 au total).

- **Une forte pression sur les petits logements**

La pression est contrastée selon la taille du logement demandé : on observe une très forte pression sur les petits logements et notamment les T1, en raison d'une offre particulièrement faible dans le territoire, soulignée plus haut (4 % du parc) alors que la demande en direction des T1 est soutenue : près de 200 demandes en 2022, soit 13 % de la demande.

Demandes et attributions d'un logement social selon la taille du logement



Les CCAS soulignent cette difficulté qui concerne les jeunes mais aussi parfois des demandeurs isolés au RSA, dont les ressources ne sont pas suffisantes pour un T2.

La pression sur les T3 est au contraire plus modérée, de même que sur les T5, du fait d'une demande assez marginale.

La demande de T4 est pour sa part moins bien satisfaite. Cette difficulté est notamment soulignée par les CCAS de Thyez et Marnaz qui observent de situations de sur-occupation au sein de ménages déjà locataires du parc social.

- **Une forte demande liée à l'accessibilité et/ou l'adaptation des logements**

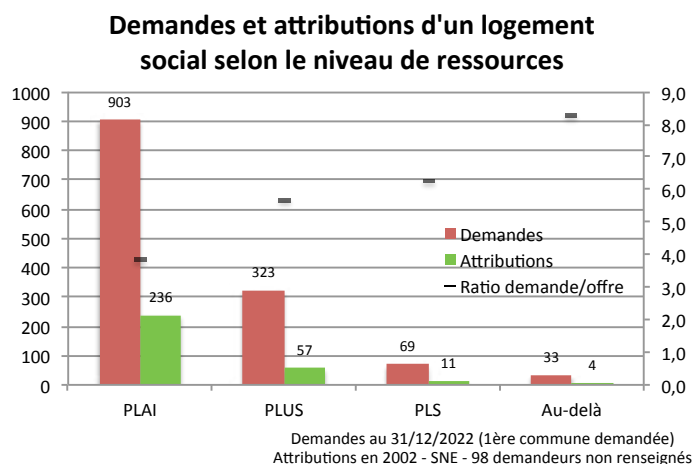
Les CCAS des 4 communes du bassin urbain soulignent la difficulté à satisfaire les demandes émanant de personnes porteuses d'un handicap, voire de personnes âgées en perte d'autonomie. Scionzier, Marnaz et Cluses soulignent l'absence de logements adaptés et la faiblesse de l'offre accessible par ascenseur (Thyez : opération Papyloft).

A Thyez est identifié un besoin en grand logement adapté pour des familles dont l'un des membres est handicapé, parfois un enfant.

- **Des demandeurs à faibles ressources bien représentés dans les attributions**

Parmi les demandeurs d'un logement social, 68 % ont des ressources inférieures au plafond PLAI, soit une part importante au regard de la moyenne départementale, 62 %. Toutefois, on observe une bonne capacité à reloger ces ménages puisqu'ils représentent 77 % des attributaires (67 % à l'échelle départementale).

Les ménages sous plafonds PLS sont peu représentés avec un poids de 5 % des demandeurs (6,4 % à l'échelle départementale) correspondant à quelque 70 demandes. On constate donc leur nette sous-représentation parmi les demandeurs puisque près de 20 % de l'ensemble des ménages de la 2CCAM sont sous les plafonds PLS (et 30 % des ménages éligibles). On ne dénombre que 11 attributions à leur profit en 2022.



- **Trois quartiers paupérisés souffrant d'un déficit d'attractivité²⁷**

Le parc locatif social s'est largement développé dans les années 60/70 dans de grands ensembles, notamment aux Ewües 1 et 2, à Messy et aux Grands Champs à Cluses, ainsi qu'au Crozet à Scionzier, aux Valignons à Marnaz et à la Razettaz à Thyez.

Aujourd'hui, 40 % des logements sociaux sont localisés dans 3 grands quartiers d'habitat social bénéficiant de la politique de la ville, au regard de la paupérisation de leurs occupants et de leur déficit d'attractivité (présentés plus haut) :

²⁷ Une large partie des éléments présentés ici est issue du plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs d'un logement social, 2CCAM, 2023.

- Le quartier des Ewües, à Cluses qui regroupe 899 logements locatifs sociaux, soit environ le quart du parc social de la 2CCAM et 56 % du parc social de Cluses ;
- Le quartier du Crozet/Pré Rouge à Scionzier, représentant 323 logements locatifs sociaux, soit 42 % du parc social communal ;
- Le quartier des Valignons à Marnaz, qui compte 100 logements du bailleur Halpades, soit 28 % du parc social de la commune.

Ces quartiers font l'objet d'un évitement de la part des demandeurs, en particulier le quartier des Ewües : refus d'attribution ou spécification « hors Ewües » dans la demande. Les communes constatent toutefois également un attachement de leurs habitants à ces quartiers ainsi que la qualité des logements produits en termes de surface, de fonctionnalité et de luminosité, a fortiori lorsqu'ils ont été réhabilités.

- **La politique d'attribution et d'accompagnement des demandeurs**

La Conférence intercommunale du logement (CIL) a été installée dans la 2CCAM dès le 13 février 2017 en vue de l'élaboration de sa politique d'attribution et d'accompagnement des demandeurs d'un logement social.

La conférence a d'abord adopté le document cadre d'orientation des attributions, en mai 2019, puis la Convention intercommunale d'attribution a été approuvée le 23 mars 2023.

La politique d'attribution prévoit :

- Des objectifs territorialisés et différenciés d'attribution aux ménages selon leur niveau de ressources ou situation particulière :
 - o A l'échelle de la 2CCAM, l'ensemble des réservataires de logements sociaux doit affecter au moins 25 % de ses relogements aux publics prioritaires ;
 - o 30 % des attributions doivent bénéficier à des demandeurs de mutations ;
 - o Hors des 3 quartiers de la politique de la ville, 30 % des relogements doivent bénéficier aux demandeurs les plus pauvres (appartenant au 1^{er} quartile des demandeurs en termes de revenus) ou devant être relogés du fait de la démolition de leur logement dans le cadre du projet de rénovation urbaine ;
 - o Dans les 3 quartiers de la politique de la ville, au contraire, 75 % des attributions doivent concerner les ménages appartenant aux 3 quartiles supérieurs (autrement dit, les ménages les plus pauvres ne doivent pas représenter plus du quart des attributions).
- Des outils d'accompagnement et de suivi :
 - o Afin de faciliter le relogement lié à la rénovation urbaine, les locataires doivent pouvoir bénéficier d'une minoration du loyer afin de maintenir leur reste à charge antérieur ;
 - o Une commission de coordination sera mise en place pour le suivi et l'évaluation des objectifs de la CIA avec 2 sous-commissions thématiques : 1 commission QPV et 1 commission d'orientation sur les programmes neufs ;
 - o Un observatoire partagé du logement social permettra d'analyser l'occupation et le fonctionnement des différents groupes de logement social de l'intercommunalité de manière à estimer leur capacité à accueillir une diversification des occupants (indice de fragilité).

Le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs d'un logement social (PPGID) a également été élaboré en 2023. En termes d'accueil et d'information des demandeurs, il prévoit 3 niveaux d'accueil et d'information :

- Niveau 1 : accueil généraliste/grand public, apte à délivrer une information de base (distribution des plaquettes d'informations éditées par la 2CCAM) et à réorienter si nécessaire vers le niveau 2. L'accueil de niveau 1 est assuré par les 10 communes, l'accueil de la 2CCAM, l'agence Halpades de Cluses, le point accueil France-Service situé aux Ewües ;

- Niveau 2 : information généraliste sur le processus de demande et d'attribution et information spécifique sur l'état de l'offre et de la demande dans le territoire + réception et enregistrement de la demande et information sur l'état de la demande. Ce niveau 2 est assumé par les accueils ou services logement de la plupart des mairies (toutes sauf Nancy-sur-Cluses et Saint-Sigismond) et par l'agence Halpades ;
- Niveau 3 : en plus des niveaux précédents, il apporte un conseil spécialisé et une orientation vers les dispositifs d'accompagnement personnalisé, dans un délai de 2 mois à tout demandeur qui en fait la demande. Ce niveau est assuré par les mairies de Cluses, Marnaz, Scionzier et Thyez.

Le **système national d'enregistrement (SNE)** constitue l'outil de la gestion partagée des dossiers des demandeurs pour la 2CCAM. La saisie des demandes déposées dans les lieux d'accueil de la 2CCAM est déléguée à l'association PLS ADIL, gestionnaire du SNE pour la Haute-Savoie.

Une **commission « cas complexes »** sera réunie ponctuellement sous l'égide de la 2CCAM pour trouver les solutions les plus adaptées aux situations qui le nécessitent, dans un cadre partenarial réunissant les communes et l'ensemble des réservataires, notamment les bailleurs et la préfecture, ainsi que les travailleurs sociaux du département si besoin.

Pour favoriser les mutations, le PPGID prévoit une communication sur la bourse d'échanges de logement de la Haute-Savoie.

Enfin, le plan met en place un système de cotation de la demande inspiré de celui du SNE. Outre les critères obligatoires attribuant chacun une note de 300 à 1000 points selon la situation du demandeur, les critères locaux attribuent jusqu'à 45 points supplémentaires à certaines professions à enjeux (secteur sanitaire et social, enseignants, police/gendarmerie), aux agents territoriaux des catégories B et C, aux demandes correspondant aux objectifs de mixité de la CIA (quartiles/QPV) et aux ménages issus des terrains familiaux locatifs. 30 à 40 points supplémentaires peuvent également être attribués sur la base des critères facultatifs : étudiants, sapeurs-pompiers volontaires, jeunes, divorcés ou séparés, parents isolés, demandes anciennes, habitant ou travailleur de l'EPCI et demandeur de mutation.

c) Des besoins d'évolution du parc

- **800 logements locatifs sociaux réhabilités**

Pour mémoire, de nombreuses réhabilitations ont été conduites dans les trois quartiers de la politique de la ville pour un total de près de 500 logements :

- 236 logements aux Ewües à Cluses (112 dans le périmètre ANRU + 124 dans le périmètre élargi), sur les 762 prévus (142 + 620) ;
- 153 logements au Crozet à Scionzier ;
- 100 logements aux Valignons à Marnaz.

D'autres réhabilitations ont également été effectuées dans d'autres groupes anciens pour un total de 310 logements :

- 102 logements dans le quartier de Messy à Cluses (Haute-Savoie Habitat), de 2018 à 2020 ;
- 123 logements dans le quartier de la Rassetaz à Thyez (Haute-Savoie Habitat), en 2018-2019 ;
- 85 logements dans le quartier du Pré Rouge à Scionzier (en contiguïté du Crozet).

Il convient de noter que le bailleur Halpades, principal bailleur social du territoire avec 75 % du patrimoine existant, s'est investi dans une ambitieuse politique de réhabilitation de son patrimoine ancien. Au-delà de la seule rénovation thermique, les programmes comportent des travaux de confort, d'embellissement et de qualité d'usage (parties communes). Le budget moyen des travaux par logement s'élève ainsi à 50 à 55 000 € par logement. De plus, il accompagne fortement le programme de revalorisation du quartier des Ewües en réhabilitant la totalité de son patrimoine dans le périmètre élargi dans le cadre de sa CUS 2021-2031.

- **Les besoins restant de réhabilitation déjà programmés**

Le bailleur Halpades va poursuivre ses efforts de réhabilitation du parc existant, y compris hors des QPV : près de 1000 logements sont inscrits en réhabilitation dans la convention d'utilité sociale 2024-2027 puis près de 900 au-delà, jusqu'en 2033. **C'est donc la quasi-totalité du parc d'Halpades qui aura été réhabilitée d'ici 2033.**

Haute-Savoie Habitat a pour sa part programmé la réhabilitation, dans son plan stratégique de patrimoine, de 125 logements :

- 74 logements à Cluses (le Bargy et le Messy)
- 14 logements à Scionzier (la Marignière)
- 11 logements au Reposoir (le Frechet)
- 26 logements au foyer Montoulivet à Cluses (pension de famille gérée par AATES)

Le patrimoine des autres bailleurs est globalement récent.

d) 760 logements locatifs sociaux programmés en 6 ans

- **Environ 20 % des logements autorisés**

Le PLH 1 visait la production de 575 logements locatifs sociaux (96 par an), soit 38 % de la production globale de logements (250 résidences principales par an).

De 2017 à 2022 (6 ans), ce sont 762 logements locatifs qui ont été agréés par l'État, se ventilant entre :

- 668 logements locatifs familiaux,
- 94 foyers-logements, correspondant à deux opérations :
 - la construction de l'EHPAD de Marnaz, 80 logements financés en PLS et réalisés en direct par le CHAL ;
 - l'extension du foyer pour adultes handicapés Louis Rouge, à Cluses, 14 logements financés en PLS et réalisés par Haute-Savoie Habitat.

S'y ajoutent **66 logements produits en location-accession (PSLA)**, dans 3 opérations localisées à Cluses (64 logements se ventilant dans 2 opérations - Dynacité et Poste Habitat en 2019) et à Mont-Saxonnex (4 logements, Alpes Habitat Coopératif). Aucun BRS n'a encore été réalisé dans le territoire.

	Logements locatifs sociaux agréés de 2017 à 2022 (6 ans)	Rappel ensemble des logements autorisés de 2017 à 2022 (6 ans)*	Part du logement locatif social dans les logements autorisés	Rappel de l'objectif de logements sociaux du PLH1	Part de l'objectif atteinte
Arâches-la-Frasse	15	465	3%	16	94%
Cluses	313	1825	17%	108	290%
Magland		186		0	-
Marnaz	182	440	41%	77	236%
Mont-Saxonnex		60		24	0%
Nancy-sur-Cluses		13		0	-
Le Reposoir		23		0	-
Saint-Sigismond		40		1	0%
Scionzier	74	488	15%	186	40%
Thyez	178	397	45%	163	109%
Ensemble 2CCAM	762	3937	19%	575	133%
<i>Soit par an</i>	<i>127</i>	<i>656</i>	<i>19%</i>	<i>96</i>	<i>133%</i>

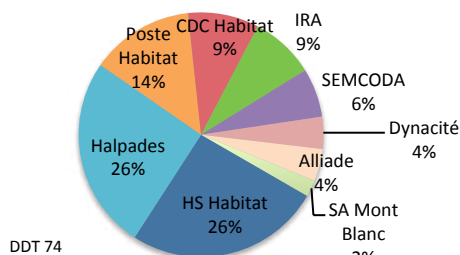
* SITADEL, date de prise en compte

Ainsi, la programmation de logements sociaux familiaux a été significativement supérieure, en volume, à l'objectif du PLH. **En revanche, compte-tenu du très fort niveau d'autorisation, elle ne représente qu'environ 20 % des autorisations, en intégrant les foyers-logements.**

La programmation se ventile entre 6 communes :

- Cluses, avec 313 logements, représente plus de 40 % des agréments de la 2CCAM. La programmation représente près du triple de l'objectif visé mais seulement 17 % des logements autorisés. Cela augure une baisse de la part du logement social à Cluses, alors même qu'elle se voit soumise à un objectif rehaussé à 25 % (niveau 2022 : 25,7 %)
- Marnaz, avec 182 logements, dont 80 correspondant à l'EHPAD, double l'objectif en valeur absolue et atteint 40 % des autorisations.
- Thyez, avec 178 logements, dépasse légèrement son objectif PLH et atteint 45 % des logements autorisés.
- Scionzier avec 74 logements, n'atteint que 40 % de l'objectif PLH et 15 % des logements autorisés.
- Arâches-la-Frasse, enfin, avec 15 logements locatifs sociaux agréés, atteint son objectif en volume mais celui-ci ne représente que 3 % des logements autorisés pendant la période, ceux-ci étant, pour rappel, 10 fois plus nombreux que visés par le PLH mais avec une part de résidences secondaires très élevée (estimée à 90 % par la commune pour les deux dernières années).

Logements locatifs sociaux familiaux programmés de 2017 à 2022 par bailleur



• Une diversification des bailleurs via la programmation nouvelle

Neuf bailleurs locatifs sociaux se répartissent la programmation des logements ces six dernières années. On observe donc une nette diversification des bailleurs dans le territoire. Alors qu'Halpades, qui gère 75 % des logements sociaux du territoire, ne représente que le quart de la programmation récente, on voit apparaître de nouveaux bailleurs : Poste Habitat, Immobilière Rhône-Alpes/3F, Dynacité (OPH de l'Ain), Alliade Habitat ou encore la SA HLM du Mont Blanc²⁸.

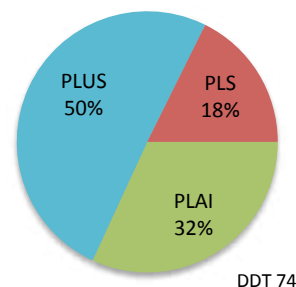
• 32 % de PLAI et 18 % de PLS

Les PLAI représentent 32 % de la programmation des logements locatifs sociaux familiaux pour un objectif visé au PLH d'au moins 30 %. Cette part est légèrement plus élevée, 35 %, à Thyez, en lien avec les objectifs triennaux auxquels la commune était soumise.

La part du PLS s'élève à 18 % pour l'ensemble des opérations pour un maximum fixé à 20 % dans le PLH. Elle est plus faible à Cluses, 15 %, et à Thyez, 17 %, tandis qu'elle s'élève au contraire à 23 % à Scionzier et à 21 % à Marnaz.

60 % des logements sont produits en VEFA (acquisition de logements à un promoteur, en vente sur plan).

Logements locatifs sociaux programmés de 2017 à 2022 par financement



²⁸ Le CHAL, bien que présent dans la programmation, n'est pas représenté sur le graphique puisqu'il n'a pas vocation à développer du logement social familial.

- **Des perspectives incertaines**

Une partie des logements agréés peine à se mettre en location :

- Deux programmes abandonnés par la SEMCODA à Mont-Saxonnex (route de Bizon, agrément de 2016) et Saint-Sigismond
- les Terrasses de Marie, à Marnaz, en raison de malfaçons (agrément 2017)
- Thyez : programme de 69 logements Haute-Savoie Habitat sur un ancien hôtel démoli (risque de marché infructueux en raison de la hausse des prix)

Plus largement, dans un contexte de production en VEFA à 60 %, les programmes déjà agréés sont susceptibles d'être remis en cause par les difficultés de commercialisation qui impactent la promotion immobilière. Si d'autres projets pourraient à court terme être initiés par des promoteurs pour améliorer la commercialisation de leurs programmes déjà engagés²⁹, à plus long terme, la crise immobilière actuelle risque d'avoir des conséquences très négatives sur la production de logements locatifs sociaux.

Des communes soulignent également leurs difficultés à voir aboutir des programmes en maîtrise d'ouvrage directe sur des fonciers communaux pourtant mis à disposition du bailleur :

- Marnaz : refus d'intervention des bailleurs sur un foncier mis à disposition en bail emphytéotique - subvention d'équilibre complémentaire attendue
- Mont-Saxonnex : deux bâtiments acquis par la commune en centre-village avec commerce au rez-de-chaussée
- Scionzier : incertitude sur la concrétisation d'un projet avec Halpades malgré la mise à disposition du terrain par la commune.

²⁹ Programmes 3F à Thyez en 100 % logement social en VEFA : Les grands Champs, Amétis/3F, agrément 2020 ; Novalys/3F, 19 logements locatifs sociaux et 16 intermédiaires (programmation 2023) ; Home concept/3F, 12 logements (2023) ; Emmacub Celestat à Marnaz avec Alliade en 100 % logement social ; demandes d'intégrer des logements sociaux à Cluses bien qu'il n'y ait pas d'obligation...

e) Près de 60 logements communaux

Logements communaux			
Ville	Nombre de logements	Besoins de réhabilitation	Observations
Arâches-la-Frasse	10	oui	Aux Carroz. Logements pour les gendarmes en saison, un pour les médecins, les autres pour les saisonniers. 1 ou 2 privilégiés pour l'urgence mais non disponibles en pleine saison
Cluses	10 (+15)		2 logements d'urgence pour des sinistres 2 logements d'urgence pour éloignement de conjoints violents Autres logements attribués aux gendarmes, à des agents ou pour des résidences d'artiste. + 15 logements pour alternants gérés par la Foncière et mis à disposition des entreprises (+ autres logements à venir)
Magland	5	Oui, notamment 1 T6	Logements anciens, gérés par IDEIS. 3 au chef-lieu, 2 sur le coteau. Occupation très sociale. Un T6 vacant.
Marnaz	5 (+40)	Oui, 1 en rénovation	2 pour familles, 2 réunis pour des gendarmes mobiles, réaffectés à des réfugiés ukrainiens qui vont partir en logement social, 1 en rénovation, pas utilisable + 40 logements gérés par l'EPF 74 : mis en location par la Ville sous la forme d'un bail précaire d'un an à des agents de la commune ou d'autres collectivités, des employés d'entreprises locales, des commerçants ou de personnes demandeuses d'un logement social depuis longtemps.
Mont-Saxonnex	0		
Nancy-sur-Cluses	5		Loués via une agence Dont un logement saisonnier avec 3 chambres
Le Reposoir	0		
Saint-Sigismond	0		Peut-être 1 à venir dans l'ancienne buvette
Scionzier	11		Dont 1 logement d'urgence (gestion SOLIHA) 5 logements de fonction 2 logements désaffectés dans la salle des fêtes
Thyez	11	1 à 2	4 logements gérés par Habitat et Humanisme pour des ménages en grande précarité 1 studio gardé pour l'urgence sociale
Total 2CCAM	57		Pas ou peu de difficultés de gestion remontées

III. LES BESOINS SPECIFIQUES D'HABITAT

A. DES BESOINS EN LOGEMENT ACCOMPAGNE ET EN HEBERGEMENT

1. Une importante offre en structure collective dans le territoire

Le territoire de la 2CCAM compte 7 établissements d'hébergement collectif : 1 CHRS, 4 résidences sociales et 2 pensions de famille, totalisant 333 places.

Capacité du territoire en résidence collective			
Ville	Nom et adresse	Capacité	Observations
Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)			
Cluses	Maison Saint-Martin 2204 avenue des Glières	32 + 6	Gestionnaire : association Saint-Martin Propriétaire : Scouts savoyards (terrain Ville) 32 places d'insertion et 6 places d'urgence. 11 mesures de bail glissant échelle vallée de l'Arve Bâtiment abritant également les Scouts savoyards et l'Entraide Internationale des Scouts Chambres doubles ou individuelles, avec cuisine et sanitaires collectifs
Résidences sociales			
Cluses	Grange Neuve 29 rue de la Pointe de Cupoire	49	Gestionnaire : AATES Propriétaire : Halpades Studios (sauf quelques chambres aux Poses pour ex travailleurs migrants ne résidant qu'une partie de l'année) 1 place d'urgence aux Poses 4 logements temporaires gérés par la Mission locale
	Le Clémenceau 185 rue N. Perrin	34	
	Les Poses 275 rue de Ponthior	101 + 1	
Marnaz	Lionel Terray 111 impasse des Artisans	48 + 12 (/180)	Gestionnaire : Alfa3A Propriétaire : Haute-Savoie Habitat Le bâtiment accueille également 12 places d'urgence (Alfa3A), un CADA ³⁰ de 32 places, une HUDA de 16 places ³¹ , 20 places pour BPI ³² , 50 places pour mineurs non accompagnés et 7 en FSMJ ³³ Chambres individuelles, meublées, avec cuisine et sanitaires collectifs, sauf 11 studios
Pensions de famille (maisons relais)			
Cluses	Montoulivet 9 bd du Chevrin	26	Gestionnaire : AATES Propriétaire : Haute-Savoie Habitat Studios meublés et espaces collectifs
	Rêve de Soleil 9 bd du Chevrin	24	

³⁰ Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile, géré par Alfa3A

³¹ Hébergement d'Urgence des Demandeurs d'Asile, géré par la Fédération des Œuvres Laïques (FOL)

³² BPI : Bénéficiaires de la Protection Internationale (réfugiés statutaires)

³³ FSMJ : Foyer de Suite pour Jeunes Majeurs (ex mineurs isolés), les deux foyers sont gérés par l'association Saint-Exupéry

2. Des besoins restant néanmoins à satisfaire

a) Des besoins non couverts en hébergement d'urgence

Le territoire de la 2CCAM ne dispose actuellement que de 19 places d'urgence pérenne relevant du SIAO, se ventilant entre le CHRS Saint-Martin, la résidence sociale Lionel Terray et la résidence sociale les Poses. Ces places sont saturées. Il n'y a pas de renfort hivernal. La DDETS rappelle que les communes sont soutenues par l'État pour mettre à disposition des logements communaux pendant les mois d'hiver. Quelques communes fléchent des logements communaux pour l'urgence :

- Arâches-la-Frasse : 1 à 2 logements sont privilégiés pour l'urgence (hors pleine saison)
- Cluses : 2 studios pour éloignement de conjoints violents
- Scionzier : 1 logement d'urgence géré par SOLIHA
- Thyez : 1 studio réservé aux urgences sociales

Ces logements communaux ne sont pas mis à disposition du SIAO.

L'offre présente dans le territoire représente ainsi moins de 3 % des 689 places pérennes départementales (auxquelles s'ajoutent 366 places hivernales) en 2022 (pour 6 % de la population).

A l'échelle départementale, les besoins d'hébergement d'urgence sont largement insatisfaits : en 2022, 81 % des demandes ne sont pas pourvues (61 % en 2021), avec une hausse d'environ 30 % des demandes d'hébergement d'urgence en un an. 20 % des appels au 115 sont des ménages avec enfants. 80 % des appelants dorment dans la rue.

Ces besoins émanent à la fois de personnes en grande précarité et des difficultés d'accès au parc locatif pour des ménages en mobilité géographique ou résidentielle (1^{er} logement, séparation...).



CHRS Maison de la Saint-Martin à Cluses

Par ailleurs, le territoire ne dispose d'aucune offre d'accueil pour les victimes de violences intrafamiliales. En revanche, la ville de Cluses a mis à disposition deux logements portés par la Foncière pour des hommes ayant commis des actes de violence conjugale, permettant de sortir l'agresseur du logement plutôt que la victime.

Une difficulté est également soulignée par le représentant de la Mission locale : l'association Espace Femmes ne couvrirait pas par son action les femmes non mariées ou avec enfants.

Faute de pouvoir être hébergées par l'association, ces femmes seraient relogées dans les résidences sociales, potentiellement à proximité d'un agresseur.

b) Un manque de « captation » des personnes nécessitant un accompagnement renforcé faute d'accueil de jour

Le territoire est doté d'un centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS). Il a vocation à accueillir des personnes nécessitant une stabilisation par un accompagnement social global et renforcé. Il peut s'agir de sortants d'incarcération, d'anciennes personnes à la rue, de sortants d'établissement psychiatrique, de jeunes sortant des structures d'aide sociale à l'enfance, de personnes expulsées ou encore, marginalement, d'anciens jeunes mineurs isolés.

A la différence des places d'urgence, les places de réinsertion sociale ne sont pas saturées, le taux d'occupation variant de 85 à 95 %. Cela s'explique notamment par un sous-repérage des besoins locaux **faute d'un accueil de jour**. En effet, les accueils de jour drainent les personnes en errance, d'une part parce qu'ils leur permettent d'accéder aux services de base (bagagerie, douche, laverie, café/repas, mais aussi consultations de santé), d'autre part car les accueils de jour sont dotés de travailleurs sociaux qui peuvent enclencher l'accompagnement et l'orientation vers l'hébergement.

Faute de ce repérage, les personnes en grande précarité et en errance ne sont pas accompagnées dans le territoire, alors même que leur présence est repérée, avec des lieux de regroupement connus.

c) Des résidences sociales pleines, peinant à répondre aux besoins des salariés en mobilité, notamment de jeunes apprentis ou stagiaires

Le territoire compte 4 résidences sociales totalisant 233 places.

Toutes sont pleines avec de l'attente³⁴.



Résidence Lionel Terray à Marnaz

³⁴ Des places dépendant de l'orientation SIAO peuvent rester vides dans les résidences de Cluses faute de candidat correspondant au public de la résidence sociale (refus d'attribution à des jeunes pour préserver la mixité sociale, voir plus bas). L'accueil est théoriquement limité à 24 mois en résidence sociale. Les difficultés de sortie sont très variables selon le public accueilli. Les personnes en CDI trouvent généralement par leurs propres moyens. Pour les autres publics, des partenariats sont mis en place avec les bailleurs sociaux et les communes. Certains profils sont toutefois en grande difficulté pour accéder au logement pérenne, notamment les bénéficiaires de la protection internationale.

- **Des salariés, notamment en mobilité, et jeunes en formation en forte difficulté pour se loger**

Les gestionnaires des résidences sociales constatent une forte montée en puissance de la demande issue de ménages en emploi, y compris en CDI et y compris dans la résidence de Marnaz, symptôme de la forte tension sur le marché locatif. Cette demande ne peut pas être satisfaite dans le contexte actuel de forte occupation des résidences.

Ce constat est également fait par les élus qui sont sollicités par les entreprises dont les recrutements sont compromis par les difficultés d'accès au logement de leurs candidats ne résidant pas dans le territoire. Une partie d'entre eux sont de jeunes diplômés attirés par les offres d'emploi internes et la proximité de la Suisse. Le logement n'a été anticipé ni par le salarié, ni par son employeur.

AATES observe également une demande de stagiaires et apprentis, en lien avec le Centre de formation des apprentis de l'industrie (CFAI) de Thyez ou des lycées proposant des formules d'apprentissage. La résidence sociale ne correspond pas à leurs attentes au regard des autres publics accueillis. La commune de Thyez relaie également la difficulté du CFAI à pourvoir l'ensemble de ses places de formation faute de logement pour les jeunes concernés.

- **Des réponses communales à articuler**

A Cluses, la commune s'est emparée de cette problématique :

- la SEM Foncière a réalisé 15 studios dans une partie de l'ancien hôtel du Bargy réhabilité. Ces studios sont loués à des entreprises (SOMFI pour un étage complet et Bontaz et la Clinique de soin de suite pour l'autre étage) qui les mettent à disposition de leurs salariés, notamment de leurs alternants pour les deux entreprises.
- Outre l'ancien hôtel Bargy, des logements alternants devraient être réalisés parmi les 130 logements de la Boquette, à hauteur d'une trentaine de logements dont la Ville serait propriétaire, et qu'elle mettrait à disposition des entreprises via des conventions.
- L'une des friches récemment acquise en centre-ville de Cluses pourrait accueillir des logements supplémentaires pour les alternants, à hauteur de 400 m².
- La résidence pour personnes âgées Sans Soucis (ancien foyer logement communal), gérée par la fondation Alia, aux Ewües, doit être relocalisée à proximité de l'EHPAD. Le bâtiment actuel sera transformé en résidence pour alternants et jeunes actifs.
- Enfin, le camping de Cluses pourrait proposer des mobiles-homes pour accueillir des alternants et des saisonniers.

A Marnaz, la Ville a également mené des acquisitions au bénéfice notamment d'actifs en mobilité. La commune a notamment acquis, via l'EPF 74, 2 bâtiments, le Bargy et le Baltimore, au départ pour redynamiser les commerces qui étaient tous vacants puis pour reloger les occupants dans le cadre des opérations liées à la ZAC³⁵. 40 logements sont actuellement mis en location par la Ville sous la forme d'un bail précaire d'un an en attendant la réalisation des projets à des agents de la commune ou d'autres collectivités, des employés d'entreprises locales, des commerçants ou de personnes demandeuses d'un logement social depuis longtemps. A l'issue du portage dans le cadre de la ZAC, des logements seront probablement gardés par la Ville.

³⁵ Cela a déclenché des ventes sur lesquelles la ville s'est positionnée. La Ville est aujourd'hui majoritaire dans les deux bâtiments. 4 logements sur 6 ont également été acquis aux Bruyères, remis en état avant location, ainsi, qu'aux Corbattes, plus marginalement.

d) De nombreux foyers pour mineurs générant un fort besoin de relogement dans les résidences

Trois foyers ou appartements pour mineurs gérés par l'association Saint-Exupéry sont présents à Marnaz, Mont-Saxonnex et Châtillon-sur-Cluses, pour un total d'environ 90 jeunes. A leur majorité, les jeunes doivent être relogés. Dans une large majorité des cas, ces jeunes disposent d'une bonne insertion professionnelle puisqu'ils pourvoient les offres d'apprentissage des industries de la vallée et y restent fréquemment embauchés à l'issue de leur apprentissage. En revanche, arrivés souvent depuis seulement 1 à 2 ans en France, sortant de foyers avec un important taux d'encadrement, ils nécessitent encore un fort accompagnement social, notamment administratif : autorisation de travail, droits CAF... mais aussi sur le savoir-habiter, la gestion du budget, l'apprentissage de la langue, du numérique...

Faute d'accéder aux logements de droit commun, ces jeunes sont très fréquemment orientés vers les résidences sociales du territoire, ce qui induit deux problématiques importantes :

- un enjeu de mixité au sein des résidences, qui doivent pouvoir continuer à accueillir un public diversifié en termes d'âge et de situation sociale ;
- un enjeu d'accompagnement des jeunes, les résidences sociales ne disposant en moyenne que d'un équivalent temps plein pour 100 résidents (en foyer pour mineurs, le ratio est de 1 pour 10). De plus, compte-tenu de leurs horaires de travail, les travailleurs sociaux présents en journée à la résidence ne parviennent pas à les voir.

Dans ce contexte, le gestionnaire AATES se voit contraint de limiter l'accès de ces jeunes à ses résidences sociales.

e) Un risque de création d'une filière spécialisée

Une réflexion en cours des partenaires locaux³⁶ conclut à la nécessité de créer un foyer de jeunes travailleurs (aujourd'hui dénommé « résidence habitat jeunes ») pour « absorber » une partie de ce public. D'après les éléments transmis par AATES, les résidences sociales de Cluses ont accueilli 82 jeunes de 18 à 20 ans en 2023 (sur 184 places) contre 26 en 2020. La résidence de Marnaz est également concernée. Le besoin pour ces jeunes peut donc être grossièrement évalué à au moins une soixantaine de places. Compte-tenu de la création parallèle de filières « captées » par les entreprises, notamment concernant l'offre en développement à Cluses, la création d'un FJT court le risque d'une spécialisation sur le public des ex MNA. Or de nombreux FJT, dont celui de Cluses, ont dû par le passé être fermés en raison d'un manque de mixité ayant entraîné une paupérisation et des difficultés de vie sociale et de fonctionnement. Tout en renforçant l'offre globale d'accueil en résidences collectives meublées, il semblerait donc opportun d'envisager un accueil de ces jeunes réparti dans différentes structures, en mettant en place un accompagnement social dédié.

3. Des besoins d'évolution de certaines des résidences

Deux bâtiments d'hébergement nécessitent une évolution de leurs conditions d'accueil :

- le CHRS Saint-Martin : il s'agit d'un bâtiment des années 70, énergivore. L'offre se fait en chambres individuelles ou collectives (cuisines et sanitaires communs), ne correspondant pas aux normes actuelles de confort et surtout ne permettant pas une mixité des publics accueillis : seuls des hommes isolés peuvent être accueillis alors même que le dernier rapport du SIAO pointe l'augmentation des femmes et des enfants parmi les ménages suivis. L'association Saint-Martin étant locataire des Scouts, elle n'a pas la main sur les travaux de réhabilitation. En outre, la localisation du CHRS à 3 km de

³⁶ Réunion du 14/11/2023 réunissant la DDETS, le Conseil Départemental, le SIAO, AATES, la Mission Locale, le Centre Saint-Exupéry, l'Escale 74, Arve Réfugiés et la fondation Alia.

la gare de Cluses interroge l'opportunité d'une réhabilitation sur site par rapport à une relocalisation.

- La résidence sociale Lionel Terray à Marnaz : le bâtiment date des années 70 et ne correspond pas aux normes actuelles de confort (cuisines et sanitaires collectifs). De plus, la configuration du bâtiment pose des difficultés puisque les différents secteurs ne sont pas séparés. Or une partie du public est mineure. En raison d'une conduite de gaz traversant le terrain, le site n'est plus constructible. Seule une réhabilitation est donc possible. Haute-Savoie Habitat, propriétaire du bâtiment, ne souhaite pas investir dans le bâtiment. C'est donc Alfa3A, gestionnaire de l'ensemble, qui investit annuellement dans le maintien à niveau et les travaux d'urgence (environ 100 000 € par an).

B. PERSONNES AGEES ET HANDICAPEES

1. Des besoins en places médicalisées et logements « adaptés »

Établissements dédiés à l'hébergement et au logement des personnes âgées dans la CCG				
Ville	Type	Nom	Capacité	Observations
SOUS-TOTAL EHPAD			lits	établissements
Cluses	EHPAD	Béatrix de Faucigny	58	Gestionnaire : direction commune avec les hôpitaux du Pays du Mont Blanc 2 places temporaires 10 places d'accueil de jour
Magland	EHPAD	Cyclamens	60	Gestionnaire : Alia. 20 places pour malades d'Alzheimer
Marnaz	EHPAD	La Rose des Vents	80	Géré par le CHAL, occupé à 100 %, 60 lits ouverts seulement faute de personnel
SOUS-TOTAL résidences autonomie			appt	établissement
Cluses	Résidence autonomie	Sans Soucis (Alia)	41	Du studio au T2, dont un logement d'urgence. Doit être relocalisée à côté de l'EHPAD dans 2 ans : 60 logements dont 15 pour personnes handicapées vieillissantes
Cluses	Résidence autonomie	L'Horlogia (Domitys)	127	Du studio au T3, livraison 2021, encore partiellement inoccupé
Scionzier	Résidence seniors	Les Edelweiss, pôle gérontologie (Emera)	86	Du studio au T3 Propriétaire : Halpades
SOUS-TOTAL logements sociaux dédiés			appt	résidence
Thyez	Logements dédiés	Papy Loft (CDC habitat)	27	Beaucoup de demandes

Le territoire compte :

- 3 EHPAD, situés à Cluses, Magland et Marnaz, pour un total de près de 200 places. A Cluses, un besoin de 25 chambres supplémentaires est identifié.
- 3 résidences autonomie à Cluses et Scionzier, pour un total d'environ 250 places. La résidence l'Horlogia, à Cluses, livrée il y a seulement 2 ans, dispose encore de places disponibles relativement nombreuses (à partir de 1130 €/mois pour un studio).
- Une seule résidence de logements sociaux dédiés aux personnes âgées est identifiée dans le territoire : le Papy Loft, à Thyez, réalisé par CDC Habitat (27 logements).

Dans les communes du bassin urbain, un déficit de logements sociaux adaptés au vieillissement est identifié, au moins accessible par ascenseur. L'offre accessible par ascenseur n'est pas

précisément décomptée. Elle est toutefois non négligeable, puisqu'aux Ewües, notamment, 500 logements sont desservis par un ascenseur.

Un projet est en réflexion à Marnaz, concernant 10 à 15 logements inclusifs dans le cadre de la ZAC du centre-ville.

A Scionzier, dans le cadre d'un projet privé de 27 logements, des logements réservés aux personnes âgées devraient également être produits sous forme d'habitat partagé : la Maison de Blandine (bâtisse pour 25 à 30 personnes, disposant de leur logement individuel locatif au sein d'espaces partagés avec des temps conviviaux organisés par l'équipe de la maison).

2. Un manque de logements accessibles aux personnes handicapées

Le territoire compte deux établissements d'hébergement pour les personnes présentant un handicap intellectuel, à Cluses et Magland.

Établissements dédiés à l'hébergement et au logement des personnes âgées dans la CCG				
Ville	Type	Nom	Capacité d'hébergement	Observations
Cluses	Appartements de soutien	Louis Rouge	25 places	Déficiência intellectuelle. Projet d'extension pour 15 logements supplémentaires (agrément 2017)
Magland	Foyer de vie	Aller plus haut	36 places	Déficiência intellectuelle. 10 places d'accueil de jour

Les CCAS observent une carence en logement locatif social adapté au handicap physique, notamment pour les personnes à mobilité réduite. Les grands logements adaptés au handicap, en particulier, sont inexistantes.

Halpades indique toutefois disposer de moyens d'adaptation de son parc au cas par cas, lorsque des besoins particuliers sont identifiés.

Par ailleurs, à Cluses, la résidence autonomie Sans Soucis, lors de sa relocalisation à proximité de l'EHPAD, devrait comprendre une quinzaine de places pour personnes handicapées vieillissantes.

C. DES BESOINS D'ACCUEIL ET D'HABITAT POUR LES GENS DU VOYAGE

Le nouveau schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Haute-Savoie a été adopté le 28 août 2019.

1. Une aire d'accueil de 30 places à Thyez

Le territoire compte une aire d'accueil de 15 emplacements (soit 30 places caravanes) à Thyez, ouverte en septembre 2015. Elle est située chemin des Dignes, à proximité de l'Arve et de la limite communale avec Marnaz. Elle est gérée par la société Saint-Nabor Services. Son taux d'occupation est de 84 % en 2022. Elle est pleine ou quasiment pleine d'avril à septembre,

occupée aux trois quarts en octobre/novembre et février/mars mais à moins de la moitié en décembre et janvier.

2. La participation à une aire d'accueil externe à hauteur de 15 places

Pour la période 2019-2025, le schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Haute-Savoie ne prévoit aucune obligation en termes de création d'équipement d'accueil supplémentaire au sein du territoire communautaire. En revanche, l'intercommunalité affichait un déficit de 15 places non réalisées au titre du précédent schéma départemental. Dans ce cadre, il était prévu que la communauté de communes du Cluses Arve et Montagnes participe au co-financement de l'investissement et du fonctionnement d'une aire d'accueil de 30 places situées au sein de la communauté de communes des Quatre Rivières. Le schéma d'accueil et d'habitat a fait l'objet d'une annulation partielle par le Tribunal administratif sur le secteur géographique des communautés de communes Cluses Arve et Montagnes, Faucigny-Glières, Pays Rochois et Quatre Rivières. Cette annulation partielle se fonde sur un vice de procédure concernant la consultation des EPCI et sur l'absence de désignation de la commune devant accueillir l'aire permanente d'accueil.

Pour autant, le très fort taux d'occupation de l'aire de Thyez traduit un besoin d'accueil des itinérants dans la moyenne vallée de l'Arve. Le projet serait que la 2CCAM participe à l'investissement pour la création de l'aire d'accueil qui sera réalisée dans la communauté de communes des 4 Rivières.

3. Des aires tournantes dans l'attente d'une aire de grand passage à l'échelle du SIGETA

En termes de grand passage, l'EPCI est concerné depuis 2012, date de l'approbation du précédent schéma, par le principe des aires de grand passage tournantes : les différentes collectivités de l'arrondissement de Bonneville accueillent l'aire de grand passage selon une rotation annuelle entre les différents EPCI définie selon un calendrier. Ainsi, tous les ans, un terrain différent de 4 hectares était identifié pour l'accueil de 200 caravanes.

En vertu de ce principe, la commune de Marnaz a accueilli l'aire de grand passage en 2015 et la communauté de communes Cluses Arve et Montagne a mis à disposition un terrain en 2019 à Thyez.

En dépit d'une meilleure acceptation sociale et politique des aires de grand passage tournantes, il était compliqué d'identifier des terrains de 4 hectares adéquats (non inondables, avec des sols adaptés, suffisamment plats...) chaque année. Par ailleurs, les coûts relatifs à ces aires de grand passage tournantes sont élevés. Par conséquent, le schéma départemental 2019-2025 a mis fin à ce principe.

Une aire de grand passage de 150 places doit donc être réalisée dans le secteur du SIGETA³⁷ ; depuis 2019, cette aire n'est pas réalisée mais tous les EPCI des arrondissements de Saint-Julien et de Bonneville, dont la 2CCAM, participent au financement, en termes d'investissement et de fonctionnement, d'une aire fixe tournante dans le secteur du Genevois, la vallée de l'Arve ne constituant pas le secteur le plus attractif pour les groupes de grand passage.

³⁷ Syndicat Intercommunal de gestion des terrains d'accueil pour les gens du voyage, syndicat mixte de gestion des équipements relatifs aux gens du voyage recouvrant 5 EPCI, dont notamment celui d'Annemasse.

4. Douze terrains familiaux locatifs à Cluses

Douze terrains familiaux locatifs, pour un total de 24 places, ont été livrés à Cluses pendant le premier semestre 2018, sur le site de la Maladière, à coté de la déchetterie. Ils correspondent à 12 ménages déjà sédentarisés dans ce site sur un terrain communal, identifiés lors d'une enquête sociale réalisée par AFLA3A. La gestion des terrains est confiée à Saint-Nabor Services, prestataire également en charge de la gestion de l'aire d'accueil de Thyez.

En l'absence d'autres besoins identifiés, le schéma départemental ne prévoit aucune obligation supplémentaire en termes de création d'équipement d'habitat.

Réalisés en 2018, les terrains familiaux locatifs ne répondent pas aux exigences du décret 2019 stipulant notamment que les terrains familiaux locatifs doivent comporter une pièce de vie dotée d'équipements de cuisine et permettant d'accéder aux sanitaires. En outre, le site est très largement auto-construit, avec un seul accès commun, posant des problèmes de sécurité notamment incendie. Il est probablement sur-occupé.

Certains occupants sont demandeurs d'une évolution de leurs conditions d'habitat et ont déposé une demande d'accès au logement social.



Terrains familiaux locatifs de Cluses, site de la Maladière, googlemaps

D. LE LOGEMENT DES SAISONNIERS

6 communes de la 2CCAM sont classées touristiques et soumises à ce titre à l'obligation de signer avec l'État une convention pour le logement des travailleurs saisonniers. 3 conventions sont élaborées :

- une couvrant la station de Flaine, commune à Magland et Arâches-la-Frasse, et celle des Carroz, en cours d'élaboration,
- une convention commune pour les stations villages de Nancy-sur-Cluses, du Mont-Saxonnex et du Reposoir, en cours d'élaboration,
- une à Cluses, signée en 2021.

a) Des besoins insatisfaits à Flaine et aux Carroz

Les stations de Flaine et des Carroz génèrent l'embauche d'environ 400 saisonniers non locaux sur environ 2100 travailleurs saisonniers en saison hivernale (du 10 décembre au 20 avril).

L'offre dédiée actuelle se compose :

- De 10 logements communaux aux Carroz
- De 98 logements à Flaine se ventilant en 3 ensembles :

- 19 logements (studios au T3) du syndicat intercommunal, rénovés régulièrement
- 22 logements (T2) dans le bâtiment la Grande Ourse, géré par le syndicat intercommunal, rénové en 2015
- 57 logements (T2) dans le bâtiment l'Etoile polaire, réalisé en 2011, géré par GMDS (téléphériques du Grand Massif)

S'y ajoutent deux parkings aménagés pour le stationnement des saisonniers en camion, chacun d'une capacité de 10 places, gérés respectivement par la mairie et le syndicat intercommunal.

L'offre dédiée est notoirement insuffisante comme en témoignent les listes d'attente tant pour les logements gérés par la mairie et par le syndicat que pour les aires de stationnement pour camion. Les emplois les plus mal couverts sont ceux des commerçants et restaurateurs qui disposent de moins de moyens pour mettre à disposition de leurs employés un logement (part d'hébergements réservés dans l'hôtellerie et les résidences de tourisme).

Face à cette situation, la stratégie de la station s'oriente vers la mobilisation des logements vacants ou sous occupés : réalisation d'une enquête auprès des propriétaires en vue de mettre à disposition des employeurs un listing de logements que les propriétaires accepteraient de louer à des saisonniers avec un accompagnement des propriétaires (conseil lié à la location, mobilisation de la garantie Visale).

Un développement de l'offre d'hébergement dédié est également projeté :

- Aux Carroz, la commune projette d'acheter et réhabiliter le bâtiment de l'IGESA (ancienne colonie de vacances), situé à 1,6 km du centre des Carroz, pour y créer environ 20 logements saisonniers (dont une partie en colocation et une partie permettant d'accueillir des familles) ;
- À Flaine, un projet de 50 logements en foyer est à l'étude, l'Etoile polaire II, à proximité de la résidence déjà existante du même nom, sur un foncier appartenant au syndicat intercommunal.

b) Des besoins ponctuels dans les stations villages, notamment en stationnement pour camion aménagé

Les effectifs de travailleurs saisonniers sont relativement limités à l'échelle des 3 stations et s'appuient pour une bonne part sur la main d'œuvre locale.

Toutefois, le transfert de la compétence touristique à l'EPCI en 2021 et concomitamment de l'exploitation des domaines skiables s'est traduit par une augmentation de la masse salariale.

Seule la commune de Nancy sur Cluses dispose d'un logement dédié aux saisonniers. Le parc de logement et d'hébergement est par ailleurs limité.

Dans ce contexte, l'offre en logement constitue un handicap au recrutement des saisonniers, accentué par l'absence de solution de mobilité vers les stations et de stationnement et par la concurrence de stations à la saison et donc aux contrats plus étendus.

La piste d'un espace de stationnement pour les travailleurs nomades se déplaçant en camion aménagé est à ce stade privilégiée compte-tenu de la prévalence de ce mode de déplacement et d'habitat parmi les saisonniers extérieurs intervenant dans le territoire. De manière complémentaire est envisagée une mobilisation des hébergements touristiques vacants.

c) Peu de besoins identifiés à Cluses en l'absence de mise en œuvre de la liaison par câble FuniFlaine

La ville de Cluses, classée comme commune touristique, a à ce titre signé une convention pour le logement des travailleurs saisonniers en 2021. Elle y prévoit une analyse plus précise de la situation. Le projet de liaison par câble du bas de la vallée à la station, FuniFlaine, devait permettre de développer des logements saisonniers dans la vallée, notamment dans les logements vacants du centre-ville de Cluses. Ce projet n'est à ce jour pas mis en œuvre. En revanche, la commune entend réhabiliter son camping (seul camping de la 2CCAM) et dédier une partie de l'offre à des travailleurs saisonniers.

IV. POLITIQUES LOCALES D'URBANISME ET D'HABITAT

A. BILAN DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT FORMALISEE DANS LE PLH 1 DE LA 2CCAM

Le premier programme local de l'habitat de la 2CCAM a été adopté le 19 mai 2016 pour une période de 6 ans. Arrivé à échéance en 2022, il a été prorogé jusqu'en juillet 2024.

Le PLH comportait 6 orientations se ventilant en 16 actions.

La partie ci-dessous synthétise des informations déjà présentées dans le corps du diagnostic. Il est donc fréquemment fait référence à d'autres parties de ce document.

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

Cette première orientation se ventile en 6 actions :

- 1) A court terme, communiquer sur les aides existantes en matière d'amélioration de l'habitat privé
- 2) A moyen terme, soutenir la rénovation énergétique du parc privé diffus et l'adaptation à la perte d'autonomie
- 3) Agir sur les copropriétés dégradées, notamment à Cluses et Scionzier
- 4) Améliorer la connaissance des besoins et difficultés de réhabilitation du parc locatif social
- 5) Garantir ou renouveler l'attractivité résidentielle des quartiers prioritaires de la politique de la ville
- 6) Requalifier le site de la Maladière en terrain familial pour l'habitat permanent de familles du voyage sédentarisées
- 7) Mobiliser des chambres chez l'habitant à destination des jeunes

a) Amélioration de l'habitat privé

• Bilan de la mise en œuvre et impacts

Cette orientation majeure du PLH 1 a bénéficié globalement d'une forte mise en œuvre.

Concernant le volet **amélioration de l'habitat ancien**, plusieurs dispositifs généralistes ont été mis en place :

- mobilisation du fonds air-bois depuis 2013 (avant même le PLH 1)
- déploiement de la plate-forme Haute-Savoie Rénovation Énergétique fin 2021
- mise en place d'une OPAH dans l'ensemble du territoire communautaire en 2022
- mise en place du programme « d'ingénierie universelle Bunti Bimby » en 2022

Le fonds air-bois a permis de renouveler le système de chauffage au bois peu performant de 1200 logements (6 % des résidences principales). Les résultats des 3 derniers dispositifs, encore relativement récents, ne sont pas encore lisibles dans les statistiques. 900 logements ont toutefois été rénovés depuis 2016, notamment 650 via Ma Prime Rénov' Agilité, sous forme de gestes de rénovation énergétique (principalement des équipements de chauffage et/ou chauffe eau), tandis que 260 ont bénéficié des aides traditionnelles de l'ANAH, dont 135 relevant de 3 copropriétés.

De manière complémentaire à l'OPAH, une **cellule de veille sur l'habitat indigne** réunissant les communes sous l'égide de la ZCCAM a par ailleurs été mise en place en septembre 2023.

Plus spécifiquement sur les **copropriétés dégradées**, une OPAH copropriétés dégradées a été mise en place à Cluses dans le quartier des Ewües dès juin 2018, couvrant 7 copropriétés dont 4 bénéficiant d'un plan de sauvegarde tandis que 2 copropriétés (Galeries nouvelles et C3), frappées d'un constat de carence, ont été vouées à la démolition (1^{ère} achevée, seconde prévue en 2024). A Scionzier, l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH copropriétés dégradées a été réalisée en 2023 sur 7 copropriétés du quartier du Crozet. Le dispositif opérationnel est en cours d'étude. Plus largement concernant les **quartiers prioritaires** des Ewües à Cluses, du Crozet à Scionzier et des Valignons à Marnaz, les projets de renouvellement urbain ont été mis en œuvre dans le cadre de la Politique de la ville.

- **Atouts, difficultés et perspectives**

L'**amélioration de l'habitat ancien** constituait une priorité forte qui s'est traduite dans la mise en œuvre du PLH avec la **mobilisation de dispositifs ambitieux et complémentaires**. La politique de revitalisation des centres anciens est également venue conforter cet axe avec la signature de l'opération de revitalisation territoriale, dans le cadre du programme Petites Villes de Demain. L'extension du périmètre géographique d'intervention de la Foncière de Cluses (devenue Foncière du Faucigny) et les objectifs de reconquête des friches et logements vacants auxquels elle participe concourent désormais à cet axe.

Les dispositifs et outils sont en phase de déploiement (OPAH, OPAH copro, Bunti-Bimby, Foncière du Faucigny) ou a priori pérennisés pour les années à venir (reprise du portage du SARE par le département suite au désengagement du Conseil Régional). Des pistes de dynamisation sont énoncées notamment en termes de communication.

Un enjeu budgétaire est identifié au regard des montants très importants mobilisés en faveur de l'habitat privé. Pour les copropriétés, une réflexion est en cours visant à internaliser l'animation en direction des copropriétés dégradées et à mettre en place des actions préventives complémentaires sur les copropriétés fragiles à l'échelle de la ville de Cluses via un GIP en gestation dans le cadre du PRU des Ewües.

b) Amélioration de l'habitat social

- **Bilan de la mise en œuvre et impacts**

La réhabilitation du parc social a été importante pendant la durée du PLH avec environ 700 logements rénovés. C'est dans le cadre de la politique de la ville qu'ont principalement été programmés et suivis ces travaux (revues de projet). En revanche, la communauté de communes n'a pas conduit les échanges avec les bailleurs sociaux prévus dans le PLH 1 pour inventorier et activer les projets de réhabilitation dans le reste du territoire communautaire.

- **Atouts, difficultés et perspectives**

Un effort conséquent a déjà été réalisé notamment dans le cadre des projets de rénovation urbaine dans les 3 quartiers de la politique de la ville. Les réhabilitations à venir jusqu'en 2033 couvrent en outre la quasi totalité des logements anciens. L'effet levier du PLH a toutefois été assez faible dans ce domaine.

Concernant l'attractivité des quartiers prioritaires, la réflexion est actualisée via la CIA dont l'un des axes forts est la mixité sociale à l'échelle communautaire et plus spécifiquement au sein des quartiers, notamment les Ewües qui souffre encore d'une image stigmatisée et de refus d'attributions, comme en a témoigné notamment Action Logement.

c) Habitat des gens du voyage

- **Bilan de la mise en œuvre et impacts**

Concernant l'action 7 portant sur une requalification du site de la Maladière au profit de l'habitat permanent des **gens du voyage sédentarisés**, la 2CCAM a réhabilité le site en 2018 pour créer les 24 places de terrains familiaux locatifs prévues au schéma départemental. Elle a également repris en main la gestion des terrains, réinstallant la facturation des emplacements mais également des fluides, grâce à une individualisation des compteurs. ALFA3A, en charge de l'accompagnement social des gens du voyage en Haute-Savoie, est associé par la 2CCAM aux points de coordination réalisés avec le prestataire de la gestion de l'aire d'accueil et des terrains familiaux.

- **Atouts, difficultés et perspectives**

Si aucune prescription supplémentaire ne figure au schéma, la communauté de communes identifie le besoin de réaliser un travail sur les parcours résidentiels des ménages sédentarisés. Certains occupants des terrains familiaux locatifs ont en effet déposé une demande de logement social et une sur-occupation des terrains est suspectée. En outre, les auto-constructions sont importantes sur le site et une sur-occupation est pressentie.

d) Chambres chez l'habitant pour les jeunes

L'action 8, **chambres chez l'habitant pour les jeunes**, enfin, n'a quant à elle pas été mise en œuvre. Elle n'a en effet pas été jugée prioritaire au regard de l'importance des moyens à mobiliser pour un potentiel trop peu important de mobilisation. Pour mémoire, l'action 10, également relative à l'habitat des jeunes, est présentée plus bas.

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 ou à identifier
- 9) Produire les logements locatifs sociaux dans les secteurs stratégiques identifiés ou à identifier
- 10) Soutenir la production des logements dédiés aux travailleurs en mobilité professionnelle et aux saisonniers
- 11) Réaliser et gérer les aires d'accueil prévues au schéma départemental

a) Production de logements et de logements sociaux

- **Bilan de la mise en œuvre et impacts**

Les deux premières actions sont des actions de planification. En adoptant le PLH, la 2CCAM a mis en œuvre ces deux actions du fait du lien de compatibilité entre le PLH et les PLU, même si cette portée a été affaiblie par la mention figurant dans le programme d'actions : « Il s'agit d'un objectif que se fixe l'intercommunalité, mais qui n'a pas de caractère contraignant. »

Pour autant, l'analyse des autorisations de logements figurant plus haut montre que la **production de résidences principales devrait avoir excédé d'environ 50 % l'objectif visé par le PLH**, avec des productions élevées notamment à Cluses, Marnaz et Arâches-la-Frasse (à nuancer, pour cette dernière, si l'on raisonne en nombre de résidences principales). Cette intensification s'est accompagnée d'une nette augmentation de la part des logements collectifs.

Si les **logements locatifs sociaux** ont connu un niveau de programmation supérieur, en volume, à l'objectif du PLH (668 locatifs familiaux + 94 logements en foyers-logements + 66 PSLA contre un objectif de 575 logements locatifs sociaux), cette programmation ne représente que **20 % des autorisations de logements** (contre 38 % visés par le PLH). La ventilation par niveau de loyer est en revanche conforme au PLH avec 32 % de PLAI (au moins 30 % visés) et 18 % de PLS (au plus 20 %).

- **Atouts, difficultés et perspectives**

Si les autorisations de logements ont été supérieures aux prévisions, ce haut niveau fait suite à une production relativement modérée au début des années 2010, notamment à Cluses. Les perspectives augurent un affaiblissement dans les années à venir, en lien avec le durcissement des conditions de crédit et le désinvestissement du marché immobilier par les investisseurs. Les élus constatent d'ailleurs des abandons de programmes de la part des promoteurs depuis 2022.

Dans le marché locatif social, les différents partenaires observent un fort accroissement de la tension locative, que ce soit les communes et leurs CCAS ou les résidences sociales qui voient croître parmi leurs demandeurs le public des travailleurs sans logement (notamment ceux en mobilité géographique). La tension sur le parc locatif est, parallèlement, très importante.

Dans un contexte de production des logements sociaux à 60 % en VEFA, la baisse de la promotion immobilière privée risque d'avoir un impact négatif sur la capacité du territoire à produire du logement social, même si, à court terme, les bailleurs sociaux se sont vus proposer davantage d'acquisitions pour améliorer les taux de commercialisation des programmes déjà engagés.

Une évolution sera à prendre en compte : le rehaussement de 20 à 25 % du taux de logement social à atteindre dans les 4 communes de la vallée urbaine, couvertes par la loi SRU.

b) Logements des actifs en mobilité, des saisonniers et des jeunes

- **Bilan de la mise en œuvre et impacts**

Concernant l'action 10 relative aux logements dédiés aux **travailleurs en mobilité professionnelle et aux jeunes**, le FJT n'a pas encore été reconstruit.

Deux projets des logements saisonniers sont prévus à Flaine (50 logements) et aux Carroz (20 logements), en lien avec les besoins identifiés dans ces stations.

- **Atouts, difficultés et perspectives**

La Ville de Cluses a toutefois initié plusieurs projets : 15 studios déjà livrés, mis directement à disposition des employeurs à destination des alternants, un projet de résidence collective de 40 places en reconversion du bâtiment Sans Soucis et deux fonciers supplémentaires potentiels de respectivement 30 logements dans la ZAC de la Boquette et 400 m² dans une friche de centre-ville. Les acteurs de l'hébergement collectif prônant la mise en place d'un FJT pour désengorger les résidences sociales du public des ex mineurs non accompagnés, il ressort de ces perspectives un fort enjeu d'articulation et de mixité des publics au sein des offres dédiées.

On observe le rôle peu structurant de l'intercommunalité dans ces actions, largement initiées par les communes et notamment la ville centre. La fiche action était toutefois rédigée dans ce sens, sans rôle attribué à l'EPCI.

Les besoins en logement des actifs semblent largement insatisfaits, renvoyant plus largement à la très forte tension des marchés locatifs, privés et publics. Les résidences sociales observent en effet des demandes récurrentes d'actifs embauchés dans les entreprises dormant dans leur voiture tandis que les communes constatent les difficultés croissantes de logement des agents des collectivités et du secteur sanitaire et social, des commerçants et des salariés des entreprises.

c) Aires d'accueil des gens du voyage

- **Bilan de la mise en œuvre et impacts**

L'aire d'accueil de Thyez était en service avant l'adoption du PLH. Une gestion est en place et l'aire fonctionne normalement.

L'obligation concernant la participation au financement d'une aire dans la communauté de communes des Quatre rivières a été supprimée par l'annulation partielle du schéma départemental d'accueil et habitat des gens du voyage de 2019.

La 2CCAM participe au financement de l'aire de grand passage tournante mise en place à l'échelle du SIGETA.

- **Atouts, difficultés et perspectives**

Bien que les stationnements illicites semblent rester très épisodiques, le très fort taux d'occupation de l'aire d'accueil présage un besoin non satisfait à l'échelle de la vallée de l'Arve. La 2CCAM prévoit de participer au volet investissement d'une aire réalisée dans la CC4R.

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

12) Animer la conférence intercommunale du logement (à mettre en place en 2015)

13) Mettre en place et animer le plan partenarial de gestion

La CIL a été installée assez rapidement, dès 2017, et s'est réunie annuellement depuis.

Le reste de l'orientation a peiné à se mettre en œuvre. Le document d'orientations des attributions a été approuvé en 2019 mais la CIA et le PPGD n'ont été finalisés qu'en 2023. Leur mise en œuvre débute donc au moment de la révision du PLH, en priorisant la mise en place des guichets d'information des demandeurs. La 2CCAM ne dispose donc pas d'une vision des besoins en logement insatisfaits pour les ménages prioritaires. Les pratiques de solidarité intercommunale pour résoudre les difficultés particulières d'accès au logement social existent mais restent de l'initiative des communes. Les partenaires ont par ailleurs été assez fortement mobilisés par la mise en place de la gestion en flux en 2022 et 2023.

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

L'étude prévue sous maîtrise d'ouvrage 2CCAM en vue de définir une stratégie de mobilisation des fonciers nécessaires aux communes n'a pas été conduite. En revanche, les communes conduisent individuellement des acquisitions foncières, pour certaines, notamment Marnaz et Cluses, relativement ambitieuses en lien notamment avec la revitalisation de leurs centres anciens et, pour Cluses, le traitement des copropriétés dégradées. De plus, la foncière de Cluses est aujourd'hui élargie à l'échelle du Faucigny (en lien avec la CC de Faucigny Glières) et la 2CCAM en est adhérente (mais toutes les communes ne le sont pas).

15) Associer la communauté de communes à l'élaboration et à la révision des PLU communaux

La communauté de communes a été associée aux évolutions de documents d'urbanisme au titre de ses compétences. Il n'a pas été proposé un travail renforcé d'assistance aux communes pour

la traduction du PLH dans leurs PLU. En revanche, la 2CCAM porte un poste mutualisé de chargé de mission urbanisme pour les 5 communes de balcon.

Un besoin de renforcement du lien entre la 2CCAM et les communes dans le champ de l'urbanisme en lien avec les projets d'habitat est ressenti.

16) Animer et suivre la politique locale de l'habitat

Un bilan triennal a été réalisé en 2021. En revanche, ni les bilans annuels, ni l'observatoire n'ont été réalisés, dans un contexte de moyens humains insuffisants affectés au suivi du PLH. Le calibrage à un mi-temps du temps d'animation nécessaire au PLH semble avoir été insuffisant.

En termes de gouvernance, le suivi des actions du PLH a été assuré les 3 premières années dans le cadre d'une commission habitat. Par la suite, seule la commission qualité de vie a été réunie pour le suivi de certains dossiers, notamment l'OPAH. Les échanges avec les partenaires se sont réalisés dans le cadre des projets, notamment ceux de la politique de la ville avec les revues de projet régulières et la politique d'attribution et d'accompagnement des demandeurs avec la mobilisation de la CIL. Il n'y a toutefois pas eu, ces dernières années, d'instance de pilotage centralisée et partenariale pour le suivi du PLH et son évaluation en continu. Le souhait de l'intercommunalité serait d'instaurer une telle instance sous forme d'une conférence annuelle.

5. Un budget consacré à la politique de l'habitat supérieur au budget prévisionnel du PLH

Le budget 2CCAM du PLH pour 6 ans, y compris moyens humains internes, avait été évalué à :

- 326 000 €, hors actions gens du voyage, se ventilant entre :
 - o 8000 € de communication sur les aides à l'habitat privé existantes
 - o 75 000 € pour l'amélioration du parc privé (15 000 € de reste à charge pour l'étude pré-opérationnelle d'OPAH puis à 20 000 €/an sur 3 ans d'animation)
 - o 30 000 € (5000 € par an de prestation d'un opérateur) pour mobiliser des chambres chez l'habitant au profit des jeunes
 - o 30 000 € (5000 € par an de prestation de traitements de données) pour animer le PPGDID
 - o 23 000 € pour la définition de l'action foncière (reste à charge du coût d'une étude réalisée par un prestataire)
 - o 160 000 € pour l'animation du PLH correspondant au coût d'un mi-temps (25 000 € par an) et à 10 000 € de prestation de bilan triennal
- 473 500 € pour l'aménagement et la gestion des aires d'accueil.

Ce budget ne comprenait pas un certain nombre d'actions qui se sont mises en place depuis ou dont le portage a été reprise par la 2CCAM :

- la plate-forme de rénovation énergétique : environ 27 000 € TTC par an depuis 2021 ;
- le portage des travaux dans l'OPAH intercommunale : 1,57 M€ d'autofinancement au total prévus dans la convention sur 5 ans (si atteinte des objectifs)
- la mise en place du dispositif Bunty Bimby : 890 000 € sont prévus sur 5 ans (si atteinte des objectifs)
- le portage par la 2CCAM de l'OPAH copropriétés dégradées des Ewües à partir de 2022
- l'étude d'OPAH CD au Crozet : 78 000 € TTC
- la gestion de l'aire d'accueil de Thyez et des 12 terrains familiaux de Cluses :
 - o 91 000 € par an de reste à charge de prestation de service pour les deux sites (montant du marché - 107 000 € - moins les recettes issues des familles -

- 10 000 € pour les terrains familiaux et 6000 € pour l'aire, non déduites les recettes d'ALT2)
- 29 000 € de reste à charge de la collectivité pour les consommations d'eau et électricité de l'aire d'accueil
- 100 000 € de reste à charge de la collectivité pour l'électricité des terrains familiaux
- 6000 € de travaux
- 10 000 € de frais de procédure
- La participation à l'aménagement et à la gestion de l'aire de grand passage (nouveau schéma de 2019) : 12 000 € par an environ ;
- Le réaménagement du site de la Maladière en terrains familiaux locatifs, relevant à l'époque de la compétence communale ;
- Concernant les moyens humains, le recrutement d'un chargé de mission PLH en 2022 et celui d'un animateur de l'OPAH CD en 2023, s'ajoutant à une partie du temps de travail de la responsable habitat et solidarité, soit approximativement 2,5 ETP actuellement au lieu de 0,5.

Les dépenses effectives actuelles de l'intercommunalité sont donc largement supérieurs au montant prévu dans le PLH.

B. LES POLITIQUES D'URBANISME COMMUNALES

1. Des document d'urbanisme pour beaucoup en révision

Le Mont-Saxonnex et Nancy-sur-Cluses sont régies par le Règlement National d'Urbanisme, du fait de la caducité de leur ancien Plan d'Occupation des Sols. Les autres communes sont toutes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU du Reposoir date de 2010 mais la commune ne compte pas le réviser pour l'instant. Le PLU de Marnaz devrait probablement être révisé dans 2 ans pour intégrer le projet urbain sur le centre-ville. Quant au PLU de Thyez, qui date de 2018, sa révision n'est pas envisagée à court terme.

Les sept autres communes sont en cours d'élaboration ou de révision de leur PLU. Les PLU d'Arâches-la-Frasse, Magland, Mont-Saxonnex, Nancy-sur-Cluses et Saint-Sigismond pourraient aboutir d'ici la fin de l'année 2024, soit avant le PLH et le SCoT. Celui de Cluses n'est encore qu'au stade du PADD mais les objectifs de la révision sont bien définis. Scionzier est en attente des orientations du PLH et du SCoT.

État des documents d'urbanisme communaux		
Commune	Date de révision	Remarque
Arâches-la-Frasse	2005	Révision générale en cours, approbation visée pour juillet 2024 Réflexion pour favoriser l'habitat permanent. Objectif : + 140 résidences principales de 2021 à 2031
Cluses	2018	Ancien POS, devenu caduc pendant 1 an. 4 modifications depuis 2018. PLU en révision (PADD) pour mieux encadrer la production avec un objectif de 150 logements par an : limitation des constructions à la hauteur la plus basse des bâtiments adjacents et, dès 30 logements, 85 % de T3 et plus (sauf LLS et hébergement)
Magland	2006	Dernière modification simplifiée en 2022 PLU en révision (PADD débattu en mai 23, approbation envisagée pour fin 2024) 210 logements envisagés en 10 ans
Marnaz	2017	PLU modifié en 2022.

		Objectif de croissance démographique : 1,4 % Suite à l'étude de restructuration du centre-ville, une révision sera faite dans les deux prochaines années.
Mont-Saxonnex	RNU	Ancien POS devenu caduc. PLU en cours (PADD débattu en mars 22, zonage bouclé, règlement à l'étude) 213 logements possibles en 10 ans
Nancy-sur-Cluses	RNU	Ancien POS devenu caduc. PLU en cours , en voie d'achèvement 1,5 ha. constructibles, couverts par 9 OAP imposant des opérations d'ensemble dans un contexte de foncier très morcelé
Le Reposoir	2010	Modifié en 2013. Pas de projet de le réviser.
Saint-Sigismond	2013	Modifié en 2015 Révision lancée en 2016. 8 ha. de foncier constructible.
Scionzier	2003	6 modifications de droit commun, 4 modifications simplifiées L'essentiel de la commune est constructible (70 ha, essentiellement en zone Ub et Ua, avec un très fort potentiel de densification). PLU en révision (phase diagnostic). Directives du SRADDET et du PLH en attente. Périmètres d'étude mis en place. Contexte de mitage avec une forte construction et une forte progression démographique
Thyez	2018	Petite modification réglementaire en 2020. Pas de révision à court terme Objectif de 1,5 % de croissance démographique

2. Des perspectives de développement incertaines

Le PLH couvrira la période 2025-2031. Un exercice de prospective a été réalisé avec les communes pour estimer les perspectives de production de logements résultant des PLU actuels et futurs, afin de préparer progressivement le positionnement de la 2CCAM sur son projet de développement global et concerté dans la phase d'orientations stratégiques.

Il en ressort que les perspectives sont très difficiles à établir dans un contexte caractérisé par une triple incertitude :

- une tendance forte à l'urbanisme négocié qui déjoue le caractère planificateur du PLU ;
- un retournement de tendance dans le marché immobilier après une période de frénésie dans la vallée de l'Arve, en lien avec la crise nationale du logement et de nombreuses opérations autorisées mais non commencées ;
- 7 des 10 PLU en révision

A partir des éléments recueillis lors des entretiens communaux, les logements potentiellement « autorisables » pendant la période 2025-2031 (6 ans) s'élèveraient à environ 2300 logements (soit 380 logements par an) compte-tenu du contexte actuel.

Commune	Nombre de résidences principales pendant le PLH 2 (autorisations 2025-2031)	
Arâches-la-Frasse	84	140 RP visées en 10 ans
Cluses	900	150 logements visés par an
Magland	126	210 logements visés en 10 ans
Marnaz	300	Projets 2 ZAC + projets privés probables
Mont-Saxonnex	80	Sur 200 logements théoriques PLU (7/8 PC/an)
Nancy-sur-Cluses	20	1,5 ha. de foncier avec 9 OAP d'ensemble
le Reposoir	24	2/3 PC/an + divisions de maisons
Saint-Sigismond	50	6/7 PC/an + opération terrain SEMCODA
Thyez	180	uniquement individuel diffus ?
Scionzier	500	70 ha. disponibles, souhait de se développer ?
Total 2CCAM	2264	
Soit par an	377	

3. Des outils pour la mixité sociale inégalement utilisés

Dans les communes de Thyez et Scionzier, l'ensemble de la zone urbaine est couverte par l'obligation de réaliser une part de logements sociaux : 20 % à partir de 800 m² de surface de plancher, à Scionzier, et 25 % dès 10 logements, à Thyez. Dans cette dernière, s'y ajoutent des taux plus élevés dans les OAP (de 30 à 50 %) ainsi que trois emplacements réservés pour des taux allant de 67 à 100 %.

A Marnaz, seules les OAP comportent des obligations, comprises entre 30 et 100 %. Du foncier communal y est également mis à disposition des bailleurs sociaux.

A Cluses, enfin, la règle s'est inversée lorsque la commune a atteint le taux de 25 % : dans les zones U et AU, le logement locatif social ne peut désormais dépasser 25 % des logements de l'opération, à partir de 20 logements (40 logements en Ub).

Les servitudes de mixité sociale dans les PLU				Autres pratiques
Commune	Périmètre	Seuil	Taux minimal / programmation	
Arâches-la-Frasse	-	-	-	Des projets d'acquisition foncière pour du logement locatif et de l'accession ainsi que pour du logement saisonnier
Cluses	Ua, Ub, Uc, AU	20 logements (sauf Ub : 40)	25 % maximum (modifié suite atteinte 25 %)	Soutien à des projets d'habitat spécifique via le foncier (jeunes actifs et alternants)
Magland	-	-	-	En réflexion dans le cadre de la révision du PLU
Marnaz	OAP	-	30 à 100 %	Négociation auprès des opérateurs. Au moins 30 % sur les terrains communaux. Mise à disposition du foncier sous forme de bail emphytéotique mais demande en plus d'une subvention d'équilibre
Mont-Saxonnex	OAP 1		« Mixité sociale »	Commune ayant acquis deux bâtiments pour du locatif social (commerce en rez-de-chaussée) mais pas d'opérateur intéressé
Nancy-sur-Cluses	1 OAP			
Le Reposoir	OAP centre, secteur S1		25 % de logement locatif aidé	
Saint-Sigismond	En cours			La commune avait fait préempter par l'EPF un terrain au bénéfice de la SEMCODA pour 14 logements. Une OAP avec une part de LLS devrait encadrer la revente à un

				promoteur. Terrain communal dont la cession à la Foncière 74 est envisagée pour 12 appartements BRS avec Alpes Habitat
Scionzier	Ensemble de la zone U	10 logements	20 %	Mise à disposition d'un terrain à Halpades
Thyez	Ensemble de la zone U	800 m ² de SP	25 %	Subvention d'équilibre au cas par cas selon demande du bailleur.
	OAP		30 à 50 %	
	3 emplacements réservés		67 % (12), 100 % (45) et 100 % (28)	

Dans les autres communes qui ne sont pas soumises à l'article 55 de la loi SRU, les servitudes sont ponctuelles, sur un ou plusieurs secteurs d'OAP (le Reposoir, Mont-Saxonnex, Nancy-sur-Cluses, Saint-Sigismond) ou inexistantes à Arâches-la-Frasse et Magland. Dans ces deux dernières communes, des réflexions sont toutefois en cours dans le cadre de la révision dans un contexte de lutte pour l'habitat permanent à Arâches-la-Frasse et d'entrée relativement prochaine dans le cadre de la loi SRU pour Magland.

4. Des réserves foncières communales contrastées pour l'habitat

Les politiques d'acquisition foncière des communes sont contrastées. Alors que Cluses et Marnaz sont engagées dans des stratégies de maîtrise foncière ambitieuses via la mobilisation de la Foncière du Faucigny, pour Cluses, et de l'EPF 74, pour Marnaz, les autres communes sont moins dotées, quoiqu'elles aient presque toutes réalisé au moins une acquisition en vue d'un projet d'habitat.

Les réserves foncières des communes	
Commune	Sites fonciers communaux éventuellement disponibles pour un projet d'habitat
Arâches-la-Frasse	Pas de foncier disponible actuellement mais plusieurs acquisitions envisagées en faveur de projets d'habitat : accession libre, locatif et logement saisonnier (avec la Foncière 74)
Cluses	Acquisitions et gestion notamment via la Foncière du Faucigny : - deux étages de l'ancien hôtel du Bargy dont les chambres ont été transformées en studios et mis à disposition de plusieurs entreprises pour loger leurs salariés, notamment alternants - une friche en centre-ville dont 400 m² pourraient être affectés à des logements pour alternants - ZAC de la Boquette : une trentaine de logements pour alternants envisagée - Camping municipal : des mobiles-homes pourraient être mis à disposition de travailleurs saisonniers
Magland	Terrain de 10 000 m ² en cours de cession à un promoteur privé pour 35 logements collectifs et individuels
Marnaz	Nombreuses acquisitions par l'EPF 74 dans le cadre de la ZAC et du projet de centre-ville : - 2 bâtiments, le Bargy et le Baltimore : acquis au départ pour redynamiser les commerces vacants puis logements également acquis pour reloger les occupants des opérations en cours. La Ville est aujourd'hui majoritaire dans les deux bâtiments. - 4 logements sur 6 ont également été acquis aux Bruyères, remis en état avant location. - Également quelques logements aux Corbattes mais marginaux. 40 logements sont actuellement mis en location par la Ville sous la forme d'un bail précaire d'un an en attendant la réalisation des projets : mis en location par la Ville sous la forme d'un bail précaire d'un an à des agents de la commune ou d'autres collectivités, des employés d'entreprises locales, des commerçants ou de personnes demandeuses d'un logement social depuis longtemps. L'un des

	bâtiments sera transformé en BRS ou autre projet de logement, après travaux. D'autres seront probablement gardés par la Ville. La mairie est également propriétaire d'une grande usine derrière l'EHPAD.
Mont-Saxonnex	Deux bâtiments du centre-village avec commerces au rez-de-chaussée et logements à l'étage que la commune souhaiterait confier à un opérateur
Nancy-sur-Cluses	-
Le Reposoir	Petite bande de foncier dans l'OAP du centre-bourg
Saint-Sigismond	Terrain maîtrisé par la commune pour 12 logements en BRS + bâtiment de l'ancienne buvette (un logement possible)
Scionzier	Achat par la commune en direct d'une friche Paris-Savoie en centre-ville (2 513 m ²). Le projet n'est pas encore défini. Il y aura bientôt un AMI.
Thyez	OAP Pré Dévoués : la commune est propriétaire d'un tiers de la superficie mais il y a plusieurs autres propriétaires dont le promoteur Cap développement. Des projets y ont déjà été proposés mais ne correspondent pas à l'OAP. Il y a aussi du foncier communal à coté de la médiathèque, initialement destiné à une maison de santé avec des logements mais le projet est suspendu faute de médecin

5. Des contraintes d'urbanisation

Plusieurs communes mentionnent des contraintes d'urbanisation sans que celles-ci soient toutefois fortement limitatives en termes de constructibilité dans un contexte où la contrainte est avant tout liée à la lutte contre l'artificialisation des sols : glissement de terrain, voies bruyantes, risque ou aléa d'inondation (Arve, Foron), remontée de nappe phréatique, risque torrentiel, emprises des remontrées mécaniques et pistes de ski ainsi que des périmètres de monuments historiques.

C. LE FUTUR SCOT DU MONT-BLANC

La 2CCAM n'est pas couverte par un SCoT.

Un syndicat mixte couvrant les communautés de communes de la 2CCAM, des Montagnes du Giffre, du Pays du Mont-Blanc et de la Vallée du Mont-Blanc a été constitué en vue d'élaborer le SCoT du Mont-Blanc.

D. ENJEUX DE L'ÉTAT

Porter à connaissance de l'État non transmis à l'EPCI à la date de formalisation du diagnostic.

ANNEXES

1. Partenaires rencontrés ou contactés

Structure	Personne	Fonction
Arâches-la-Frasse	Alexandra FOURGEAUD	Maire
	Philippe CARRAL	1 ^{er} adjoint
	Valérie DUBOST	Responsable du service urbanisme
Cluses	Jean-Philippe MAS	Maire
	Jean-François REBOUL	DGA 2CCAM et DST Cluses
	Jocelyne VELAT	Responsable du service urbanisme
Magland	Johann RAVAILLER	Maire
	Vincent COPPEL	Johann Ravailier
Marnaz	Chantal VANNSON	Maire
	Laurent D'AMBROSIO	DGS
	Vigine BOURRIEZ	DST
	Pamela LEMAY et Aurélie CHARNAY	Service urbanisme
Mont-Saxonnex	Frédéric CAUL-FUTY	Maire
	Chantal CHAPON	1 ^{ère} adjointe
Nancy-sur-Cluses	Alain ROUX	Maire
	Jean-Paul PONCET	Responsable du service urbanisme
Le Reposoir	Marie-Pierre PERNAT	Maire
	Eric MISSILIER	Maire
	Catherine RUBIN	Adjointe au maire aux affaires sociales
Scionzier	Sandro PÉPIN	Maire
	Julien DUSSAIX	3 ^e adjoint (travaux et urbanisme)
	Guilhem MIROUSE	DST
	Marie-Thérèse DIMAND	Responsable du service urbanisme
Thyez	Fabrice GYSELINCK	Maire
	Mariane PERY	Adjointe au CCAS
	Myriam MEYNET	Responsable du service urbanisme
	Arnaud BOURGEOIS	DGS
CCAS de Cluses	Christine DAZZA	
CCAS de Marnaz	Barbara BORGES	
CCAS de Scionzier	Béatrice Chamartin	
CCAS de Thyez	Clémence CAILLEUX	

2CCAM	Carole Hudry	Responsable habitat et Solidarité
	Robin DETURCHE	Chargé de mission habitat
	Isabelle MOLLARD	Service urbanisme mutualisé de Arâches-la-Frasse, Nancy-sur-Cluses, le Mont-Saxonnex, le Reposoir et Saint-Sigismond
	Bruno Lyonnaz	En charge du SCOT
DDETS	Lucie DELAVAL	Responsable du Département Logement D'Abord
	Nathalie GIRARD	PECS/LDA
	Thibault BANASZAK	PECS/LDA
	Ilona JELIC	PECS/LDA
Halpades	Lucie VIGIER	Directrice de programmes et responsable du pôle renouvellement urbain
Haute-Savoie Habitat	Sandrine MOUGE	Directrice patrimoine et renouvellement urbain
JPM immobilier	Jean-Pierre MARMO	Directeur de l'agence
4807	Sébastien JACQUARD	Gestion locative
AATES	Bruno Mathieu	Directeur
ALFA3A	Arnaud GOLAB	Responsable de la résidence Lionel Terray
Maison de la Saint-Martin	Aurore GIBIER	Directrice
Mission Locale	Jimmy RUIN	Référent logement

2. Liste des sigles et abréviations

2CCAM : communauté de communes de Cluses Arve et Montagnes

ANAH : Agence nationale de l'habitat

ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine

BPE : base permanente des équipements

BPI : Bénéficiaires de la Protection Internationale (réfugiés statutaires)

BRS : bail réel solidaire

CADA : Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile

CAF : caisse d'allocations familiales

CC : communauté de communes

CCAS : centre communal d'action sociale

CCTP : cahier des clauses techniques particulières

CFAI : Centre de formation des apprentis de l'industrie

CHAL : centre hospitalier Alpes Léman

CHRS : centre d'hébergement et de réinsertion sociale

CIA : convention intercommunale d'attribution

CIL : conférence intercommunale du logement

DDT : Direction départementale des territoires

DGFIP : Direction générale des finances publiques

EHPAD : établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

EPCI : établissement public de coopération intercommunale

EPF : établissement public foncier
 FILOCOM : fichier des logements à l'échelle communale (données statistiques issues de la source fiscale)
 FiLoSoFi : fichier localisé social et fiscal
 FJT : foyer de jeunes travailleurs
 FSJM : Foyer de Suite pour Jeunes Majeurs
 HLM : habitation à loyer modéré
 HUDA : Hébergement d'Urgence des Demandeurs d'Asile
 INSEE : Institut national des statistiques et des études économiques
 MNA : mineur non accompagné
 OAP : orientation d'aménagement et de programmation
 OPAH : opération programmée d'amélioration de l'habitat
 OPAH - CD : opération programmée d'amélioration de l'habitat - copropriété dégradée
 PADD : projet d'aménagement et de développement durables
 PC : permis de construire
 PCAET : plan climat-air-énergie territorial
 PLAI : prêt locatif aidé d'intégration
 PLH : programme local de l'habitat
 PLS : prêt locatif social
 PLU : plan local d'urbanisme
 PLUS : prêt locatif à usage social
 POS : Plan d'occupation des sols
 PPGD : plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'Information des demandeurs
 PPI : parc potentiellement indigne (concerne les résidences principales privées)
 PSLA : prêt social de location-accession
 PUR : projet urbain régional
 PVD (programme) : petites villes de demain
 QPV : quartier politique de la ville
 RD : route départementale
 RE : réglementation énergétique
 RP : résidence principale
 RPLS : répertoire du parc locatif social
 RSA : revenu de solidarité active
 SCoT : schéma de cohérence territoriale
 SEM : Société d'économie mixte
 SIAO : Service intégré d'accueil et d'orientation
 SIGETA : Syndicat Intercommunal de gestion des terrains d'accueil pour les gens du voyage
 SITADEL : système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux (données ministérielles, notamment sur les permis de construire)
 SNE : système national d'enregistrement
 SOLIHA (association) : Solidaires pour l'habitat
 SPPEH : service public de la performance énergétique de l'habitat
 TER : train express régional
 VEFA : vente en l'état futur d'achèvement (vente sur plan)
 ZAC : zone d'aménagement concerté
 ZUS : zone urbaine sensible

3. Liste et cartographie des projets d'habitat

Annexe faisant l'objet d'un document séparé

PARTIE 2 : ORIENTATIONS **STRATÉGIQUES**

SOMMAIRE

I. RESUMÉ DU DIAGNOSTIC	3
1. Caractéristiques générales du territoire.....	3
2. Les marchés immobiliers et fonciers	3
3. Les besoins spécifiques d'habitat.....	4
4. Les politiques communales d'urbanisme	5
II. SYNTHESE DES ENJEUX	7
III. DES DOCUMENTS CADRES INTEGRANT DES ORIENTATIONS FORTES	9
1. Le projet de territoire.....	9
2. Une politique de revitalisation des centralités et de l'habitat existant.....	9
3. La politique de la ville.....	10
4. Le SCoT du Mont-Blanc	10
5. Les enjeux de l'État	11
IV. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES	12
1. Valoriser le parc existant	12
2. Maîtriser le développement territorial et résidentiel	13
3. Faciliter les parcours résidentiels	13
4. Mieux répondre aux besoins spécifiques.....	13
V. LE SCENARIO DEMOGRAPHIQUE ET RESIDENTIEL	15
1. Le scénario démographique	15
2. Le scénario résidentiel global	16
3. Les objectifs de production en logement locatif social	20

I. RESUMÉ DU DIAGNOSTIC

1. Caractéristiques générales du territoire

Le territoire de la 2CCAM s'étend sur 10 communes de la moyenne vallée de l'Arve, en Haute-Savoie. Il se caractérise par une diversité géographique allant de la vallée de l'Arve, bassin industriel autour de la ville-centre de Cluses, aux montagnes. Il est intégré dans la **dynamique métropolitaine de Genève et dans la dynamique touristique des stations de montagne** (Flaine, Chamonix) grâce à sa connectivité routière (A40) et ferroviaire (Léman Express). La mobilité reste toutefois largement dépendante de l'usage de la voiture.

Avec 46 550 habitants en 2020, l'**évolution démographique** présente une croissance modérée mais positive (0,5 % par an entre 2014 et 2020), bien que le solde migratoire soit négatif. Les profils familiaux évoluent, avec une baisse des familles, traditionnellement surreprésentées dans le territoire, au profit des personnes seules. Le territoire est légèrement plus jeune que la moyenne départementale mais fait face au vieillissement démographique.

L'**économie de la région**, caractérisée par son héritage industriel, est dynamique avec 21 557 emplois en 2020 et présente un équilibre entre le nombre d'emplois et d'actifs occupés du territoire. Elle bénéficie d'une légère croissance de l'emploi, cependant, le secteur industriel, en particulier le décolletage, a connu et connaît des défis.

En termes de **services aux habitants**, la 2CCAM dispose d'une gamme complète d'équipements, avec une concentration significative à Cluses en tant que ville-centre historique et, dans une moindre mesure, dans les communes de vallée. Les communes de montagne présentent au contraire une offre limitée, à l'exception d'Arâches-la-Frasse, suréquipée au regard de son poids démographique du fait de sa forte vocation touristique.

En termes de **niveau de vie**, bien que relativement élevés, les revenus médians au sein de la 2CCAM sont significativement inférieurs à la moyenne départementale mais plus homogènes avec une concentration moindre des revenus élevés et une présence modérée des ménages pauvres.

2. Les marchés immobiliers et fonciers

En 2020, le **parc de logements** compte 29 770 logements, se ventilant entre 66 % de résidences principales, 26 % de résidences secondaires ou occasionnelles, concentrées dans les communes de montagne, notamment Arâches-la-Frasse, et 7,5 % de logements vacants. 57 % des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires. Les quelque 8 000 logements locatifs se répartissent entre environ 60 % de locatif privé et 40 % de locatif public. Les appartements dominent le parc (67 %), en particulier à Arâches-la-Frasse (85 %), Cluses (80 %) et dans les communes urbaines. La taille des logements ne correspond pourtant pas toujours à la taille des ménages, avec 56 % des résidences principales ayant au moins 4 pièces, alors qu'une majorité de ménages est composée d'une personne seule ou d'un couple sans enfant.

La **production de logements est intensive**, avec 3 900 logements autorisés de 2017 à 2022, soit 650 par an. On peut néanmoins estimer qu'ils ne correspondent qu'à 450 logements réalisés, dont environ 370 résidences principales (objectif PLH 1 : 250 résidences principales par an). Cluses représente 46 % des logements autorisés, tandis que Scionzier, Marnaz, et Thyez contribuent également de manière significative. La commune d'Arâches-la-Frasse présente une construction exceptionnellement élevée au regard de sa taille, principalement destinée aux résidences secondaires. La forme urbaine des logements autorisés évolue, avec une nette croissance des appartements (71 %) pendant les six années du PLH.

D'importants **enjeux de valorisation du parc ancien** sont relevés, en lien avec une ancienneté plus marquée qu'à l'échelle départementale, induisant un risque de précarité énergétique, ainsi qu'avec

une tendance à la vacance et à la dégradation des logements qui touche les centres anciens et les quartiers de la politique de la ville. Des copropriétés dégradées sont notamment identifiées dans le quartier des Ewües, à Cluses, et du Crozet, à Scionzier. Les logements touristiques sont également suspectés d'abriter de nombreuses passoires thermiques, bloquant leur reconversion vers l'habitat permanent alors qu'ils sont peu occupés pour un usage touristique.

Face à ces enjeux, de nombreux dispositifs sont déjà à l'œuvre : fonds air-bois dès 2013, plateforme Haute-Savoie Rénovation Énergétique depuis 2019, opération programmée d'amélioration de l'habitat à partir de 2022 complétée par un dispositif opérationnel de reconfiguration du parc ancien et de mobilisation du gisement foncier résiduel (Bunti-Bimby), pour l'ensemble du territoire communautaire. Dans les centres villes de Cluses, Scionzier et Marnaz, les communes s'investissent dans un programme de revitalisation « Petites villes de demain ». Les quartiers populaires des Ewües à Cluses, du Crozet à Scionzier et des Valignons à Marnaz bénéficient quant à eux d'actions de rénovation urbaine comprenant des démolitions, reconstructions et réhabilitations du parc locatif social. Une OPAH copropriétés dégradées et un plan de sauvegarde sont en cours depuis 2018 aux Ewües. Un dispositif ciblé sur les copropriétés dégradées du Crozet devrait également se mettre en place en 2024.

Le **marché immobilier** du territoire est dynamique avec environ 1100 ventes en un an (juillet 2022 à juillet 2023). Les appartements anciens en constituent le principal segment et bénéficient d'un prix médian, à 2700 € le m², 1,5 fois inférieur à la moyenne départementale. Malgré ces prix modérés, de nombreux ménages aux revenus intermédiaires peinent à accéder à la propriété (coût/accessibilité du prêt, coût des travaux, faible épargne...). Les logements neufs présentent au contraire des prix élevés et peu inférieurs à la moyenne départementale avec un prix médian à 4 700 € le m². Ce segment a principalement été alimenté, ces dernières années, par des investisseurs réalisant des opérations de défiscalisation. Ce marché s'est effondré depuis mi 2022 et un décalage important est observé entre les permis de construire accordés et les ouvertures de chantier ces deux dernières années. Le marché locatif privé est très tendu avec des loyers élevés - de l'ordre de 11 à 12 € le m² hors charges, en hausse - et une forte concurrence entre les candidats à la location dans un contexte de pénurie d'offre.

Le **parc locatif social** se compose d'environ 3500 logements, soit 18 % des résidences principales. Il se localise à plus de 90 % dans le bassin urbain et notamment à Cluses pour 45 %. 4 communes, Cluses, Scionzier, Thyez et Marnaz, sont soumises à la loi SRU, dont le seuil d'exigence vient d'être rehaussé à 25 %. Avec 1430 demandes actives fin 2022 (à 60 % en direction de Cluses) pour 311 attributions en 2022, le ratio demande/offre est élevé : 4,6 en moyenne dans la 2CCAM et 6,6 dans la ville centre. Certaines demandes sont plus particulièrement en souffrance : les petits logements, les grands logements, les demandes de mutation et les logements accessibles aux personnes à mobilité réduite. Le PLH 1 programmait la production de 575 logements locatifs sociaux en 6 ans représentant 38 % de la production globale. Si 760 logements ont été agréés de 2017 à 2022, ils ne représentent en revanche que 20 % des autorisations de logement. Plus de la moitié du parc existant date d'avant 1970 et l'enjeu de réhabilitation thermique et de confort est élevé, notamment pour Halpades, principal bailleur historique du territoire. Celui-ci s'est engagé dans une politique très ambitieuse de réhabilitation puisque son parc devrait intégralement avoir été rénové d'ici 2033. La 2CCAM a récemment élaboré sa politique d'attribution et d'accompagnement des demandeurs. Un des axes de travail concerne la mixité sociale entre les communes et entre les quartiers, le quartier des Ewües, notamment, restant peu attractif.

3. Les besoins spécifiques d'habitat

Le territoire communautaire dispose d'une importante offre en structures d'hébergement collectif avec sept établissements totalisant 333 places :

- un centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), la Maison Saint-Martin, à Cluses ;

- quatre résidences sociales, dont trois localisées à Cluses et gérées par l'association AATES et une localisée à Marnaz, la résidence Lionel Terray, gérée par ALFAL3A, dont une partie de la capacité est dévolue au public des demandeurs d'asile ;
- deux pensions de famille situées à Cluses et gérées par AATES.

Plusieurs difficultés et besoins sont identifiés concernant ce segment de l'offre : des bâtiments inadaptés pour le CHRS Saint-Martin et la résidence sociale Lionel Terray ; une pénurie d'offre en hébergement d'urgence ; un besoin en accueil de jour pour capter les personnes à la rue ou fortement précarisées et les orienter vers les structures d'insertion ; une sur-occupation des résidences sociales du fait des besoins émergeant des foyers pour mineurs impactant la mixité sociale des structures et leur capacité à accueillir les autres publics, notamment les actifs arrivant dans le territoire et les personnes en formation ; enfin, un risque de filières non mixtes du fait de la création par les communes, Cluses et Marnaz notamment, d'une offre de locatifs meublés qui ne sont pas accessibles à l'ensemble des publics.

L'offre en hébergement et logement adapté aux **personnes âgées et handicapées** se compose de trois EHPAD (Cluses, Marnaz et Magland), trois résidences autonomie (dont deux résidences services privées), une opération de logements locatifs sociaux dédiée (Papy Loft à Thyez), des appartements de soutien et un foyer de vie pour personnes présentant une déficience intellectuelle. Avec le vieillissement démographique du territoire, le besoin en habitat accessible aux personnes à mobilité réduite s'accroît, notamment dans le parc locatif social, mais les demandes en logement adapté au handicap, y compris familiaux, restent également insatisfaites. Des projets sont en cours à Cluses (relocalisation/extension du foyer-logement), Marnaz (habitat inclusif) et Scionzier (habitat partagé). Des places supplémentaires seraient également nécessaires à l'EHPAD de Cluses.

Concernant l'**accueil et l'habitat des gens du voyage**, une aire d'accueil de 30 places est en service à Thyez ainsi que 12 terrains familiaux locatifs à Cluses. Ces derniers ont été réalisés avant le décret de 2019 édictant des normes d'aménagement et de gestion (pas d'individualisation des terrains, ni de pièce de vie par exemple). Des auto-constructions et une sur-occupation y sont constatées. La 2CCAM devrait par ailleurs participer financièrement à l'aménagement d'une nouvelle aire d'accueil située dans le territoire de la CC4R, à hauteur de 15 places. Enfin, elle devra participer au financement de l'aire de grand passage prévue à l'échelle du SIGETA.

Enfin, des besoins en logement pour **les saisonniers du tourisme** sont identifiés dans la station de Flaine, auxquels trois projets devraient répondre : création d'un nouveau foyer de 50 logements à Flaine par le syndicat intercommunal, création de 20 logements communaux supplémentaires aux Carroz et dispositif de mobilisation des lits froids. Dans les stations villages, on observe une hausse de la demande restant toutefois quantitativement plus limitée. Les pistes de travail sont en cours d'élaboration dans le cadre de la convention pour le logement des saisonniers.

4. Les politiques communales d'urbanisme

Le territoire de la 2CCAM n'est pas couvert par un SCoT. Ce document est en élaboration à l'échelle des communautés de communes de la 2CCAM, des Montagnes du Giffre, du Pays du Mont-Blanc et de la Vallée du Mont-Blanc (SCoT du Mont-Blanc).

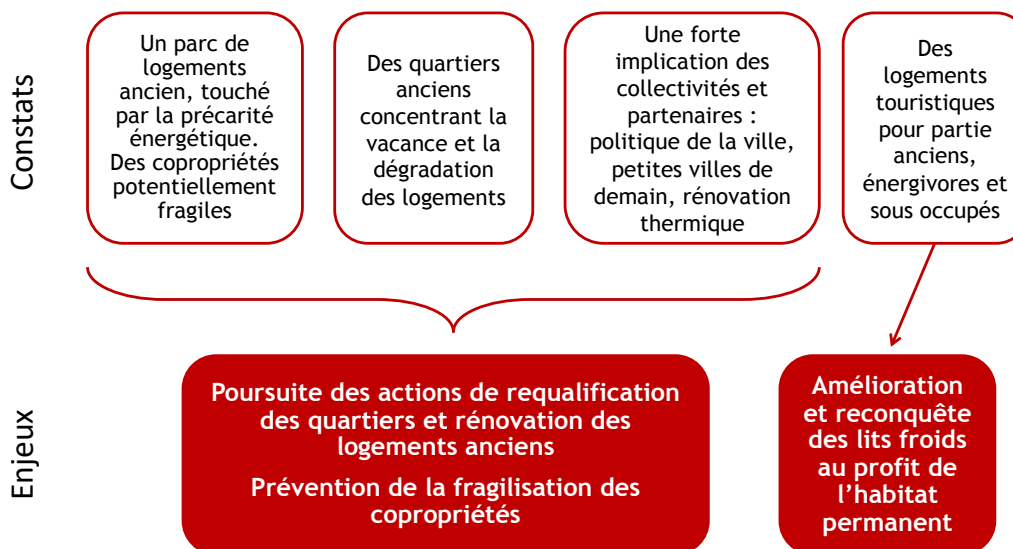
Sept des dix communes de la 2CCAM révisent ou élaborent actuellement leur **document d'urbanisme communal**. Les PLU d'Arâches-la-Frasse, de Magland, du Mont-Saxonnex, de Nancy-sur-Cluses, de Saint-Sigismond, voire de Cluses, pourraient aboutir avant le PLH et le SCoT tandis que Scionzier attend les orientations du PLH et du SCoT pour cadrer l'élaboration de son PLU. Marnaz envisage de lancer une révision de son PLU dans les deux prochaines années. Thyez et le Reposoir n'ont pas de projet à court terme. Les capacités résiduelles d'urbanisation de ces documents n'ont pu être définies dans un contexte marqué, outre les révisions en cours, par une double incertitude : un retournement de tendance dans le marché immobilier après une période de frénésie dans la vallée de l'Arve et une tendance forte des communes urbaines à l'urbanisme négocié qui déjoue le caractère planificateur du PLU.

Les PLU intègrent pour la plupart des **outils en faveur de la mixité sociale**, avec des règles toutefois très hétérogènes. Ces outils sont les plus contraignants à Thyez, déficitaire pendant la précédente période triennale (25 % dès 800 m² de surface de plancher, taux supérieurs dans les OAP et emplacements réservés pour la mixité sociale) tandis que Cluses, qui a atteint 25 % de logements sociaux, a au contraire édicté un taux maximal de logement social à 25 % dans les opérations d'au moins 20 logements.

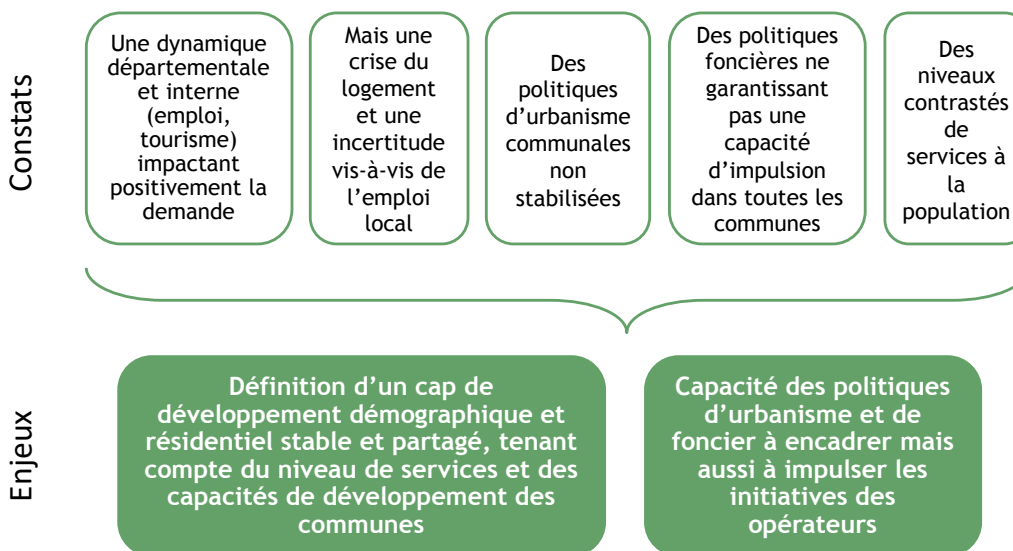
Les **politiques d'acquisitions foncières** sont également contrastées. Alors que Marnaz et Cluses mènent des politiques ambitieuses en lien avec leurs politiques de revitalisation du centre-ville et des secteurs de ZAC, les autres communes ne disposent que de réserves foncières ponctuelles. Le territoire bénéficie d'un bon outillage puisque, outre l'EPF 74 et l'OFS 74, il adhère à la Foncière du Faucigny.

II. SYNTHÈSE DES ENJEUX

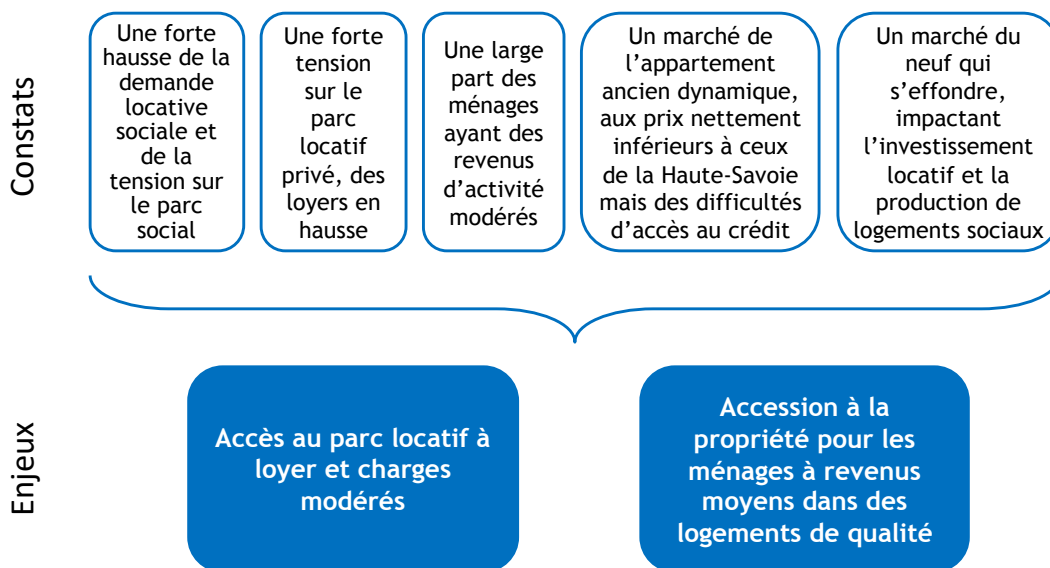
Valorisation du parc existant



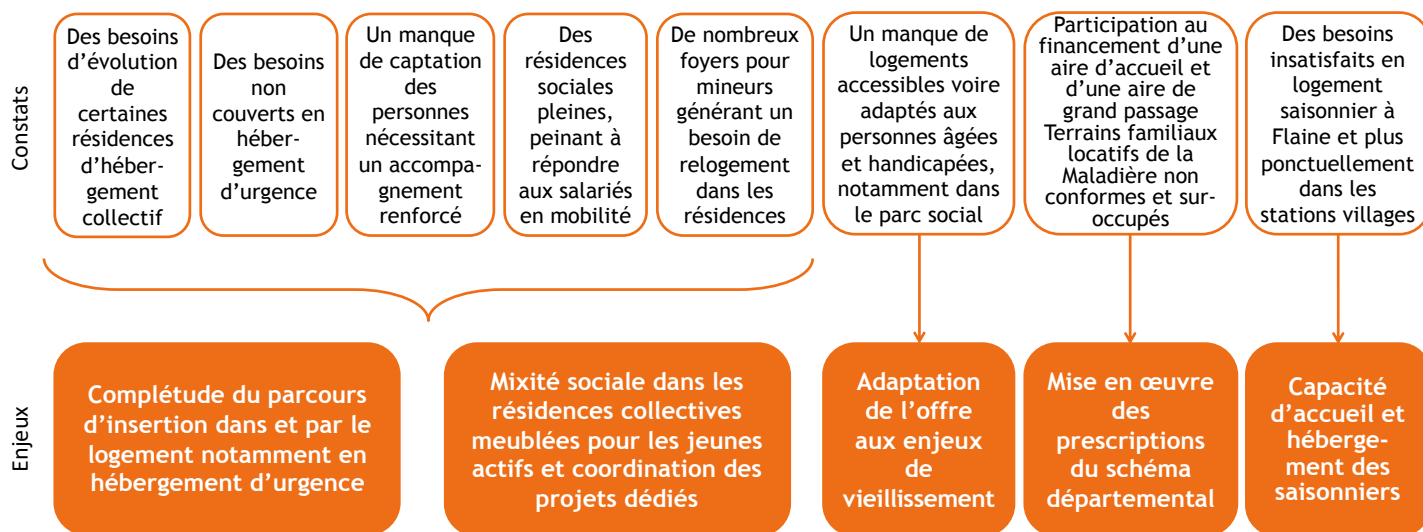
Développement territorial et résidentiel



Parcours résidentiels



Besoins spécifiques



III. DES DOCUMENTS CADRES INTEGRANT DES ORIENTATIONS FORTES

1. Le projet de territoire

La communauté de communes a élaboré son projet de territoire 2022-2035. À partir d'un diagnostic des besoins et enjeux, il définit un plan d'action durable pour la 2CCAM, au service du bien-être et du vivre ensemble de ses habitants et usagers, transversal à ses différents domaines de compétence et en synergie avec l'action des communes.

Dans le domaine de l'habitat, des objectifs opérationnels sont définis antérieurement à l'élaboration du PLH :

- Dans le domaine de la communication :
 - o prévenir la dégradation des copropriétés (mise en place d'un Point conseil budget, distribution de documents informatifs sur les questions de logement, permanences à l'antenne de justice)
 - o mettre en œuvre la politique d'information et d'orientation des demandeurs d'un logement social
 - o améliorer la visibilité des logements disponibles pour les employeurs et salariés
 - o mettre en place une OPAH et communiquer sur les aides existantes en matière d'amélioration de l'habitat
- dans le domaine des actions de développement :
 - o Assurer la déconstruction/reconstruction/réhabilitation et la requalification de l'ensemble du parc locatif
 - o Créer une résidence jeunes
 - o Participer financièrement à une aire de grand passage pour les gens du voyage
 - o Accompagner l'ingénierie de projet (Bunti Bimby) afin de rénover, reconfigurer le bâti ancien ou produire du logement neuf sans étalement urbain

Deux principes transversaux sont par ailleurs définis :

- Définir une stratégie à l'échelle du territoire sur l'offre de logements sociaux et le parcours résidentiel,
- Développer la **mixité sociale** à l'échelle du territoire.

Il ressort plus largement du projet de territoires une prise en compte **des enjeux de préservation de l'environnement** dans les différentes politiques menées : mise en œuvre du PCAET, préservation des espaces naturels et de la biodiversité, développement des circuits alimentaires courts, du réemploi, valorisation des déchets organiques et non organiques et renforcement du tri, dynamisation des centres-bourgs et requalification des friches, nature en ville, développement des multi-modalités de déplacement et de la mobilité bas carbone...

2. Une politique de revitalisation des centralités et de l'habitat existant

Les communes de Cluses, Scionzier et Marnaz sont lauréates du Programme Petites Villes de Demain (PVD) qui vise à conforter les communes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralité et présentant des signes de fragilité. Une convention commune d'adhésion au programme a été contractualisée par la 2CCAM en juin 2021, puis la convention cadre en mai 2023, valant opération de revitalisation territoriale (ORT) sur le territoire des communes couverte par la convention.

La convention programme, pour la période 2021-2026, des actions destinées à « renforcer les fonctions de centralité au bénéfice de la qualité de vie de ses habitants et des territoires alentours, dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique ».

Dans le domaine de l'habitat, l'orientation générale qui sous-tend le programme d'actions est de répondre aux attentes et d'accueillir de nouveaux habitants en centre-ville :

- En **améliorant le parc de logements existants** en centre-ville et en l'adaptant aux nouveaux usages et modes d'habiter pour lutter contre la vacance ;
- En **développant de manière équilibrée une offre de logements adaptée en centre-ville** ;
- En **reconquérant les friches** en centre-ville pour l'accueil de nouveaux habitants.

A Arâches-la-Frasse, une **politique ambitieuse de reconquête** des résidences secondaires et meublés de tourisme au profit de l'**habitat permanent** est également poursuivie par la municipalité.

3. La politique de la ville

La 2CCAM a conduit l'élaboration du contrat de ville du Bassin clusien en partenariat avec l'État, les communes de Cluses, Marnaz et Scionzier, le Région et le Département. Signé en 2015, il s'articule sur la géographie prioritaire alors en vigueur :

- quartier prioritaire des Ewües
- quartiers en veille sociale des Valignons à Marnaz et du Crozet à Scionzier.

Il définit des objectifs opérationnels dans les domaines de la santé, de l'accès aux droits, de l'insertion sociale et du lien social, de la réussite éducative, du développement éducatif et de l'emploi, de la lutte contre la stigmatisation des quartiers et de leurs habitants, de la mixité sociale et des parcours résidentiels, de l'attractivité et de la tranquillité publique dans les quartiers. De plus, le périmètre du QPV des Ewües a été élargi, tandis que les quartiers de veille active du Crozet et des Valignons ont disparu.

Dans le domaine de l'habitat, les objectifs s'incarnent principalement dans :

- le projet de renouvellement urbain des Ewües autour duquel s'articulent les programmes de réhabilitation complète du parc locatif social, de démolition totale ou partielle de plusieurs bâtiments, de reconstruction de logements locatifs sociaux à proximité du périmètre de PRU et de développement de programmes d'accession à la propriété. Il se complète de plusieurs dispositifs ciblés sur les copropriétés dégradées et de la création d'un GIP « conciergerie multi-services » ayant notamment pour fonction de prévenir la dégradation des copropriétés fragiles de Cluses.
- Le projet urbain régional du Crozet (démolition/reconstruction et/ou réhabilitation), se complétant d'une OPAH copropriétés dégradées à l'étude ;
- Le programme de réhabilitation des logements locatifs sociaux dans le quartier des Valignons à Marnaz.

La convention intercommunale d'attribution énonce par ailleurs un objectif de renforcement de la mixité sociale dans ces quartiers, en particulier aux Ewües, souffrant toujours d'un phénomène d'évitement de la part des demandeurs d'un logement social.

4. Le SCoT du Mont-Blanc

Un syndicat mixte couvrant les communautés de communes de la 2CCAM, des Montagnes du Giffre, du Pays du Mont-Blanc et de la Vallée du Mont-Blanc a été constitué en vue d'élaborer le SCoT du Mont-Blanc. La délibération de prescription du SCoT a été prise en décembre 2022 et les travaux lancés mi-2023.

5. Les enjeux de l'État

Dans son Porter à connaissance transmis le 26 juin 2024, l'État a identifié 4 enjeux prioritaire pour le futur programme local de l'habitat :

- Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de la population
 - o Quantifier et territorialiser les besoins en production de logements
 - o Piloter une stratégie de diversification de l'habitat
- Favoriser un développement soutenu du logement social
 - o Répondre aux besoins des plus modestes
 - o Soutenir l'effort de production des logements locatifs sociaux pour atteindre les objectifs de rattrapage des communes déficitaires
 - o Encourager une plus grande mixité sociale
 - o Faciliter l'accès au logement des jeunes, notamment des plus vulnérables
- Massifier la rénovation des logements pour valoriser le parc existant
 - o Requalifier le parc privé par la rénovation énergétique et l'adaptation à la perte d'autonomie
 - o Enrayer le phénomène de vacance a Cluses
 - o Permettre aux travailleurs saisonniers de se loger sur place dans de bonnes conditions
- Définir une stratégie foncière pour développer l'habitat permanent tout en gagnant en sobriété
 - o Lutter contre l'étalement urbain
 - o Élaborer un plan d'actions foncières

IV. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

1. Valoriser le parc existant

a) Poursuivre les actions de requalification des quartiers et de rénovation des logements anciens

En cohérence avec le projet de territoire, l'opération de revitalisation territoriale et le contrat de ville, une priorité forte est donnée dans le PLH aux actions concourant à la réhabilitation de l'habitat ancien et au renouvellement urbain dans les 4 centres villes de la vallée mais aussi dans les 3 quartiers populaires de l'intercommunalité.

b) Prévenir la fragilisation des copropriétés

Le territoire de la 2CCAM se caractérise par un nombre élevé de copropriétés dégradées et fortement fragilisées. Des actions volontaristes sont déjà conduites par la 2CCAM et les communes de Cluses et Scionzier. D'autres copropriétés présentant des indices de fragilité moins élevés sont susceptibles de basculer. La 2CCAM souhaite donc conduire une politique préventive en direction de ces copropriétés dans l'ensemble du territoire communautaire.

c) Remettre les logements vacants sur le marché

La vacance est certes concentrée dans les secteurs de centre-ville mais elle touche également l'ensemble du territoire communautaire. Les outils traditionnels (OPAH, Bunti Bimby, HSRE) peinent à atteindre des résultats significatifs dans la reconquête de la vacance, alors même que cet enjeu est rendu plus prégnant par les objectifs de frugalité foncière et de lutte contre l'artificialisation. La 2CCAM souhaite donc renforcer les initiatives en direction des propriétaires en s'appuyant sur les outils existants.

d) Reconquérir les lits froids au profit de l'habitat permanent

Le taux de résidences secondaires est élevé à l'échelle communautaire (26 %) mais se concentre à Arâches-la-Frasse (87 %) et dans les communes de balcon (39 % au Mont-Saxonnex, 31 % au Reposoir et à Nancy-sur-Cluses, 25 % à Saint-Sigismond).

La concurrence exercée par la fonction touristique hypothèque la capacité des habitants de ces communes à continuer à s'y loger, notamment à Arâches-la-Frasse. De plus, une partie du parc des résidences secondaires et meublés touristiques n'est que peu voire pas occupée et pourrait être valorisée en habitat permanent après rénovation.

Il s'agit d'un enjeu là encore rendu plus prégnant par les objectifs de frugalité foncière et partagé par l'ensemble des communes de relief, justifiant un accompagnement de l'intercommunalité.

e) Poursuivre la transition énergétique et l'adaptation des logements existants

Parallèlement à ces efforts de reconquête, il s'agira de poursuivre l'accompagnement de la rénovation énergétique dans le parc privé via les dispositifs déjà à l'œuvre (OPAH, plate-forme de rénovation énergétique), celle du parc public étant déjà programmée pour la quasi-totalité des logements anciens. Le volet d'adaptation au vieillissement est déjà inscrit dans le cadre de l'OPAH.

2. Maîtriser le développement territorial et résidentiel

a) Définir un cap de développement démographique et résidentiel stable et partagé, tenant compte du niveau de services et des capacités de développement des communes

Le PLH doit permettre au territoire de se fixer un cap de développement démographique cohérent avec sa politique de développement des services à la population et de l'emploi. Ce cap et sa traduction en besoin en logement ainsi que sa ventilation communale sont définis au sein même du PLH, permettant leur traduction dans les documents d'urbanisme locaux. Ils font l'objet de la partie suivante de ce document d'orientations.

b) Renforcer la capacité des politiques d'urbanisme et de foncier à encadrer mais aussi à impulser les initiatives des opérateurs

De manière complémentaire, au regard du caractère insuffisamment cadrant des PLU communaux dans un contexte d'emballement immobilier (nombre de logements autorisés plus de 2 fois plus élevés que l'objectif du PLH 1), il apparaît nécessaire de renforcer les différents outils de maîtrise du développement résidentiel. A l'inverse, le retournement brutal du marché immobilier observé ces deux dernières années montre la nécessité de disposer également d'outils contra-cycliques de soutien/incitation à la production, notamment dans le domaine foncier.

3. Faciliter les parcours résidentiels

a) Améliorer l'accès au parc locatif à loyer et charges modérés

Le diagnostic a mis en évidence la très forte tension sur le parc locatif tant social que privé. Le PLH acte donc l'objectif de poursuivre le développement du parc locatif abordable en ciblant à la fois le locatif social institutionnel et le conventionnement du parc privé, en synergie avec les efforts de reconquête et de rénovation du parc existant.

Ces objectifs sont définis dans la partie « objectifs de production en logement locatif social » ci-dessous.

b) Faciliter l'accès à la propriété pour les ménages à revenus moyens dans des logements de qualité

Des besoins en accession sociale sont également identifiés. Il s'agira pour la 2CCAM d'inciter la production de programmes d'accession sociale au bénéfice des ménages à revenus intermédiaires ne leur permettant pas d'accéder à des logements de qualité.

Comme pour le locatif social, cette production devra concomitamment concourir à la revalorisation du parc existant et à la reconquête des friches.

En cohérence avec le projet de renouvellement urbain des Ewües, la place de ce quartier dans les parcours résidentiels des accédants devra être confortée, comme celle des autres quartiers populaires de la vallée urbaine.

4. Mieux répondre aux besoins spécifiques

De nombreux enjeux ont été identifiés dans le domaine des besoins spécifiques d'habitat :

- Parcours d'insertion par le logement (urgence, accueil de jour)
- Mixité sociale dans les résidences collectives meublées
- Adaptation de l'offre aux enjeux de vieillissement

- Mise en œuvre du schéma départemental d'accueil et habitat des gens du voyage
- Capacité d'accueil et hébergement des saisonniers

Dans ces domaines, le PLH mobilisera les différents leviers à sa disposition pour accompagner les politiques menées par les communes et les acteurs locaux, qu'il s'agisse du soutien méthodologique, de la coordination et de la mise en réseau, de l'aide directe à la production ou aux travaux, de la communication ou encore du conventionnement avec les opérateurs.

V. LE SCENARIO DEMOGRAPHIQUE ET RESIDENTIEL

1. Le scénario démographique

a) Une croissance démographique à 0,5 % par an à l'échelle de la 2CCAM entre 2014 et 2020

Entre les deux derniers recensements (2014 à 2020), la population de la communauté de communes a augmenté de 0,5 % par an.

On observe que cette croissance est tirée vers le bas par la commune principale de Cluses, dont le PLU était en révision pendant une partie de la période (approuvé en 2018).

	Nombre d'habitants en 2020	Part de la population	Nombre d'habitants en 2014	Evolution annuelle 2014-2020
Arâches-la-Frasse	1 814	4%	1 909	-0,8%
Cluses	16 976	36%	17 510	-0,5%
Magland	3 266	7%	3 265	0,0%
Marnaz	5 735	12%	5 282	1,4%
Mont-Saxonnex	1 666	4%	1 626	0,4%
Nancy-sur-Cluses	473	1%	414	2,2%
Le Reposoir	539	1%	507	1,0%
Saint-Sigismond	608	1%	600	0,2%
Scionzier	9 057	19%	8 167	1,7%
Thyez	6 419	14%	5 891	1,4%
2CCAM	46 553	100%	45 171	0,5%
Source : INSEE, recensement de la population 2020				

b) Une première prospective du SCoT du Mont-Blanc à 0,27 % par an sur 20 ans

Les premiers travaux de prospective portés par le syndicat mixte du SCoT¹, encore non validés, tablent sur une croissance démographique de 0,32 % par an entre 2025 et 2045, avec une décélération progressive de la croissance. Ils ne sont pas nuancés par EPCI.

c) Un scénario proposé à 0,5 % par an pour la 2CCAM pour la période 2025-2031

Compte-tenu :

- que les PLU communaux sont généralement assis sur une perspective de croissance de 1,5 % par an,

¹ « Version débat » du PAS, novembre 2024.

- que la dynamique d'autorisation récente a été très importante (non encore mesurable dans le recensement INSEE),
- mais qu'elle tend à être freinée tant par la crise immobilière actuelle que par les pratiques de négociation des communes,

il est proposé un scénario intermédiaire à 0,5 % par an à l'horizon du PLH. Cet objectif constitue une poursuite de tendance puisque la croissance démographique a été de 0,5 % par an pendant la dernière période intercensitaire. Il s'inscrit dans une décélération progressive de la dynamique démographique en cours de réflexion dans le SCoT (0,32 % à échéance 2045).

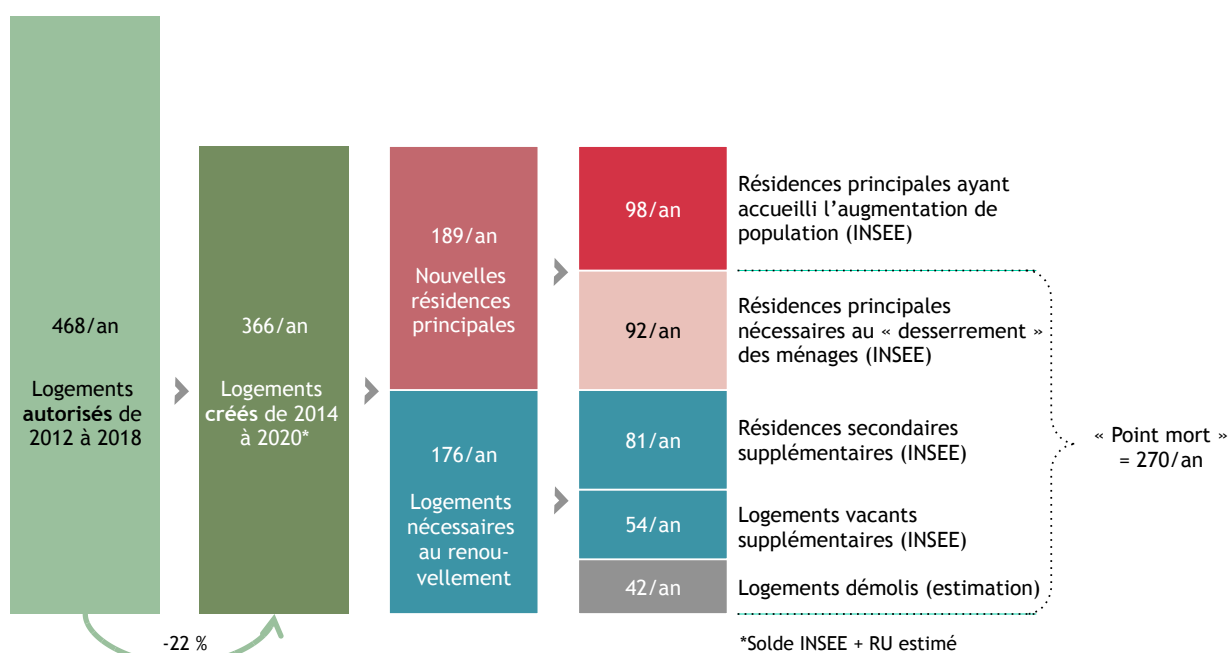
Ainsi, la population de la 2CCAM atteindrait environ 49 180 habitants d'ici 2031, soit environ 240 habitants supplémentaires chaque année.

2. Le scénario résidentiel global

a) Analyse du point mort pour la dernière période intercensitaire

Dans le cadre du diagnostic, il a été procédé au calcul du point mort à partir des dernières données INSEE.

Le « point mort » est une notion théorique qui mesure combien de nouveaux logements (y compris par changement de destination et division de logements existants) ont été nécessaires au maintien du niveau démographique du territoire pendant la dernière période observée (de 2014 à 2020, correspondant aux dernières données INSEE connues).



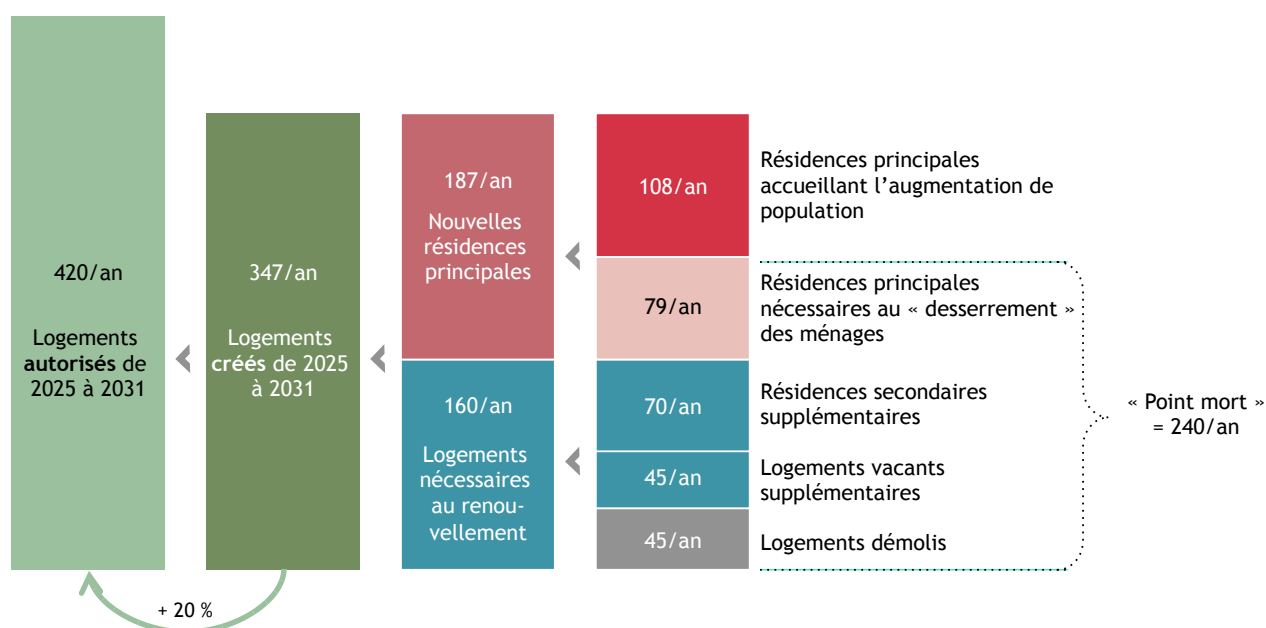
L'analyse de ces données permet de fonder un scénario en tenant compte des interactions entre les résidences principales, secondaires et vacantes et de l'impact de la baisse de la taille des ménages. Les éléments suivants en ressortent :

- A partir des données SITADEL, on observe qu'environ 470 logements ont été autorisés pendant la période 2012-2018 correspondant au recensement² ;
- Entre 2014 et 2020, l'INSEE comptabilise 1943 logements supplémentaires, soit 324 nouveaux logements par an. En tenant compte des logements disparus, estimés à 42 par an (0,15 % du parc de logements en 2014), ce sont environ 370 logements qui ont effectivement été créés. On observe donc un décalage de 22 % entre les autorisations et les réalisations.
- Parmi ces quelque 370 logements créés, près de 180, en solde, sont « absorbés » par :
 - o la croissance des résidences secondaires (81/an)
 - o la croissance des logements vacants (54/an)
 - o les logements démolis (42/an)
- Il reste donc environ 190 nouveaux logements utiles à la création de nouveaux ménages. En solde apparent :
 - o Environ 90 logements ne vont servir qu'à absorber le desserrement des ménages³
 - o 80 environ vont générer un accroissement démographique.

Le point mort, entre 2014 et 2020, s'est ainsi élevé à environ 270 logements = 176 logements liés au renouvellement du parc (81 RS + 54 RV + 42 RU) + 92 logements nécessaires au desserrement.

b) Premier scénario de production de logements pour 2025-2031

Il a ensuite été procédé à une projection du besoin en logement pour la période 2025-2031 que couvrira le 2^{ème} PLH de la 2CCAM, en visant une croissance démographique annuelle à 0,5 %.



Les variables suivantes ont été introduites dans le calcul du besoin en logement :

- une taille des ménages passant de 2,35 en 2020 à 2,26 en 2031 (légère décélération de la baisse de la taille des ménages). Le nombre de logements nécessaires au desserrement passe ainsi de 92 à 79 logements par an ;
- une décélération de la vacance : de 54 à 45 nouveaux logements vacants par an (-17 %) ;
- une baisse des créations de résidences secondaires : de 81 à 70 (- 14 %)

² Moyenne des logements autorisés de 2012 à 2018 (7 ans), pour tenir compte du décalage entre autorisation et livraison, en date de prise en compte.

³ Diminution du nombre d'occupants par ménage liée aux évolutions sociétales : départ des enfants, séparations conjugales, mise en couple plus tardive, veuvage...

- un très léger accroissement du renouvellement urbain : de 42 à 45 logements démolis

Dans ce scénario, le point mort baisse à 239 logements annuels, contre 268 pendant la période précédente.

Les logements utiles à l'accroissement démographique augmentent en revanche légèrement en lien avec la baisse de la taille des ménages, passant de 98 à 108.

Le total des logements à créer s'élève ainsi dans ce scénario à 350 logements annuels pour permettre la croissance démographique à 0,5 % par an.

Compte-tenu du décalage entre logements autorisés et logements commencés, ce niveau de production correspondrait à environ **420 logements autorisés**.

c) Scénario de ventilation de la production de logements par commune

A partir de ce scénario, une ventilation communale a été proposée par le bureau d'études (colonne « scénario mixte », à droite dans le tableau ci-dessous).

Elle résulte de la prise en compte combinée :

- du stock de logements et du poids démographique de chaque commune ;
- de la dynamique de construction observée ces 6 dernières années ;
- nuancés par les projets et contraintes exposés par les communes lors des entretiens individuels réalisés en phase de diagnostic.

	Dernière période : poids de chaque commune dans la 2CCAM			Nombre de logements autorisés : objectif annuel 2025-2031		
	Part de la population	Logements 2020	Logements autorisés 2017 à 2022	Hypothèse 1 Moitié population /moitié logements	Hypothèse 2 Pro rata des autorisations	Scénario mixte proposé par le BE
Arâches-la-Frasse	4%	24%	12%	58	50	50
Cluses	36%	29%	46%	138	195	170
Magland	7%	6%	5%	27	20	20
Marnaz	12%	8%	11%	43	47	50
Mont-Saxonnex	4%	5%	2%	17	6	10
Nancy-sur-Cluses	1%	1%	0%	4,2	1,4	3
Le Reposoir	1%	1%	1%	4,9	2,5	4
Saint-Sigismond	1%	1%	1%	5,4	4,3	5
Scionzier	19%	14%	12%	70	52	65
Thyez	14%	11%	10%	51	42	43
2CCAM	100%	100%	100%	420	420	420

d) Scénario émanant de l'arbitrage des élus de la 2CCAM

• Un scénario global validé pour la 2CCAM

Ce scénario a été soumis aux élus de la 2CCAM lors de trois réunions (également consacrées aux priorités d'intervention pour le futur programme d'actions du PLH) : une 1^{ère} réunion avec les élus des communes de balcons, une 2^{ème} avec ceux de la vallée, une 3^{ème}, enfin, de mise en commun.

La réflexion prospective s'est notamment appuyée sur les éléments suivants :

- les impacts du Léman Express sur l'attractivité résidentielle du territoire, justifiant un scénario démographique relativement ambitieux ;
- le souhait de plusieurs communes, en particulier Cluses, Marnaz et Arâches-la-Frasse, d'encadrer la production de logements neufs pour ne pas compromettre la reconquête de l'habitat ancien et la politique de revitalisation des centres-villes ;
- la complémentarité entre les communes de balcon et la vallée pour la continuité des parcours résidentiels, l'offre dans les balcons étant nécessairement plus réduite sur certains segments de l'offre, notamment le locatif social et a fortiori le PLAI, au regard des services moindres à la population et de l'absence de transports collectifs ;
- **la stratégie intercommunale d'une centralité non pas assumée par la seule ville de Cluses mais étendue aux 4 communes du bassin urbain (Cluses, Marnaz, Scionzier et Thyez), au regard de la continuité urbaine et de la nécessité de mutualiser les services.**

Le scénario démographique et résidentiel a donc été confirmé par les élus pour le volume communautaire.

• Des ajustements communaux aboutissant à un total de 440 logements

En revanche, des ajustements ont été opérés concernant les volumes d'autorisations dans quelques communes au regard de leurs stratégies de développement et contraintes :

- Arâches-la-Frasse : dans le cadre de son PLU en cours, la commune souhaite fortement réorienter la production de logements (aujourd'hui orientée à plus de 80 % sur les résidences secondaires) au profit des résidences principales via une plus grande maîtrise du foncier, l'utilisation de servitudes de mixité sociale et les futures servitudes de résidences principales. Une évolution de la fiscalité est également prévue en complément. Cela devrait se traduire par une baisse significative du volume de constructions. L'objectif de production nouvelle s'élève ainsi à 14 logements par an.
- A Cluses, la Ville conduit une stratégie de revalorisation du centre-ville et de reconquête des logements vacants et des friches qui implique un rythme plus lent de production ainsi qu'un freinage des programmes immobiliers neufs pour ne pas concurrencer l'offre remise sur le marché. De plus, cette dernière est limitée par les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers définis dans le cadre de la révision du PLU. En cohérence avec cette stratégie, Cluses vise une production plus modérée que celle présentée par le bureau d'études, de 100 logements par an, sachant que Marnaz, Scionzier et Thyez, qui concourent à répondre aux besoins de la centralité étendue, ont la capacité de compléter l'offre dans la vallée urbaine.
- A Marnaz, la commune a deux ZAC en cours, notamment la ZAC du centre-ville, dont l'équilibre économique dépend des volumes de logements produits et du phasage. Le volume de 50 logements par an n'est pas compatible avec la programmation réalisée par la Ville, y compris en lissant sur 6 ans. L'estimation de la commune s'élève plutôt à un minimum de 90 logements par an.
- Au Mont-Saxonnex, l'objectif est réajusté à 13 logements par an au regard de la dynamique de construction observée dans la commune, en lien avec son niveau de services.
- A Saint-Sigismond, la commune vise la production de 13 logements par an, en cohérence avec le projet du PLU en cours de finalisation et avec plusieurs projets de logements.
- A Scionzier, la capacité d'urbanisation du PLU actuel est très importante, de l'ordre d'une centaine de logements par an. Compte-tenu du délai de révision de son PLU, la commune

ne sera pas en mesure de freiner son développement rapidement et les logements autorisés ne pourront être contenus en dessous de 110 logements par an.

- Enfin, à Thyez, des programmes ont été freinés, sur la période récente, par les contraintes de production du logement social. Au regard, des objectifs de rattrapage de son déficit SRU, la commune vise une production de 73 logements par an, telle que définie dans le PADD de son PLU.

	Rappel période 2017-2022 en moyenne annuelle		Scénario 2025-2031 Nombre de logements autorisés	
	Logements autorisés	Logements commencés	Hypothèse bureau d'études	Positionnement communal
Arâches-la-Frasse	78	27	50	14
Cluses	304	140	170	100
Magland	31	7	20	20
Marnaz	73	28	50	90
Mont-Saxonnex	10	6	10	13
Nancy-sur-Cluses	2	2	3	4
Le Reposoir	4	1	4	4
Saint-Sigismond	7	2	5	13
Scionzier	81	52	65	110
Thyez	66	52	43	73
2CCAM	656	315	420	441

3. Les objectifs de production en logement locatif social

a) Rappels des repères au fondement des objectifs définis

Les objectifs de production des logements locatifs sociaux ont été arrêtés en s'appuyant sur les données clefs suivantes :

- 63 % des ménages de la 2CCAM sont éligibles au logement locatif social, dont 19 % éligibles au PLS (19 % au PLAI et 25 % au PLS)
- on dénombre 1430 demandes effectives à fin 2022, se ventilant entre :
 - o 68 % de demandeurs éligibles au PLAI
 - o 24 % au PLUS
 - o 5 % au PLS
 - o 2 % au dessus des plafonds
- pour 311 attributions en 2022, soit un indice de tension de 4,6 (6,6 à Cluses)
- le PLH 1 visait un volume de 575 logements locatifs sociaux, soit 38 % de la production de logements. Ce sont 760 logements locatifs sociaux qui ont été agréés de 2017 à 2022, soit 19 % de l'ensemble des logements autorisés. Une partie d'entre eux risque de ne pas être livrée du fait de l'abandon des opérations de promotion immobilière dans lesquelles ils étaient produits en VEFA.

Pour mémoire, 4 communes sont soumises à l'article 55 de la loi SRU :

- Cluses : elle disposait de 25,67 % de logements sociaux au 1^{er} janvier 2022 et n'est donc pas déficitaire.

- Marnaz : elle disposait de 21,56 % de logements sociaux au 1^{er} janvier 2022 et s'est vu assigner un objectif de rattrapage triennal de 41 logements pour la période 2023-2025 (50 % du déficit). Déjà déficitaire pour la période précédente, elle bénéficie d'un report de 103 logements pour la période 2023-2025.
- Scionzier : elle disposait de 21,82 % de logements sociaux au 1^{er} janvier 2022 et s'est vu assigner un objectif de rattrapage triennal de 58 logements pour la période 2023-2025 (50 % du déficit).
- Thyez : elle disposait de 19,33 % de logements sociaux au 1^{er} janvier 2022 et s'est vu assigner un objectif de rattrapage triennal de 49 logements pour la période 2023-2025 (33 % du déficit). Déjà déficitaire pour la période précédente, elle bénéficie d'un report de 91 logements pour la période 2023-2025.

b) Un objectif de 840 logements locatifs sociaux pour le PLH

• 32 % de logements locatifs sociaux

Les objectifs de production ont été définis de la manière suivante :

- 25 % des autorisations dans les 4 communes de la vallée soumises à la loi SRU. S'y ajoute l'objectif triennal de rattrapage du déficit SRU pour les 3 communes concernées. Pour Thyez, cet objectif étant plus conséquent, le taux a été abaissé (21 %), de manière à ce que les logements locatifs sociaux ne représentent pas plus de 43 % de la production globale pendant les 6 ans du PLH.
- 20 % à Arâches-la-Frasse, en accord avec son niveau de service aux habitants et son objectif de prioriser l'habitat permanent ;
- 20 % à Magland au regard de son niveau de services et de la perspective relativement proche de son entrée dans le périmètre de la loi SRU ;
- 15 % dans les communes de balcon.

	Ensemble des logements autorisés de 2025 à 2031		Logements locatifs sociaux à agréer en 6 ans						
	Moyenne annuelle	Soit pour 6 ans	Volume prévu par le PLH	+ rattrapage triennal communes SRU*	Soit total LLS à agréer	Part de l'ensemble des logements autorisés	Part de logements PLAI	Part de logements PLUS	Part de logements PLS
Arâches-la-Frasse	14	84	17		17	20%	20%	60%	20%
Cluses	100	600	150		150	25%	25%	55%	20%
Magland	20	120	24		24	20%	20%	60%	20%
Marnaz	90	540	135	54	189	35%	35%	45%	20%
Mont-Saxonnex	13	80	12		12	15%	0%	80%	20%
Nancy-sur-Cluses	4	24	4		4	15%	0%	80%	20%
Le Reposoir	4	24	4		4	15%	0%	80%	20%
Saint-Sigismond	13	78	12		12	15%	0%	80%	20%
Scionzier	110	660	165	76	241	37%	35%	45%	20%
Thyez	73	438	90	99	189	43%	35%	45%	20%
2CCAM	441	2648	612	229	840	32%	31%	49%	20%
*Objectif triennal en cours : 2023-2025, proratisé pour 2025-2031									
Marnaz et Scionzier sur 4 ans, Thyez sur 6 ans									

L'application de ces objectifs aboutit à un volume de 840 logements, soit un taux de 32 % de logements locatifs sociaux à l'échelle de la communauté de communes.

Un besoin en accession abordable a également été identifié et fait l'objet de propositions de leviers de production dans le programme d'actions mais aucun objectif prescriptif pour les communes n'a été défini. Les actions correspondent à une production de 90 à 120 logements en accession sociale, soit 3 à 4 % de la production globale de logement.

• 31 % de PLAI et 20 % de PLS

La part de logements PLAI au sein de cette offre tient compte du niveau de services aux habitants, inégal au sein de l'intercommunalité. L'objectif en PLAI, défini en part de l'offre locative sociale, s'élève à :

- 35 % dans les 3 communes de la centralité élargie, déficitaires en logements locatifs sociaux ;
- 25 % pour Cluses, commune de la centralité élargie non déficitaire au titre de la loi SRU et disposant d'une offre à bas loyer ;
- 20 % à Arâches-la-Frasse et Magland ;
- le PLAI n'est pas opportun dans les autres communes, au regard de la faiblesse de l'offre de services à la population.

A l'échelle intercommunale, cet objectif en PLAI s'élève ainsi à 31 % de la production en logement social.

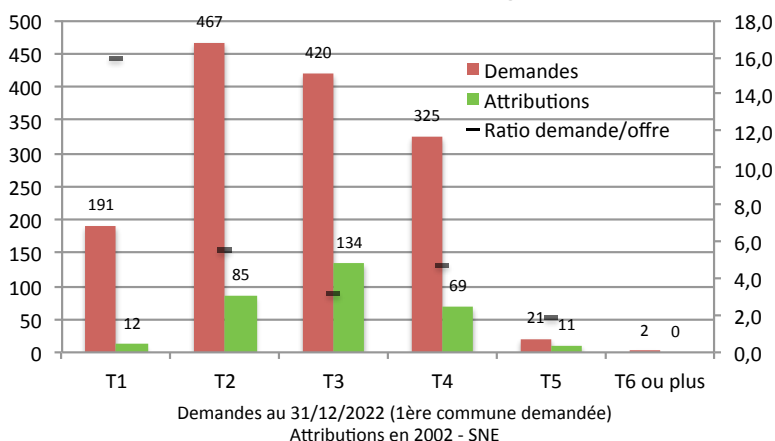
Le PLS est nécessaire à l'équilibre financier des opérations de logement social. Si seuls 5 % des demandeurs d'un logement social ont des ressources comprises entre les plafonds PLUS et PLS, le potentiel d'attribution en PLS est nettement supérieur : 20 % de l'ensemble des ménages du territoire ont des ressources correspondant à ce produit.

L'objectif de production en PLS est de 20 % de l'offre sociale dans l'ensemble des communes.

• Un objectif de production en T2 et T4

Le taux de pression sur les petits logements est extrêmement important. Il est particulièrement élevé pour la typologie T1, en lien avec une offre très faible dans le parc locatif social. En volume, la demande de T1 reste toutefois 2,5 fois inférieure à la demande de T2. Par ailleurs, l'offre locative sociale en T1 se complète d'une offre en résidence sociale de plus de 240 places. Le programme d'actions du PLH prévoit en outre une résidence collective meublée pour jeunes actifs et actifs en mobilité qui viendra encore compléter cette offre de 80 à 100 places.

Demandes et attributions d'un logement social selon la taille du logement



L'enjeu pour le PLH est donc davantage de fluidifier les sorties des résidences collectives meublées. Pour cela, le T2 doit être développé, constituant un parcours résidentiel positif pour les sortants de résidence. Les T1/T2 devront donc représenter environ **45 % de la production**. Les T4 devront quant à eux représenter environ **25 % des programmes**.

Ces taux pourront être modulés selon les programmes, en fonction notamment de la proximité des services ou des caractéristiques des résidences proches.

Ils pourront être réévalués en fonction de l'évolution du rapport offre/demande par taille de logement en cours de PLH.

Comptabilité de la production de logements et de logements sociaux

Pour le bilan de la production des logements seront comptabilisés les logements autorisés sur la période d'application du PLH : mi 2025 à mi 2031.

Pour le logement locatif social, le décompte se réalise à partir des tableaux de programmation de l'État réalisés sur la base des agréments délivrés aux opérateurs.

Les objectifs de rattrapage au titre de la loi SRU sont à part puisque, lors des bilans triennaux, l'État valorise les logements agréés sur la période et non encore livrés, mais à hauteur seulement de l'objectif triennal. L'excédent est reporté sur la période suivante, de manière à ne pas pénaliser les communes ayant eu un pic de production. Il serait cohérent que le PLH compte de manière similaire. Cela impliquera la mise en place d'un tableau de suivi opération par opération pour distinguer celles émergeant au rattrapage SRU de celles émergeant à l'objectif PLH.

Les bases de données (SITADEL, programmation État) étant annuelles, il est proposé par simplicité de prendre seulement des années entières, c'est-à-dire la période 2026-2031 (6 ans).

PARTIE 3 : PROGRAMME D' ACTIONS

SOMMAIRE

PROGRAMME D'ACTIONS	3
A. VALORISER LE PARC EXISTANT	3
1. Poursuite de l'OPAH et mise en place du Pacte territorial	3
2. Repérage des opportunités de reconquête des lits froids.....	5
3. Dispositifs curatifs des copropriétés dégradées des Ewües et du Crozet	6
4. Dispositif de prévention des copropriétés fragiles	8
B. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL	9
5. Élaboration d'un plan d'action foncière	9
6. Ateliers d'échanges intercommunaux	10
C. FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIELS	11
7. Soutien à la production de logements sociaux en acquisition-amélioration	11
8. Mise en place d'une garantie d'emprunt et d'un droit de réservation communautaire	13
9. Soutien à l'accession sociale	14
10. Création d'une résidence tremplin pour les jeunes et les actifs en mobilité.....	16
11. Mise en œuvre des outils du PPGD et de la CIA	18
D. MIEUX REPENDRE AUX BESOINS SPECIFIQUES	19
12. Suivi de l'offre locale en hébergement collectif	19
13. Coordination et partage d'expériences sur les opérations d'habitat inclusif pour les personnes âgées et handicapées	21
14. Mise en œuvre du schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du voyage	22
15. Soutien au logement saisonnier	23
E. METTRE EN PLACE UNE GOUVERNANCE DYNAMIQUE	25
16. Pilotage et animation globale du PLH.....	25
CALENDRIER PREVISIONNEL DE MISE EN ŒUVRE	27
SYNTHESE DU BUDGET	27

PROGRAMME D'ACTIONS

A. VALORISER LE PARC EXISTANT

1. Poursuite de l'OPAH et mise en place du Pacte territorial

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie et aide financière	Ensemble de la ZCCAM	Particuliers
Contexte, rappel des constats	Une OPAH généraliste est active dans l'ensemble de l'intercommunalité depuis novembre 2022. Elle était complétée par un dispositif opérationnel de reconfiguration du parc bâti ancien et de mobilisation du gisement foncier dit « Bunti Bimby » qui s'est interrompu en novembre 2024. Concomitamment à cette interruption, la ZCCAM a conduit une réflexion sur une évolution de son OPAH. La ZCCAM adhérerait également à la plate-forme départementale de rénovation énergétique Haute-Savoie Rénovation Énergétique, mise en place fin 2021. En 2024, l'ANAH a redéfini son cadre de contractualisation des dispositifs locaux d'accompagnement des ménages dans l'amélioration de l'habitat via un nouveau dispositif unifié, le Pacte Territorial. Traitant de l'ensemble des thématiques (hors traitement et prévention des copropriétés dégradées et renouvellement urbain), il a vocation à se substituer dès 2025 aux plates-formes de rénovation énergétique et progressivement aux OPAH et PIG, au fur et à mesure de l'achèvement des dispositifs déjà engagés. En Haute-Savoie, le déploiement de cette contractualisation est prévu sous la forme d'un Pacte Territorial unique pour les volets 1 et 2 (animation de la dynamique territoriale et information, conseil et orientation des ménages), contractualisé par l'ANAH avec les opérateurs Innovalles et ASDER dans leurs territoires respectifs (Innovalles pour la ZCCAM). L'ANAH prend en charge la moitié du coût de cette prestation, le solde étant à la charge de chacun des EPCI. Le volet 3 d'accompagnement des ménages, facultatif, est à la main de chaque EPCI. Pour la ZCCAM, c'est l'OPAH qui constituera ce volet 3 jusqu'à son achèvement en 2027, ainsi que le conseil renforcé du volet 2 (dont le conseil aux copropriétés).	
Objectifs visés	Favoriser la rénovation du parc privé ancien via l'accompagnement des ménages et des aides aux travaux dans les domaines de la rénovation énergétique, de l'adaptation des logements à la perte de mobilité, du traitement de l'habitat indigne et de la reconquête des logements vacants	
Descriptif de l'action	1) Poursuite de l'OPAH jusqu'en 2027 avec les évolutions suivantes : - Élargissement des propriétaires éligibles aux travaux de rénovation énergétique et d'adaptation du logement jusqu'aux revenus intermédiaires ; - Élargissement des aides aux logements locatifs non conventionnés ; - Mise en place d'une prime de reconquête de la vacance de 4000 € dans les secteurs de revitalisation territoriale inclus dans l'ORT (communes concernées : Cluses, Marnaz, Scionzier, Thyez et Mont-Saxonnex). Une aide complémentaire de 1000 € pourra être mise en place par les communes, portant l'aide à 5000 € (soit une aide équivalente à la prime ANAH dans les communes concernées). L'objectif est de 10 logements. 2) Signature du Pacte Territorial sur les volets 1 et 2, le conseil renforcé et le volet 3 étant animés par l'opérateur de l'OPAH (Urbanis). 3) A l'achèvement de l'OPAH, la poursuite des dispositifs devra être réinterrogée sur les volets conseil renforcé et accompagnement des ménages (contractualisation avec Innovalles, marché avec un autre opérateur voire internalisation).	
Partenariat technique ou financier	ANAH : financement des dispositifs opérationnels et aides aux travaux Conseil Départemental : aide aux travaux	

	Communes : relais de communication, aides complémentaires éventuelles aux travaux Innovales et Urbanis : opérateurs respectivement du Pacte territorial et de l'OPAH
Budget communautaire	Le budget communautaire global de l'action est évalué à 1 635 000 € TTC se ventilant ainsi : - Poursuite de l'OPAH : 1 316 000 € - Pacte territorial : budget évalué à environ 320 000 € sur 6 ans dans l'hypothèse d'une intégration du volet 3 à partir de 2028 Moyens humains estimés à 165 jours pour les 6 ans du PLH : - 15 jours par an de suivi de l'OPAH pour les 3 années restantes (3 premières années du PLH) - 20 jours par an de suivi du Pacte Territorial
Calendrier de réalisation	OPAH déjà engagée et s'achevant fin 2027 Pacte territorial : signature fin 2024. A réinterroger sur le volet 3 dès 2028.
Indicateurs de suivi et évaluation	- Nombre de logements améliorés selon les thématiques (rénovation énergétique, adaptation à la perte de mobilité, habitat indigne, conventionnement, reconquête de la vacance) et les communes et part des objectifs atteinte - Gain énergétique sur les projets de rénovation énergétique

2. Repérage des opportunités de reconquête des lits froids

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie et aide financière	Communes de station	Copropriétés/propriétaires
Contexte, rappel des constats	Les communes de station sont confrontées à la concurrence de la vocation touristique vis-à-vis de l'habitat permanent. Le taux de résidences secondaires s'élève ainsi à 87 % à Arâches-la-Frasse, avec 6 233 résidences secondaires en 2021 ; 39 % au Mont-Saxonnex (527 unités) ; 32 % à Nancy-sur-Cluses (97 unités), 31 % au Reposoir (114) ; enfin, 23 % à Saint-Sigismond (91). Certaines de ces résidences secondaires sont très peu utilisées dans l'année, aussi bien par leurs propriétaires qu'en location touristique. Dans le village des Carroz, en particulier, hameau bien desservi en services à la population, la commune a identifié la présence de copropriétés vieillissantes et énergivores, aujourd'hui principalement dévolues aux résidences secondaires mais avec un fort taux de lits froids. Sachant que les réglementations énergétiques s'appliqueront prochainement aux biens touristiques, certaines de ces copropriétés pourraient s'intéresser à une rénovation globale. Or des aides importantes existent pour les résidences principales pouvant amener les propriétaires à réinterroger le statut de leur logement en vue de le louer à l'année. Comme présenté dans l'action 1, la 2CCAM a mis en place un dispositif de soutien à la rénovation énergétique des logements anciens via des conseils et des aides aux travaux, complémentaires de celles de l'ANAH et du Conseil Départemental (OPAH et Haute-Savoie Rénovation Énergétique). Deux conditions seront toutefois requises pour que la rénovation énergétique des logements en copropriété soit l'occasion d'une reconquête au profit de l'habitat permanent : - La taille des surfaces habitables : une copropriété composée uniquement de très petites surfaces ne serait pas propice à la conversion ; - La part de propriétaires prêts à s'engager dans une conversion, puisque les aides à la rénovation globale des copropriétés sont conditionnées à un taux d'au moins 75 % des lots affectés à des résidences principales après travaux (65 % dans les copropriétés de moins de 20 lots).	
Objectifs visés	Favoriser la conversion de lits froids en résidences principales en identifiant des copropriétés propices.	
Descriptif de l'action	Analyse des copropriétés à vocation principalement touristique dans les communes stations pour identifier leur potentiel de reconquête au profit de l'habitat permanent. L'analyse conduite se basera notamment sur l'ancienneté de l'immeuble, la performance énergétique, la taille des logements, le taux de résidences principales/secondaires et le niveau d'occupation des résidences secondaires. Elle devra également prendre en compte la présence de services aux habitants à proximité de l'immeuble. Si un potentiel de reconquête se dégage, un plan d'actions sera mis en place. Il pourra notamment consister dans le déploiement d'un plan de communication ciblé sur les propriétaires de résidences secondaires, un soutien à la réflexion des conseils syndicaux et, selon le budget résiduel de l'OPAH, une aide aux travaux.	
Partenariat technique ou financier	Syndics de copropriété et communes : aide au ciblage de l'étude sur les copropriétés et/ou secteurs les plus pertinents. En phase opérationnelle, le cas échéant : ANAH, Conseil Départemental, opérateur d'OPAH, communes (voir fiche action 1 sur l'OPAH)	
Budget communautaire	Budget d'étude prévisionnel 2CCAM : 30 000 € TTC Moyens humains estimés à 20 jours (cahier des charges, sélection du prestataire, suivi de l'étude et arbitrage sur la mise en place d'actions complémentaires)	
Calendrier de réalisation	Mise en œuvre de l'étude au second semestre de l'année 2026	
Indicateurs de suivi et évaluation	- Réalisation de l'étude - Nombre de communes associées à la réflexion - Suivi des suites données à l'étude en termes d'arbitrage (réunions dédiées à l'échelle communautaire, décisions prises)	

3. Dispositifs curatifs des copropriétés dégradées des Ewües et du Crozet

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie et aide financière	Quartiers des Ewües et du Crozet	Copropriétaires
Contexte, rappel des constats	Le quartier des Ewües, à Cluses, classé quartier prioritaire de la politique de la ville, compte plusieurs copropriétés dégradées. Une OPAH copropriétés dégradées pour 3 immeubles (Noailles, M1 et F) et 4 plans de sauvegarde pour 4 autres immeubles (H3, D, K et H1) sont animés depuis 2018. Des procédures d'état de carence ont été mises en place sur 2 autres copropriétés (C3 et Galeries nouvelles), conduisant à leur démolition. Des études complémentaires ont été menées sur les copropriétés H4 et H5. Depuis 2024, l'animation et le suivi de ces dispositifs opérationnels ont été internalisés par la communauté de communes, avec un agent consacré à cette animation. Le quartier du Crozet, à Scionzier, était classé en quartier de veille active de la politique de la ville jusqu'en 2023. Il a bénéficié d'un projet de renouvellement urbain aujourd'hui en voie d'achèvement, ayant notamment permis de traiter le parc locatif social (Halpades). En 2023, une étude pré-opérationnelle a été conduite sur les 7 copropriétés du quartier, donnant lieu à la mise en place d'une OPAH copropriétés dégradées en 2025, portant dans un premier temps sur 5 copropriétés. A posteriori, une OPAH CD sera réalisée sur chacune des deux copropriétés restantes identifiées.	
Objectifs visés	Poursuivre le traitement des copropriétés dégradées et la requalification des quartiers de la politique de la ville	
Descriptif de l'action	Poursuite des dispositifs curatifs déjà engagés : - Dans le quartier des Ewües - o Animation de 4 plans de sauvegarde et de 3 OPAH copropriétés dégradées 2025-2029 : animation par un agent de la 2CCAM et aide aux travaux de la 2CCAM - o Rénovation des sous-stations d'électricité pendant la période 2025-2029 - o Convention 2024-2030 de portage et de réhabilitation entre CDC habitat et la 2CCAM consistant pour CDC Habitat à acquérir 19 lots de copropriété des copropriétés K et H3, à les réhabiliter et à les remettre sur le marché locatif. Au terme d'un portage de 9 années laissant aux actions de requalification le temps d'améliorer l'image du quartier, les logements sont soit vendus, soit loués à des salariés bénéficiant d'Action Logement, permettant de diversifier le profil des occupants du quartier. - Dans le quartier du Crozet, animation de l'OPAH copropriétés dégradées 2025-2029 portant sur 5 copropriétés (104 logements) et aide aux travaux ; puis d'une OPAH CD par copropriété pour les deux restantes, de 16 lots chacune.	
Partenariat technique ou financier	ANAH : financement des dispositifs opérationnels et aides aux travaux Conseil Départemental : aide aux travaux sur le volet lutte contre la précarité énergétique Communes de Cluses et de Scionzier : actions complémentaires sur les équipements et les espaces publics et le suivi des OPAH	
Budget communautaire	Le coût à la charge de la 2CCAM pendant la temporalité du PLH s'élève à 1 926 306 €. Il se décompose de la manière suivante : - OPAH CD des Ewües : 1 281 306 €, dont - o 224 460 € pour l'OPAH correspondant aux aides aux travaux. - o 48 355 € pour les travaux concernant les sous-stations - o 556 433 € pour la convention de portage et de réhabilitation avec CDC habitat - OPAH CD du Crozet : 645 000 € (245 000 € d'animation de mi-2025 à 2029 et 400 000 € d'aides aux travaux) Les moyens humains sont estimés à 0,7 ETP (140 jours par an), pour 4,5 années de l'OPAH des Ewües couvertes par la temporalité du PLH (mi 2025 à fin 2029). 50 % du coût de ces moyens humains sont pris en charge par l'ANAH.	
Calendrier de réalisation	Action amorcée à l'adoption du PLH : les OPAH couvrent la période 2025-2029	
Indicateurs de suivi et évaluation	- Nombre de copropriétés effectivement traitées et de logements réhabilités - Évolution des consommations énergétiques	

- Évolution des impayés et des indicateurs de gestion
- Évolution du prix de vente des logements avant et après l'OPAH

4. Dispositif de prévention des copropriétés fragiles

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie et aide financière	Ensemble de la 2CCAM	Copropriétaires/syndics de copropriété
Contexte, rappel des constats	Au-delà des copropriétés dégradées identifiées dans les 2 OPAH CD des Ewües et du Crozet, les copropriétés de la 2CCAM se caractérisent par des indices de fragilité élevés. 51 % des copropriétés dont les données financières sont renseignées dans le registre national des copropriétés présentent ainsi un taux d'impayés supérieur à 8 % quand cette part n'est que de 39 % à l'échelle départementale. De plus, le parc de copropriétés est vieillissant et se compose d'une part importante de copropriétés de petite taille, parfois sans syndic professionnel. Une conciergerie multi-services est en cours de création dans le quartier des Ewües. Dénommée la Konciergerie, elle sera constituée sous forme d'un groupement d'intérêt public réunissant la 2CCAM, la Ville de Cluses et les bailleurs sociaux Halpades et Poste Habitat Rhône-Alpes. Elle a pour objet de développer le lien social dans le quartier (en relais des actions historiquement portées par l'association Mieux Vivre Dans Sa Ville), d'y améliorer la sécurité et de renforcer le développement économique et l'insertion professionnelle. Un 4^{ème} axe de travail est d'accompagner les copropriétés fragiles dans le secteur géographique mais aussi plus largement à l'échelle de la Ville de Cluses et de la 2CCAM.	
Objectifs visés	Prévenir la dégradation des copropriétés fragiles	
Descriptif de l'action	Le déploiement du GIP la Konciergerie est prévu en plusieurs temps. Il doit d'abord intégrer les missions de l'association Mieux Vivre Dans Sa Ville. Lorsque l'activité du GIP générera de l'excédent, les nouvelles prestations liées au cadre de vie pourront être développées. Concernant les copropriétés fragiles, il s'agira : - de détecter les difficultés via un travail d'observation complété d'un système d'alerte par les tiers (élus, copropriétaire, partenaire...) ; - d'aider les propriétaires à mieux administrer la copropriété sur les plans de la gouvernance, du bâti ou de l'endettement, notamment via la labellisation QualiSR des syndics ; - de proposer de nouveaux outils tels que le recours ou la subrogation en matière d'impayés de charges pour faciliter le recouvrement.	
Partenariat technique ou financier	Syndics de copropriété et conseils syndicaux : bénéficiaires et partenaires des actions déployées ANAH : financement éventuel de certaines actions notamment via un dispositif VOC (Veille et observatoire des copropriétés) ou POPAC (programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés) Communes, partenaires et acteurs de terrain : remontée sur le fonctionnement des copropriétés	
Budget communautaire	Coût de l'action à évaluer ultérieurement Les moyens humains consacrés par la 2CCAM à cette action sont évalués à 30 jours par an (sur 4,5 années - 2027 à 2031) correspondant au suivi des activités de prévention de la Konciergerie et à la participation à l'observation et au repérage des copropriétés concernées.	
Calendrier de réalisation	Mise en œuvre du volet prévention des copropriétés fragiles à partir de 2027	
Indicateurs de suivi et évaluation	- Mise en place du dispositif d'observation : nombre de rapports/réunions d'analyse des indicateurs statistiques et remontées d'alertes - Nombre de conseils syndicaux et syndics conseillés ou formés - Nombre de labellisations type QualiSR des syndics - Nombre de subrogations de dettes - Évolution des indicateurs de gestion, notamment impayés, et des prix de vente dans les copropriétés repérées comme fragiles et accompagnées	

B. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

5. Élaboration d'un plan d'action foncière

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie	Ensemble de la 2CCAM	Communes, 2CCAM, EPF74
Contexte, rappel des constats	Les politiques d'acquisition foncière sont contrastées entre les communes. Alors que Cluses et Marnaz sont engagées dans des stratégies de maîtrise foncière ambitieuses via la mobilisation de la Foncière du Faucigny, pour Cluses, et de l'EPF 74, pour Marnaz, les autres communes sont moins dotées, quoiqu'elles aient presque toutes réalisé au moins une acquisition en vue d'un projet d'habitat. Si la production des logements locatifs sociaux s'est appuyée à 60 % sur la VEFA de 2017 à 2022, l'effondrement de la promotion immobilière a rappelé la nécessité pour les communes de pouvoir impulser les programmes et pas seulement les réguler. En outre, dans un contexte d'économie des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, une réflexion est à conduire sur les opportunités de réinvestissement des bâtis délaissés. Enfin, des sites sont à identifier pour accueillir des opérations spécifiques d'intérêt communautaire identifiées par le PLH.	
Objectifs visés	Renforcer la capacité d'intervention foncière des communes et de la 2CCAM par une étude stratégique des potentiels fonciers.	
Descriptif de l'action	Réalisation d'un plan d'action foncière : étude avec l'EPF74 sous maîtrise d'ouvrage communautaire pour aider la 2CCAM et les communes à hiérarchiser et outiller leurs interventions foncières. Cette étude devra comprendre un volet de repérage des bâtiments mutables (friche, bâtiment touristique, mono-propriété dégradée/sous-occupée...) pouvant se prêter à une reconquête au profit de l'habitat, notamment en locatif social ou BRS et une veille foncière spécifique sera mise en place sur ces bâtiments via les DIA. Un foncier devra plus spécifiquement être identifié pour la réalisation d'une résidence tremplin (voir action 10). Le plan d'action foncière donnera lieu à des conventions opérationnelles avec la 2CCAM et les communes, en fonction des objectifs poursuivis et moyens d'intervention définis.	
Partenariat technique ou financier	Communes : partenariat dans l'identification du foncier, dans la définition des cibles stratégiques et dans le conventionnement avec l'EPF 74 EPF 74 : animation du plan foncier (accompagnement à l'identification des fonciers stratégiques et aux outils de maîtrise foncière, conventions et acquisitions foncières le cas échéant)	
Budget communautaire	L'action repose sur les moyens d'ingénierie internes de la 2CCAM, des communes et de l'EPF 74. Les moyens humains sont estimés à 30 jours pour l'animation et le suivi de l'étude par la 2CCAM.	
Calendrier de réalisation	Action prioritaire dans le calendrier pour permettre le déploiement des actions du PLH et estimée à une durée de 10 mois.	
Indicateurs de suivi et évaluation	- Réalisation de l'étude - Nombre de communes associées - Nombre de fonciers identifiés et maîtrisés	

6. Ateliers d'échanges intercommunaux

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie	Ensemble de la 2CCAM	Communes
Contexte, rappel des constats	Les communes partagent des problématiques et enjeux dans l'exercice de leurs compétences en matière d'aménagement du territoire, de réglementation d'urbanisme, de fiscalité ou encore de remobilisation du bâti existant. Les travaux d'élaboration du PLH ont été l'occasion pour les communes d'évoquer certains de ces enjeux, notamment la maîtrise de la densité dans les opérations de logement, les difficultés de mise en œuvre de la loi SRU ou encore la fiscalité sur les résidences secondaires ou la lutte contre les meublés de tourisme.	
Objectifs visés	Soutenir les réflexions des communes par des échanges d'expérience	
Descriptif de l'action	A partir des besoins exprimés par les élus en conférence des maires, des ateliers d'échange et de réflexion seront mis en place et animés par la 2CCAM avec l'appui des partenaires. Ces ateliers pourront s'adresser aux élus et/ou aux agents. Les thématiques suivantes peuvent être envisagées à partir des remontées des élus lors des travaux du PLH, à confirmer par les élus : - la maîtrise du renouvellement urbain dans les secteurs déjà bâtis - l'application des servitudes de mixité sociale : seuils, localisation - les règles favorables au logement social : majoration des règles de densité, de hauteur, règles de stationnement... - le « verdissement » du PLU - les outils de maîtrise des résidences principales : fiscalité, zones réservées aux résidences principales, réglementation du changement d'usage... Ces ateliers seront animés par la 2CCAM avec le soutien du CAUE, de la DDT, de l'ADIL, de l'EPF, de l'USH ou de tout autre partenaire pertinent en fonction des sujets à aborder.	
Partenariat technique ou financier	Communes : réflexion amont sur les attentes et participation aux groupes de travail CAUE, DDT, ADIL, EPF, USH... : selon les sujets, soutien à la 2CCAM pour enrichir les contenus et animer les réunions.	
Budget communautaire	L'action repose sur les moyens d'ingénierie internes de la 2CCAM. Les moyens humains sont estimés à 10 jours par an dans l'hypothèse d'un rythme de 2 à 3 groupes de travail annuels.	
Calendrier de réalisation	Cette action sera conduite pendant toute la durée du PLH. Toutefois, elle pourra être différée en année 2 de la mise en œuvre pour laisser le temps aux agents d'absorber le surcroît de travail engendré par la mise en place des actions nouvelles.	
Indicateurs de suivi et évaluation	- Effectivité du débat en conférence des maires - Le cas échéant, nombre de réunions de travail effectives (en fonction du nombre de thématiques identifiées) et nombre et qualité des participants - Retour qualitatif des élus et des agents sur les apports des réunions d'échange	

C. FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIELS

7. Soutien à la production de logements sociaux en acquisition-amélioration

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Subvention	Ensemble de la 2CCAM	Bailleurs sociaux
Contexte, rappel des constats	Les loyers du parc privé sont élevés et la demande, très supérieure à l'offre, exclut les ménages à ressources modérées, alors que 63 % des ménages de la 2CCAM sont éligibles au parc locatif social. 1430 ménages étaient demandeurs d'un logement locatif social fin 2022 alors que 311 logements seulement ont été attribués pendant l'année, soit 4,6 demandes pour une 1 offre en moyenne. Action Logement observe en moyenne 10 positionnements de candidats par offre publiée sur le site Al'in. Le présent PLH programme une production ambitieuse de nouveaux logements locatifs sociaux, dans son document d'orientations stratégiques (objectifs rappelés sous cette fiche action) : 840 logements locatifs sociaux en 6 ans, représentant le tiers de l'ensemble des logements qui seront produits pendant la période. Ces objectifs s'imposent aux PLU communaux, qui devront les intégrer via les différents outils réglementaires et les OAP. Si 60 % de la production de logements locatifs sociaux ont été programmés en VEFA de 2017 à 2022, l'atonie de la promotion immobilière depuis 2022 se traduit par une baisse de programmation des logements locatifs sociaux. De plus, en cohérence avec les objectifs de réduction de la consommation foncière, la production de logements locatifs sociaux doit prendre sa part des efforts de revalorisation du tissu existant.	
Objectifs visés	Soutenir les opérations locatives sociales réalisées en réinvestissement des bâtiments existants de manière à soutenir la production locative sociale en maîtrise d'ouvrage directe tout en concourant à la valorisation du bâti ancien.	
Descriptif de l'action	Subvention de la 2CCAM aux logements locatifs sociaux produits en acquisition-amélioration en abondement de l'aide communale. L'aide de la 2CCAM est plafonnée à 10 000 € par logement et à 80 000 € par opération. Elle est accordée sur étude du bilan prévisionnel. L'aide de la 2CCAM est limitée à l'aide apportée par la commune, sous une forme financière ou foncière. Le service habitat de la 2CCAM et la commune concernée devront être associés à la réflexion du bailleur en amont de la définition du programme et des travaux à réaliser. L'objectif est de 100 logements soutenus. Les opérations d'ensemble seront privilégiées (versus lots en diffus). L'aide prend en compte les différents types de logements locatifs sociaux : PLAI, PLUS et PLS.	
Partenariat technique ou financier	Communes, EPF 74 et bailleurs sociaux : repérage des bâtiments pouvant se prêter à une acquisition-amélioration et veille sur les ventes de mono-propriétés et ventes en bloc. Commune : soutien financier aux opérations concernées équivalent à celui de la 2CCAM DDT : agréments, conventions, subventions et avantages fiscaux (TVA à taux réduit à 5,5 % pour les PLAI et les PLUS produits en acquisition-amélioration et exonération de TFPB pendant 25 ans) Conseil Départemental : subvention à la production des logements PLAI (à hauteur de 100 €/m² de surface utile) et PLUS (30 €/m²) ou aide aux projets de logements locaux ou innovants Action Logement : selon intérêt du collecteur pour l'opération	
Budget communautaire	Le budget communautaire s'élève à 800 000 € pour les 6 années du PLH. Le besoin en moyens humains est estimé à 100 jours en 6 ans : - une dizaine de jours pour la mise en place du règlement d'intervention - une quinzaine de jours par an en moyenne pour le suivi des opérations présentées par les communes et bailleurs : opportunité du foncier, association à la réflexion	

	sur la granulométrie et le programme de travaux, instruction et versement de l'aide financière (une dizaine d'opérations financées soit 1 à 2 par an).
Calendrier de réalisation	Dès adoption du PLH jusqu'à épuisement du budget dédié
Indicateurs de suivi et évaluation	- Nombre de fonciers étudiés - Nombre d'opérations et de logements réalisés - Caractéristiques des opérations : localisation du foncier (commune et quartier), nature antérieure du foncier, occupation antérieure (occupé/vacant), nature et montant des travaux réalisés

Rappel des objectifs de production de logements et de logements locatifs sociaux

Ces objectifs sont détaillés dans la partie « orientations » du PLH

	Ensemble des logements autorisés de 2025 à 2031		Logements locatifs sociaux à agréer en 6 ans						
	Moyenne annuelle	Soit pour 6 ans	Volume prévu par le PLH	+ rattrapage triennal communes SRU*	Soit total LLS à agréer	Part de l'ensemble des logements autorisés	Part de logements PLAI	Part de logements PLUS	Part de logements PLS
Arâches-la-Frasse	14	84	17		17	20%	20%	60%	20%
Cluses	100	600	150		150	25%	25%	55%	20%
Magland	20	120	24		24	20%	20%	60%	20%
Marnaz	90	540	135	54	189	35%	35%	45%	20%
Mont-Saxonnex	13	80	12		12	15%	0%	80%	20%
Nancy-sur-Cluses	4	24	4		4	15%	0%	80%	20%
Le Reposoir	4	24	4		4	15%	0%	80%	20%
Saint-Sigismond	13	78	12		12	15%	0%	80%	20%
Scionzier	110	660	165	76	241	37%	35%	45%	20%
Thyez	73	438	90	99	189	43%	35%	45%	20%
2CCAM	441	2648	612	229	840	32%	31%	49%	20%
*Objectif triennal en cours : 2023-2025, proratisé pour 2025-2031									
Marnaz et Scionzier sur 4 ans, Thyez sur 6 ans									

8. Mise en place d'une garantie d'emprunt et d'un droit de réservation communautaire

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Garantie d'emprunt	Ensemble de la 2CCAM	Bailleurs sociaux/communes
Contexte, rappel des constats	Les opérations locatives sociales doivent être garanties à 100 %. Le Conseil Départemental garantit à hauteur de 50 % les emprunts contractés pour réaliser des logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) et réhabiliter les logements. Une garantie complémentaire peut être accordée par les communes. En contrepartie, le Conseil Départemental et les communes bénéficient d'un droit de réservation c'est-à-dire de la possibilité de proposer les candidats qui seront présentés à la commission d'attribution des logements. Pour le Conseil Départemental, la garantie d'emprunt confère un droit de réservation sur 10 % des logements de l'opération si 50 % du prêt sont garantis. La convention intercommunale d'attribution a été approuvée en mars 2023. Elle instaure des objectifs territorialisés d'attribution aux ménages selon leur niveau de ressources ou leur situation particulière. Les différents réservataires y contribuent.	
Objectifs visés	Soutenir la production et la réhabilitation des logements locatifs sociaux via la garantie des emprunts Constituer des droits de réservation pour contribuer à la politique d'attribution communautaire	
Descriptif de l'action	Mise en place d'une garantie d'emprunt complémentaire à celle du Département lorsque la commune n'intervient pas ou n'intervient que partiellement. Les emprunts concernés sont les emprunts contractés pour produire des logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI et PLS) ou les réhabiliter. Mise en place d'un droit de réservation des logements garantis selon les mêmes modalités que les droits négociés avec les communes. Les réservations seront affectées aux objectifs de la politique d'attribution. Les ménages bénéficiaires seront identifiés avec le concours de la commune ou via la commission cas bloqués qui se mettra prochainement en place dans le cadre du Plan partenarial de gestion de la demande en logement social et d'information des demandeurs.	
Partenariat technique ou financier	Communes : échange sur l'opportunité d'une intervention de la 2CCAM dans la garantie des emprunts, opération par opération. Le cas échéant, soutien à l'identification des ménages qui seront présentés à la commission d'attribution des logements. Bailleurs sociaux : bénéficiaires de la garantie des emprunts et négociation du droit de réservation. Notification des logements concernés dans le cadre de la gestion en flux. Identification d'un référent chargé de la gestion locative pour dialoguer en cas de nécessité sur le profil des ménages présentés par la 2CCAM.	
Budget communautaire	La garantie d'emprunt n'a pas d'impact budgétaire. Le besoin en animation pour cette action est estimé à 50 jours pendant la durée du PLH : 10 jours pour la mise en place de la garantie et du droit de réservation pour la 1^{ère} opération concernée puis 2 jours par opération (hypothèse de 20 opérations garanties).	
Calendrier de réalisation	Dès adoption du PLH et pour toute sa période de validité	
Indicateurs de suivi et évaluation	- Nombre d'opérations et de logements garantis - Nombre de logements réservés - Modalités d'identification des ménages positionnés et critères de positionnement	

9. Soutien à l'accession sociale

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie	Ensemble de la 2CCAM	Bailleurs sociaux/accédants à la propriété
Contexte, rappel des constats	Le diagnostic a mis en évidence une difficulté des ménages à revenus moyens-intermédiaires à acquérir un logement de qualité. En effet, si des logements sont accessibles à des coûts relativement modérés dans l'ancien (2800 € le m² en moyenne), ces logements nécessitent généralement de coûteux travaux d'amélioration, tandis que les prix des logements neufs s'adressent davantage aux investisseurs ou catégories supérieures de revenus (4700 € le m²). Il s'agit donc d'un enjeu fortement identifié par les élus et investi par plusieurs communes qui souhaitent soutenir des opérations d'accession sociale, notamment sous forme de bail réel solidaire (en réflexion notamment à Marnaz dans le cadre de la ZAC pour une trentaine de logements envisagés, à Thyez, à Arâches-la-Frasse et à Saint-Sigismond). Par ailleurs, dans le cadre de la reconstitution de l'offre démolie dans le quartier des Ewües, deux opérations d'accession sociale sont prévues (TVA à 5,5 %) : - 22 logements dans la rue de la 2^{ème} DB (site du parking des Dalmatiens) ; - 21 logements rue Narcisse Perrin (opération Galilée, ancienne emprise du FJT, opération différée suite à un échec de commercialisation) L'action de la 2CCAM s'inscrit donc en complémentarité des interventions communales.	
Objectifs visés	Soutenir la constitution d'une offre en accession sociale qualitative pour les ménages à ressources moyennes à intermédiaire en mobilisant le parc existant	
Descriptif de l'action	1) Suivi des opérations d'accession sociale prévues dans le cadre de la convention de renouvellement urbain des Ewües (43 logements) 2) Animation par la 2CCAM d'une réflexion avec les bailleurs sociaux sur l'opportunité d'une vente d'une partie de leur patrimoine en bail réel solidaire. Ce montage permet de pérenniser le caractère accessible du bien à la revente. Il évite également aux communes soumises à l'article 55 de la SRU de voir baisser le nombre de logements inclus dans l'inventaire SRU. La vente, enfin, permet aux bailleurs de reconstituer des fonds propres pour de nouvelles opérations. Toutefois, l'action a une visée surtout expérimentale et ne vise pas à une vente massive des logements, afin de ne pas amoindrir l'offre locative sociale. 50 à 80 logements, soit 2 à 3 opérations, sont ciblés à titre indicatif. Les opérations devront : - concerner des immeubles attractifs, en bon état d'entretien et d'une performance énergétique satisfaisante ; - concerner des immeubles où la rotation des locataires est faible ; - permettre une diversification des statuts locatifs dans le quartier. Les conditions de faisabilité et de commercialisation devront être mises en évidence. Le cas des opérations réalisées sur un foncier communal mis à disposition sous forme de bail emphytéotique devra notamment être analysé.	
Partenariat technique ou financier	Principaux bailleurs sociaux du territoire, en lien avec l'USH : étude de leur patrimoine et des conditions de mise en vente en BRS Foncière 74 : assistance au montage pour la perception de la redevance (cession du foncier communal, le cas échéant, à la Foncière) Commune : co-identification des opérations potentiellement concernées, traitement du foncier le cas échéant DDT : association à la réflexion au titre de la convention des logements sociaux	
Budget communautaire	L'action repose sur les moyens d'ingénierie internes de la 2CCAM. Les moyens humains sont estimés à 50 jours au total pour l'animation et le suivi de cette réflexion.	
Calendrier de réalisation	L'action sera lancée en année 3 du PLH afin de phaser le temps de travail des agents en charge de sa mise en œuvre	

Indicateurs de suivi et
évaluation

- effectivité de la mise en œuvre de l'action : contacts pris avec l'USH et les bailleurs, nombre de réunions réalisées, arbitrages finaux rendus
- nombre d'opérations réalisées et nombre de logements concernés le cas échéant
- rapidité de commercialisation et caractéristiques des acquéreurs (configuration familiale, niveau de ressources, lieu et statut antérieur de résidence)

10. Création d'une résidence tremplin pour les jeunes et les actifs en mobilité

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Maîtrise foncière et appel à projet	Quartier doté de services à la population et connecté à la gare	Jeunes en formation ou en emploi, actifs en mobilité
Contexte, rappel des constats	Depuis la fermeture du FJT de Cluses en 2015, le territoire n'est plus doté d'une résidence habitat jeunes, bien qu'un nouveau projet ait été programmé par le PLH 1. Dans le cadre de la réhabilitation de l'ancien hôtel Bargy, la ville de Cluses a toutefois réservé 15 studios gérés par la Foncière du Faucigny à de jeunes actifs dans le cadre de conventions avec notamment l'entreprise SOMFY et la clinique de soins de suite. D'autres logements « jeunes actifs » sont à ce stade envisagés dans la friche Bretton et la ZAC de la Boquette. Le besoin en logement pour les jeunes est quantitativement important et multiforme : - jeunes actifs attirés par les offres d'emploi du territoire ou la proximité de la Suisse, sans solution de logement localement ; - jeunes stagiaires ou apprentis en formation au CFAI de Thyez ou dans les lycées ; - jeunes issus des structures d'hébergement pour mineurs, généralement en apprentissage dans les entreprises de la vallée ; Ces derniers sont très fréquemment orientés vers les résidences sociales du territoire, ce qui induit deux problématiques importantes : - un enjeu de mixité au sein des résidences, qui doivent pouvoir continuer à accueillir un public diversifié en termes d'âge et de situation sociale ; - un enjeu d'accompagnement des jeunes, les résidences sociales ne disposant en moyenne que d'un équivalent temps plein pour 100 résidents (en foyer pour mineurs, le ratio est de 1 pour 10). Une réflexion en cours des partenaires locaux conclut à la nécessité de créer une résidence habitat jeunes pour « absorber » une partie de ce public. L'enjeu pour cette nouvelle résidence services sera toutefois d'éviter une spécialisation sur le public des ex mineurs non accompagnés ce qui implique d'être vigilant à un décroisement de l'offre d'accueil. Lors d'un groupe de travail avec les principaux partenaires concernés, le besoin d'offre supplémentaire pour les jeunes en insertion professionnelle, en formation et en mobilité professionnelle a été évalué à au moins 80 places.	
Objectifs visés	Accompagner les parcours de formation et d'emploi par une offre collective de logements adaptés aux jeunes	
Descriptif de l'action	Création d'une résidence « tremplin » : résidence de logements meublés avec services et à affectation rapide. La résidence doit permettre de répondre à plusieurs profils de jeunes : actifs en mobilité arrivant dans le territoire, jeunes en formation dans le CFAI et les lycées, jeunes en insertion professionnelle. La capacité d'accueil est évaluée à 80 à 100 places au regard de l'importance des besoins, de la nécessité de mixer les publics et des contraintes d'équilibre de fonctionnement des résidences. Cette capacité pourrait être répartie entre plusieurs sites en fonction de la capacité des sites envisagés et de leur localisation. Ces derniers devront être localisés à proximité des services et bien connecté à la gare et à l'offre de mobilité en transports collectifs et modes doux. Des fonciers déjà bâtis sont à privilégier pour concourir au réinvestissement du tissu déjà urbanisé. Une attention particulière y sera accordée dans le cadre du plan d'action foncière (action 5). Le montage sera à déterminer par l'opérateur, avec deux pistes principales : la résidence sociale et la résidence hôtelière à vocation d'emploi. Dans les deux cas, il est courant que l'opérateur réalisant la construction en confie ensuite la gestion à un tiers spécialisé. Il conviendra dans ce cas de s'assurer que le projet prenne en compte le projet social du futur gestionnaire. Deux points de vigilance sont à considérer : - l'importance des moyens humains qui seront consacrés par le gestionnaire pour animer la résidence, orienter si nécessaire les résidents nécessitant un accompagnement et veiller à l'occupation sereine. Dans cette optique, si la	

	résidence est éclatée entre plusieurs sites, il conviendra d'envisager une gestion commune permettant au gestionnaire de mutualiser son personnel ; - l'équilibre budgétaire d'ensemble du projet : le coût d'investissement de l'opérateur ainsi que les charges de fonctionnement doivent être équilibrés par les redevances des occupants. Ces dernières devant rester contenues, la charge foncière doit également l'être. Si la mobilisation de fonciers déjà bâtis se révèle difficile à équilibrer, des contributions devront être recherchées : minoration du coût du foncier, participation aux travaux, subventions d'équilibre, vente de droits de réservation, etc. Le rôle de la 2CCAM consistera à choisir le ou les site(s) foncier(s) en lien avec les communes et le plan d'action foncière (action 5) et, si nécessaire, à le(s) acquérir et mettre à disposition d'un opérateur. La 2CCAM aura également la responsabilité d'animer le réseau des partenaires concernés par l'habitat des jeunes au moment de la gestation de la résidence pour qu'elle réponde bien aux différentes attentes, mais également dans la durée pour veiller au bon fonctionnement et à la mixité sociale des différentes résidences. Ces partenaires sont notamment le futur gestionnaire de la résidence tremplin, les gestionnaires des résidences sociales existantes (AATES et ALFA3A), la Mission locale, la fondation Alia, le SIAO, la Ville de Cluses/la Foncière du Faucigny (logements jeunes), la(es) commune(s) d'implantation de la résidence, etc. Action Logement, la DDT, la DDETS et le Conseil Départemental devront également être associés aux réflexions. Enfin, la 2CCAM devra favoriser le relogement des jeunes en sortie pour l'ensemble des résidences via ses politiques et outils d'orientation des attributions (CIA, droits de réservation, commission cas bloqués, etc.) en lien avec les partenaires.
Partenariat technique ou financier	EPF74/communes : identification du foncier Action logement : soutien au montage et à la recherche d'un opérateur, lien avec les entreprises, co-financement de l'opération en contrepartie de droits de réservation Futur opérateur et gestionnaire : montage du projet en lien avec les partenaires locaux cités plus haut Commune(s) d'implantation : choix des sites et participation si nécessaire au déficit de l'opération au titre de la valorisation urbaine et patrimoniale Conseil Départemental : soutien à l'investissement à hauteur de 30 %, dans la limite de 400 000 € DDT : financement en cas de résidence sociale Employeurs : calibrage des besoins, acquisition éventuelle de droits de réservation
Budget communautaire	La 2CCAM pourrait avoir à acquérir le foncier et à participer au coût des travaux de réhabilitation et restructuration de manière à équilibrer l'opération tout en contenant les niveaux de redevance. Un budget de 800 000 € est provisionné à titre indicatif mais devra être réévalué dans l'étude de faisabilité réalisée par l'opérateur. Un budget complémentaire est à prévoir par la(es) commune(s) d'accueil au titre de la valorisation d'un site urbain. Les moyens humains à affecter à cette action sont estimés à 150 jours se ventilant entre les différentes missions énoncées : participation au repérage et à la validation des sites fonciers, recherche d'un opérateur, participation aux réflexions sur la faisabilité et le montage, animation du partenariat, calibrage des aides locales au projet, puis suivi des affectations et de l'équilibre de peuplement dans la durée.
Calendrier de réalisation	L'action sera initiée lorsque le plan d'actions foncier aura été réalisé, vraisemblablement en année 2 du PLH. La phase de montage s'étendra au moins sur une année avec une concentration de la charge de travail à cette étape. Les agents seront peu mobilisés pendant la phase de travaux, d'une durée d'un à deux ans puis le seront à nouveau à l'occasion des attributions de logements (année 5) puis pour le suivi
Indicateurs de suivi et évaluation	- réalisation de la résidence dans un ou plusieurs sites déjà bâtis - taux d'occupation de la résidence et part des différents profils de jeunes - filières d'orientation des résidents (part des différents « prescripteurs ») - qualité de la vie sociale et attractivité de la nouvelle résidence à dire d'expert - qualité de la vie sociale et attractivité des résidences sociales préexistantes - durée d'occupation des logements et solutions de relogement mobilisées

11. Mise en œuvre des outils du PPGD et de la CIA

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie	Ensemble de la 2CCAM	Demandeurs d'un logement social
Contexte, rappel des constats	La Conférence intercommunale du logement, installée en 2017, a adopté une convention intercommunale d'attribution en mars 2019. Elle instaure des objectifs territorialisés et différenciés d'attribution d'un logement locatif social selon les niveaux de ressources et situations des demandeurs, dans l'objectif d'améliorer la mixité socio-spatiale et l'accès de toutes les catégories de demandeurs au logement, dans un contexte de forte tension sur le parc locatif social avec environ 1400 demandes pour 300 attributions annuelles. Un plan partenarial de gestion de la demande en logement social et d'information des demandeurs d'un logement social a également été approuvé en 2023. Il doit favoriser une posture active et éclairée du demandeur. Ces deux politiques s'appuient sur plusieurs outils de mise en œuvre dont le déploiement se poursuivra pendant les 6 années du PLH.	
Objectifs visés	Mettre en œuvre et suivre les objectifs de la CIA et du PPGD en déployant leurs dispositifs opérationnels	
Descriptif de l'action	Mise en œuvre par la 2CCAM des différents outils prévus par la CIA et le PPGD : - Dans le cadre de la CIA - o Comité de relogement (suivi des relogements dans le cadre des opérations de renouvellement urbain) - o Commission de coordination chargée du suivi des objectifs de la CIA (produisant un bilan annuel des attributions au regard des objectifs de la CIA) - o Mise en place d'un observatoire partagé du logement social, permettant d'analyser la capacité des différents groupes d'habitat social à contribuer aux objectifs de la CIA. - Dans le cadre du PPGD - o Commission cas complexes permettant le diagnostic partagé et l'orientation vers le logement des ménages ayant des freins particuliers pour accéder au logement social - o Les critères et pondérations de cotation de la demande sont définis dans le plan. Ils doivent être mis en œuvre. La mise en œuvre de ces outils repose sur un agent de la 2CCAM dont le temps de travail sur cette action est évalué à environ un quart temps.	
Partenariat technique ou financier	Communes : information des demandeurs, participation aux objectifs de la CIA via leurs droits de réservation, utilisation de la cotation, participation à la commission cas complexes (identification de situations, alimentation du diagnostic partagé, contribution au relogement) Bailleurs sociaux : idem + participation aux relogements opérationnels et mutations en inter-bailleur DDETS et Conseil Départemental : contribution aux objectifs de la CIA et aux relogements opérationnels/cas complexes via leur contingent Travailleurs sociaux des différentes institutions : participation aux instances	
Budget communautaire	L'action repose sur les moyens d'ingénierie internes de la 2CCAM. Les moyens humains sont estimés à 300 jours au total pour l'animation de cette action.	
Calendrier de réalisation	Action déjà enclenchée et à poursuivre pendant les 6 années du PLH	
Indicateurs de suivi et évaluation	- Effectivité de la mise en œuvre des différents outils - Nombre de réunions des différentes instances et qualité des participants - Adéquation des attributions aux objectifs de la CIA : part des attributions au 1^{er} quartile, en général, en et hors QPV ; part des demandes de mutation dans les attributions - Nombre de ménages présentés par les partenaires à la commission cas complexes, taux de labellisation et taux de relogement des ménages reconnus prioritaires	

D. MIEUX REpondre AUX BESOINS SPECIFIQUES

12. Suivi de l'offre locale en hébergement collectif

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie	Ensemble de la 2CCAM	Ménages défavorisés et résidences collectives existantes
Contexte, rappel des constats	La 2CCAM dispose d'une importante offre en hébergement et logement accompagné avec 1 CHRS, 4 résidences sociales et 2 pensions de famille, totalisant 333 places. Un besoin de places supplémentaires en hébergement d'urgence est identifié mais un échange avec la DDETS a conclu à l'absence de crédits de l'État pour l'ouverture de nouvelles places. Concernant les résidences sociales, elles sont saturées. L'action 10 consacrée à la création d'une nouvelle résidence mobilité et à la veille sur l'occupation des résidences répond à ce besoin. Des besoins d'amélioration du bâti existant sont par ailleurs identifiés pour le CHRS Saint-Martin de Cluses et la résidence sociale Lionel Terray de Marnaz. Bien que ces besoins soient identifiés par les propriétaires et gestionnaires des résidences, ils peinent à se traduire par un projet d'amélioration des conditions d'accueil. Concernant la résidence sociale Lionel Terray, ALFA3A, gestionnaire de la résidence, a pu l'acquérir à Haute-Savoie Habitat, ce qui devrait faciliter l'émergence d'un projet de réhabilitation. Les besoins de réhabilitation sont l'objet de la première partie de cette fiche action. Par ailleurs, le CHRS identifie un besoin en accueil de jour pour capter les personnes à la rue ou fortement précarisées et les orienter vers les structures d'insertion. Là encore, les crédits de l'État ne permettent pas de déployer de nouveaux moyens. En revanche, la mutualisation d'un accueil de jour mobile en camion avec les territoires limitrophes de la vallée pourrait être opportune pour la DDETS, nécessitant l'animation d'une réflexion avec les communautés de communes de Faucigny Glières et du Pays du Mont Blanc et les communes de Bonneville et Sallanches.	
Objectifs visés	Amélioration des conditions d'accueil des personnes sans domicile et des ménages précaires	
Descriptif de l'action	Soutien aux communes de Cluses et de Marnaz dans l'animation de la réflexion sur la réhabilitation du CHRS Saint-Martin et de la résidence sociale Lionel Terray en lien avec les propriétaires des bâtiments et les gestionnaires : Scouts de Cluses propriétaires du bâtiment du CHRS, l'association Saint-Martin en étant le gestionnaire, et ALFA3A désormais propriétaire et gestionnaire de Lionel Terray, ainsi que la DDETS. L'intervention de la 2CCAM consiste à faciliter le dialogue et l'émergence du projet : impulsion, suivi du dossier, appui technique. Concernant l'accueil de jour, il s'agit d'initier un échange avec les communautés de communes de Faucigny Glières et du Pays du Mont Blanc ainsi que les villes de Cluses, Bonneville et Sallanches, en lien avec la DDETS, le gestionnaire de l'accueil de jour de Bonneville (association les Bartavelles) et l'association Saint-Martin, pour envisager les modalités et conditions de réussite d'un accueil de jour mobile. Là encore, l'action de la 2CCAM consiste à animer la réflexion (initiative et suivi notamment).	
Partenariat technique ou financier	Association Saint-Martin et ALFA3A : définition des besoins et participation à la réflexion sur le programme de travaux et le financement Scouts de Cluses et ALFA3A : maîtrise d'ouvrage des opérations DDETS : appui aux réflexions notamment sur les montages possibles et financements mobilisables ANAH : crédits d'ingénierie pour une assistance à maîtrise d'ouvrage, crédits pour l'humanisation des structures d'hébergement (sous conditions, 50 % des travaux, subvention limitée à 10 000 €/logement) Communes de Cluses et Marnaz : appui aux réflexions sur l'amélioration du CHRS et de la résidence sociale, notamment concernant le foncier et les règles d'urbanisme	

	CC de Faucigny-Glières et du Pays du Mont Blanc, en lien avec les communes de Bonneville et Sallanches, le CHRS des Bartavelles et l'association de la Maison Saint-Martin : participation à la définition des besoins en halte de jour et au montage d'un projet
Budget communautaire	Pas de budget d'investissement prévu à ce stade. A envisager éventuellement si nécessaire selon besoins des projets Moyens humains estimés : une dizaine de jours pour chacun des accompagnements soit 30 jours au total sur la durée du PLH
Calendrier de réalisation	Dès mise en œuvre du PLH pour une durée prévisionnelle d'une année
Indicateurs de suivi et évaluation	- Nombre de réunions provoquées par la 2CCAM - Effectivité d'un arbitrage rendu sur chacun des projets

13. Coordination et partage d'expériences sur les opérations d'habitat inclusif pour les personnes âgées et handicapées

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie	Ensemble de la 2CCAM	Personnes âgées et handicapées/communes
Contexte, rappel des constats	L'offre en hébergement et logement adapté aux personnes âgées et handicapées se compose de trois EHPAD (Cluses, Marnaz et Magland), trois résidences autonomie (dont deux résidences services privées), des logements locatifs sociaux dédiés (Papy Loft à Thyez), des appartements de soutien et un foyer de vie pour personnes présentant une déficience intellectuelle. Dans le cadre de l'OPAH, un accompagnement est également en place pour les travaux d'adaptation à la perte de mobilité et au handicap. La 2CCAM a élargi le périmètre des bénéficiaires aux ménages à ressources intermédiaires. Ce champ d'intervention devrait être dynamisé par la communication nationale autour de Ma Prime Adapt'. Avec le vieillissement démographique du territoire, le besoin en habitat accessible aux personnes à mobilité réduite s'accroît, notamment dans le parc locatif social, mais les demandes en logement adapté au handicap, y compris familiaux, restent également insatisfaites. Des projets sont en cours à Cluses (relocalisation/extension du foyer-logement), Marnaz (habitat inclusif) et Scionzier (habitat partagé). Au-delà de ces projets, l'habitat des personnes âgées et handicapées est un sujet de préoccupation pour d'autres communes. Toutefois, ces communes n'identifient pas nécessairement leurs modalités d'intervention dans ce domaine.	
Objectifs visés	Favoriser l'émergence de projets d'habitat inclusif pour les personnes âgées et handicapées grâce à un partage d'expériences auprès des communes déjà engagées dans de tels projets	
Descriptif de l'action	Groupe de travail destiné aux élus et techniciens communaux, animé par la 2CCAM, pour partager les expériences de Marnaz, Scionzier et Cluses et soutenir méthodologiquement les communes intéressées par ce type de projet. 2 ou 3 sessions sont envisagées, avec la participation de la direction de l'autonomie du Conseil départemental.	
Partenariat technique ou financier	Communes : participation aux réunions du groupe de travail, soit pour présenter leur projet, soit pour recueillir de l'information et de la méthode Conseil départemental (direction de l'autonomie) : participation à un ou plusieurs groupes pour apporter des éléments de méthode et d'information : analyse des besoins, types d'offre, montages possibles, rôle de la commune, financements mobilisables...	
Budget communautaire	L'action repose sur les moyens d'ingénierie internes de la 2CCAM. Les moyens humains sont estimés à 25 jours au total pour l'animation de trois ateliers.	
Calendrier de réalisation	L'action n'est pas prioritaire dans le déroulé du PLH. Il est prévu de la mettre en œuvre dans la 2 ^{ème} moitié de l'année 2.	
Indicateurs de suivi et évaluation	- Nombre de réunions de travail réalisées - Nombre de communes participantes - Nombre de projets/logements d'habitat inclusif réalisés	

14. Mise en œuvre du schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du voyage

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Gestion et financement	Ensemble de la 2CCAM	Gens du voyage itinérants et ancrés dans le territoire
Contexte, rappel des constats	Une aire d'accueil de 30 places est en service à Thyez ainsi que 12 emplacements de terrains familiaux locatifs à Cluses. Ces derniers ont été réalisés avant le décret de 2019 édictant des normes d'aménagement et de gestion (pas d'individualisation des terrains, ni de pièce de vie par exemple). Des auto-constructions et une suroccupation y sont constatées. Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du voyage prévoit par ailleurs que la 2CCAM participe financièrement à l'aménagement d'une nouvelle aire d'accueil située dans le territoire de la CC4R, à hauteur de 15 places. Enfin, elle devra participer au financement de l'aire de grand passage prévue dans le territoire du SIGETA.	
Objectifs visés	Mettre en œuvre les prescriptions du schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du voyage de Haute-Savoie	
Descriptif de l'action	1) Poursuite d'un entretien et d'une gestion qualitative des équipements existants : aire d'accueil de Thyez et terrains familiaux locatifs 2) Participation financière à l'aire d'accueil qui sera réalisée dans la communauté de communes des 4 Rivières 3) Participation financière à l'aire de grand passage qui sera réalisée dans le territoire du SIGETA	
Partenariat technique ou financier	Communes de Cluses et Thyez : inclusion territoriale des occupants des terrains familiaux et de l'aire d'accueil (scolarisation, domiciliation pour Thyez, accès aux services et loisirs...) CC4R : aménagement de la nouvelle aire d'accueil au financement duquel participera la 2CCAM SIGETA : aménagement de la nouvelle aire de grand passage au financement de laquelle participera la 2CCAM	
Budget communautaire	Le budget communautaire affecté aux différentes sous-actions, hors aire d'accueil de la CC4R, est évalué à 888 000 € pour les 6 années du PLH. Il se décompose de la manière suivante : - Gestion et entretien de l'aire d'accueil et des terrains familiaux : environ 100 000 € par an de reste à charge (redevances et ALT2 déduites), correspondant au marché de gestion externalisée, aux réparations/investissements réalisés par la 2CCAM et aux fluides non acquittés par les familles, soit 600 000 € en 6 ans. - Création de l'aire de grand passage par le SIGETA : un budget de 261 000 € est annoncé pour la 2CCAM pour l'aménagement. La part 2CCAM du coût de fonctionnement est évaluée à 4 500 € par an (soit 27 000 € pour 6 ans). Un coût supplémentaire sera donc à prévoir pour la participation de la 2CCAM à l'aire qui sera réalisée par la CC4R. Concernant les moyens humains, le suivi est évalué à une vingtaine de jours par an.	
Calendrier de réalisation	L'entretien et la gestion des équipements existants sont réalisés de manière pérenne donc pendant les 6 années du PLH. Les nouveaux équipements prévus par le schéma n'étant quant à eux pas localisés dans le périmètre intercommunal, la 2CCAM n'en maîtrise pas le calendrier de réalisation.	
Indicateurs de suivi et évaluation	- Taux d'occupation des équipements - Taux d'impayés sur les redevances et les loyers, ainsi que sur les fluides pour l'aire d'accueil - Taux d'inscription et d'assiduité scolaire des enfants présents dans les équipements - Autres indicateurs d'inclusion territoriale selon disponibilité : fréquentation des associations et clubs sportifs ou culturels, liens avec le CCAS, suivi médical local...	

15. Soutien au logement saisonnier

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie et financement	Communes de balcon/montagne	Travailleurs saisonniers du tourisme
Contexte, rappel des constats	6 communes de la 2CCAM sont classées touristiques et soumises à ce titre à l'obligation de signer avec l'État une convention pour le logement des travailleurs saisonniers. 3 conventions sont élaborées : - une couvrant la station de Flaine, commune à Magland et Arâches-la-Frasse, et la station des Carroz, élaborée en 2024, - une convention commune pour les stations villages de Nancy-sur-Cluses, du Mont-Saxonnet et du Reposoir, élaborée en 2024, - une à Cluses, arrivée à échéance fin 2024. La 2CCAM est signataire de ces conventions. Des besoins en logement pour les saisonniers du tourisme sont identifiés dans la station de Flaine. Dans les stations villages, on observe une hausse de la demande bien qu'elle y reste plus limitée. Pour la commune d'Arâches-la-Frasses, deux projets devraient répondre en partie aux besoins : création d'un nouveau foyer de 50 logements à Flaine (dans la commune de Magland) par le syndicat intercommunal (l'Etoile polaire II) et création de 18 logements communaux supplémentaires aux Carroz (ancienne colonie de vacances de l'IGESA). Dans le cadre de la réhabilitation du camping de Cluses, la Ville envisage également d'y réserver aux saisonniers quelques mobil-homes ou emplacements pour camions aménagés. En complément de ces projets d'accroissement de l'offre dédiée, les conventions prévoient la mobilisation des lits froids au bénéfice des saisonniers.	
Objectifs visés	Soutenir les communes dans la mise en œuvre des conventions sur le logement saisonnier et notamment la création de logements saisonniers et la mobilisation des lits froids	
Descriptif de l'action	1) Création de 16 logements saisonniers à Cluses Dans le cadre de la réhabilitation de la friche BRETTON, la 2CCAM prévoit d'acquérir les logements à l'étage du musée intercommunal de l'horlogerie et du décolletage afin de les mettre à disposition des travailleurs saisonniers. Le programme de travaux prévoit 4 T1, 9 T1 en duplex et 3 T2, soit 16 logements pour une capacité maximale de 18 lits. Ces logements bénéficient d'un financement en investissement du plan intégré territorial (PITER) du programme européen de coopération transfrontalière - Interreg V-A France Italie / ALCOTRA (Alpes Latines COopération TRAnsfrontalière). Les modalités d'attribution et de gestion de ces logements sont en réflexion. Il est envisagé à ce stade de confier la gestion des logements à un opérateur externe. 2) Soutien à l'animation des conventions pour le logement des saisonniers Compte-tenu de l'importance de la logique de station, l'animation des conventions repose essentiellement sur les communes stations. Toutefois, une intervention de la 2CCAM est prévue pour : - mettre en commun les bonnes pratiques des différentes communes. Elle prendra la forme de réunions d'échanges organisées à l'initiative de la 2CCAM - apporter un soutien en ingénierie sur la mobilisation des lits, notamment sur : - o la définition d'un argumentaire (importance des saisonniers pour la vitalité de la station/la valeur patrimoniale du bien), - o les informations sur les dispositifs de sécurisation des impayés et dégradations (garantie Visale), - assister les communes dans le suivi des conventions (approbation, animation et bilan) 3) Observatoire de l'offre de logement pour les saisonniers Un observatoire de l'offre de logements pour les saisonniers est également intégré à la fiche action 16 (observatoire de l'habitat).	
Partenariat technique ou financier	Communes : compétentes pour la mise en œuvre de la convention.	

	Union européenne (Interreg) : subvention au projet de création des logements saisonniers Action logement, Conseil départemental 74 : prêts et subventions éventuelles au projet de création des logements saisonniers
Budget communautaire	Le coût de réhabilitation des étages concernés de la friche Bretton en logement saisonnier est estimé à 1,99 M€. A ce stade, une subvention de 1,1 M€ est attendue dans le cadre du PITER (union européenne) soit un reste à charge de 890 000 € pour la 2CCAM. D'autres financements sont à envisager (prêt Action logement au titre du logement saisonnier, subvention du Conseil départemental au titre des opérations sociales innovantes, notamment). Les modalités de fonctionnement ne sont pas arrêtées mais le projet prévoit que les recettes de location couvrent les frais de gestion. Les moyens humains à mobiliser en interne par la 2CCAM en complément des communes sont estimés à une vingtaine de jours par an pour le suivi des conventions (observatoire chiffré dans l'action 16) et à une trentaine de jours pour le suivi des logements saisonniers communautaires.
Calendrier de réalisation	Création et gestion des logements saisonniers : à préciser Animation et observation : dès la 1^{ère} année de mise en œuvre du PLH et pour toute sa durée
Indicateurs de suivi et évaluation	- Création effective des logements saisonniers et coût pour les saisonniers ou leurs employeurs - Taux d'occupation des logements, nombre de demandes insatisfaites - Nombre de lits froids captés, localisation, taux et durée d'occupation

E. METTRE EN PLACE UNE GOUVERNANCE DYNAMIQUE

16. Pilotage et animation globale du PLH

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie	Ensemble de la ZCCAM	Communes, opérateurs, particuliers...
Contexte, rappel des constats	Le suivi des actions du PLH a été assuré les 3 premières années dans le cadre d'une commission habitat. Par la suite, seule la commission qualité de vie a été réunie pour le suivi de certains dossiers, notamment l'OPAH. Les échanges avec les partenaires se sont réalisés dans le cadre des projets, notamment ceux de la politique de la ville avec les revues de projet régulières et la politique d'attribution et d'accompagnement des demandeurs avec la mobilisation de la CIL. Il n'y a toutefois pas eu, ces dernières années, d'instance de pilotage centralisée et partenariale pour le suivi du PLH et son évaluation en continu. Un bilan triennal a été réalisé en 2021. En revanche, ni les bilans annuels, ni l'observatoire n'ont été réalisés, dans un contexte de moyens humains insuffisants affectés au suivi du PLH. Le calibrage à un mi-temps des moyens d'animation nécessaires au PLH semble avoir été insuffisant.	
Objectifs visés	Permettre le pilotage de la politique de l'habitat par les élus Animer de manière dynamique la mise en œuvre du programme d'actions Maintenir des relations régulières avec les partenaires locaux de l'habitat Suivre l'avancement des objectifs et assurer une veille sur les évolutions marquantes du contexte dans une optique d'évaluation continue de la politique menée	
Descriptif de l'action	Trois instances de suivi politique et technique sont proposées 1) Commission thématique : la commission qualité de vie restera l'instance dédiée au suivi courant des actions du PLH, avec des séances spécifiques aux sujets habitat si nécessaire 2) Comité technique : chaque année, ce comité réunissant les principaux partenaires locaux de l'habitat (DDT, DDETS, bailleurs sociaux, EPF, résidences collectives, Mission locale, ADIL...) examinera le bilan annuel du PLH et une synthèse des travaux de l'observatoire. La présence des partenaires permettra une co-analyse des difficultés éventuelles de mise en œuvre du programme d'actions mais aussi d'alimenter la veille sur les évolutions institutionnelles, réglementaires, sociales ou contextuelles. La synthèse du comité technique sera présentée aux élus de manière à proposer si nécessaire des orientations des moyens mobilisés dans le cadre du PLH 3) Comité de pilotage : il sera rendu compte aux élus de ces travaux lors d'un comité de pilotage annuel. Il pourra éventuellement être raccroché au calendrier de la CIL afin de ne pas multiplier les temps de réunion. Au-delà de la préparation de ces instances, les agents du service habitat seront chargés : - Du suivi et de l'animation des actions du programme tels que décrits dans les fiches actions ci-dessus, dont les moyens d'animation sont intégrés au chiffrage de chaque action ; - Des bilans annuels et du bilan triennal ; - De la réalisation de l'observatoire de l'habitat et du foncier (voir ci-dessous) ; - De la participation aux instances partenariales et des relations avec les communes et les partenaires au fil de l'eau ; - De la veille documentaire et de la réponse aux éventuels appels à projets	
Partenariat technique ou financier	EPF 74 : appui au volet foncier de l'observatoire Observatoire départemental de la Haute-Savoie, MCMA, PLS ADIL : données et indicateurs locaux Bailleurs sociaux, promoteurs, agences immobilières, syndicats de copropriété, travailleurs sociaux, associations spécialisées : participation au comité technique annuel et à l'analyse de la mise en œuvre des actions et du contexte.	

	Les besoins en ressources humaines internes sont évalués au total à 2,2 ETP en moyenne. Les ressources actuelles se composent de 2,1 ETP : 1 chargé de mission PLH, 0,7 ETP de chargée de mission OAPH CD (poste également en charge de la politique de la ville), 0,4 ETP de la responsable habitat et solidarité.
Budget communautaire	L'animation est entièrement portée en interne (y compris le bilan triennal). Un budget de 2000 € par an est toutefois prévu pour des actions de communication (édition de plaquettes ou affiches). Le besoin concernant l'animation globale du PLH telle que décrite ci-dessus est estimé à un peu moins de 90 jours par an : - Animation des instances politiques et techniques : 15 jours par an - Observatoire de l'habitat et du foncier : une vingtaine de jours par an - Bilans annuels : une vingtaine de jours par an (hors années de bilan triennal) - Bilan à 3 ans : 50 jours (bilan final non budgété car probablement intégré à la révision future vers le PLH 3) intégrant une présentation au CRHH - Relations aux communes et partenaires, veille, formations, appels à projets... : 30 jours par an
Calendrier de réalisation	Pendant toute la durée du PLH
Indicateurs de suivi et évaluation	- Réalisation des bilans et observatoires - Nombre de comités techniques annuels - Nombre de commissions dédiées au sujet habitat - Tenue des COPIL annuels

Contenu de l'observatoire de l'habitat et du foncier

Si l'observatoire de l'habitat n'avait pas été mis en place pendant le 1^{er} PLH, le service habitat de la 2CCAM a commencé à constituer son observatoire pendant la période d'élaboration du PLH 2.

L'observatoire de l'habitat et du foncier pourrait être conçu sous la forme suivante :

- Un tableau de bord de données statistiques actualisées annuellement ou bi-annuellement, disponibles à l'échelle communautaire et à l'échelle de chacune des communes (sous réserve de disponibilité), transmis sur demande aux services ou communes
 - o Couvrant notamment les thématiques suivantes :
 - démographie (nombre d'habitants et évolution démographique, âge, composition familiale des ménages...),
 - logements (nombre de logements, taille des logements, part des résidences principales, secondaires et vacantes, part des maisons et appartements, part des propriétaires et des locataires...),
 - habitat (taux de logements locatifs sociaux ; demande locative sociale et attributions, ventilation des attributions par quartile et selon les objectifs de la CIA ; indices de peuplement des résidences locatives sociales ; indices de fragilité des copropriétés ; niveaux de loyers dans le parc privé...),
 - foncier (nombre de logements autorisés ; prix médians des logements vendus en neuf et à la revente ; acquisitions foncières et autres interventions des communes et de la 2CCAM dans le cadre du Plan d'action foncière et du suivi des DIA...),
 - populations spécifiques (nombre de places en hébergement d'urgence, d'insertion, résidences sociales ; hébergements pour les saisonniers ; lits et logements dédiés aux personnes âgées et/ou handicapées ; places en aire d'accueil et terrains familiaux locatifs pour les Gens du voyage...).
 - o Issues des différentes bases de données en accès grand public ou actualisées auprès des fournisseurs : INSEE, RPLS, SITADEL, FILOCOM, SRU, SNE, LOVAC/ZLV, OPS, observatoire départemental des loyers, CECIM, MCMA/UrbanSIMUL...
- En complément, possibilité de traiter des données thématiques selon besoin, avec éclairage par des partenaires ou experts. Dans le domaine du foncier, en particulier, une actualisation du plan d'action foncière pourrait être proposée au besoin sous la forme d'une analyse du gisement foncier d'un secteur stratégique ou d'un besoin foncier particulier, en s'appuyant sur l'outil local MCMA ou l'outil national UrbanSIMUL.
- Restitution et analyse des données clefs de l'observatoire lors du comité technique annuel prévu dans la gouvernance de la fiche-action 16
- Publication annuelle de ces analyses sous la forme d'une « lettre de l'habitat », à destination des élus et du grand public.

CALENDRIER PREVISIONNEL DE MISE EN ŒUVRE

Orientation	N°	Actions	mi-2025	2026	2027	2028	2029	2030	mi-2031
Valoriser le parc existant	1	Poursuite de l'OPAH et mise en place du Pacte territorial	x	x	x				
			x	x	x	x	x	x	x
	2	Repérage des opportunités de reconquête des lits froids		2ème trimestre					
	3	Dispositifs curatifs des copropriétés dégradées des Ewües et du Crozet	x	x	x	x	x		
	4	Dispositif de prévention des copropriétés fragiles			x	x	x	x	x
Maîtriser le développement territorial et résidentiel	5	Elaboration d'un plan d'action foncière	x						
	6	Ateliers d'échanges intercommunaux	x	x	x	x	x	x	x
Faciliter les parcours résidentiels	7	Soutien à la production de logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration	x	x	x	x	x	x	x
	8	Mise en place d'une garantie d'emprunt et d'un droit de réservation communautaire	x	x	x	x	x	x	x
	9	Soutien à l'accession sociale				x	x	x	x
	10	Création d'une résidence tremplin pour les jeunes et actifs en mobilité		x	x	x	x	x	x
	11	Mise en œuvre des outils du PPGD et de la CIA	x	x	x	x	x	x	x
Mieux répondre aux besoins spécifiques	12	Suivi de l'offre locale en hébergement collectif	x	x					
	13	Coordination et partage d'expérience opérations habitat inclusif personnes âgées et/ou handicapées		2ème trimestre	x				
	14	Mise en œuvre du schéma des GDV	x	x	x	x	x	x	x
	15	Soutien au logement saisonnier	x	x	x	x	x	x	x
Mettre en place une gouvernance dynamique	16	Pilotage et animation globale du PLH	x	x	x	x	x	x	x

SYNTHESE DU BUDGET

Le budget total du PLH est estimé à environ 7,11 M€ pour les 6 années du PLH soit 1,19 M€ par an en moyenne, intégrant les postes des agents de la ZCCAM.

Le besoin en ressources humaines est estimé à 2,23 ETP en moyenne pendant les 6 années du PLH.

Ils s'élèvent actuellement à 2,1 ETP :

- 1 chargé de mission habitat,
- 0,7 ETP d'animation de l'OPAH copropriétés des Ewües (pris en charge à 50 % par l'ANAH)
- 0,4 ETP de responsable habitat et solidarité

Ces besoins sont ventilés par action dans le tableau ci-dessous.

Orientation	N°	Actions	Sous-action	Financement 2CCAM pour 6 ans (TTC)	mi-2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Investissement /fonctionnement	Ressources pour 6 ans (jours)
Valoriser le parc existant	1	Poursuite de l'OPAH et mise en place du Pacte territorial	OPAH	1.316.000 €	263.200 €	526.400 €	526.400 €						I	45
			Pacte territorial	318.215 €	17.715 €	36.000 €	37.000 €	65.000 €	65.000 €	65.000 €	32.500 €		F	120
	2	Repérage des opportunités de reconquête des lits froids		30.000 €		30.000 €							F	20
	3	Dispositifs curatifs des copropriétés dégradées des Ewües et du Crozet	Animation OPAH CD Ewües										F	630
			Travaux OPAH CD Ewües	224.460 €	24.940 €	49.880 €	49.880 €	49.880 €	49.880 €				I	
			Sous-stations Ewües	48.355 €	6.044 €	12.089 €	12.089 €	12.089 €	6.044 €				I	
			Convention portage CDCH Ewües	556.433 €	61.826 €	123.652 €	123.652 €	123.652 €	123.652 €				I	
			Animation OPAH CD Crozet	250.000 €	31.250 €	62.500 €	62.500 €	62.500 €	31.250 €				F	90
			Travaux OPAH CD Crozet	326.638 €		81.660 €	81.660 €	81.660 €	81.660 €				I	
	4	Dispositif de prévention des copropriétés fragiles		A chiffrer ultérieurement									F	135
Maîtriser le développement territorial et résidentiel	5	Elaboration d'un plan d'action foncière		ingénierie uniquement									F	30
	6	Ateliers d'échanges intercommunaux		ingénierie uniquement									F	60
Faciliter les parcours résidentiels	7	Soutien à la production de logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration		800.000 €	66.667 €	133.333 €	133.333 €	133.333 €	133.333 €	133.333 €	66.667 €		I	100
	8	Mise en place d'une garantie d'emprunt et d'un droit de réservation communautaire		ingénierie uniquement										50
	9	Soutien à l'accession sociale	Réflexion bailleurs vente BRS	ingénierie uniquement									F	50
			Accession sociale Ewües										F	50
	10	Création d'une résidence tremplin pour les jeunes et actifs en mobilité		800.000 €			400.000 €	400.000 €					I	150
Mieux répondre aux besoins spécifiques	12	Suivi de l'offre locale en hébergement collectif	Réhabilitation CHRS Saint-Martin	ingénierie uniquement									F	10
			Accueil de jour mobile										F	10
			Réhabilitation rés. sociale Marnaz										F	10
	13	Partage d'expérience opérations habitat inclusif personnes âgées et/ou handicapées		ingénierie uniquement									F	25
	14	Mise en œuvre du schéma des GDV	Gestion AA Theyez et TFL de Cluses	660.000 €	55.000 €	110.000 €	110.000 €	110.000 €	110.000 €	110.000 €	55.000 €		F	120
			Aire accueil CC4R										I	
			Aire de grand passage SIGETA invst	261.000 €									F	
	15	Soutien au logement saisonnier	Aire de grand passage SIGETA fonct	27.000 €	2.250 €	4.500 €	4.500 €	4.500 €	4.500 €	4.500 €	2.250 €			
			Logements communautaires	890.000 €		445.000 €	445.000 €							
			Soutien animation conventions	ingénierie									F	150
Mettre en place une gouvernance dynamique	16	Pilotage et animation globale du PLH		12.000 €	1.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	1.000 €		F	520
		TOTAL POUR 6 ANS <u>HORS RH</u>		6.520.101 €	529.892 €	1.617.013 €	1.988.013 €	1.044.613 €	607.319 €	314.833 €	157.417 €			2675
		Valorisation des ressources humaines		590.000 €										
		TOTAL POUR 6 ANS <u>AVEC RH</u>		7.110.101 €										
		Soit par an et par habitant		25 €										