
MAI 2019

THONON AGGLOMERATION

Programme Local de l'Habitat

____ THONON
agglomération

www.thononagglo.fr

Table des matières

LIMINAIRE	5
Les objectifs fixés dans le cadre du SCoT	5
Éléments de contexte - Les projets menés dans le cadre de la coopération transfrontalière	6
Zonage infra-territorial retenu	7
ANALYSE SOCIODEMOGRAPHIQUE	8
Un territoire multipolarisé et intégré dans un espace franco-valdo-genevois	8
Thonon Agglomération, un territoire attractif	10
Une croissance démographique forte portée par le solde migratoire	11
La communauté d'agglomération de Thonon, un territoire attractif sous diverses influences	12
Un territoire marqué par une certaine jeunesse	16
Une présence importante des personnes âgées sur certaines communes, mais une part moindre que sur les territoires de comparaison	18
Une population plus familiale dans les communes des villages et première couronne	19
Des profils de fragilités sociales plus présents à Thonon-les-Bains	20
De fortes disparités socio-économiques à l'échelle de l'agglomération	22
Un niveau de vie relativement élevé ne devant pas occulter des situations de précarité existantes	23
Un territoire dynamique en termes d'emplois mais soumis à l'effet frontalier	25
DYNAMIQUES SOCIODEMOGRAPHIQUES – SYNTHÈSE ET ENJEUX	29
CARACTERISTIQUES DU PARC EXISTANT	31
Caractéristiques du parc existant – Synthèse et enjeux	39
LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX	40
Focus – les loyers locatifs	45
Focus – l'occupation du parc social des communes SRU	62

Regards sur les enjeux du parc social	64
Le parc de logements sociaux – Synthèse et enjeux	65

DYNAMIQUE DU MARCHÉ IMMOBILIER **67**

La dynamique de construction et la dynamique de marché	67
Quelles dynamiques à l'échelle de la nouvelle armature territoriale ?	69
Une production neuve moins consommatrice de foncier, mais de fortes disparités entre ex-EPCI	70
Quelles dynamiques à l'échelle de la nouvelle armature territoriale ?	72
Un marché immobilier dynamique et fortement différencié selon les territoires	73
Des écarts de prix importants sur le territoire	75
Focus – La production importante de logement « intermédiaire »	79
Le regard des partenaires / acteurs de l'habitat sur le logement intermédiaire	80
Focus – Les prix du marché confrontés aux budgets potentiels des ménages	82
Focus – la production de logements aidés à l'accession	83
Le regard des partenaires / acteurs de l'habitat sur l'accession aidée	84
Focus – les dispositifs d'accession aidée	85
Dynamiques du marché immobilier – Synthèse	87

 3

LES BESOINS SPECIFIQUES **88**

Une offre importante en logement/hébergement pour les personnes âgées et handicapées concentrée à Thonon-les-Bains	88
Un certain nombre de dispositifs mis en place pour faciliter l'accès des jeunes au logement	90
Une potentielle problématique de logement temporaire des travailleurs saisonniers	91
L'offre à destination des publics très précaires	93
Un territoire concerné par le passage et la sédentarisation des gens du voyage	95
Les besoins spécifiques – Synthèse	96

ANNEXES - BILANS DES PRECEDENTS PLH **98**

Le PLH de Thonon-les-Bains (bilan triennal 2013-2016)	98
Le PLH des Collines du Léman (bilan triennal 2011-2014)	100
Le PLH du Bas Chablais (PLH en cours 2015-2020)	101
SYNTHESE – la programmation	103

Les actions plus spécifiques à certains PLH :

105

Eléments de contexte - Les projets menés dans le cadre de la coopération transfrontalière

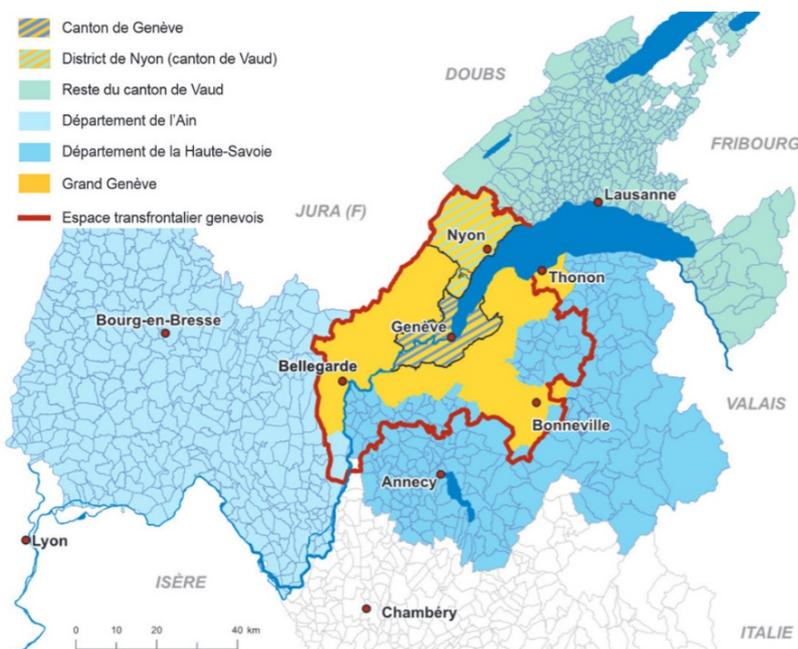
L'agglomération est intégrée dans plusieurs structures de coopération transfrontalière qui traduisent la volonté de mettre en œuvre une politique à l'échelle du bassin de vie :

- Le Pôle métropolitain du Genevois français (anciennement Association régionale de coopération du Genevois français (ARC) créée en 2004)
- Le Pôle métropolitain du Genevois français représente la CA au sein du Groupement local de coopération transfrontalière du Grand Genève qui a mis en œuvre un Projet de territoire 2016-2030

La politique du Groupement local de coopération transfrontalière est orientée vers trois domaines principaux :

- la mobilité
- l'aménagement du territoire
- l'environnement.

Plusieurs projets sont réalisés en commun dont l'aménagement d'une ligne de bus à haut niveau de service (BHNS) Sciez / Genève, celui de RER transfrontalier Léman Express dont la mise en service est prévue en 2019 qui desservira Bons-en-Chablais, Perrignier et Thonon-les-Bains.



Source : *Projet d'agglomération du Grand Genève 2016 – 2030. Schéma de coordination Urbanisme – paysages – mobilités – environnement horizon 2030*

Zonage infra-territorial retenu

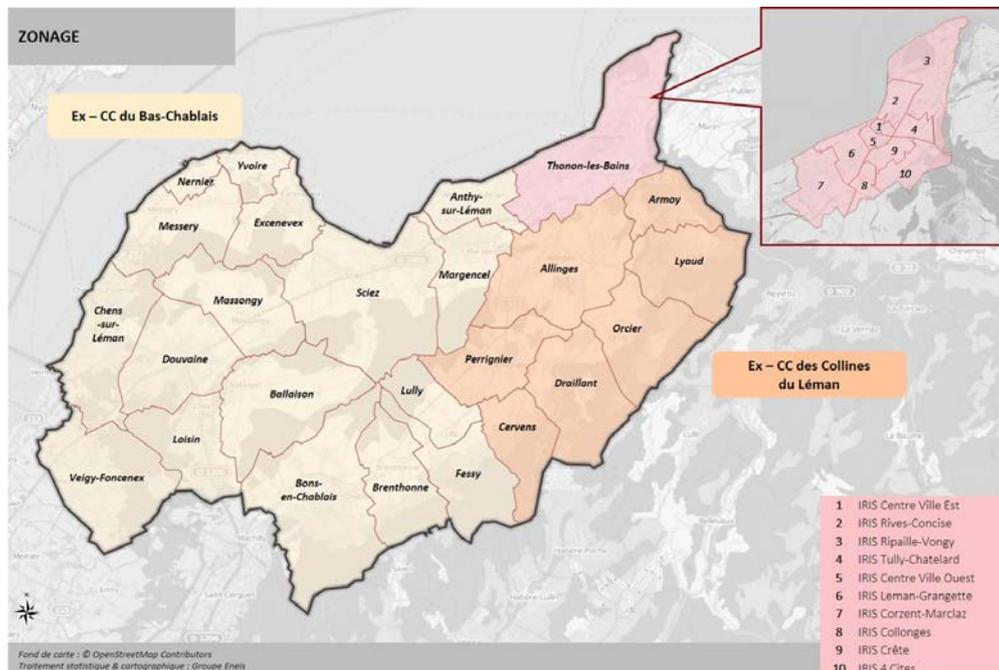
L'armature du SCoT

Armature	Communes
Cœur urbain	Thonon-les-Bains
Première couronne	Allinges ; Anthy-sur-Léman ; Margencel
Pôles structurants	Bons-en-Chablais ; Douvaine ; Perrignier ; Sciez ; Veigy-Foncenex
Villages	Armoiy ; Ballaison ; Brenthonne ; Cervens ; Chens-sur-Léman ; Drailant ; Excenevex ; Fessy ; Loisin ; Lully ; Lyaud ; Massongy ; Messery ; Nernier ; Orcier ; Yvoire.

Les communes SRU sont les suivantes : Allinges, Bons-en-Chablais, Douvaine, Sciez, Thonon-les-Bains, Veigy-Foncenex (par anticipation).

Il est à noter que les secteurs « Collines du Léman » et « Bas Chablais » correspondent au périmètre des anciens EPCI Collines du Léman et Bas Chablais.

Le zonage par IRIS¹ à Thonon-les-Bains



¹ NB : le nom des IRIS est celui déterminé par l'INSEE.

ANALYSE SOCIODEMOGRAPHIQUE

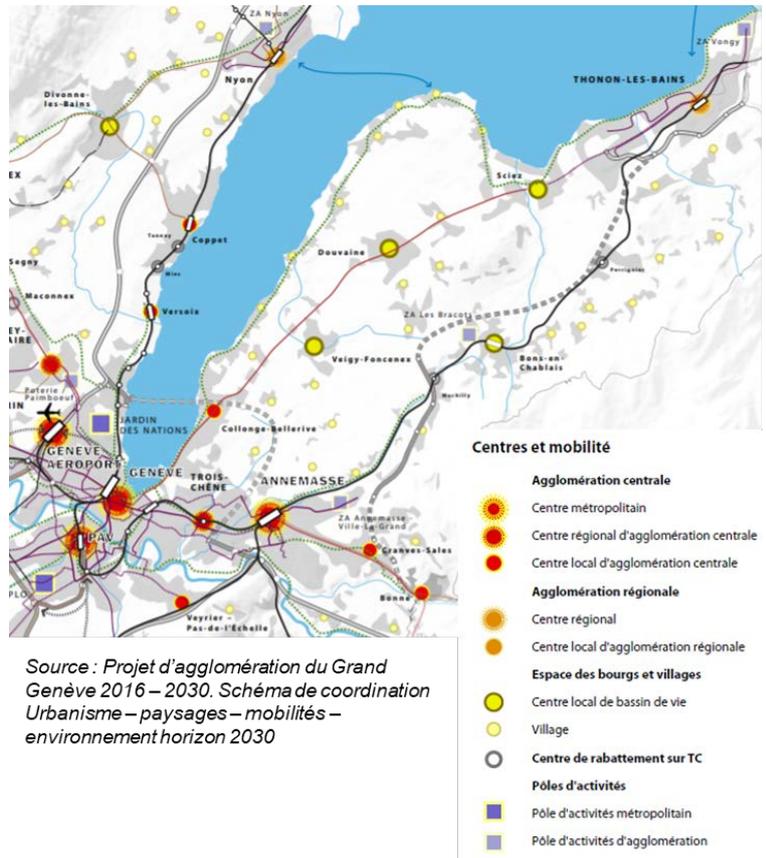
Un territoire multipolarisé et intégré dans un espace franco-valdo-genevois

L'agglomération s'inscrit dans le bassin de vie du Grand Genève :

- Une concentration de nombreux emplois à Genève mais un marché du logement plus abordable du côté français qui a conduit à l'installation de nombreux actifs ;
- Des déplacements domicile – travail importants, pour la grande majorité en voiture (près de 80%)
- Des problématiques environnementales et paysagères communes liées à un cadre de vie privilégié partagé.

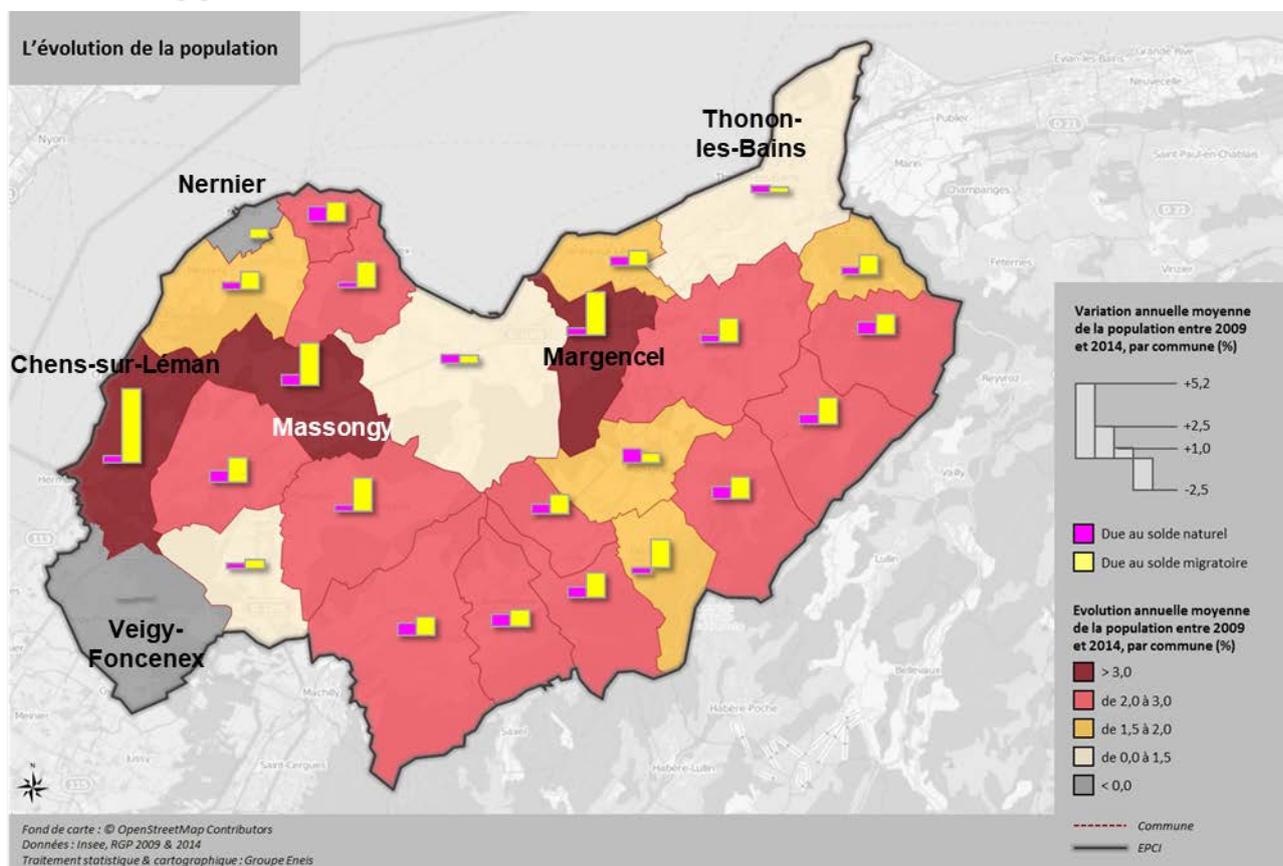
Le territoire est structuré autour de plusieurs centralités :

- Thonon-les-Bains concentre une population importante et la majorité des emplois, notamment au sein du pôle d'activités de Vongy et des équipements
- Un maillage de pôles secondaires sur le territoire qui s'organisent autour de bassins de vie : Bons-en-Chablais, Douvaine, Sciez, Veigy-Foncenex notamment.



Source : *Projet d'agglomération du Grand Genève 2016 – 2030. Schéma de coordination Urbanisme – paysages – mobilités – environnement horizon 2030*

Thonon Agglomération, un territoire attractif



La croissance démographique est forte à l'échelle de l'agglomération. Cette croissance est portée par le solde migratoire, qui traduit l'attractivité du territoire (+1,6% entre 2009 et 2014 dont 1% lié au solde migratoire).

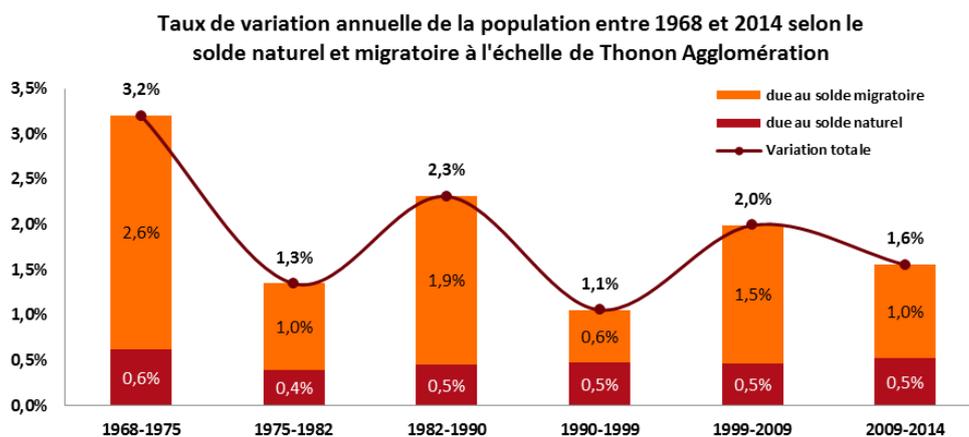
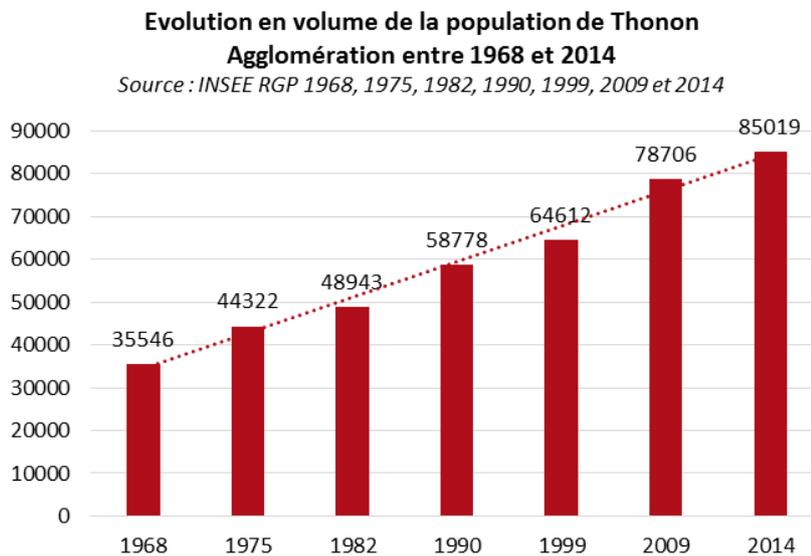
La croissance de la population est plus limitée mais non négligeable pour Thonon (+0,9% entre 2009 et 2014, alimentée pour 0,5% par le solde naturel et dans une moindre mesure par le solde migratoire : +0,4%).

On observe une **stagnation de la population pour la commune de Veigy-Foncenex, frontalière de la Suisse**, entre 2009 et 2014 alors qu'elle a connu une forte croissance sur la période précédente ; **mais une croissance de plus de 3% s'appuyant sur l'attractivité pour Chens-sur Léman (+5,7% dont 5,2% lié au solde migratoire), Massongy (+3,7% dont 3% lié au solde migratoire) et Margencel (3,4% dont 3% lié au solde migratoire).**

Une croissance démographique forte portée par le solde migratoire

À l'échelle de Thonon Agglomération, l'augmentation du nombre d'habitants sur la période 1968 – 2014 est continue et importante. La population a plus que doublé en moins de 50 ans.

La dynamique de croissance non linéaire est fortement liée à la variation du solde migratoire. On relève une baisse de la croissance démographique et du solde migratoire entre 1990 et 1999, suivie d'une reprise de la croissance démographique portée par le solde migratoire depuis 1999 qui traduit l'attractivité du territoire auprès de nouveaux ménages. Le solde naturel était positif sur toute la période.



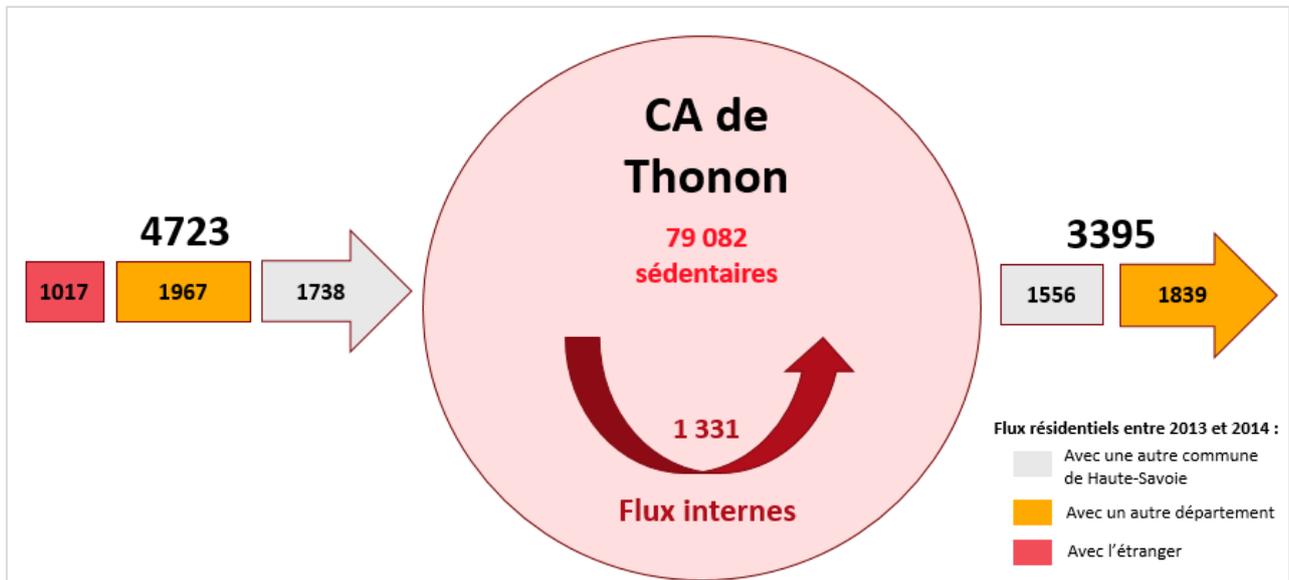
Source : Insee, RGP 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2009 & 2014, Etat civil

La communauté d'agglomération de Thonon, un territoire attractif sous diverses influences

Des flux résidentiels qui contribuent à une augmentation de la population

Le solde entre les entrées et les sorties du territoire est fortement positif entre 2013 et 2014 avec une **hausse de 1 328 habitants** en lien avec les migrations résidentielles.

Entre 2013 et 2014, (47,4%) des arrivées de l'extérieur se sont faites sur la commune de Thonon. Une proportion similaire des arrivées (46,2%) ont eu lieu dans le secteur du Bas-Chablais, et **seulement 6,4%** d'entre elles sur le secteur des Collines du Léman.

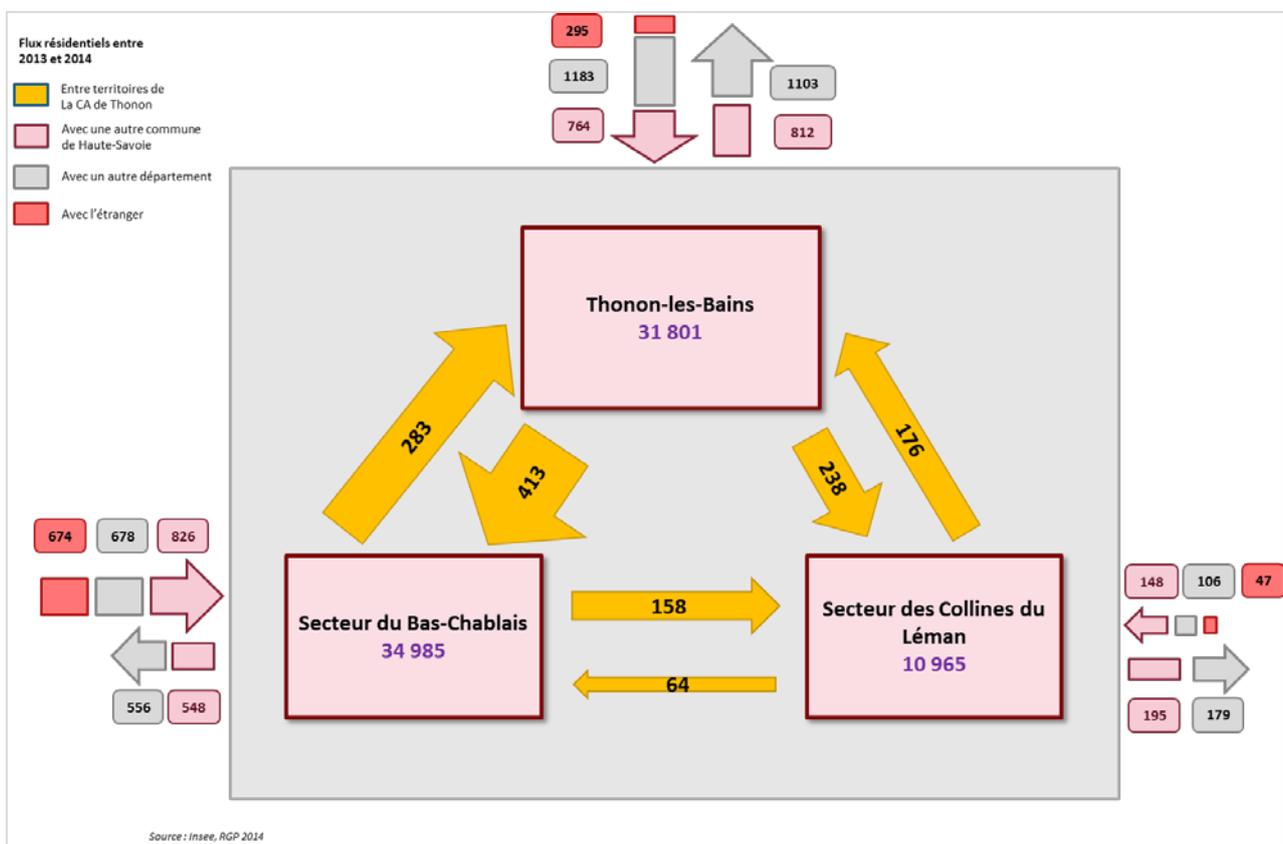


La proximité de la Suisse explique l'effectif important d'arrivées en provenance de l'étranger.

Les flux résidentiels détaillés par secteurs : la répartition des flux internes

Plus d'un tiers des individus ayant immigré entre deux pôles de la CA proviennent du secteur du **Bas-Chablais (35,8%)**. Une proportion similaire provient de Thonon-les-Bains (**34,4%**), et **29,7%** du secteur des Collines du Léman.

Près de la moitié des individus ayant immigrés entre deux pôles de la CA sont arrivés sur la commune de **Thonon-les-Bains (48,7%)**. Par ailleurs, un tiers sont arrivés sur le secteur du Bas-Chablais (**33,1%**), et **18,0%** sur le secteur des Collines du Léman.

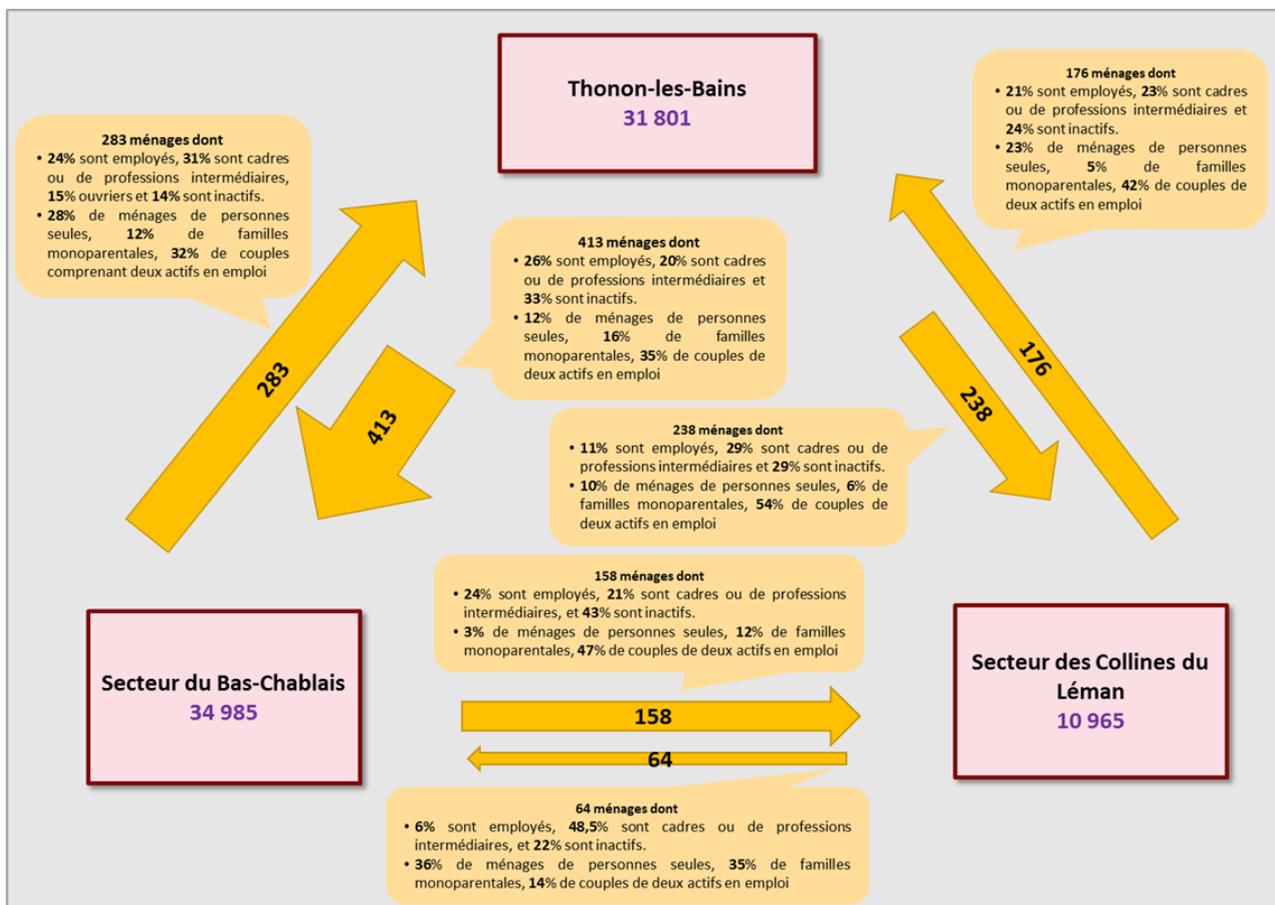


Précaution de lecture : ces analyses portent sur des migrations annuelles (2013-2014). Les chiffres peuvent varier annuellement.

Les flux résidentiels détaillés par secteurs : la répartition des flux internes

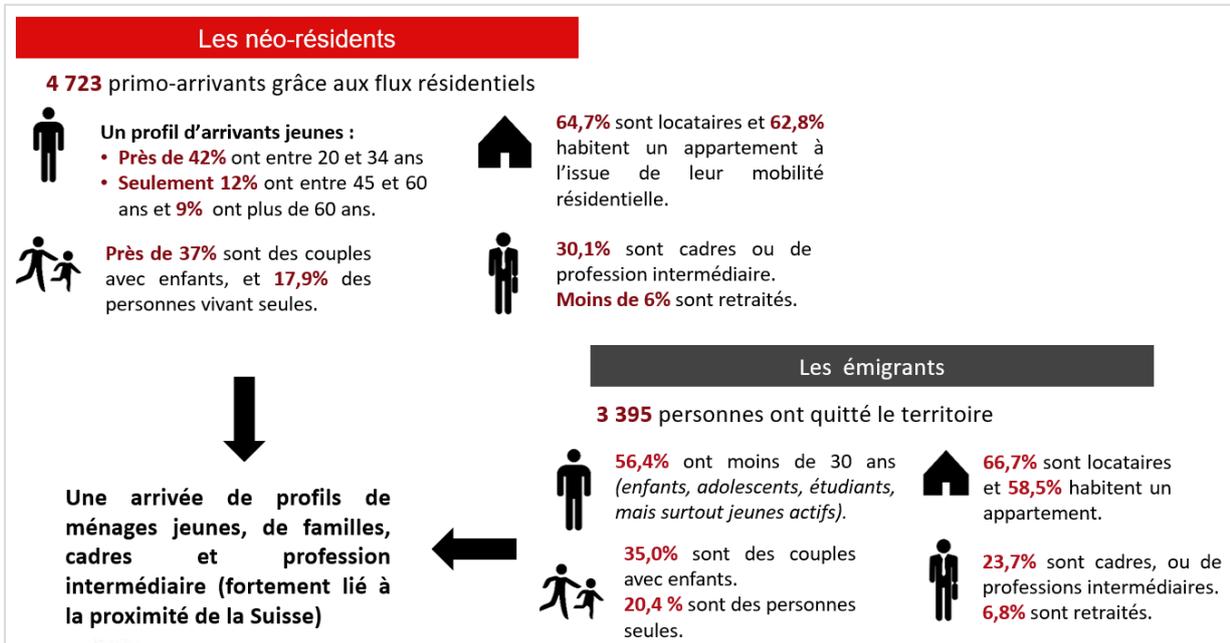
Les flux internes sont essentiellement liés à l'emploi (rôle de la centralité urbaine et des pôles d'activités économiques secondaires tels qu'au sein de l'ex-EPCI du Chablais), ainsi qu'au **desserrement des ménages** (effet de rapprochement des centralités également et concentration de l'offre locative). On note par exemple une forte migration de personnes seules vers Thonon.

A contrario, on recense des profils plus familiaux /stables en potentiel parcours résidentiel ascendant (parc de logements individuels) vers le secteur des Collines du Léman (54% des ménages venant de Thonon sont des couples de deux actifs en emploi ; et 47% des ménages venant du Chablais ont ce même profil ; moins de personnes seules).



Précaution de lecture : ces analyses portent sur des migrations annuelles (2013-2014). Les chiffres peuvent varier annuellement.

Quels profils pour les néo-résidents et les émigrants ?

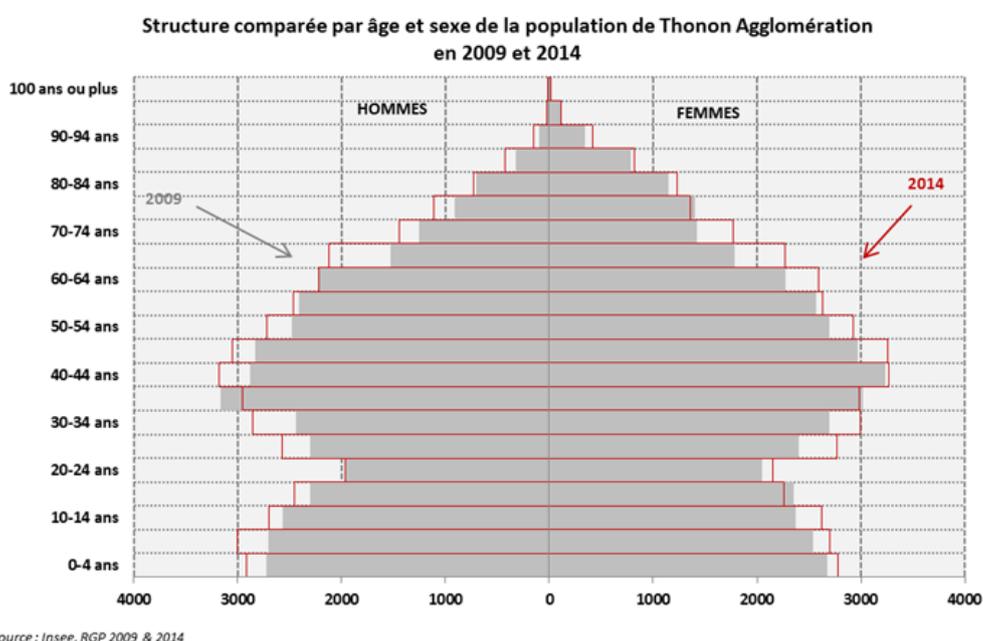


Un territoire marqué par une certaine jeunesse

La répartition par classes d'âge est similaire à celle du Département et de la France métropolitaine, ce qui traduit une certaine jeunesse de la population.

Le territoire est concerné par une augmentation plus marquée des jeunes de 30 à 35 ans et des personnes âgées de 65 à 70 ans entre 2009 et 2014.

Les classes d'âge de plus de 60 ans augmentent dans une moindre mesure entre 2009 et 2014 (+1,4 point sur la période sur Thonon Agglomération, contre 1,5 point à l'échelle du département et + 2 points à l'échelle de la France métropolitaine).

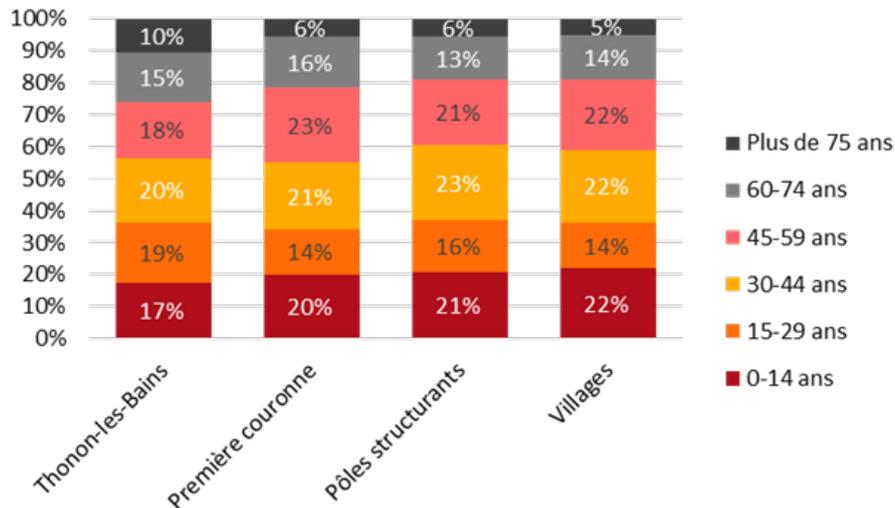


Les jeunes de 15-29 ans sont plus présents à Thonon-les-Bains par rapport aux autres secteurs du territoire, du fait de sa vocation de pôle urbain.

Le profil est davantage familial sur le reste du territoire, notamment dans les **villages et pôles structurants**, marqués par une part plus forte de ménages âgés de 30 à 44 ans (25% à Douvaine, Brenthonne, Chens-sur-Léman, Excenevex, Massongy et Yvoire) et de 45 à 59 ans (un ménage sur 4 à Ballaison et Nernier) ainsi que d'enfants de moins de 14 ans (en particulier à Draillant, 25%).

Répartition de la population par classe d'âge

Source : INSEE 2014



NB – L'armature territoriale prévoit un secteur « cœur urbain » ne comprenant que la commune de Thonon-les-Bains, aussi cette strate apparaît sous ce même intitulé dans les différents graphiques.

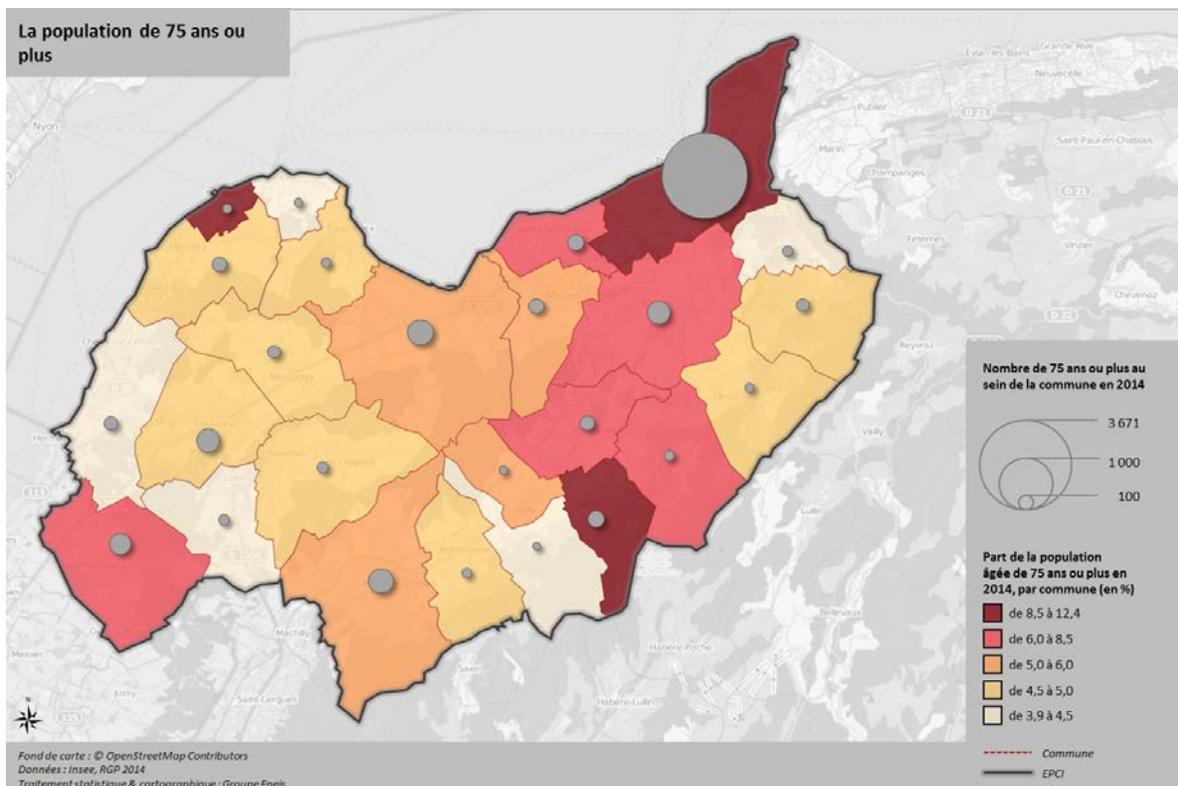
Le territoire est à la fois attractif auprès des jeunes actifs et la présence de personnes âgées de plus de 65 ans est croissante (dont vieillissement, gérontocroissance. 7,7% du solde migratoire de l'agglomération est composée par les plus de 60 ans, soit 102 ménages seniors supplémentaires entre 2013 et 2014 par exemple), ce qui induit des besoins en logements différenciés.

Une présence importante des personnes âgées sur certaines communes, mais une part moindre que sur les territoires de comparaison

On recense 7,6% de plus de 75 ans à l'échelle de l'agglomération contre 7,2% à l'échelle départementale. Cette proportion est largement inférieure à l'échelle de la France métropolitaine (9,3%).

La part de personnes âgées de plus de 75 ans est supérieure à la moyenne intercommunale à Thonon-les-Bains (10,5%) et dans les communes de Nernier (9,9%) et Cervens (11,4%). Cette forte présence est liée à la concentration d'établissements pour personnes âgées à Thonon (les 73% des places d'EHPAD de l'Agglomération se situent à Thonon ainsi qu'une résidence autonomie) ainsi qu'à un phénomène de vieillissement de la population plus global ; Cervens est également doté d'un EHPAD (11,4% de + de 75 ans sur la population communale, établissement de 80 places). L'enjeu pour la commune de Nernier, ou encore de Draillant (6,9% de la population), est différent et s'apparente plutôt à un vieillissement de la population dans une commune apparentée à un village (moins de renouvellement de la population jeune notamment).

La part de personnes âgées est largement plus faible et inférieure à la moyenne intercommunale dans la majorité des secteurs de l'agglomération : 5,8% de + de 75 ans dans les communes de la première couronne, 5,7% dans les pôles structurants et seulement 5,1% dans les villages soit deux fois moins que la moyenne nationale.



Ainsi, on identifie un vieillissement de la population, mais également un accueil de ménages seniors lié aux migrations démographiques, en lien notamment avec un phénomène de regroupement familial.

Par conséquent, l'un des enjeux consiste à apporter des réponses spécifiques aux besoins des personnes âgées en matière de logements dans les secteurs les plus concernés, notamment à Thonon.

Une population plus familiale dans les communes des villages et première couronne

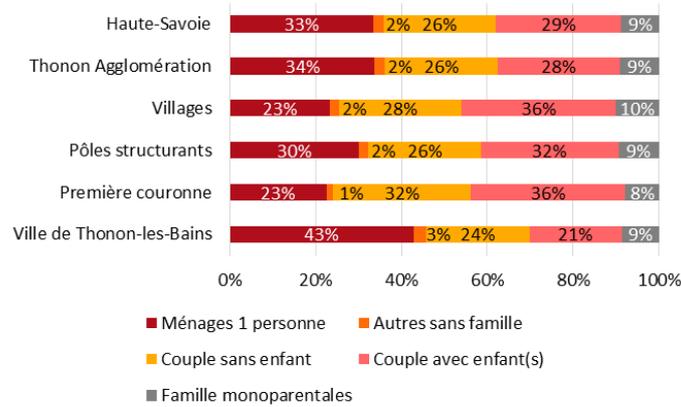
La répartition des ménages en fonction de la composition familiale est très différenciée selon les communes et territoires :

- **Un profil très familial pour les communes de la première couronne** (36% de couples avec enfants et 32% de couples sans enfant) et pour les **villages** (36% de couples avec enfants).
- **Une part de personnes seules largement supérieure à Thonon par rapport aux autres secteurs, du fait de son rôle de centralité urbaine:** 43% à Thonon contre 23% pour les communes de la première couronne et les villages et 30% pour les pôles structurants.
- Les ménages seuls sont également très représentés dans certaines autres polarités mais en moindre proportion (37% à Douvaine, 30% à Veigy-Foncenex), en lien avec une part de logement collectif importante sur ces deux polarités (54,5% du parc de Douvaine et 33,7% pour Veigy-Foncenex, représentant les parts les plus importantes après Thonon), sur lesquels se positionnent davantage les profils de ménages composés d'une personne. Le parc de ces communes est également pourvu de petits logements (27% des résidences principales de 1-2 pièces à Thonon, 22% Douvaine, de manière plus relative à Veigy-Foncenex avec 12%, représentant toutefois une des parts les plus hautes à l'échelle de l'Agglomération).

La taille des ménages est plus élevée de fait pour les communes de la première couronne et les villages (2,5 en 2014) par rapport à Thonon (2).

Répartition des ménages selon la composition familiale

Source : INSEE 2014



Les « ménages Autres sans famille », ou ménages complexes, au sens statistique du terme, sont ceux qui comptent plus d'une famille ou plusieurs personnes isolées, ou toute autre combinaison de familles et personnes isolées. Le type de lien (parenté, amical, etc.) est très variable et rend difficile la mise en lumière d'une configuration type pour ces ménages (cohabitation de plusieurs générations, colocations, etc.). Ils ne représentent toutefois que 2% des types de ménages en 2014 (cf. graphique « Répartition des ménages selon leur composition en 2014 »).

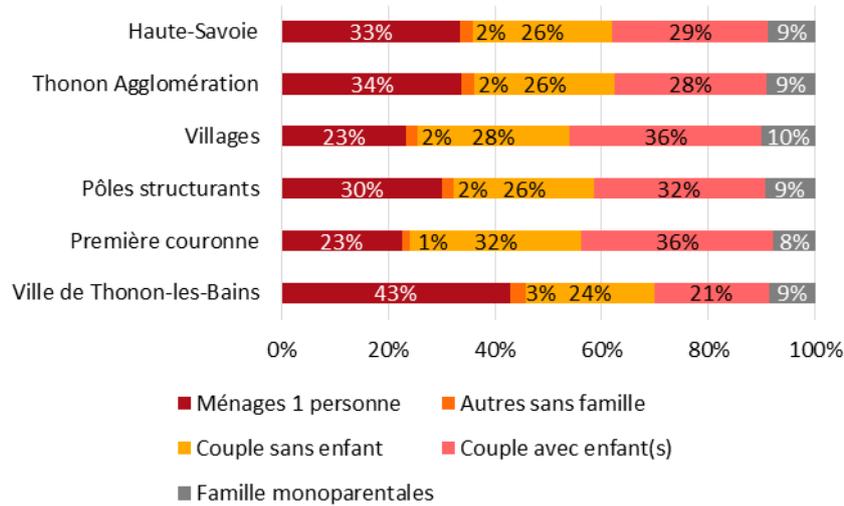
Des profils de fragilités sociales plus présents à Thonon-les-Bains

Le taux d'activité est relativement important (79% à l'échelle de Thonon Agglomération, soit un taux similaire à celui du Département et supérieur au taux de la France métropolitaine de 74%).

Le taux de chômage est plus important pour la ville de Thonon-les-Bains (11%), lié à son profil de centralité.

Répartition des ménages selon la composition familiale

Source : INSEE 2014



Les catégories sociales favorisées, notamment les cadres et professions intellectuelles supérieures, sont plus représentées dans les villages (notamment à Chens-sur-Léman et Draillant : 14%) et dans les communes de la première couronne (11%) par rapport à la ville de Thonon (7%).

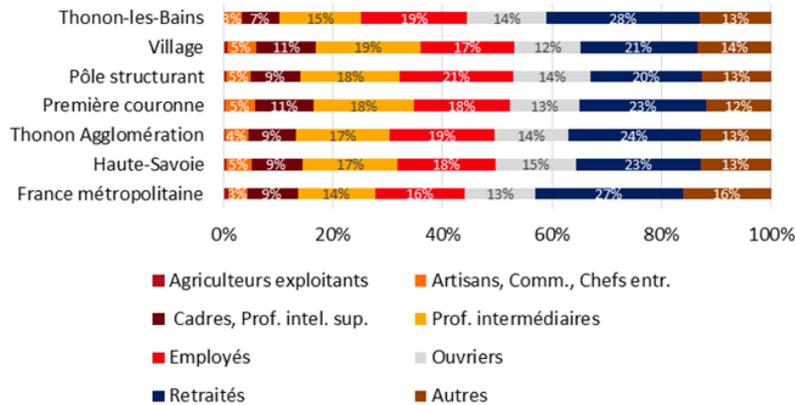
La part de retraités est plus marquée à Thonon (28%) par rapport aux autres secteurs (23% pour les communes de la première couronne, 21% dans les villages et 20% dans les pôles structurants).

A l'échelle de l'agglomération, la part de salariés en contrats précaires est moins importante qu'aux échelons de comparaison (12,3%, contre 14,8% à l'échelle départementale et 15,1% à l'échelle de la France métropolitaine), mais des communes sont plus touchées, notamment parmi les villages : Cervens, Excenevex, Lully, Margencel, Nernier ou encore Thonon.

La précarité peut ne pas être financière (notamment des frontaliers en CDD) mais peut impacter la recherche d'un logement, en particulier sur un secteur tendu.

INSEE RGP 2014	Part de contrats précaires chez les salariés (CDD, intérim, etc.)
Thonon-les-Bains (Cœur urbain)	15,4%
Première couronne	11,5%
Margencel	13,6%
Pôles structurants	10,3%
Villages	10%
Cervens	13,5%
Excenevex	13,6%
Lully	12,0%
Nernier	16,2%
Thonon Agglomération	12,3%

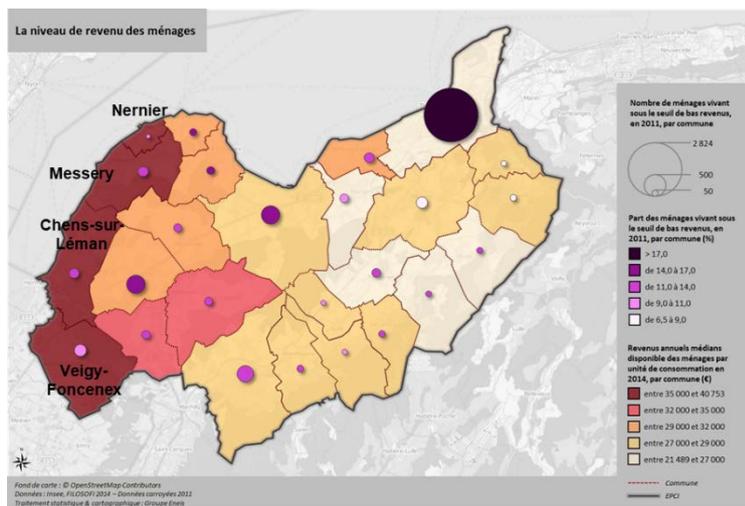
Répartition de la population de 15 ans ou plus par catégories socio-professionnelles en 2014 (Source : INSEE 2014)



De fortes disparités socio-économiques à l'échelle de l'agglomération

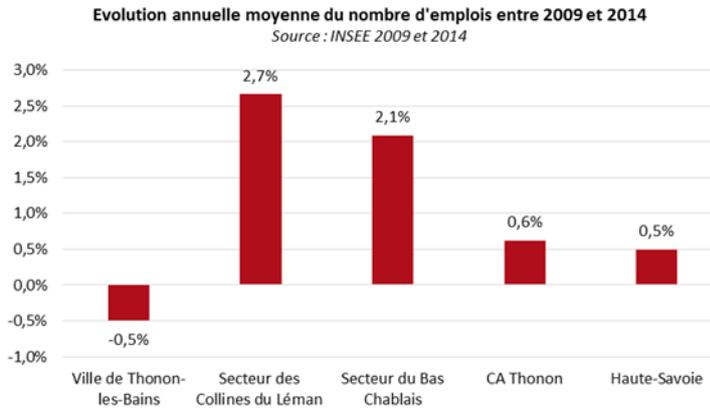
Les niveaux de revenus sont beaucoup plus élevés dans les villages et pôles structurants par rapport à la Ville de Thonon et aux moyennes départementales et nationales.

Thonon-les-Bains se distingue par le niveau de revenus le plus bas du territoire (21 489 €) et une part relativement élevée de ménages vivant sous le seuil de bas revenus (18,5% en 2011).



Les niveaux de revenus sont plus élevés pour les villes frontalières ou situées à proximité directe de la Suisse, en particulier à Veigy-Foncenex (40 753 €), Nercier (40 362 €), Messery (37 967 €) et Chens-sur-Léman (35 943 €).

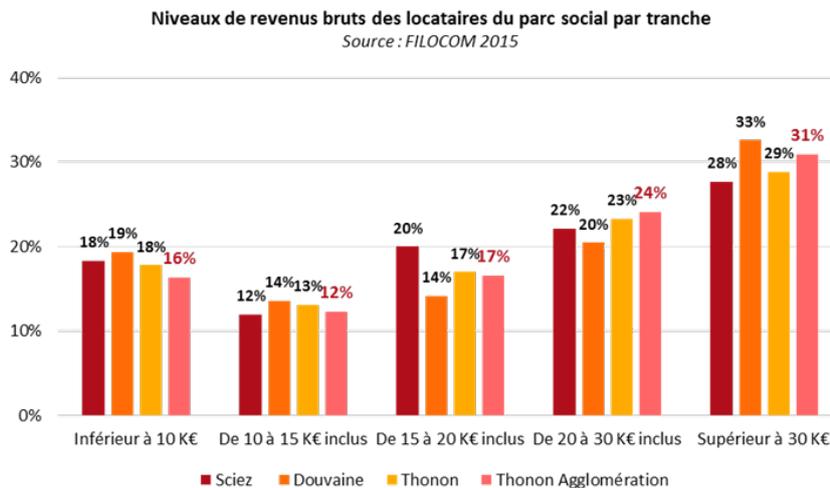
Les niveaux de revenus médians sont liés aux profils plus favorisés des actifs travaillant en Suisse.



Données non encore disponibles à l'échelle de Thonon Agglomération

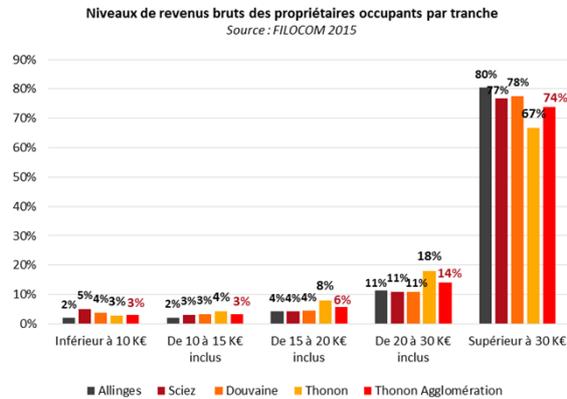
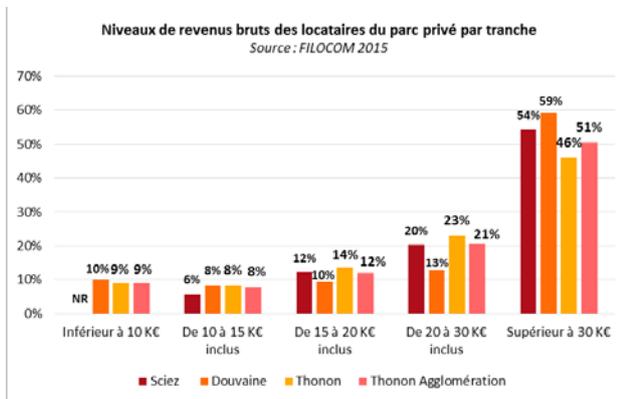
Un niveau de vie relativement élevé ne devant pas occulter des situations de précarité existantes

Les niveaux de revenus sont plus faibles pour les locataires du parc social de près de 30 points concernant la tranche de revenus la plus haute (supérieure à 30 000 €) par rapport aux locataires du parc privé, et de plus de 40 points par rapport aux propriétaires occupants. On note une concentration nette des revenus très faibles dans le parc social (16% à l'échelle de l'Agglomération, avec des parts supérieures sur les communes de Sciez, Douvaine et Thonon).



Données secrétisées pour les communes SRU ou futures : Allinges, Bons-en-Chablais et Veigy-Foncenex

Toutefois, près de 10% des locataires du parc privé disposent de revenus de moins de 10 000 € annuels bruts, et 3% des propriétaires occupants (jusqu'à 5% à Sciez), ce qui témoigne de situations de précarité également présentes dans le parc privé.

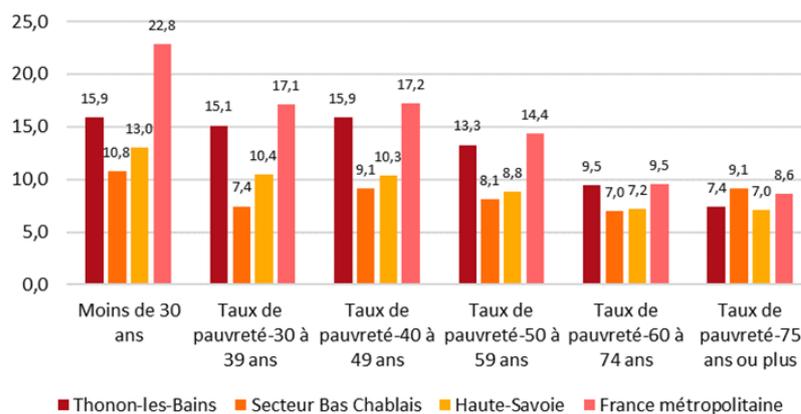


Données secrétisées pour les communes SRU ou futures : Bons-en-Chablais et Veigy-Foncenex

Le taux de pauvreté² du territoire est dans l'ensemble inférieur au taux de pauvreté de la France métropolitaine, y compris pour la centralité que représente Thonon.

On relève toutefois un taux de pauvreté élevé à l'échelle du territoire sur les tranches d'âges des moins de 30 ans (Thonon et Bas Chablais), mais également des 75 ans ou plus sur le Bas Chablais.

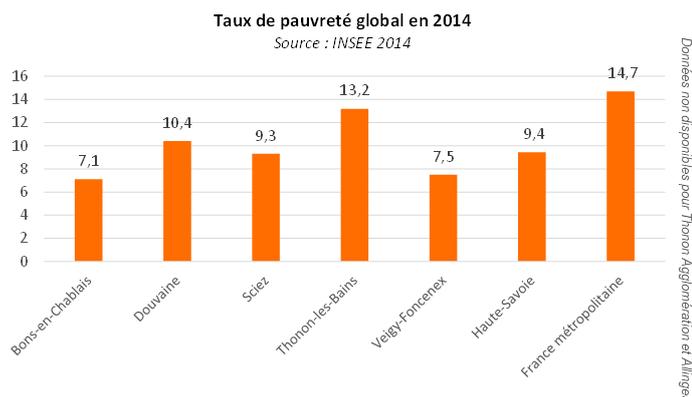
Taux de pauvreté par tranche d'âge en 2014
Source : INSEE 2014



² Le seuil de pauvreté, qui correspond à 60 % du niveau de vie médian de la population, s'établit à 1 008 euros mensuels en 2014 : le taux de pauvreté correspond donc à la part de ménages dont le niveau de vie est inférieur à ce seuil.

Données non disponibles pour le secteur des Collines du Léman ni pour les communes par tranche d'âge ne permettant pas de recalculer la donnée à l'échelle des secteurs de l'armature urbaine ni de présenter les données pour les communes SRU

Thonon-les-Bains se distingue des autres communes SRU de l'Agglomération pour lesquelles les données sont disponibles par un **niveau de pauvreté plus important** (13,2% contre 7,1% à Bons-en-Chablais ou 9,3% à Sciez), également supérieur à la moyenne départementale (9,4%), mais restant inférieur au taux de la France métropolitaine.



Un territoire dynamique en termes d'emplois mais soumis à l'effet frontalier

Les emplois sont concentrés dans la ville de Thonon-les-Bains (indice de concentration de l'emploi de 0,99, soit quasiment un emploi pour un actif y résidant) ainsi que dans les communes de la première couronne et dans les pôles structurants : Anthy-sur-Léman (1,14), Douvaine (0,64), Margencel (0,95), Perrignier (0,83).

Le territoire est dynamique, il a globalement gagné des emplois entre 2009 et 2014 :

- Une croissance de l'emploi entre 2009 et 2014 qui est le fait de presque toutes les communes
- Des gains d'emploi très importants pour les communes d'Allinges (+5,5%), de Cervens (+7,2%) ou encore de Sciez (+5,4%)
- Une perte d'emplois de l'ordre de 0,5% pour Thonon

INSEE RGP 2014	Indice de concentration de l'emploi
Thonon-les-Bains (Cœur urbain)	0,99
Première couronne	0,75
Pôles structurants	0,53
Village	0,27
Thonon Agglomération	0,67
Haute-Savoie	0,80
France métropolitaine	0,98

Mais la CA témoigne d'un indice de concentration d'emplois de seulement 0,67 (soit 67 emplois pour 100 actifs y résidant et ayant un emploi ; contre 0,80 à l'échelle départementale) **du fait de la proximité de la Suisse** (1 actif sur 4 travaillant sur le Canton de Genève).

La mise en place du Léman Express (décembre 2019) pourrait alimenter encore cet effet pouvant conduire certaines communes à n'être que « résidentielles ». C'est notamment le cas des villages de l'agglomération avec un indice de concentration de l'emploi de seulement 0,27.

Ainsi, le territoire possède son propre dynamisme économique, mais est fortement impacté par un effet frontalier pouvant se renforcer dans les années à venir.

Les mouvements pendulaires

19 200 actifs résident et travaillent sur la CA de Thonon



20,4% ont moins de 30 ans. L'âge moyen atteint **41,9 ans**.



47,6% sont propriétaires et **38,8%** habitent une maison.



Près de 48% de couples avec enfants. **16,1%** de personnes seules.



34,2% sont cadres ou de professions intermédiaires. **34,2%** sont employés.

19 224 actifs résident sur la CA de Thonon mais travaillent en dehors (dont 12 719 en Suisse)



17,7% ont moins de 30 ans. L'âge moyen atteint **41,3 ans**.



66,4% sont propriétaires et **58,5%** habitent une maison.



Près de 50% de couples avec enfants. **15,5%** de personnes seules.



Une majorité (50,5%) sont cadres ou de professions intermédiaires. **25,1%** sont employés.

6 361 actifs travaillent sur la CA de Thonon mais résident en dehors



L'âge moyen est de **39,6 ans**. **26,0%** ont moins de 30 ans.



52,2% sont propriétaires et **48,3%** habitent une maison.



Près de 55% de couples avec enfants. **12,3%** de personnes seules.



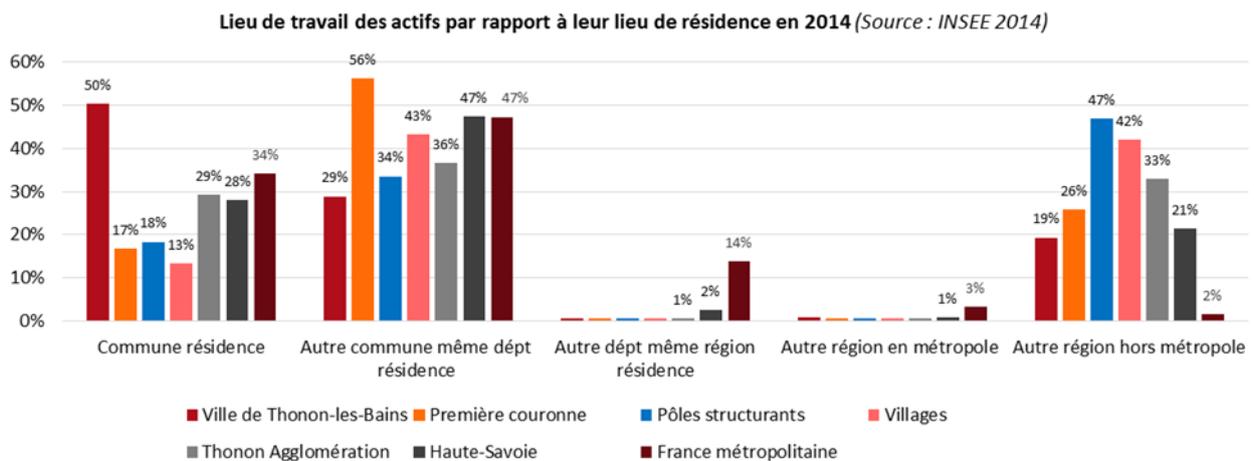
43,6% sont cadres ou de professions intermédiaires. **29,1%** sont employés.

La représentation des cadres et des professions intermédiaires ainsi que des propriétaires est plus forte parmi les actifs résidant au sein de l'agglomération mais travaillant en dehors, notamment en Suisse.

Des déplacements domicile – travail moins importants à Thonon par rapport à l'agglomération

Les déplacements domicile – travail sont très importants à l'échelle de l'agglomération :

- Les déplacements hors métropole, dont vers la Suisse, représentent 33% à l'échelle de l'agglomération et près de la moitié pour les pôles structurants (47% dont 72% pour Veigy-Foncenex et 53% pour Douvaine) ;
- Les déplacements domicile-travail sont principalement tournés vers le Département de la Haute-Savoie pour les communes de la première couronne ;
- L'usage de la voiture est très important, notamment pour les villages (82%) et les communes de la première couronne (85%).



Les déplacements domicile – travail sont limités pour la ville de Thonon-les-Bains où la moitié des actifs travaille dans la commune où ils résident et où la pratique de la marche à pied et des transports en commun est plus forte par rapport aux autres secteurs de l'agglomération.

DYNAMIQUES SOCIODEMOGRAPHIQUES – SYNTHÈSE ET ENJEUX

La croissance démographique est forte à l'échelle de l'agglomération, portée par le solde migratoire ; en particulier sur les communes de Chens-sur-Léman, Massongy et Margencel.

Les flux résidentiels au sein de Thonon Agglomération sont fortement liés aux bassins d'emplois et leurs impacts en termes de typologie de ménages créent des besoins en logements pour des profils isolés / monoparentaux (allant davantage vers les centralités / des profils plus familiaux vers les Collines du Léman).

Le territoire est à la fois attractif auprès des jeunes actifs et la présence de personnes âgées de plus de 65 ans est croissante (dont vieillissement, gérontocroissance). Néanmoins, on identifie un profil plus jeune sur la centralité urbaine et davantage familial sur le reste de l'agglomération (en lien avec la fonction des communes et le parc de logements : locatif-collectif vs. propriété-individuel).

La population plus aisée est présente dans les villages marqués par une part de ménages appartenant aux catégories socio-professionnelles supérieures plus forte (notamment à Chens-en-Léman et Draillant) et aux revenus plus élevés dont une grande partie travaillent en Suisse et sont propriétaires occupants.

On observe de fortes disparités sociales en termes de niveaux de revenus entre les territoires, avec un niveau le plus bas au sein de Thonon-les-Bains.

Les locataires du parc privé mais également certains propriétaires occupants ont les niveaux de revenus les plus précaires.

Les déplacements domicile-travail sont importants, et réalisés en très grande partie en voiture, notamment depuis les pôles structurants en direction de la Suisse ou en direction de la Haute-Savoie pour les communes de la première couronne.

En conséquence, on constate une forte diversité des dynamiques liées au marché du logement et des besoins en logements :

- Au regard des profils actuels des ménages : des besoins en logements familiaux dans les communes de la première couronne et les villages, et en petits logements à Thonon-les-Bains ; mais un enjeu de diversification sur ces secteurs notamment au regard de la pression foncière (moindre possibilité de développer le pavillon individuel en secteur première couronne et village) et de maintien des familles au sein de la centralité urbaine également
- Des besoins en logements abordables, locatifs, notamment sociaux, pour répondre aux situations de fragilité repérées : un enjeu avéré dans les profils de revenus et une offre ne couvrant pas ces besoins actuellement

- Des besoins en logements spécifiques correspondant aux revenus et aux attentes des actifs transfrontaliers, induisant des pressions immobilières potentiellement importantes (développement forte de la promotion, des investisseurs, pression sur la disponibilité de foncier et de terrain de « qualité » pouvant impacter les politiques habitat de ces communes en particulier)
- Des besoins liés aux bassins d'emploi, notamment dans une perspective de maîtrise des déplacements domicile-travail (enjeux environnementaux et de saturation des équipements) et notamment pour les ménages plus précaire (coûts des déplacements ; nécessité d'être véhiculé)
- Des besoins en logements adaptés aux besoins des personnes en perte/défaut d'autonomie (personnes âgées, mais également personnes handicapées), dans le cadre d'un pilotage de l'offre à développer.

CARACTERISTIQUES DU PARC EXISTANT

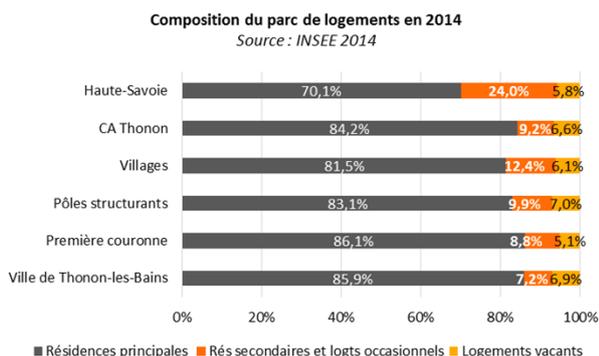
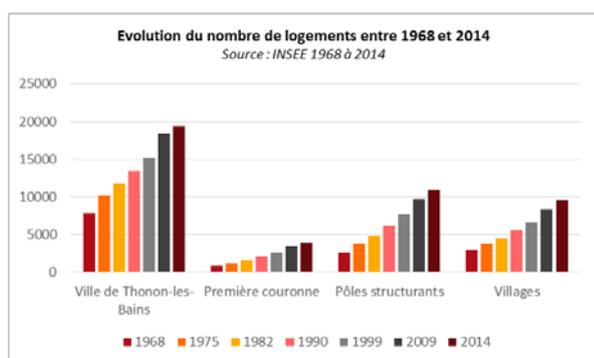
Une forte croissance du parc de logements sur la période longue

Le parc de logements est en très forte croissance, avec un nombre de logements qui a triplé sur la période 1968 – 2014

- Une croissance plus forte et plus rapide pour la ville de Thonon-les-Bains
- Le parc de résidences principales présente un taux d'évolution de 10 points entre 2009 et 2014 (passant de 33 644 RP en 2009 à 37 062 RP en 2014)
- Le parc de résidences secondaires augmente de +7% sur cette même période (12% à Thonon) et dans une moindre mesure dans les pôles structurants et les villages ; mais on note un recul au sein des communes de la première couronne (dont la relative croissance du nombre de logements s'est portée sur les résidences principales) ;

Le parc de logements est composé majoritairement de résidences principales avec une part de résidences secondaires plus importante dans les villages (12,4% contre 9,2% à l'échelle de Thonon Agglomération), notamment à Nernier (45%) et dans une moindre mesure à Excevenex (20%) et Yvoire (20%).

On constate une tendance à la baisse de la part des résidences secondaires entre 2007 et 2015 limitée à l'échelle de l'agglomération (-1%) et plus marquée sur certaines communes (-6 points pour Ballaison, -5 points pour Excenevex et -4 points pour Sciez et Nernier) (FILOCOM)



L'évolution du parc de logements a suivi la dynamique de croissance forte de la population témoignant de l'attractivité du secteur.

Un parc de logements fortement différencié entre Thonon-les-Bains et son agglomération : le statut d'occupation

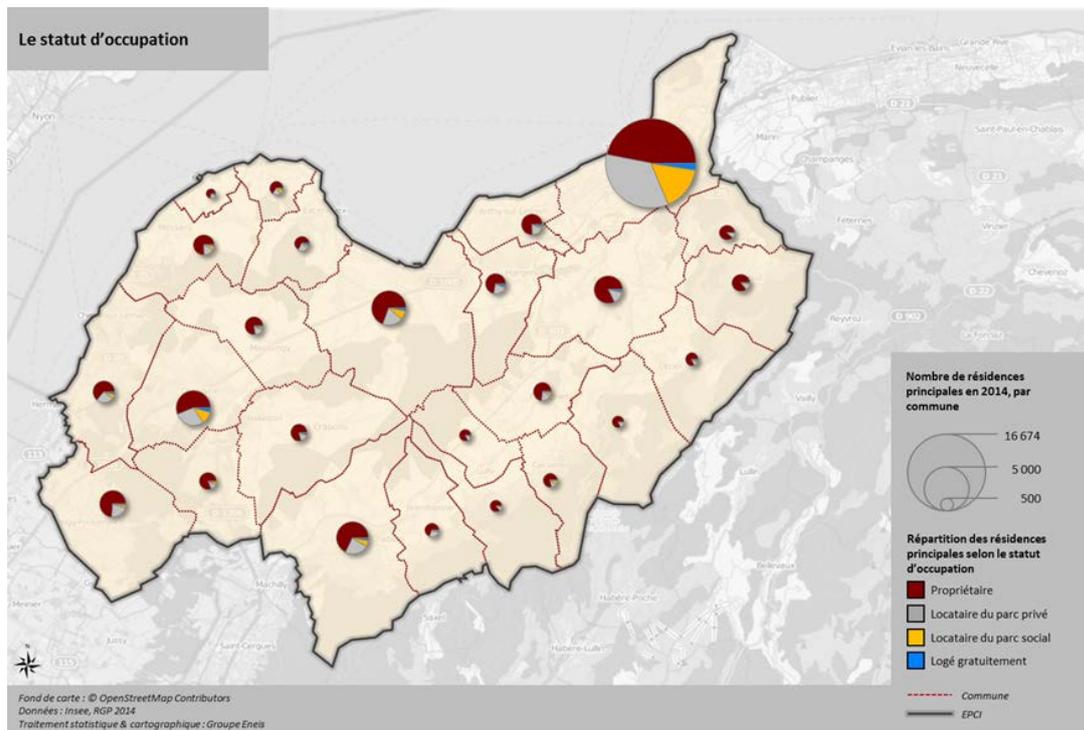
Le parc de logements est dominé par la propriété occupante, de façon plus marquée dans les villages et la première couronne de Thonon.

- 76% des ménages sont propriétaires occupants au sein des villages et 79% à l'échelle de la première couronne de Thonon (dont 84% à Allinges)

5 310 ménages propriétaires occupants pourraient bénéficier des aides de l'Anah (environ 16 % des ménages du territoire).

Le parc locatif est plus représenté à Thonon et dans les pôles structurants ainsi que dans certains villages :

- 31% de logements locatifs privés et 20% de logements locatifs sociaux à Thonon selon les données FILOCOM 2015
- 21% des ménages sont locataires du parc privé à l'échelle des pôles structurants avec des taux plus élevés pour les communes de Bons-en-Chablais (22%) et Douvaine (23%)
- Le parc locatif privé est plus développé dans les communes de Chens-sur-Léman (près de 30% de son parc total), Brenthonne (23%) et Nernier (20%)
- Le parc social est plus présent à Excenevex (9,5%) et Cervens (8,3%) par rapport aux autres villages
- **Le parc locatif privé est en augmentation entre 2007 et 2015 à l'échelle de l'agglomération (+3%) et de manière plus marquée pour certaines communes (+13% pour Chens-sur-Léman, 6% pour Perrignier, +4% pour Sciez, +4% pour Allinges).**



Ainsi, on identifie un enjeu d'amélioration de la répartition du parc locatif, notamment social, sur l'ensemble du territoire (cf. parties suivantes relatives à l'ancienneté du parc notamment).

Un parc de logements fortement différencié entre Thonon-les-Bains et son agglomération : le type de logements

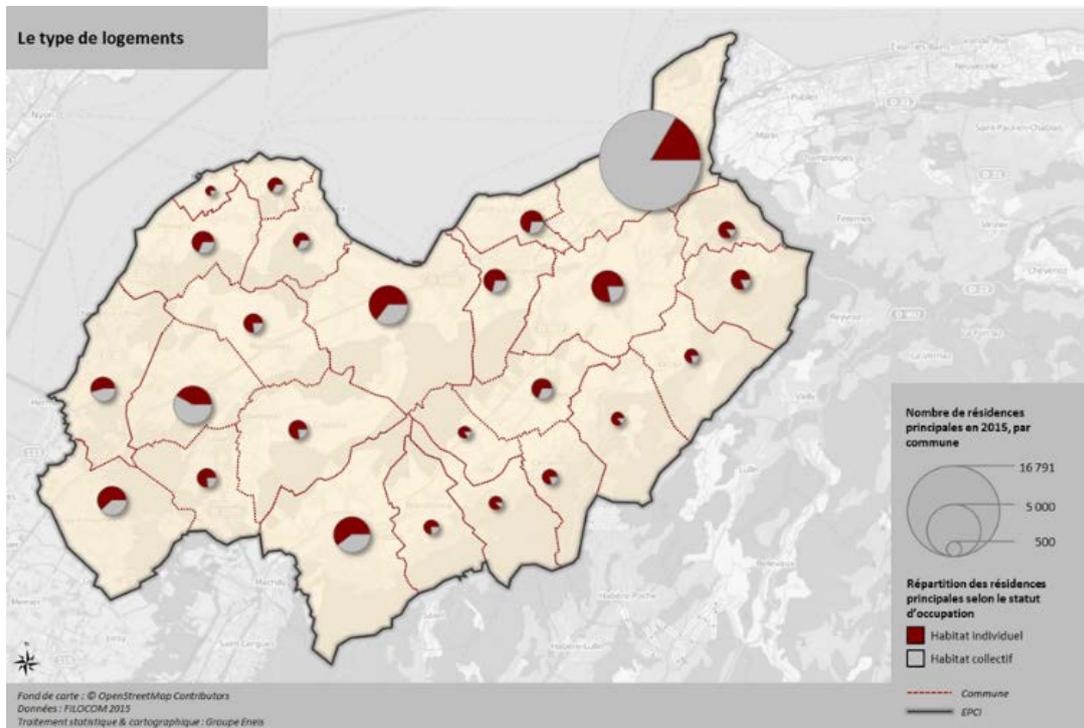
Le parc de logements collectifs est fortement représenté (83%), de même que les logements plus petits à Thonon (62% de logements font moins de 3 pièces), en lien avec le développement du parc locatif.

On recense une part plus importante du parc de logements collectifs et des logements plus petits dans les centralités du territoire, principalement à Douvaine (58% de logements collectifs et 50% de logements de moins de 3 pièces).

Le parc de maisons individuelles de grande taille est dominant dans les villages et la première couronne de Thonon

- Le parc de résidences principales est composé à 75% de logements individuels et à près de 70% de logements de plus de 4 pièces dans la première couronne de Thonon et dans la plupart des villages ;
- **La représentation du logement collectif et des petites typologies est plus forte dans un certain nombre de villages du secteur du Bas-Chablais** par rapport aux communes du secteur des Collines du Léman qui correspond notamment à du parc locatif privé : Chens-sur-Léman (46% de parc collectif

et 45% de logements de moins de 3 pièces) et Nernier par exemple (22% de parc collectif).



Les communes de l'agglomération sont fortement attractives par rapport à la ville centre pour les ménages en recherche d'habitat individuel dans le cadre d'un parcours résidentiel ascendant (ex. familles en primo/secundo-accession).

Cela induit un enjeu de réponse aux besoins des petits ménages dans un contexte de diminution de la taille des ménages mais également des parcours résidentiels de familles sur Thonon-les-Bains.

La maîtrise des loyers sur les petites typologies en zone A :

Une taxe annuelle sur les loyers élevés des logements de petite surface s'applique sur les communes en zonage A (logements DE moins de 14 m² ou de 14m², dont le loyer mensuel hors charges dépasse un seuil fixé par décret (41,64 €/m² en 2017))

→ Veigy-Foncenex, seule commune en zone A, est soumise à cette taxe.

Une part de logements anciens non négligeable et des enjeux d'amélioration de l'habitat sur l'ensemble du territoire

Le parc de logements est plus ancien pour la ville de Thonon avec près de 45% du parc construit avant 1974 (date de la première réglementation thermique)

Le parc est globalement plus récent pour les pôles structurants, la première couronne et les villages

- Une très forte représentation du parc construit après 2000 dans les communes de Chens-sur-Léman (54%), Excenevex (42%) ou Lyaud (39%)

Les données FILOCOM ne laissent pas apparaître d'enjeu majeur en matière de confort

- La part de logements en classement cadastral 7 et 8 s'élève à 1% en 2015
- La part de logements sans confort de 1% en 2015 a diminué de 2 points par rapport à 2007

NB. Ces données font l'objet d'une certaine secrétisation et d'une fiabilité limitée

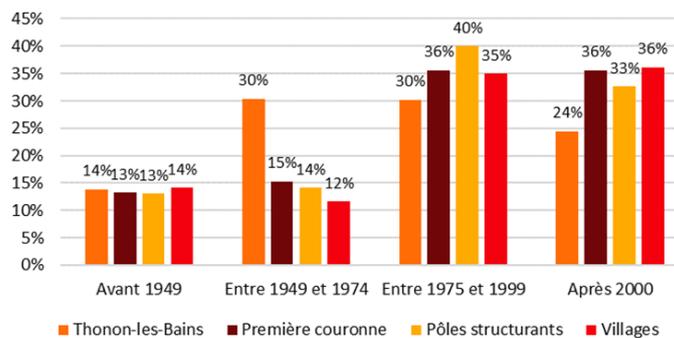
La part du parc privé potentiellement indigne (PPPI) est faible sur le territoire et légèrement inférieure à celle du Département : 1,84% (soit 621 résidences principales privées) contre 1,9%. Toutefois, le secteur du Bas Chablais possède une part de PPPI plus importante que le Département (2,4%).

Le parc privé potentiellement indigne : de quoi parle-t-on ?

- **PPPI-B1** = résidences principales privées de catégorie 6 (classement cadastral) occupées par un ménage au revenu < ou = à 70% du seuil de pauvreté Filocom
- **PPPI-B2 en 2013** = résidences principales privées de catégories 7 et 8 occupées par un ménage au revenu < ou = à 150% du seuil de pauvreté Filocom
- **PPPI-B3 en 2013** = résidences principales privées 7 et 8 occupées par un ménage au revenu < ou = 70% du seuil de pauvreté FILOCOM (noyau dur)

→ **Des données intéressantes mais à analyser avec prudence**

Répartition des résidences principales par ancienneté
Source : FILOCOM 2015



Point de vigilance : une secrétisation sur une partie des données

Du fait de l'ancienneté du parc de logements, un enjeu de réhabilitation important à Thonon-les-Bains mais à ne pas négliger sur le reste de l'agglomération.

Intervention sur le parc existant : les aides de l'ANAH

BILAN

120 logements financés par l'ANAH depuis janvier 2011 :

- Les travaux des 120 logements se répartissent ainsi :
 - Travaux liés à la perte d'autonomie : 50 logements
 - Travaux liés à l'économie d'énergie : 62 logements
 - Travaux lourds de réhabilitation : 14 logements

(Autres : 8 logements)

- 8 logements locatifs conventionnés (1 logement très social, un conventionné social, un conventionné intermédiaire)
- 112 logements concernant des propriétaires occupants
- 857 542 € dépensés, dont 21% au titre du programme « Habitat Mieux » (amélioration du logement et réduction de la consommation d'énergie)

DEMAIN

5 310 ménages éligibles aux aides de l'ANAH sur l'agglomération (soit 15,7% des ménages de l'agglomération) :

- 55% sont propriétaires occupants
- 3 179 résident dans un logement construit avec 1975, dont 55% en logement individuel et 45% en collectif
- Plus du tiers des propriétaires occupants d'un logement construit avant 1999 sont éligibles aux aides
- 3 529 ménages éligibles ont plus de 60 ans, dont 44% en collectif et 56% en logement individuel

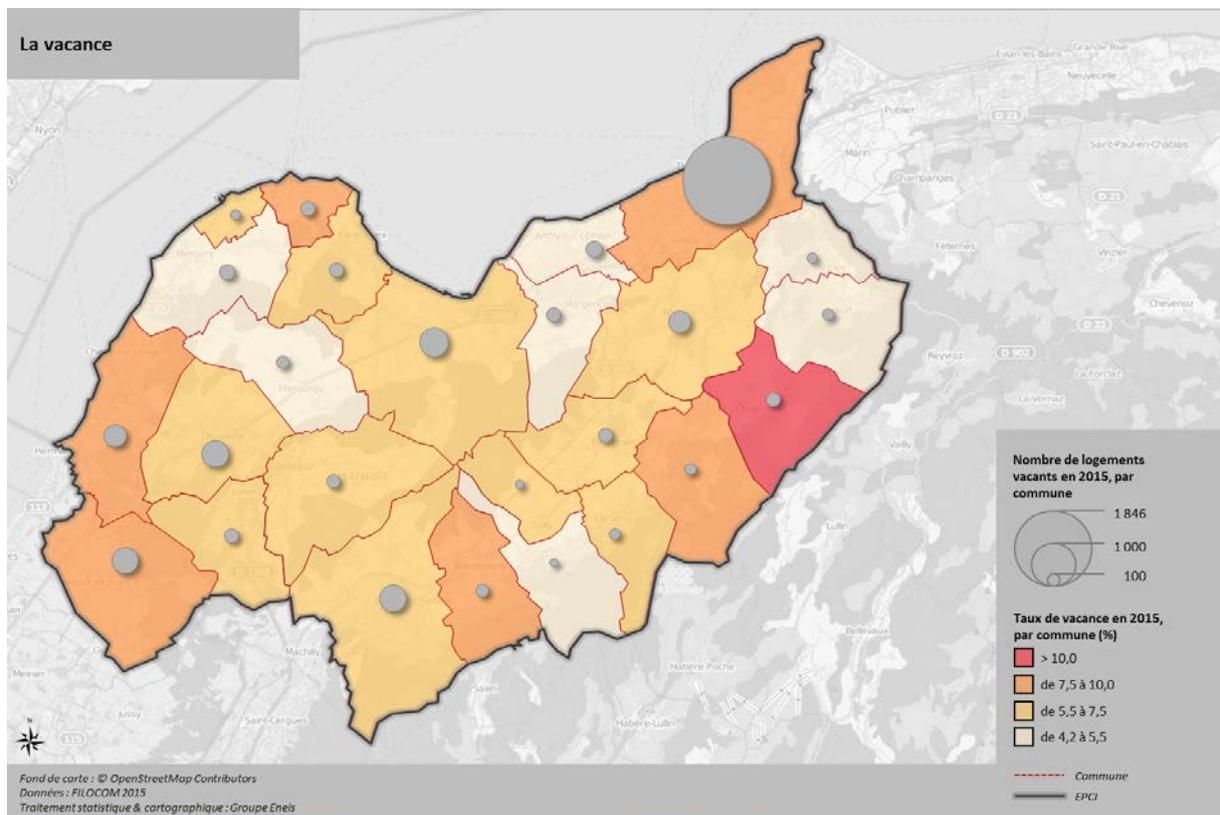
➔ **Des opportunités d'aides pour répondre aux enjeux actuels de réponse à la perte d'autonomie, de réhabilitation du parc existant notamment concernant les problématiques énergétiques mais également les travaux lourds.**

Une vacance concentrée dans certaines communes de l'agglomération

Le taux de vacance s'élève à 7,6% à l'échelle de l'agglomération en 2015 selon les données FILOCOM.

Le niveau de vacance est globalement supérieur pour la commune de Thonon-les-Bains (9,2%), pour les pôles structurants (6,5%) et pour les villages (6,4%) par rapport à la première couronne (5,6%).

Certaines communes sont touchées par des taux de vacance plus élevés : Orcier (10,6%), Brenthonne (8,5%), Yvoire (8,3%), Chens-sur-Léman (8,1%) et Veigy Foncenex (8,1%) situées en limite de la frontière suisse.



Ainsi, on identifie un enjeu de connaissance et de compréhension des causes de la vacance, notamment à affiner sur les communes les plus concernées.

Comment analyser le phénomène de vacance ? Un taux :

- **Inférieur à 5%** témoigne généralement d'une forte tension sur le parc de logements
- **Compris entre 5 et 7%** permet de garantir la fluidité du marché du logement et la réalisation de parcours résidentiels sur un territoire → vacance frictionnelle
- **Supérieur à 7%**, est le signe d'une relative inadéquation entre l'offre et la demande de logements, liée le plus souvent à un manque de qualité dans le parc de logements proposés à la location ou à la vente (vacance structurelle)

POINT DE VIGILANCE : les données statistiques disponibles relativement à la vacance sont à lire avec précaution car elles présentent des limites de fiabilité et de finesse. Une étude menée par la CA sur le parc privé permettra d'affiner cette analyse de la vacance.

La fiscalité dans la lutte contre la vacance :

- 7 communes font partie du zonage d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants (zonage déterminé par décret) : Allinges, Anthy-sur-Léman, Armoy, Excenevex, Margencel, Sciez, Thonon-les-Bains.
- Sur ces communes, une taxe d'habitation sur les résidences secondaires peut être mise en place ou majorée.
- En 2017, 4 communes ont déjà fait le choix d'instituer une taxe d'habitation sur les RS de 20% : Allinges, Excenevex, Margencel, Sciez.
- 5 communes ont délibéré pour mettre en place une taxe d'habitation sur les logements vacants : Thonon-les-Bains, Veigy-Foncenex, Loisin, Messery, Yvoire.

Caractéristiques du parc existant – Synthèse et enjeux

Le parc de logements est en forte croissance sur les 50 dernières années. Cette croissance a suivi la dynamique de croissance de la population.

Le parc de logements est principalement dominé par le modèle de la maison individuelle en propriété occupante dans la première couronne de Thonon ainsi que dans les villages mais une tendance au développement du parc collectif et surtout de l'individuel groupé apparait sur l'ensemble du territoire.

Le parc de logements anciens (construits avant 1974 notamment) est plus présent à Thonon mais non négligeable dans les pôles structurants, la première couronne de Thonon et les villages, induisant des potentiels de réhabilitation (notamment pour des propriétaires occupants précaires ne pouvant réaliser de travaux. A ce titre, 5 310 ménages sont éligibles aux aides de l'ANAH sur le territoire, un potentiel de besoins à prendre en compte)

Le parc locatif, collectif et récent est plus présent dans certaines communes comme Chens-sur-Léman, Brenthonne et Nernier. Le parc locatif privé est globalement concentré à Thonon et dans certains pôles structurants (Douvaine, Sciez).

Le taux de vacance est plus important pour le cœur urbain par rapport aux autres typologies de communes, mais on constate un besoin de connaissance plus approfondie du volume et des causes de la vacance pour la traiter.

L'enjeu de rééquilibrage de l'offre en logements sur le territoire passe par le développement de grands logements à Thonon pour accueillir des ménages familiaux et le renforcement d'un parc locatif et de plus petite taille dans les villages et dans la première couronne de Thonon (correspondant aux besoins des jeunes en début de parcours résidentiel, dans les communes sur lesquelles la présence d'emploi est importante/proche et les équipements adéquats (ex. transports).

On constate un besoin d'identification et de réhabilitation des logements qui le nécessitent, notamment pour les propriétaires précaires et la nécessité d'améliorer la connaissance des causes de la vacance et de définir des leviers d'action adaptés.

LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX

Un parc de logements sociaux concentré à Thonon-les-Bains

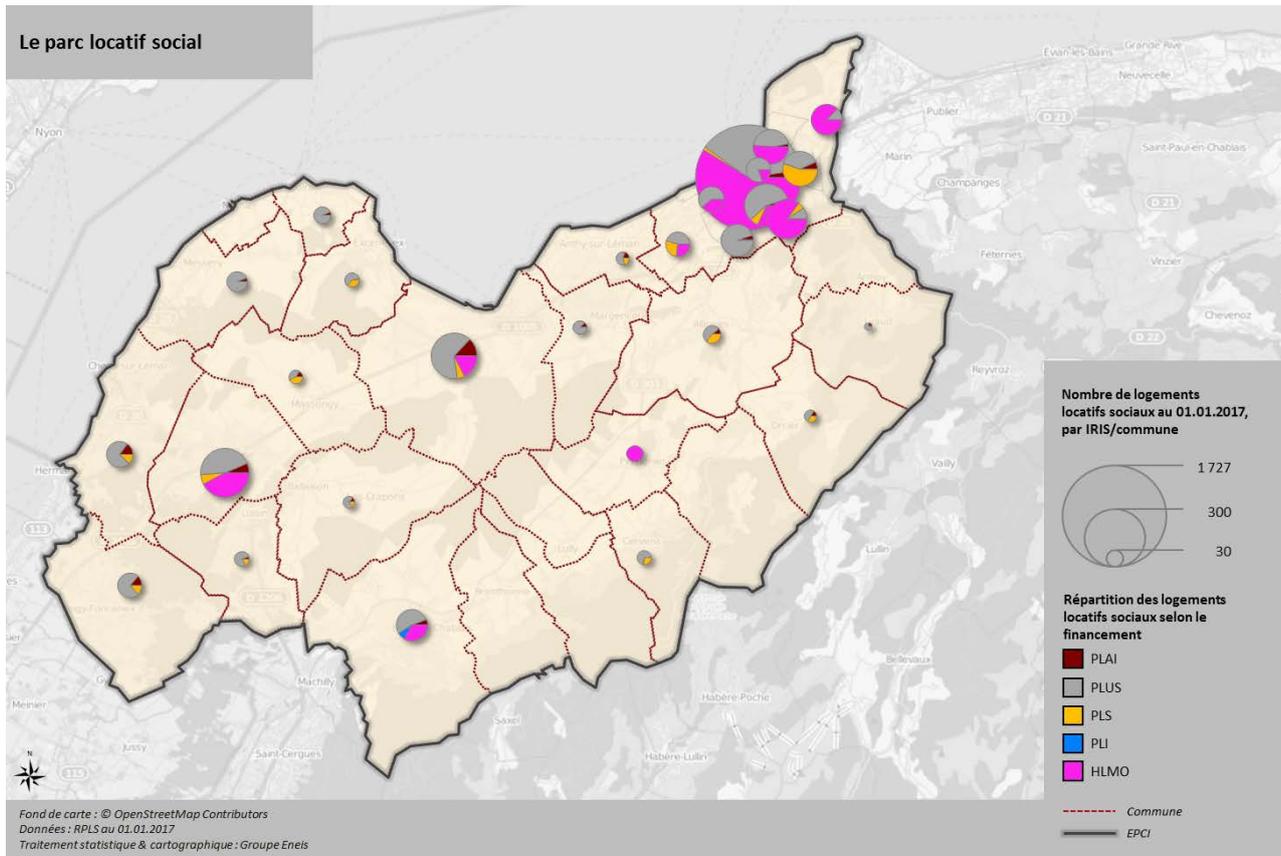
On recense 4 730 logements sociaux (RPLS) à l'échelle de l'agglomération.

Une concentration des logements sociaux à Thonon-les-Bains à 69%, mais pas seulement dans le Quartier Politique de la Ville Collonges Sainte-Hélène qui ne regroupe que 14% du parc social de la ville de Thonon-les-Bains.

Une présence limitée des logements sociaux (au titre du RPLS) dans les autres communes de l'agglomération :

- Pour les communes SRU : 1% du parc est situé à Allinges, 3% à Bons-en-Chablais, 8% à Douvaine, 7% à Sciez et 2% à Veigy-Foncenex ;
- Les autres communes possèdent entre 1% et 3% du parc de logements sociaux.

5 communes sont concernées par les dispositions de l'article 55 de la loi SRU : Allinges (comptage SRU au 1^{er} janvier 2017: 6,61%), Sciez (12,39%), Thonon-les-Bains (20,30%), Bons-en-Chablais (7,93%) et Douvaine (14,24%) (ces deux dernières communes étant concernées par la loi SRU depuis début 2017). **Veigy-Foncenex** (presque 3 500 habitants) sera prochainement soumis aux dispositions SRU.



Un enjeu de production et d'équilibre de la répartition de logements sociaux sur le territoire.

Une nécessité de répondre aux dispositions de la loi SRU et d'anticipation pour Veigy-Foncenex.

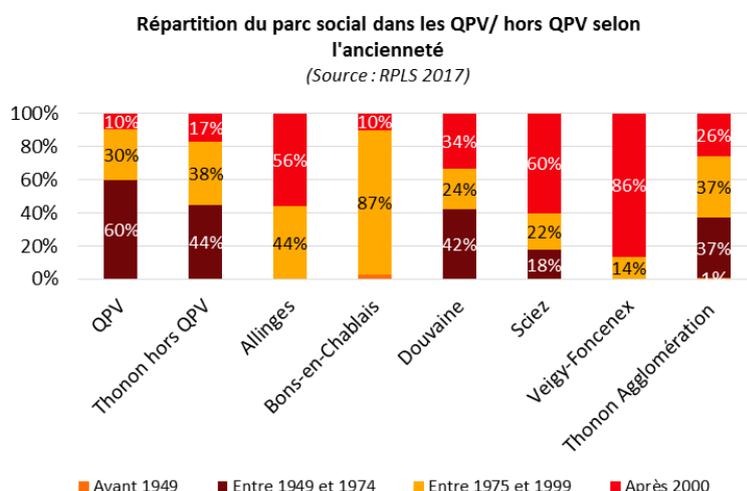
Un parc de logements sociaux aux caractéristiques fortement différenciées au sein de l'agglomération

Le parc de logements sociaux est plus ancien à Thonon et à Douvaine avec plus de 40% du parc construit avant 1974 (44% des logements sociaux de Thonon hors QPV, 60% en QPV et 42% des logements sociaux de Douvaine) et qui correspond à un financement en HLM/O* qui représente l'offre la plus accessible financièrement aujourd'hui

- o Des opérations de réhabilitation programmées par les bailleurs sociaux implantés, notamment Léman Habitat (rénovation énergétique de 96 logements sur 2 ans) ou encore l'OPH74 (intégration de réhabilitations thermiques dans leur CUS)

La part de logements récents est plus forte dans les communes SRU par rapport à la ville centre avec 86% de logements construits après 2000 pour Veigy-Foncenex ou 60% pour Sciez contre seulement 17% pour Thonon hors QPV.

L'analyse des classes d'énergie fait apparaître une présence de logements plus énergivores (classes E et F) sur les communes de Bons-en-Chablais et Douvaine. Un lien entre âge du bâti et classe DPE net pour Douvaine et Thonon : des enjeux de réhabilitation du parc, en lien avec les programmes pouvant être initiés dans les CUS des bailleurs sociaux (ex. Léman Habitat).



Communes SRU	A	B	C	D	E	F	G	Non renseigné
Allinges	0%	0%	0%	21%	0%	23%	0%	56%
Bons-en-Chablais	0%	3%	19%	23%	47%	1%	0%	7%
Douvaine	0%	21%	0%	12%	55%	9%	0%	4%
Sciez	6%	39%	14%	27%	8%	5%	1%	0%
Veigy-Foncenex	0%	33%	0%	56%	7%	0%	0%	5%
Thonon-les-Bains	0%	1%	17%	64%	10%	2%	0%	6%
Thonon Agglomération	1%	7%	15%	53%	15%	3%	0%	6%

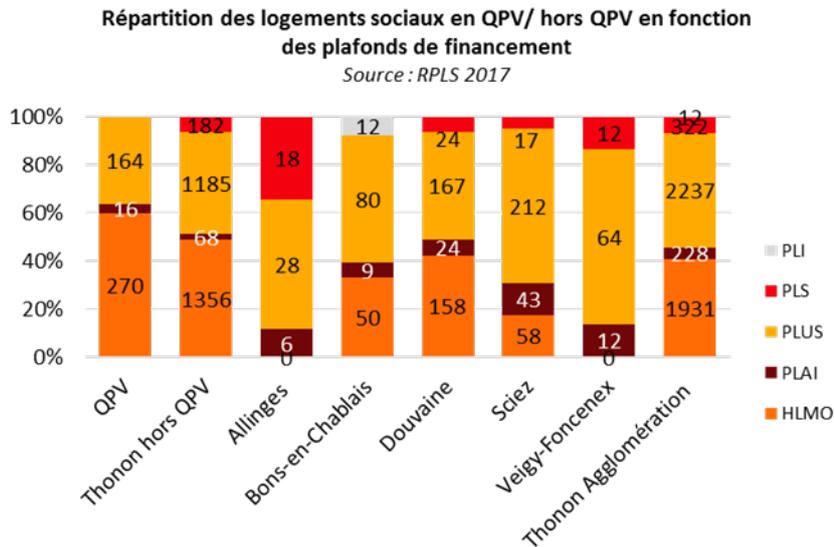
Les logements plus anciens au sein des communes de Thonon, de Douvaine et de Bons-en-Chablais peuvent être concernés par des charges locatives plus importantes et des besoins de rénovation.

La part de logements en PLAI est très faible à l'échelle de l'agglomération (5% du parc selon RPLS 2017), mais la part de HLM/O³ est relativement importante (41% du parc), concentrée à Thonon, notamment au sein du Quartier Prioritaire ainsi qu'à Douvaine et Sciez.

Un financement dominant en PLUS pour les autres communes de l'agglomération et à l'échelle de Thonon Agglomération (47%).

³ Le HLM/O représente le mode de financement principalement utilisé avant la réforme des aides à la pierre de 1977. Il représente l'offre la plus accessible financièrement.

NB : traitement statistique regroupant les items « PLA d'intégration » et « PLA LM/PLATS/PLAI ».



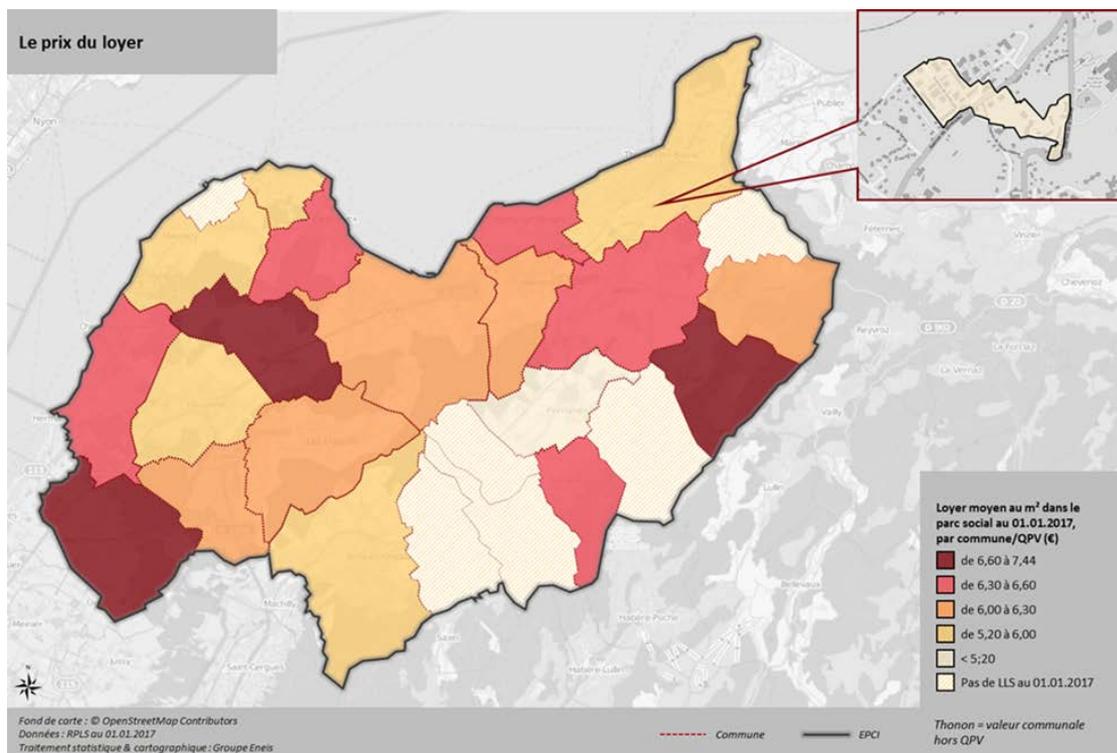
Un enjeu de diversification des plafonds de financement à l'échelle du territoire afin de garantir la mixité sociale et de ne pas favoriser la concentration des ménages les plus modestes à Thonon, ou tout du moins dans certains bâtiments et quartiers.

Une concentration de l'offre abordable à Thonon et dans certaines communes, comme Douvaine

A l'échelle de l'agglomération, le loyer moyen au sein du parc social s'élève à 5,67 €, soit un montant supérieur au loyer moyen à l'échelle de la France métropolitaine (5,50 €/m²).

Les niveaux de loyers sont proches entre Thonon (5,47 €/m²), Douvaine (5,90 €/m²) et Bons-en-Chablais (5,78 €) alors qu'ils sont plus élevés à Sciez (6,15 €, en lien notamment avec son caractère récent, 60% de son parc construit après 2000, composé à 82% de PLUS) ou encore à Veigy-Foncenex (6,86 €, portant sur 87 logements), Allinges (6,35 € sur 52 logements) et plus faibles dans le QPV (5,19 €).

La commune de Perrignier est marquée par le niveau de loyer le plus faible, mais sur un parc restreint de 39 logements au 1^{er} janvier 2017 selon RPLS (4,98 €/ m²). Les loyers sont également faibles au sein de Thonon sur les IRIS Ripaille-Vongy (4,64 €) et 4 cités (4,96 €).



Le parc de logements sociaux abordables est concentré à Thonon-les-Bains, notamment dans le QPV, et à Douvaine.

Focus – les loyers locatifs

Loyers locatifs dans le parc social et le parc privé

On constate des écarts de prix des loyers de plus de 6 €/m² pour Ballaison, Chens-sur-Léman (8,99 € de différentiel, écart le plus important), Douvaine, Loisin, Messery, Thonon-les-Bains, Veigy-Foncenex, Yvoire.

Loyer moyen au m ² Source : RPLS 2017 / Meilleursagents.com Communes SRU en rouge	Parc social	Parc privé
Allinges	6,35 €	11,0 €
Anthy-sur-Léman	6,54 €	11,2 €
Ballaison	6,18 €	13,6 €
Bons-en-Chablais	5,78 €	11,0 €
Cervens	6,37 €	10,4 €
Chens-sur-Léman	6,51 €	15,5 €
Douvaine	5,90 €	12,7 €
Excenevex	6,42 €	12,0 €
Loisin	6,15 €	12,8 €
Lyaud	6,20 €	11,1 €
Margencel	6,08 €	9,8 €
Massongy	7,44 €	11,9 €
Messery	5,66 €	13,1 €
Orcier	6,77 €	9,2 €
Perrignier	4,98 €	10,2 €
Sciez	6,15 €	11,6 €
Thonon-les-Bains	5,47 €	11,8 €
Veigy-Foncenex	6,86 €	14,8 €
Yvoire	5,64 €	13,7 €

Date des estimations Meilleursagents.com :
1^{er} juin 2018.

NB : Les prix sont calculés par MeilleursAgents sur la base des données de transaction communiquées par nos agences partenaires, d'annonces immobilières et de données éco-socio-démographiques.

Les plafonds de loyer pratiqués en PSLA (www.cohesion-territoires.gouv.fr)

Plafonds de loyers en phase locative et Plafonds de prix au 1er janvier 2016

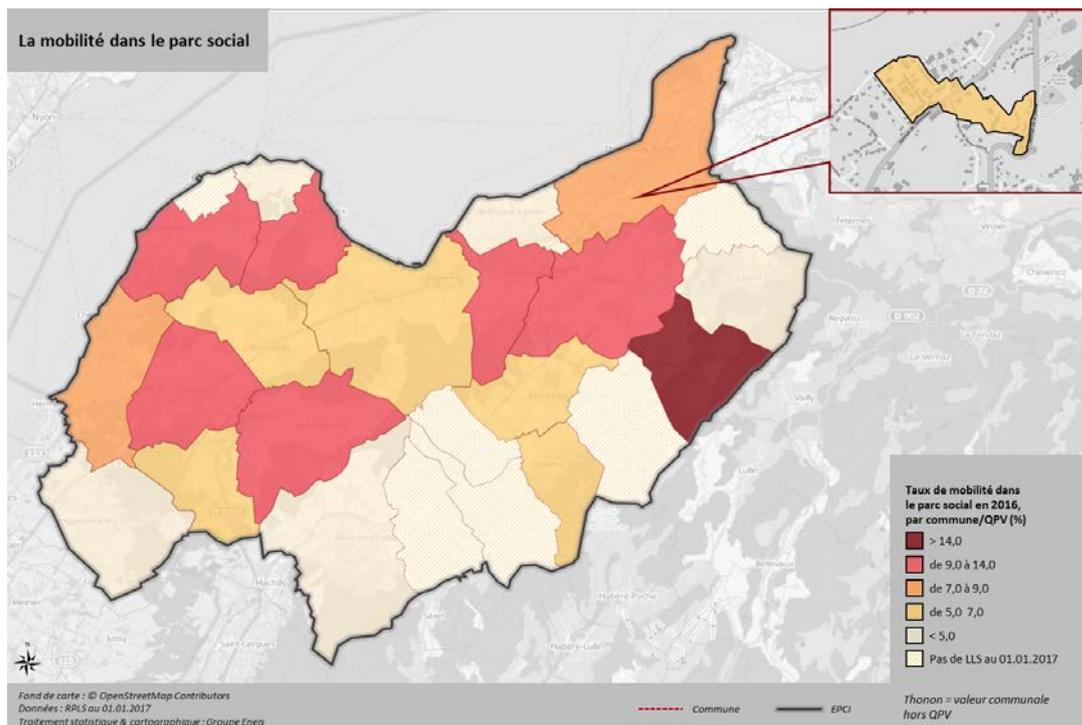
	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Plafonds de loyers	13,19 €/m ²	10,14 €/m ²	8,73 €/m ²	8,38 €/m ²	7,78 €/m ²
Plafonds de prix (Hors TVA)	4 515 €/m ²	3 422 €/m ²	2 741 €/m ²	2 392 €/m ²	2 093 €/m ²

NB : Zone A : Veigy-Foncenex ; 7 communes en zone B1 (Allinges, Anthy-sur-Léman, Armoy, Bons-en-chablais, Douvaine, Margencel et Thonon-les-Bains)

Un marché du logement social tendu marqué par de très faibles taux de vacance et de mobilité

Les taux de mobilité⁴ sont relativement faibles (données 2016) :

- 8,2% à l'échelle de l'agglomération et 5,6% en QPV (contre 9,5% en France métropolitaine)
- Un taux de mobilité important de 20% à Orcier (portant sur un parc de 25 logements), 13,3% à Margencel (30 logements), 11,5% à Allinges et 10,4% à Douvaine
- Mais des taux de mobilité faibles sur d'autres communes, témoignant d'une forte pression sur le parc (faible fluidité et nouvelles entrées) et de l'impossibilité de parcours ascendants (sorties du parc) : Anthy-sur-Léman (0% sur 29 logements), Lyaud (0% sur 9 logements), Veigy-Foncenex (1,6% sur 62 logements), Yvoire (2,2% sr 45 logements), Bons-en-Chablais (4% sur 149 logements)



⁴ Le taux de mobilité mesure la part des logements ayant changé d'occupant dans l'année, à l'exception des cas de premier emménagement.

Point de vigilance : Ces niveaux de mobilité sont corrélés à différents facteurs et sont à analyser avec prudence : mise en service de programmes neufs, attractivité et niveau de services des communes (plus faible dans certaines communes périurbaines), parc ancien confronté au développement d'une offre neuve, etc.

Les taux de vacance sont nuls pour l'ensemble des communes à l'exception de Sciez et Thonon-les-Bains (0,9% - taux identique en QPV et hors QPV), et traduisent une très forte tension dans le parc social.

Seule la commune de **Sciez** est concernée par un taux de vacance relativement élevé (8,6%), en lien notamment avec une présence relativement faible d'emploi (indice de concentration de l'emploi de 0,42), ainsi qu'un parc social au loyer moyen relativement élevé (cf. page précédente).

Une dynamique de production récente de logements sociaux qui participe au rééquilibrage de l'offre à l'échelle de l'agglomération

La dynamique de production de logements sociaux est plus importante pour les communes SRU avec une concentration à 50% sur Thonon, 13% à Sciez, 6% à Allinges mais également 9% à Douvaine et 5% à Veigy-Foncenex.

La production est marquée par une diversité des financements avec près de la moitié des logements financés en PLUS mais également 23% en PLAI et 21% en PLS sur la période 2002 – 2016.

La dynamique de production est particulièrement forte entre 2014 et 2017 :

- 1 927 logements (149 opérations) agréés entre 2002 et 2017 dont 347 logements en 2015 et 356 en 2016
- Une pré-programmation de 356 logements à la date de fin février 2018 (14 opérations)

47

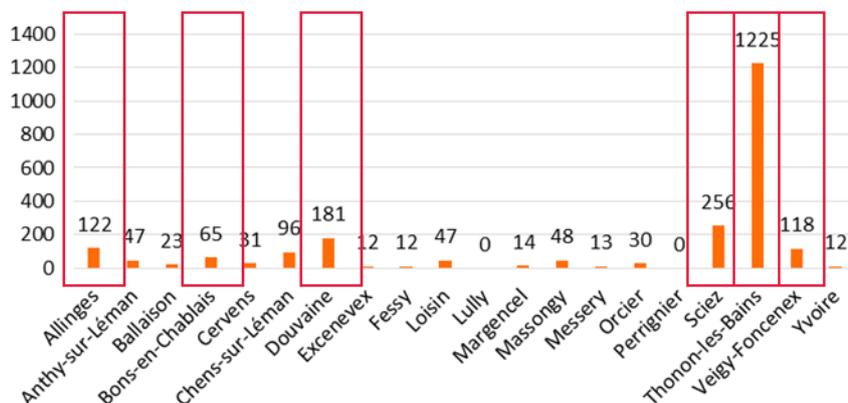
NB - Une production de logements sociaux réalisée par rapport aux objectifs des précédents PLH inégale selon les ex-EPCI :

- PLH des Collines 2011-2017 : objectifs réalisés à 51% (dont 117% pour Allinges)
- PLH de Thonon 2013-2018 : objectifs réalisés à 105%
- PLH du Bas Chablais (bilan intermédiaire 2015-2018) : objectifs réalisés à 27% (dont 125% à Yvoire, 172% à Loisin, 100% à Fessy (sur de petits volumes de programmation)).

Détails en annexe : Bilans des précédents PLH

Nombre de logements sociaux agréés entre 2002 et 2017 par communes

Source : DDT



Programmation 2002-2016 Source DDT	Part des PLAI	Part des PLUS	Part des PLS
Allinges	22%	55%	23%
Anthy-sur-Léman	35%	29%	35%
Ballaisson	22%	61%	17%
Bons-en-Chablais	32%	57%	11%
Cervens	6%	65%	29%
Chens-sur-Léman	20%	58%	23%
Douvaine	23%	61%	16%
Excenevex	29%	43%	29%
Fessy	25%	63%	13%
Loisin	21%	57%	21%
Margencel	29%	71%	0%
Massongy	25%	40%	35%
Messery	31%	69%	0%
Orcier	14%	54%	32%
Sciez	26%	63%	11%
Thonon-les-Bains	21%	53%	25%
Veigy-Foncenex	33%	57%	10%
Yvoire	33%	33%	33%
Thonon Agglomération	23%	56%	21%

Des outils pour développer le parc de logement accessible financièrement

FOCUS

LE CONVENTIONNEMENT

L'agglomération compte 40 logements conventionnés avec travaux (répartis entre Armoy – 2 lgts, Bons-en-Chablais – 2 lgts, Brenthonne – 1 lgt, Cervens – 4 lgts, Douvaine – 1 lgt, Fessy - 1 lgt, Margencel – 2 lgts, Thonon – 25 lgts et Yvoire – 2 lgts. Ainsi que 22 logements sans travaux (2 lgts à Armoy, 3 lgts à Sciez et 17 lgts à Thonon)

L'INTERMEDIATION LOCATIVE

Un dispositif comptant pour les communes SRU (dépenses des communes favorisant le développement du dispositif sur le parc privé conventionné ANAH déductibles des prélèvements pour les communes ne respectant par leur obligation ; et les logements en intermédiation locative sont pris en compte dans l'atteinte des objectifs en termes de logements sociaux - ALUR du 24.3.14: art. 34 / EC du 27.01.17 : art 97 et 98 / CCH : L.302-9-1 et L.302-7.)

Un dispositif soutenu par l'Etat dans son développement, notamment en Haute-Savoie afin de produire du logement abordable sans production supplémentaire de logement locatif social (Porter à Connaissance ; et dans sa promotion : organisation par exemple d'un séminaire fin 2017 avec la FAPIL pour informer et communiquer sur ce dispositif).

Des dispositifs pouvant être déployés pour participer à l'effort de production de logement abordable dans un contexte de maîtrise du foncier (action sur le parc existant et non en production neuve), d'atteinte des objectifs SRU pour certaines communes, et permettant le réinvestissement de certains logements (convention avec travaux).

Une forte pression de la demande sur le parc de logement social

Près de 2 900 demandes sont actives début 2017.

La tension est importante sur le marché du logement social, la pression hors mutation interne, selon l'Etat, **s'élève à 5,5 demandes pour une attribution** (en 2017 à l'échelle départementale on comptait 4 466 attributions pour 23 055 demandes actives mutations comprises, soit un taux de pression théorique de 5,2 pour la Haute-Savoie, département qui enregistre la plus forte pression de la région Auvergne-Rhône-Alpes – ex. Rhône : 3,7). Il s'agit du 3^e EPCI en termes de nombre de demandes exprimées en 1^{er} choix sur le département (loin derrière la CA du Grand Annecy avec 7 950 demandes en 2017 et Annemasse-les Voirons Agglomération avec 4 664 demandes en 2017).

Par ailleurs :

- **La demande en logement social a fortement augmenté entre 2015 et 2017** (1 883 demandes en 2015, 2 090 en 2016 puis 2 228 demandes en cours en 2017)

La tension s'exerce de manière plus ou moins forte selon les communes (*calculs bases SNE 2016, mutations comprises*) :

- Une demande qui se concentre à 75% sur la ville de Thonon (1^{er} choix), concernée par un taux de pression⁵ de 5,1; en lien d'une part avec le rôle de centralité (emploi, mobilité, services) et l'importance de son parc social (68% du parc de l'agglomération)
- Un taux de pression plus limité à Douvaine (2) et Sciez (2,4)

50

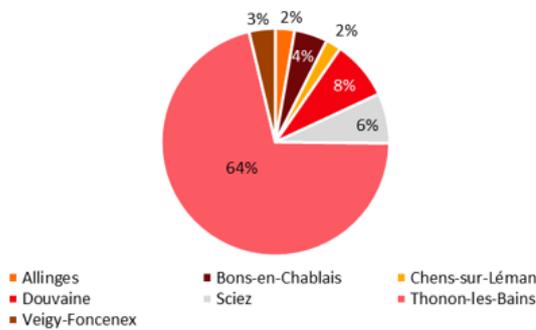
Une part non négligeable de demandes de mutations qui compte pour 30% des demandes en cours.

Une ancienneté limitée des demandes : près de 65% des demandes en cours datent de moins d'un an.

⁵ NB: ce calcul résulte d'un calcul à partir des demandes en cours et attributions 2016, du fait de l'indisponibilité des données attributions 2017 au moment de la réalisation du diagnostic. Données non disponibles pour Allinges et Bons notamment.

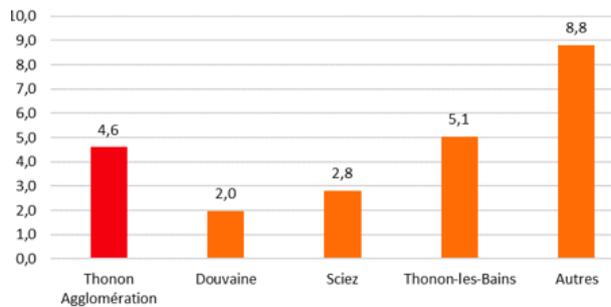
Répartition des demandes en cours selon les communes les plus demandées en premier choix

Source : SNE 2017



Taux de pression par communes en 2016

Source : SNE 2017



Attributions : données disponibles uniquement pour ces communes

Communes demandes 1 ^{er} choix en 2017 <i>Source : SNE / RPLS</i>	Part de la demande sur l'agglomération	Part du parc de l'agglomération
Allinges	2%	1,1%
Anthy-sur-Léman	1%	0,6%
Ballaison	-	0,4%
Bons-en-Chablais	4%	3,2%
Cervens	1%	0,7%
Chens-sur-Léman	2%	2,2%
Douvaine	8%	7,9%
Excenevex	1%	0,7%
Loisin	1%	0,7%
Lyaud	-	0,2%
Margencel	1%	0,6%
Massongy	1%	0,6%
Messery	1%	1,3%
Orcier	-	0,5%
Perrignier	0%	0,8%
Sciez	6%	7,0%
Thonon-les-Bains	64%	68,5%
Veigy-Foncenex	3%	1,9%
Yvoire	1%	1,0%
Autres	1%	-

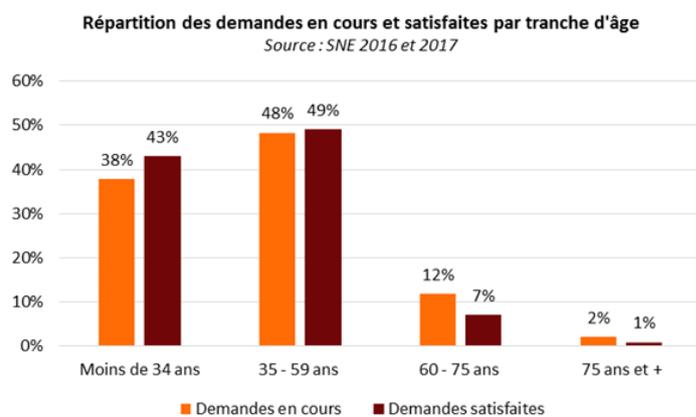
Une pression de la demande en logement social à Thonon-les-Bains avec une concentration des demandes et du parc, mais également sur d'autres communes du fait de la présence relativement importante du parc, de la taille des communes et de la proximité du bassin annemassien notamment (communes SRU : Veigy-Foncenex, Bons-en-Chablais, ...)

Une demande qui émane principalement de jeunes ménages...

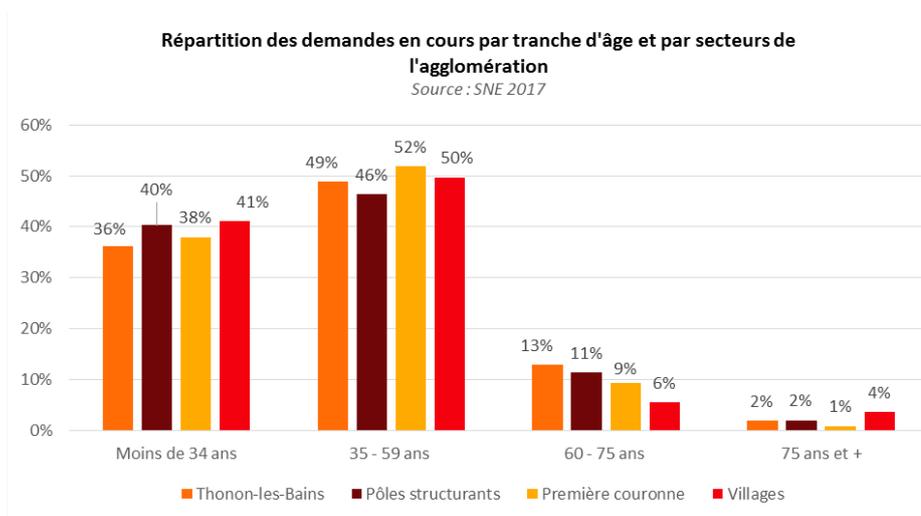
La demande issue de ménages jeunes (moins de 35 ans), **s'exprime principalement dans les pôles structurants** (44% à Douvaine, 45% à Bons-en-Chablais ou encore 50% à Perrignier – attention cela représente effectivement 5 demandes) **et dans les villages.**

La demande issue de ménages de plus de 60 ans est plus forte (14% des demandes à l'échelle de l'agglomération) et s'exprime principalement à **Thonon-les-Bains (15%), au sein des pôles structurants** mais également au sein des petites communes et / ou des communes concernées par un faible nombre de demandes (Perrignier, 2 demandes, 20% ; Veigy-Foncenex, 13 demandes, 17%).

- Face à cette demande et au vieillissement de la population, des communes réparties sur les différents secteurs de l'agglomération s'engagent dans la production de logements pour seniors :
 - Villages : Loisin en 2015 avec un habitat intergénérationnel (27 logements, dont 18 en PLUS/PLS et 6 domiciles regroupés pour les personnes âgées) ; Le Lyaud avec une résidence autonomie de 24 places.
 - Première couronne : Allinges en 2016 également en habitat intergénérationnel (35 logements, dont 24 en PLUS/PLS).
- Ce développement interroge quant à son pilotage en lien avec le futur Schéma autonomie du Département, mais également avec la cohérence du déploiement d'offre en logement social ciblant les seniors le plus souvent en PLS. Parallèlement, des offres privées se développent. Cependant, une attention doit être portée à cette offre de résidence senior particulière car ne répondant qu'à une partie plutôt aisée de ce public (ex. projet COGEDIM à Thonon). Cette offre privée ne peut être maîtrisée mais les élus communaux peuvent être sensibilisés à la pertinence ou non de porter ce type de projet.



NB : Les données SNE pour les communes d'Armoiy, Brenthonne, Draillant, Fessy, Lully et Nernier ne sont pas disponibles

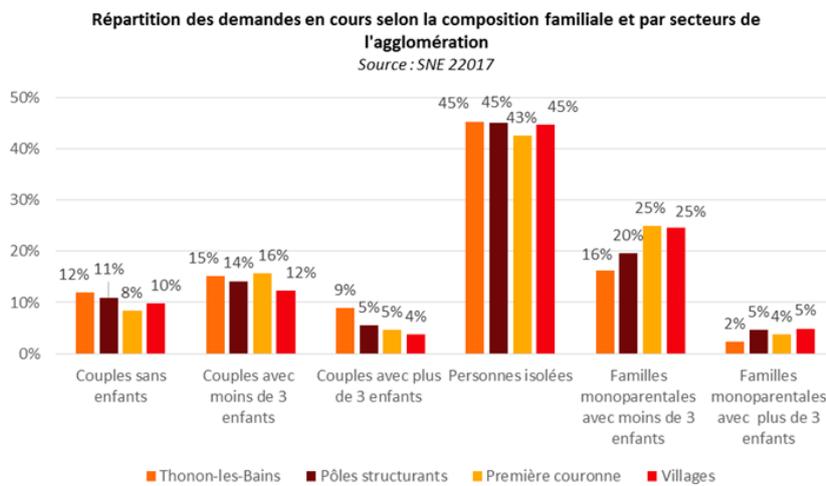
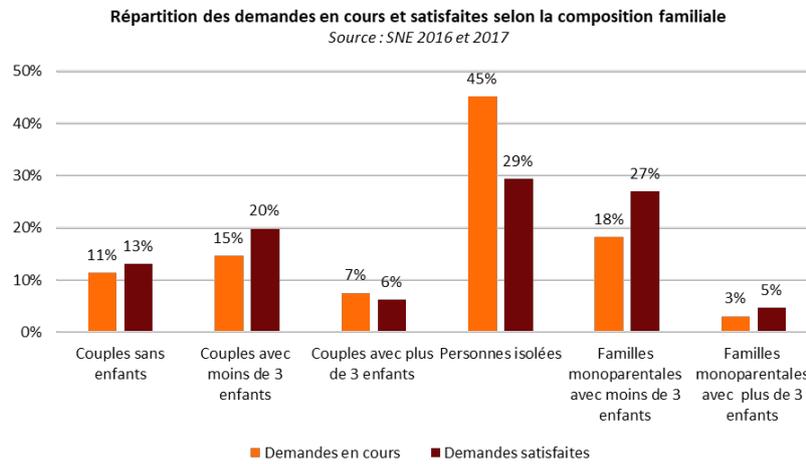


... et de ménages de petite taille

La demande est issue pour près de la moitié de personnes isolées à l'échelle de l'agglomération (45%).

Cette tendance est en lien avec le desserrement des ménages et l'effet de rapprochement des centralités/bassins d'emploi sur lesquels le parc social s'avère développé.

Un enjeu de réponse à la fois aux besoins des jeunes et des personnes âgées, mais également de pilotage du déploiement de cette offre à l'échelle de l'agglomération.



NB : Les données SNE pour les communes d'Armo, Brenthonne, Draillant, Fessy, Lully et Nernier ne sont pas disponibles.

Une demande marquée par des niveaux de précarité plus limités par rapport au Département

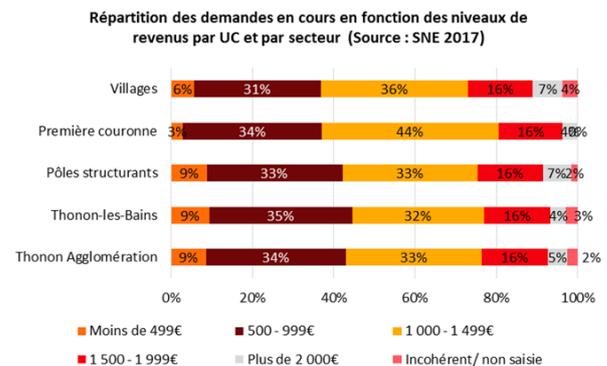
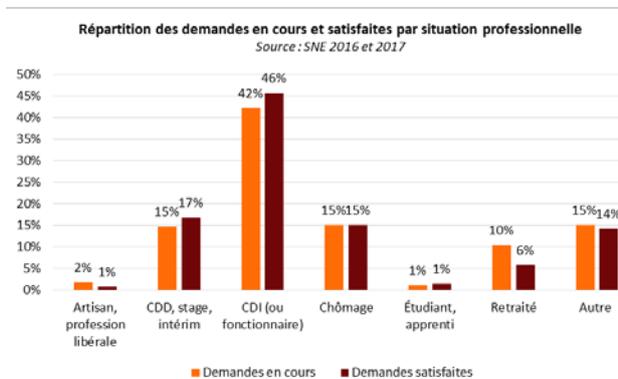
Une part importante de demandes est issue de ménages en emploi stable

- Près de 45% des demandeurs sont en CDI ou fonctionnaires (contre 35% pour le Département)
- La proportion de retraités est plus importante à Veigy-Foncenex (17%) et Excenevex (18%)

Les niveaux de revenus des demandeurs sont plus élevés qu'à l'échelle du Département (avec 43% des ménages dont les revenus sont inférieurs à 1 000€ contre 50% pour le Département). Mais :

- Les niveaux de revenus des demandeurs sont plus faibles à Thonon-les-Bains et à Douvaine
- Les niveaux de revenus sont relativement plus élevés dans les villages et pôles structurants, notamment à Sciez, avec près de 10% des demandeurs aux revenus supérieurs à 2 000€. Mais 11% de demandeurs disposant de moins de 499 € quand le loyer moyen d'un logement de 50m² s'élèverait à 307 € (taux d'effort théorique lié au logement de 62% pour ces ménages).

Une bonne satisfaction des demandes des ménages dont les revenus sont compris entre 500 et 1 500€



Communes SRU demandes 1 ^{er} choix en 2017 Source : SNE	Loyer moyen d'un 50m ²	Part des demandeurs rev. par UC est inf. à 499 €	Part des demandeurs rev. par UC est compris entre 0 et 999 €	Revenu nécessaire pour un taux d'effort de 30% lié au loyer
Allinges	317,5 €	4%	31%	1 058,29 €
Bons-en-Chablais	289,0 €	9%	26%	963,47 €
Douvaine	294,8 €	8%	43%	982,70 €
Sciez	307,4 €	11%	28%	1 024,55 €
Thonon-les-Bains	273,3 €	9%	35%	910,96 €
Veigy-Foncenex	343,1 €	5%	32%	1 143,59 €

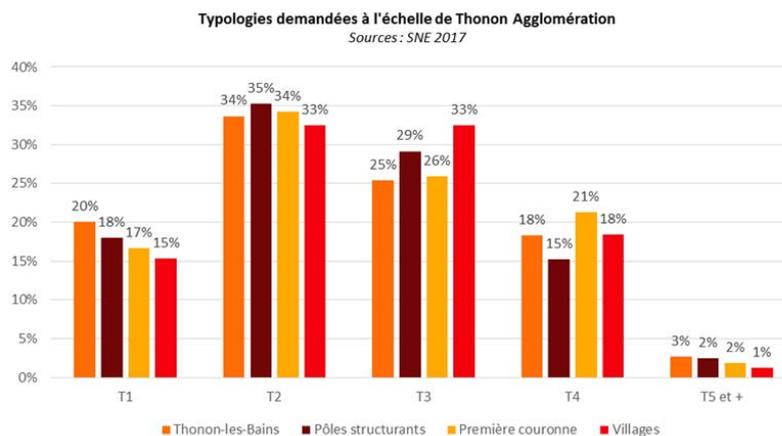
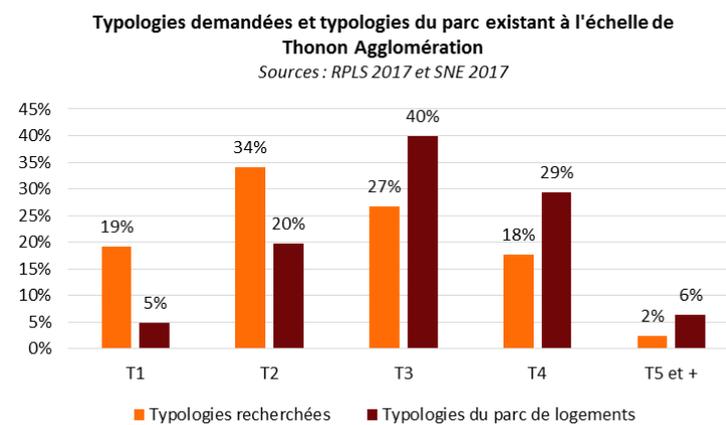
Précaution : les revenus ne comprennent pas les revenus liés aux prestations sociales / le loyer moyen ne prend pas en compte les charges liés au logement

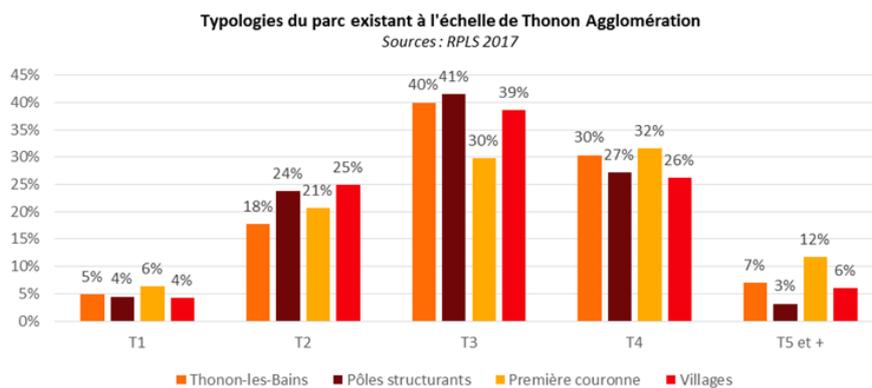
La demande de logement social confrontée à l'offre

La structure du parc de logements existant est marquée par la présence de T3 et T4 alors que près de la moitié des demandes portent sur des T1 et des T2 à l'échelle de l'agglomération.

Ce décalage entre l'offre et la demande de logements sociaux est particulièrement net pour les communes de la première couronne où 51% de la demande porte sur des T1-T2 alors que le parc existant ne compte que 27% de ce type de biens. A l'inverse, le parc de logement social sur ce secteur compte 12% de T5 et +, tandis que la demande pour les grands logements est de l'ordre de 2%.

La tendance est la même pour les communes du secteur « village » : 48% des demandes sur des T1-T2 contre 29% de ces typologies dans le parc existant.





NB : Les données SNE pour les communes d'Armoiy, Brenthonne, Draillant, Fessy, Lully et Nernier ne sont pas disponibles.

A l'échelle communale, on relève des écarts nets entre la typologie du parc existant et la demande exprimée sur les petites typologies (des écarts de 20 à 30 points pour la plupart des communes et l'ensemble des communes SRU concernées).

Cependant, certaines communes sont marquées par des niveaux d'adéquation plus élevés entre les typologies du parc existant et les typologies demandées (ex : Cervens, Excenevex, Massongy ou Messery).

Un enjeu d'adaptation du parc existant aux besoins des ménages en termes de typologies au regard de la demande et des dynamiques actuelles (baisse de la taille des ménages : desserrement, vieillissement, etc.), notamment sur les communes SRU soumises à un enjeu de rattrapage (une attention à porter à une production permettant l'atteinte des objectifs mais qualitative en termes de réponse aux besoins).

Communes demandes 1 ^{er} choix en 2017 <i>Source : SNE</i>	Part de la demande en T1-T2	Part du parc existant en T1-T2	Part de la demande en T3-T4	Part du parc existant en T1-T2	Part de la demande en T5 et +	Part du parc existant en T5 et +
Allinges	49%	25%	49%	54%	2%	21%
Anthy-sur-Léman	63%	31%	33%	69%	4%	0%
Ballaison	0 D.	43%	0 D.	57%	0 D.	0%
Bons-en-Chablais	48%	28%	51%	68%	1%	5%
Cervens	42%	47%	58%	44%	0%	9%
Chens-sur-Léman	55%	25%	43%	67%	2%	8%
Douvaine	52%	26%	45%	71%	4%	3%
Excenevex	35%	32%	65%	58%	0%	10%
Loisin	61%	21%	39%	76%	0%	3%
Lyaud	0 D.	33%	0 D.	67%	0 D.	0%
Margencel	45%	27%	55%	67%	0%	7%
Massongy	30%	30%	70%	70%	0%	0%
Messery	36%	33%	57%	59%	7%	8%
Orcier	0 D.	24%	0 D.	76%	0 D.	0%
Perrignier	80%	38%	20%	62%	0%	0%
Sciez	56%	28%	43%	69%	1%	3%
Thonon-les-Bains	54%	23%	44%	70%	3%	7%
Veigy-Foncenex	55%	34%	41%	63%	4%	3%
Yvoire	58%	22%	42%	72%	0%	7%

Près de 60% des demandeurs sont éligibles au PLAI à l'échelle de l'agglomération alors que le parc ne comptait en 2017 que 5% de PLAI, mais 41% de HLM/O ont des loyers considérés comme particulièrement abordables.

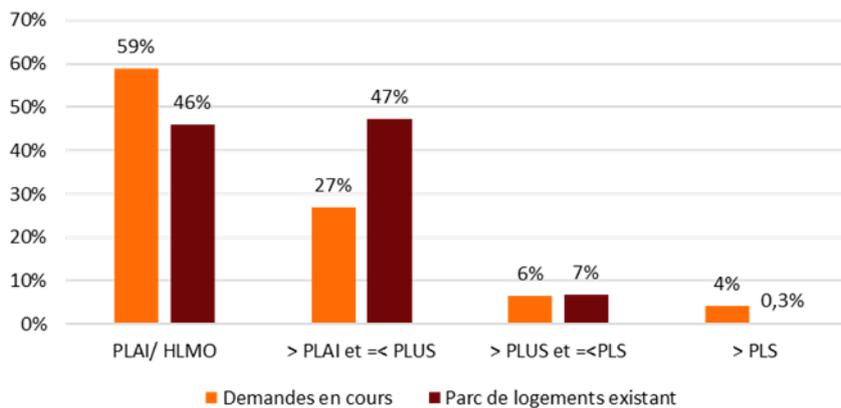
- o Cet écart est particulièrement notable dans les **communes de la première couronne** (51% de demandeurs éligibles au PLAI pour 14% de logements dans le parc existant) et les **villages** (57% de demandeurs éligibles au PLAI pour 10% de logements dans le parc existant).

A l'inverse, on note 27% de demandes en logements aux plafonds PLUS pour une part correspondante dans le parc de 47%.

- o Dans les villages de l'agglomération le rapport est même même pratiquement du simple au triple avec 27% de demandes pour 74% de logements dans le parc actuel.

Comparaison entre les demandes en cours et les caractéristiques du parc existant en matière de plafonds de financement

Sources : SNE 2017 et RPLS 2017



NB : Les données SNE pour les communes d'Armoiy, Brenthonne, Draillant, Fessy, Lully et Nernier ne sont pas disponibles

Comparaison entre les demandes en cours et les caractéristiques du parc existant par secteurs de l'agglomération en matière de plafonds de financement

Sources : SNE2017 et RPLS 2017

	PLAI/ HLMO		> PLAI et =< PLUS		> PLUS et =< PLS		> PLS	
	Demandes en cours	Parc de logements existant	Demandes en cours	Parc de logements existant	Demandes en cours	Parc de logements existant	Demandes en cours	Parc de logements existant
Thonon-les-Bains	61%	53%	26%	42%	7%	6%	3%	0%
Pôles structurants	56%	40%	26%	53%	6%	5%	8%	1%
Première couronne	51%	14%	38%	64%	2%	22%	5%	0%
Villages	57%	10%	27%	74%	9%	16%	2%	0%

A l'échelle communale, on constate des écarts importants entre le poids de la demande sur les logements très sociaux (PLAI) et la part de logements très sociaux (HLMO/PLAI).

On relève un écart entre cette demande et la composition du parc moins important sur les communes SRU (en dehors de Allinges et Veigy-Foncenex (prochainement SRU)).

Il est également à noter l'expression d'une demande sur Bons-en-Chablais pour des logements sociaux aux loyers « moyens » (18% des demandes sur des plafonds PLS et au-delà) bien qu'on observe également une demande supérieure à l'offre pour les logements en HLM/O et en PLAI.

Un enjeu d'adaptation du parc existant aux besoins des ménages et aux enjeux locaux : diversification des logements, accroissement du parc abordable.

Communes demandes 1 ^{er} choix en 2017 <i>Source : SNE</i>	Part de la demande en =< PLAI	Part des HLMO dans le parc existant	Part des PLAI dans le parc existant	Part de la demande en > PLAI et =< PLUS	Part des PLUS dans le parc existant	Part de la demande en > PLUS et =< PLS	Part des PLS dans le parc existant	Part de la demande en > PLS
Allinges	49%	0,0%	11,5%	35%	53,8%	4%	34,6%	7%
Anthy-sur-Léman	46%	0,0%	20,7%	46%	58,6%	0%	20,7%	0%
Ballaison	0 d.	0,0%	14,3%	0 d.	71,4%	0 d.	14,3%	0 d.
Bons-en-Chablais	47%	33,1%	6,0%	31%	53,0%	11%	0,0%	7%
Cervens	47%	0,0%	0,0%	32%	71,9%	21%	28,1%	0%
Chens-sur-Léman	59%	0,0%	15,1%	23%	72,6%	5%	12,3%	5%
Douvaine	62%	42,4%	6,4%	24%	44,8%	5%	6,4%	6%
Excenevex	59%	0,0%	3,2%	35%	61,3%	6%	35,5%	0%
Loisin	78%	0,0%	5,9%	17%	17,6%	0%	0,0%	0%
Lyaud	0 d.	0,0%	22,2%	0 d.	0,0%	0 d.	0,0%	0 d.
Margencel	59%	0,0%	13,3%	38%	0,0%	0%	0,0%	3%
Massongy	60%	0,0%	16,7%	30%	43,3%	5%	0,0%	5%
Messery	64%	0,0%	6,3%	21%	0,0%	7%	0,0%	0%
Orcier	0 d.	0,0%	16,0%	0 d.	52,0%	0 d.	32,0%	0 d.
Perrignier	40%	100,0%	0,0%	40%	0,0%	10%	0,0%	10%
Sciez	54%	17,6%	13,0%	27%	64,2%	5%	5,2%	8%
Thonon-les-Bains	61%	50,2%	2,6%	26%	41,6%	7%	5,6%	3%
Veigy-Foncenex	59%	0,0%	13,6%	20%	72,7%	5%	13,6%	12%
Yvoire	42%	0,0%	6,5%	32%	93,5%	16%	0,0%	0%

Le soutien de la production des logements sociaux via la fiscalité :

- PLAI : LLS exonérés des parts communales et départementales de la taxe d'aménagement
- PLUS/PLS/PSLA : droit à une déduction de 50% dans le calcul de la taxe d'aménagement
- ➔ Les communes peuvent choisir d'exonérer ces logements de la part communale de la taxe d'aménagement.
- ➔ 6 communes ont déjà pris cette décision : Anthy-sur-Léman, Cervens, Douvaine, Nernier, Orcier, Thonon-les-Bains

Une occupation du parc social marquée par une fragilité croissante

Le parc social est marqué à la fois par un profil familial et une grande part de personnes isolées

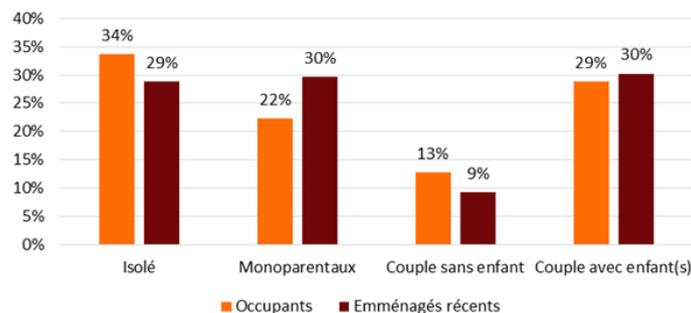
- o Une augmentation de la part des familles monoparentales au sein des emménagés récents est à noter

Un rajeunissement se lit à travers la forte augmentation des personnes de moins de 30 ans (+ 15 points par rapport aux occupants) et de 30 à 39 ans (+ 10 points) alors que les classes d'âge de moins de 50 ans ont largement diminué (- 17 points).

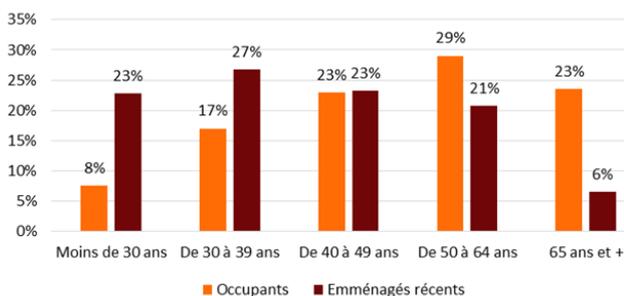
La précarisation des emménagés récents se traduit par une augmentation des parts des ménages dont les revenus sont inférieurs à 40% des plafonds PLUS (+6 points) et à 60% des plafonds PLUS (+ 8 points)

Ces taux sont fortement impactés par l'occupation du parc des communes SRU et de Thonon en particulier (concentrant 68% du parc de l'agglomération).

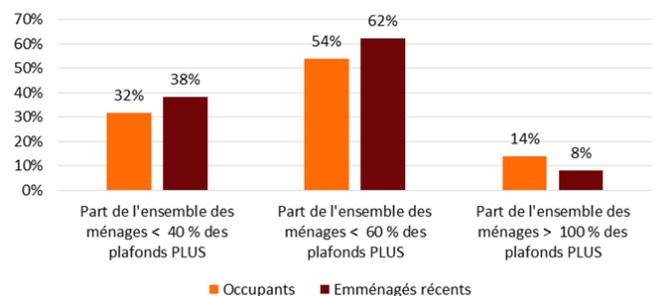
Répartition des occupants et des emménagés récents selon la composition familiale à l'échelle de Thonon Agglomération
Source : OPS 2016



Répartition des occupants et des emménagés récents selon les tranches d'âge à l'échelle de Thonon Agglomération
Source : OPS 2016



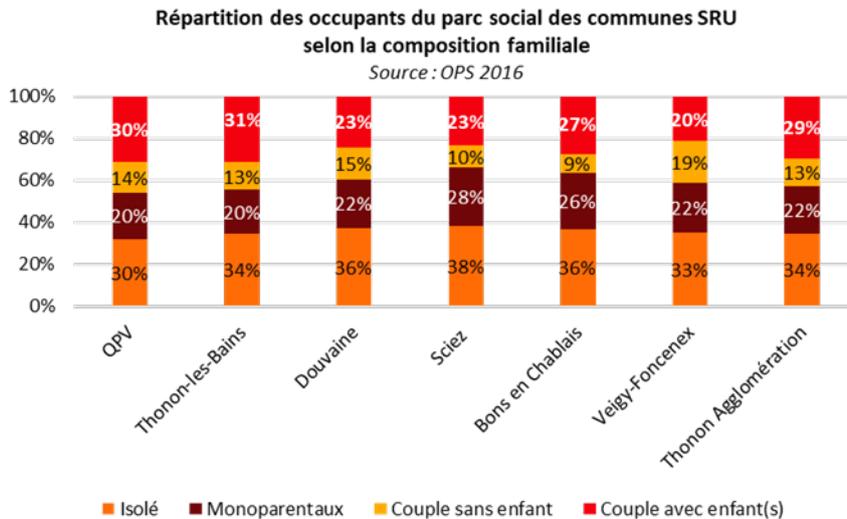
Répartition des occupants et des emménagés récents selon les tranches d'âge à l'échelle de Thonon Agglomération
Source : OPS 2016



Focus – l'occupation du parc social des communes SRU

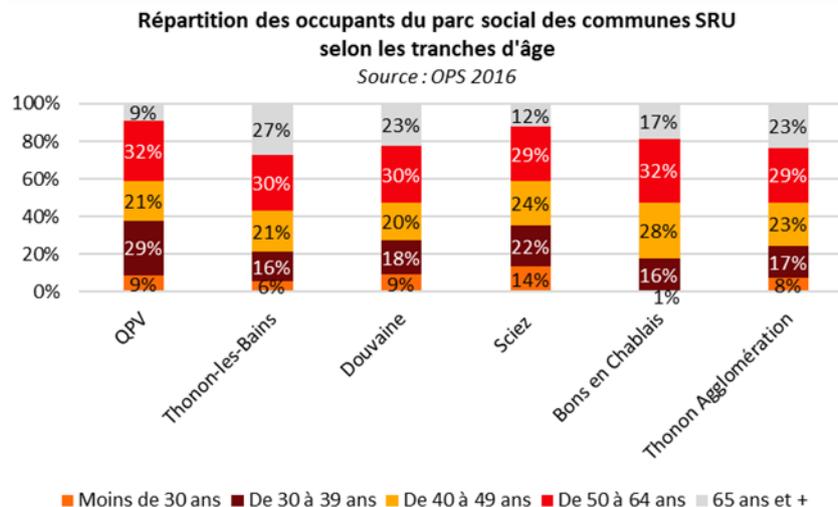
L'occupation est fortement marquée par les ménages de petites tailles (isolés entre 30% et 38% des occupants; couple sans enfant entre 9% et 19%), ainsi qu'une part importante de ménages monoparentaux (entre 20% et 28%).

Le quartier prioritaire et la ville de Thonon sont marqués par un profil plus familial.



Données non disponibles pour Allinges

Les ménages ont des profils proches en termes d'âge sur ces différentes communes avec toutefois une présence de davantage de ménages âgés à Thonon (en lien avec l'importance de son parc et donc de l'opportunité de logements plus adaptés, la proximité des services, etc.)

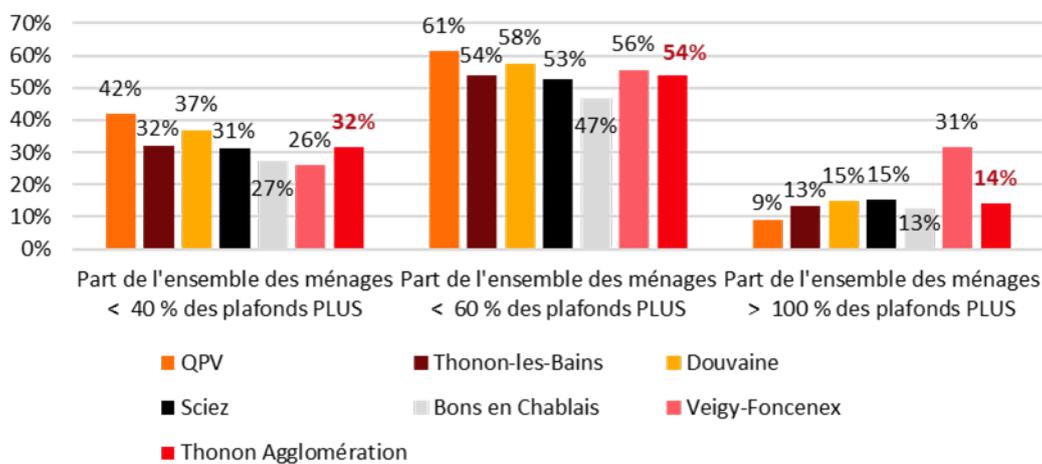


Données non disponibles pour Allinges et Veigy-Foncenex

Les ménages occupants très précaires sont concentrés en QPV avec plus de six ménages sur dix dont les revenus sont éligibles au plafond PLAI (dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds PLUS). Une précarité notable dans l'occupation également au sein de Douvaine (37% de ménages aux revenus inférieurs à 40% des plafonds).

Répartition des occupants du parc social des communes SRU en fonction des plafonds de financement

Source : OPS 2016



Données non disponibles pour Allinges

Regards sur les enjeux du parc social

LE REGARD DES PARTENAIRES / ACTEURS DE L'HABITAT SUR LE PARC DE LOGEMENT SOCIAL – QUELQUES POINTS COMPLEMENTAIRES

BAILLEURS SOCIAUX

Plusieurs enjeux de réponses aux besoins sont identifiés :

- Une réponse moins adaptée aux besoins en PLS ;
- Une difficulté à satisfaire les demandes émanant des personnes âgées et des personnes handicapées du fait d'un manque de patrimoine adapté ;
- Les données font ressortir un besoin en T1 mais les logements peinent à trouver preneurs (modes de vie actuels) ;
- Une attention à porter à la production de logements sociaux dans des communes périphériques trop éloignées des pôles d'emplois avec des déplacements automobiles et domicile-travail induits pouvant être trop importants (fragilisation des ménages logés, création de vacance, ...) ;
- Des leviers de développement des logements locatifs sociaux :
 - Le foncier, facteur clé de l'équilibre des opérations : mise à disposition, portage, subventionnement, ...

De manière corrélée, cela explique sur le territoire la forte part de production en VEFA.

 - Les PLU : intégration d'opérations
 - Les types de logements produits : soutien à la production en PLAI
- Une période de moindre visibilité sur les capacités d'investissement liées à la baisse des loyers et la TVA.

DDT

- Des objectifs importants de production liés aux obligations SRU, à traduire dans les objectifs de production du PLH. Une nécessité d'anticiper la soumission de Veigy-Foncenex aux obligations de l'article 55 de la loi SRU ;
- Un besoin fort de logement locatif social sur l'agglomération : via la production neuve, mais également l'action sur le parc existant (conventionnement notamment) ;
- Une production à introduire de manière préférentielle sur les communes équipées et accessibles.

PARTENAIRES DE L'HABITAT

- La nécessité de travailler le potentiel foncier pour l'atteinte des objectifs SRU sur les communes concernées, permettant de mobiliser les outils adéquats (ex. suivi des DIA, préemption préfectorale, etc.) ;
- Des potentiels en logement aidé y compris pour de jeunes actifs ou actifs arrivants au regard des besoins en recrutement ;
- Un besoin de mobiliser le parc privé pour le renforcement de l'offre abordable : conventionnement avec ou sans travaux, intermédiation locative.

Le parc de logements sociaux – Synthèse et enjeux

On constate une concentration des logements sociaux à Thonon-les-Bains. Toutefois, la forte production sur la période 2002-2017 à l'échelle de l'agglomération, comprenant une part plus forte de logements PLAI, participe au rééquilibrage de l'offre sur le territoire en termes de localisation et de plafonds de financement.

Le besoin en logement très social est notable pour correspondre à la demande, notamment sur les communes SRU (hors Bons-en-Chablais sur laquelle une part de la demande s'exprime sur des plafonds de type PLS : la demande témoigne de la pression qui s'exerce sur un marché libre tendu, y compris pour des ménages de classes moyennes).

Des logements plus anciens se trouvent au sein des communes de Thonon et de Douvaine et correspondent notamment à des logements financés en HLM/O et donc à une offre plus abordable, concentrée sur ces communes. Le parc ancien peut également être concerné par des charges locatives plus importantes et des besoins de réhabilitation/rénovation : un travail de recensement à mener avec les bailleurs sociaux, certains ayant programmé des réhabilitations de leur parc (notamment Léman habitat et OPH 74).

Les taux de vacance sont nuls pour l'ensemble des communes (sauf pour Sciez) et les taux de mobilité faibles traduisent une pression importante de la demande non seulement à Thonon-les-Bains mais aussi dans les communes attractives de plus petite taille.

On identifie une demande en logement social issue de ménages jeunes, plus particulièrement dans certaines communes, alors que d'autres sont marquées par une demande de personnes âgées plus forte (ex : Veigy-Foncenex).

De manière globale, le parc est dominé par de grands logements alors que la demande porte de plus en plus sur de petites typologies (45% des demandeurs sont des personnes seules), mais on observe des phénomènes de décorrélation entre le parc existant et la demande plus spécifiques sur certains secteurs :

- Entre la demande en T1-T2 et le parc existant sur les communes de la première couronne et le secteur village. Une précaution à porter sur les petites typologies, notamment dans les communes périphériques et rurales attirant dans les faits peu de petits ménages et sur le développement d'un produit qui peine à être loué (modes de vie, garde d'enfants alternée, etc.) ;
- Une demande importante sur des petites typologies, en décalage avec le parc existant, particulièrement sur les communes SRU ;
- Une nuance sur certaines communes, dotées d'un parc suffisant en petites typologies, sur lesquelles une demande en T3-T4 s'exprime de manière plus forte au regard de l'existant (Cervens, Excenevex, Massongy, Messery).

L'occupation du parc social est caractérisée par un rajeunissement et une précarité croissante, marquée par des spécificités sur les communes SRU : une présence importante de petits ménages et de ménages monoparentaux, une faible différenciation

dans les classes d'âge entre les communes mais une présence plus forte de jeunes au sein du QPV et à Sciez et une concentration des ménages très précaires au sein du QPV et de Douvaine (en lien notamment avec un parc aux loyers plus accessibles).

Deux enjeux sont soulevés :

- **Un enjeu de production de logement social de manière quantitative et qualitative pour répondre à la pression de la demande sur le parc et aux nouveaux besoins, de manière territorialisée (petites typologies, niveaux de revenus plus faibles, ...)** ;
- **Un enjeu de rééquilibrage de l'occupation du parc social marqué par une fragilité croissante et la concentration de publics précaires.**

DYNAMIQUE DU MARCHE IMMOBILIER

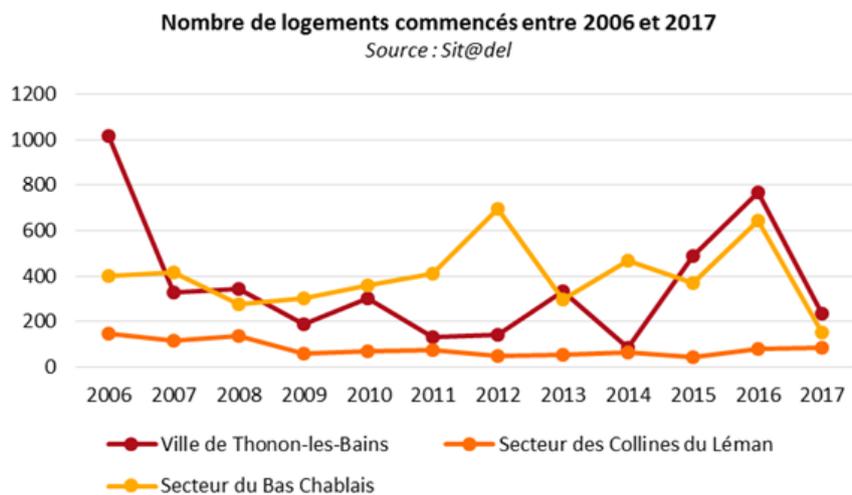
La dynamique de construction et la dynamique de marché

Une production neuve concentrée dans les centralités et à l'Ouest du territoire : **la construction s'est accélérée de manière importante après les années 2000** (passant de 550 logements par an entre 1990 et 2000 à près de 910 logements par an entre 2006 et 2015. 8185 logements en tout).

Le rythme de production a évolué en dents de scie sur la période 2006 – 2017 marquée par des périodes de très forte production :

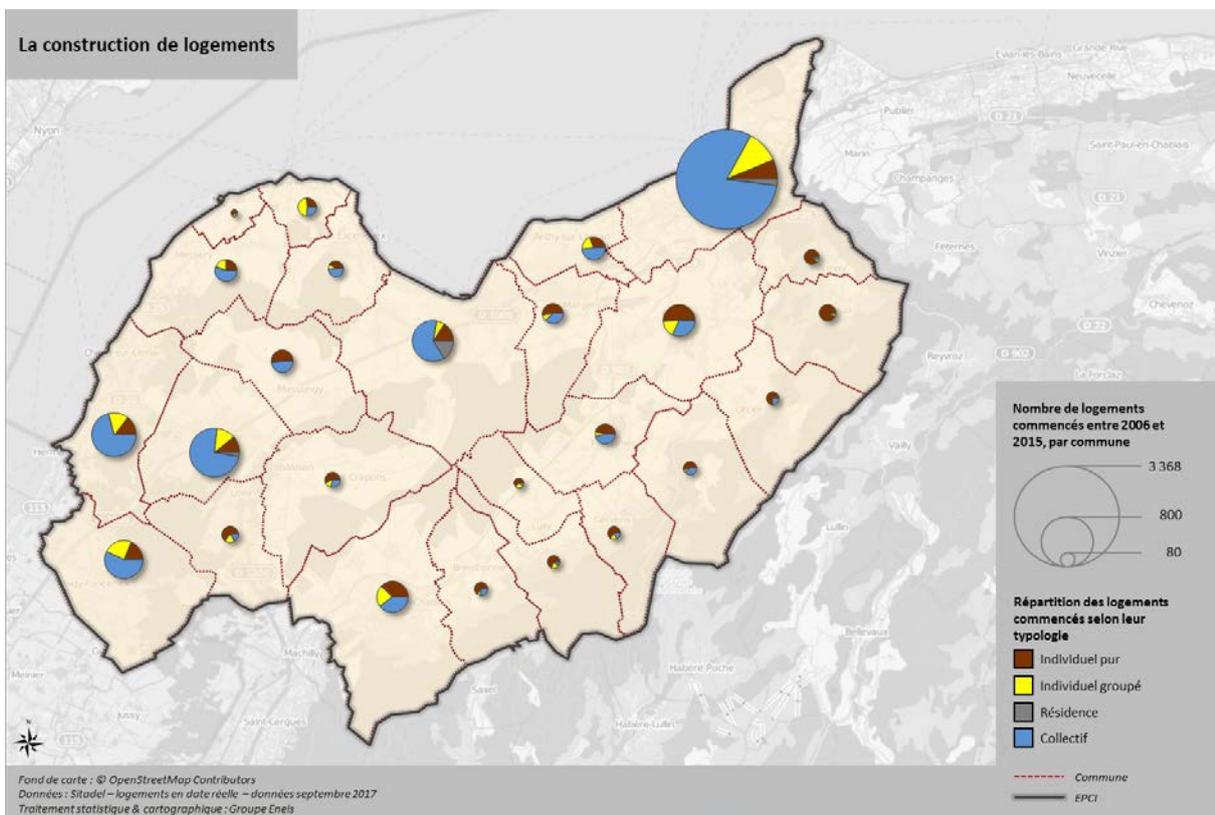
- Entre 2011 et 2012 pour le secteur du Bas Chablais ;
- Entre 2015 et 2016 pour le secteur du Bas Chablais et Thonon-les-Bains.

Le rythme de production est plus stable pour le secteur des Collines du Léman.



La production de logements se concentre sur Thonon-les-Bains (43% de la production neuve), les 3 communes situées à la frontière suisse (Chens-sur-Léman, Douvaine et Veigy-Fonceinex) et Sciez. 47% de la production neuve est portée par le secteur du Bas Chablais.

Sur la période 2006-2017, à l'échelle de la CA de Thonon, 65,9% de la production correspond à du logement collectif, 20,1% à du logement individuel pur et 12,2% à du logement individuel groupé ; avec de fortes disparités à l'échelle infra-communale).



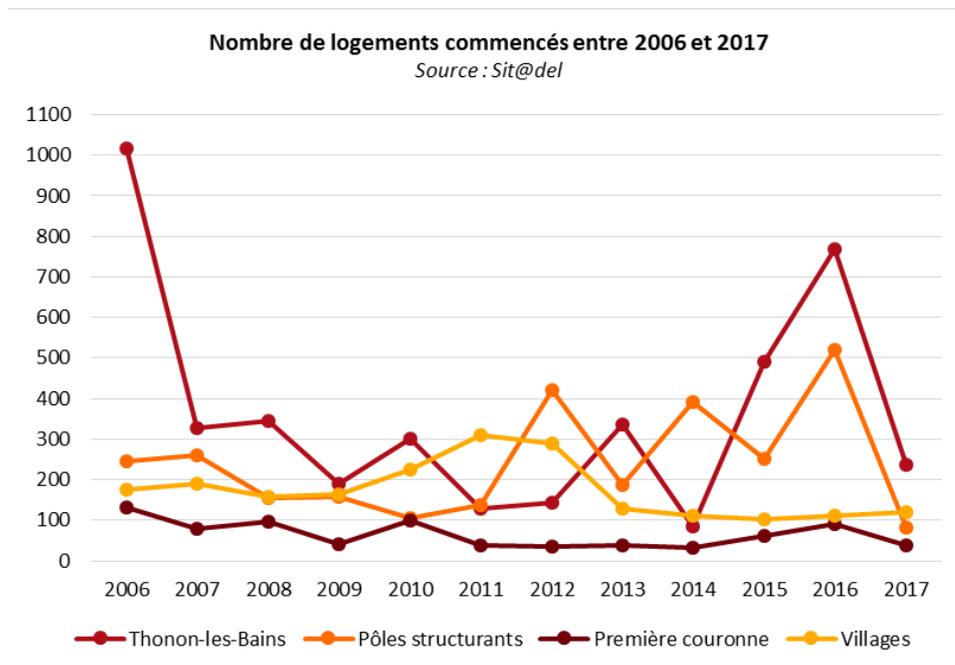
Quelles dynamiques à l'échelle de la nouvelle armature territoriale ?

A l'échelle des secteurs de l'armature urbaine, le rythme de production non linéaire se retrouve sur la même période 2006 – 2017 marquée par des périodes de très forte production sur deux secteurs :

- En 2012, 2014 et 2016 pour les pôles structurants ;
- En 2006, 2010, 2013, 2015 et 2016 pour la ville de Thonon-Les-Bains.

Le rythme de production est stable pour les communes de la première couronne, avec un nombre de construction faible : moins de 150 logements commencés chaque année.

Le rythme de production est stable pour les villages avec néanmoins un pic important entre 2010 et 2012 : plus de 200 logements commencés chaque année sur cette période, et une production plus importante qu'à l'échelle de la première couronne sur la période 200-2016.



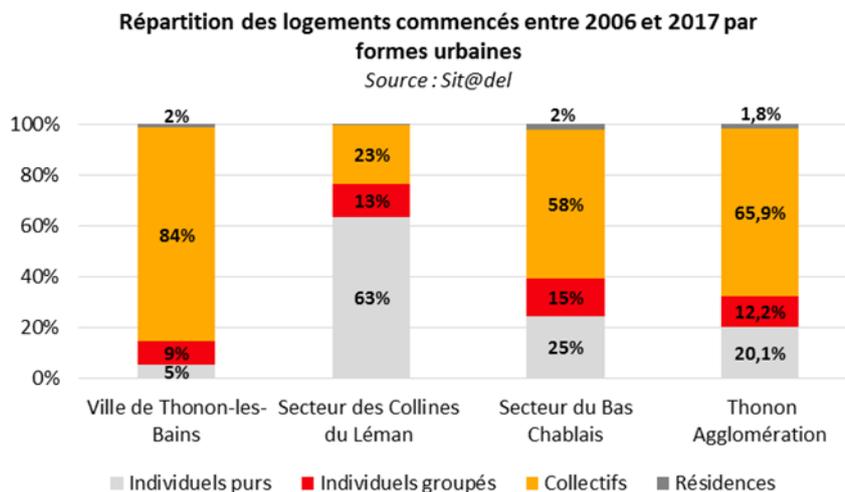
La production de logements se concentre sur Thonon-les-Bains (43,1% de la production neuve). Par ailleurs, 28,7% de la production neuve est portée par les pôles structurants, 20,5% par les villages et seulement 7,7% par les communes de la première couronne.

NB : la strate « première couronne » ne comprend que 3 communes – Allinges, Anthy-sur-Léman et Margencel, représentant 10% de la population, quand la strate « Village », regroupant 16 communes, compte 23% des habitants de la CA en 2014 (INSEE RGP).

Sur la période 2006-2017, à l'échelle de la CA de Thonon, 65,9% de la production correspond à du logement collectif, 20,1% à du logement individuel pur et 12,2% à du logement individuel groupé ; avec de fortes disparités à l'échelle.

Une production neuve moins consommatrice de foncier, mais de fortes disparités entre ex-EPCI

Les communes concernées par la dynamique de construction la plus forte sont marquées par une prédominance de logements collectifs. On note ainsi une production largement tournée vers le collectif pour la Ville de Thonon-les-Bains (à 84%) et pour le secteur du Bas Chablais (58%) alors qu'elle est dominée par les logements individuels pour le secteur des Collines du Léman.



Un effort a été réalisé sur les formes urbaines avec une baisse de la part des logements commencés en individuels purs au profit de l'individuel groupé entre 2007 et 2017. Une limite nette a été définie à la production de logements collectifs sur les Collines du Léman, privilégiant l'individuel groupé (notamment au regard des caractéristiques plus périurbaines/rurales des communes).

On constate une **tendance à la baisse des surfaces consommées** avec une diminution de près de 16m² pour les logements individuels purs notamment.

Logements commencés en 2007 et 2017 <i>Source : SOeS, sit@del2</i>	Part des logements individuels purs		Part de logements individuels groupés		Part de logements collectifs	
	2007	2017	2007	2017	2007	2017
	Ville de Thonon-les-Bains	9,5%	3,4%	2,8%	7,2%	87,8%
Secteur des Collines du Léman	83,3%	67,4%	4,4%	30,2%	12,3%	2,3%
Secteur du Bas Chablais	37,3%	43,5%	20,9%	32,5%	41,8%	24,0%
CA Thonon	32,8%	27,9%	11,8%	19,5%	55,4%	52,5%

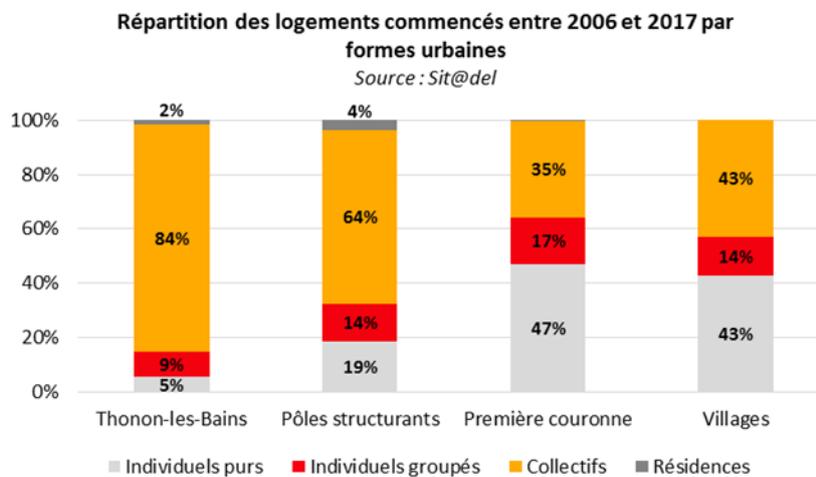
NB : 0,0% en résidence en 2007 et en 2017

<i>Thonon Agglomération</i>	Surface moyenne consommée par logement commencé en 2006	Surface moyenne consommée par logement commencé en 2017
Individuels purs	150,7	133,6
Individuels groupés	117,3	95,2
Collectifs	69,6	66,8

Source : Sit@del

Quelles dynamiques à l'échelle de la nouvelle armature territoriale ?

Sur la période 2006-2017, deux secteurs sont concernés par une prédominance de construction de logements collectifs : Thonon-les-Bains (à 84%) et les pôles structurants (64%). La dynamique de construction est plus partagée entre logements collectifs et l'individuel pur dans les communes de la première couronne et les villages. Dans les communes de la première couronne la production de logements est plus largement tournée vers l'individuel pur (47%) que le collectif (35%). Dans les villages, la construction de logements collectifs et individuel pur représente une part équivalente (43% chacun).



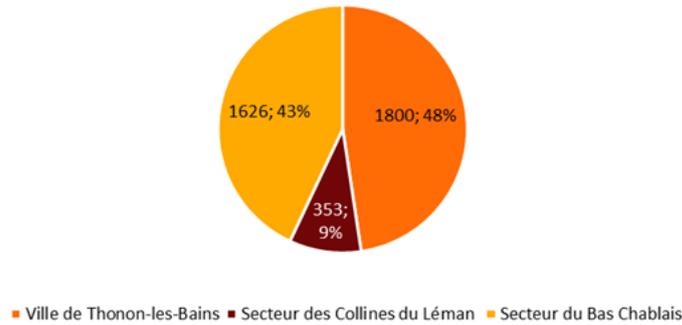
On observe une évolution notable sur les formes urbaines utilisées avec, entre 2007 et 2017, une baisse de la part des logements commencés en individuels purs au profit de l'individuel groupé pour la ville de Thonon, les communes de la première couronne et les villages.

La situation a été différente pour les pôles structurants, avec entre 2007 et 2017, une hausse de la part de logements commencés en individuels purs et individuels groupés, résultant d'une baisse de la part que représentent les logements collectifs commencés entre ces deux années.

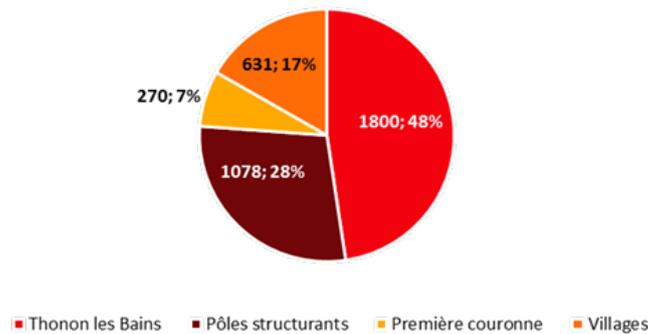
Logements commencés en 2007 et 2017 Source : SOeS, sit@del2	Part des logements individuels purs		Part de logements individuels groupés		Part de logements collectifs	
	2007	2017	2007	2017	2007	2017
Ville de Thonon-les-Bains	9,5%	3,4%	2,8%	7,2%	87,8%	89,4%
Pôles structurants	26,5%	43,2%	30,8%	42,0%	42,7%	14,8%
Première couronne	73,4%	48,7%	6,3%	51,3%	20,3%	0,0%
Villages	64,4%	59,2%	3,7%	18,3%	31,9%	22,5%

Un marché immobilier dynamique et fortement différencié selon les territoires

Répartition des transactions entre 2013 et 2017 par territoires
Source : DVF



Répartition des transactions entre 2013 et 2017 par territoires
Source : DVF



3 779 transactions immobilières ont été réalisées sur la période 2013 – 2017 et principalement au sein de la Ville de Thonon-les-Bains et le secteur du Bas-Chablais (pôles structurants à 28% à l'échelle de la nouvelle armature urbaine) en corrélation avec le nombre de logements et la dynamique de ces espaces.

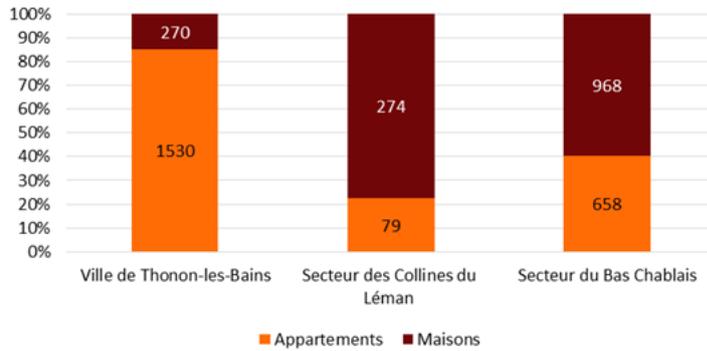
Les transactions tournées vers l'ancien à hauteur de 80% à l'échelle de l'agglomération (dont 84% pour la première couronne)

- Le marché du neuf représente une plus grande part pour les pôles structurants (24% contre 20% à l'échelle de l'agglomération).

Le marché du logement collectif est plus fortement implanté à Thonon-les-Bains mais se développe dans les autres territoires et notamment les pôles structurants, en corrélation avec les fonctions de ces secteurs (centralités, emploi, etc.).

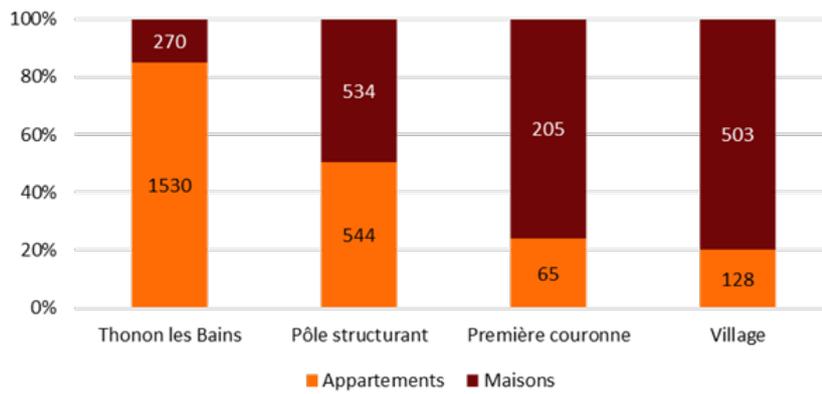
Répartition des transactions par type de produit entre 2013 et 2017

Source : DVF



Répartition des transactions par type de produit entre 2013 et 2017

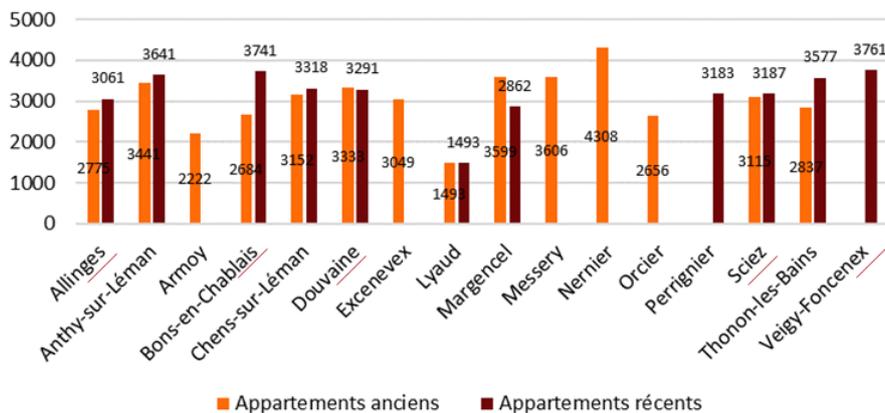
Source : DVF



Des écarts de prix importants sur le territoire

Les niveaux de prix sont élevés dans les communes du Bas-Chablais situées à proximité de la frontière suisse et en bordure du lac (Chens-sur-Léman, Veigy-Foncenex, Messery et Nernier : tant les appartements que les maisons, et les produits dans l'ancien sont plus chers que les produits neufs sur d'autres communes).

Niveaux de prix moyen par m² des appartements entre 2013 et 2017
(Source : DVF)

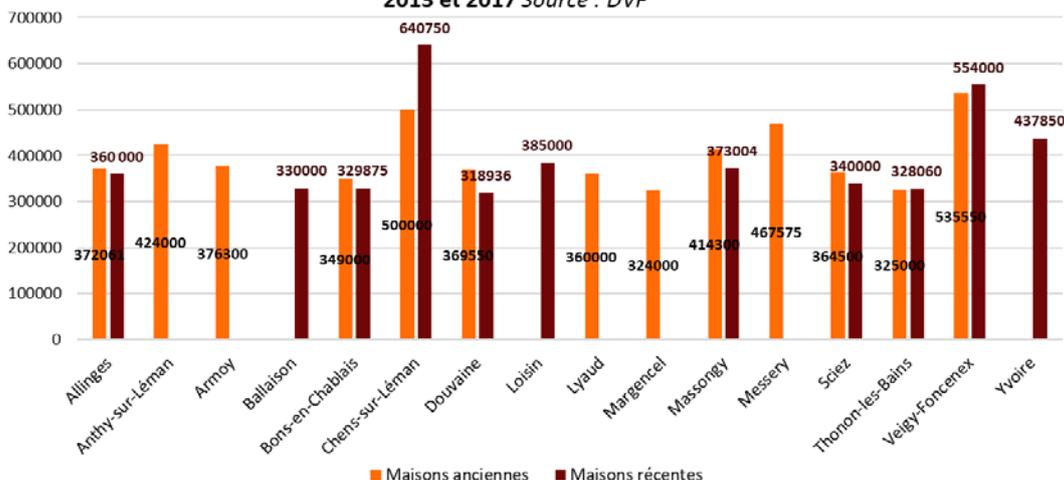


NB : Données concernant les appartements récents et les anciens non disponibles pour toutes les communes - Communes SRU soulignées en rouge (dont Veigy-Foncenex par anticipation)

Ainsi, les communes aux appartements les plus abordables (prix les plus bas) sont les suivantes : Lyaud (neuf et ancien), Armoiy (ancien), Orcier (ancien), Thonon (ancien), Margencel (neuf).

Les communes aux maisons les plus abordables sont : Margencel (ancien), Thonon (ancien et neuf), Bons en Chablais (neuf), Douvaine (neuf).

Niveaux de prix médian des maisons anciennes et récentes par communes entre 2013 et 2017 Source : DVF

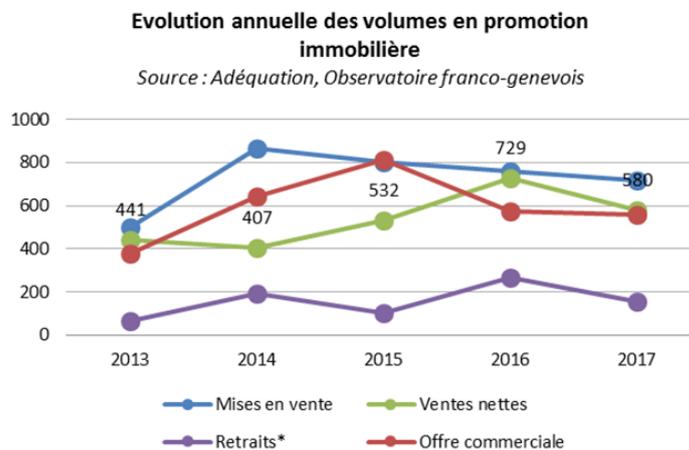


NB : Données exploitées- nb de transactions strictement supérieur à 30 pour les maisons anciennes et strictement supérieur à 5 pour les récentes.

! Point de vigilance : des données indisponibles sur les prix moyens pour les maisons. Une analyse limitée par d'autres facteurs non pris en compte pouvant impacter les prix (surfaces de terrains et autres caractéristiques propres aux différentes communes).

Une dynamique forte de promotion immobilière

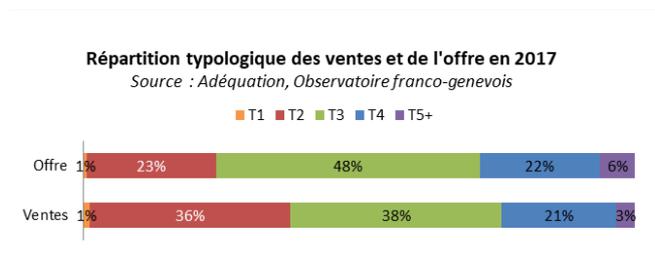
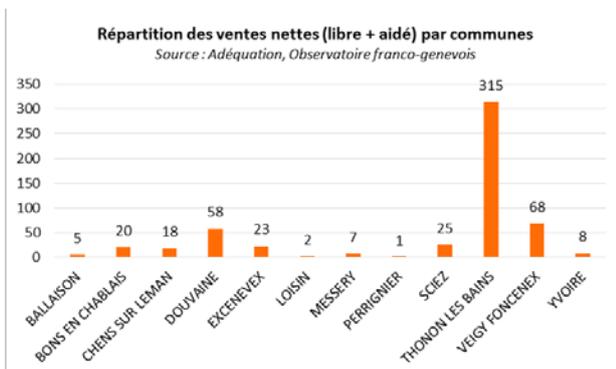
On relève une croissance importante du volume de mises en vente et de ventes nettes à l'échelle de Thonon Agglomération entre 2013 et 2016 avec une baisse relative entre 2016 et 2017.



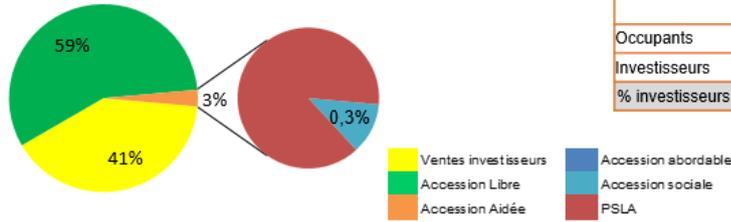
En 2017, on note une concentration des mises en vente à Thonon (401), Bons-en-Chablais (54), Chens-sur-Léman (54), Messery (54), Douvaine (45) et Excenevex (35).

Les ventes nettes se sont concentrées à Thonon (315), Veigy-Foncenex (68) et Douvaine (58).

On recense une majorité de T2 et de T3 parmi les offres et les ventes (36% de T2 et 38% de T3 parmi les ventes).



Ventes par types de financement en 2017
Source : Adéquation, Observatoire franco-genevois



	2013	2014	2015	2016	2017
Occupants	320	284	299	346	340
Investisseurs	121	123	233	383	240
% investisseurs.	27%	30%	44%	53%	41%

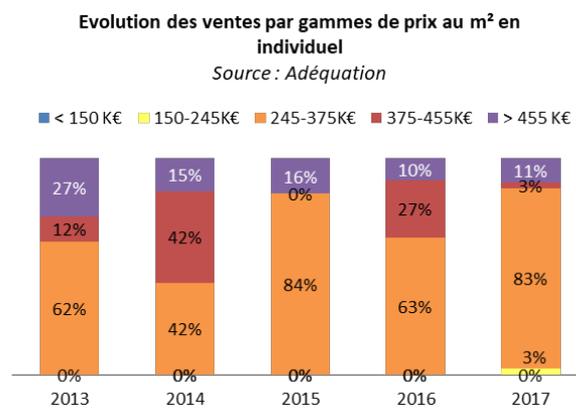
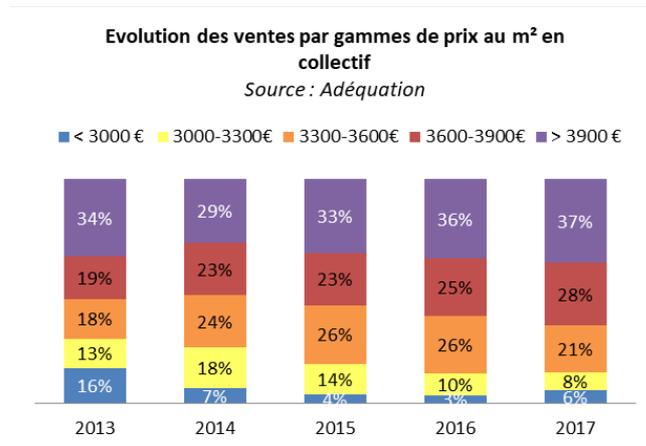
Les ventes aux investisseurs ont doublé entre 2013 et 2016 et représentent 41% en 2017.

La vente de programme en bloc à destination locative se fait quasiment exclusivement aux bailleurs sociaux, la modalité de production de logement est fortement privilégiée par les bailleurs.

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Nb de programmes vendus en bloc	10	10	5	10	4	5	0	1
Nb de logements vendus en bloc...	262	220	74	186	35	124	0	16
à Bailleurs Sociaux	171	188	74	186	35	124	0	16
à Bailleurs Institutionnels	0	32	0	0	0	0	0	0
Autres	91	0	0	0	0	0	0	0

NB – La production en VEFA, quelques avantages et inconvénients :

- Des opportunités notamment pour pouvoir implanter des opérations bien situées (localisation sur lesquelles les bailleurs sociaux peuvent rencontrer des difficultés d'implantation liée au foncier, à la pression du marché libre et de la demande en marché libre des habitants vs. les besoins en production de logements sociaux, etc.). Un outil donc prisé sur un secteur tel que celui de Thonon Agglomération
- Un mode de production de logements présentant parfois des limites, notamment en termes de gestion locative pour les bailleurs sociaux – locaux communs inadaptés aux pratiques de gestion, gestion des espaces extérieurs plus importants, limite du fonctionnement en copropriété avec des programmes comprenant logements privés et sociaux; moindre maîtrise des charges chez les locataires)
- En Haute- Savoie, des plafonds d'acquisition fixés, permettant de limiter le prix de rachat mais induisant de potentiels différentiel sur les prestations des logements (vs. une maîtrise d'ouvrage direct par le bailleur social)



On constate une tendance globale à l’augmentation des prix sur la période 2013 – 2017 avec un développement des gammes de prix les plus hautes que ce soit dans l’individuel ou dans le collectif.

La gamme de prix « moyens » (entre 245-375K€) est plus importante et se maintient dans l’individuel.

Focus – La production importante de logement « intermédiaire »

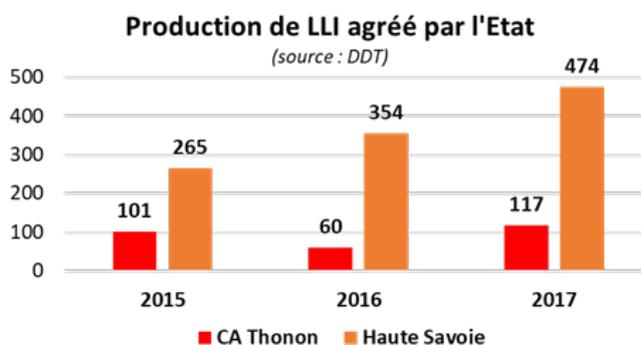
Entre 2015 et 2017, **278 logements locatifs intermédiaires ont été agréés**. Cela représente **25% de la production départementale** de logements locatifs intermédiaires en « Pinel institutionnel », c'est-à-dire par des investisseurs particuliers. L'ensemble de ces logements intermédiaires ont été produits en VEFA.

La production de logement intermédiaire représente un cinquième de la production nouvelle de logements sur Veigy-Foncenex - commune en zonage A du dispositif - (et quasiment autant que la production de logements sociaux – 68 logements sociaux construits entre 2015 et 2017).

Ces logements ont été produits pour 58% d'entre eux par le groupe SNI (Fonds de logement intermédiaire). Le groupe compte par ailleurs 177 logements intermédiaires en projet ou en construction (début janvier 2018 – sans distinction institutionnel ou non).

Une commune se situe en zone A du dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire (Veigy-Foncenex) et 7 en zone B1 (Allinges, Anthy-sur-Léman, Armoy, Bons-en-chablais, Douvaine, Margencel et Thonon-les-Bains), ce qui entraîne une attractivité importante liée à la défiscalisation et favorise donc la production de ces logements (hors institutionnel notamment).

DDT Janvier 2018	Agrément LLI par l'Etat	Part de LLI sur les logements aidés
Douvaine	20	4,64%
Thonon	196	7,48%
Veigy-Foncenex	62	19,25%
Thonon Agglomération	278	4,91%
Haute-Savoie	1093	3,01 %



Le regard des partenaires / acteurs de l'habitat sur le logement intermédiaire

DDT

- *Un dispositif permettant de répondre aux besoins des ménages au-dessus des seuils d'éligibilité au logement social mais ayant des difficultés à accéder au logement dans le marché libre ;*
- *Un effet modérateur sur le prix des loyers mais des limites : des ensembles de logements comprenant peu de propriétaires occupants (facteur de fragilité), une potentielle déstabilisation du marché en cas de mise sur le marché d'un trop grand nombre de logements en même temps*
- *Une opportunité pour l'agglomération de favoriser ce dispositif mais une attention à porter à sa régulation (limitation dans des objectifs de production, notamment pour Veigy-Foncenex ; limitation des tailles des programmes et/ou incitation à la diversification des produits au sein d'un programme, notamment sur les communes SRU) ;*
- *Des limites également sur certaines communes avec une forme de mise en concurrence avec le parc social.*

PROMOTEURS / BAILLEURS SOCIAUX

- *Des opportunités importantes de développement du logement intermédiaire sur le territoire de l'agglomération ;*
- *Des partenariats à développer avec les communes pour flécher du logement intermédiaire dans des opérations (pouvant notamment donner lieu à des parts de logements intermédiaires sur certains secteurs).*

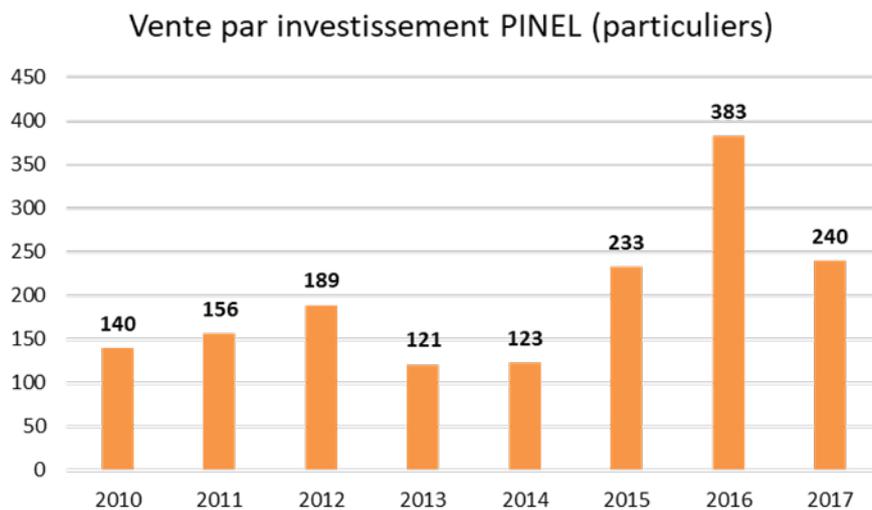
PARTENAIRES DE L'HABITAT

- *Des logements pouvant répondre aux besoins locaux, notamment des actifs salariés (jeunes actifs, difficulté de trouver un logement sur le marché libre, etc.)*

Les particuliers ont également profité du dispositif PINEL avec 240 ventes réalisées avec ce dispositif en 2017 sur le territoire de la CA.

L'utilisation du dispositif PINEL pour les particuliers ne peut être encadrée par la collectivité. En revanche, **le dispositif « Pinel institutionnel » peut être maîtrisé du fait de la délivrance d'un agrément par l'Etat et la possibilité de déterminer un maximum de production via ce dispositif dans le cadre du PLH.**

Le déploiement est possible uniquement en fonction du zonage déterminé réglementairement.



NB : Le dispositif « PINEL » entend favoriser la production de logements locatifs en zone tendue dans un « intermédiaire » entre l'offre du parc privé et du parc social.

On distingue deux dispositifs, Pinel investisseurs particuliers / Pinel institutionnel : le premier ne peut être encadré mais le 2^e fait l'objet d'agrément de l'Etat.

Une réduction d'impôt permet de soutenir l'investissement locatif pour le « Pinel institutionnel », sous réserve d'une mise en location du bien (6, 9 ou 12 ans), dans des plafonds de loyer déterminés et au profit de locataires dont les revenus n'excèdent pas des plafonds établis également.

Focus – Les prix du marché confrontés aux budgets potentiels des ménages

Un marché de l'accession fortement excluant, y compris pour les classes moyennes :

Calcul du budget net potentiel disponible pour l'achat selon les revenus des ménages	2 ^e décile (classe modeste)		5 ^e décile (classe moyenne)		9 ^e décile (hauts revenus)		Prix médian d'une maison (DVF 2013-2017)		Prix moyen d'une maison (DVF 2013-2017 / prix médian des transactions non disponible)	
	Dans le neuf	Dans l'ancien	Dans le neuf	Dans l'ancien	Dans le neuf	Dans l'ancien	Maison récentes	Maison ancienne	Appart. récents (calcul du prix moyen pour une surface de 50 m ²)	Appart. ancien (calcul du prix moyen pour une surface de 50 m ²)
Allinges	93 561 €	88 256 €	141 672 €	133 639 €	252 089 €	237 795 €	360 000 €	372 061 €	153 050 €	138 750 €
Anthy-sur-Léman	85 264 €	80 430 €	129 322 €	121 989 €	306 834 €	289 436 €	328 000 € (NB: 3 transactions)	424 000 €	182 050 € (NB: 5 transactions)	172 050 €
Bons-en-Chablais	90 511 €	85 379 €	135 077 €	127 418 €	254 089 €	239 682 €	329 875 €	349 000 €	187 050 €	134 200 €
Chens-sur-Léman	80 336 €	75 781 €	149 508 €	141 030 €	315 521 €	297 631 €	640 750 €	500 000 €	165 900 €	157 600 €
Douvaine	78 964 €	74 487 €	124 393 €	117 340 €	287 890 €	271 566 €	318 936 €	369 550 €	164 550 €	166 650 €
Messery	84 001 €	79 238 €	140 997 €	133 002 €	330 270 €	311 543 €	546 000 € (NB: 4 transactions)	467 575 €	-	180 300 €
Sciez	78 384 €	73 939 €	121 226 €	114 352 €	266 918 €	251 784 €	340 000 €	364 500 €	159 350 €	155 750 €
Thonon-les-Bains	76 360 €	72 030 €	111 198 €	104 893 €	213 804 €	201 681 €	328 060 €	325 000 €	178 850 €	141 850 €
Veigy-Foncenex	77 865 €	73 450 €	148 972 €	140 525 €	366 658 €	345 868 €	554 000 €	535 550 €	188 050 €	-
Secteur du Bas Chablais	83 218 €	78 499 €	132 011 €	124 526 €	292 986 €	276 373 €	-	-	-	-
Secteur des Collines du Léman	90 406 €	85 280 €	131 119 €	123 684 €	235 070 €	221 741 €	-	-	-	-

Modalités de calcul :

Revenus par décile (INSEE RGP2014) selon dispo. données par commune

Capacité de remboursement mensuel (taux d'endettement) : 30%

Durée de l'emprunt : 25 ans

Taux annuel d'intérêt hors assurance : 1,9%

Apport initial : 10%

Frais d'acquisition dans le neuf : 3%

Frais d'acquisition dans l'ancien : 8,5%

Focus – la production de logements aidés à l'accession

Source : DDT	2006	2010	2014	2016	2017	2018
Douvaine	5					
Thonon		10		16		
Loisin			8			
Chens-sur-Léman					23	
Cervens						11
Total Agglomération	73 PSLA entre 2006 et 2018					

La programmation de PSLA est relativement faible (au profit d'une accession aidée directe).

Le renforcement de ce dispositif pourrait en partie répondre, parmi d'autres, à ce besoin potentiel.

*Un nouveau dispositif pourrait favoriser l'accession pour les ménages modestes : le **Bail Réel Solidaire** (dissociation du bâti et du terrain : acquisition du bien mais location du terrain auprès d'un OFS). Le logement pourra être revendu à un prix encadré, inférieur aux prix du marché et à un ménage aux mêmes critères de ressources.*

 83

Une possibilité à explorer, notamment pour identifier si cela pourrait correspondre au marché de l'agglomération (certains bailleurs sociaux envisagent à moyen terme ce type d'opération. Ex. SA Mont Blanc)

Le regard des partenaires / acteurs de l'habitat sur l'accession aidée

BAILLEURS SOCIAUX

- Des opérations en accession aidée directe privilégiées sur le territoire qui fonctionnent bien (commercialisation aisée). Toutefois une limite du dispositif en accession directe en cas de rachat de programmes auprès d'un promoteur (VEFA) ;
- Des avantages au PSLA avec un taux de TVA réduite, mais des phases de levée d'option courte ne permettant pas de véritablement stabiliser un budget pour des ménages aux revenus modestes en vue d'une accession et des prêts contractés. Par ailleurs on relève une certaine frilosité du secteur bancaire pour l'octroi de prêts à ces ménages en vue d'une accession via un PSLA ;
- L'accession aidée participe également du renforcement du rôle du parc social en offrant davantage de fluidité et de rotation grâce à la possibilité de parcours ascendants.

Le PSLA et l'accession aidée sont également des outils pouvant favoriser la mixité sociale (ex. d'un programme en projet en secteur QPV. Une nuance relative au potentiel de commercialisation en plein cœur de QPV par exemple)

DDT

- Un besoin important de développement de l'offre en accession sociale au regard de la difficulté d'accès à la propriété pour une part des ménages sur le marché libre
- Plusieurs dispositifs peuvent être mis en place :
 - PSLA (bailleurs sociaux)
 - Accession réglementée (L. 421-1 (7e al.), L. 422-2 (5e al.) et L. 422-3 (3e al.)) (organismes d'habilitations à loyer modéré)
 - Vente de logements locatifs sociaux à leurs occupants
 - Bail réel solidaire (loi ALUR) (organisme foncier solidaire : l'EPF est en cours de création d'une filiale)

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

- Le zonage existant ne permet pas le déploiement de l'accession aidée sur l'ensemble du territoire.

Focus – les dispositifs d'accèsion aidée

LE PRET A TAUX ZERO (PTZ) ET LE PRET A L'ACCESSION SOCIALE (PAS) SUR LE TERRITOIRE DE L'AGGLOMERATION

La mobilisation des prêts bancaires d'aide à l'accèsion est très majoritairement utilisée pour la primo-accession directe dans le neuf

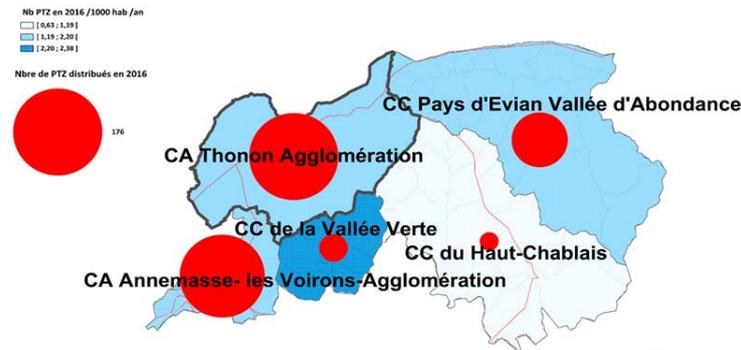
Cet outil incitant la production est très fortement sollicité sur le territoire de la CA par rapport aux autres EPCI.

Ce niveau témoigne du niveau de tension et de besoin en aide à l'accèsion.

Nombre de PTZ / 1.000 habitants / an.

En 2016

CA Thonon Agglomération
Sources : SGFGAS / INSEE / Direction des Etudes - Crédit Foncier Immobilier
Carte réalisée avec Cartes & Données - © Artique



85

Une mobilisation du PAS à 45% pour des acquisitions dans l'ancien, dont 65% des opérations comprenaient des travaux d'amélioration du logement.

Il s'agit d'un vecteur de réhabilitation du parc existant et d'accès au logement ancien avec travaux pour les ménages.

Nombre de PTZ TOTAL (NEUF direct + ANCIEN + HLM) dont PAS

En 2016

CA Thonon Agglomération 1er janvier au 31 décembre 2016

POPULATION 2017 87 428

	Financements de primo accessions de logements HLM	Financements de primo accessions de logements anciens avec travaux	Financements de la primo accession directe dans le neuf	Nombre total de financements de la primo accession
Nombre de PTZ	1	4	171	176
Nombre de PAS accompagnant les PTZ	1	0	49	50
Nombre de PTZ pour 1000 habitants par an	0,01	0,05	1,96	2,01
Nombre de PAS / nombre de PTZ	100%	0%	29%	28%

LE BAIL REEL IMMOBILIER DE LONGUE DUREE (BRILO)

Le Briilo a commencé à être déployé en Haute Savoie (principe de louer le foncier au bailleur et d'acquérir uniquement le bâti). Ce dispositif apparaît comme particulièrement pertinent sur un marché de l'accession tendu comme celui de Thonon Agglomération.

Il permet une accession plus accessible et une maîtrise d'un foncier permettant de limiter la spéculation sur les prix.

Dynamiques du marché immobilier – Synthèse

La dynamique de construction est très forte sur la dernière décennie, portée par Thonon-les-Bains, les pôles structurants mais également les villages, et soulevant des enjeux de maîtrise du développement de la production et de la consommation foncière.

La production neuve est dominée par les appartements et participe ainsi au rééquilibrage de la répartition entre le logement individuel et le collectif à l'échelle du territoire ; mais un recentrage de la production plutôt sur de l'individuel groupé.

Le marché immobilier est dynamique et marqué par de nombreuses transactions, tourné vers l'ancien (80% des transactions), porté principalement par Thonon et les pôles structurants. Des constats en corrélation avec les dynamiques de ces secteurs, notamment liées au solde migratoire et aux bassins d'emplois.

Les niveaux de prix sont élevés, notamment sur les communes en proximité de la frontière suisse et en bordure de lac, et soulèvent des enjeux d'adéquation avec les niveaux de revenus des ménages, de réponse apportée aux primo-accédants et de parcours résidentiels pour les ménages plus modestes. Parallèlement, des solutions d'aide à l'accession à approfondir avec les partenaires.

La présence des investisseurs est croissante, renforcée récemment, avec des ventes aux investisseurs qui ont doublé entre 2013 et 2016.

Une pression est exercée sur le marché et la production neuve entre rareté du foncier et présence de promoteurs/investisseurs importants qui conduisent les bailleurs sociaux à travailler de manière très marquée en VEFA.

La production en logement intermédiaire est très forte sur les dernières années, notamment à Veigy-Foncenex, permettant de répondre à la demande des ménages au-dessus des plafonds du logement social sur certaines communes en fonction du zonage, mais dont le développement de manière trop importante peut, entre autres, créer des distorsions entre les segments de marché.

Plusieurs enjeux sont relevés :

- **Un enjeu de maîtrise de la consommation foncière liée notamment à l'importance de la dynamique de construction ;**
- **Un enjeu de maîtrise du marché et des prix au regard de l'importance de la promotion et de la présence forte/croissante d'investisseurs avec la possibilité de soutenir des formes d'accession aidée notamment, permettant de favoriser les parcours résidentiels et également d'augmenter la rotation sur le parc social à terme (parcours bloqués) ;**
- **Une dynamique de production en logement intermédiaire potentiellement nuisible à l'équilibre des segments de marché (concurrence avec le parc social notamment), induisant un besoin de maîtrise de la programmation.**

LES BESOINS SPECIFIQUES

Une offre importante en logement/hébergement pour les personnes âgées et handicapées concentrée à Thonon-les-Bains

Les Résidences Autonomie : 98 places, dont plus de la moitié à Thonon-les-Bains

- Foyer du Léman (Douvaine) – 43 places en accueil permanent ; 3 places en accueil
- Résidence Les Ursules (Thonon-les-Bains) – 55 places en accueil permanent
- *A venir : résidence autonomie de 24 places à le Lyaud*

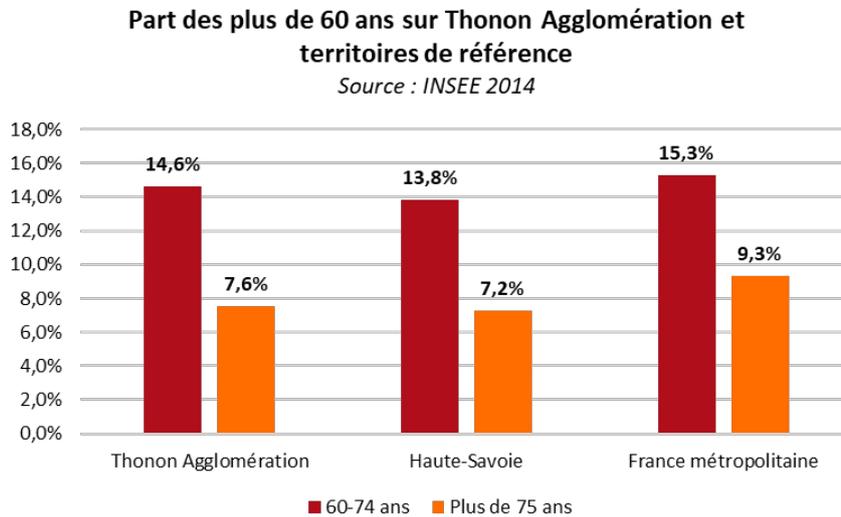
Les EHPAD : 704 places permanentes, soit 109,7 places pour 1000 personnes âgées de 75 ans et plus (état de l'offre début 2018); dont 73% à Thonon-les-Bains

- EHPAD le Val Fleuri (Thonon-les-Bains) – 85 places en accueil permanent ; 10 places en hébergement temporaire et 6 places en accueil de jour
- Résidence la Lumière du Lac (Thonon-les-Bains) – 53 places en accueil permanent
- Résidence du Léman (Thonon-les-Bains) – 64 places en accueil permanent et 4 places en hébergement temporaire
- EHPAD l'Ermitage (Thonon-les-Bains) - 53 places en accueil permanent ; 7 places en hébergement temporaire
- EHPAD les Balcons du Lac (Thonon-les-Bains) - 70 places en accueil permanent ; 2 places en hébergement temporaire
- EHPAD Korian l'Esconda (Thonon-les-Bains) - 88 places en accueil permanent ; 8 places en hébergement temporaire
- EHPAD la Prairie (Thonon-les-Bains) – 102 places en accueil permanent
- EHPAD la Roselière (Bons-en-Chablais) – 59 places en accueil permanent ; 3 places en hébergement temporaire et 6 places en accueil de jour
- EHPAD le Verger des Coudry (Cervens) – 80 places en accueil permanent ; 4 places en hébergement temporaire
- EHPAD les Erables (Veigy-Foncenex) – 50 places en accueil permanent

5 foyers pour personnes handicapées pour un total de 156 places (3 à Thonon et 2 à Allinges) – Source DDT

Source : Site internet du CD74, portail personnes âgées / <https://ageplus74.fr>

A noter : Près de 3 500 ménages de plus de 60 ans sont éligibles aux aides de l'Anah (dont 1 539 ménages en logements collectifs et 1 990 ménages en habitat individuel).



Pour comparaison :

La CA Grand Lac (Aix-les-Bains) comptait en 2013 (INSEE RGP 2013) 72 560 habitants répartis sur 28 communes, dont 26,4% de plus de 60 ans (Thonon Agglomération comptait en 2014 selon le dernier recensement 85 019 habitants sur 25 communes, dont 22,1% de plus de 60 ans).

Le taux d'équipement CA Grand Lac en EHPAD s'élève à 72,2 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus (état de l'offre 2017), 100% situé à Aix-les-Bains.

Un certain nombre de dispositifs mis en place pour faciliter l'accès des jeunes au logement

On observe des besoins en logements notables pour les jeunes, potentiellement pour les apprentis étant donné la présence de plusieurs CFA et d'entreprises recrutant des apprentis. On recense entre 560 et 660 contrats d'apprentissage pour le Bassin de Thonon. A cet égard, une plateforme régionale est en cours de montage après expérimentation à destination des apprentis pour développer de nouvelles formes de logements et améliorer l'information des apprentis à ce sujet : form'toit. **Le diagnostic établi dans le cadre de cette expérimentation fait par ailleurs état d'un potentiel besoin en hébergement séquentiel pour les apprentis lorsqu'ils sont en période d'emploi.**

Une étude est en cours sur le département concernant les apprentis. Il ne s'agirait pour autant pas d'un public prioritaire sur le territoire, mais pouvant requérir le développement de quelques offres.

L'offre en logements temporaires gérée par le SIAO (en Allocation de Logement Temporaire), à destination des 18-25 ans représente :

- En regroupé : 4 chambres à la résidence sociale ADOMA de Thonon (1 personne /chambre) ; 1 chambre au FJT d'Evian.
- En diffus : 1 T2 à Thonon pour 2 personnes ;
- Logement autonome non géré par le SIAO : 1 appartement de 2 chambres individuelles en colocation à Bons en Chablais.

90

Les dispositifs mis en œuvre pour améliorer l'accès des jeunes au logement sont pluriels :

- **Le logement solidaire (partenariat CLLAJ/ Thonon Agglomération) :** le jeune est hébergé gracieusement chez l'habitant contre services ou paiement d'un faible loyer. Les conditions d'hébergement sont précisées dans une convention d'occupation et le CLLAJ assure un suivi du binôme ;
- **Des aides financières mises en place par le PLH du Bas Chablais** à destination des propriétaires bailleurs privés qui réalisent des logements conventionnés et les louent à des jeunes de moins de 30 ans ;
- **Des permanences du CLLAJ sur le territoire** (à Thonon, Douvaine, Perrignier) ;
- **Dans le parc locatif public, un partenariat a été mis en place avec les bailleurs sociaux locaux**, en particulier Léman Habitat qui a notamment développé dans les années 2000 une offre de logements autonome spécifiquement dédiée dans le cadre des attributions à des jeunes de moins de trente ans (programme les Abeilles à Thonon 12 logements, résidence Alexandre Dumas à Evian 34 logements)
- Quelques hébergements sont disponibles au FJT d'Evian ;

- Des chambres en internat sont disponibles pour les apprentis au FJT d'Evian.

Une potentielle problématique de logement temporaire des travailleurs saisonniers

Constats

- **Un nombre important de travailleurs saisonniers est présent sur le territoire haut-savoyard** : estimé à 200 000 en lien avec le fonctionnement des stations de montagne ;
- Les problématiques de logements saisonniers diffèrent selon les types de tourisme et notamment entre les stations balnéaires et de montagne ;
- **On recense des besoins en logements temporaires** étant donné que la moitié des travailleurs saisonniers sont recrutés à l'extérieur de la station/ commune ou de sa périphérie ;
- **Les difficultés rencontrées par les travailleurs saisonniers pour se loger** sont liées à plusieurs problématiques :
 - **Des prix de l'immobilier élevés ;**
 - **Les réticences de certains propriétaires à louer leurs logements à des travailleurs saisonniers ;**
 - **Un parc de logements anciens qui n'est pas toujours adapté aux besoins des saisonniers.**

91

Réponses actuelles et à venir

- **La problématique est prise en compte dans le cadre de la loi Montagne acte II, article 47 :**
 - L'obligation est faite aux EPCI ou communes classés « EPCI ou commune touristique » **d'établir avec l'État une convention relative au logement des saisonniers**
 - **Une convention doit être signée avant fin 2018 entre l'EPCI, le Conseil Départemental, Action Logement** et pourrait associer la Caisse des dépôts et consignations, les bailleurs sociaux et AIVS intervenants sur la commune :
 - Celle-ci doit contenir **un diagnostic des besoins en logements**, et si le besoin est réel, les objectifs et moyens à mettre en œuvre dans les 3 ans.
 - Une possibilité de suspension de la reconnaissance du classement « touristique » de la commune ou de l'EPCI par le Préfet en cas de non-respect de ces obligations.

A l'échelle du Département Haut-Savoyard, la démarche se traduit par l'élaboration d'un modèle de convention et **un appui logistique de l'Etat et Action Logement** à travers la distribution d'un « kit diagnostic » : **questionnaires à destination des saisonniers et des employeurs** et outils de communication (affiches, flyers).

L'expérimentation de « sous-location » pourrait être dupliquée en partenariat avec le CLLAJ.

Le **besoin en logement temporaire au regard de l'ampleur des besoins en recrutement saisonniers serait à affiner** grâce à l'établissement de la convention relative au logement des saisonniers.

Le logement temporaire est lié aux autres enjeux locaux :

- **Le développement du logement temporaire destiné à l'accueil touristique :**
 - Le développement des meublés touristiques est potentiellement important, en lien avec de nouvelles opportunités (ex. Airbnb)
 - Il existe un risque de concurrence entre le développement de ce parc et les besoins en RP

Par conséquent il semble nécessaire de renforcer l'observation de ce potentiel essor via les communes et l'obligation faite aux loueurs de se déclarer en mairie.

- **Le besoin potentiel en logement temporaire pour l'accueil des salariés arrivant sur le territoire pour répondre aux besoins en recrutement :**
 - Les demandes de salariés via Action Logement sont relativement importantes (517 en 2017 sur Thonon Agglomération, dont 324 demandant Thonon en premier choix). Un partenaire travaillant avec le CLAJJ, également sur le logement des saisonniers (aide au financement par ex.) mais moins sollicité pour le public jeunes que pour le logement des salariés dans une facilitation des recrutements (ex. La Poste)
 - Les demandes sont orientées vers du logement pérenne mais on distingue un potentiel besoin de logement temporaire pour les ménages arrivants d'autres territoires.

L'offre à destination des publics très précaires

NB - Offre intégrée au SIAO

L'offre en hébergement

- Le CHRS « la Margelle » à Thonon-les-Bains (25 places pour familles + 5 places pour femmes victimes de violence)
- Le CHRS Le Môle à Thonon-les-Bains (15 places pour personnes isolées)
- Le CHRS Foyer du Léman à Douvaine (30 places)
- Un parc de logements dans le diffus géré par l'association La Passerelle (40 places réparties en appartements du studio au T4, meublés, majoritairement à Thonon -dont un appartement ciblé Hôpitaux du Léman)

Les résidences sociales

- La résidence sociale les Clarines (Adoma), de 165 logements dont 49 mis à disposition du SIAO
- La résidence sociale les Allobroges à Publier (51 places)

Les pensions de famille

- Un projet de pension de famille ADOMA : (extension de la résidence sociale Les Clarines pour fin 2019 travaux en cours) 25 places.

L'intermédiation locative

- IML Habitat et Humanisme : 11 logements à Thonon et 5 logements à Evian

Logement dans le cadre de l'Allocation Logement Temporaire

- Logement ALT du CCAS de Thonon-les-Bains (12 logements) pour jeunes

En attente données SIAO - Demande d'hébergement sur le territoire de Thonon Agglomération (caractéristiques des demandeurs, type de structure et localisation demandée)

+ En attente retour SIAO : Soumettre le recensement de l'offre au SIAO (différentiel recensement DDCS / SIAO : CHRS le Môle)

La Croix rouge est l'opérateur du SIAO sur le territoire. Les questions d'accompagnement social étaient déléguées à l'association La Passerelle sur l'agglomération jusqu'à 2018. Le **nouveau PDALHPD** est en cours d'élaboration pour la période 2019-2024.

Sur Thonon Agglomération, **32 ménages ont été reconnus DALO en 2017** (8 en 2015 ; 16 en 2016), représentant 6% des ménages prioritaires du Département. Cette augmentation est dans la logique de ce qui se passe à l'échelle départementale. 15 ménages ont été logés en 2017.

Selon la loi instituant le droit au logement opposable (DALO) du 5 mars 2007 modifiée par la loi MOLLE du 25 mars 2009, Thonon-les-Bains, Sciez, Douvaine, Bons-en-Chablais, Allinges, Veigy-Foncenex, Chens-sur-Léman, Messery, Anthy-sur-Léman, Margencel ont l'obligation de disposer au minimum d'une place d'hébergement par tranche de 2 000 habitants.

A l'échelle de l'agglomération, 70 places d'hébergement sont comptabilisées (en dehors du parc en diffus), respectant ainsi le minimum légal.

Communes	Population Insee millésime 2014	Nombre places d'hébergement minimum obligatoires
Obligation 1 place pour 2000 habitants		
Thonon-les-Bains	34 973	17
Sciez	5 592	2
Douvaine	5 509	2
Bons-en-Chablais	5 337	2
Allinges	4 295	2
Veigy-Foncenex	3 409	1
Chens-sur-Léman	2 405	1
Messery	2 235	1
Anthy-sur-Léman	2 131	1
Margencel	2 080	1
TOTAL		30

Source : DDT74

Un territoire concerné par le passage et la sédentarisation des gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) 2012/2017 est en cours de révision (horizon mai 2018).

L'offre en logements à destination des gens du voyage en 2012 sur le périmètre du SYMAGEV comprend :

- **Les aires d'accueil** : 108 places à Bons-en-Chablais, Douvaine, Publier Veigy-Foncenex et 30 places à Thonon-les-Bains gérées par le SYMAGEV ; 50 places à Sciez (aire privée) ;
- **Les terrains familiaux** : 11 terrains privés régularisés ; 4 terrains familiaux (et 17 terrains familiaux et 2 privés en projet).

Les préconisations du SDAHGV pour la période 2012 – 2017 sur le périmètre du SYMAGEV sont les suivantes :

- **Une aire d'accueil de 20 places** à Massongy / Sciez (alternative possible : 10 terrains familiaux et 5 logements en habitat adapté) ;
- **Une aire de grand passage de 150 places à Allinges** ; une aire tournante de 200 places à prévoir jusqu'à la mise en service de l'aire (travaux en cours en 2012) ;
- **70 places en terrains familiaux ou 35 logements en habitat adapté.**



- **Réalisation à janvier 2017 :**
 - Un terrain familial à Massongy et Sciez
 - Une aire de grand passage à Allinges
 - Des terrains familiaux déployés

(En attente de bilan en termes de nombre de places à 2018 issus de la révision du SDAGV)
 NB. Les aires d'accueil permanentes sont prises en compte dans le comptage SRU

Les besoins spécifiques – Synthèse

L'offre en logement adapté pour les personnes âgées et handicapées est importante mais concentrée à Thonon-les-Bains. Parallèlement, l'augmentation de la population âgée induit des besoins plus importants, notamment au sein des logements (locataires et propriétaires du parc social ou privé) : une réponse à apporter en termes d'adaptation des logements à la perte d'autonomie, en termes de potentiel développement du parc social adapté, ou en termes de résidences. Une limite notable est perçue quant à une programmation trop importante en résidences, induisant un besoin de pilotage de cette offre et de concertation entre élus pour ce faire, notamment pour les résidences privées.

On identifie des besoins en logements pour les apprentis sur le territoire. Par ailleurs, un certain nombre de dispositifs sont mis en place pour faciliter l'accès des jeunes au logement, qui ne sont pas toujours déployés sur l'ensemble du territoire (concentration sur la centralité) et les partenaires sont faiblement sollicités pour ce public. Différents besoins émanent : jeunes actifs et intégrant la vie professionnelle (besoins importants), jeunes en parcours fragiles (réponses plus ponctuelles et diffuses avec les partenaires).

Une analyse est en cours à l'échelle du Département sur les problématiques en logements pour les travailleurs saisonniers. Celle-ci permettra de mieux connaître les besoins et les réponses à déployer à l'échelle du territoire.

Au regard de l'attrait du territoire et de la tension de son marché, on identifie un potentiel développement de l'hébergement temporaire touristique important nécessitant une observation plus fine de ces derniers.

L'offre en hébergement à destination des plus précaires est relativement bien développée et coordonnée par l'association La Passerelle. Le PDALHPD en révision en 2018 pourra donner de nouvelles indications pour le développement de cette offre à l'échelle de l'agglomération.

Des enjeux importants sont soulevés par le SDAGV en matière d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage, dans l'attente des nouveaux objectifs fixés par le SDAGV en révision en 2018.

Plusieurs enjeux sont relevés :

- Un enjeu d'**observation du développement de certaines réponses pouvant saturer le marché / émettre des concurrences entre segments** (personnes âgées / tourisme) ;
- Un enjeu de **maîtrise des réponses apportées en termes de logements aidés et en termes de marché libre** (personnes âgées / tourisme / jeunes) ;
- Une **nécessité d'intégrer les obligations et orientations des nouveaux schémas** (SDAGV, Autonomie, PDALHPD).

ANNEXES - BILANS DES PRECEDENTS PLH

Le PLH de Thonon-les-Bains (bilan triennal 2013-2016)

Actions	Contenu	Niveau de réalisation
Orientation 1 : Atteindre les objectifs de développement d'une offre de logements diversifiés et durables à Thonon-les-Bains		
1. Développer la production de logements au regard des objectifs du SCOT, poursuivre le développement du parc locatif social	<ul style="list-style-type: none"> Intégrer les objectifs de production de logements du PLH dans le PLU (globaux et par plafonds de financement pour le logement social) Atteindre l'objectif SRU de 25% de logements sociaux 	<ul style="list-style-type: none"> Intégration des objectifs de logements du PLH dans le PLU Cf bilan concernant la réalisation des logements sociaux page 90
2. Traduire les objectifs du PLH dans le PLU/adapter les outils fiscaux	<ul style="list-style-type: none"> Traduire les objectifs du PLH dans le PLU (zonage, règlement, OAP) Mettre en œuvre des outils favorisant la production de logements aidés 	<ul style="list-style-type: none"> Définition d'un règlement adapté et d'OAP pour permettre l'atteinte de l'objectif de logements Délimitation de secteurs de mixité sociale d'emplacements réservés pour la production de logements sociaux Exonération de la taxe d'aménagement des opérations de logement locatif aidé
3. Définir une stratégie de maîtrise et d'actions foncières en faveur des objectifs Habitat du PLH	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en œuvre un plan d'action foncier : repérer les secteurs stratégiques, définir outils adéquats 	<ul style="list-style-type: none"> Intervention en cours sur le quartier Dessaix ; OAP quartier Gare Suivi des DIA et usage du droit de préemption régulier
4. Soutenir la production de logements aidés	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'une aide aux bailleurs sociaux en fonction des plafonds de financement Définition d'un budget estimatif annuel sur la période du PLH 	<ul style="list-style-type: none"> Un objectif cible de financement des opérations de logement social non atteint sur la période 2013-2016 qui s'explique par les délais de répercussion du PLU sur la constructibilité
5. Soutenir le développement d'une offre en accession sociale à la propriété.	<ul style="list-style-type: none"> Cf actions 2 – 3 – 4 Aide à la réalisation d'opérations en PSLA 	<ul style="list-style-type: none"> Action non considérée comme majeure dans le bilan triennal du fait de la priorité accordée à l'atteinte de l'objectif SRU (PLAI – PLUS- PLS)

Actions	Contenu	Niveau de réalisation
Orientation 2 : Valoriser, améliorer et renouveler le parc existant de logements		
6. Soutenir l'amélioration/renouvellement du parc de logements dans les quartiers anciens	<ul style="list-style-type: none"> Engager un diagnostic pour qualifier les besoins en amélioration du parc existant pour définir les dispositifs adéquats Réaliser des opérations d'acquisition-amélioration en centre-ville 	<ul style="list-style-type: none"> Non réalisé en raison de la non réalisation de l'action 14
7. Soutenir l'amélioration des performances énergétiques du parc de logements	<ul style="list-style-type: none"> Engager un diagnostic (cf action 6), sensibiliser les propriétaires et appuyer la réalisation de diagnostics énergétiques 	
8. Mettre en œuvre un dispositif de veille et d'appui aux copropriétés privées	<ul style="list-style-type: none"> Engager un diagnostic (cf action 6) et mettre en place un dispositif de veille 	
9. Soutenir l'adaptation des logements au vieillissement de la population et au handicap	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer l'identification des besoins Favoriser l'information des personnes âgées, étudier la mise en place de dispositifs d'appui financiers Mettre en œuvre la Commission Communale d'accessibilité des personnes Handicapées (CIAPH) sur le volet logement 	<ul style="list-style-type: none"> Le PLU a prévu un assouplissement de la règle d'emprise au sol pour la mise en accessibilité des constructions existantes
Orientation 3 : Améliorer la réponse aux besoins spécifiques identifiés		
10. Développer l'offre en logements autonomes adaptés aux ménages âgés	<ul style="list-style-type: none"> A partir de l'étude des besoins : définir des outils Étudier avec les bailleurs sociaux le fléchage des attributions vers les personnes âgées 	<ul style="list-style-type: none"> Non réalisé en tant que tel Autre actions réalisées : 3 résidences seniors, réorganisation du CCAS

Actions	Contenu	Niveau de réalisation
11. Améliorer la réponse aux besoins des publics jeunes	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre l'appui en CLLAJ • Développer une offre locative aidée pour les jeunes • Mobiliser les logements dans le parc privé • Développer des opérations de type logement intergénérationnel 	<ul style="list-style-type: none"> • Difficultés de suivi de l'action • CLLAS : dispositif de logement solidaire (cohabitation jeunes et senior), projet de sous-location lancé en 2014 • Résidence sociale intercommunale créée en 2014 (Léman Habitat)
12. Améliorer la prise en compte des besoins en hébergement et logement des publics précarisés	<ul style="list-style-type: none"> • Développer une offre adaptée • Développer une offre d'insertion dans le parc locatif privé ancien 	<ul style="list-style-type: none"> • Regroupement des structures Le Môle et la Margelle qui forment un CHRS • Antenne du SIAO propre au bassin de vie de Chablais mise en place en 2014 • 12 logements d'insertion du CCAS ont été intégrés dans le parc du CHRS diffus (gérés par la Passerelle)
13. Assurer la réponse aux prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage	<ul style="list-style-type: none"> • Etudier avec l'accompagnement du SYMAGEV les modalités de création de terrains familiaux ou d'habitat adapté 	<ul style="list-style-type: none"> • Non réalisé
Orientation 4 : Développer des outils de concertation et de suivi des actions Habitat		
14. Organiser l'animation des actions du PLH, structurer le service logement de la Commune de Thonon-les-Bains		<ul style="list-style-type: none"> • Non réalisé
15. Renforcer la communication sur les enjeux du PLH		<ul style="list-style-type: none"> • Communication sur le PLH dans le cadre de la révision du PLU

Le PLH des Collines du Léman (bilan triennal 2011-2014)

Actions	Contenu	Niveau de réalisation
Orientation 1 : Orienter le développement de l'habitat en faveur d'une offre de logements plus diversifiée et plus accessible		
1. Accompagner les communes pour développer une offre de logements alternative au logement individuel	<ul style="list-style-type: none"> Définir dans chaque commune les secteurs stratégiques de développement de l'habitat et une stratégie de maîtrise foncière Définir des OAP dans les PLU 	<ul style="list-style-type: none"> Cf bilan concernant la réalisation des logements sociaux page 90
2. Programmer et produire 200 nouveaux logements locatifs aidés	<ul style="list-style-type: none"> Un objectif de production de 200 logements sur la durée du PLH, soit une moyenne annuelle de 33 logements Un objectif d'atteinte de l'objectif SRU de 25% 	
3. Elaborer une stratégie foncière en faveur du développement de l'habitat aidé	<ul style="list-style-type: none"> Intégrer dans les documents d'urbanisme communaux (PLU) des outils favorisant le développement d'une offre de logements aidés 	
4. Mettre en œuvre un appui financier en faveur de la mobilisation de foncier à vocation d'habitat aidé	<ul style="list-style-type: none"> Engagement de la CC à prendre en charge les frais de portage foncier lorsqu'une commune sollicite l'EPF 	
5. Créer un fonds intercommunal d'aide à la production de logements aidés	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place par la CCCL d'un fonds d'appui à l'équilibre financier des opérations de logements locatifs aidés 	
6. Promouvoir le développement de l'accession sociale et aider les démarches d'accession des ménages primo-accédants	<ul style="list-style-type: none"> Définir un objectif de développement de produits accession sociale dans la CCCL (PSLA : Prêt Social Location Accession), logements en accession sociale réalisés par des bailleurs publics) Permettre la mobilisation du ou des dispositifs d'aides financières éventuellement mises en œuvre par la CCCL à ces types d'opérations 	

100

Actions	Contenu	Niveau de réalisation
Orientation 2 : Apporter une réponse aux besoins spécifiques		
1. Favoriser l'accès au logement des jeunes	<ul style="list-style-type: none"> Développer une offre adaptée dans le parc locatif aidé en contractualisant avec les bailleurs sociaux Poursuivre l'appui au CLLAJ Recenser les besoins en logement temporaire pour les jeunes actifs 	<ul style="list-style-type: none"> Adhésion du secteur CL au comité local pour le logement autonome des jeunes et mise en place d'une permanence pour les jeunes à la recherche d'un logement Une expérience de logement solidaire et intergénérationnel qui a permis l'accueil de deux jeunes à Allinges
2. Répondre aux besoins des ménages âgés ou handicapés	<ul style="list-style-type: none"> Renforcer l'information aux personnes âgées ; mieux évaluer les besoins, effectuer un suivi dans le cadre de la CIAPH Développer une offre dans le parc locatif aidé 	<i>Pas d'information disponible</i>
Orientation 3 : Favoriser la prise en compte d'un objectif de développement durable dans l'habitat		
1. Favoriser la prise en compte d'un objectif de développement durable dans l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en place des actions de sensibilisation auprès des habitants et de communication auprès des élus 	<ul style="list-style-type: none"> Actions de promotion de la plantation de haies paysagères et du compostage
Orientation 4 : Développer des outils de concertation, d'appui et de suivi des actions Habitat		
1. Mettre en place une ingénierie « logement » au sein du secteur CL	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en place un observatoire 	<ul style="list-style-type: none"> Suivi de l'évolution de la demande locative (notamment sociale), des opérations de logements aidés et des révisions des PLU
2. Créer une instance de concertation associant les communes et les partenaires locaux de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> Créer et animer une instance de concertation locale de suivi du PLH 	<ul style="list-style-type: none"> Présentation des évolutions réglementaires en bureau communautaire Travail sur les actions du PLH en commissions

Le PLH du Bas Chablais (PLH en cours 2015-2020)

Actions	Contenu	Niveau de réalisation
Orientation 1 : Poursuivre les efforts pour maîtriser le développement du territoire		
1. S'engager sur des objectifs de production territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> Respecter les objectifs de production de logements 	<ul style="list-style-type: none"> Cf bilan concernant la réalisation des logements sociaux page 90
Orientation 2 : Intensifier la diversification de l'offre en logements		
2. Favoriser la production de logements locatifs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> Respecter les objectifs de production de logements sociaux (480 locatifs sociaux, soit 80 par an) Poursuite de l'aide financière aux bailleurs sociaux (dont bonification pour acquisitions-améliorations) Garantie d'emprunt Mobiliser les outils du PLU (emplacements réservés, OAP, etc) et les autres outils (exonération partielle ou totale de la Taxe d'Aménagement pour le logement locatif social, ...) Utiliser, sous conditions, l'outil Usufruit Locatif Social 	<ul style="list-style-type: none"> Cf bilan concernant la réalisation des logements sociaux page 90 L'aide financière à destination des bailleurs sociaux a été poursuivie : une enveloppe globale de 2 388 000 € ; une bonification pour les opérations d'acquisition-amélioration
3. Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative conventionnée	<ul style="list-style-type: none"> Poursuivre l'aide au conventionnement des propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement, avec travaux et l'aide complémentaire pour les propriétaires qui s'engagent à louer le bien à un jeune de moins de 30 ans, 	<ul style="list-style-type: none"> L'aide au conventionnement a été poursuivie pendant la période du PLH ainsi que la « prime logements des jeunes » (une enveloppe de 76 200 € dont 16 200 € fléchés pour la prime jeunes)
4. Soutenir l'accession sociale à la propriété	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en place une aide spécifique (modalités à préciser) 	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'un « PTZ local » : une aide financière de 18 000 € en zone A et B1 et de 36 000 € en zone B2 ; une enveloppe globale de 168 000 €

Actions	Contenu	Niveau de réalisation
Orientation 3 : Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques		
5. Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires	<ul style="list-style-type: none"> Poursuivre le développement de logements en PLAI Répondre aux obligations du PDALPD Mettre en place une commission intercommunale de présélection des candidats pour la gestion des réservations intercommunales (observer la demande et les besoins/ formaliser des critères de priorité) 	<i>Pas d'information disponible à ce jour</i>
6. Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	<ul style="list-style-type: none"> Développer l'offre en logement adapté Créer des programmes en mixité intergénérationnelle Développer des projets de petites unités de domicile regroupé Poursuivre l'aide aux propriétaires occupants modestes (aides ANAH + prime CC Bas Chablais) Compléter la documentation sur les aides mobilisables 	<ul style="list-style-type: none"> Une aide forfaitaire de 800€ complémentaire à celle de l'ANAH mise en place pour la réalisation de travaux d'adaptation des logements
7. Améliorer l'accès au logement des jeunes	<ul style="list-style-type: none"> Développer l'offre sociale en petits logements Soutenir les jeunes ménages dans leur projet de primo accession Créer des programmes en mixité intergénérationnelle Promouvoir les dispositifs alternatifs mis en place avec le service logement de la Mission Locale (logement solidaire, sous location en colocation, améliorer l'information des jeunes) 	<ul style="list-style-type: none"> Un dispositif de sous-location mis en place avec le service logement de la Mission locale
8. Compléter l'offre en hébergement d'urgence	<ul style="list-style-type: none"> Mettre à disposition de logements temporaires d'urgence par les communes à l'échelle intercommunale, au bénéfice de l'ensemble des communes. Mieux évaluer le besoin et le potentiel avec les communes Prévoir une subvention de la CCBC pour l'amélioration de ce parc Formaliser des règles d'attribution de ces logements à l'échelle intercommunale 	<i>Pas d'information disponible à ce jour</i>

Actions	Contenu	Niveau de réalisation
9. Assurer la réponse aux besoins des gens du voyage	<ul style="list-style-type: none"> Répondre aux objectifs du SDAGV et prendre en compte les besoins de sédentarisation 	<i>Pas d'information disponible à ce jour</i>
Orientation 4 : Organiser la maîtrise des opérations d'habitat		
10. Approfondir le programme foncier communautaire d'acquisition publique	<ul style="list-style-type: none"> Définir les secteurs stratégiques d'intervention Etablir un diagnostic et une stratégie foncière communes par communes Hiérarchiser les secteurs stratégiques prioritaires et planifier les interventions ; Assurer le suivi et la mise à jour des potentiels fonciers des communes et de la CCBC 	<i>Pas d'information disponible à ce jour</i>
11. Assurer la maîtrise des opérations sur du foncier public	<ul style="list-style-type: none"> Etablir une charte Habitat (si possible à une échelle plus large que la CCBC) Développer une ou plusieurs opérations d'aménagement en maîtrise d'ouvrage directe (ex : ZAC) 	<i>Pas d'information disponible à ce jour</i>
12. Mobiliser les leviers permettant la maîtrise des opérations privées	<ul style="list-style-type: none"> Elaborer un guide pour la mise en œuvre des objectifs du PLH Fournir un appui de la CCBC dans l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation Mettre en place un label, sur la base des objectifs globaux de la charte Habitat pour favoriser la négociation avec les opérateurs, et un cahier des charges pour la réalisation d'opérations. En contrepartie, la CCBC et les communes s'engagent, dans le cadre de lancement d'opérations, à solliciter prioritairement des opérateurs ayant réalisé des programmes « labélisés ». Pour les opérations labélisées, le cumul est possible avec une prime à l'accession abordable pour les ménages aux revenus modestes ou intermédiaires. Mettre en place un bilan et un suivi de ce label 	<i>Pas d'information disponible à ce jour</i>

Actions	Contenu	Niveau de réalisation
Orientation 5 : Promouvoir le développement durable		
13. Améliorer la qualité de vie dans le parc existant	<ul style="list-style-type: none"> Inciter les propriétaires occupants à réhabiliter leurs logements dans le cadre du programme « Habiter Mieux » de l'Anah avec la poursuite du versement de l'aide complémentaire de la CCBC (un objectif de 6 logements par an) Aider financièrement les copropriétés à réaliser un diagnostic thermique Mettre en place une permanence de l'Espace Info Energie Prioriterre sur le Bas-Chablais Organiser des réunions de sensibilisation spécifiques à destination des copropriétés Mettre à jour la plaquette en intégrant l'information sur les différentes aides 	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'une aide forfaitaire de 500€ pour la réalisation de travaux d'économies d'énergie complémentaire à celle de l'ANAH (une enveloppe de 36 000 € sur la durée du PLH)
14. Promouvoir des projets exemplaires	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en place une prime de la CCBC pour les opérations exemplaires. Expérimenter le développement d'opérations d'ensemble mené en direct par des particuliers (lancement d'un appel à projets test et soutien financier de la CCBC pour l'AMO) Informersur la prime et communiquer sur ces projets 	<i>Pas d'information disponible à ce jour</i>

SYNTHESE – la programmation

- Les objectifs de production de logements

Objectifs et aides forfaitaires

	PLH Thonon	PLH Bas-Chablais		PLH Collines du Léman
	70 LLS/an	130 LLS/an		34 LLS/an
		Zones A et B1	Zone B2	
PLAI	2 700 €	1 500 €	1 700 €	2 000 €
PLUS	1 700 €	3 600 €	4 500 €	
Bonification AA	500 € - PLAI et PLUS	1 000 € - PLAI et PLUS		1 000 € - PLAI, PLUS et PLS
Bonification opération <11 logements	500 € - PLAI et PLUS	-		-
Enveloppe globale - Hors bonification	756 000 €	2 310 000 €		412 000 €

Répartition des typologies

	Thonon	Allinges - Bons Douvaine - Sciez - Veigy	Brenthonne - Fessy Lully - Nernier - Yvoire	Reste du territoire
PLAI	27%	30%	10%	20%
PLUS	63%	60%	80%	70%
PLS	10%	10%	10%	10%

- Bilan des réalisations par rapport aux objectifs fixés en termes de production de logements sociaux (jusqu'à 2016)

PLH des Collines 2011-2017

	Objectifs PLH	Lgts programmés	Tx réalisation
ALLINGES	76	89	117%
ARMOY	31	0	0%
CERVENS	10	5	50%
DRAILLANT	17	0	0%
LE LYAUD	26	0	0%
ORCIER	16	12	75%
PERRIGNIER	30	0	0%
Total	206	106	51%

PLH de Thonon 2013-2018

	Objectifs PLH	Lgts programmés	Tx réalisation
THONON	420	440	105%

PLH du Bas-Chablais 2015-2018

	Objectifs PLH	Lgts programmés	Tx réalisation
ANTHY	33	2	6%
BALLAISON	22	2	9%
BONS	133	6	5%
BRENTHONNE	8	0	0%
CHENS	18	0	0%
DOUVAINE	113	61	54%
EXCENEVEX	18	7	39%
FESSY	8	8	100%
LOISIN	18	31	172%
LULLY	8	0	0%
MARGENCEL	27	0	0%
MASSONGY	29	2	7%
MESSERY	35	0	0%
NERNIER	8	0	0%
SCIEZ	180	42	23%
VEIGY	113	41	36%
YVOIRE	8	10	125%
Total	780	212	27%

- Le nombre de logements programmés est supérieur aux objectifs fixés pour Thonon-les-Bains.
- Les réalisations en termes de logements sociaux sont en deçà des objectifs concernant les deux autres PLH (en 2016).

Source : support de présentation Commission Cohésion sociale
22 novembre 2017

Les actions-socles communes aux 3 PLH de Thonon-les-Bains, de l'ex-Communauté de Communes du Bas Chablais et de l'ex-Communauté de Communes des Collines du Léman :

- La priorité est donnée au développement de l'accession sociale dans les 3 PLH avec la mise en œuvre d'une aide financière pour la création de logements en PSLA dans les PLH de Thonon et des Collines du Léman et d'un « PTZ local » pour le secteur du Bas-Chablais.

Objectifs et aides forfaitaires

	PLH Thonon	PLH Collines du Léman	PLH Bas-Chablais	
	10 logements/an	Pas défini	10 logements/an	
			Zones A et B1	Zone B2
PSLA	1 500 €	1 500 €		
"PTZ local"			18 000 €	36 000 €
Enveloppe globale	90 000 €		168 000 €	

- Plusieurs outils sont mobilisés au service de la définition d'une stratégie foncière au sein des 3 PLH : des acquisitions foncières et une participation aux frais de portage de l'EPF notamment.

Outils disponibles*

	PLH Thonon	PLH Bas-Chablais	PLH Collines du Léman
Acquisition foncière	100 000€/an - 350 000€/an Q. Desaix	PAF - Acquisition LLS communes ou EPCI	Frais portages LLS
Outils PLU	Etudes urbaines - 25 000€/an	Boites à outils - PAC / PLUI AMO Habitat participatif / OAP	
Enveloppe globale	2 850 000 €		84 000 €

* Hors outils mobilisables dans un PLU : servitude de mixte sociale, emplacement réservé...

Les actions plus spécifiques à certains PLH :

➤ PLH du Bas-Chablais :

- Des aides au conventionnement privé,
- Des aides au maintien à domicile,
- Des aides en matière de performance énergétique (habiter mieux)
- La réalisation d'une thermographie concernant les copropriétés,
- Des aides concernant la mise aux normes des logements communaux et la constitution d'un parc de « dépannage »,
- Un dispositif de sous-colocation pour les jeunes de moins de 30 ans,
- Une charte habitat.

➤ PLH de Thonon-les-Bains :

- La réalisation d'une étude sur le parc ancien,
- L'élaboration d'une étude des besoins en hébergement et du potentiel de développement d'une AIVS,
- L'évaluation des besoins en adaptation des logements,
- Un diagnostic de performance énergétique sur les copropriétés.

➤ PLH des Collines du Léman :

- La mise en place d'une permanence du service logement de la Mission Locale,
- Des démarches d'animation, mise en réseau...