

# THONON AGGLOMERATION

---

## Orientations Stratégiques du PLH

THONON  
**agglomération**

[www.thononagglo.fr](http://www.thononagglo.fr)



Table des matières

**LA PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS DU NOUVEAU SCOT DU CHABLAIS (ARRETE LE 14.02.2019)..... 5**

**L’armature territoriale et le potentiel de développement des communes..... 6**  
 Ce que dit le SCOT..... 6  
 Ce que prévoit le PLH..... 6

**Les enjeux en matière d’habitat (résidences principales) ..... 8**  
 Ce que dit le SCOT..... 8  
 Ce que prévoit le PLH..... 9

**METHODOLOGIE DE DEFINITION DES OBJECTIFS ..... 11**

**Les communes SRU ..... 12**  
 Avant le 01.01.2017 : Allinges, Sciez et Thonon-les-Bains..... 12  
 A partir du 01.01.2017 : Bons-en-Chablais, Douvaine et Veigy-Foncenex par anticipation ..... 13

**Les communes non SRU ..... 15**

**Les objectifs de logements intermédiaires « Pinel Institutionnels » ..... 17**

**La méthodologie retenue ..... 18**

**LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ..... 20**

**ORIENTATION N°1 : Assurer un développement résidentiel équilibré et cohérent à l'échelle du territoire..... 21**  
 Constat et enjeux..... 21  
 Objectifs..... 22

**ORIENTATION N°2 : Développer et diversifier l’offre en logement abordable..... 23**  
 Constat et enjeux..... 23  
 Objectifs..... 24

**ORIENTATION N°3 : Répondre aux besoins dits spécifiques ..... 26**  
 Constat et enjeux..... 26  
 Objectifs..... 27

**ORIENTATION N°4 : Réinvestir le parc existant ..... 29**  
 Constats & enjeux..... 29  
 Objectifs..... 29

**ORIENTATION N°5 : Soutenir l'Habitat durable et les nouveaux modes d'habiter ..... 31**  
 Constats & enjeux..... 31  
 Objectifs..... 31

**ORIENTATION N°6 : Mettre en œuvre le volet foncier du PLH ..... 33**  
 Constats & enjeux..... 33  
 Objectifs..... 33

**ORIENTATION N°7 : Piloter et accompagner la mise en œuvre du PLH ..... 35**  
 Constats & enjeux..... 35  
 Objectifs..... 35

**VOLET FONCIER DU PLH ..... 36**

**La méthodologie et le contenu..... 37**

**L'analyse des transactions Foncières ..... 38**  
 L'évolution des transactions et de la consommation foncière sur les 5 dernières années (Sources DVF – MCMA)  
 ..... 39  
 Les prix des terrains et la valorisation du foncier (Sources DVF – MCMA)..... 41

**Les fiches communes ..... 43**



**LA PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS DU  
NOUVEAU SCOT DU CHABLAIS (ARRETE LE  
14.02.2019)**

Le nouveau SCOT du Chablais n'est à ce jour, pas encore validé. Le PLH a néanmoins, par anticipation pris en compte les grandes orientations du SCOT pour s'assurer de la cohérence entre ces 2 documents cadres.

## L'ARMATURE TERRITORIALE ET LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNES

### Ce que dit le SCOT

L'armature urbaine du SCOT classe les communes selon 5 typologies en fonction de leur rôle dans la structuration du territoire.

Sur l'agglomération, la répartition est la suivante :

- Le cœur urbain : Thonon-les-Bains
- Les pôles d'interface urbaine : Allinges, Anthy-Sur-Léman
- Les pôles structurants d'équipements et de services : Bons-en-Chablais, Douvaine, Perrignier, Sciez, Veigy-Foncenex
- Les stations : Thonon Agglomération non concernée
- Les villages : le reste de communes.

6

Les possibilités de développement démographique d'une commune sont fonction de sa typologie, sachant que le taux de croissance de 1.4% a été utilisé pour le calcul des besoins en foncier (moyenne pour l'ensemble des communes)

Une méthodologie a également été définie afin de déterminer l'enveloppe urbaine de chacune des communes. Toute extension de l'urbanisation hors de celle-ci doit être justifiée. Tout secteur de plus de 2 500m<sup>2</sup> non bâti est identifié comme un potentiel de développement à préciser et doit faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et d'Orientation.

Tout gisement foncier de moins de 2 500m<sup>2</sup> est également intégré comme potentiel de développement, mais non comptabilisé dans la mise en œuvre du SCOT.

### Ce que prévoit le PLH

Dans ses projections démographiques, le PLH a repris la typologie du SCOT et appliqué les taux de croissance tel que définis dans le PLUi en adéquation avec les recommandations de l'Etat et le SIAC.

Pour le territoire de l'agglomération non concernée par le PLUI, une transposition de la méthodologie du PLUi a été utilisée, soit :

Libellé géographique	Pôles SCOT	Taux croissance 2019-2031
Allinges	Pôle d'interface urbaine	1,85%
Anthy-sur-Léman	Pôle d'interface urbaine	1,65%
Armoy	Village	1,35%
Ballaison	Village	1,45%
Bons-en-Chablais	Pôle structurant	2,00%
Brenthonne	Village	1,35%
Cervens	Village	1,35%
Chens-sur-Léman	Village	1,55%
Douvaine	Pôle structurant	2,00%
Draillant	Village	1,35%
Excenevex	Village	1,45%
Fessy	Village	1,35%
Loisin	Village	1,55%
Lully	Village	1,35%
Lyaud	Village	1,35%
Margencel	Village	1,45%
Massongy	Village	1,55%
Messery	Village	1,55%
Nernier	Village	1,35%
Orcier	Village	1,35%
Perrignier	Pôle structurant	2,00%
Sciez	Pôle structurant	2,00%
Thonon-les-Bains	Cœur urbain	1,41%
Veigy-Foncenex	Pôle structurant	2,00%
Yvoire	Village	1,35%
<b>Total</b>		<b>1.56%</b>

Certains villages ont un taux de croissance plus fort car présentant une tension spécifique : zone littorale, frontière avec la Suisse, desservie par les transports urbains de Thonon... Le principe est de tenir compte de ces contextes particuliers.

Le taux de 1.56% en moyenne sur la période du PLH s'explique de plusieurs façons :

- le potentiel de développement des tènements de moins de 2 500m<sup>2</sup> est valorisé (intègre « le bonus »),
- la croissance démographique et la dynamique de construction sont actuellement telles qu'une période de transition sera nécessaire pour atteindre une moyenne de 1.4% à l'échelle du SCOT : croissance plus soutenue au début du SCOT et compensée sur les années suivantes.

Concernant les gisements fonciers, le recensement réalisé dans le cadre du PLUi a été repris. Un bureau d'études a fait ce travail en utilisant la même méthodologie pour le secteur des Collines du Léman. Pour Thonon, cette identification a été réalisée en interne (service urbanisme et SIG).

L'ensemble de ces documents sont repris dans le volet foncier du PLH, afin de cibler les secteurs à enjeux : opportunités foncières....

## LES ENJEUX EN MATIERE D'HABITAT (RESIDENCES PRINCIPALES)

### Ce que dit le SCOT

Ces enjeux sont définis dans l'orientation n° 3 du SCOT « Développer la mixité de l'habitat et prévoir des logements pour tous ».

Elle s'articule autour de 4 grands axes :

#### - Promouvoir la mixité d'habitat

Afin de limiter la consommation d'espace dans les communes soumises à une forte pression démographique, le développement de la maison individuelle doit être maîtrisé.

Les documents d'urbanisme locaux visent une production maximale de maisons individuelles dans la nouvelle production de logements, à hauteur de :

- 20 % maximum dans le cœur urbain, les pôles structurants, les stations,
- 30 % maximum dans les pôles d'interface urbaine,
- 40% maximum dans les villages.

L'habitat intermédiaire est à valoriser, en particulier en milieu rural, dans les secteurs les moins denses : faciliter l'acceptation des nouvelles constructions, intégration en accord avec les formes bâties...

#### - Favoriser les logements aidés

Un principe général : couvrir l'ensemble du territoire par des Plans Locaux de l'Habitat.

Afin d'inciter au développement du logement social, il est demandé que les communes :

- classifiées en cœur urbain, pôles structurants et pôles d'interface urbaine, intègrent dans leurs documents d'urbanisme locaux, des dispositions réglementaires et foncières visant un atteindre un objectif minimal de 25 % de logements locatifs sociaux dans les constructions neuves (pourcentage rapporté au nombre total de logement),
- susceptibles d'atteindre plus de 3 500 habitants dans les 10 années à venir, intègrent dès à présent l'objectif de 25% de logements sociaux dans la production neuve,
- prévoient dans leur Documents d'Urbanisme Locaux des dispositions permettant d'imposer à toute opération d'habitat de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de SDP, la réalisation d'une part minimale de logements sociaux (le seuil de 25 % pouvant être considéré comme le minimum exigible). Ces dispositions pourront être envisagées pour toute opération d'habitat dès 800 m<sup>2</sup> considérée comme significative à l'échelle de la commune.

#### - Améliorer le parc de logements

Afin d'améliorer la qualité de l'habitat et de promouvoir les opérations privées d'habitat social, les intercommunalités réfléchiront à l'opportunité de développer des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) en lien avec l'ANAH.

### Ce que prévoit le PLH

Le PLH intègre ces grandes orientations via :

- la charte Habitat, partie intégrante du PLH. Son objet est de définir un cadre général au développement de l'habitat « les attentes de l'agglomération » et de créer une dynamique avec les acteurs du territoire afin de faciliter l'émergence de nouvelles pratiques et tendre vers des opérations plus qualitatives : intégration paysagère, articulation entre densification et qualité de vie...
- la question de la valorisation de l'habitat intermédiaire est également reprise dans l'orientation 5 « Habitat durable, nouveaux modes d'habiter et transition énergétique »
- la prise en compte des orientations du SCOT dans les documents d'urbanisme locaux est intégrée à la fiche action n° 1.1 « Anticiper la compatibilité du PLH avec le nouveau SCOT et les autres documents d'urbanisme ». Elle aborde également la déclinaison dans le PLU(s)/PLUi des objectifs du PLH : outils à mobiliser...
- la méthodologie de définition des objectifs de logements sociaux intègre déjà Veigy-Foncenex comme commune SRU, alors qu'elle n'a pas franchi le seuil démographique
- la mise en place d'une OPAH a déjà été actée. Une étude de préfiguration d'une OPAH a été lancée en parallèle à l'élaboration du PLH, afin de pouvoir intégrer des objectifs précis, associés aux dispositifs à mettre en œuvre- Orientation n°4 « Réinvestir le parc existant ».



**Méthodologie de définition des objectifs  
Logements sociaux  
et  
Locatifs intermédiaires « Pinel institutionnels »**

## Les objectifs de logements sociaux

Plusieurs méthodologies ont été utilisées pour définir les objectifs de logements sociaux. Elles varient en fonction des obligations réglementaires des communes et de leurs échéances :

- anciennement SRU : Allinges, Sciez et Thonon-les-Bains
- SRU nouvellement entrantes (01.1.2017) : Bons, Douvaine et à venir Veigy-Foncenex
- hors dispositif SRU.

Compte tenu du développement récent, très soutenu et concentré sur quelques communes du logement intermédiaire « Pinel institutionnel », des objectifs pour encadrer ce type de produit ont également été définis.

Les projections démographiques sur lesquelles s'appuie le calcul des objectifs de logements sociaux ou intermédiaires, sont basées sur les taux de croissances démographiques définis dans le cadre du PLUi, en adéquation avec les recommandations du SCOT en cours de validation.

Pour les communes non concernées par le PLUi, une transposition du principe retenu pour ce DUL intercommunal a été appliqué : un taux de croissance fonction de la typologie de la commune (pôle structurant, pôles d'interface urbaine ...). Le détail des projections figure à l'annexe n°1.



## LES COMMUNES SRU

12

### Avant le 01.01.2017 : Allinges, Sciez et Thonon-les-Bains

En fonction du taux de croissance démographique retenue pour chacune de ces communes au titre du SCOT, une projection du nombre de leurs résidences principales à l'horizon 2026 a été réalisée.

Un taux de 25% a été appliqué pour déterminer le nombre de logements sociaux nécessaires pour remplir les objectifs de la loi SRU.

Afin de déterminer le nombre de logements sociaux manquants pour atteindre ces 25%, l'inventaire des logements sociaux disponibles au 01.01.2019 a été actualisé sur la base de la programmation de l'Etat (ajout des logements agréés en 2016 et 2017).

Les terrains familiaux n'ont pas été comptabilisés.

Les logements ayant fait l'objet d'un report sur la précédente période triennale ont également été pris en compte.

## A partir du 01.01.2017 : Bons-en-Chablais, Douvaine et Veigy-Foncenex par anticipation

La méthodologie utilisée est la même que celle précédemment évoquée, avec une définition des objectifs calculés par période triennale. Les taux de 20% pour 2020-2022 et de 25% pour 2023-2025 ont été appliqués au nombre de logements sociaux manquants.

Les objectifs obtenus sont les suivants :

	Objectifs SRU							
	Inventaire LLS 01/01/2019 Données 2018	Estimation LLS suppl. 01/01/2019	Estimation RP 2020	% LLS/RP 2020	Objectif SRU	Estimation CN 2020-2026	% LS/CN	Nbre LS/an
ALLINGES	116	95	2 011	10%	311	284	110%	52
BONS	183	37	2 571	9%	182	408	45%	30
DOUVAINE	401	44	3 236	14%	161	480	34%	27
SCIEZ	362	26	2 751	14%	349	430	81%	58
THONON	3 561	764	20 124	21%	1 016	1 918	53%	169
VEIGY	122	44	1 920	9%	133	234	57%	22
<b>Total</b>	<b>4 745</b>	<b>1 010</b>	<b>32 613</b>	<b>18%</b>	<b>2 152</b>	<b>3 754</b>	<b>57%</b>	<b>359</b>

13

Compte tenu de la part que devrait atteindre les logements sociaux dans la construction neuve pour répondre aux obligations de la loi SRU, le parti pris est de ne pas retranscrire tel que ces objectifs dans le PLH, mais de les « ajuster » : rester sur un nombre et une part de logements sociaux dans la construction atteignable, tout en restant ambitieux.

Le principe retenu pour l'ensemble de ces communes : 40% de locatifs sociaux et 5% de BRS dans la construction neuve.

	Objectifs SRU	Estimation CN 2020-2026	Adaptations PLH					
			40% LLS/CN*	5% BRS *	Total LS	30 % LLS/CN	3,5% BRS *	Total LS
ALLINGES	311	284	114	14	128			
BONS	182	408	162	20	182			
SCIEZ	349	430	172	22	194			
VEIGY	133	234	94	12	105			
THONON	1 016	1 918	767	96	863			
DOUVAINE	161	480				144	17	161
<b>Total</b>	<b>2 152</b>	<b>3 754</b>	<b>1 308</b>	<b>164</b>	<b>1 472</b>	<b>144</b>	<b>17</b>	<b>161</b>
								<b>1 633</b>

\*BRS : Bail Réel Solidaire

Le choix de privilégier le BRS comme forme d'accès sociale est lié à la pérennité de ce dispositif : en cas de revente, les conditions initiales, notamment de revenus, sont maintenues. L'investissement de l'Agglomération est donc sur le long terme, avec un suivi de l'évolution de l'opération.



## LES COMMUNES NON SRU

Plusieurs données ont été intégrées pour définir les objectifs sociaux pour les communes non SRU :

- leur classification dans le SCOT : pôle structurant, interface urbaine, village avec une tension spécifique ou village. Un cas particulier Margencel classée comme village dans le SCOT, mais dont les objectifs sont renforcés car desservit par le transport urbain de Thonon – BUT,
- un équilibre à trouver entre la part de logements sociaux dans la construction neuve projetée et un nombre de points supplémentaires dans le ratio logements sociaux/résidences principales,
- une modulation de +/- 0.5% selon le taux de réalisation des objectifs de logements sociaux dans le précédent PLH,
- une valorisation de l'implication des communes « village » dont le parc social est supérieur à 10 % des résidences principales : un objectif qui vise simplement à ne pas dégrader ce taux.

Le parc social existant a également été actualisé : données RPLS 2015 auxquelles ont été ajoutés les logements programmés non livrés, et ce jusqu'à 2018.

Les terrains familiaux n'ont pas été comptabilisés.

En fonction de la classification des communes, un nombre de points supplémentaires à atteindre par rapport au parc social existant a été défini, couplé à un pourcentage de logements sociaux dans la construction neuve. L'enjeu est de définir un objectif réaliste et de tenir compte de l'engagement de chacune des communes.

	Taux logements sociaux/ Construction neuve	Points suppl. logements sociaux/ Construction neuve
<b>Interfaces urbaines, pôle structurant et Margencel</b>	35%	<3-4>
<b>Village avec une tension spécifique</b>	30%	<2-3>
<b>Village</b>	25%	<2-3>

Les objectifs obtenus sont les suivants :

	Données de cadrage			Définition objectifs						
	Estimation LLS 01/01/2019*	Estimation RP 2020	% LLS/RP 2020	Estimation n CN 2020-2026	Estimation RP 2026	Objectifs LS 2026	% LS/CN 2026	% LS/RP 2026	Nbre LLS/an 2026	Pts suppl. LS/RP 2026
<b>Base 35% CN</b>										
<b>Base 30% CN</b>										
<b>Base 25% CN</b>										
ANTHY	41	1 345	3%	136	1 481	41	30%	6%	7	3
MARGENCEL	33	994	3%	122	1 117	43	35%	7%	7	4
PERRIGNIER	39	903	4%	128	1 031	45	35%	8%	7	4
CHENS**	168	1 355	12%	183	1 538	37	20%	13%	6	1
LOISIN	68	804	8%	85	889	21	25%	10%	4	2
MESSERY	63	1 077	6%	122	1 199	37	30%	8%	6	2
MASSONGY	36	731	5%	95	826	29	30%	8%	5	3
ARMOY	0	617	0%	69	687	21	30%	3%	3	3
BALLAISON	29	656	4%	83	739	25	30%	7%	4	3
BRETHONNE	0	463	0%	51	515	15	30%	3%	3	3
CERVENS	64	450	14%	60	511	9	15%	14%	2	-
DRAILLANT	0	324	0%	41	366	12	30%	3%	2	3
EXCENEVEX	55	589	9%	63	652	13	20%	10%	2	1
FESSY	12	391	3%	45	435	9	20%	5%	2	2
LE LYAUD	19	734	3%	89	824	27	30%	6%	4	2
LULLY	7	299	2%	36	335	11	30%	5%	2	3
NERNIER	0	201	0%	21	222	6	30%	3%	1	3
ORCIER	39	410	10%	50	461	8	15%	10%	1	-
YVOIRE	63	461	14%	53	514	8	15%	14%	1	-
	<b>6 491</b>	<b>45 427</b>	<b>14%</b>	<b>5 286</b>	<b>50 708</b>	<b>2 047</b>	<b>39%</b>	<b>17%</b>	<b>341</b>	

\* Estimation LLS : RPLS 2016 + programmation logts non livrés jusqu'à 2018

\*\* Chens : nombre de locatifs sociaux indicatifs. La construction neuve a été très forte sur la période précédente. Les objectifs en nombre de logements sociaux seront donc réajustés, en fonction de la dynamique réelle de construction (plus mesurée).

Pour les communes qui n'ont pas réalisé de logements locatifs sociaux pendant le précédent PLH et dont les nouveaux objectifs sont inférieurs à 10 LLS : les projets déjà engagés, mais non encore finalisés au moment de la validation des objectifs (faisabilité actée, PC en cours de finalité...), seront comptabilisés au titre du PLH précédent.

Les communes pourront réaliser un maximum de 25% de BRS dans leurs objectifs de logements sociaux, excepté pour celles dont les objectifs sont inférieurs ou égale à 12 logements. Dans ce cas, leurs objectifs de logements sociaux pourront être à 100% en BRS.

## **LES OBJECTIFS DE LOGEMENTS INTERMEDIAIRES « PINEL INSTITUTIONNELS »**

Ce régime fiscal favorisant l'investissement institutionnel dans le logement intermédiaire a été introduit avec la loi de finance de 2014.

Les conditions d'éligibilité :

- un classement en A ou B1 de la commune d'implantation du projet
- une part de locatif social d'au moins 25 % (rapport entre la part de logement intermédiaire/logement social)
- un loyer encadré et un logement loué à des ménages sous plafond de ressources.

En contrepartie :

- une exonération de la TFPB pendant 20 ans
- une TVA à 10%
- la possibilité de revendre une partie des logements dès la 11ème année.

Entre 2015 et 2018, 626 logements intermédiaires de ce type ont été agréés sur le territoire de Thonon Agglomération, dont 606 concertées sur 3 communes : Bons-en-Chablais, Thonon-les-Bains, Veigy-Foncenex. 70% l'ont été sur la période 2017-2018, soit 220 logements/an.

	Programmation LLI 2015-2018
THONON	476
BONS	35
DOUVAIN	20
VEIGY	95
<b>Total</b>	<b>626</b>

17

En 2017, 47% des logements collectifs privés acquis par des particuliers sont identifiés comme des investissements locatifs Pinel (258 logements), en 2018, 48% (258 logements).

Au vu de la part des ménages remplissant les conditions de ressources nécessaires à l'échelle de l'Agglomération et sur ces 3 communes, la question de la capacité du marché à absorber ces logements (effet de surchauffe) se pose. Pour Thonon-les-Bains, le risque qu'une part du parc locatif ancien soit délaissée au profit de ces logements neufs, générant vacance, déqualification de certains ilots... est également à prendre en compte. D'où la définition d'objectifs de logements intermédiaire Pinel.

Précision : Sur la même période 1716 logements locatifs sociaux ont été agréés, soit 572 logements par an, sur 19 communes.



## LA METHODOLOGIE RETENUE

A l'échelle de l'Agglomération, 8% des ménages sont potentiellement éligibles à un logement intermédiaire Pinel. La moyenne sur les 8 communes éligibles à ce dispositif est légèrement inférieure et en diminution.

La part de ménages éligibles à ce type de logements et leur évolution entre 2007 et 2015

Filocom	Total ménages		ASP - LI		<130-150%>	
	2015	2007	2015		2007	
ALLINGES	1 703	1 309	171	10%	117	9%
ANTHY	908	781	82	9%	57	7%
ARMOY	500	407	54	11%	37	9%
MARGENCEL	838	674	85	10%	59	9%
THONON	16 505	14 276	1 361	8%	936	7%
BONS	2 121	1 777	151	7%	132	7%
DOUVAINE	2 396	1 889	170	7%	139	7%
VEIGY	1 319	1 103	64	5%	82	7%
<b>Total</b>	<b>26 290</b>	<b>22 216</b>	<b>2 138</b>	<b>8%</b>	<b>1 559</b>	<b>7%</b>

La définition des objectifs des logements Pinel Institutionnels s'appuie sur ce 1<sup>er</sup> constat, ainsi que sur un parallèle avec le nombre de ménages éligibles à un logement social et la part qui leur sera affectés dans la construction neuve dans le PLH. Le principe appliqué : 6% de la production neuve affectée au maximum à du logement Pinel institutionnel. Les projections de construction utilisées sont les mêmes que celles pour les logements sociaux.

18

	2020-2026				2015-2018
	Objectifs LLS adaptés	Estimation CN	% LLS/CN	6% CN LI	Production LLI
ALLINGES	114	284	43%	17	
ANTHY	41	136	28%	8	
ARMOY	21	69	25%	4	
MARGENCEL	43	122	31%	7	
THONON	767	1918	38%	115	476
BONS	162	408	40%	24	35
DOUVAINE	144	480	39%	29	20
VEIGY	94	234	46%	14	95
<b>Total</b>	<b>1386</b>	<b>3651</b>	<b>38%</b>	<b>219</b>	<b>626</b>

Compte tenu de la forte croissance de ce type de logements sur 2017-2018 et à venir en 2019, sur 3 communes (1<sup>eres</sup> éléments de la programmation 2019), les objectifs définis pour Bons-en-Chablais, Thonon-Les-Bains et Veigy-Foncenex seront gelés les 3 premières années du PLH. Un bilan sera fait à mi-parcours du PLH afin de juger de la pertinence de relancer la production des logements Pinel institutionnels.

Pour les autres communes éligibles, les objectifs s'appliqueront dès validation du PLH. La possibilité de regrouper ces objectifs sur une opération pour les communes en périphérie de Thonon-Les-Bains pourra être étudiée. Dans tous les cas, pour les opérations intégrant ce type de logements intermédiaires, une mixité locative sociaux/logements intermédiaires/accession libre devra être recherchée et le nombre d'intermédiaires Pinel institutionnels par opération ne pourra dépasser 30 logements **et/ou 30% de la servitude de mixité sociale instaurée.**

Ces dispositions seront traduites dans les Document d'Urbanisme Locaux.

## Les orientations stratégiques

N°1 - Assurer un développement résidentiel équilibré et cohérent à l'échelle du territoire

N°2 - Développer et diversifier l'offre en logement abordable

N°3 - Répondre aux besoins dits spécifiques

N°4- Réinvestir le parc existant

N°5 - Soutenir l'Habitat durable et les nouveaux modes d'habiter

N°6 - Mettre en œuvre le volet foncier

N°7 -Piloter et accompagner la mise en œuvre du PLH

## ORIENTATION N°1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL EQUILIBRE ET COHERENT A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

Il s'agit ici principalement de mettre en perspective des éléments contextuels liés notamment à la création récente de l'agglomération.

Ce PLH a été élaboré en parallèle de plusieurs autres documents locaux de planification, portés par des structures intercommunales différentes et/ou sur des périmètres territoriaux différents.

Principalement le :

- Le SCOT du Chablais : Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais associant 62 communes
- Le PLUi du Bas-Chablais : Thonon Agglomération, mais ne concernant que 17 communes de l'agglomération
- Le PCAET : Thonon Agglomération.

Un des enjeux est donc d'assurer une cohérence par « anticipation » de ces différents documents cadres afin d'une part de faciliter la lisibilité sur la stratégie du territoire et d'autre part de disposer des outils facilitant une mise en œuvre opérationnelle rapide du PLH (disposition en faveur du logement social dans le PLUi...).

Le lien avec la politique « Mobilité » a également été fait : prise en compte du maillage existant et des projets de développement des infrastructures de transport à court, moyen et long terme, dans la répartition des objectifs de logements sociaux.

Concernant les outils du PLH : une charte Habitat a été réalisée et fait partie intégrante de ce PLH. Il s'agit d'un document sans portée réglementaire, qui pour l'instant est succinct, mais qui est voué à évoluer en fonction de son appropriation par les différents acteurs concernés. L'intérêt de s'être doté rapidement de cet outil : une nouvelle agglomération réunissant des territoires très différents, avec chacun une expérience propre en matière de politique de l'habitat et avec des niveaux de partenariats avec les acteurs du territoire variés.

Il s'agissait donc de pouvoir partager une vision commune sur les attentes des élus de l'agglomération et de poser les bases d'une collaboration active avec les partenaires/acteurs du territoire, actuels et à venir.

### Constat et enjeux

- Une forte croissance démographique portée par le solde migratoire (+1,6% entre 2009 et 2014, dont 1% lié au solde migratoire), avec un solde naturel positif stable
- Une forte dynamique de construction à encadrer : typologie, qualité urbaine, ...
- Des déplacements domicile-travail importants, liés à l'activité frontalière, mais pas uniquement
- Des migrations internes au territoire importantes, en lien avec l'évolution de la composition familiale et de l'offre en logements
- Le constat d'une forte concentration de personnes isolées à Thonon et dans les pôles et à l'inverse des profils plus familiaux dans les communes de 1ère couronne et dans les villages : correspond pour

partie aux besoins identifiés, mais avec un enjeu de diversification pour assurer un équilibre social et urbain

- De fortes disparités sociales en termes de revenus selon les secteurs du territoire, avec le niveau plus bas à Thonon-les-Bains
- 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 actuellement pas ces besoins

### Objectifs

- Une déclinaison à mettre en cohérence avec les travaux du SCoT, en cours de révision
- Un rééquilibrage de l'offre en logement social et/ou abordable à l'échelle de l'Agglomération
- Une prise en compte spécifique des communes Loi SRU
- Une territorialisation des objectifs selon les fonctions, caractéristiques des communes (aspects qualitatifs : unité urbaine, équipements, etc.)
- Une diversification des formes urbaines à intensifier, notamment sur les communes les plus résidentielles (individuel groupé notamment) : tendre vers plus de qualité urbaine/ fonctionnelle, ...
- Un partage des enjeux de développement de l'Habitat sur le territoire : échanges sur les pratiques et animation d'un réseau de partenaires

## ORIENTATION N°2 : DEVELOPPER ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENT ABORDABLE

Les précédents PLH ont surtout mis l'accent sur le développement du locatif social. L'enjeu est à présent, non seulement de soutenir cette dynamique, mais également de :

- veiller à une répartition équilibrée et équitable de l'offre accessible réalisée
- accompagner le développement du logement social : faire évoluer l'image parfois négative des locataires de ce parc, ne pas « isoler » ou « livrer à eux même » des ménages qui ont besoin d'un accompagnement social...
- assurer une meilleure adéquation de l'offre produite aux besoins, notamment pour les publics les plus fragiles : typologie, loyer, localisation, mixité...
- diversifier l'offre en logements abordables, en locatif et en accession, avec une intervention de l'agglomération qui soit efficiente et pérenne, notamment en matière de mobilisation du foncier
- maîtriser le développement de produits « opportunistes » qui constitue une réponse à un besoin, mais pas toujours calibrer aux réalités du territoire.

### Constat et enjeux

#### Le locatif social « classique »

- Une concentration du parc existant à Thonon-les-Bains, avec une dynamique de production forte sur la période 2002-2017 à l'échelle de l'agglomération
- Des logements plus anciens à Thonon et à Douvaine qui correspondent notamment à des logements financés en HLM/O et donc à une offre plus abordable, avec un bémol sur les charges locatives
- Une problématique d'amélioration de la performance énergétique des logements les plus anciens avec une maîtrise de l'évolution des loyers
- Un besoin en logement très social important qui perdure (66% des demandeurs), malgré une croissance des logements financés en PLAI : écart notable entre la demande et l'offre en PLAI sur les communes de 1ère couronne et les villages
- Des taux de vacance nuls pour l'ensemble des communes (sauf pour Sciez) et des taux de mobilité faibles
- Une demande en logement social marquée par celle issue de ménages jeunes (moins de 35 ans), plus particulièrement dans les pôles structurants et dans les villages et par les plus de 60 ans, également dans les pôles structurants (ex : Veigy-Foncenex) et à Thonon.
- Un besoin de rééquilibrage des typologies : un parc dominé par des T3-T4, mais avec des phénomènes de décorrélation entre le parc existant et une demande plus spécifique sur certains secteurs :
  - ✓ un besoin de T1-T2 sur les communes de la première couronne, le secteur village et les communes SRU.

- ✓ une nuance sur certaines communes villages, dotées d'un parc suffisant en petites typologies et sur lesquelles une demande en T3-T4 s'exprime de manière plus forte au regard de l'existant : Cervens, Excenevex, Massongy, Messery.
- Une pression sur le marché liée à la rareté du foncier : présence de promoteurs/investisseurs importante qui conduisent les bailleurs sociaux à travailler de manière très marquée en VEFA

### Le locatif intermédiaire

- Un besoin de locatifs intermédiaires diversifiés : 15% des ménages du territoire peuvent prétendre à un logement à loyer PLS, 8% en loyer Pinel (Filocom 2015).  
En parallèle :
  - ✓ la programmation 2015 en LLI (Pinel institutionnels seuls), 101 logements et 58 en PLS.
  - ✓ 383 logements ont également fait l'objet d'une vente pour de l'investissement locatif en 2016
- Une présence des investisseurs croissante et qui se renforce :
  - ✓ en 2018 : 48% des ventes nettes de logements collectifs
  - ✓ une part qui a doublé entre 2013 et 2016, alors que seule une partie du territoire est éligible à ce dispositif
- Une production très forte en logement intermédiaire « Pinel institutionnels » sur les dernières années : 265 logements agréés entre 2015 et 2017. Sur Veigy-Foncenex, 1/5 de la construction neuve est en logement intermédiaire « Pinel institutionnels »

### L'accession sociale

- Des niveaux de prix élevés, notamment sur les communes à proximité de la frontière suisse et en bordure de lac
- En 2017 Le prix moyen à l'échelle de l'agglomération est de 3 855€/m<sup>2</sup> en collectif hors garage. 65% de l'offre est supérieure à 3 600€/m<sup>2</sup>, 37% à 3 900€/m<sup>2</sup>
- Un enjeu d'accès à la propriété pour les ménages modestes ou intermédiaires, primo-accédants et évolution de parcours résidentiels
- Un facteur facilitant la rotation dans le parc locatif social

## Objectifs

### Le locatif social classique

- Un enjeu de répartition territoriale des objectifs de production (fonction des enjeux d'accessibilité, d'équipement des communes...)
- La nécessité de répondre aux obligations SRU pour les communes concernées
- Une déclinaison quantitative, mais également qualitative (diversité des types de financement, petites typologies)
- Le soutien à la production de logements sociaux : aides financières directes ou indirectes, taxes, mobilisation de foncier, partenariat spécifique...

- Le développement du locatif social via le conventionnement privé et l'intermédiation locative
- L'encouragement à la réalisation d'opérations en acquisition-amélioration
- Un enjeu de communication/sensibilisation des élus et des habitants sur le logement social
- Favoriser l'intégration d'outils de mixité sociales dans les PLU(i) et adaptée aux enjeux de chacune des communes

### **Le locatif intermédiaire**

- Un besoin de coordonner le développement du Pinel « institutionnels » : développer les partenariats avec de nouveaux opérateurs aux logiques d'intervention spécifiques
- Une nécessité de se doter d'outils pour encadrer le développement du Pinel « institutionnels »
- Un enjeu d'équilibre à définir entre le locatif social et le LLI : une offre complémentaire, mais non « concurrentielle »

### **L'accession sociale**

- Le soutien aux dispositifs classiques d'accession sociale (PSLA, accession sociale) sans intervention spécifique
- La valorisation du Bail Réel Solidaire permettant de réalisation de l'accession sociale pérenne
- Une réflexion à mener dans le cadre de l'élaboration des CUS sur la vente de logements locatifs sociaux / communaux à des occupants du parc social / communal

## ORIENTATION N°3 : REpondre AUX BESOINS DITS SPECIFIQUES

Thonon Agglomération est plutôt bien dotée en structures d'hébergement et/ou d'accompagnement social, quelques soit le public concerné.

Cependant, elles sont inégalement réparties sur le territoire et la configuration géographique de l'agglomération (commune urbaine géographiquement non centrale, le manque de transport en commun...) en limite de fait, l'accès ou complexifie la démarche pour les ménages : changement d'environnement....

Le parti pris est ainsi d'aller vers les ménages ayant des besoins spécifiques en développant une offre en hébergement spécifique et/ou temporaire, alternative et accompagnée.

Une meilleure connaissance des outils d'accompagnement social, ainsi que la mise en réseau des acteurs est ainsi un des principaux enjeux identifiés. Des structures existent, mais sont souvent mal connues ou insuffisamment sollicitées. Il s'agit donc de mieux connaître ce que fait chacune d'elles, comment les mobiliser..., en lien direct avec la Conférence Intercommunale du Logement et la Création du Service Intercommunal d'Accueil et d'Information de Demandeurs de Logements Sociaux.

### Constat et enjeux

- Une offre en structures d'hébergement potentiellement à compléter et de nouveaux dispositifs d'accompagnement vers un logement autonome pour les publics les plus fragiles à définir (lien avec le PDALHPD en cours de révision)
- Des besoins en accompagnement social diversifiés à satisfaire pour soutenir le développement du logement social
- Des structures d'accompagnement dynamiques présentes sur le territoire, aux compétences variées, mais dont l'intervention est encore concentrée sur Thonon
- Une offre importante en structures adaptées pour les personnes âgées et handicapées, mais concentrée à Thonon-les-Bains
- Une augmentation de la population âgée induisant des besoins plus importants et diversifiés : logements autonomes, habitat intermédiaire...
- Des besoins en logements à destination des jeunes : une offre en locatifs accessibles stables (24% des demandeurs de LLS) et en logements temporaires (apprentis, saisonniers, début parcours professionnels...) en lien avec le développement de l'activité économique
- Des enjeux en matière d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage, en attente des nouveaux objectifs fixés par le SDAGV en révisé en 2018
- Accompagnement social.

## Objectifs

### L'accompagnement social

- La nécessité de mieux connaître les compétences, les modalités d'interventions.... des structures pouvant intervenir sur le territoire
- Le développement du partenariat entre ces structures et l'agglomération pour faciliter leur déploiement sur l'ensemble de l'agglomération
- une insertion des ménages fragiles à faciliter pour contribuer à l'acceptation du développement du logement social

### L'hébergement d'urgence / d'insertion

- Le développement du partenariat avec les structures référentes (SIAO, DDCS, CHRS...) afin de suivre et de mieux identifier les besoins, ainsi que les relais
- L'identification des structures/dispositifs spécifiques à développer pour répondre aux besoins et le lien avec la politique d'attribution ; accès au logement autonome
- Un PDALHPD en cours de révision, pouvant induire des obligations de développement de l'offre sur Thonon Agglomération, mais également des opportunités : dispositifs développés à une échelle intercommunale
- Si pertinent, la définition de moyens pour faciliter l'émergence de ces opérations (foncier, aides directes, etc.)

27

### Le logement temporaire

- Le développement de partenariat afin de suivre et de mieux identifier les besoins et les relais
- La mobilisation de logements, via un contingent « Thonon agglomération », afin de constituer un parc de logements temporaires déclinés selon leur localisation et les besoins spécifiques : public cible, modalités d'attribution...
- L'analyse des résultats de l'enquête sur des travailleurs saisonniers et établissement d'une convention entre Thonon Agglomération, les communes classées comme touristiques, l'état et Action Logement

### Le logement des jeunes

- La prise en compte de ce public spécifique, via la programmation et le financement de logements sociaux, le déploiement de l'offre en logement temporaire...
- L'identification d'actions complémentaires et de déploiement à mener, renforcer, ou modifier en lien avec ce qui existe déjà : modalité de pérennisation les dispositifs jugés pertinents

### Le logement des seniors

- Un potentiel de développement de logements adaptés dans le parc social
- Une aide à l'adaptation des logements privé via un dispositif spécifique : OPAH, PIG...

- Un partenariat à définir avec les bailleurs pour connaître leur stratégie en matière d'adaptation de leur parc occupé – Lien avec la CUS
- Un suivi et une coordination à mettre en place sur le développement de projets spécifiques : résidence d'autonomie, résidences services/seniors (secteur privé), résidences intergénérationnelle... afin d'éviter la saturation, la concurrence entre segments et assurer une répartition sur le territoire en cohérence avec les besoins...

### **Le logement des Gens du Voyage**

- Un Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) en cours de révision, pouvant comprendre de nouvelles obligations pour l'agglomération



## ORIENTATION N°4 : REINVESTIR LE PARC EXISTANT

Une étude de pré-configuration d'une OPAH a été lancée en parallèle de l'élaboration du PLH afin de disposer d'un diagnostic exhaustif des enjeux d'intervention sur le parc ancien : réhabilitation, vacance, insalubrité...

Une approche spécifique a été menée sur la problématique énergétique, l'objectif étant de définir les dispositifs les plus adaptés à mettre en place sur le territoire et de se rattacher rapidement à la Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique du Genevois français « Régénéro ».

Les dispositifs validés seront mis en place parallèlement aux différentes étapes de validation du PLH, de façon à être opérationnels dès son approbation finale.

Ce choix est motivé par l'absence depuis 2017 d'un Espace Info Energie sur le territoire, alors même que les habitants sont en demande d'une information et d'un accompagnement neutre sur les choix énergétiques en matière de rénovation d'habitat ancien.

### Constats & enjeux

- 11 000 logements construits avant la première réglementation thermique ; 500 très énergivores (F ou G)
- 500 propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah
- 2 600 propriétaires occupants logés dans le parc énergivore
- +10% d'habitants de plus de 75 ans en 5 ans ; plus d'un 1/3 sont des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah
- Peu de logements indignes ou vacants, respectivement 100 et 500.
- 1840 copropriétaires (70% sur Thonon), 20% ont une étiquette DPE D à G ; 68 % des copropriétaires éligibles aux aides de l'Anah
- Un potentiel de conventionnement privé limité du fait des loyers libres pratiqués, mais avec néanmoins un double enjeu : compléter l'offre en locatifs sociaux, notamment pour les communes SRU et développer un locatif privé dans de petites communes

### Objectifs

- La définition d'une approche globale d'intervention sur le parc ancien
- La mise en place d'un service d'information et d'accompagnement gratuit pour les particuliers qui se lancent dans des travaux d'économie d'énergie
- La définition de dispositifs d'aides aux particuliers et aux copropriétés, pour lancer une dynamique de réhabilitation forte

- Le rattachement à la plateforme de rénovation énergétique du Genevois français « Régénéro »
- La structuration des acteurs pour la lutte contre l'habitat indigne et un accompagnement des communes dans le diagnostic et la mise en œuvre des procédures
- La prise en compte de la problématique du maintien à domicile des séniors et /ou personnes avec un handicap

## ORIENTATION N°5 : SOUTENIR L'HABITAT DURABLE ET LES NOUVEAUX MODES D'HABITER

Cette orientation est complémentaire à la précédente. Elle cible la performance énergétique dans l'ancien et dans la construction neuve. Elle vise à impulser une prise en compte plus soutenue et systématique des questions de développement durable au sens large, dans la production de logements : environnement - économie - social.

Son objectif est donc de développer un cadre favorable à la réalisation de ce type d'opérations, via les outils mobilisables notamment dans les DUL, la sensibilisation aux nouveaux usages ou encore le soutien à des projets innovants : conception, association des habitants (occupants et riverains), modes d'habiter....

### Constats & enjeux

- Un cadre réglementaire qui évolue vers une prise en compte accrue de la performance énergétique, mais qui implique d'acquies de nouveaux réflexes dans l'usage d'un logement (équipements techniques...)
- Peu d'opérations d'habitat passif... sur le territoire
- La nécessité d'accompagner les particuliers dans leur projet d'habitat durable
- Un développement de l'urbanisation du territoire de plus en plus mal perçu par les habitants : banalisation des paysagers urbains, densification sans développement de espaces publics, de poumons verts...
- Une attente d'une partie des habitants pour de l'habitat plus respectueux de l'environnement et des modes d'habiter différentes : plus de solidarité, mieux vivre ensemble...
- La nécessité d'impulser l'émergence d'opérations différentes

31

### Objectifs

En complément de ceux évoqués dans la précédente orientation sur la rénovation énergétique.

- L'enjeu de créer un « environnement réglementaire » qui incite à la réalisation d'opérations durables (DUL)
- La nécessité de créer des références d'habitat durable sur le territoire

- L'importance d'accompagner les particuliers dans des projets différents, même s'il s'agit pour l'instant de « niches » : une demande latente qui reste difficilement identifiable tant que le projet n'est pas encore suffisamment précisé

## ORIENTATION N°6 : METTRE EN ŒUVRE LE VOLET FONCIER DU PLH

La mobilisation du foncier reste le principal levier pour mettre en œuvre une politique d'Habitat dynamique et incluant de la mixité sociale. Le PLH prévoit une intervention de l'Agglomération pour acquérir du foncier pour réaliser des opérations d'habitat social, notamment pour accompagner les communes SRU dans la réalisation de leurs objectifs. Mais au-delà, la nécessité d'anticiper les besoins en foncier et de planifier à moyen et long terme l'action foncière, devient de plus en plus prégnante.

### Constats & enjeux

#### La maîtrise du foncier

- Une forte croissance du parc de logements sur les 50 dernières années qui a suivi la dynamique de croissance de la population
- Un parc de logements 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 qui tend à évoluer ces dernières années vers le développement du parc collectif et surtout de l'individuel groupé sur l'ensemble du territoire
- Une dynamique de construction très forte sur la dernière décennie, portée par Thonon, les pôles structurants, mais également les villages (secteur presqu'île), soulevant des enjeux de maîtrise du développement de la production et de consommation foncière
- Un contexte réglementaire qui tend à limiter la consommation d'espace (réduction des zones de développement en extension urbaine), d'où la nécessité encore plus accrue d'avoir une stratégie foncière globale, suivit d'actions pré-opérationnelles

### Objectifs

- La poursuite et l'intensification de l'action foncière et de l'ingénierie intercommunale en appui aux communes : volet foncier du PLH /Plan d'Action Foncière
- La définition d'une intervention foncière spécifique de l'agglomération des communes SRU, sur des secteurs à forts enjeux ou encore dans des projets « exemplaires » : rénovation urbaine, complexité de montage...
- L'information et l'accompagnement des élus dans la définition des outils d'urbanisme facilitant la maîtrise foncière et/ou le développement de la mixité sociale (DPU, servitudes de mixité sociale, DUP, emplacements réservés, ...), en lien notamment avec les outils de planification
- L'intervention de l'agglomération dans l'acquisition de foncier pour développer de l'habitat social



## **ORIENTATION N°7 : PILOTER ET ACCOMPAGNER LA MISE EN ŒUVRE DU PLH**

Pour assurer la mise en œuvre du PLH, l'animation est indispensable. Au-delà de l'instruction et du suivi des aides mobilisables, il est important de pouvoir faire de l'information, de la sensibilisation et de l'accompagnement auprès des élus, des partenaires et des habitants. Les outils de suivi et d'observation de l'évolution du territoire, ainsi que des dispositifs mis en place, sont incontournables.

### **Constats & enjeux**

- Le renforcement de la lisibilité du rôle de l'Agglomération dans le développement de l'Habitat
- La nécessité de renforcer et de structurer le service
- Le développement de l'accompagnement des communes dans leur projet
- La diffusion des informations/données/analyses des données dont disposent le service Habitat et qui peut aider les porteurs de projet dans la définition de leur programme, les structures en charge de l'élaboration et du suivi de documents cadre...
- La définition et la mise en place d'une animation spécifique pour développer le partenariat et la mise en réseau des acteurs du territoire
- L'information, la sensibilisation, voire la concertation des habitants pour faciliter l'acceptation des nouvelles opérations, notamment sociales, le développement du territoire et son évolution vers un environnement de plus en plus urbain...

35

### **Objectifs**

- Le renforcement de l'observatoire de l'habitat, complété par un volet foncier : acquisition de données et/ou adhésion à des observatoires départementaux ou nationaux ...
- La valorisation des données et analyses issues de l'observatoire : grand public, porteurs de projets, commune, partenaires...
- La définition et la place en œuvre de nouvelles pratiques partenariales ou collaboratives (charte habitat),
- La lisibilité de la politique Habitat de l'agglomération pour les habitants du territoire

## VOLET FONCIER DU PLH

### Analyse des transactions foncières Fiche commune et gisements fonciers

Thonon Agglomération est une intercommunalité nouvellement créée. A ce titre, elle a hérité des pratiques et des avancements en matière de politique foncière issues des 3 entités initiales. Le plus souvent, documents d'Urbanisme Locaux et politique foncière sont fondus.

Quelques éléments de contexte :

- Un partenariat déjà ancien avec l'EPF pour une majorité de communes du territoire.  
La première décision importante de l'Agglomération en matière de foncier a ainsi été d'adhérer pour l'ensemble de son territoire à l'EPF 74, réaffirmant ainsi sa volonté de s'appuyer sur cet outil pour mener une politique foncière.  
Cela c'est notamment traduit par l'extension du Plan d'Action Foncière initialement sur 17 communes des 25 de l'agglomération, en perspective notamment de l'élaboration du volet foncier du PLH. Plus récemment, l'Agglomération a délibéré en faveur de la création de la Foncière (outil porté par l'EPF).
- Un PLUi en cours d'élaboration sur 17 communes. La question de la stratégie foncière a ainsi été portée à une échelle supra communale, via les réflexions menées dans le cadre de la définition de la stratégie de développement du territoire, des équipements structurants...  
Le périmètre de ce PLUi est celui de l'ex-communauté de communes du Bas-Chablais, qui avait largement amorcée cette démarche avant la fusion (validation PADD). Le principe retenu a ainsi été de mener à bien ce 1<sup>er</sup> PLUi pour en tirer les enseignements et enchaîner rapidement sur un PLUi à 25 communes.

La thématique « Foncier et logement social » a été abordée plus spécifiquement dans le cadre de l'élaboration du PLH, en s'appuyant notamment, sur les documents de planification existant ou en cours d'élaboration.



## LA METHODOLOGIE ET LE CONTENU

La réalisation de ce volet foncier s'est appuyée sur :

- Les documents d'urbanisme approuvés et/ou en cours d'élaboration, révision ou encore de modification, notamment le PLUi.
- L'identification des gisements fonciers est issue soit du PLUi pour les 17 communes concernées, soit d'une étude spécifique menée sur le reste des communes, excepté pour Thonon-Les-Bains où ce travail a été mené en interne, par le service d'urbanisme de la ville.  
La méthodologie utilisée est celle définie dans le cadre du PLUi, transposée sur le reste du territoire afin d'avoir une approche comparable sur l'ensemble des communes de l'agglomération. Elle est conforme aux préconisations du SCOT en cours de validation.

- L'étude sur le parc ancien menée en parallèle du PLH (préfiguration d'une OPAH/PIG et du rattachement à la Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique du Genevois français « Régénéro »).
- Les synthèses des entretiens et les fiches communes réalisées dans le cadre de l'actualisation du Plan d'Action Foncier,
- L'outil MCMA « Mieux connaître pour mieux agir », réalisé par l'EPF, la DDT et le Conseil Départemental et mis à disposition des EPCI.

Ce volet foncier se compose en deux parties :

- Une analyse des transactions foncières à l'échelle de l'agglomération : prix des terrains, évolution des types de transactions, ...
- Une fiche par commune, présentant le potentiel de développement de logements sociaux au vu des outils en place pour répondre aux objectifs du PLH.  
La cartographie des potentiels fonciers identifiés pour chacune des communes est également jointe.

Des fiches action, rassemblées dans l'orientation n°6 « Mettre en œuvre le volet foncier » complètent ce volet. Elles s'adressent principalement aux communes SRU. L'objectif est de passer de l'identification du terrain à enjeux et à son fléchage dans les DUL (servitude de mixité sociale, emplacement réservé...), à l'acquisition du foncier et à la réalisation du projet.

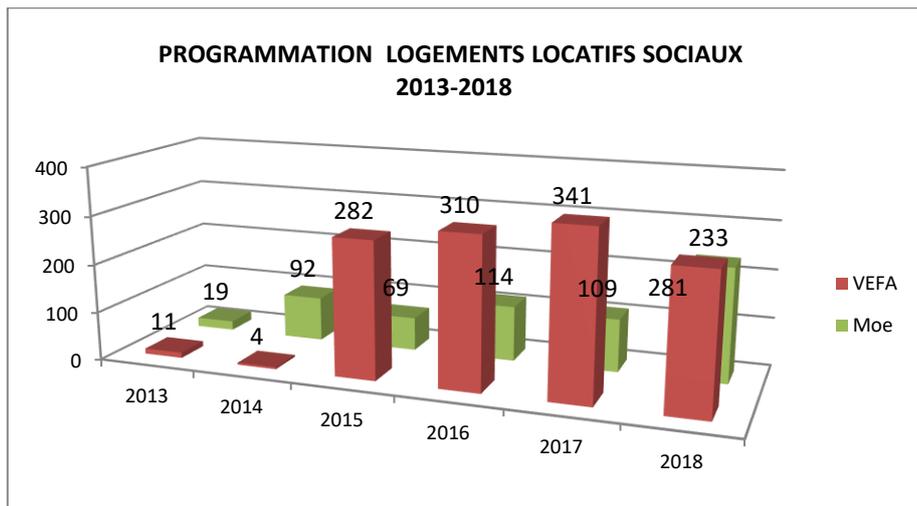
L'objectif de ce volet foncier est ainsi de faciliter le passage de la planification à l'action foncière, d'être pré-opérationnel.



## L'ANALYSE DES TRANSACTIONS FONCIERES

Un premier constat caractéristique d'un marché tendu : l'importance des opérations de locatifs sociaux en VEFA.

On note ainsi un développement très rapide de la VEFA de 2015 à 2017 et qui tend à se stabiliser sur 2018.



Dans les faits, la prospection foncière des bailleurs sociaux est quasi-inexistante. La réalisation de logements sociaux se fait selon 2 schémas :

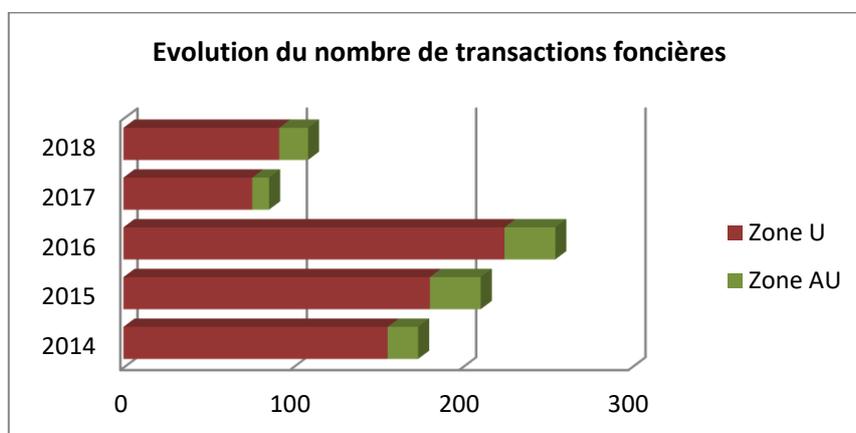
- une collectivité propose un foncier et/ou un bien immobilier à un bailleur,
- un promoteur vend des logements en VEFA à un opérateur social.

La réalisation d’opérations en maîtrise foncière directe bailleur social dépend donc de l’intervention foncière des communes, voire de l’agglomération.

L’enjeu de relancer la mission de prospection foncière des bailleurs, avec une articulation possible de l’intervention d’une collectivité, est ainsi à poser... à voir avec quelles modalités.

### L'évolution des transactions et de la consommation foncière sur les 5 dernières années (Sources DVF – MCMA)

A l'échelle du territoire de Thonon Agglomération, les transactions foncières réalisées en vue de réaliser de l'habitat ont été principalement réalisées en zone U (minimum 85%).



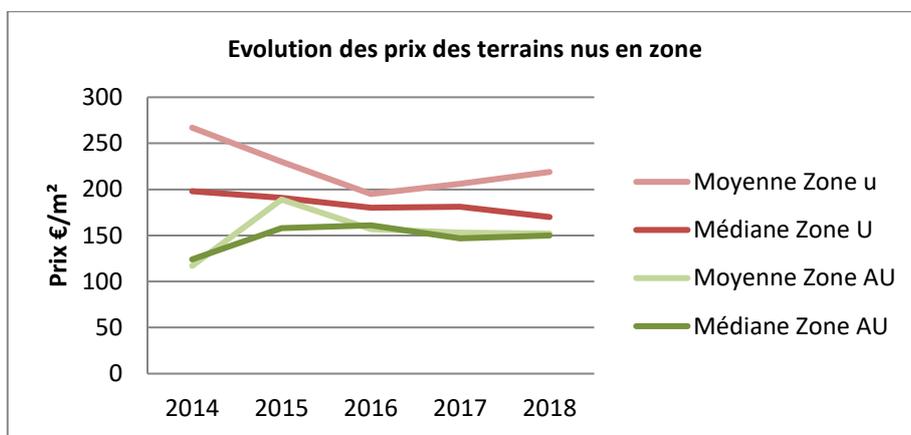
De fait, la part des communes les plus urbaines (cœur urbain et pôles) influence fortement cette tendance. En isolant les petites communes, hors secteur littoral ou zone frontalière, la part des transactions en vue de réaliser des projets d’habitat hors zone urbanisée, s’élève à 37%. Le potentiel de mobilisation du foncier dans l’enveloppe urbaine est assez logiquement plus important en secteur urbain. A noter que ces transactions en zone U incluent des opérations en rénovation urbaine.

Après une augmentation de plus de 20% par an sur la période 2014 à 2016, on note une forte baisse des ventes sur 2017 (-66%).

Une tendance similaire est observable pour les transactions dans le parc immobilier ancien et récent, moins significative sur la période 2014-2016, mais avec une diminution encore plus marquée pour 2017 (plus de 81%).

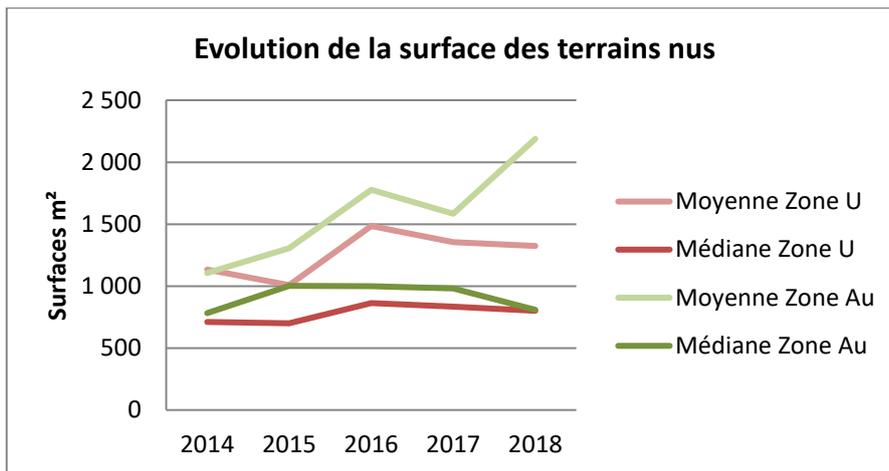
L’année 2017 apparaît ainsi comme une année de rupture : ralentissement marqué des transactions après une période très dynamique, potentiellement dû à une conjoncture moins favorable, une « saturation » du marché....

En parallèle, les prix moyens au m<sup>2</sup> des terrains suivent eux une tendance inversée. Cela traduit un phénomène assez logique : la raréfaction des terrains augmente leur valeur. Cependant le prix médian restant plutôt stable, cela laisse supposer un écart de prix entre transactions significatif (plus et moins) et variable selon les typologies de communes.



*Médiane : valeur qui partage cette distribution en deux parties égales.*

Quant à l’évolution des surfaces moyennes des terrains vendus, elle est moins « linéaire » et transcrit la diversité des terrains vendus.

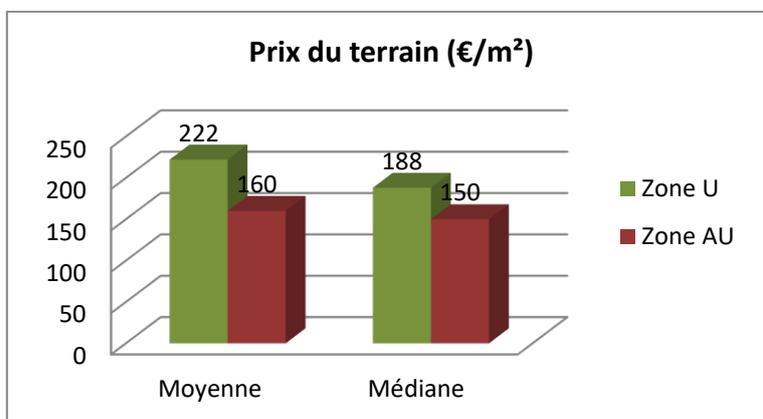


Globalement, ce sont plus de 20 hectares ont été mobilisé par an, pour des projets d’habitat : plus des ¾ en zone U.

### Les prix des terrains et la valorisation du foncier (Sources DVF – MCMA)

Sur la période 2014-2018, le prix des transactions sur des terrains destinés à de l’habitat est en moyenne de 222€/m² en zone U, contre 188€/m² en zone AU, soit une différence de près de 15%.

En faisant le même exercice, avec comme référence la valeur médiane, la différence est minime.

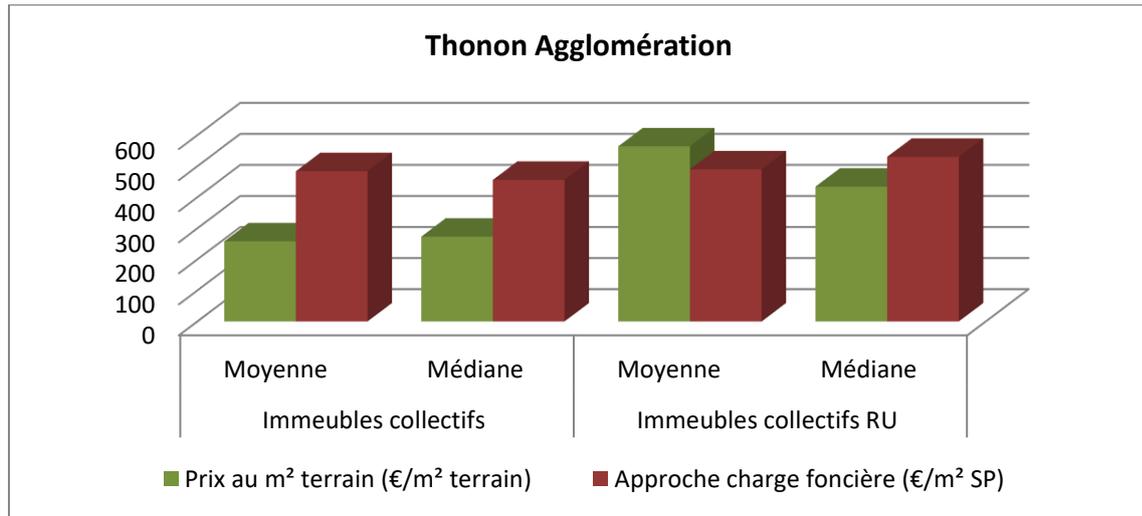


A noter : l’écart entre la moyenne et la médiane en zone AU est moindre. La dispersion des prix des transactions en zone AU est moins marquée que pour la zone U : échantillon plus équilibré (caractéristique des terrains, ...).

L’outil MCMA permet une distinction entre les transactions en vue de réaliser des logements collectifs, de la maison individuelle ou de la rénovation urbaine : un lien est fait entre les transactions et les permis de construire, sous réserve d’un dépôt dans les 2 ans.

Une approche de la charge foncière peut également être faite. Cependant, compte tenu du nombre limité de l'échantillonnage (identification du projet à venir : collectif et renouvellement urbain), les tendances évoquées ci-après sont à prendre avec précaution.

Ainsi, à l'échelle de l'agglomération, uniquement pour les zones U, il apparait clairement une majoration du prix du terrain en lien avec une meilleure valorisation du site (réalisation de collectifs) : davantage de droits à bâtir (densification).

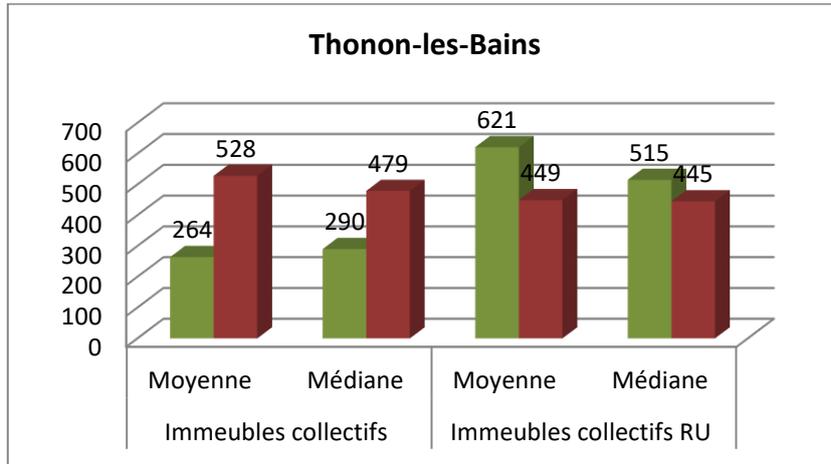


Ce constat, plutôt logique, est particulièrement fort pour les secteurs en renouvellement urbain. Cependant, pour certaines opérations, les coûts fonciers initiaux sont relativement élevés, pour une valorisation du foncier non optimale, laissant sous-entendre un renchérissement des prix des logements.

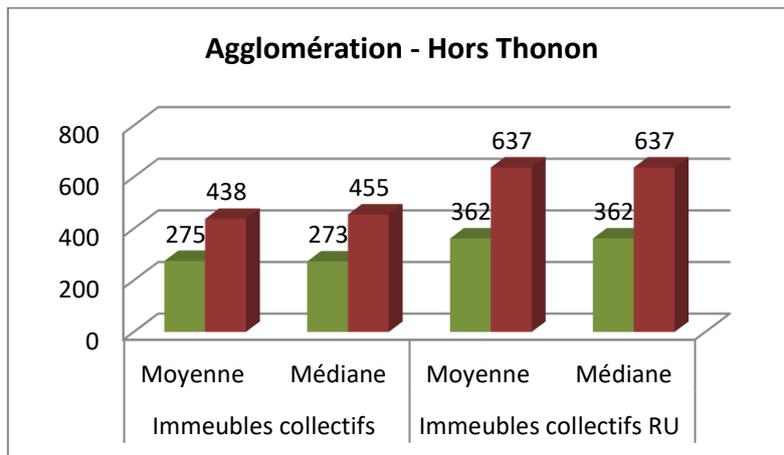
Dans les deux cas, collectifs ou renouvellement urbain, la superficie moyenne des biens mobilisés/acquis pour la construction de programmes collectifs est plutôt modérée.

	Moyenne	Médiane
Collectif	3 299 m <sup>2</sup>	1 697 m <sup>2</sup>
Renouvellement urbain	2 964 m <sup>2</sup>	2 750 m <sup>2</sup>

En distinguant le pôle urbain des autres communes du territoire, il apparait assez logiquement que les opérations sur la ville de Thonon sont nettement plus denses.



Pour les autres communes et principalement les pôles structurants, les opérations tendent vers plus de densité. Cependant, il apparaît qu'un travail fin pour encore mieux valoriser le foncier est à mener, associant densité, intégration architecturale/urbanistique des opérations et qualité d'usage au quotidien. L'enjeu est de faciliter l'acceptation par la population de cette évolution.



En effet, hors Thonon et villages, les communes sont plutôt de type péri-urbain avec une évolution sensible vers plus de densité. Cependant, compte tenu de la rapidité de développement du territoire, il est important pour que cette tendance vers plus d'urbain soit structurée/planifiée.



## LES FICHES COMMUNES

Un état des lieux du potentiel de développement du logement social a été réalisé pour chacune des communes de l'agglomération en vue d'avoir une première approche de leur capacité à remplir les objectifs du PLH.

Il permet ainsi d'avoir une photographie de chacune des communes à l'instant T, de juger des outils/actions complémentaires à mettre en place, modifier... et de faciliter le suivi de la mise en œuvre du PLH (tableau de bord).

Les données recensées :

- Les outils définis dans les documents d'urbanisme locaux : servitude de mixité sociale, emplacement réservée, .... avec une distinction entre des dispositions qui permettent de déterminer un potentiel réel (SMS et Orientation d'Aménagement et de Programmation) et celles plus aléatoires (dispositions réglementaires générales). Sur ce dernier point, seuls les tènements les plus significatifs ont été retenus, hormis pour Thonon où des données plus précises étaient disponibles.
- Les projets déjà identifiés et qui seront comptabilisés au titre de ce PLH,
- Les tènements identifiés dans le plan d'action foncier en cours de révision,
- Les bâtiments vacants et/ou dégradés à sur lesquels une intervention ciblée de la collectivité seraient nécessaires (vacance et insalubrité avec défaut du propriétaire). Dans les faits, le marché immobilier et foncier est tel que les logements vacants, à réhabiliter, même très dégradés, si le(s) propriétaire(s) sont prêts à vendre, évolues rapidement.
- Les parcelles à enjeux à surveiller : maison individuelle avec un tènement important, parcelle nue avec une superficie significative, une localisation intéressante ... qui en cas de mutation, justifieraient le recours au Droit de Préemption Urbain – Veille foncière.

Il est à préciser que plusieurs communes SRU ont fait le choix de ne pas définir d'ER pour mixité sociale : le développement de l'urbanisation et notamment du logement social étant potentiellement source de blocage, il a été convenu de cibler des parcelles/tènements à enjeux à inscrire dans le PAF et de les acquérir par voie amiable.

La dynamique de rénovation urbaine a également été appréhendée, mais davantage comme un phénomène encore peu maîtrisé et qui tend à se renforcer, que comme un potentiel de production de logements clairement identifié.

La démarche : l'identification des PC accordés sur la période 2014-2018, incluant de la démolition lourde et générant plus de 5 logements. La tendance observée est un simple indicateur, qui permet d'apprécier l'ampleur du phénomène sur la période précédente, voire de définir une hypothèse de projection sur les années du PLH.

Les documents ou outils utilisés :

- *PLU(s) ou PLUi validés ou en cours de validation*

- *étude sur les potentiels fonciers sur le secteur des Collines du Léman*
- *extractions des logiciels R'ADS et OXALYS*
- *Plan d'Action Fonciers en cours de révision (extension à l'ensemble de l'agglomération)*
- *extractions issues du SIG de Thonon-les-Bains*
- *tableau de suivi des opérations de logements sociaux de Thonon Agglomération*