

Thonon Agglomération

Etude sur le parc
ancien : diagnostic
et stratégie
d'intervention

31 mai 2018



Phase 1 : diagnostic et analyse de la situation actuelle

Phase 2 : définition de la stratégie habitat privé ancien

Phase 3 : Convention

Identification et caractérisation des objectifs prioritaires sur l'habitat privé

Définition du contenu opérationnel du dispositif à engager et conditions d'intervention

Mise à la signature des engagements des financeurs

Janvier 2018

Juillet 2018

Décembre 2018

Janvier 2019



Temps forts

- 25 rencontres communales (avril)
- Rencontres acteurs (CIA, SCHS, Agences immo, Innovales, enquête syndics)

Temps forts

Définition des durées, périmètres, objectifs qualitatifs et quantitatifs, moyens financiers, exigences thermiques, niveaux de loyers, niveaux des aides financières, contenu de l'animation

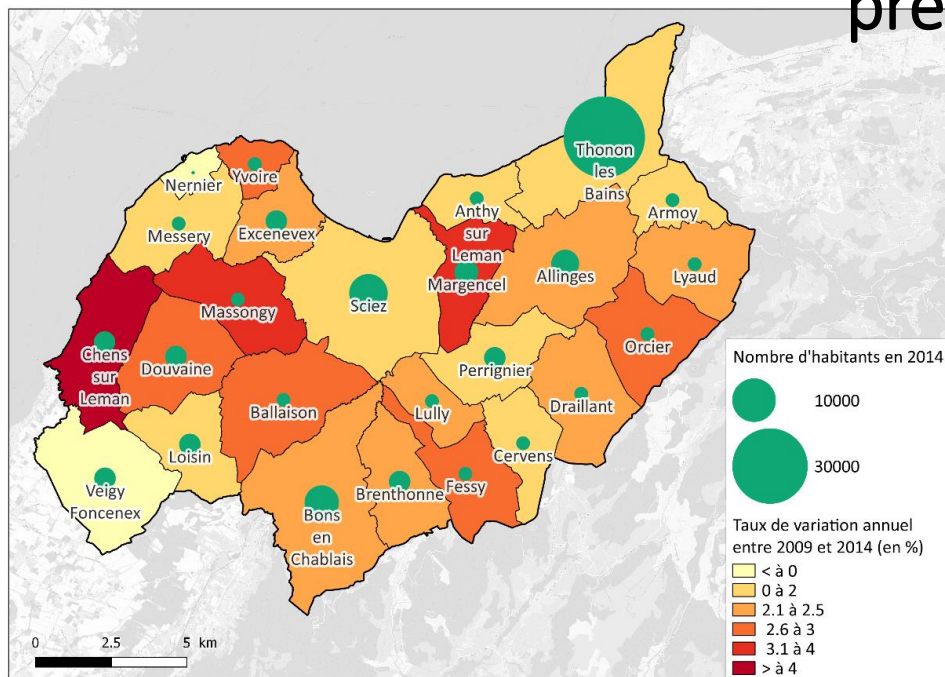
Temps forts

- Echanges réguliers avec les cofinanceurs
- Janvier 2018 : restitution « convention version 1 »

Sommaire

1. **Territoire et contexte général**
2. Structure du parc privé
3. Les cibles potentielles d'un dispositif
4. Marché immobilier locatif
5. Dynamique de réhabilitation et simulations
6. Synthèse : agir pour l'amélioration du parc privé

25 communes en zone frontalière : pression démographique et marché tendu



- > **85 000 habitants** dont 40% sur la seule ville de **Thonon (35 000)**
- > Une **croissance démographique soutenue** à l'échelle du territoire (+1,85% depuis 1999 – Département +1,44%) en léger tassement (+1,6% depuis 2009)
- > Thonon-les-Bains connaît une **croissance significative** pour une ville de 35000 habitants : +0,9%/an

⇒ Une pression qui s'exerce sur les marchés immobiliers et fonciers laissant présager des difficultés d'ancrage des jeunes ménages du fait de prix immobiliers (en accession comme en locatif) prohibitifs pour des ménages rémunérés en euros

⇒ ⇒ Des niveaux de loyers libres qui sous tendent des difficultés pour la conviction des propriétaires bailleurs au conventionnement social ou très social

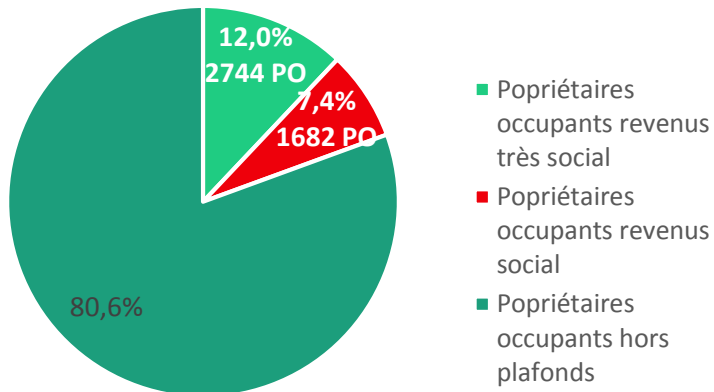
Une pression s'exerçant sur le parc locatif public qui justifie des efforts en matière de conventionnement du parc privé

- > 12% de logements sociaux sur l'ensemble des résidences principales (source RPLS 2016)
- > 5 communes assujetties loi SRU (Thonon, Allinges, Bons-en-Chablais, Douvaine, Sciez) : 1710 logements manquants au 01.01.2016
- > Un rapport demande attribution de 5,5 (*on considère qu'il y a tension au-delà de 4*) et une tension encore supérieure sur le parc de la ville de Thonon (6,8)

⇒ **Un parc social en tension qui justifie des efforts en faveur du conventionnement du parc privé dont l'avantage est également d'être diffus et dans le parc existant**

Un territoire riche présentant des disparités : 4500 ménages PO éligibles et 48% de locataires du privé sous les plafonds HLM

Répartition des ménages propriétaires occupants au regard de l'éligibilité aux aides de l'ANAH



> Un territoire aux ménages **globalement aisés** (revenu médian par UC sur l'ex CC Bas Chablais : 31 400€, CC Collines du Léman : 28 400€, Thonon : 21 900€, Département : 25 000€, Région : 20 890€)

> **19,4% des ménages propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH**

> **Soit 4 426 ménages dont 2744 très modestes (62% des PO éligibles)**

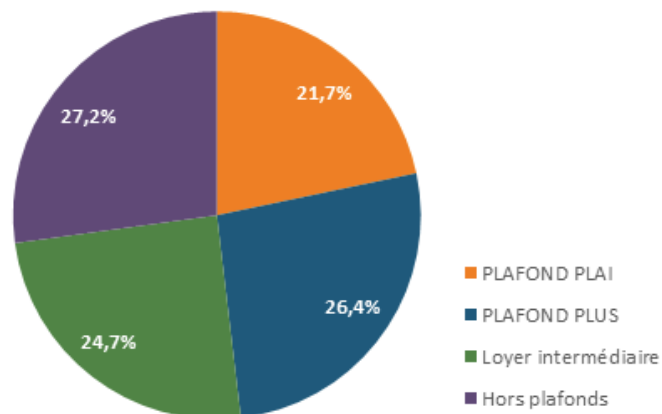
> **48% des locataires du privé éligibles PLUS-PLAI**

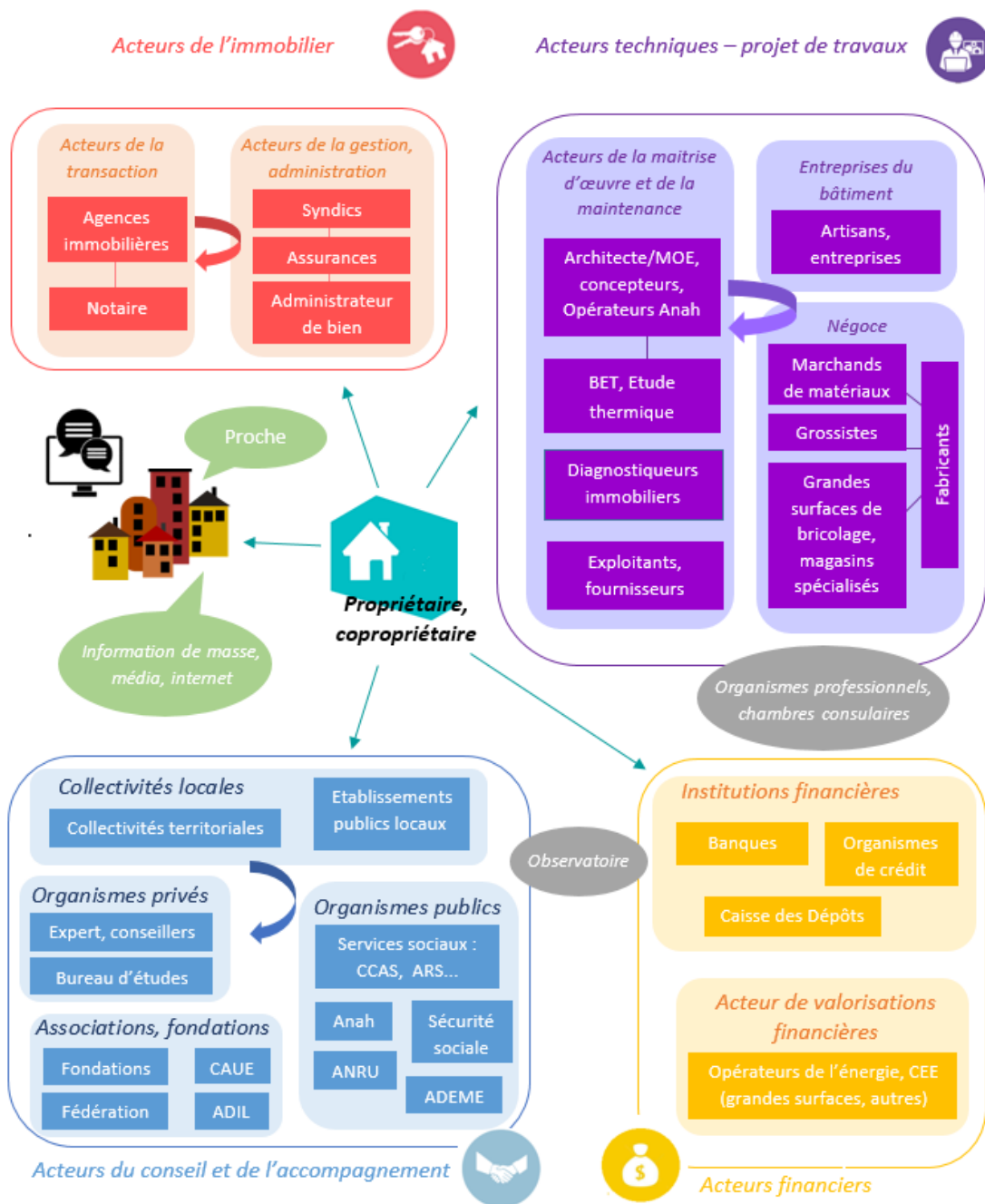
> **4108 ménages + env. 2019 éligibles loyer intermédiaire**

⇒ **Un potentiel PO modestes et très modestes (env. 4500 ménages)**

⇒ **Un potentiel de locataires éligibles au loyer conventionné (48%), et intermédiaire (25%)**

THONON AGGLOMERATION répartition des ménages locataires en fonction des plafonds de loyer logement social





La réhabilitation du parc privé ancien :
une synergie d'acteurs à construire

Le contexte du territoire de Thonon Agglomération

> SYNTHÈSE

- > Le territoire de Thonon Agglomération connaît une intense pression démographique, en léger tassement ces dernières années.
- > Un volume significatif de ménages éligibles Anah et de locataires sous plafonds HLM et une tension s'exerçant sur le parc social en service
- > Des PLH peu ambitieux, mais quelques jalons de posés sur la question énergétique et une ouverture à la problématique copropriété sur Thonon

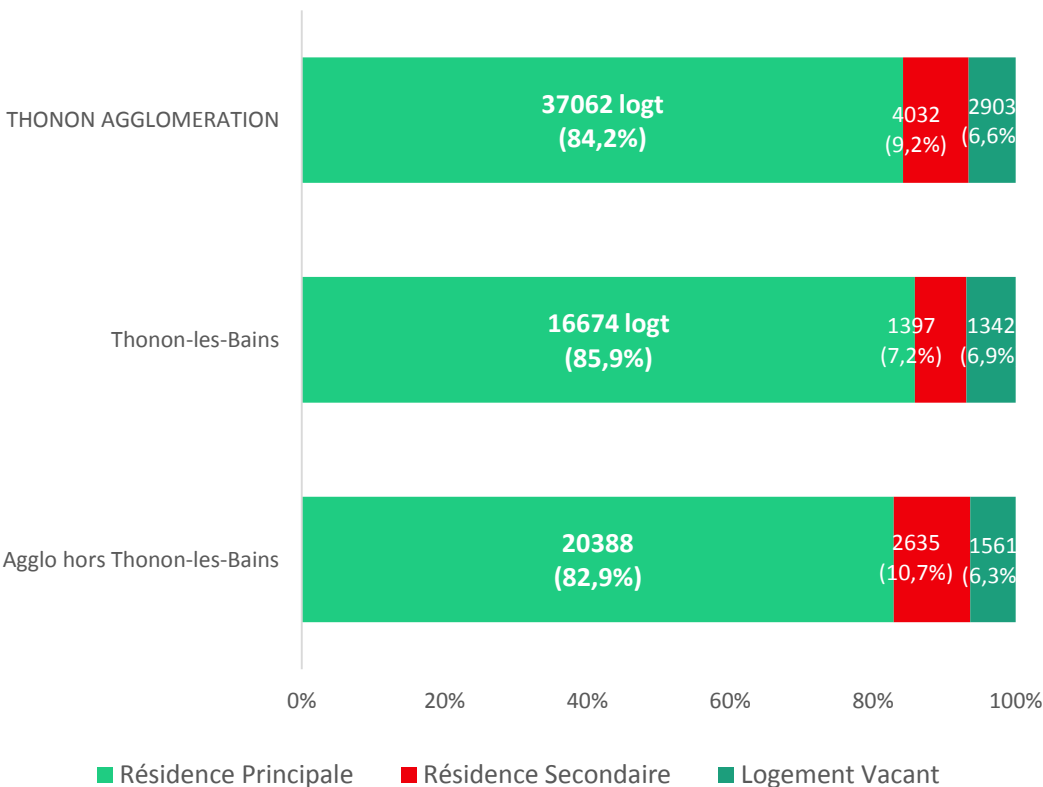
Sommaire

1. Territoire et contexte général
2. **Structure du parc privé**
3. Les cibles potentielles d'un dispositif
4. Marché immobilier locatif
5. Dynamique de réhabilitation et simulations
6. Synthèse : agir pour l'amélioration du parc privé

Un parc de logement à vocation de résidences principales, une vacance statistique plutôt modérée révélatrice d'une certaine tension

Le parc de logements par catégorie de logement

(source Insee 2014)



- > 84% du parc de logements en résidences principales
- > Un taux de vacance modéré (6,6%) *cf. analyse détaillée pages suivantes*
- > Un parc de résidences secondaires plus significatif hors ville de Thonon-les-Bains (7,2% contre 10,7% de résidences secondaires en périphérie)
- > Les communes lacustres très concernées par la présence de résidences secondaires

⇒ Le potentiel de résidences secondaires échappe à un dispositif de type OPAH

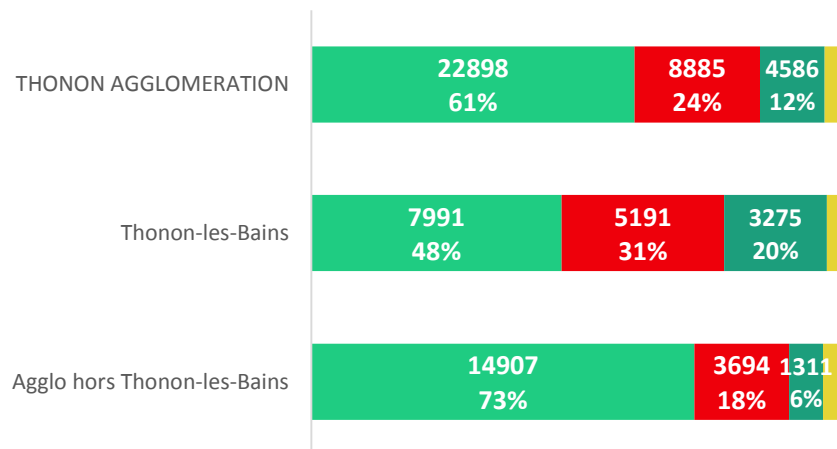
⇒ Les résidences secondaires doivent-elles rentrer dans le cadre d'une éventuelle plateforme de rénovation énergétique ?

Un parc privé essentiellement constitué de logements collectifs, mais de fortes différences selon le statut d'occupation

Statuts d'occupation du parc de résidences principales

source : Filocom 2015

■ Propriétaire occupant ■ Locataire parc privé ■ Locataire parc HLM ■ Autres



- > Un parc de résidences principales essentiellement constitué de logements privés (61% de PO, 24% de locataires du privé dont 58% sur Thonon-les-Bains)
- > A l'échelle de Thonon Agglomération, le **parc privé est équilibré entre logements collectif et individuels**
- > De fortes disparités sont à observer en fonction des statuts d'occupation :
 - Les **locataires du privé sont très majoritairement logés dans le parc collectif (88%)**
 - A l'inverse, les propriétaires occupants sont majoritairement logés dans le parc individuel (64%)
- > Le **parc privé collectif est concentré à 66% sur Thonon**

⇒ La cible propriétaire occupant concernera essentiellement un parc de maisons individuelles

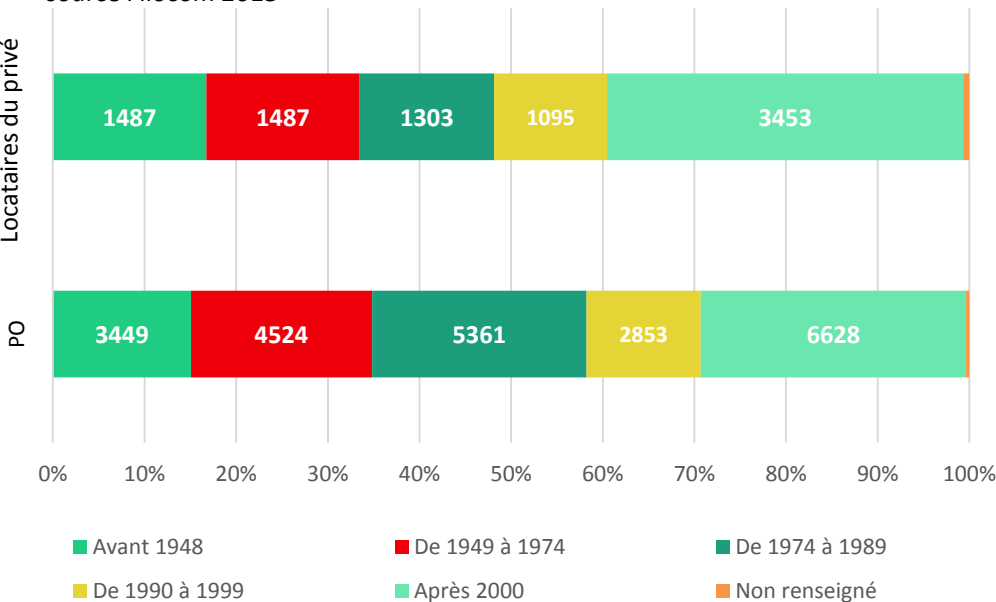
⇒ Le conventionnement du parc locatif concernera davantage des appartements en copropriété, sur Thonon-les-Bains

⇒ Sur cette cible des copropriété, il faudra composer avec la présence majoritaire de propriétaires bailleurs au sein des instances de décisions.

Un parc récent : 22% des résidences principales construites avant la première réglementation thermique

Ancienneté du parc de résidences principales privées

source Filocom 2015

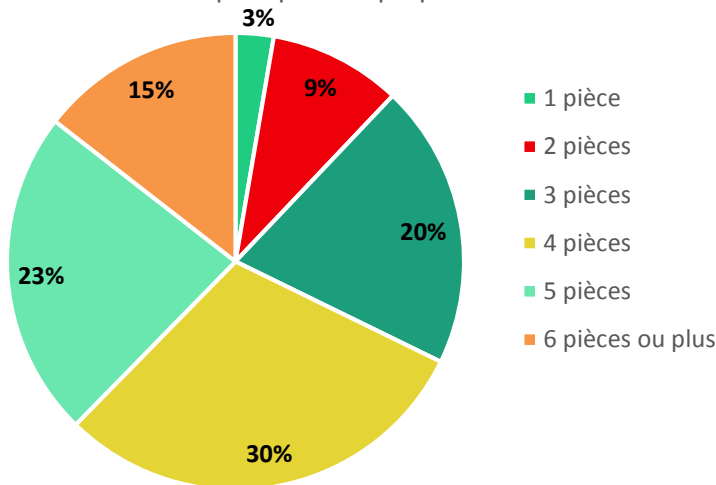


- > 22% des résidences principales de Thonon Agglomération ont été construites avant 1976 ce qui représente **un volume de 10 597 logements**.
- > Parmi ces logements 6594 (soit 62%) ont été construits entre 1946 et 1976. Ces logements sont la cible privilégiée pour les travaux de rénovation énergétique.
- > Une part très significative de logements construits après 2000, notamment concernant le parc locatif (39%) sous l'effet des dispositifs d'investissement locatif

⇒ Le parc de logements privés cible d'une politique d'amélioration de la performance énergétique ou de lutte contre la précarité énergétique demeure limité en % mais présente un potentiel en volume qui reste significatif : plus de 10 000 logements privés construits avant les premières réglementation thermique

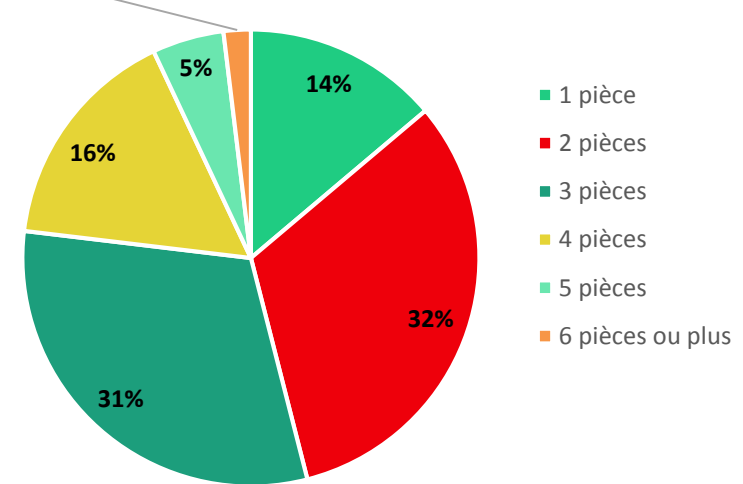
Des typologies de logements très différenciées selon les statuts propriétaire ou locataire

Typologie du parc de résidences principales occupées par leur propriétaire



- > 68% des propriétaires occupants vivent dans un logement de type 4 ou plus.
- > La taille moyenne des ménages étant en moyenne de 2,3 personnes sur Thonon Agglomération. Ce constat laisse entrevoir **un phénomène de sous-occupation des logements.**

Typologie du parc de résidences principales occupées par un locataire du parc privé



- > *A contrario*, les résidences principales occupées par des locataires sont principalement des logements de petite taille voire de taille moyenne (**46% occupent un T1 ou un T2 et 31 % un T3**).

- ⇒ La cible des propriétaires occupants concernera essentiellement des grands logements T4 ou plus
- ⇒ La cible propriétaire bailleurs concernera essentiellement des T2 et T3

La structure du parc privé

> SYNTHÈSE

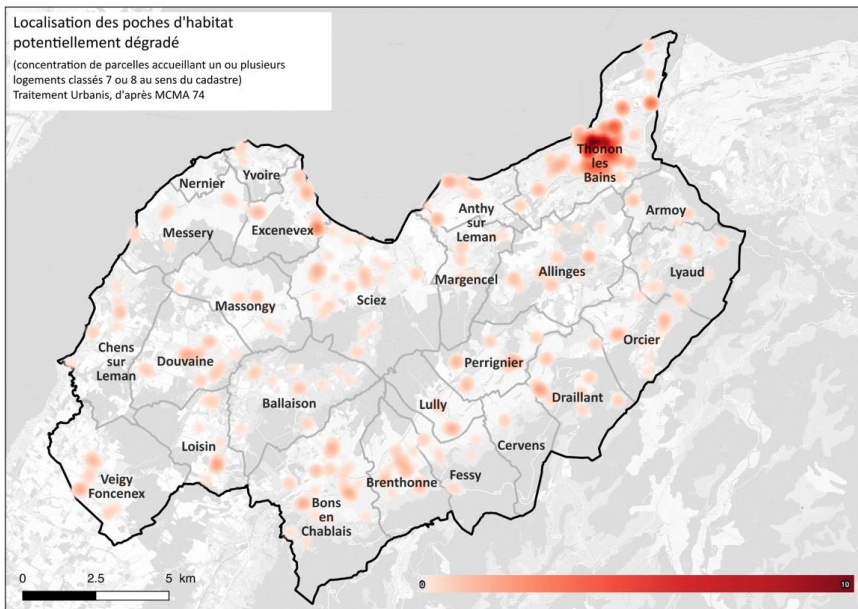
- > **Un parc vacant faiblement présent**
- > **Un potentiel essentiellement concerné par la cible propriétaire occupant**
- > **La problématique propriétaire bailleurs concernera principalement la Ville de Thonon-les-Bains, en copropriété**
- > **Un parc de logements privés plutôt jeunes, mais un potentiel de 10 000 logements énergivores**

Sommaire

1. Territoire et contexte général
2. Structure du parc privé
- 3. Les cibles potentielles d'un dispositif**
4. Marché immobilier locatif
5. Dynamique de réhabilitation et simulations
6. Synthèse : agir pour l'amélioration du parc privé

Sommaire

1. Territoire et contexte général
2. Structure du parc privé
3. **Les cibles potentielles d'un dispositif**
 1. **La lutte contre l'habitat indigne**
4. Marché immobilier locatif
5. Dynamique de réhabilitation et simulations
6. Synthèse et enjeux



Environ 100 logements privés potentiellement indignes concentrés à 38% sur Thonon

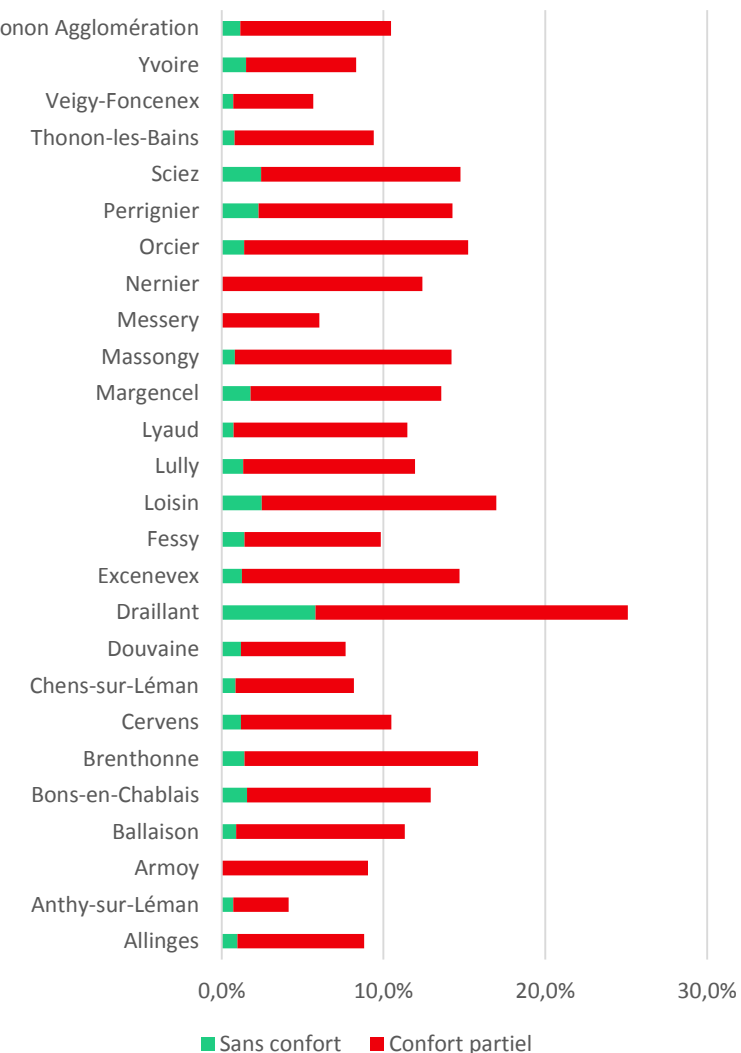
- > Thonon agglomération concentre **533 logements potentiellement indignes**, soit une proportion modérée de l'ordre de 1,7% de son parc privé de résidence principale, une part légèrement supérieure à ce qui s'observe au niveau départemental (1,6%).

>> **Une centaine de logements** après application d'un ratio d'expertise URBANI*S*

- > Généralement, ces logements potentiellement indignes :
 - ont été construit **avant 1949** (67,7%),
 - sont occupés par leur **propriétaire** (58,2%),
 - sont occupés par des ménages **âgés** (49,9%),
 - sont de qualité **très médiocre** (33,1% pour Thonon Agglomération).

- > Sur la ville de **Thonon-les-Bains**, une **part plus importante d'habitat potentiellement indigne** que sur le reste du territoire :
 - en **copropriété** (38,2% contre 19,1% à l'échelle de Thonon agglomération et 19,4% pour la Haute-Savoie).
 - en qualité médiocre (9,1% contre 7,9% à l'échelle de Thonon agglomération et 7,5% pour la Haute-Savoie).
 - occupés par des **locataires du parc privé** (47,3% à l'échelle de Thonon agglomération et 32,7% pour le 74).

Répartition des propriétaires en fonction du degré de confort du logement



Source : Filocom 2015

3,5% des ménages éligibles aux aides de l'ANAH habitent dans un logement en classe cadastrale 7 ou 8

- > 10,5% des ménages de l'agglomération vive dans un logement sans confort (1,2%) ou avec un confort partiel (9,3%).
- > 3,5% des ménages propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH habitent dans un logement avec un classement cadastral en catégorie 7 ou 8 soit **156 logements à l'échelle de Thonon Agglomération.**
- > A elle seule, la commune de **Thonon regroupe 51 logements.**

Une lutte contre l'habitat indigne mal structurée entre les acteurs

- > Depuis 2012, 62 situations portées à la connaissance de l'ARS :
 - > 10 signalements par an : c'est faible, et cela prouve **le manque de coordination entre acteurs pour faire émerger les signalements**
 - > 16 communes concernées
 - > 13 logements insalubres ou impropres à l'habitation
 - > 24 infractions au RSD (règlement sanitaire départemental)

> Des compétences propres à Thonon

- > 20 situations en 2017 (RSD en majorité), avec suivi
- > 31 cas de péril depuis 1999, avec suivi
- > Services structurés, compétents, maîtrisant les procédures
- > Un bon relai avec l'ARS

- > Quelques communes ayant une maîtrise partielle des procédures et capables d'intervenir (PM) :

- > Bons en Chablais, Sciez

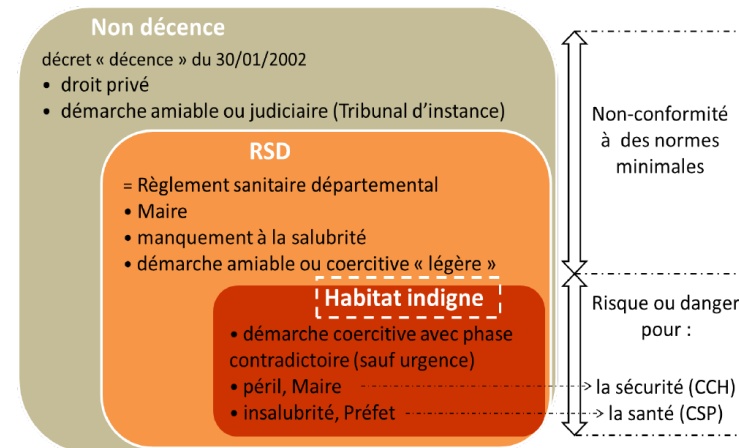
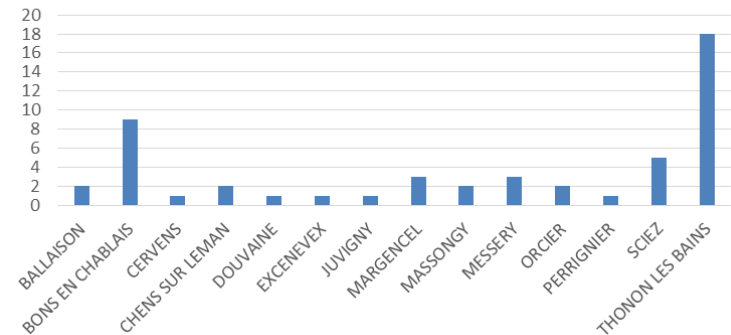
- > Des acteurs souvent mal informés :

- > Les CCAS
- > Les ADMR
- > Le CIAS

- > Des acteurs compétents à structurer :

- > L'ADIL
- > La CAF

Répartition des signalements portés à la connaissance de l'ARS depuis 2012



Synthèse point de vue des communes

- > Une cinquantaine de situations connues par les communes
 - > Souvent des personnes âgées qui ne souhaitent pas de travaux
- > Des CCAS actifs pour certaines communes qui ont une bonne connaissance des logements des « anciens »
- > Quelques communes maîtrisant les procédures liées à la lutte contre l'habitat indigne (RSD, péril) comme Thonon, Sciez et Bons En Chablais
 - > La majorité des communes n'ont pas de compétences, ni pour qualifier les dysfonctionnements, ni pour prendre les mesures (hormis les cas d'incurie)
 - > Certaines communes émettent leur intérêt pour être formée sur la question
- > Un marché très dynamique : l'habitat indigne se résorbe de lui-même au fil des successions
- > Une vision de l'habitat indigne moins précise sur la ville centre

Problématique de l'habitat indigne

> SYNTHÈSE

- > **Des statistiques tendant à prouver l'existence d'un gisement d'habitat indigne à l'échelle de Thonon Agglomération**
- > **Des statistiques surévaluées selon les communes**
- > **Des communes confirmant toutefois l'existence de situations difficiles**
- > **Un besoin de structuration des acteurs pouvant devenir des tiers signalants, facteur nécessaire à l'émergence de situations plus nombreuses**
- > **Une confirmation par l'ARS qu'en cas d'OPAH, les signalements augmentent**
- > **Une ville centre bien outillée et active sur la thématique de l'habitat indigne**
- > **Des communes (hors ville centre) avec des degrés de compétences inégaux, et souvent réduits**
- > **Des besoins de montée en compétence formulées par plusieurs communes**

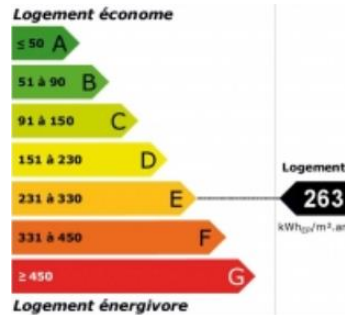
Sommaire

1. Territoire et contexte général
2. Structure du parc privé
3. **Les cibles potentielles d'un dispositif**
 2. **La lutte contre la précarité énergétique**
4. Marché immobilier locatif
5. Dynamique de réhabilitation et simulations
6. Synthèse : agir pour l'amélioration du parc privé

Caractérisation énergétique du parc privé

- > Un parc privé moyennement énergivore dans son ensemble, le parc individuel potentiellement très énergivore

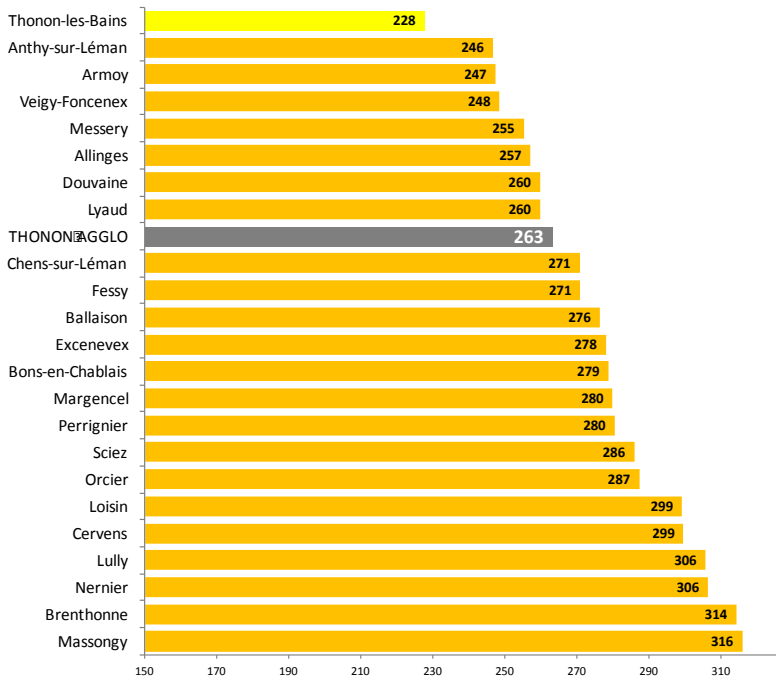
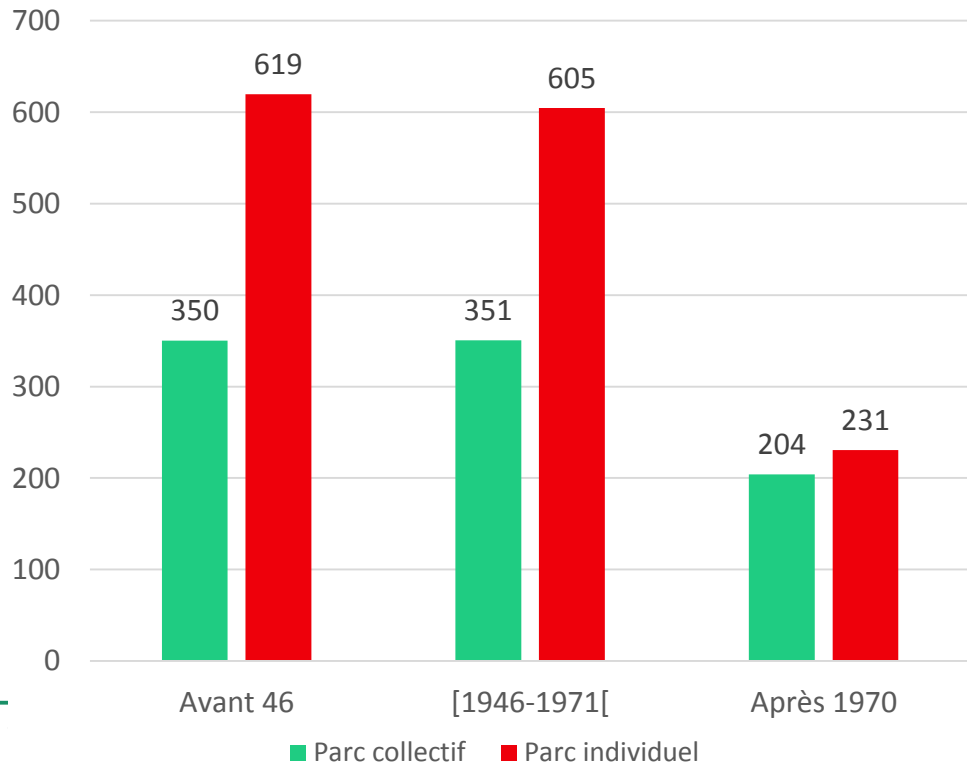
Etiquette énergétique moyenne du parc privé de Thonon Agglomération
(source Insee – extrapolation Urbanis sur base ratios ADEME)



Consommation énergétique moyenne pour le chauffage du parc de résidences principales privées (en kWhEP/m²/an)
source : INSEE 2014 / Exploitation URBANIS

Consommations théoriques du parc de logements privés de Thonon Agglomération par type et période de construction (en kWhEP/m²/an)

source : INSEE 2014 / Exploitation URBANIS 2018



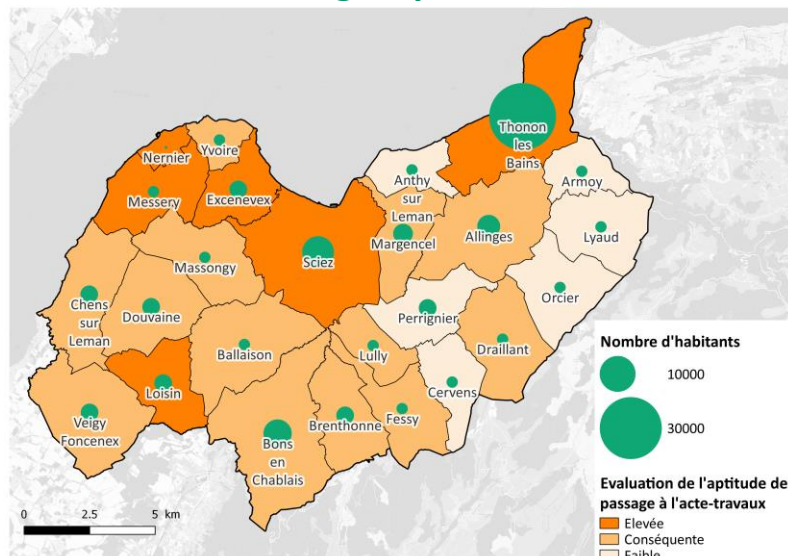
Caractérisation énergétique du parc privé

- > 17% des logements de Thonon Agglomération sont potentiellement très énergivores (plus de 5000 logements)
- > Les communes équipées dont le parc privé individuel ancien en chauffage électrique sont très concernées

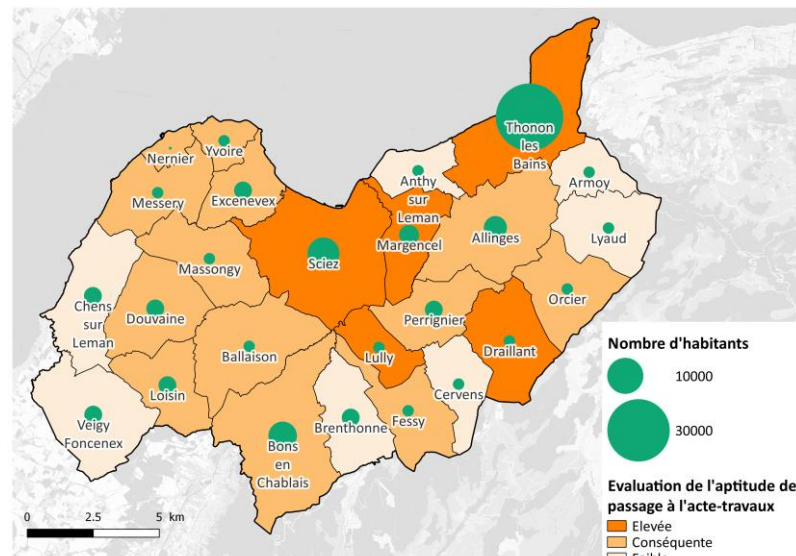
Commune	EtiquetteA,B ou C		EtiquetteD		EtiquetteE		EtiquetteF		EtiquetteG		%EFG
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	
Allinges	122	8%	682	44%	455	29%	188	12%	107	7%	19%
Anthy-sur-Léman	74	9%	376	46%	220	27%	106	13%	40	5%	18%
Armoy	23	5%	259	54%	113	24%	54	11%	31	7%	18%
Ballaison	30	6%	252	47%	127	24%	49	9%	79	15%	24%
Bons-en-Chablais	174	9%	773	40%	543	28%	156	8%	276	14%	22%
Brenthonne	29	8%	136	37%	96	26%	27	7%	78	21%	29%
<u>Cervens</u>	21	6%	148	41%	97	27%	28	8%	67	18%	26%
Chens-sur-Léman	42	5%	304	35%	392	45%	72	8%	68	8%	16%
Douvaine	333	14%	686	30%	962	41%	151	6%	194	8%	15%
Excenevex	31	8%	134	34%	144	37%	40	10%	45	11%	22%
Fessy	15	5%	132	44%	87	29%	28	9%	35	12%	21%
Loisin	12	2%	242	44%	134	25%	66	12%	92	17%	29%
<u>Lully</u>	12	4%	104	39%	82	31%	15	6%	53	20%	26%
Lyaud	43	7%	280	47%	166	28%	49	8%	55	9%	18%
Margencel	30	4%	341	45%	221	29%	71	9%	98	13%	22%
Massongy	24	4%	248	41%	111	19%	84	14%	132	22%	36%
Messery	75	9%	359	45%	197	25%	113	14%	51	6%	21%
Nernier	6	3%	65	36%	66	37%	20	11%	23	13%	24%
Orcier	19	6%	170	53%	61	19%	8	3%	61	19%	22%
Perrignier	67	11%	216	35%	186	30%	63	10%	88	14%	24%
Sciez	155	8%	728	35%	659	32%	275	13%	246	12%	25%
Thonon-les-Bains	2277	18%	4647	36%	4656	36%	418	3%	814	6%	10%
Veigy-Foncenex	90	7%	601	46%	323	25%	182	14%	118	9%	23%
Yvoire	32	10%	120	37%	107	33%	31	10%	35	11%	20%
THONON AGGLOMERATION	3736	12%	12004	39%	10206	33%	2293	7%	2887	9%	17%

Une bonne aptitude du territoire à se lancer dans des travaux énergétiques

Potentiel pour une plateforme de rénovation énergétique



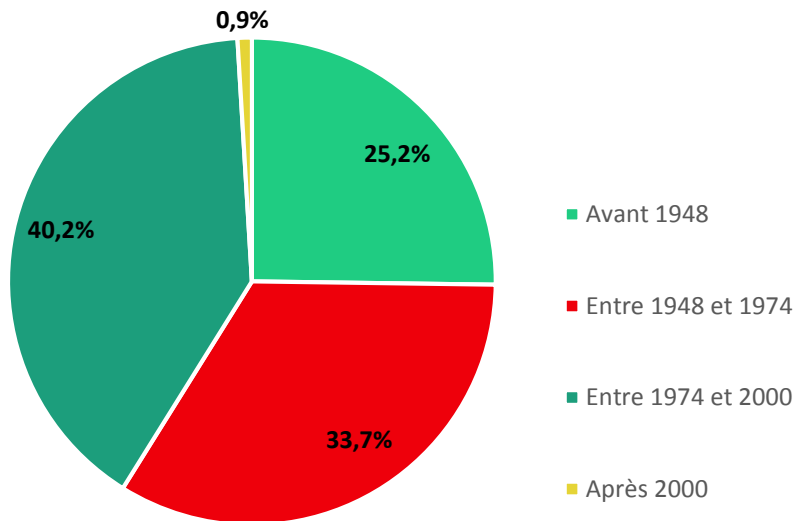
Potentiel pour une OPAH



- ⇒ Des habitants aptes à se lancer dans des travaux énergétiques... soit favorable à la réussite d'une politique d'amélioration de l'habitat sur le territoire.
- ⇒ Un bon potentiel de réhabilitations hors OPAH, surtout pour les communes situées le long du littoral du Lac Léman.
- ⇒ Les effets levier pour une massification de travaux :
 - La plateforme de rénovation énergétique
 - le dispositif OPAH pour les communes à faible aptitude,
 - le lancement d'une campagne de communication et de sensibilisation sur l'ensemble du territoire.

58,9% des ménages PO éligibles aux aides de l'ANAH vivent dans un logement construit avant 1974

Part des ménages propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH par année de construction du logement



Source : Filocom 2015

- > 59 % des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah vivent dans un logement construit avant 1975, soit 11% de l'ensemble des propriétaires occupants ou 2606 logements
- > En tant que commune principale de l'agglomération, Thonon concentre le plus gros volume (1221 logements) soit 46,9% du potentiel.
- > Sur la commune de Thonon, 68,2% des PO ANAH habitent dans une copropriété.
- > Hors Thonon : 78,5% de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH qui vivent dans un logement individuel.

⇒ Un besoin avéré de réhabiliter les logements occupés par des propriétaires à faibles ressources.

⇒ Un enjeu de communication et d'appui financier nécessaire pour les inciter à rénover leur logement.

⇒ Quid d'un dispositif copropriété sur la ville de Thonon qui concentre 47% du potentiel ?

Caractérisation énergétique du parc privé

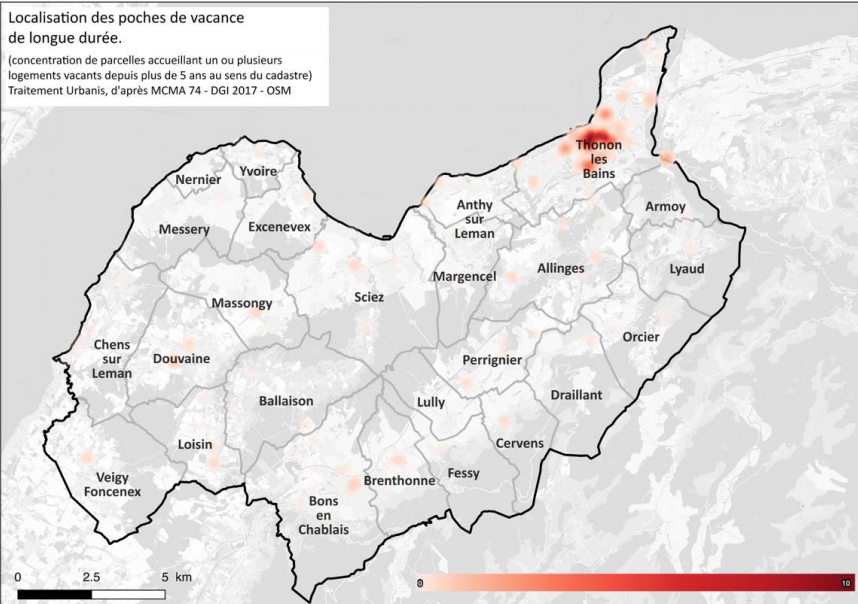
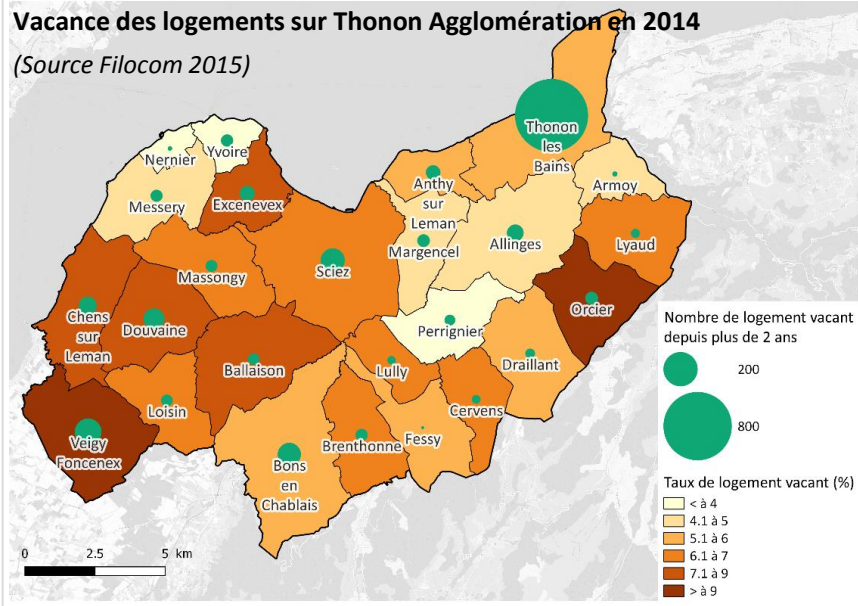
> SYNTHÈSE

- > **17% des logements de Thonon Agglomération sont potentiellement très énergivores (plus de 5000 logements)**
- > **Avec près de 53% d'habitants résidant dans une commune ayant une aptitude élevée à se lancer dans des travaux de rénovation énergétique, Thonon agglomération a des intérêts à agir (forts besoins et de bonnes capacités pour mobiliser les habitants).**
- > **Au-delà du financement des programmes de travaux, Thonon Agglomération aura pour enjeux d'organiser les réseaux d'artisans pour la rénovation énergétique (notamment dans le cadre de la PTRE) et la mobilisation des acteurs (au vu des résultats). Elle a également de bon potentiel d'auto-réhabilitation.**
- > **Il sera plus pertinent pour Thonon Agglomération de mener une action spécifique en volume ciblant les communes d'Excenevez, Loisin, Massongy, Messery, Nernier, Sciez, Thonon-les-Bains, Veigy-Foncenez et Yvoire.**
- > **Les propriétaires occupants modestes et très modeste qui occupent un logement construit avant 1975 représente 11,4% des propriétaires soit 2606 ménages.**

Sommaire

1. Territoire et contexte général
2. Structure du parc privé
3. **Les cibles potentielles d'un dispositif**
 3. **La lutte contre la vacance**
4. Marché immobilier locatif
5. Dynamique de réhabilitation et simulations
6. Synthèse : agir pour l'amélioration du parc privé

La vacance structurelle dans le parc privé



- > **1950 logements vacants depuis plus de 2 ans, dont environ 600 probablement avérés (selon ratios)**

Pour mémoire, nombre de logements privés vacants (INSEE = 2903 FILOCOM = 3478)

Les entretiens communaux ont révélés des statistiques (150 logements vacants identifiés par les petites communes)

Source Fichier 1767bis DGI au 1^{er} janvier 2018 :

1953 logements privés vacants depuis 2 ans ou plus

dont :

- 64% en appartements (collectif).
- détenus à 74% par des propriétaires particuliers.
- 47% sur la ville de Thonon (915 vacants privés)

A l'appui d'expertises conduites sur d'autres territoire du Sillon Alpin, nous estimons le phénomène de vacance à environ 600 à 650 logements.

Il est encore possible que ce chiffre soit légèrement surestimé sur Thonon Agglomération compte-tenu de la pression frontalière qui s'exerce sur le marché local du logement.

La vacance conjoncturelle, dite de rotation : un potentiel pour le conventionnement sans travaux et la performance énergétique

- > D'après les agences immobilières rencontrées, **les biens à la relocation se louent très facilement** et dans des délais très raisonnables,
- > La tension sur le marché fait que **la demande locative est largement supérieure à l'offre**
- > Néanmoins, la concurrence avec le marché locatif neuf en expansion sous l'effet des zonages A et B1 implique une **attitude positive des propriétaires qui, s'ils souhaitent louer rapidement, doivent mettre à niveau leur patrimoine** (travaux d'aménagements intérieurs, menuiseries)
- > La plupart des propriétaires bailleurs sont aisés et sont en mesure de mettre à niveau leur patrimoine lors des relocations (seul **¼ des bailleurs, disposant de petites retraites, ne présentent pas toujours cette faculté** et doivent donc baisser leurs niveaux de loyers pour louer « en l'état »)
- > Selon les agences immobilières, la vacance de longue durée est généralement subie par le/les propriétaire(s) et s'explique par un bien très dégradé ou une situation de succession difficile.

Problématique des logements vacants

> SYNTHÈSE

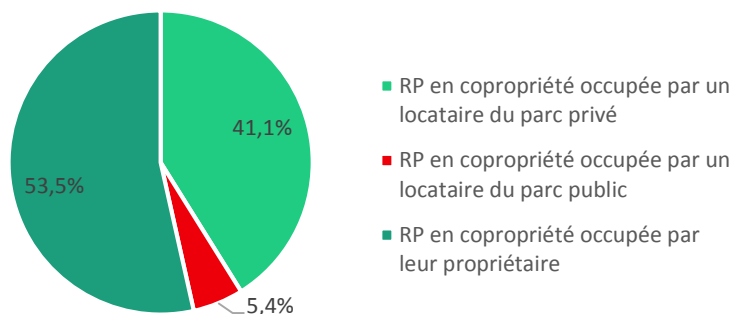
- > **La vacance structurelle, de courte durée, composée de logements anciens, pourrait constituer un potentiel intéressant pour une éventuelle OPAH : amélioration de la performance énergétique**
- > **Les biens réellement vacants et dégradés que les propriétaires souhaiteraient réhabiliter pour louer constituent un faible potentiel pour une OPAH**
- > **Le plus gros potentiel repéré pour une OPAH est constitué par de nombreuses granges, remises qui pourraient être transformées en logements**

Sommaire

1. Territoire et contexte général
2. Structure du parc privé
3. **Les cibles potentielles d'un dispositif**
 4. **Prévention de la dégradation des copropriétés**
4. Marché immobilier locatif
5. Dynamique de réhabilitation et simulations
6. Synthèse : agir pour l'amélioration du parc privé

Un parc de copropriétés concentré sur Thonon. Des copropriétés plutôt de taille moyenne

Statut d'occupation des résidences principales situées dans une copropriété



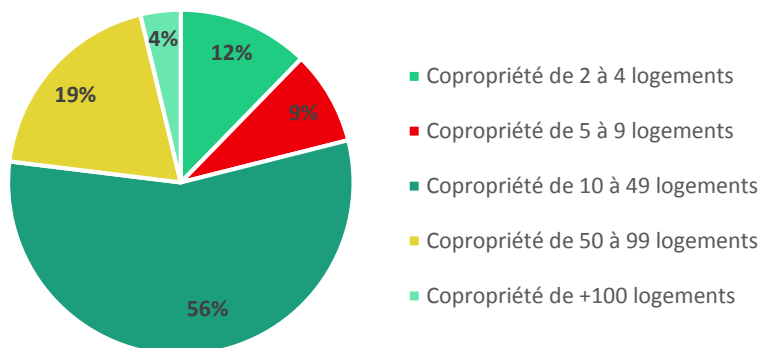
> En 2015, l'agglomération de Thonon compte 14 013 résidences principales en copropriété ce qui représente 38% du parc de résidence principale. 53,5% des logements en copropriété sont occupés par leur propriétaire.

> En 2018, MCMA permet d'identifier 1840 copropriétés à l'échelle de l'agglomération de Thonon dont 1008 à Thonon (55%), 127 à Sciez (6,9%), 124 à Douvaine (6,7%) et 109 à Bons-en-Chablais.

> La commune de Thonon concentre 71% des logements en copropriété de l'agglomération.

> Les résidences principales de la commune de Thonon se situent à 59,2% dans des copropriétés.

Répartition des résidences principales par taille de copropriété



> 56% des copropriétés de l'agglomération sont de taille moyenne (entre 10 et 49 logements) soit 7830 logements.

> Les copropriétés de plus de 100 logements sont concentrées sur les communes de Thonon (434 logements) et Douvaine (93 logements).

Copropriétés dégradées ou fragiles : un parc peu important

- > **155 copropriétés fragiles de classes D** (source DDT74 d'après Filocom 2009).
- > **2,74% des copropriétés de l'agglomération de Thonon ont un taux d'impayés supérieur à 25%**. Ce taux est très inférieur à la moyenne départementale (8%).*

** Chiffres à manier avec prudence, seulement 17,9% des copropriétés de l'agglomération sont immatriculées. L'obligation légale pour l'immatriculation des copropriétés de >50 lots est au 31-12-2018. Celles >50 lots devaient être immatriculées avant le 31-12-2017*

Un potentiel d'amélioration énergétique des copropriétés concentré sur Thonon

- > Parmi les 329 copropriétés immatriculées à l'échelle de l'agglomération, **63 ont au moins un bâtiment en étiquette énergie D/E/F/G** (absence de donnée pour 257 copropriétés) (19%). La commune de **Thonon regroupe 58** de ces 63 copropriétés.

et des propriétaires modestes en copropriété

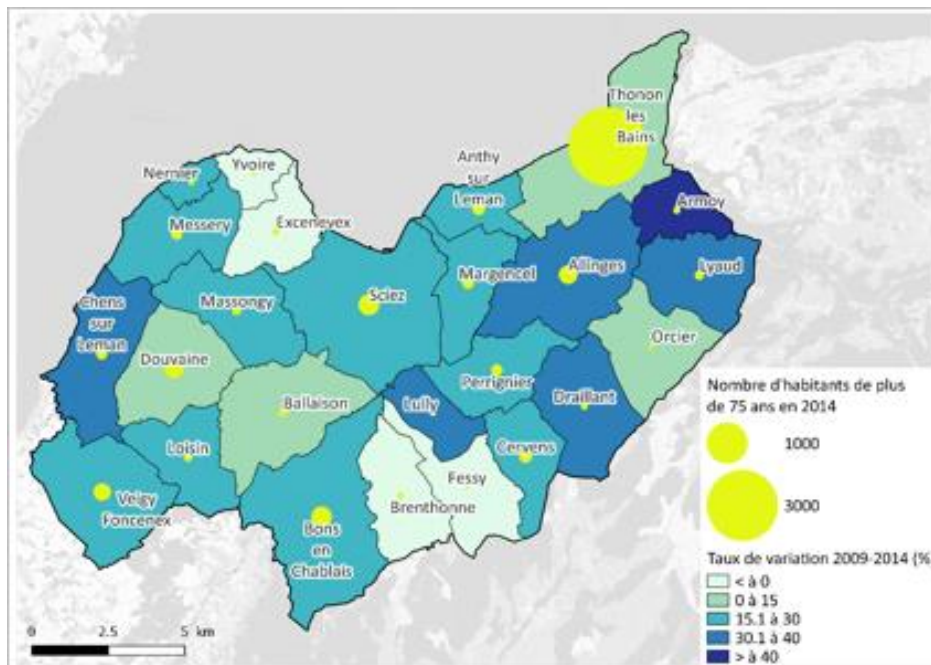
- > La commune de Thonon regroupe 1934 propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH. Parmi eux, **1319 habitent en copropriété ce qui représente 68% des PO ANAH de la commune.**

Sommaire

1. Territoire et contexte général
2. Structure du parc privé
3. **Les cibles potentielles d'un dispositif**
 5. **Le maintien à domicile des personnes âgées**
4. Marché immobilier locatif
5. Dynamique de réhabilitation et simulations
6. Synthèse : agir pour l'amélioration du parc privé

Un phénomène de vieillissement de la population susceptible de générer d'importants besoins d'adaptation du parc existant.

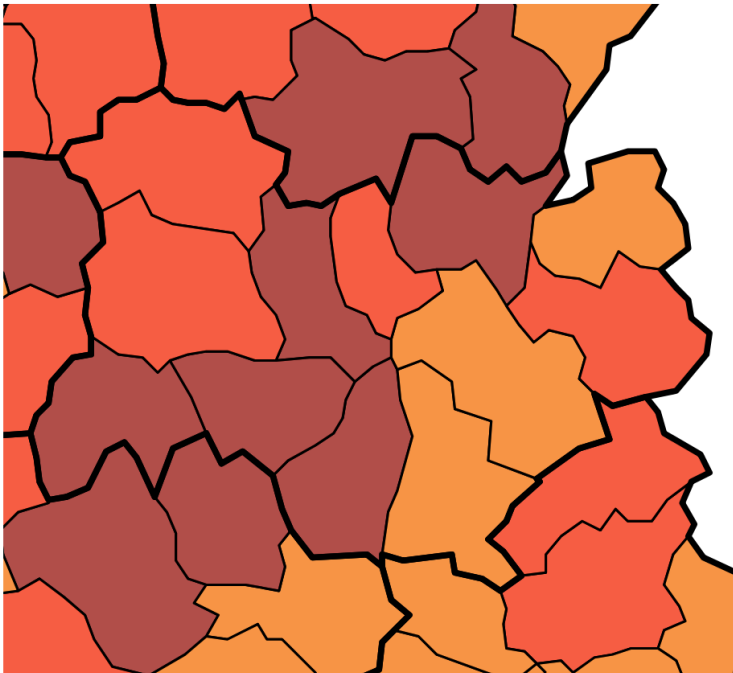
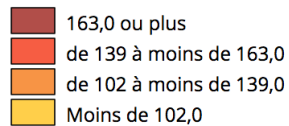
- > Un indice de jeunesse (**1,14** en 2014 – Département : 1,19) en net repli (1,24 en 2009) traduisant un phénomène de vieillissement de la population
- > Les plus de 75 ans, une population en hausse de **+10%** entre 2009 et 2014 (soit +561 habitants de plus de 75 ans en 5 ans) alors que les moins de 20 ans n'augmente que de +6%)
- > Les plus de 75 ans pèsent particulièrement lourd sur la ville de Thonon les Bains (**10,65%** contre 7,5% pour Thonon Agglo)



⇒ Le vieillissement de la population implique des besoins d'adaptation des logements à la perte d'autonomie (ou en anticipation)

Net sous équipement du territoire en termes de places en structures collectives adaptées pour personnes âgées.

Taux d'équipement en Ehpad pour 1000 habitants de plus de 75 ans par Départements de la Région AURA au 31.12.2015
(source Insee)



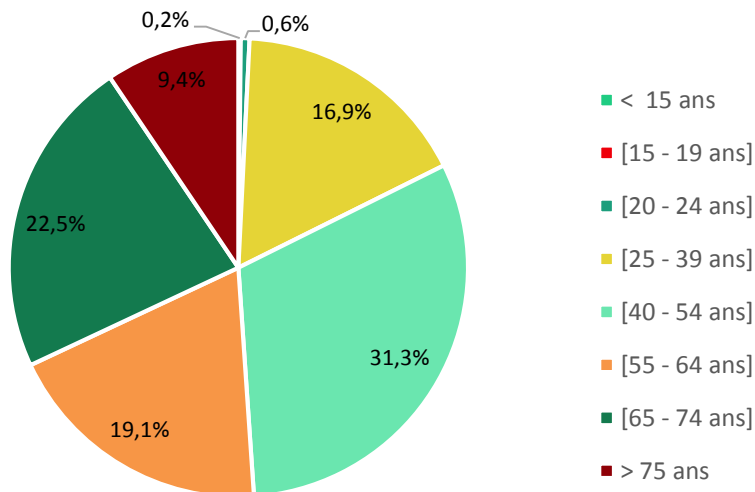
Sources : ARS et Drees, Finess ; Insee, estimations de population.

> 11 foyers pour personnes âgées pour un total de 457 places, présents à Thonon-les-Bains et les 2 ex- EPCI (Source PAC – DDT74)

> soit **environ 71 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans** (moyenne France : 148, Région : 152)

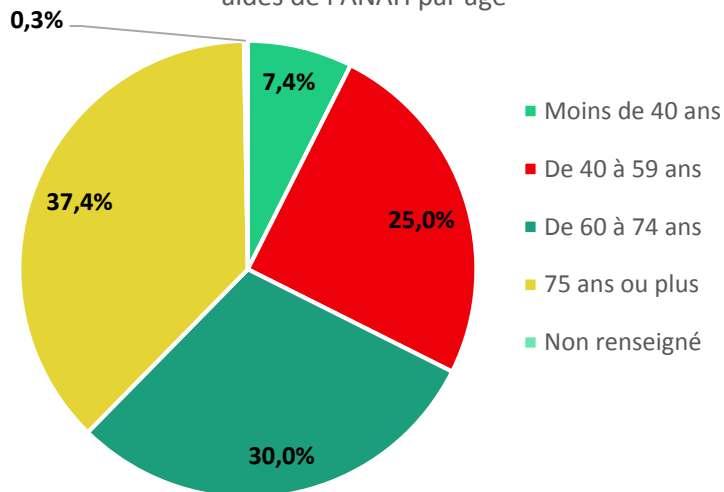
⇒ Un constat de sous équipement en structures collectives qui vient renforcer l'acuité de la problématique adaptation / maintien à domicile

THONON AGGLOMERATION : répartition des ménages propriétaires occupants par classe d'âge



Source : Filocom 2015

Part des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH par âge



Près d'un tiers des ménages propriétaires occupants ont plus de 60 ans

- > **31,9% des ménages propriétaires de leur logement ont plus de 64 ans.** Parmi ces ménages, 9,4% ont plus de 75 ans ce qui représente 6419 personnes.
- > Entre les recensements 2009 et 2014, **la part des plus de 75 ans à augmenter de 10%.**

- > **37,4% des ménages propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH ont plus de 75 ans**
- > Des communes conscientes de l'existence de la problématique, mais pas de vision quantitative

Des personnes âgées avec de bons réseaux d'aidants

- > La perception des services de portage de repas du CIAS :
 - Profil des personnes bénéficiant des services du CIAS : 70 à 95 ans
 - La majorité des personnes âgées sont accompagnées par leur famille ou voisins
 - Les **personnes âgées souhaitent rester à domicile**
 - Ces personnes ont un bon degré d'autonomie (majorité de GIR 5 et 6)
 - Quelques situations repérées pour lesquelles absence de salle de bains et/ou de WC (3 recensées)
 - Quelques situations repérées où besoin de monte escaliers (une douzaine de cas recensés)
 - Des logements encore équipés de baignoire alors qu'il faudrait une douche adaptée
 - **Peu de demandes spontanées de travaux d'adaptation**
 - **Les agents de secteurs du CIAS font des évaluations des situations : pourraient être de bons relais en cas d'OPAH**
 - En cas d'hospitalisation, peu d'anticipation du besoin en vue du retour à domicile
 - Au-delà du maintien à domicile, il manque un service de transport (beaucoup de personnes âgées ne sortent pas de leur domicile)

- > Le point de vue des communes :
 - A travers les CCAS, **la plupart des communes sont très investies auprès de leurs « anciens »**
 - Des communes conscientes de l'existence de la problématique « maintien à domicile » du fait du vieillissement de la population pour certaines, mais pas de vision quantitative
 - Une forte présence des **ADMR qui pourraient se faire le relais d'une éventuelle OPAH**
 - Certaines communes soulignent l'existence de personnes âgées récemment implantées qui n'ont pas d'aidant familiaux

La question du maintien à domicile

> SYNTHÈSE

- > **L'indice de jeunesse est positif et présente donc un profil de territoire relativement jeune, néanmoins la population a tendance à vieillir (recul rapide de l'indice de jeunesse) et des populations seniors en forte progression**
- > **Un enjeu relatif au maintien à domicile des personnes âgées et de l'adaptation du parc de logements sous l'effet combiné d'une pyramide des âges qui tend au vieillissement de la population, d'un cadre de vie attractif propice à l'installation de population retraités en « rapprochement familial » et de prix de marchés qui rendent délicats l'ancrage des jeunes.**
- > **Un sous équipement du territoire en structure collective personnes âgées, partiellement compensé par le souhait des personnes âgées de rester à domicile**
- > **Près de 40% des PO éligibles ANAH ont plus de 75 ans**
- > **Des besoins perçus par les communes et les services du CIAS mais sans vision quantitative**

⇒ ***A priori*, des réponses au potentiel de besoin en adaptation des logements au vieillissement qui peuvent être apportées par un dispositif type OPAH / PIG en relais d'une dynamique déjà engagée**

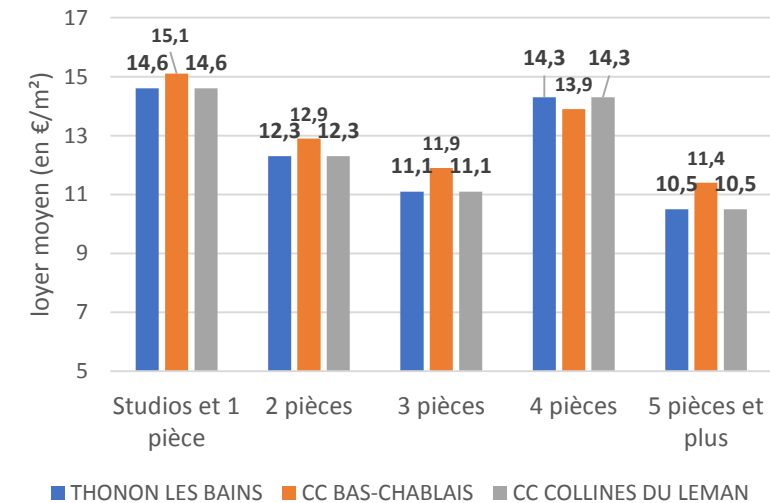
Sommaire

1. Territoire et contexte général
2. Structure du parc privé
3. Les cibles potentielles d'un dispositif
4. **Marché immobilier locatif**
5. Dynamique de réhabilitation et simulations
6. Synthèse : agir pour l'amélioration du parc privé

Des professionnels de l'immobilier qui viennent confirmer la lecture d'un territoire en tension

Niveaux de loyers moyen en €/m² par type de logements

source : Clameur 2017



Entretiens réalisés auprès de deux agences immobilières (Barnoud Immobilier, Square Habitat) – 10 agences contactées

- > le locatif ancien est aujourd'hui plus cher que le neuf produit par la défiscalisation, et subit une concurrence sévère => les locataires s'orientent davantage vers le parc neuf => **l'ancien est nivelé par le neuf, les propriétaires doivent mettre à niveau leurs biens pour louer.**
- > Un **potentiel d'amélioration en copropriété encore significatif** (système de chauffage, isolation)
- > Des bailleurs pour la plupart en capacité de financer des travaux de réhabilitation mais **environ ¼ constitué de PB à petite retraite**
- > Forte demande de jeunes actifs frontaliers, très peu de demandeurs de plus de 40 ans : plus on se rapproche de la frontière, plus le marché est cher (**micro marché sur Veigy, Sciez, Douvaine => 3€/m² de plus en moyenne sur ces communes**)
- > Offre concentrée T2-T3, mais **une demande locative non satisfaite sur de grands logements**
- > Une **faible rotation** (manque de fluidité dans les parcours locatifs)
- > Peu d'impayés.

⇒ Un risque de dépréciation du parc ancien par disqualification de l'offre face à une production neuve très dynamique

⇒ ¼ des PB n'ont pas les moyens de financer des travaux

> L'observatoire des loyers URBANiS :
188 références de janvier à mai 2018

- > Une tension plus marquée que sur les autres sources

Zone A

	surface moyenne	loyer/m2
T1	25,0	21,4
T3	78,5	17,7
T4	100,0	14,4

Zone B1

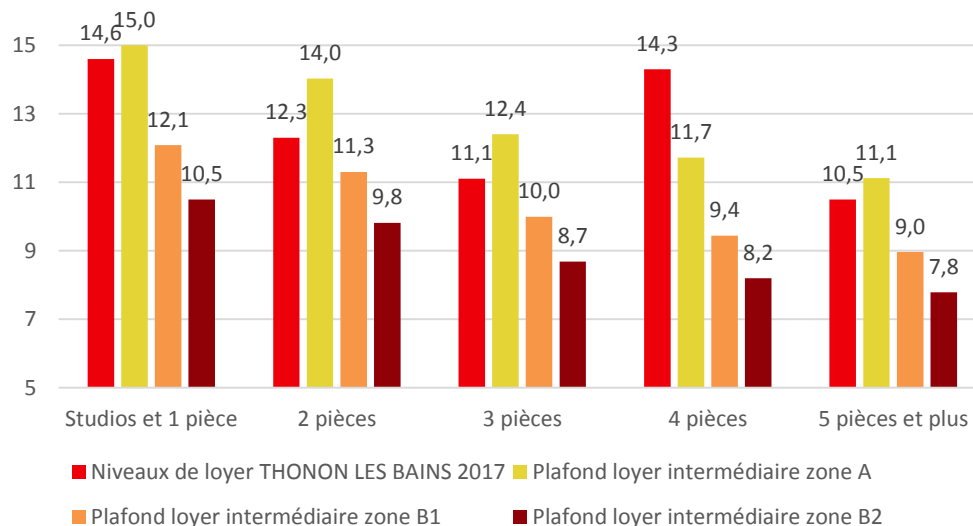
T1	28,6	16,4
T2	41,7	13,9
T3	67,7	12,1
T4	94,8	12,4
T5	129,7	10,1

Zone B2

T1	32,0	17,7
T2	47,3	15,8
T3	69,2	14,1
T4	101,2	14,1
T5	119,3	12,9
T6 et +	161,3	15,5

Le marché locatif de Thonon comparé aux plafonds du dispositif d'aide à la production de loyers intermédiaires

17 source Clameur 2017 - DGALN - interprétation Urbanis

**Rappel des zones fiscales COSSE Ancien****Zone A**

Veigy-Foncenex

Zone B1

Allinges

Anthy-sur-Léman

Bons-en-Chablais

Douvaine

Drailant

Margencel

Thonon-les-Bains

Zone B2

Ballaisson

Brenthonne

Chens-sur-Léman

Excenevex

Loisin

Lully

Massongy

Messery

Nernier

Perrignier

Sciez

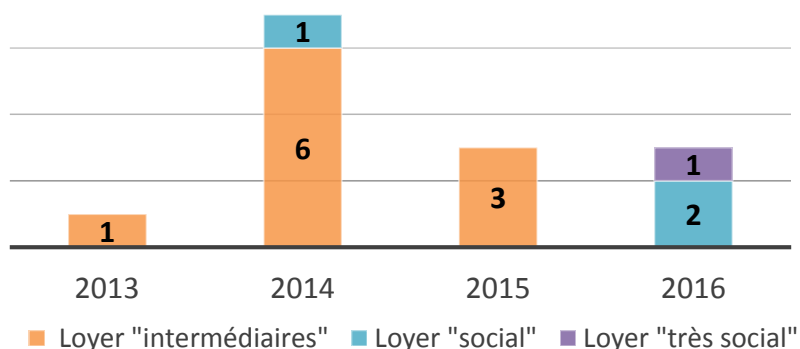
Yvoire

Sommaire

1. Territoire et contexte général
2. Structure du parc privé
3. Les cibles potentielles d'un dispositif
4. Marché immobilier locatif
- 5. Dynamique de réhabilitation et simulations**
6. Synthèse : agir pour l'amélioration du parc privé

Une faible dynamique de réhabilitation au niveau des propriétaires bailleurs

Type de conventionnement Anah et évolution sur Thonon Agglomération sur la période 2013-2016
(nouveaux conventionnements par année)



- > Une **quinzaine de logements conventionnés entre 2013 et 2016 sur l'agglomération**, dont :
 - 71% conventionnés sans travaux.
 - 64% conventionnés en loyer intermédiaire.
 - 93% situés sur Thonon-les-Bains.
- > En terme de potentiel : moins d'1% des logements appartenant à des bailleurs privés sont conventionnés.

		Loyer inter.	Loyer social	Loyer très social	Total
Armoey	Avec travaux	1	0	0	1
	Sans travaux	0	0	0	0
Thonon -les-Bains	Avec travaux	3	1	0	4
	Sans travaux	5	3	1	9
TOTAL		9	4	1	14

- ⇒ Un intérêt très faible pour le conventionnement Anah... expliqué en grande partie par les tensions du marché qui rendent le dispositif peu attrayant pour les propriétaires bailleurs.
- ⇒ Pour favoriser la réhabilitation des logements des bailleurs privés, d'autres leviers sont à mobiliser.

Sources : DDT 74 (2013-2016)

Projet de 1 logement de 74 m², amélioration de la performance énergétique (229 € HT/m²)

Si zone A				
Type de loyer	Montant du loyer	Subventions	Rentabilité sur 9 ans	rentabilité sur 20 ans
Libre	1 188 €	- €	8 888 €	9 697 €
Intermédiaire	924 €	7 229 €	7 587 €	8 756 €
Social	660 €	17 729 €	6 389 €	7 108 €
Très social	514 €	18 609 €	5 035 €	5 891 €
Si zone B1				
Type de loyer	Montant du loyer	Subventions	Rentabilité sur 9 ans	rentabilité sur 20 ans
Libre	903 €	- €	6 415 €	7 113 €
Intermédiaire	762 €	7 229 €	6 105 €	6 810 €
Social	568 €	17 729 €	5 499 €	5 976 €
Très social	442 €	18 609 €	4 334 €	4 927 €
Si zone B2				
Type de loyer	Montant du loyer	Subventions	Rentabilité sur 9 ans	rentabilité sur 20 ans
Libre	1 043 €	- €	7 636 €	8 388 €
Intermédiaire	662 €	7 229 €	5 036 €	6 761 €
Social	546 €	17 729 €	5 098 €	5 802 €
Très social	424 €	18 609 €	4 016 €	4 825 €

Une rentabilité en loyer libre difficile à concurrencer avec le conventionnement ANAH avec les seules aides de droit commun.

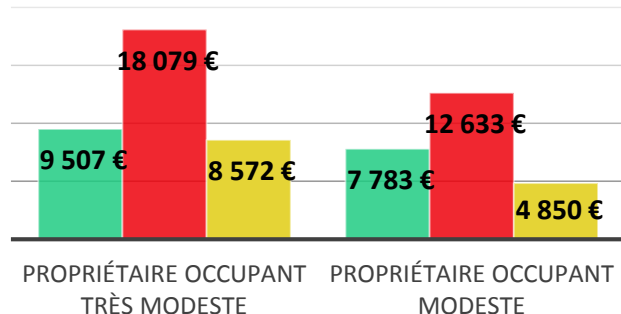
Projet de 3 logements de 57, 72 et 73 m², travaux lourds (1195 € HT/m²)

Si zone A				
Type de loyer	Montant du loyer	Subventions	Rentabilité sur 9 ans	rentabilité sur 20 ans
Libre	3 547 €	- €	14 330 €	18 741 €
Intermédiaire	2 534 €	84 250 €	12 318 €	18 084 €
Social	1 804 €	115 750 €	7 314 €	15 841 €
Très social	1 405 €	129 250 €	4 285 €	11 849 €
Si zone B1				
Type de loyer	Montant du loyer	Subventions	Rentabilité sur 9 ans	rentabilité sur 20 ans
Libre	2 635 €	- €	6 587 €	10 551 €
Intermédiaire	2 090 €	84 250 €	7 770 €	12 113 €
Social	1 554 €	115 750 €	4 750 €	10 858 €
Très social	1 209 €	129 250 €	2 272 €	8 060 €
Si zone B2				
Type de loyer	Montant du loyer	Subventions	Rentabilité sur 9 ans	rentabilité sur 20 ans
Libre	2 996 €	- €	9 653 €	13 794 €
Intermédiaire	1 816 €	84 250 €	4 964 €	11 927 €
Social	1 492 €	115 750 €	4 115 €	11 898 €
Très social	1 160 €	129 250 €	1 770 €	8 599 €

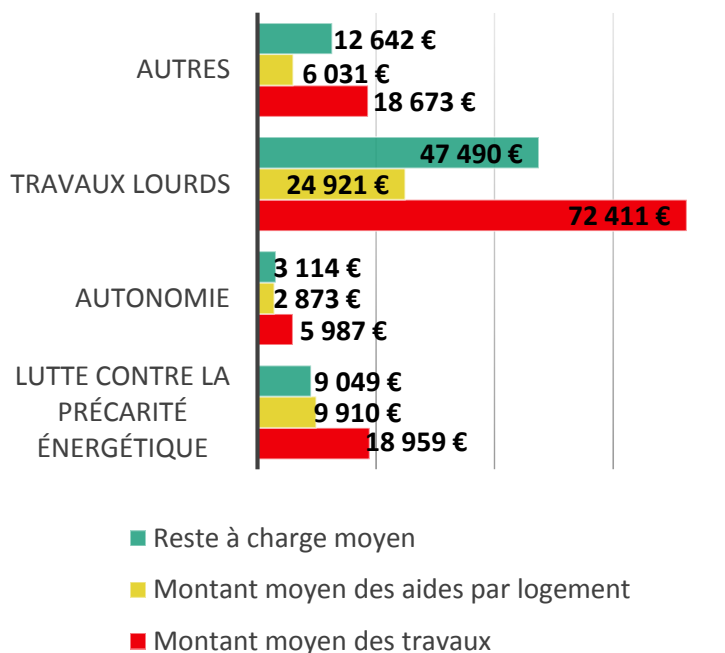
Une rentabilité en loyer libre difficile à concurrencer avec le conventionnement ANAH avec les seules aides de droit commun.

Estimations réalisés sur la base de l'observatoire des loyers privés proposés à la location entre le 1^{er} février et le 31 mai 2018 sur les principaux sites d'annonces (leBonCoin.fr, Seloger.com, Fnaim Savoies) – 188 références

Selon les plafonds de revenus



Selon les types de travaux



Une bonne dynamique de réhabilitation chez les propriétaires occupants, notamment sur l'adaptation

- > **118 dossiers engagés au niveau des propriétaires occupants depuis 2013 sur l'agglomération dont :**
 - **75% très modestes / 25% modeste.**
 - En majorité situés sur Thonon-les-Bains.
 - 44% liés à l'énergie/ **47% le maintien à domicile / 9%** autres

- > En terme de potentiel : **moins de 3% des logements ont bénéficié du dispositif Anah** parmi les propriétaires occupants éligibles.

- > **Des travaux qui restent lourds à supporter. Tout confondus :**
 - Une moyenne de travaux relativement élevée = 15 356€ HT.
 - Une subvention non négligeable : 6 711 € en moyenne, soit une **prise en charge moyenne de 54% du total du montant des travaux....**

Sources : DDT 74 (2013-2016)

Thématique énergie

travaux HT : 16 000 €

travaux TTC : 17 600 €

	ANAH	prime HM	CD74	CITE	Total	reste à charge
PO très modeste	8 000 €	1 600 €	3 000 €	1 000 €	13 600 €	2 400 €
PO modeste	5 600 €	1 600 €	2 000 €	2 000 €	11 200 €	4 800 €

Autonomie

travaux HT : 7 154 €

travaux TTC : 7 869 €

	ANAH	CR	Total	reste à charge
PO très modeste	3 577 €	2 862 €	6 439 €	715 €
PO modeste	2 504 €	2 200 €	4 704 €	2 450 €

Travaux lourds

travaux HT : 40 000 €

travaux TTC : 44 000 €

	ANAH	prime HM	CD74	CITE	Total	reste à charge
PO très modeste	20 000 €	2 000 €	3 000 €	4 000 €	29 000 €	11 000 €
PO modeste	20 000 €	1 600 €	2 000 €	4 000 €	27 600 €	12 400 €

- > Une thématique énergie bien financée, mais des restes à charge à ne pas négliger
- > Une thématique autonomie bien financée pour les propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH et des caisses de retraite
- > Une thématique travaux lourds bien financée en pourcentage, mais des restes à charge en valeur absolue encore conséquents et pouvant être bloquants

Sources : DDT 74 (2013-2016)

Une dynamique de réhabilitation mitigée selon les thématiques

> SYNTHÈSE

- > **Des propriétaires occupants modestes et très modestes qui mobilisent trop peu les dispositifs de l'Anah. En cause : une absence de communication sur les aides à mobiliser, un montant des travaux qui reste important pour les ménages fragiles malgré les aides mobilisables...**
- > **Des propriétaires bailleurs peu intéressés par le conventionnement Anah compte tenu de la tension du marché immobilier du secteur, et d'une rentabilité moindre en comparaison du loyer libre.**
- > **Un intérêt pour Thonon agglomération à lancer et conforter une politique de rénovation énergétique... avec pour enjeu le lancement d'une campagne de communication, de mobilisation des acteurs et d'organisation en interne pour accompagner les habitants sur cette thématique.**
- > **Un investissement financier à renforcer sur certaines thématiques pour accompagner les propriétaires modestes et très modestes à entretenir leur bien.**

Sommaire

1. Territoire et contexte général
2. Structure du parc privé
3. Les cibles potentielles d'un dispositif
4. Marché immobilier locatif
5. Dynamique de réhabilitation et simulations
6. **Synthèse : agir pour l'amélioration du parc privé**

Premières orientations

- > Un potentiel pour une **plateforme de rénovation énergétique**

- > **Un potentiel pour une OPAH :**
 - > **Significatif pour la thématique énergie**
 - > **Fort pour la thématique maintien à domicile**
 - > **Faible pour la thématique habitat indigne des propriétaires**
 - > **Fort pour la lutte contre l'habitat indigne des logements locatifs**, avec structuration des réseaux d'acteurs
 - > **Faible (sans aide complémentaire) pour le conventionnement avec travaux (locatif conventionné ANAH)**, avec toutefois un potentiel plus marqué sur l'amélioration de la performance énergétique
 - > **Significatif pour le conventionnement sans travaux**

- > **Un potentiel fort pour un dispositif spécifique « performance énergétique des copropriétés »**
 - > **N'est ce pas trop ambitieux pour une 1^{ère} OPAH intercommunale ?**
 - > **Toucherait essentiellement la ville centre**