

# THONON AGGLOMERATION

---

**Charte Habitat**

\_\_\_\_ THONON  
**agglomération**

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

## Table des matières

|  |          |
|--|----------|
| <b>LES GRANDES ORIENTATIONS</b>  | <b>4</b> |
| • Orientation 1 : Assurer l'équilibre résidentiel et favoriser l'accès au logement sur le territoire...  | 4        |
| • Orientation 2 : Favoriser un développement de l'habitat durable et respectueux de l'environnement..... | 6        |
| • Orientation 3 : Favoriser la concertation autour des projets .....                                     | 9        |

## La charte habitat de Thonon Agglomération

Cette charte de l'habitat porte la vision politique de Thonon Agglomération pour **améliorer la qualité des opérations publiques/privées et leur adéquation avec les besoins des habitants.**

Il s'agit d'un document construit en parallèle de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat, permettant ainsi de faciliter l'appropriation des **enjeux stratégiques de Thonon Agglomération pour son développement résidentiel.**

La charte et ses principes s'adressent à **l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement intervenant sur le territoire de l'agglomération.** Ce document a ainsi vocation à partager les enjeux et perspectives avec tous les porteurs de projet, promoteurs, bailleurs sociaux, associations, ... souhaitant déployer une offre sur Thonon Agglomération.

*Pour davantage de précisions et d'échanges sur ces sujets, vous pouvez contacter le service habitat de l'agglomération.*

Cette charte s'organise autour de **trois grandes orientations** :

- I. Assurer l'équilibre résidentiel et favoriser l'accès au logement sur le territoire ;
- II. Favoriser un développement de l'habitat durable et respectueux de l'environnement ;
- III. Favoriser la concertation autour des projets

## LES GRANDES ORIENTATIONS

### **Orientation 1 : Assurer l'équilibre résidentiel et favoriser l'accès au logement sur le territoire**

Thonon Agglomération souhaite renforcer la capacité du territoire à accompagner et fluidifier les **parcours résidentiels de l'ensemble des habitants**. Du fait de sa forte attractivité, le territoire est marqué par **des prix élevés – accession et location – et par un marché tendu**.

La vision du territoire invite de ce fait à porter une attention particulière à un développement résidentiel équilibré, répondant d'une part à la demande s'exerçant sur la centralité, mais également à veiller à une production déployée de manière équilibrée sur l'ensemble de l'agglomération.

Il s'agit également de pouvoir répondre aux **besoins émanant de divers publics** : les publics les plus précaires, mais également les jeunes actifs, les décohabitants ou encore les personnes âgées.

1. Assurer un développement du logement social qui favorise le rééquilibrage de l'offre sur le territoire et réponde à la pluralité des besoins

#### LES ORIENTATIONS DE THONON AGGLOMERATION :

- **Développer les logements sociaux** notamment en PLAI, avec une attention quant à sa répartition territoriale : en priorité sur la commune de la couronne la plus peuplée de Thonon-les-Bains hors pôles structurants et les quartiers où le logement social est le plus concentré (le Quartier Politique de la Ville Collonges Sainte-Hélène notamment).
- **Développer les petites typologies de logements sociaux** T2 et T3, notamment dans les communes bien dotées en transports et en équipements : en priorité, communes SRU et celles appartenant à la première couronne et respecter les objectifs de répartition entre les typologies définies dans le Programme Local de l'Habitat (PLH).
  - Une nuance à porter sur certaines communes dotées d'un parc suffisant en petites typologies, sur lesquelles une demande en T3-T4 s'exprime de manière plus forte au regard de l'existant (Cervens, Excenevex, Massongy, Messery). Aussi, **la programmation devra de manière générale tenir compte des équilibres entre typologies et demandes sur les communes concernées** (ces équilibres pouvant évoluer dans le temps).

- Développer le **conventionnement et l'intermédiation locative** pour renforcer l'offre à destination des publics les plus modestes dans le parc privé.

Dans ce cadre, Thonon Agglomération veillera à développer les partenariats nécessaire et se tiendra à l'écoute des projets pouvant être déployés sur le territoire.

*NB – L'intermédiation locative permet la location d'un bien par le biais d'un « tiers », une agence immobilière à vocation sociale (AIVS) ou un organisme agréé, qui aura en charge la gestion locative du bien. Ce dispositif sécurise la location, à destination de ménages précaires (loyers minorés), dans le cadre soit d'une « location/sous location » (organisme agréé) ou d'un mandat de gestion (AIVS).*

- Avoir une attention particulière quant à la production de logements intermédiaires « PINEL institutionnel » et veiller à ce que le développement de cette offre soit en adéquation avec les besoins du territoire.

## 2. Encourager le développement d'une offre en accession sociale à la propriété maîtrisée

### LES ORIENTATIONS DE THONON AGGLOMERATION :

- Poursuivre le développement des opérations en **accession sociale, notamment via les dispositifs de démembrement du foncier** (Bail Réel Solidaire et Bail Réel Immobilier Longue durée)

5

Dans ce cadre, Thonon Agglomération souhaite améliorer la connaissance des besoins en accession sociale : toute étude et veille permettant de quantifier ces besoins pourront associer / être transmis à l'agglomération pour partager cette connaissance.

- Viser une accessibilité financière des logements en accession, en veillant à la tenue des chiffrages initiaux à chaque étape de la construction (du projet à la livraison).

## 3. Favoriser la mixité sociale au sein des opérations pour répondre à une diversité de besoins – tous logements confondus (parc social et privé)

### LES ORIENTATIONS DE THONON AGGLOMERATION :

- Concernant les statuts d'occupation : **favoriser la cohabitation d'une offre en logements en accession et en locatif** dans une même opération pour des projets de taille importante.
- Veiller à organiser une **répartition équilibrée entre différentes typologies de logements** (petites, moyennes et grandes) au sein d'une même opération.

- Assurer un **développement de produits répondant à la pluralité des besoins** : un développement équilibré entre l'accueil des familles (vocation des communes de première couronne et villages, maintien et accueil de familles sur la centralité urbaine) et la réponse aux besoins des ménages composés d'une ou deux personnes : une demande importante sur la centralité, mais également un besoin existant sur la première couronne (jeunes en début de parcours résidentiel, actifs d'un bassin d'emploi, desserement des ménages, etc.).

#### 4. Développer une offre de logements adaptés aux besoins des publics spécifiques

##### LES ORIENTATIONS DE THONON AGGLOMERATION :

- **Déployer l'offre en logements accompagnés** prévue dans le plan gouvernemental du « **Logement d'abord** » en engageant des projets reposant sur une collaboration agglomération/gestionnaires et s'attacher à faire le lien avec les orientations du PDALHPD révisé en 2018.
- Apporter une offre complémentaire pour les besoins des jeunes actifs, notamment pour les saisonniers et apprentis.
- Veiller à développer une offre à destination des personnes âgées et/ou handicapées en cohérence avec leurs besoins et leurs revenus, induisant notamment une observation et une maîtrise du développement des résidences seniors/services (offre publique et privée).

## Orientation 2 : Favoriser un développement de l'habitat durable et respectueux de l'environnement

La dynamique de construction sur l'agglomération a été très forte sur la dernière décennie, portée par Thonon-les-Bains, les pôles structurants, ainsi que par les villages, soulevant des enjeux de maîtrise de la consommation foncière, mais aussi de qualité urbaine et architecturale des constructions. Thonon Agglomération souhaite pouvoir **concilier les enjeux de densification avec le respect de la qualité du cadre de vie et de l'identité paysagère et architecturale du territoire.**

Par ailleurs, Thonon Agglomération entend s'engager à **renforcer la performance énergétique des constructions et à garantir la qualité d'usage des logements**, ainsi que leur adaptation à l'évolution des modes de vie.

## 1. Favoriser une urbanisation et une mobilité durables

### LES ORIENTATIONS DE THONON AGGLOMERATION :

- Adopter des formes urbaines plus denses et moins consommatrices de foncier, type collectif pour les communes urbaines/périurbaines et habitat intermédiaire pour les autres communes afin de mieux optimiser le potentiel constructible du site.
- Privilégier la réalisation de logements limitant les déplacements et favorisant les mobilités douces :
  - A proximité des bassins d'emplois, afin de réduire les déplacements domicile-travail (également dans une logique de réponse aux besoins des plus précaires ou travailleurs à faibles revenus, pour lesquels le poste de dépense lié aux déplacements domicile-travail peut s'avérer important) ;
  - A proximité des transports en commun, des équipements et des commerces.
- Adapter le nombre de places de stationnement en fonction de la proximité des infrastructures de transport (Léman Express notamment).
- Favoriser le développement des mobilités douces par des aménagements adaptés (vélos et piétons).

---

7

## 2. Favoriser l'intégration des constructions dans leur environnement

### LES ORIENTATIONS DE THONON AGGLOMERATION :

- Favoriser la recherche d'une unité et d'une cohérence architecturale avec les constructions voisines en prêtant attention aux gabarits des constructions, à leur alignement, aux façades, ainsi qu'aux matériaux utilisés :
  - Avoir une approche différenciée selon les secteurs du territoire et les typologies de communes en fonction des caractéristiques architecturales et paysagères spécifiques identifiées (lien avec la charte paysagère et architecturale réalisée par le SIAC) ;
  - Permettre le développement de formes urbaines contemporaines et innovantes bien insérées dans leur environnement. Une architecture plus vertueuse et durable doit être promue, en veillant à son intégration dans le tissu bâti existant.

- Privilégier dans la mesure du possible le **stationnement enterré ou couvert et regroupé**;
- Porter une attention particulière au **traitement des espaces extérieurs, verts et des clôtures et des continuités paysagères** ;
- Veiller à minimiser l'impact des constructions sur le voisinage (vues, ensoleillement, murs pignons, ...) ;
- Optimiser la gestion de l'eau et privilégier le traitement à la parcelle.

### 3. Améliorer le confort d'usage des logements et des bâtiments

#### LES ORIENTATIONS DE THONON AGGLOMERATION :

- Prévoir dans la mesure du possible des prolongements extérieurs aux logements (balcons, terrasses) ;
- **Réserver des espaces de stockage (cave par exemple)** afin d'éviter tout stockage excessif sur les prolongements extérieurs ou dans les parties communes ;
- **Prévoir des espaces partagés favorisant le lien social** au sein ou à l'extérieur des constructions (jardins partagés, ...) ;
- **Garantir la bonne accessibilité des locaux partagés** (local-déchet, local poussettes et/ ou vélos) en privilégiant leur localisation en rez-de-chaussée ;
- **Mener une réflexion sur l'évolutivité et la réversibilité de l'habitat** (changement possible de l'agencement des pièces des logements, possibilité offerte de fermer ou ouvrir simplement la cuisine...).

### 4. Veiller à la performance énergétique des bâtiments et des logements

#### LES ORIENTATIONS DE THONON AGGLOMERATION :

- **Favoriser l'implantation bioclimatique des bâtiments** (implantation, orientation, protection contre les nuisances, niveau d'isolation et optimisation des apports en lumière naturelle).
- Encourager le **recours aux réseaux de chaleur existants et aux énergies renouvelables**.
- Proscrire les matériaux générant des impacts négatifs en termes de santé.

- Favoriser l'utilisation de matériaux issus du recyclage, de sources renouvelables ou naturelles éco-conçus et de sources locales d'approvisionnement afin de favoriser les circuits courts.
- Veiller à la végétalisation et à anticiper les modalités d'entretien des espaces verts.
- Envisager des actions d'accompagnement et de pédagogie envers les habitants en les sensibilisant aux bonnes pratiques d'entretien de leur logement et aux éco-gestes.

## 5. Réinvestir le parc existant pour développer l'offre de logement

### LES ORIENTATIONS DE THONON AGGLOMERATION :

- Encourager les opérations de réinvestissement du parc existant pour la création de logements, via les acquisitions-améliorations notamment.
- Apporter des réponses à la réhabilitation des logements pour les propriétaires et copropriétaires de logements vacants/vétustes.

## Orientation 3 : Favoriser la concertation autour des projets

---

9

Afin de répondre de manière cohérente et collaborative aux enjeux et exigences précédemment exposées, l'agglomération souhaite également soutenir la concertation, tant avec les acteurs de l'habitat qu'avec les habitants.

Il s'agit également de favoriser la mise en œuvre opérationnelle de la présente charte.

### 1. Renforcer le partenariat entre Thonon Agglomération, les communes et les porteurs de projet pour garantir la prise en compte de la charte habitat

#### LES ORIENTATIONS DE THONON AGGLOMERATION :

- Des modalités de collaboration sont à intégrer dans les différentes étapes d'un projet d'Habitat.
- Concernant les projets intégrant du logement social.

Des échanges réguliers devront être organisés entre l’agglomération, la commune concernée par l’opération et le porteur de projet afin de s’assurer de la prise en compte des principes et des recommandations de la présente Charte :

- En phase définition projet : le porteur de projet devra **prendre attache avec l’agglomération en amont du dépôt du permis de construire** pour organiser une rencontre réunissant l’agglomération, la commune, le promoteur, voire le bailleur.

Cette rencontre devra permettre d’aborder a minima les points suivants :

- Pré-programmation : logements locatifs sociaux, accession sociale, logements intermédiaires
- Association des bailleurs sociaux
- Intégration paysagère
- Performance énergétique
- Espaces communs (dont gestion)
- Stationnements (dont gestion)
- Information sur le projet auprès des habitants (voire commercialisation).

- Il devra par la suite fournir au service habitat de l’agglomération et à la commune concernée les documents suivants :

*Documents à fournir (non limitatif) – Lien avec le dossier de demande de subvention :*

- Plan de masse du projet inséré dans son environnement ;
- Fiche technique du projet comprenant les étapes et modes de construction, ainsi que la programmation de l’ensemble du projet (dont typologie et équilibre financier relatif) ;
- Eléments documentaires présentant les choix architecturaux du projet et son intégration dans l’environnement urbain proche ;
- La liste des matériaux envisagés ;
- La présentation des potentiels impacts du projet sur les équipements publics (scolaires, utilisation de l’espace public notamment stationnement, réseaux, etc.).

*NB - A ce titre, **une fiche-navette sera établie par le service habitat de l'agglomération, reprenant l'ensemble des critères de la Charte, que le porteur de projet devra renseigner pour montrer le respect des préconisations de la Charte.***

## Positionner l'habitant au cœur des projets d'habitat

Thonon Agglomération souhaite valoriser et intégrer pleinement les habitants en tant qu'acteurs de leur logement, que ce soit dans l'élaboration de projets tels que les nouvelles formes d'habitat participatif, que dans leur responsabilité pour une gestion sobre de leur lieu de vie.

### LES ORIENTATIONS DE THONON AGGLOMERATION :

- Développer l'information des habitants sur les nouveaux projets de construction et ce à des étapes clefs du projet : contribuer à une meilleure acceptation de l'évolution de l'urbanisation du territoire, notamment auprès des riverains (panneaux d'information illustrés...)
- Responsabiliser les occupants dans la gestion sobre de leur logement : sensibiliser les occupants aux éco-gestes, les informer de façon précises et accessibles de l'utilisation des équipements technologiques installés dans leur logement (guide...)...

Cela inclut également un recours adapté de la domotique dans les opérations.

- Soutenir les démarches participatives : de l'association des futurs occupants des logements par le porteur de projet à la réalisation d'habitat participatif.

Les porteurs de projet devront également informer le service Habitat de l'évolution des actions entreprises.

---

POUR PLUS D'INFORMATIONS :  
SERVICE HABITAT DE THONON AGGLOMERATION  
ANTENNE DE BALLAISON