

PLUi-HM Thonon Agglomération



5 – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE

B - HABITAT

Document arrêté le : 10 février 2025

Document approuvé le : 16 décembre 2025

Le Président :

SOMMAIRE

Introduction :	4
Axe 1 : Produire une offre de logements de qualité et diversifiée	5
La nécessaire programmation du développement de l'offre de logements dans le PLUI-HM pour tenir compte des ressources et des équilibres territoriaux	5
Les outils mobilisés	10
Axe 2 : Stimuler l'intervention sur le parc existant	23
Objectifs de lutte contre la vacance	23
Objectifs de lutte contre l'habitat indigne	23
Objectifs de conventionnement du parc privé	23
Axe 3 : Piloter et animer la politique de l'habitat	25
Les principes de coopération intercommunale	25

LES GRANDS AXES :



Axe 1 : Produire une offre de logements de qualité et diversifiée

Axe 2 : Stimuler l'intervention sur l'habitat existant

Axe 3 : Piloter et gouverner cette nouvelle stratégie mise en place pour l'habitat



Introduction :

Cadrage réglementaire

Créées par la loi portant Engagement National pour l'Environnement de 2010 (dite loi Grenelle II), les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sont des pièces opposables du PLUi-HM, c'est-à-dire que les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent leur être compatibles.

Elles peuvent donc permettre d'identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer, définir des principes en termes de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville, d'urbanisation adaptée aux tissus urbains environnants ou aux objectifs de protection patrimoniale, etc.

Les OAP sont régies par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme et précisent que : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35".

Ainsi le présent document expose les orientations thématiques habitat retenues dans le cadre du PLUIHM de Thonon Agglomération.

De ce fait, toutes les opérations de constructions ou d'aménagement doivent être compatibles avec les présentes orientations d'aménagement. Elles permettent ainsi de répondre aux ambitions et enjeux affichés au sein du PADD. Le PADD traduit l'ambition politique de la collectivité pour la durée du PLUIHM.



Axe 1 : Produire une offre de logements de qualité et diversifiée

La nécessaire programmation du développement de l'offre de logements dans le PLUI-HM pour tenir compte des ressources et des équilibres territoriaux

Le PLUIHM définit les principes de la programmation en logements sur le territoire pour les prochaines années.

Thonon Agglomération souhaite s'inscrire pleinement dans un accompagnement au développement maîtrisé, tout en préservant les ressources locales. Cela est possible en adaptant les objectifs d'aménagements aux différentes typologies d'espaces présentes dans les communes. Le scénario de développement du territoire retenu par les élus a été fixé à 12 000 logements.

Afin de tenir compte tenu du potentiel de logements identifiés, notamment via les dents creuses qui ne seront pas toutes mobilisées durant le temps du PLUIHM (phénomène de rétention foncière, blocage de certains projets...) et les coups partis, la trajectoire a été portée à 12 500 logements.

Armature territoriale ¹	Objectifs de production de logements	Part dans la production de logements sur le territoire
Cœur urbain	2400	19%
Pôle d'interface	1400	11%
Pôle structurant	4800	38%
Village	3900	31%
Total	12 500	100%

Les outils réglementaires à saisir pour assurer la maîtrise foncière sont mentionnés ci-après. La signature de conventions de portage avec l'EPF 74, adossée à l'actualisation du Plan d'Actions Foncières déjà en place, permettra de mener à bien certains projets sur le territoire.

Le territoire porte l'ambition d'avoir une stratégie de développement durable, de transition énergétique et écologique. Pour se faire, la préservation des ressources, notamment en eau, est placée au cœur des préoccupations pour anticiper les éventuels impacts du dérèglement climatique. Thonon Agglomération se veut **un territoire résilient**. La politique Habitat poursuit l'objectif de favoriser la densification des zones déjà urbanisées, par le renouvellement urbain ; et de limiter l'extension urbaine sur les terres agricoles pour préserver les espaces naturels. Cela fera l'objet de **mesures incitatives**.

Thonon Agglomération souhaite intervenir dans la conception et la réalisation d'opérations plus vertueuses. En ce sens, la **Charte Habitat et le Schéma Directeur des Energies** serviront de guides pour les professionnels de l'habitat : les principes et les attendus des collectivités y sont inscrits. Un accompagnement spécifique sera mis en place pour aider à la prise en compte de la Charte et du

¹ Cœur urbain : Thonon-les-Bains

Première couronne : Allinges, Anthy-sur-Léman, Margencel

Pôles structurants : Bons-en-Chablais, Douvaine, Perrignier, Sciez, Veigy-Foncenex

Villages : Armoy, Ballaison, Brenthonne, Cervens, Chens-sur-Léman, Draillant, Excenevex, Fessy, Loisin, Lully, Lyaud, Massongy, Messery, Nernier, Orcier, Yvoire



Schéma Directeur dans les projets, afin de garantir leur intégration effective et de faciliter leur application par tous les acteurs concernés.

Thonon Agglomération s'engage dans la **production sur l'ensemble des communes d'une offre de logements locatifs sociaux et accession abordable pérenne (BRS)** – appelée production encadrée dans le présent document – pour répondre aux besoins de la population résidente. Cette volonté de développement quantitatif du parc de logements sociaux se double de la volonté de le développer en cohérence avec la structure du territoire. Sur le territoire, 6 communes sont concernées par les dispositions de l'article 55 de la loi SRU : Allinges, Bons-en-Chablais, Douvaine, Sciez, Thonon-les-Bains, Veigy-Foncenex (par anticipation). L'effort de rattrapage (déficit à combler) est un invariant. Le PLUIHM doit permettre de combler ce déficit sur les 12 ans du PLUIHM.

Commune	Total RP	Nombre LLS au sens SRU	% des LLS	Déficit en logements sociaux au 01/01/2023	Production de logements durant le PLUIHM	Production de logements encadrés durant le PLUIHM	Taux SRU 2035 (projection)
Allinges	2052	159	8%	354	942	456	21,8%
Bons-en-Chablais	2484	268	11%	353	966	341	18,3%
Douvaine	3114	493	16%	286	923	380	22,3%
Sciez	2769	388	14%	304	1068	353	19,3%
Thonon	17919	4270	23,8%	210	2442	610	25,0%
Veigy-Foncenex	1753	214	12%	224	989	434	24,2%

La méthode pour définir des objectifs de logements encadrés par commune, et la ventilation par type de levier mobilisable :

- Inscription dans le PADD d'un objectif d'offre encadrée commune par commune
- Définition de servitudes de mixité sociale dans les OAP sectorielles
- Définition de servitudes de mixité sociale dans le règlement de zonage (en diffus, en renouvellement urbain)

Lorsque la mobilisation de ces différents leviers ne permet pas l'atteinte de l'objectif fixé pour les communes concernées, plusieurs leviers complémentaires ont été définis :

- Des emplacements réservés de mixité sociale, inscrits au règlement
- Des objectifs en matière d'intervention foncière et de conventionnement de l'offre, impliquant la mobilisation des collectivités (maîtrise foncière) pour réaliser ces objectifs. Par ailleurs, ces objectifs permettent de combler l'absence de programmation sur certains secteurs (projets urbains à consolider et qui feront l'objet d'une modification ultérieure du document d'urbanisme).



Programmation communale des logements produits selon le type de foncier mobilisé

Production de logements						
	Armature primaire du SCoT	En OAP	En divisions parcellaires	En dents creuses	En renouvellement urbain (hors OAP)	Total
Thonon-les-Bains	Cœur urbain	1159	117	759	407	2442
Bons-en-Chablais	Pôle structurant	253	115	437	161	966
Douvaine	Pôle structurant	471	46	252	154	923
Perrignier	Pôle structurant	146	64	255	93	558
Sciez	Pôle structurant	264	154	472	178	1068
Veigy-Foncenex	Pôle structurant	430	69	325	165	989
Allinges	Pôle d'interface	546	60	179	157	942
Anthy-sur-Léman	Pôle d'interface	145	44	170	72	431
Armoy	Village	89	50	115	0	254
Ballaison	Village	75	17	112	0	204
Brenthonne	Village	74	5	98	0	177
Cervens	Village	40	10	87	0	137
Chens-sur-Léman	Village	202	35	217	0	454
Draillant	Village	9	13	44	0	66
Excenevex	Village	82	18	109	0	209
Fessy	Village	35	23	173	0	231
Loisin	Village	133	36	151	0	320
Lully	Village	51	9	60	0	120
Lyaud	Village	69	44	215	0	328
Margencel	Village	31	18	75	0	124
Massongy	Village	66	31	105	0	202
Messery	Village	164	38	228	0	430
Nernier	Village	28	30	73	0	131
Orcier	Village	31	21	100	0	152
Yvoire	Village	42	11	53	0	106
TOTAL		4633	1078	4864	1386	11962



Programmation communale des logements produits, dont offre encadrée, selon le type de foncier mobilisé

Commune	Nombre de logements	Dont offre encadrée (LLS / accession sociale pérenne)	Part de l'offre encadrée dans la production	Offre encadrée en OAP*	Offre encadrée en diffus	Offre encadrée en renouvellement urbain	Offre encadrée en emplacement réservé	offre encadrée via intervention foncière**
Thonon-les-Bains	2442	610	25%	299	14	102	0	195
Bons-en-Chablais*	966	341	35%	101	122	64	54	0
Douvaine	923	380	41%	158	103	62	57	0
Perrignier	558	175	31%	38	100	37	0	0
Sciez*	1068	353	33%	103	144	71	11	23
Veigy-Foncenex	989	434	44%	235	98	66	35	0
Allinges	942	456	48%	299	63	63	31	0
Anthy-sur-Léman	431	107	25%	29	49	29	0	0
Armoy	254	54	21%	22	32	0	0	0
Ballaison	204	67	33%	31	27	0	8	0
Brenthonne	177	46	26%	18	24	0	4	0
Cervens	137	48	35%	8	40	0	0	0
Chens-sur-Léman	454	147	32%	43	81	0	22	0
Draillant	66	18	27%	0	7	0	11	0
Excenevex	209	48	23%	23	25	0	0	0
Fessy	231	53	23%	8	45	0	0	0
Loisin	320	75	23%	39	36	0	0	0
Lully	120	24	20%	0	15	0	6	3
Lyaud	328	100	31%	10	90	0	0	0
Margencel	124	26	21%	8	18	0	0	0
Massongy	202	40	20%	20	17	0	0	4
Messery	430	98	23%	42	54	0	2	0
Nernier	131	26	20%	0	19	0	0	7
Orcier	152	34	22%	5	29	0	0	0
Yvoire	106	41	38%	6	35	0	0	0
TOTAL	11962	3802	32%	1547	1287	494	242	232

*Certaines OAP ont une programmation non-stabilisée aujourd'hui : cette colonne est un objectif global à l'échelle de la commune.

** La part de l'offre encadrée via l'intervention foncière a été majorée pour 2 communes, en raison :

- Sciez : identification de secteurs sur lesquels une réflexion est en cours, mais non suffisamment avancés pour être identifiés au PLUiHM (pas d'outils mobilisés). Une analyse spécifique sera menée dans le cadre de l'actualisation du Plan d'Action Foncière prévue en 2025.
- Bons : passage d'OAP en zone 2 AU du fait d'une problématique d'eau potable et d'assainissement, situation qui devrait évoluer pendant la période du PLUiHM.



- Les OAP sectorielles

Le PLUi inscrit des OAP sectorielles pour l'ensemble des zones à urbaniser (AU), soit des espaces non-construits supérieur à 2 500m² et au sein de certaines zones U en renouvellement urbain. Les OAP sont un levier important pour permettre la production de logements sociaux au sein d'un espace dont l'aménagement est pensé en amont du projet. Pour les OAP couvrant des secteurs en renouvellement urbain et en comblement (zones U), le SMS s'applique, sauf si l'OAP prévoit un taux de réalisation de logements sociaux différent (l'OAP prévaut sur le SMS). Pour les OAP en zones AU, une part de logements sociaux à réaliser, en nombre de logements et en surface de plancher est définie à l'échelle de l'opération d'ensemble.

Précision : certaines **OAP sectorielles ne précisent pas le volume de logements programmés. En effet, ces projets ne sont pas suffisamment matures pour intégrer une programmation précise. C'est pourquoi, une première estimation a été apportée et sera précisée dans le cadre d'une modification ultérieure du document d'urbanisme A défaut, la servitude de mixité sociale correspondant au zonage s'appliquera.**

Commune	Armature primaire du SCoT	Armature interne	Production de logements en OAP	Offre encadrée en OAP*	Dont coups partis
Thonon-les-Bains	Cœur urbain	Cœur urbain	1159	299	96
Bons-en-Chablais	Pôle structurant	Pôle structurant	253	101	0
Douvaine	Pôle structurant	Pôle structurant	471	158	24
Perrignier	Pôle structurant	Pôle structurant	146	38	24
Sciez	Pôle structurant	Pôle structurant	264	103	61
Veigy-Foncenex	Pôle structurant	Pôle structurant	430	235	0
Allinges	Pôle d'interface	Pôle d'interface	546	299	66
Anthy-sur-Léman	Pôle d'interface	Pôle d'interface et touristique	145	29	22
Armoy	Village	Village	89	22	15
Ballaison	Village	Village	75	31	0
Brenthonne	Village	Village	74	18	18
Cervens	Village	Village	40	8	0
Chens-sur-Léman	Village	Village structurant et touristique	202	43	0
Draillant	Village	Village	9	0	0
Excenevex	Village	Village touristique	82	23	0
Fessy	Village	Village	35	8	0
Loisin	Village	Village structurant	133	39	17
Lully	Village	Village	51	0	0
Lyaud	Village	Village	69	10	0
Margencel	Village	Village structurant et touristique	31	8	0
Massongy	Village	Village structurant	66	20	0
Messery	Village	Village touristique	164	42	9
Nernier	Village	Village touristique	28	0	0
Orcier	Village	Village touristique	31	5	0
Yvoire	Village	Village touristique	42	6	0
Total			4633	1547	258

*Certaines OAP ont une programmation non-stabilisée aujourd'hui : cette colonne est un objectif global à l'échelle de la commune.



- **Les emplacements réservés de mixité sociale (ERMS) :**

Ces secteurs sont définis au sein du règlement graphique et littéral. Ils concernent, pour l'habitat, des emplacements sur lesquels la commune souhaite réaliser un projet intégrant du logement social et s'engage à se porter acquéreur en cas d'intention d'aliéner.

La mobilisation des différents outils réglementaires pour chaque commune est précisée dans les fiches communales et permet d'estimer le potentiel de production. Leur combinaison permet :

- Une adaptation aux réalités opérationnelles et aux projets urbains des communes. Ainsi, de manière dérogatoire, certains emplacements réservés intégreront une mixité dans la programmation, incluant des logements sociaux et des logements libres afin de favoriser l'équilibre d'opération (opération de réhabilitation/transformation d'usage).
- Une prise en compte de l'offre déjà présente pour éviter une concentration du parc social sur certains quartiers,
- La concentration de la production sur certains secteurs plus pertinents en raison principalement de la proximité de l'offre de transports en commun et des services.

Commune	Nombre d'emplacements réservés de mixité sociale	Estimation de logements sociaux pouvant être réalisés parmi les emplacements réservés
Allinges	2	27
Bons-en-Chablais	4	31
Brenthonne	1	5
Chens-sur-Léman	1	8
Douvaine	3	53
Draillant	1	9
Lully	1	8
Messery	1	5
Sciez	1	20
Veigy-Foncenex	4	40
Total général	19	206



- **Les secteurs de mixité sociales (SMS) :**

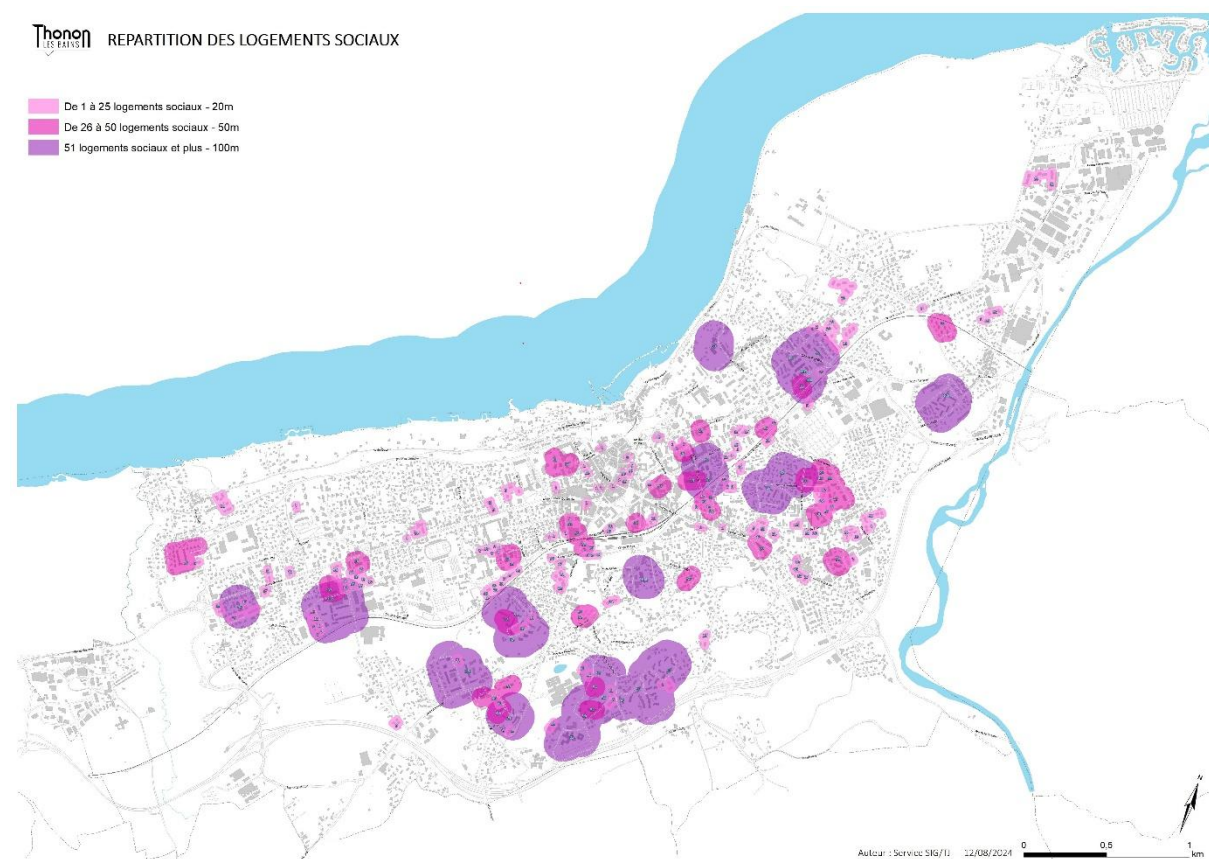
Les secteurs de Mixité sociale (SMS) prescrivent réglementairement au sein de certaines zones délimitées, une part de la surface de plancher et du nombre de logements à dédier au logement social, dès lors que l'opération dépasse un certain seuil. La règle relative à la mixité sociale est inscrite à l'article 3 dans le règlement de chaque zone, elle s'applique pour chaque permis de construire.

Principes d'application du SMS :

- En zone UA / UB / UC, UD, UH, hors Thonon-les-Bains :
 - Les opérations inférieures à 5 logements ne sont pas concernées par cette servitude
 - Toute opération de 5 à 9 logements devra comporter 30% de logements locatifs sociaux (arrondi à l'entier inférieur)
 - Toute opération supérieure ou égale à 10 logements devra comporter 40% de logements locatifs sociaux minimum (arrondi à l'entier supérieur)
- En zone UA / UB à Thonon-les-Bains :
 - Toute opération d'habitat de plus de 2 000m² de surface de plancher et plus, doit affecter au minimum : 25% des logements à des logements sociaux locatifs sociaux , (arrondis à l'entier supérieur).
- En zone UC / UD à Thonon-les-Bains :
 - Toute opération d'habitat de plus de 1 050 m² de surface de plancher et plus, doit affecter au minimum : 25% des logements à des logements locatifs sociaux,) (arrondis à l'entier supérieur).



Pour la commune de Thonon-les-Bains, une dérogation à cette règle est permise au sein des secteurs intégrant une proportion significative de logements sociaux (Quartier en Politique de la Ville et Quartiers de Veille Active). Aussi, la servitude de mixité sociale ne s'applique pas sur le quartier prioritaire Collonges Saint-Hélène, et ce en lien avec le principe général prôné par la DHUP, qui est de ne pas délivrer d'agrément de logement social (hors PLS) dans les QPV, a fortiori si le QPV comprend plus de 50 % de LLS ou fait l'objet d'un projet ANRU. Le règlement graphique du PLU précise les secteurs couverts par cette dérogation.



Cartographie des logements sociaux avec :

- Zone tampon de 20m sur les bâtiments de 1 à 25 logements sociaux
- Zone tampon de 50m sur les bâtiments de 26 à 50 logements sociaux
- Zone tampon de 100m sur les bâtiments de 51 et + logements sociaux

- Les principes concernant la taille des logements sociaux

Les logements sociaux devront respecter la surface minimale d'habitation, au même titre que les logements libres, pour respecter l'ensemble des critères de décence (décret n° 87-149), mais aussi pour répondre à l'arrêté du 11 mai 1990 relatif aux normes de surface et d'habitabilité des logements financés au moyen de prêts aidés par l'Etat pour l'accession à la propriété (secteur diffus).

Surfaces minimums des bâtiments selon le nombre de pièces			
Type	Nb pièces	Surface min. neuf (en m²)	Surface min. rénovation (en m²)
F 1	1	30	27
F 2	2	46	41
F 3	3	60	54
F 4	4	73	66
F 5	5	88	79
F 6	6	99	89
F 7	7	114	103

Le logement social peut être réalisé sous des formes diverses. Certaines de ces formes garantissent la pérennité de la vocation sociale des logements, d'autres ne produiront du logement social que pour une durée limitée, pouvant être très courte (6 ans pour le Loc'Avantages). Le PLUIHM vise plus spécifiquement un type de logement social, en précisant la part de logements sociaux pérennes imposée dans le cadre des SMS ou des emplacements réservés.

Le logement locatif social (LLS) pérenne

Les logements locatifs sociaux conventionnés à l'APL et portés par des bailleurs sociaux institutionnels ont une vocation sociale pérenne. Faisant l'objet d'un conventionnement de type PLAI, PLUS ou PLS selon les niveaux de ressources de locataires, ils permettent de répondre durablement aux besoins des ménages modestes et intermédiaires.

A contrario, les produits de type usufruit locatif social (ULS), PLS privé ou Loc'Avantage dans le neuf correspondent à des dispositifs d'investissement destinés aux particuliers. Ils deviennent, à l'issue d'une durée de conventionnement qui peut être très courte (6 ans pour le Loc'Avantages), des logements libres vendus et/ou loués aux prix du marché, voire des résidences secondaires sur certains territoires.

C'est pourquoi, sont considérés comme logements locatifs sociaux pérennes dans la programmation, les logements faisant l'objet d'un conventionnement de type PLAI, PLUS ou PLS.

L'accession sociale pérenne

Le code de la construction de l'habitation (CCH) prévoit plusieurs types d'accession sociale avec pour chacun des règles et des plafonds de prix et de ressources (PSLA, accession sociale réglementée ou bail réel solidaire BRS).

À ce jour, le BRS est le seul type de logement en accession dont la vocation sociale est pérenne. Il permet, par ailleurs, d'assurer de manière pérenne un usage à titre de résidence principale.

A contrario, les clauses anti-spéculatives applicables au PSLA, à l'accession sociale réglementée ou celles qui peuvent être imaginées dans le cadre d'une définition locale de l'accession abordable présentent toujours une échéance (généralement 5 à 15 ans) au-delà de laquelle elles ne s'appliquent plus, avec en outre dans l'intervalle des possibilités de dédit associées généralement à des pénalités.



Ainsi à moyen, voire à court terme parfois, le logement revient sur le marché libre.

C'est pourquoi, sont considérés comme logements en accession abordable pérenne dans la programmation, les logements faisant l'objet de droits réels immobiliers octroyés via le bail réel solidaire.



Commune	Armature	Logements sociaux produits par mobilisation de la servitude de mixité sociale	
		En diffus	En renouvellement urbain
Thonon-les-Bains	Cœur urbain	14	102
Bons-en-Chablais	Pôle structurant	122	64
Douvaine	Pôle structurant	103	62
Perrignier	Pôle structurant	100	37
Sciez	Pôle structurant	144	71
Veigy-Foncenex	Pôle structurant	98	66
Allinges	Pôle d'interface	63	63
Anthy-sur-Léman	Pôle d'interface	49	29
Armoy	Village	32	0
Ballaison	Village	27	0
Brenthonne	Village	24	0
Cervens	Village	40	0
Chens-sur-Léman	Village	81	0
Draillant	Village	7	0
Excenevex	Village	25	0
Fessy	Village	45	0
Loisin	Village	36	0
Lully	Village	15	0
Lyaud	Village	90	0
Margencel	Village	18	0
Massongy	Village	17	0
Messery	Village	54	0
Nernier	Village	19	0
Orcier	Village	29	0
Yvoire	Village	35	0
Total général		1287	494

- **Les Contrats de Mixité Sociale (CMS) :**

Afin de favoriser une meilleure adaptation du dispositif SRU aux contextes et spécificités de certaines communes, la loi prévoit la possibilité d'abaisser de façon temporaire les objectifs de production à travers une contractualisation : le contrat de mixité sociale (CMS), signé entre l'État, la commune et l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre. Les communes d'Allinges et de Sciez sont signataires d'un CMS, à savoir un plan d'action spécifiques en vue d'atteindre les objectifs de production de logements abordables et facilitant l'accès aux financements et dispositifs d'accompagnement pour les projets de construction de logements sociaux et abordables, notamment par le biais d'une concertation renforcée entre les acteurs locaux.

Des CMS pour les périodes triennales à venir pourraient être signés lors des périodes triennales suivantes jusqu'à l'atteinte de l'objectif fixé par la loi.

- **Répartition des logements sociaux par financement :**

L'article [L.302-8 du CCH](#) impose une répartition équilibrée des logements financés au titre du rattrapage "SRU" :

- 30 % au moins de PLAI ou assimilés, dont 10% de PLAI adapté.



- 30 % au plus de PLS (...), ce taux étant abaissé à 20 % pour les communes comportant moins de 10 % de logements sociaux

Les communes non soumises à la loi SRU ne sont pas contraintes réglementairement dans la répartition des financements de logements sociaux. Les équilibres dépendent du volume et de la nature des projets.

Parmi les communes rurales et disposant d'une offre de services, de commerces et d'équipements limités, plusieurs enjeux sont à prendre en considération :

- Les logements financés en PLAI et PLS peuvent être délicats à attribuer ; les premiers en raison de plafonds de ressources très bas, tandis que les ménages doivent intégrer un budget mobilité relativement conséquent ; les seconds en raison des niveaux de loyers induits par ce type de financement, rapprochant cette offre du marché libre.

Ainsi, les communes devront viser la répartition établie dans le tableau suivant :

	PLAI (seuil min)	PLUS	PLS (plafond)
Commune soumise à l'article 55 de la loi SRU (hors Allinges)	30%	40%	30%
Allinges (jusqu'à dépassement de 10% de logements sociaux dans l'inventaire SRU)	30%	50%	20%
Communes pôles structurants / Pôle d'interface et touristique non soumis à la loi SRU (Perrignier, Anthy-sur-Léman)			
Village structurant et touristique (Chens-sur-Léman, Margencel)			
Autres communes (recommandation)			

Focus sur le PLAI adapté :

- Les logements financés en PLAI adapté doivent représenter 10% des logements sociaux agréés sur les communes soumises à la loi SRU et communes structurantes (pôles et villages structurants).

Bilan de la production et conséquences pour les communes

Pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, à l'issue de chaque période triennale, la commune ou l'EPCI établit un bilan portant en particulier sur le respect de ses engagements quantitatifs s'agissant du stock de logements sociaux mis en service ou financés sur la période et qualitatifs, s'agissant de la répartition équilibrée du flux de logements sociaux agréés (typologie PLAI, PLUS et PLS) ou conventionné (avec l'Anah à loyer social ou très social).

Le préfet de département vérifie le respect des objectifs de rattrapage quantitatifs et qualitatifs de la commune. Lorsque le bilan triennal conclut au non-respect de ces objectifs, le préfet peut prononcer la carence de la commune après l'en avoir informée et étudié sa situation. La carence est prononcée par un arrêté motivé pris après avis du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) et, le cas échéant, après avis de la commission nationale SRU (CCH : L.302-9-1).



Encadrement du logement locatif intermédiaire :

- Le logement locatif intermédiaire sera produit en complément du logement locatif social et de l'accession sociale pérenne, le locatif intermédiaire est donc décompté au sein de l'offre libre.
- Pour limiter le développement de cette offre, la production en logement locatif intermédiaire sera plafonnée à 5% de la production de logements par commune (hors commune de Thonon-les-Bains, en raison d'une stratégie de rééquilibrage de l'offre locative présente sur la commune avec une diversification souhaitée en direction des produits adaptés aux classes moyennes et supérieures).
- Les logements intermédiaires seront limités à 30% du volume de logements de l'opération, en complément d'un seuil de 25% minimum de logements locatifs sociaux au sein de cette même opération.

		Nombre de logement	Nombre <u>maximum</u> de LLI	Part maximum de LLI dans la production
Thonon-les-Bains	Pôle structurant	2442	269	11%
Bons-en-Chablais	Pôle structurant	966	29	3%
Douvaine	Pôle structurant	923	28	3%
Perrignier	Pôle structurant	558	17	3%
Sciez	Pôle structurant	1068	32	3%
Veigy-Foncenex	Pôle structurant	989	30	3%
Allinges	Pôle d'interface	942	28	3%
Anthy-sur-Léman	Pôle d'interface	431	13	3%
Armoy	Village	254	8	3%
Ballaison	Village	204	6	3%
Brenthonne	Village	177	5	3%
Cervens	Village	137	4	3%
Chens-sur-Léman	Village	454	14	3%
Drailant	Village	66	2	3%
Excenevex	Village	209	6	3%
Fessy	Village	231	7	3%
Loisin	Village	320	10	3%
Lully	Village	120	4	3%
Lyaud	Village	328	10	3%
Margencel	Village	124	4	3%
Massongy	Village	202	6	3%
Messery	Village	430	13	3%
Nernier	Village	131	4	3%
Orcier	Village	152	5	3%
Yvoire	Village	106	3	3%
Total général		11962	554	5%

Les opérations intégrant du logement locatif intermédiaire seront à réaliser en concertation avec les services de Thonon Agglomération, afin de veiller à leur insertion urbaine et à la réponse aux besoins du territoire.

Développement de l'accèsion encadrée au travers du bail réel solidaire

La loi "ELAN" de 2018 a intégré les logements BRS dans le décompte des logements sociaux prévu au titre de l'article 55 de la loi SRU. Pour les communes déficitaires au sens de la loi SRU, une trajectoire de rattrapage a été instaurée qui se traduit par des objectifs triennaux. Depuis 2013, ce rattrapage quantitatif s'est doublé d'une exigence qualitative : les logements comptabilisés doivent comporter au minimum 30% de PLAI, et maximum 30 % de PLS. Depuis le 1er janvier 2019, les logements faisant l'objet d'un BRS « accèsion » sont assimilés aux PLS et décomptés sans limitation de durée, à compter de leur mise en service. Pour les communes en rattrapage SRU, la production en BRS s'inscrit dans le volume maximum des 30% de logements PLS.

		BRS en OAP
Thonon-les-Bains	Pôle structurant	29
Bons-en-Chablais	Pôle structurant	0
Douvaine	Pôle structurant	26
Perrignier	Pôle structurant	0
Sciez	Pôle structurant	0
Veigy-Foncenex	Pôle structurant	43
Allinges	Pôle d'interface	68
Anthy-sur-Léman	Pôle d'interface	0
Armoy	Village	0
Ballaison	Village	0
Brenthonne	Village	0
Cervens	Village	0
Chens-sur-Léman	Village	0
Draillant	Village	0
Excenevex	Village	18
Fessy	Village	0
Loisin	Village	0
Lully	Village	0
Lyaud	Village	0
Margencel	Village	0
Massongy	Village	0
Messery	Village	0
Nernier	Village	0
Orcier	Village	0
Yvoire	Village	0
Total général		184

A l'échelle de Thonon Agglomération, il est prescrit que la part de BRS, par commune, peut aller jusqu'à 5% de la production neuve. Cette part de BRS est comptabilisée dans les objectifs de logements sociaux et vient en sus de la production de PLS. Les dispositions spécifiques pour les communes SRU évoquées supra, s'appliquent de fait et prévalent en cas de contradiction.

Développement de produits spécifiques :

- Logements adaptés aux gens du voyage et zonage spécifique

Des enjeux importants sont soulevés par le SDAGV en matière d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage. Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Haute-Savoie 2019-2025 de la Haute-Savoie révisé en 2018 fixe les nouveaux objectifs.

Commune	Terrains familiaux selon zonage		
	Ngv	Ngvs	Total général
Allinges, Thonon-les-Bains	1		1
Anthy-sur-Léman	1	1	2
Armoy		1	1
Ballaison	1		1
Bons-en-Chablais	1		1
Brenthonne	1		1
Cervens	1		1
Chens-sur-Léman	1		1
Douvaine	1		1
Draillant		1	1
Excenevex	1	2	3
Fessy	1		1
Loisin	1		1
Lully	1		1
Lyaud	1		1
Margencel	2		2
Margencel, Allinges	1		1
Massongy	1	1	2
Messery	1		1
Messery, Nernier	1		1
Orcier	1		1
Sciez	2	3	5
Thonon-les-Bains	3	1	4
Veigy-Foncenex	1		1
Yvoire		1	1
Total général	24	11	37

Des interventions foncières à conduire dans le cadre du plan d'actions foncières

Thonon Agglomération s'est doté d'un plan d'actions foncières (PAF), en partenariat avec les communes du territoire et l'EPF 74.

Un recensement des besoins en foncier, au vu des projets communaux et intercommunaux a été réalisé, ainsi qu'une première approche des outils/moyens à mobiliser pour acquérir ces tènements.

Ce travail a donné lieu à des fiches secteurs sur lesquels une intervention de l'EPF peut être sollicitée, sous réserve que le projet relève d'une des thématiques du Programme Pluriannuel d'Intervention de ce dernier. A cette fin, les modalités du partenariat entre l'agglomération et l'EPF régissant sa mise en œuvre doivent faire l'objet d'une convention cadre. Ce PAF est défini pour une durée de 20 ans et sera actualisé en tant que de besoin.

Les objectifs de ce plan sont les suivants :

1.1. Mieux anticiper les besoins fonciers des collectivités



1.2. Maîtriser l'action foncière pour maîtriser le projet

1.3. Systématiser l'intervention foncière des collectivités et de l'EPF 74

2.1. Encourager la mise en oeuvre d'une politique foncière territoriale

2.2. Disposer d'une ingénierie adaptée

Le PAF se base sur la création, le suivi et l'évolution de « fiches secteurs » permettant d'identifier les périmètres et les actions foncières à développer.

Ce plan d'actions foncières sera actualisé à l'approbation du PLUIHM, pour tenir compte des évolutions réglementaires et des opportunités identifiées par les communes.

Ce plan vise à accompagner les communes dans l'atteinte des objectifs fixés, en tant que maîtrise d'ouvrage d'une partie de la production de logements encadrés sur leur territoire.

Dans le cadre de l'OAP Habitat, Thonon Agglomération accompagnera les communes du territoire dans les projets impliquant une intervention foncière à destination de logement abordable pérenne (cf tableau p.9).



Axe 2 : Stimuler l'intervention sur le parc existant

Objectifs de lutte contre la vacance

Le territoire de Thonon Agglomération est fortement tendu, et les logements vacants doivent être mobilisés rapidement pour satisfaire les besoins. Ce sujet sera suivi dans le cadre de l'observatoire local de l'habitat.

Ainsi, le PLUIHM projette une stabilisation du taux de logements vacants sur le territoire, en veillant à ce que la production de logements ne vienne pas renforcer la part des logements vacants au sein du stock global.

Plusieurs moyens sont mis en œuvre pour lutter contre la vacance :

- L'accompagnement à la rénovation de l'habitat, au travers des dispositifs prévus dans le cadre du POA Habitat (Service public de la rénovation de l'habitat, accompagnement des propriétaires dans la rénovation thermique du parc locatif, intervention renforcée sur le parc de logements dégradés voire indigne, rénovation des copropriétés et des logements sociaux anciens).
- L'accompagnement de la dynamique de renouvellement urbain, permettant d'intervenir sur une offre de logements obsolète pour produire une offre adaptée aux besoins ;

Dans le cadre de la politique de l'habitat, Thonon Agglomération assurera un suivi des logements vacants, en mobilisant notamment les sources fiscales (données LOVAC) et accompagnera les communes et les opérateurs (bailleurs sociaux ou promoteurs) dans des actions de mobilisation des logements structurellement vacants (opérations en acquisition-amélioration, conventionnement avec travaux...)

Objectifs de lutte contre l'habitat indigne

Thonon Agglomération souhaite mener une lutte renforcée contre l'habitat indigne à travers sa cellule de veille et d'identification préalable à l'intervention sur les situations. Elle coordonne les actions, met en place une cellule de veille pour repérer les situations précaires et sensibilise le public. Pour ce faire, elle s'appuie sur un réseau de partenaires variés, notamment le Département, l'ADIL 74, l'ANAH, les services sociaux, les bailleurs, et les associations locales. Ainsi, en collaboration avec l'ensemble de ces acteurs, Thonon Agglomération travaille à identifier, intervenir et réhabiliter les logements indignes, tout en offrant un soutien direct aux personnes concernées.

Objectifs de conventionnement du parc privé

Le logement privé conventionné concerne tout logement mis en location par un propriétaire-bailleur, à prix maîtrisé et sous condition de ressources du locataire, en échange d'une déduction fiscale plus ou moins importante selon le niveau de loyer pratiqué. Ces logements sont inclus dans le décompte SRU. Le conventionnement permet de produire une offre locative sociale de manière diffuse et intégrée, dans le parc existant comme dans la production neuve, et peut être intéressant dans le cas de petites opérations prévoyant quelques logements sociaux.



Certaines communes disposent d'un parc de logements dont elles ont la gestion. Ces logements ne font pas toujours l'objet d'une convention. Aussi, le conventionnement de cette offre, avec ou sans travaux, participe au développement du parc social sur le territoire.

Les communes pourront saisir des opportunités foncières ou immobilières (logements vacants et/ou à la vente) pour atteindre les objectifs fixés ci-dessous.

Commune	Armature	LLS via intervention foncière / conventionnement
Thonon-les-Bains	Cœur urbain	195
Bons-en-Chablais	Pôle structurant	0
Douvaine	Pôle structurant	0
Perrignier	Pôle structurant	0
Sciez	Pôle structurant	23
Veigy-Foncenex	Pôle structurant	0
Allinges	Pôle d'interface	0
Anthy-sur-Léman	Pôle d'interface	0
Armoy	Village	0
Ballaison	Village	0
Brenthonne	Village	0
Cervens	Village	0
Chens-sur-Léman	Village	0
Draillant	Village	0
Excenevex	Village	0
Fessy	Village	0
Loisin	Village	0
Lully	Village	3
Lyaud	Village	0
Margencel	Village	0
Massongy	Village	4
Messery	Village	0
Nernier	Village	7
Orcier	Village	0
Yvoire	Village	0
		232

Axe 3 : Piloter et animer la politique de l'habitat

Les principes de coopération intercommunale

Le PLUIHM entérine le principe de coordination et de coopération entre les communes et l'EPCI autour de la planification urbaine et de l'aménagement.

En matière d'habitat, cette coopération pourra se traduire :

- Dans le **pilotage général de la politique locale de l'habitat**, définie à l'échelle de Thonon Agglomération et déclinée sur le territoire en fonction des besoins et des enjeux qui sont propres aux communes. La gouvernance se traduit par un comité de coordination / comité de pilotage fixant les principaux principes d'intervention.
- Dans le **financement de la politique locale de l'habitat** : statuer sur le financement de l'Agglomération et les financements complémentaires attendus de la part des communes pour des projets portant sur leur commune (contribution des communes à la politique de l'habitat)
- Dans la **mise en place de dispositifs thématiques et opérationnels** : contrat de mixité sociale, intervention sur le parc ancien. Les communes et l'Agglomération interviennent de manière étroite et dans le cadre de leurs compétences qui leurs sont propres. Apports de l'Agglomération : ingénierie / légitimité auprès des partenaires via sa compétence habitat / urbanisme ; apports de la commune : opérationnalité, proximité de terrain et prise de décision sur les projets la concernant.
- Dans le **suivi et l'observation de l'habitat et du foncier** : coopération communes / Agglomération dans la remontée des informations sur les projets.

Des actions sont à entreprendre, dont la **pérennisation d'un observatoire local de l'habitat (action n°2 du POA)**. L'évaluation de la politique de l'habitat et de la mise en œuvre de son programme d'actions, via un Observatoire portant sur l'ensemble des thématiques du programme, facilitera l'adaptation de la politique de l'habitat aux évolutions du territoire. Cet observatoire mobilise une série d'indicateurs qui permettent de mesurer l'avancement de la politique et de ses actions. Il convient donc de pérenniser l'Observatoire local de l'habitat et de compléter cet outil par un volet foncier (suivi de la consommation foncière notamment), pouvant être mutualisé dans le cadre d'observatoires supra communautaire tels que le SIAC, PMGF, voire l'observatoire local des loyers (OLL) du PSL-ADIL. Cet outil permettra d'évaluer et d'adapter les politiques mises en place pour mieux accompagner les besoins à venir. Les acteurs du territoire auront ainsi à disposition des éléments d'objectivation de la situation et des problématiques de l'habitat abordées.

La mise en place d'une **instance de suivi régulière (action n°1 du POA)** apparaît également indispensable. Le réseau des partenaires doit être sollicité pour la mise à jour et le partage des données et le suivi des actions de la politique de l'habitat. Ces partenaires seront regroupés au sein d'une instance, qui aura un rôle clé dans la réalisation et le suivi de la politique locale de l'habitat. Les organismes de logement social seront notamment des partenaires privilégiés de la mise en œuvre de cette politique habitat, au titre de leurs prérogatives en matière de développement de l'offre, de gestion sociale et de qualité de service. Sur le fond, cette instance de suivi devra garantir un niveau de débat satisfaisant entre l'ensemble des partenaires et construire une culture commune sur le territoire. L'échange sur les projets et la mise en commun des procédures / dispositifs jugés intéressants, des

difficultés rencontrées, est un pilier important pour l'appropriation et la dynamisation constante de la politique locale.

