



**PRÉFET  
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

# Annexe Habitat

## Table des matières

<b>1. LE RESPECT DES PRESCRIPTIONS NATIONALES.....</b>	<b>3</b>
1.1. ARTICLES L302-5 ET SUIVANTS DU CCH CRÉÉS PAR L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU ET MODIFIÉS NOTAMMENT PAR LA LOI 3DS....	3
1.2. LOI MONTAGNE ACTE 2 : LOGEMENTS DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS (ARTICLES L301-4-1 ET SUIVANTS DU CCH).....	3
<b>2.LES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES.....</b>	<b>4</b>
2.1 LE SCOT DU CHABLAIS.....	4
2.2 LE SCHEMA DES GENS DU VOYAGE.....	4
2.3 LE PLUiHM DOIT PRENDRE EN COMPTE LE 7 <sup>e</sup> PLAN PDALHPD (2021-2025).....	5
2.4 L'ARTICULATION DU PLUiHM AVEC L'ÉLABORATION D'UNE POLITIQUE PARTAGÉE DES ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS SOCIAUX, DE LA GESTION DE LA DEMANDE ET DE L'INFORMATION AUX DEMANDEURS.....	5
<b>3.LES PRINCIPALES DONNÉES EN MATIÈRE D'HABITAT.....</b>	<b>9</b>
3.1. UNE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS DYNAMIQUE.....	9
3.2. UN TAUX DE CHÔMAGE LÉGÈREMENT PLUS ÉLEVÉ QUE LA MOYENNE DÉPARTEMENTALE MAIS UNE HAUSSE DES TRAVAILLEURS FRONTALIERS.....	10
3.3. UN POTENTIEL EN TERMES DE RÉHABILITATION DU PARC PRIVÉ.....	10
3.3.1 Parc privé potentiellement indigne (PPPI).....	10
3.3.2 Copropriétés.....	11
3.3.3. Dossiers financés par l'Anah (2016-2020).....	11
3.3.4. Programmes en cours.....	11
.....	12
3.5. UN PARC LOCATIF SOCIAL INSUFFISANT AU REGARD DES BESOINS.....	12
3.5.1. Les logements locatifs sociaux.....	12
3.5.2. 15 structures spécifiques sur le territoire de « Thonon Agglomération ».....	12
3.5.3. Les logements agréés - Logements familiaux et en structure collective.....	13
3.5.4. Le financement du logement locatif intermédiaire.....	13
3.5.5 Une demande en logement locatif social stable.....	14
3.5.6 Nombre de demandeurs sur la CA de Thonon Agglomération.....	14
3.6. EN MOYENNE, 100 LOGEMENTS BÉNÉFICIAIRES DU PTZ CHAQUE ANNÉE ENTRE 2000 ET 2019.....	14

## 1. LE RESPECT DES PRESCRIPTIONS NATIONALES

### 1.1. Articles L302-5 et suivants du CCH créés par l'article 55 de la loi SRU et modifiés notamment par la loi 3DS

Toute commune de plus de 3 500 habitants au sens du recensement de la population, dans une agglomération (au sens de l'Insee : continuité d'urbanisation) ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, est soumise à l'article 55 de la loi de Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et à l'obligation de disposer d'un parc de logements locatifs sociaux d'au moins 25 % des résidences principales.

Six communes sont concernées au sein de « Thonon Agglomération » : Allinges, Bons-en-Chablais, Douvaine, Sciez, Veigy-Foncenex (depuis 2019) et Thonon-les-Bains.

À l'issue de la période triennale 2017-2019, Sciez a été placée en constat de carence

La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite « loi 3DS », apporte les ajustements nécessaires pour pérenniser le dispositif en le rendant plus soutenable, offrir un cadre plus souple, adapté aux réalités des territoires, et consolider les conséquences de la carence pour les communes ne mobilisant pas les efforts nécessaires.

L'échéance de 2025 est supprimée au profit d'un dispositif de rattrapage stable et pérennisé du déficit de logements locatifs sociaux. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, le taux de référence de rattrapage triennal pour la commune de Thonon-les-Bains, qui compte 23,83 % de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2022, est fixé à 100 % du déficit de logements locatifs sociaux pour la période triennale 2023-2025. Celui de Veigy-Foncenex, soumise à la loi SRU depuis 2019, est fixé à 25 % du déficit pour la période triennale 2023-2025, et sera porté à 33 % du déficit pour la période triennale suivante. Le taux de rattrapage pour les autres communes SRU de Thonon Agglomération est de 33 % du déficit par période triennale.

	Déficit en logements sociaux au 01/01/2022
Allinges	337
Bons-en-Chablais	351
Douvaine	294
Sciez	305
Thonon-les-Bains	211
Veigy-Foncenex	267

### 1.2. Loi montagne acte 2 : logements des travailleurs saisonniers (articles L301-4-1 et suivants du CCH)

La loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, dite loi « Montagne acte 2 » vise à mieux prendre en compte les spécificités des territoires de montagne dont fait partie la Haute-Savoie, et parmi ces spécificités, les travailleurs saisonniers et notamment leur difficulté à se loger.

Afin de s'assurer que des réponses adéquates sont mises en place sur chacun des territoires concernés, la loi a introduit l'obligation, pour toutes les communes (ou EPCI) classées comme touristiques au sens du code du tourisme, de signer avec l'État une convention pour le logement des travailleurs saisonniers.

Cette convention comporte un diagnostic des besoins en logement des travailleurs saisonniers sur le territoire. Si le diagnostic conclut à la nécessité d'une politique locale pour répondre aux besoins, alors la convention dresse les objectifs et les moyens à mettre en œuvre dans les trois ans.

À l'issue des trois ans de mise en œuvre de la convention, la commune réalise un bilan et si besoin, la convention mise à jour, peut-être renouvelée pour une durée de trois ans.

Sur le territoire de la CA de Thonon Agglomération, trois communes sont concernées : Sciez, Thonon-les-Bains et Yvoire. La convention, réalisée à l'échelle de l'EPCI, a été signée le 22/04/2020 par le Préfet, Thonon Agglomération, les communes concernées, Action Logement et le Département.

La convention arrivera à échéance le 22/04/2023. L'article L301-4-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que dans les 3 mois qui suivent cette échéance, la commune ou l'EPCI ayant conclu la convention réalise un bilan de son application et le transmet au représentant de l'État dans le département. L'examen de ce bilan déterminera l'opportunité d'une adaptation du diagnostic des besoins, des objectifs et des moyens d'action pour renouveler la convention pour une nouvelle période de 3 ans.

## **2.LES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES**

### **2.1 Le SCoT du Chablais**

Le SCoT du Chablais rappelle que la mixité de l'habitat répond à l'enjeu essentiel de permettre à tous les types de population de se loger sur le territoire, tout en répondant à l'évolution des parcours résidentiels.

La production de logements doit donc dans un premier temps permettre d'intégrer les dynamiques d'accueil de population, tout en offrant une diversité de typologies de logements adaptées aux populations.

La donnée quantitative du nombre de logements à produire en réponse aux besoins d'accueil de population sur le territoire est répartie par EPCI dans la logique intercommunale du SCoT. Ce nombre de logements constitue un cadrage, un repère et en aucun cas un objectif à atteindre. La production de logements programmée à échelle du document d'urbanisme local devra répondre à une logique de projet, un accueil de population estimé induisant un besoin en logements et de fait, un besoin en surfaces justifié.

La valeur repère du nombre de logements à produire en réponse aux besoins liés à l'évolution démographique à l'horizon 2040 pour Thonon agglomération est de 17000 logements. Ce dimensionnement découle d'un scénario de croissance démographique de 1.4 % intégrant les travaux du PLUi du Bas-Chablais et la forte influence de la ville de Thonon-les-Bains.

Le SCoT du Chablais renvoie la responsabilité aux documents d'urbanisme locaux de garantir les conditions de réalisation du nombre de logements nécessaire à l'accueil de population en tenant compte des équilibres de l'armature territoriale et en mettant en oeuvre les conditions réglementaires et foncières adaptées ; cette démarche devant privilégier l'optimisation du parc existant, la réhabilitation du parc de logements anciens. Ces opérations peuvent générer, en cas de restructuration, des potentialités de logements supplémentaires, les documents d'urbanisme locaux prennent en compte ce potentiel dans l'estimation du nombre et des typologies de logements nécessaires.

En ce sens le SCoT du Chablais édicte des prescriptions (rapport de compatibilité) et des recommandations dans son DOO à destination des auteurs de PLU(i) en matière d'habitat afin de :

- Promouvoir la mixité d'habitat (prescriptions 30 à 33),
- Favoriser les logements aidés (prescriptions 34 à 36, recommandation 5)
- Renouveler et réhabiliter l'immobilier de loisirs et les résidences secondaires (prescription 37, recommandations 6 à 8),
- Améliorer le parc de logements (recommandation 9).

### **2.2 Le Schéma des gens du voyage**

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage a été approuvé le 28 août 2019 par arrêté conjoint du préfet et du président du département. Il prescrit des mesures en faveur des gens du voyage sur le territoire de Thonon agglomération à intégrer dans le cadre de l'élaboration du PLUiHM.

### **2.3 Le PLUiHM doit prendre en compte le 7<sup>e</sup> plan PDALHPD (2021-2025)**

Le PLUiHM, tenant lieu de PLH, doit prendre en compte le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), qui a été signé le 19 mars 2021 par le Préfet et le Conseil Départemental.

Depuis la loi du 25 mars 2009, l'analyse territorialisée des besoins des personnes défavorisées auxquels le PLUiHM doit proposer des réponses, doit se faire dans le cadre du PDALHPD.

Le PLUiHM doit impérativement consacrer un volet au logement des personnes défavorisées. Il permettra d'afficher les objectifs de production de logements et d'hébergements adaptés, destinés aux publics prioritaires du plan.

Au regard du contexte local de marché tendu, le PDALHPD 2014-2019 avait identifié des publics sur lesquels une attention particulière devait être portée :

- les jeunes en insertion, personnes en emplois précaires ou à temps partiel, à ressources faibles, sans solution de logement satisfaisante dans le parc privé à loyer libre ;
- les personnes vulnérables du fait de leur isolement : personnes âgées, femmes seules ou en cours de séparation, jeunes majeurs issus de l'aide sociale à l'enfance ;
- les travailleurs saisonniers.

Le 7<sup>e</sup> plan couvrira la période 2021-2025. Les points suivants seront à retenir :

- la prise en considération des avancées législatives récentes, notamment le fait que la définition et la mise en œuvre d'une majorité des actions du plan relèvent des EPCI (suite au transfert récent des compétences dans le champ de l'attribution des logements sociaux, au profit des publics cibles de l'article L441-1 du CCH). Ce point induit à la fois la nécessité pour l'EPCI de participer à l'animation et à la vie du plan d'une part ; mais aussi d'autre part, la possibilité de proposer, promouvoir et projeter des dispositifs et modalités de logements innovants permettant un accès facilité des publics définis dans un logement pérenne et autonome ;
- outre la territorialisation des actions et la valorisation des initiatives locales susvisées, le plan portera une attention particulière au développement d'une offre d'hébergement et de logement qui tienne compte des particularismes du public du territoire, et notamment des offres de logement à bas niveau de quittance, des dispositifs d'accompagnement des publics, qui favorisent une intervention concertée des acteurs professionnels (du social, de la santé...) au plus près des personnes quel que soit leur mode d'habitat (autonome, en établissement...);
- enfin, le PDALHPD renverra également à un ensemble de plans d'actions actuels et notamment sur les nécessaires mobilisation et coordination des acteurs de terrain en faveur du maintien des personnes en logement dans une logique de prévention des expulsions, ainsi que sur l'habitat en termes de normes minimales de confort et de qualité.

### **2.4 L'articulation du PLUiHM avec l'élaboration d'une politique partagée des attributions des logements sociaux, de la gestion de la demande et de l'information aux demandeurs**

Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Thonon est concerné par les préconisations de la loi Égalité et Citoyenneté concernant la réforme des attributions de logements sociaux, de la gestion de la demande et de l'information aux demandeurs (mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), d'une Conférence Intercommunale d'Attribution (CIA), élaboration d'un Document Cadre d'Orientations (DCO) et d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement social et d'information des Demandeurs (PPGDLSID)).

Au regard de la démarche initiée sur le territoire, l'EPCI s'est parfaitement saisie de la thématique. En effet, l'EPCI a installé une CIL le 13 décembre 2018. L'intercommunalité a adopté un DCO et une CIA le 24 octobre 2019.

A noter que le territoire de la Communauté d'Agglomération de Thonon est concerné par les préconisations de la loi Égalité et Citoyenneté concernant la réforme des attributions de logements sociaux, de la gestion de la demande et de l'information aux demandeurs. L'EPCI qui s'est saisie de la thématique en installant une CIL le 13 décembre 2018 puis en adoptant un DCO et une CIA le 24 octobre 2019 aura à poursuivre la démarche engagée.

Les évolutions législatives et réglementaires (publication des lois ELAN et 3DS) sont venues compléter la réforme engagée sur les dispositifs suivants :

- mise en place obligatoire d'un système de cotation de la demande de logement social (articles 111 de la loi ELAN et 78 de la loi 3DS) ;
- généralisation obligatoire de la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux (articles 114 de la loi ELAN et 78 de la loi 3DS).

La publication de la loi 3DS a prolongé de deux ans les échéances concernant la mise en œuvre du système de cotation et de la gestion en flux :

- Pour le système de cotation, la date butoir est reportée 31 décembre 2023.
- Pour la gestion en flux, la date butoir pour la mise en conformité des conventions de réservation en flux est reportée au 23 novembre 2023.

*(gestion en stock : les réservations portent sur des logements identifiés par programme, gestion en flux : les réservations portent sur un flux annuel d'attributions de logements sur le patrimoine de logements locatifs du bailleur).*

*En vérifiant le cas échéant que cela n'appelle pas de traduction dans le POA du volet H du PLUiHM.*

Par ailleurs, la loi 3DS ouvre l'accès aux données du Système national d'enregistrement (SNE) aux communes réservataires et aux EPCI ayant la compétence en matière d'habitat et comprenant au moins un QPV (article 79 de la loi 3DS). Auparavant, seules les communes désignées comme guichets enregistreurs et les EPCI disposant d'une CIA avaient accès aux données du SNE. Cette mesure entrera en vigueur un an après la promulgation de la loi.

- **Données chiffrées sur le territoire de la CA de Thonon Agglomération**
  - Attributions au 1er quartile hors QPV (quartier prioritaire politique de la ville)

*(Ministère en charge du logement – DGALN / DHUP – Infocentre SNE NUNIQUE – Univers Agrégé – Données du 10/02/2023 éditées le 15/02/2023)*

Seuil de ressources des demandeurs de logement social du premier quartile, par unité de consommation, sur le territoire de Thonon Agglomération (fixé annuellement par arrêté ministériel) : 10 053 € en 2022.

Attributions au 1er quartile hors quartiers prioritaires de la ville (QPV) en 2022 : 19,22 %, soit un écart de 5,78 points par rapport à l'objectif minimum de 25 % fixé par la loi Égalité et Citoyenneté.

Attributions aux trois autres quartiles en QPV en 2022 : 61,8 % des attributions.

40 attributions n'ont pas été localisées, soit 6,24 % des attributions du territoire.

Conformément à la circulaire du 14 mai 2018, l'objectif minimum signé au sein de la CIA ne pourra être inférieur à ce taux constaté sur le territoire.

—

- La demande et les attributions au 31 décembre 2022

*(Ministère en charge du logement – DGALN / DHUP – Infocentre SNE NUNIQUE – Univers Agrégé – Données du 03/02/2023 éditées le 07/02/2023)*

Au 31 décembre 2022, la CA de Thonon Agglomération compte 2 866 demandeurs de logements sociaux, soit 9,9% des demandeurs de l'ensemble du département (29 018 à l'échelle départementale).

La commune de Thonon-les-Bains concentre 66,4 % des demandes (1 902) et la commune de Douvaine 7,1 % des demandeurs (202).

En 2022, 641 attributions ont été réalisées sur le territoire de Thonon Agglomération, soit 12,3 % des attributions du département (5198 à l'échelle départementale).

Parmi ces attributions :

- 393 attributions ont été réalisées sur la commune de Thonon-les-Bains, soit 61,3% des attributions de Thonon Agglomération ;
- 45 attributions ont été réalisées sur la commune de Veigy-Foncennex ; soit 7 % des attributions de Thonon-les-Bains ;
- 37 attributions ont été réalisées sur la commune de Douvaine, soit 5,8 % des attributions de Thonon Agglomération ;
- 34 attributions ont été réalisées sur la commune de Sciez, soit 5,3 % des attributions de Thonon Agglomération ;
- 29 attributions ont été réalisées sur la commune de Bons-en-Chablais, soit 4,6% des attributions de Thonon Agglomération ;
- 28 attributions ont été réalisées sur la commune de Loisin, soit 4,4 % des attributions de Thonon Agglomération ;
- 15 attributions ont été réalisées sur la commune d'Allinges, soit 2,4 % des attributions de Thonon Agglomération ;
- 12 attributions ont été réalisées sur la commune de Chens-sur-Léman, soit 1,9 % des attributions de Thonon Agglomération ;
- 48 attributions ont été réalisées sur les autres communes, soit 7,5 % des attributions de Thonon Agglomération.

La demande augmente de 5 % sur le territoire de Thonon Agglomération entre 2021 et 2022 (12 % à l'échelle départementale).

Le nombre des attributions connaît une baisse de 7 % sur le territoire de Thonon Agglomération entre 2019 et 2020 (+ 4 % à l'échelle départementale).

*Evolution de la tension de la demande (nombre de demandes pour une attribution, hors demandes de mutation) sur le territoire de Thonon Agglomération et les principales communes*

*(Ministère en charge du logement – DGALN / DHUP – Infocentre SNE NUNIQUE – Univers Complet – Données du 21/05/2021 éditées le 27/05/2021)*

- La CA de Thonon Agglomération comptabilise en 2021
  - 1803 demandes hors mutation de LLS (66 % des demandes) ;
  - 513 attributions hors mutation (74,6% des attributions).

Tension de la demande en 2021 : 3,5 demandeurs pour 1 logement attribué (Haute-Savoie : 4,6).

- La CA de Thonon Agglomération comptabilise en 2022
  - 1 926 demandes de hors mutation de LLS (67,2% des demandes) ;
  - 473 attributions hors mutation (73,4 % des attributions).

Tension de la demande en 2022: 4,1 demandeurs pour 1 logement attribué (Haute-Savoie : 4,6).

	Thonon Agglomération	Haute-Savoie	Thonon-les-Bains	Douvaine
2019	2,93	4,3	2,91	4,21
2020	4,26	4,82	3,93	4,6
Evolution en %	45,39 %	12,09 %	35,05 %	9,26 %

La tension est légèrement plus importante sur la commune de Douvaine.

- Tension de la demande par typologie de logement sur le territoire de Thonon Agglomération et le département de la Haute-Savoie en 2019 et 2020

- Tension de la demande de logement au 31/12/2019 :

Nom EPCI	Type Logement EPCI	Nombre Demandes Stock	Nombre Demandes Radiées	Tension demande EPCI
CA de Thonon	Chambres et T1	341	25	13,64
CA de Thonon	T2	621	201	3,09
CA de Thonon	T3	417	246	1,7
CA de Thonon	T4	240	75	3,2
CA de Thonon	T5	29	15	1,93
CA de Thonon	T6	1		
	Non renseigné	<b>1649</b>	<b>562</b>	<b>2,93</b>

Libellé Département	Type Logement Département	Nombre Demandes Stock	Nombre Demandes Radiées	Tension demande département
Haute-Savoie	Chambres et T1	3454	301	11,48
Haute-Savoie	T2	6249	1226	5,1
Haute-Savoie	T3	4615	1624	2,84
Haute-Savoie	T4	2159	636	3,39
Haute-Savoie	T5	208	93	2,24
Haute-Savoie	T6 ou plus	8	6	1,33
		<b>16693</b>	<b>3886</b>	<b>4,3</b>

- Tension de la demande de logement au 31/12/2020

Nom EPCI	Type Logement EPCI	Nombre Demandes Stock	Nombre Demandes Radiées	Tension demande EPCI
CA de Thonon	Chambres et T1	312	20	15,6
CA de Thonon	T2	632	122	5,18
CA de Thonon	T3	422	172	2,45
CA de Thonon	T4	228	61	3,74
CA de	T5	29	6	4,83

Thonon				
		1623	381	4,26

Libellé Département	Type Logement Département	Nombre Demandes Stock	Nombre Demandes Radiées	Tension demande département
Haute-Savoie	Chambres et T1	3397	247	13,75
Haute-Savoie	T2	6254	1092	5,73
Haute-Savoie	T3	4348	1424	3,05
Haute-Savoie	T4	2149	549	3,91
Haute-Savoie	T5	220	74	2,97
Haute-Savoie	T6 ou plus	9	13	0,69
		16377	3399	4,82

La tension de la demande évolue considérablement sur le territoire de Thonon Agglomération entre 2019 et 2020 avec une augmentation de plus de 45 %. Cette augmentation est nettement supérieure à celle du département qui est de 12 %

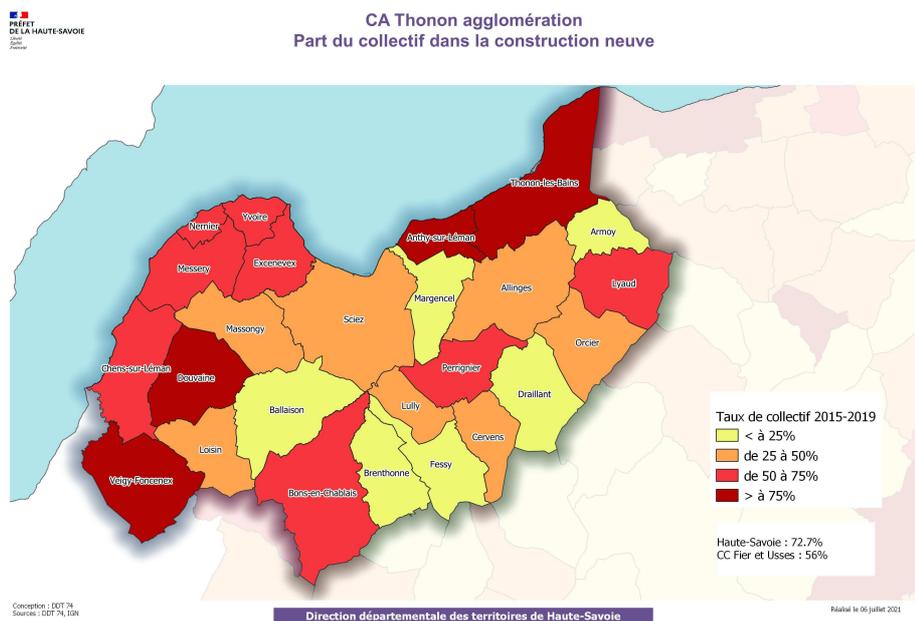
Sur 2019 et 2020, la tension est très forte sur les logements de type chambres et T1 au niveau l'EPCI. Cela suit la tendance départementale.

### 3.LES PRINCIPALES DONNÉES EN MATIÈRE D'HABITAT

Le chapitre ci-dessous comprend des éléments complémentaires à ceux développés dans le porter à la connaissance.

#### 3.1. Une construction de logements dynamique

De 2017 à 2021, la construction neuve en collectif a représenté environ 87 % de la production totale. Cette valeur est bien supérieure à celle du département (72 %). Ces constructions se sont développées majoritairement sur les communes de Douvaine, Messery, Anthy-sur-Léman, Veigy-Foncenex, Bons-en-Chablais, et Thonon-les-Bains.



Sur la période 2015 et 2019, le taux de logements autorisés collectifs sur le territoire « Thonon Agglomération » est plus élevée que la moyenne haut-savoiarde : 73,6 %, contre 72,7 %.

De 2000 à 2020, en moyenne annuelle, 797 logements ont été autorisés et 923 ont été mis en chantier. La crise financière de 2008 a impacté la production de logements. Elle a augmenté de 116 % entre la période de 2000 à 2005, a diminué de 14 % entre la période de 2006 à 2010 et augmente de plus de 100 % ces dix dernières années. Globalement en vingt ans, la part du logement collectif ne cesse d'augmenter.

À l'échelle de la CA de Thonon Agglomération, 12 942 logements nouveaux ont permis de loger 21 205 habitants supplémentaires, entre 1999 et 2018. Le point d'équilibre est de 29 % et l'effet démographique de 71 %. Les nouveaux logements ont donc principalement servi à accueillir la nouvelle population.

### 3.2. Un taux de chômage légèrement plus élevé que la moyenne départementale mais une hausse des travailleurs frontaliers

En 2019, 56 377 actifs (âgés de 15 à 64 ans) sont dénombrés sur le territoire de la CA. Parmi eux, 40 140 ont un emploi. **Le taux d'emploi<sup>1</sup> est ainsi de 71,2 %**, contre 72,6 % en Haute-Savoie.

Avec 26 901 emplois, l'indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi et résidant dans la zone) est de 66,1 % alors qu'il s'élève à 78,6 % en Haute-Savoie.

Selon les données de l'INSEE 2018, la CA de Thonon Agglomération compte 10,9% de chômeurs, en hausse de 0,6% depuis 2013. La Haute-Savoie affiche un taux de chômage de 9,6 % (la région AURA de 11,5 % et la France de 12,7 %).

Selon les données de l'INSEE 2018, près de 13 652 frontaliers, vivant sur le territoire de la CA de Thonon Agglomération, travaillent en Suisse<sup>2</sup>. Depuis 2013, le nombre de frontaliers a augmenté d'environ 13,6 %, passant de 12 023 à 13 652 .

34 % (13652 frontaliers / 40657 actifs) des actifs passe la frontière quotidiennement pour se rendre sur Suisse

Selon l'enquête OPS (Occupation du Parc Social), réalisée en 2018 et 2020 par les bailleurs sociaux, à partir des données personnelles des occupants du parc social, sur un total de 4 280 ménages hors QPV, 284 devraient être soumis à un Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) soit en moyenne de 7 %.

### 3.3. Un potentiel en termes de réhabilitation du parc privé

#### 3.3.1 Parc privé potentiellement indigne (PPPI)

Le PPPI est un outil de pré-repérage des logements indignes qui permet, à partir du fichier Filocom-2015, de hiérarchiser les territoires en fonction du nombre et de la densité du PPPI de chacun et de caractériser les situations d'habitat indigne. La notion d'habitat indigne recouvre celles d'insalubrité, dont le risque d'intoxication au plomb, d'indécence et d'inconfort.

Nombre de logements du PPPI dans l'ensemble des résidences principales privées	Nombre de logements	% dans les RP privées
• CA Thonon Agglomération	479	1,5 %
• Thonon-les-Bains	190	1,4 %
• Département	4 257	1,4 %

1 40 657 actifs entre 15 et 64 ans ayant un emploi / 56 377 personnes entre 15 et 64 ans

2 Cette donnée est une estimation. Il faut retenir seulement l'ordre de grandeur. L'OFS référençant les frontaliers selon le code postal de résidence, il est difficile d'obtenir des données fiables pour la CA. Une estimation selon une règle de trois sur la population a été réalisée pour estimer le nombre de frontaliers.

Le nombre de logements dans le PPPI, rapporté au nombre de résidences principales privées de la CA est très légèrement supérieur à celui du département (il est équivalent pour la commune de Thonon-les-Bains).

Le PPPI de la CA de Thonon Agglomération représente 11,25 % du PPPI du département.

### 3.3.2 Copropriétés

La loi ALUR du 24/03/2014 a institué un registre d'immatriculation des copropriétés détenu par l'Anah. Une mise à jour au fil de l'eau des données est réalisée afin que les institutions puissent bénéficier du meilleur niveau d'information disponible.

Les données du registre contribuent à la connaissance du parc de logements. Elles comprennent des éléments d'identification, des données administratives et judiciaires ainsi que des données financières et techniques.

L'ensemble des copropriétés à usage partiel ou total d'habitation doivent faire l'objet d'une immatriculation par leurs représentants légaux sur le site du registre des copropriétés à l'adresse : <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr> (Données issues du registre au 25/05/2021)

Territoire	Nombre de copropriétés inscrites au registre	Nombre de copropriétés ayant déclaré leurs données financières, avec un taux d'impayé supérieur ou égal à 8 % au cours de l'exercice clos	Rapport nombre de copropriétés ayant déclaré leurs données financières, avec un taux d'impayé > 8 % // nombre de copropriétés inscrites au registre	Nombre de copropriétés n'ayant déclaré aucune donnée financière
Département de Haute-Savoie	11 168	3 280	29%	2 382
CA Thonon Agglomération	1 094	290	26%	271
Thonon-les-Bains	680	167	25%	130

La proportion de copropriétés n'ayant pas déclaré de données financières est assez importante pour être signalée. Ce point pourrait être éclairci.

### 3.3.3. Dossiers financés par l'Anah (2016-2020)

147 logements ont été financés par l'Anah pour un montant de subvention de 1 091 489 € répartis de la façon suivante :

- 95 logements au titre de la rénovation énergétique (programme Habiter Mieux) ;
- 50 logements au titre de l'autonomie de la personne ;
- 2 mixtes (HM/autonomie) .

### 3.3.4. Programmes en cours

Une OPAH multi-thématiques a démarré le 1/4/2020 pour une durée de trois ans.

Dans ce cadre, la collectivité a décidé de lancer deux appels à projets « Copropriétés » en ciblant les copropriétés construites avant 1980 et de taille significative (20 logements minimum pour les copropriétés construites entre 1945-1980 / 4 logements minimum pour les copropriétés datant d'avant 1945).

Une cellule de veille Habitat indigne sera également mise en place.

### 3.5. Un parc locatif social insuffisant au regard des besoins

#### 3.5.1. Les logements locatifs sociaux

Selon le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) au 01/01/2022, la communauté d'Agglomération dispose d'un parc de 5 763 logements locatifs sociaux familiaux (LLS) conventionnés, représentant environ 14,5 % du parc de résidences principales de l'EPCI. À elle seule, la commune de Thonon-les-Bains possède plus de 65% de ce parc (3 841)

Territoires	Population municipale 2020	RP INSEE 2019	inventaire SRU janvier 2022	taux inv SRU janvier 2022	Nb LLS RPLS au 1/01/2022 (totalité du Parc) (1)	Nb LLS RPLS au 1/01/2022 (logements conventionnés) (1)	taux RPLS (logements conventionnés) / RP 19	% LLS conventionnés dans le total de la CAT honon Agglomération	ECOLO WEB LLS Familiaux et en foyers (conventions opposables) (2)
Allinges*	4 767	1 824	151	7,75	87	87	4,77	1,5	159
Anthy-sur-Léman	2 253	963	-	-	30	30	3,12	0,5	64
Armoy	1 398	552	-	-	0	0	0,00	0,0	-
Ballaison	1 495	600	-	-	23	23	3,83	0,4	23
Bons-en-Chablais*	5 806	2 338	270	10,87	280	245	10,48	4,3	380
Brenthonne	1 103	437	-	-	0	0	0,00	0,0	-
Cervens	1 237	447	-	-	39	39	8,72	0,7	122
Chens-sur-Léman	2 877	1 203	-	-	120	120	9,98	2,1	145
Douvaine*	6 688	2 946	480	15,51	450	442	15,00	7,7	452
Drailant	895	338	-	-	0	0	0,00	0,0	-
Excenevex	1 231	499	-	-	55	55	11,02	1,0	55
Fessy	1 026	381	-	-	12	12	3,15	0,2	13
Loisin	1 647	656	-	-	37	37	5,64	0,6	66
Lully	700	279	-	-	0	0	0,00	0,0	10,00
Lyaud	1 745	681	-	-	9	9	1,32	0,2	34
Margencel	2 235	903	-	-	30	30	3,32	0,5	37
Massongy	1 540	647	-	-	47	47	7,26	0,8	50
Messery	2 164	860	-	-	63	63	7,33	1,1	63
Nernier	398	180	-	-	0	0	0,00	0,0	-
Orcier	1 053	402	-	-	39	39	9,70	0,7	39
Perrignier	1 875	750	-	-	39	39	5,20	0,7	39
Sciez*	6 375	2 825	388	14,01	389	388	13,73	6,7	390
Thonon-les-Bains*	36 626	17 004	4 270	23,83	3 998	3 841	22,59	66,6	4 878
Veigy-Foncenex*	3 967	1 710	172	9,82	158	162	9,47	2,8	220
Yvoire	1 084	441	-	-	56	55	12,47	1,0	64
<b>CA Thonon Agglomération</b>	<b>92 185</b>	<b>39 866</b>			<b>5 961</b>	<b>5 763</b>	<b>14,46</b>	<b>100,0</b>	<b>7 303</b>
Haute-Savoie	835 206	366 278	-	-	53 122	50 431	14,50	-	

(1) logements locatifs sociaux familiaux, issus du répertoire du parc locatif social (RPLS au 01/01/2022)

(2) logements locatifs sociaux familiaux, logements en structures collectives et logements conventionnés Anah, extraits de l'application ECOLO WEB au 16/02/2022

\* Logements locatifs sociaux familiaux, logements en structures collectives et logements conventionnés Anah pris à l'inventaire dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU, au 01/01/2021

#### 3.5.2. 15 structures spécifiques sur le territoire de « Thonon Agglomération »

Début 2023 (source ECOLO), le territoire compte 15 structures collectives conventionnées par l'État, pour un total de 799 places :

- Le foyer « La Margelle » destiné initialement aux jeunes travailleurs de 14 places à Thonon-les-Bains ;
- 11 foyers pour personnes âgées pour un total de 443 places, (5 situés à Thonon-les-Bains 1 à Bons-en-chablais, 1 à Cervens, 2 à Douvaine, 1 au Lyaud, et 1 à Veigy-Foncenex ;
- 5 foyers pour personnes handicapées pour un total de 156 places (3 situés à Thonon-les-Bains et 2 à Allinges) ;
- la résidence sociale des Clarines à Thonon-les-Bains de 186 places.

### 3.5.3. Les logements agréés - Logements familiaux et en structure collective

1891 logements ont été agréés entre 2017 et 2022, financés selon la typologie suivante :

- 38 % en PLAI dont 3 % en PLAI- Adaptés
- 47 % en PLUS ;
- et 14 % en PLS.

La résidence sociale les Clarines (160 PLAI) à Thonon-les-Bains représente 8 % des agréments.

De 2016 à 2022, 254 logements ont été financés en structure collective :

- 38 PLS en foyer pour personnes âgées (14 PLS pour l'extension de l'EHPAD à Douvaine et 24 PLS pour le foyer de personnes âgées ODELIA au Lyaud) ;
- 39 PLS en foyer pour personnes handicapées (foyer de vie des Marmottés à Thonon-les-Bains) ;
- 185 PLAI, dont 25 en résidence sociale (pension de famille ADOMA à Thonon-les-Bains) et 160 PLAI en résidence sociale (les Clarines ADOMA à Thonon-les-Bains).
- Entre 2006 et 2022, 57 logements financés en PSLA ont obtenu un agrément définitif :
  - 19 à Chens-sur-Léman ;
  - 5 à Douvaine ;
  - 8 à Loisin ;
  - 25 à Thonon-les-Bains.

### 3.5.4. Le financement du logement locatif intermédiaire

Le dispositif d'aide en faveur du logement intermédiaire à destination **des personnes morales (dit « Pinel institutionnel »)**, créé pour soutenir le développement de l'offre de logements locatifs intermédiaires (LLI), sous réserve qu'ils ne soient pas établis en substitution de LLS et que les loyers soient significativement inférieurs au marché libre), est en vigueur dans les communes en zones tendues (A et B1), s'applique aux logements neufs ou à de la transformation de locaux à usage de bureaux, sous conditions. Pour pouvoir bénéficier du dispositif fiscal (TVA à 10 % et exonération TFPB pendant 20 ans), les logements doivent être intégrés dans un ensemble immobilier comprenant au minimum 25 % de logements neufs listés à l'article 278 sexies du CGI : PLAI, PLUS, PLS, PSLA, structures pour personnes âgées ou handicapées. Toutefois, cette condition n'est pas applicable dans les quartiers faisant l'objet d'une convention de renouvellement urbain ou dans les communes comprenant 35 % de logements sociaux. Ce dispositif d'aide en faveur du logement intermédiaire, permet également de répondre aux besoins d'une partie de la population non éligibles aux LLS, mais dont les revenus rendent compliqués l'accès au marché libre.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, la construction de logements intermédiaires ne fait plus l'objet d'agrément préalable de la part de l'État : lors du dépôt de la demande du permis de construire, l'administration doit en être simplement informée (article 279-0 bis A du code général des impôts et article L306-16-1 du CCH).

Une abondance de ce type de produit permet, pendant un certain temps, un fort effet modérateur sur le montant des loyers, mais peut produire des ensembles avec peu ou pas de propriétaires occupants pouvant être source de fragilité pour le bon fonctionnement des copropriétés. De plus, à moyen terme, cela peut aussi provoquer un afflux de biens mis en vente en même temps, ce qui pourrait potentiellement déstabiliser le marché.

- **Sur la CA de Thonon Agglomération**

Entre 2015 et 2021, 831 logements locatifs intermédiaires ont été agréés, sur les 3 473 de Haute-Savoie, représentant 28 % de la production de logements locatifs intermédiaires en « Pinel institutionnel » du département. Cette production a eu lieu sur quatre communes que sont Bons-en-Chablais, Douvaine, Thonon et Veigy-Foncenex. Sur cette dernière en zone A du zonage Pinel, les LLI représentent 15 % de la production nouvelle, ce qui est assez significatif. Ces logements locatifs intermédiaires s'ajoutent à la production libre vendue à des investisseurs particuliers.

- La part de logements intermédiaires par rapport aux logements autorisés est beaucoup plus importante sur la CA de Thonon Agglomération (7,60 %) que sur le département (4,08 %).

- Selon le PLH approuvé en juin 2020, compte tenu de la forte production de logements intermédiaires sur les cinq dernières années sur les communes de Bons-en-Chablais, Thonon-les-Bains et Veigy-Foncenex, les objectifs définis sur ces dernières sont gelés jusqu'au bilan à mi-parcours du PLH. Pour les autres communes, il devra y avoir 40 % de logements locatifs sociaux et 30 % d'accession libre minimum et un maximum de 30 logements intermédiaires "Pinel Institutionnel" par opération.

12 opérations connues en février 2023 sont programmées en 2023 sur six communes du territoire, pour un total de 240 logements familiaux.

### 3.5.5 Une demande en logement locatif social stable

Parmi les 2 430 ménages en attente d'un logement locatif social :

- 93 % peuvent prétendre à un LLS (ressources inférieures à 130 % des plafonds HLM) ;
- 25 % peuvent entrer dans un HLM de type PLUS (ressources inférieures à 100 % des plafonds HLM) ;
- 63 %, dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds HLM, peuvent prétendre à un logement très social de type PLAI (61 % en Haute-Savoie) ;

### 3.5.6 Nombre de demandeurs sur la CA de Thonon Agglomération

De 2018 à 2020, 614 ménages ont été logés en moyenne par an, dont 38 % grâce à la mise en service de programmes neufs. Le taux de rotation (associations comprises et hors mutation) dans le parc social s'élève à 4,5 % (4,9 % en Haute-Savoie).

La pression moyenne (2018-2020) sur la demande en matière de LLS hors mutation interne est de 3,6 à l'échelle de la CA de Thonon Agglomération (à titre de comparaison ce taux est de 4,5 en Haute-Savoie, 3,5 en Auvergne-Rhône-Alpes et 4,5 en France).

Comparaison offre et demande (mutation et hors mutation hors association) :

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Total
<i>Source RPLS 2022 (totalité du Parc)</i>						
Typologie parc CA Thonon-Agglomération au 01/01/2022	4%	23%	40%	27%	5%	5 961
Typologie parc en Haute-Savoie au 01/01/2022	7%	22%	38%	26%	6%	53 122
<b>Thonon Agglomération</b>						
<i>Source SNE – selon la typologie choisie la plus petite</i>						
Demandeurs 2020-2022	1 212	2 884	2 154	1 547	252	8 049
Typologie de l'offre (logés 2020-2022)	4%	28%	45%	20%	3%	100%
Pression moyenne totale (demandeurs/logés) 2020-2022	<b>18,6</b>	<b>5,4</b>	<b>2,6</b>	<b>4,2</b>	<b>5,7</b>	<b>4,4</b>
<b>Thonon-les-Bains</b>						
<i>Source SNE – selon la typologie choisie la plus petite</i>						
Demandeurs 2020-2022	800	1 907	1 347	1 002	194	5 250
Typologie de l'offre (logés 2020-2022)	15%	36%	26%	19%	4%	100%
Pression moyenne totale (demandeurs/logés) 2020-2022	<b>19,0</b>	<b>5,6</b>	<b>2,5</b>	<b>4,1</b>	<b>6,1</b>	<b>4,4</b>

### 3.6. En moyenne, 100 logements bénéficiaires du PTZ chaque année entre 2000 et 2019

nb de logements aidés par le PTZ Moyenne annuelle	Ancien	Neuf	Total
2000 à 2004	13	75	88
2005 à 2009	131	85	216
2010 à 2014	80 14/19	114	194
2015 à 2019	5	124	129
2000 à 2019	57	100	157

Entre 2000 et 2019, 100 logements ont été aidés par le prêt à taux zéro, en moyenne par an, principalement dans le neuf.

#### 4. CONTENU DU VOLET HABITAT DU **PLUiHM** TEL QUE PRÉVU PAR LE CODE DE L'URBANISME ET LE CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Article L 151-44 du code de l'urbanisme

« Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, le plan local d'urbanisme peut tenir lieu de programme local de l'habitat [...]. »

Article L 151-45 du code de l'urbanisme

« Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains, il comporte un programme d'orientations et d'actions. Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains. Dans ce cas, le rapport de présentation explique les choix retenus par ce programme. »

##### **4.1. Objectifs et principes**

Article L 151-46 du code de l'urbanisme

« Le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat poursuit les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre ces objectifs.

Les objectifs énoncés à l'article L302-1 du CCH sont les suivants :

« [...] les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1. »

##### **4.2. Contenu du rapport de présentation**

Article R151-54 du code de l'urbanisme

« Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat :

1° Le rapport de présentation comprend le diagnostic sur le fonctionnement des marchés locaux du foncier et du logement, sur la situation de l'hébergement et sur les conditions d'habitat définies à l'article L. 302-1 et à l'article R. 302-1-1 du code de la construction et de l'habitation [...] »

Extrait de l'article L302-1 du CCH : « [...] Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents

segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. Le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du premier alinéa de l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées. [...] »

Article R302-1-1 du CCH : « Le diagnostic comprend :

a) Une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports.

Elle comprend :

- l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;

- l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes et notamment tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et de l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;

- l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences ;

- l'analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière publique et privée, incluant un recensement des terrains bâtis ou non, susceptibles, au vu de leur disponibilité et utilisation potentielles, d'accueillir des logements.

b) Une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat et foncières mises en œuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat, qui indique notamment :

- les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en œuvre ;

- le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement.

c) Un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteurs quand ils existent. En absence de schéma de cohérence territoriale, le programme local de l'habitat indique la manière dont il prend en compte l'objectif de mixité sociale dans l'habitat mentionné à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme sur le territoire couvert par le programme au vu, le cas échéant, de la situation de territoires limitrophes. »

### 4.3 Contenu du PADD

Article R151-54 du code de l'urbanisme

« Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat : [...] 2° Le projet d'aménagement et de développement durables détermine les principes et objectifs mentionnés aux a à c, f et h de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation [...] »

Extrait de l'article R302-1-2 du CCH : « Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;

c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;

[...]

f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;

[...]

h) Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.

#### **4.4. Contenu du programme d'orientations et d'actions (POA)**

##### Article R151-54 du code de l'urbanisme

« Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat :[...]

3° Le programme d'orientations et d'actions comprend notamment les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, ainsi que le programme d'actions défini au IV de l'article L. 302-1 et à l'article R. 302-1-3 du code de la construction et de l'habitation. Il indique également les conditions de mise en place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier prévus au III de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation et dont les missions sont définies à l'article R. 302-1-4 du même code. »

Extrait de l'article L302-1 du CCH : « [...] IV.-Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle ;

- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation, notamment énergétique, du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. À cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;

- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion;

- les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, notamment celles mentionnées par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du logement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement ;

- les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;-la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Cette typologie peut également préciser l'offre de logements intermédiaires définis à l'article L. 302-16. Pour les programmes couvrant les communes appartenant aux zones mentionnées à l'article 232 du code général des impôts dont la liste est fixée par décret, cette typologie précise l'offre de logements intermédiaires. Pour l'application de cette disposition, les logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ou à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dont le loyer prévu au bail est au plus égal aux plafonds fixés au titre IX du livre III, et destinés à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, ainsi que les logements financés à l'aide d'un prêt mentionné à ce même titre IX, sont assimilés à des logements intermédiaires au sens de l'article L. 302-16 lorsqu'ils ont été achevés ou ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er mars 2014 ;

- les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage

- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ; les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants.

Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ; le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, dans le respect du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;
  - les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
  - l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
  - les orientations relatives à l'application des 2° et 4° de l'article L. 151-28 et du 4° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme.

Article R302-1-3 du CCH : « Le programme d'actions indique :

- a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier ;
- b) Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les établissements publics de coopération intercommunale comportant une ou plusieurs communes soumises aux dispositions des articles L. 302-5 et suivants, il précise, pour chacune des communes du territoire, le nombre de logements à réaliser ou à mobiliser sur la durée du programme, en application des dispositions de l'article L. 302-8 ;
- c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

Enfin le POA doit préciser les conditions de mises en œuvre des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur le territoire. Conformément à l'article R302-1-4 du CCH :

« Les dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier mentionnés au III de l'article L302-1 portent notamment sur :

- l'analyse de la conjoncture du marché foncier et du marché immobilier ;
- l'analyse de l'offre foncière et des marchés fonciers, permettant d'appréhender les perspectives d'utilisation des terrains et immeubles susceptibles d'accueillir des logements, ainsi que les mécanismes de fixation des prix ;

- le suivi de la demande de logement locatif social ;
- le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.

Les services de l'État mettent à la disposition des gestionnaires de ces dispositifs d'observation les informations, données et référentiels utiles dont ils disposent. »

Conformément à l'article R152-1 du CU, ce dispositif est mis en place par l'EPCI.