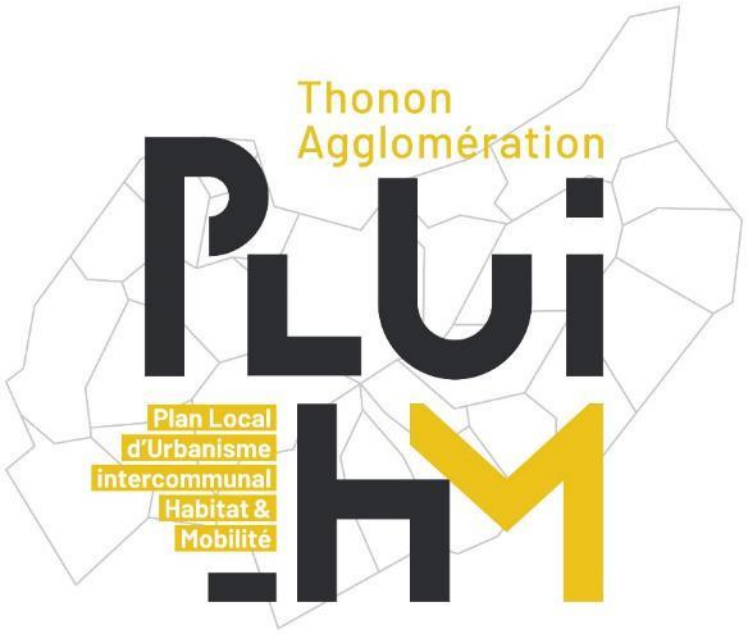
PLUi-HM Thonon Agglomération



PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS

HABITAT

Document arrêté le :
Document approuvé le :
Le Président :

Maîtrise d'œuvre : EPODE, LOUP&MENIGOZ, AERE, NALISSE, AID, ATEMIA, ECOVIA, CETIAC, MERCAT, ITER, NICOT, CONSEIL AFFAIRES PUBLIQUES

SOMMAIRE

AXE 0 : PILOTER ET ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT 4

ACTION 1 : Renforcer l'Agglomération comme cheffe de file de la politique de l'habitat 5

ACTION 2 : Assurer le suivi et le bilan de la politique de l'habitat a l'appui d'un observatoire de l'habitat et du foncier 7

ACTION 3 : Communiquer auprès des habitants et des porteurs de projet autour de la politique de l'habitat 9

AXE 1 : PRODUIRE UNE OFFRE DE QUALITE ET DIVERSIFIEE 11

ACTION 4 : Conduire une stratégie foncière en faveur de l'habitat 12

ACTION 5 : Produire une offre respectueuse des ressources du territoire et des enjeux de développement durable 14

ACTION 6 : Accompagner les communes dans la production de logements abordables en lien avec les objectifs 16

ACTION 7 : Suivre les besoins et le développement de l'offre dédiée aux seniors 19

ACTION 8 : Développer une offre d'hébergement à destination des jeunes, des travailleurs saisonniers et publics en mobilité 21

ACTION 9 : Accueillir les publics fragiles au sein du parc locatif social ou en structure d'hébergement 24

ACTION 10 : Proposer une offre de terrains familiaux et logements adaptés aux gens du voyage 26

AXE 2 : STIMULER L'INTERVENTION SUR LE PARC EXISTANT POUR AMELIORER LA SANTE ET LE CONFORT DES HABITANTS 28

ACTION 11 : pérenniser l'amélioration des logements à l'aide d'outils adaptés 29

ACTION 12 : Sensibiliser les propriétaires aux interdictions de mise en location des passoires thermiques 32

ACTION 13 : Conduire une intervention renforcée sur le parc ancien dégradé 34

ACTION 14 : Accompagner les copropriétés dans la rénovation des batiments 36

ACTION 15 : Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne 38

ACTION 16 : Accompagner la rénovation des logements sociaux anciens 40

SYNTHESE DES MOYENS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT 42

Synthèse des moyens financiers 43

Synthèse des moyens humains 44

Préambule :

Cadrage réglementaire

Le Code de la Construction et de l'Habitation définit le contenu d'un document d'orientations. Selon l'article R.302-1 :

« Le Programme Local d'Urbanisme intercommunal et d'Habitat comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique,

- Un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme,

- Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci. »

L'article R.302-1-3 précise : « Le programme d'actions indique :

a) Les modalités de suivi et d'évaluation du Programme Local d'Urbanisme intercommunal et d'Habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;

b) Les objectifs quantifiés et 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 ;

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. »

Le présent document énonce la stratégie opérationnelle de Thonon Agglomération, en matière d'habitat, pour la période 2026-2036 inclus.

Celui-ci s'inscrit dans la continuité des orientations stratégiques du PLUiHM et se décline en 16 fiches actions. C'est dans ce contexte que s'inscrit le projet d'Agglomération traduit dans le PADD.

AXE 0 : PILOTER ET ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT

ACTION 1 : Positionner l'Agglomération comme cheffe de file de la politique de l'habitat

ACTION 2 : Assurer le suivi et le bilan de la politique de l'habitat à l'appui d'un observatoire de l'habitat et du foncier

ACTION 3 : Communiquer auprès des habitants autour de la politique de l'habitat

ACTION 1 : RENFORCER L'AGGLOMERATION COMME CHEFFE DE FILE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Contexte	L'agglomération dispose de compétences en matière d'habitat qui s'exercent sur l'ensemble de son territoire. Bien que les communes soient responsables de la délivrance des permis de construire, sur le volet habitat, assurer le suivi technique et opérationnel peut s'avérer complexe du fait d'un manque d'articulation interservices communes et agglo, de ressources ou de compétences spécialisées. Ainsi pour une coordination efficace et une vision cohérente de l'habitat, un interlocuteur unique à l'échelle de l'agglomération est indispensable. **Problématiques identifiées :** • Les projets de construction ne bénéficient pas toujours d'une concertation suffisante avant le dépôt des permis, ce qui peut mener à des incohérences et des retards. • Une meilleure communication des attentes et des enjeux permettrait d'aligner les projets des opérateurs avec les objectifs de l'agglomération. • Un manque de lisibilité des compétences de l'agglomération dans la définition des projets Habitat de la part des opérateurs.
Orientations PADD associées	01 : Une agglomération interreliée s'inscrivant dans des stratégies supra-communales O6 : S'appuyer sur les pôles structurants et les pôles d'interface, en cohérence avec leur rôle différencié au sein du territoire
Objectifs poursuivis	1. Renforcer la coordination entre les communes et l'agglomération pour une mise en œuvre harmonieuse des politiques de l'habitat. 2. Développer des outils et des ressources spécialisées pour accompagner les communes dans leurs projets d'aménagement. 3. Élaborer et promouvoir une stratégie globale de l'habitat, en cohérence avec les besoins et les spécificités du territoire.

Modalités de mises en œuvre	Le COPIL est une instance de travail avec un rôle plus affirmé. Pour ce faire, il est prévu :
	• Installation d'une gouvernance politique chargée d'assurer le suivi du volet habitat du PLUIHM (COPIL Habitat) dotée de missions :
	  ○ Piloter le volet habitat du PLUIHM et la politique habitat de Thonon Agglomération dans leur globalité.
	  ○ Coordonner les réponses à l'échelle intercommunale et faire porter la voix de Thonon Agglomération dans les instances partenariales.
	  ○ Dans le cadre de la charte habitat, émettre un avis sur la mobilisation du fonds d'aide aux opérations de logements
	• Dans le cadre de projets structurants et/ou impliquant une aide de l'Agglomération, conventionner avec les communes et les opérateurs : Formaliser des accords de partenariat pour clarifier les rôles, responsabilités et engagements de chaque partie, garantissant ainsi une coopération optimale.

	• Faire vivre la compétence habitat avec l'ingénierie nécessaire et la mise en œuvre des documents cadres : PLH, CIA, PPGDID... • Réaliser une « charte habitat » à l'aide d'un travail collaboratif conduit avec les opérateurs et les partenaires. Cette charte vise à proposer un cadre de dialogue et de recommandations à suivre dans le cadre des projets.
Moyens financiers	Fonds d'aide aux opérations vertueuses / avec programmation spécifique : 200 000 €/an
Moyens humains de Thonon Agglomération	Ingénierie interne, temps de travail dédié Mobilisation des services de Thonon Agglomération pouvant apporter une expertise sur le volet habitat (urbanisme, environnement, mobilité, assainissement…)
Rôles des collectivités et des partenaires	• Thonon agglo : Planification, coordination et suivi des politiques de l'habitat, animation du PPGDLSID 2021-2027 et suivant via la CIL • Les communes : validation et suivi opérationnel et technique des projets • Opérateurs : participation aux temps de concertation et remontées des besoins
Calendrier de mise en œuvre	Toute la durée du PLH Formalisation de la charte habitat : 2026
Indicateurs de suivi et d'évaluation	• **De contexte** • **De suivi de l'action** - Mobilisation des élus dans la gouvernance du PLH et dans le financement des projets - Mobilisation de Thonon Agglomération sur les projets de logements structurants - Mobilisation d'une ingénierie interne assurant l'animation et le suivi de la politique de l'habitat

ACTION 2 : ASSURER LE SUIVI ET LE BILAN DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT A L'APPUI D'UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER

Contexte	Les observatoires de l'habitat et du foncier sont mis en place au plus tard trois ans après que le programme local de l'habitat a été rendu exécutoire. Ils ont pour mission d'analyser la conjoncture des marchés fonciers et immobiliers ainsi que l'offre foncière disponible **(Article L302-1 du CCH). Disposer d'un observatoire est donc un attendu du CCH.** Cependant, on constate une absence d'observatoire interne à la l'agglomération de Thonon. Néanmoins, il existe plusieurs observatoires mobilisables sur le territoire (PMGF, OLL, etc…).
Orientations PADD associées	015 : Accompagner un développement maitrisé du territoire, afin d'en préserver les ressources
Objectifs poursuivis	1. Créer un observatoire interne de l'habitat et du foncier pour Thonon Agglomération 2. Centraliser et harmoniser les données des différents observatoires existants sur le territoire / ou intégrant le territoire dans le cadre d'observatoires à une échelle plus large. 3. Évaluer régulièrement l'impact des politiques de l'habitat à l'aide de l'observatoire pour ajuster et améliorer les actions.
Modalités de mises en œuvre	Externalisation de l'observatoire (10 000 € annuels) Installation de l'observatoire et réalisation de bilans annuels : suivi de la production de logements, suivi de la demande de logements sociaux Bilan triennal
Moyens financiers	Observatoire de l'habitat et du foncier : 10 000 € / an (mise en œuvre de l'outil, acquisition de données…) Observatoire local des loyers : 14 000 €/an (élargissement aux 25 communes)
Moyens humains de Thonon Agglomération	Service Habitat / Service SIG
Rôles des collectivités et des partenaires	• Thonon agglo : pilotage et animation de l'observatoire de l'habitat et du foncier • Les communes : remontée des informations nécessaires à l'observation / Suivi des projets identifiés dans l'OAP thématique habitat • Partenaires (ADIL, Bailleurs sociaux, promoteur) : pour la fourniture de données, expertises techniques
Calendrier de mise en œuvre	Installation de l'observatoire de l'habitat et du foncier à N+2 de l'approbation du PLUIHM Réalisation de bilans d'étape par période triennale

Indicateurs de suivi et d'évaluation	**Contexte**	**Suivi de l'action** • Installation de l'observatoire et utilisation / diffusion aux élus, partenaires. • Documents de communication relatifs aux dynamiques de marché locales

ACTION 3 : COMMUNIQUER AUPRES DES HABITANTS ET DES PORTEURS DE PROJET AUTOUR DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Contexte	Les habitants de l'agglo expriment des réticences quant au rythme de développement de l'urbanisation et aux décisions prises, soulignant un écart parfois notable entre leurs attentes et les produits proposés. Par ailleurs, l'évolution rapide des dispositifs d'aides à l'habitat (amélioration du logement, accès aux droits, etc.) rend la diffusion de communications claires et actualisées nécessaire pour permettre leur bonne mobilisation localement.
Orientations PADD associées	02 : Pour un urbanisme durable favorable à la bonne santé de ses habitants et à la qualité de vie : promouvoir des modes de vie sains
Objectifs poursuivis	1. Sensibiliser les habitants aux enjeux et aux objectifs de la politique de l'habitat de l'agglomération (développement du logement social et publics-cibles ; amélioration du parc existant…). 2. Informer les résidents sur les projets en cours et les futurs développements en matière d'urbanisation et de logement. 3. Recueillir et intégrer les retours des habitants pour mieux adapter les décisions/ politiques de l'habitat avec leurs attentes et besoins.
Modalités de mises en œuvre	Actions de communication et de concertation auprès des habitants, dans le cadre de sujets thématiques ou de projets. Mobilisation des partenaires pour communiquer sur des données objectives (part des ménages éligible au logement social, ménages au-dessus des plafonds de ressources…) Communes : relai de communication sur les sujets habitat
Moyens financiers	Actions de communication et de concertation auprès de la population (budget communication)
Moyens humains de Thonon Agglomération	Service Habitat Service Communication Mobilisation de l'ingénierie communale le cas échéant
Rôles des collectivités et des partenaires	Thonon Agglomération : • Communication autour des dynamiques de territoire, à l'aide de l'observatoire habitat • Participation aux réunions publiques dans les communes, en lien avec son champ de compétences • Proposition de formats de participation / concertation innovants Pour les communes : • Communiquer auprès des administrés le cadre légal qui régit les opérations d'aménagement, et qui justifie les choix pris.

	• Apporter un discours objectif sur la diversité des besoins en logement sur le territoire. • Animation de réunions et d'enquête publiques dans le cadre des projets, en lien avec les opérateurs et Thonon Agglomération (compétences de l'Agglomération). Pour les collectivités : une communication à réaliser également auprès des opérateurs pour rendre plus claire les attentes, volontés et ambitions portées par l'Agglomération et par les communes du territoire sur les questions d'habitat.	
Calendrier de mise en œuvre	Toute la durée du PLUIHM	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	**De contexte** -	**De suivi de l'action** - Participation des habitants aux événements de communication organisés par l'agglomération sur la politique de l'habitat (réunions publiques de concertation, forums…). - Bilan des campagnes de communication (questionnaires, réunions publiques, etc.).

AXE 1 : PRODUIRE UNE OFFRE DE QUALITE ET DIVERSIFIEE

ACTION 4 : Conduire une stratégie foncière en faveur de l'habitat
ACTION 5 : Produire une offre respectueuse des ressources du territoire et des enjeux de développement durable
ACTION 6 : Accompagner les communes dans la production de logements abordables en lien avec les objectifs fixés
ACTION 7 : Suivre les besoins et le développement de l'offre dédiée aux seniors
ACTION 8 : Développer une offre d'hébergement à destination des jeunes, des travailleurs saisonniers et publics en mobilité
ACTION 9 : Accueillir les publics fragiles au sein du parc locatif social ou en structure d'hébergement
ACTION 10 : Proposer une offre de terrains familiaux et logements adaptés aux GDV

ACTION 4 : CONDUIRE UNE STRATEGIE FONCIERE EN FAVEUR DE L'HABITAT

Contexte	Le territoire de Thonon Agglomération est soumis à une forte pression immobilière, en raison de sa très forte attractivité résidentielle du fait de sa proximité avec la Suisse. Cette pression se traduit par une dynamique soutenue de la production de logements et par une hausse des prix conduisant à un décalage grandissant entre le marché libre et l'offre de logements encadrés. C'est pourquoi, collectivités et opérateurs partagent le principe d'un meilleur encadrement du foncier d'une part, afin de mieux préparer la sortie des opérations, en tenant compte de la programmation attendue. D'autre part, la maîtrise foncière publique est un gage de production de logements à prix maîtrisés, par mise à disposition de fonciers aux opérateurs n'ayant pas de charge foncière à intégrer dans leur opération.
Orientations PADD associées	03 : Un territoire qui s'inscrit dans une stratégie de développement durable, de transition énergétique et écologique.
Objectifs poursuivis	1. Orienter le marché immobilier en actionnant le volet réglementaire du PLUIHM ainsi que les outils opérationnels de maîtrise foncière. 2. Maîtriser les équilibres territoriaux promu par le PLH, limiter l'étalement urbain en lien avec les objectifs du SCoT et l'ambition Zéro Artificialisation Nette 3. Rendre concurrentiel le foncier en renouvellement vis-à-vis du foncier en extension, en soutenant les équilibres d'opération
Modalités de mises en œuvre	Actionner les leviers règlementaires mobilisables pour produire du logement abordable : servitudes de mixité sociale (dans les OAP sectorielles et dans le règlement de zonage), emplacement réservés… Encourager la veille et le portage foncier, en partenariat avec l'EPF 74 (PAF...) Soutenir la réalisation de projets faisant l'objet d'un déséquilibre opérationnel en raison de la complexité du tènement et/ou de la programmation envisagée.
Moyens financiers	Budget d'investissement : - 430 000 € annuels d'aides aux acquisitions foncières dans le cadre d'opérations à destination du logement locatif social - 180 000 € annuels d'aides aux acquisitions foncières dans le cadre d'opérations à destination de l'accession sociale Ces aides pourront être octroyées sous réserve de critères définis dans le règlement d'aides, la charte habitat, et en lien avec l'action 5 (opérations vertueuses et/ou avec une programmation spécifique).
Moyens humains de Thonon Agglomération	Service Habitat Service foncier et immobilier Service Urbanisme

	Service eau et assainissement Service gestion des milieux naturels Service en charge du PCAET / SDE Service mobilité....
Rôles des collectivités et des partenaires	**Thonon Agglo :** • Pilotage du plan d'actions foncières • Appui aux communes dans le cadre de leur projet • Soutien financier aux opérations complexes **Communes :** • Investissements fonciers pouvant être décomptés des prélèvements SRU pour les communes concernées. • Réalisation de conventions opérationnelles avec l'EPF74 • Mobilisation / délégation du droit de préemption urbain **Partenaires extérieurs :** EPF 74, bailleurs sociaux, service des domaines...
Calendrier de mise en œuvre	Mise en œuvre et animation du plan d'actions foncières :

Indicateurs de suivi et d'évaluation	**De contexte**	**De suivi de l'action**
	- Consommation foncière liée aux opérations de logements - Projets réalisés en renouvellement urbain et sans consommation foncière - Dynamique des prix du foncier et de l'immobilier	- Mise en œuvre du plan d'actions foncières - Nombre de projets réalisés à la suite d'une convention opérationnelle avec l'EPF74 - Montant des investissements fonciers réalisés sur le territoire (communes SRU / hors SRU)

ACTION 5 : PRODUIRE UNE OFFRE RESPECTUEUSE DES RESSOURCES DU TERRITOIRE ET DES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Contexte	**L'objectif « zéro artificialisation nette » permettrait de tendre vers une réduction annuelle d'émissions de GES**. La « désartificialisation » des sols permet de relancer un processus de stockage de carbone. Il est donc indispensable de prévoir des principes de renouvellement urbain permettant de densifier les espaces déjà artificialisés, et de limiter au maximum les extensions urbaines à des fins de logements ou commerciales sur les terres agricoles. **Des ressources aujourd'hui suffisantes, mais compte tenu de la croissance rapide de la population, des tensions peuvent s'observer ponctuellement et un renforcement des réseaux et équipements peut être à prévoir.** L'enjeu sur le territoire est la prévention du risque inondation, risque pouvant être renforcé par le changement climatique avec une incertitude sur la fréquence de phénomènes climatiques extrêmes.
Orientations PADD associées	03 : Un territoire qui s'inscrit dans une stratégie de développement durable, de transition énergétique et écologique. O20 : Préserver la ressource en eau, en anticipant les éventuels impacts du dérèglement climatique afin de construire un territoire résilient et adapté
Objectifs poursuivis	1. Développer des politiques de renouvellement urbain favorisant la densification des zones déjà urbanisées afin de limiter l'artificialisation et préserver la place de la nature en ville. 2. Mettre en place des mesures incitatives pour limiter l'extension urbaine sur les terres agricoles et préserver les espaces naturels. 3. Renforcer les infrastructures liées à la gestion de l'eau pour répondre à la demande croissante tout en préservant les ressources et en prévenant les risques d'inondation.
Modalités de mises en œuvre	• **Installation d'un fonds d'aide aux opérations vertueuses** sur le plan environnementale et/ou intégrant une programmation spécifique (en lien avec les actions 7 à 10) • **Installation d'un dialogue tripartite** entre l'Agglomération, les communes, et les porteurs de projet afin d'avoir un regard le plus complet possible sur la programmation (quantitative et qualitative ; environnementale) des projets. (en lien avec l'action 3) • **Mise en place et animation d'une charte Habitat** qui vise à permettre une harmonie de la production d'une offre nouvelle avec le tissu existant ; proposer des critères précis auxquels les communes et Thonon Agglo peuvent se rattacher pour objectiver la qualité du projet proposé par un opérateur, en amont du PC. • **Conduite de la politique habitat en transversalité** avec les plans et schémas mis en place à l'échelle de Thonon Agglomération : PCAET, schéma directeur des énergies, plan des mobilités, etc.

Moyens financiers	- Rappel moyens financiers de l'action 1 : Fonds d'aide aux opérations vertueuses / avec programmation spécifique : 200 000 €/an
Moyens humains de Thonon Agglomération	Service Habitat Service eau et assainissement Service gestion des milieux naturels Service en charge du PCAET / SDE Service mobilité....
Rôles des collectivités et des partenaires	**Thonon Agglo :** • Pilotage et animation des documents cadres (PCAET, SDE…), • Coordination et mise en relation entre les communes et porteurs de projets • Motrice dans le partage d'expérience entre les communes sur leurs projets • Être à l'initiative de dialogue tripartite entre communes – opérateurs – Thonon Agglo dans le cadre de projets • Ingénierie (outils, accompagnement, appui…) **Communes :** • Communication aux porteurs de projets et habitants de la charte habitat et des enjeux de préservation de la ressource • Coordination et mise en relation entre les communes et porteurs de projets • Motrice dans le partage d'expérience entre les communes sur leurs projets • Être à l'initiative de dialogue tripartite entre communes – opérateurs – Thonon Agglo dans le cadre de projet **Partenaires extérieurs :** opérateurs pour la mise en œuvre de la charte
Calendrier de mise en œuvre	Mise en œuvre et animation de la charte habitat : année N+1 de l'approbation du PLUIHM
Indicateurs de suivi et d'évaluation	**De contexte** - Pourcentage de la surface totale du territoire qui a été transformée en zones artificielles (urbaines, industrielles, commerciales, etc.). - Superficie préservée des terres agricoles et naturelles **De suivi de l'action** - Nombre de projets d'habitat intégrant un système innovant d'assainissement / de gestion des eaux pluviales - Nombre de projets accompagnés dans le cadre d'un dialogue tripartite - Nombre de projets accompagnés dans le cadre du fonds d'aides aux opérations vertueuses

ACTION 6 : ACCOMPAGNER LES COMMUNES DANS LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES EN LIEN AVEC LES OBJECTIFS

Contexte	L'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « loi SRU », imposant à certaines communes l'atteinte d'un taux de 20 ou 25% de logements sociaux, constitue un socle de la politique en faveur de la mixité sociale. 6 communes sont concernées par les dispositions de l'article 55 de la loi SRU au sein du territoire de l'agglo : Allinges, Bons-en-Chablais, Douvaine, Sciez, Thonon-les-Bains, Veigy-Foncenex (par anticipation). Rédaction d'un contrat de mixité social (CMS) pour le triennal 2026-2028 : 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.
Orientations PADD associées	016 : Diversifier et œuvre pour des programmes qualitatifs afin de répondre à une diversité d'attentes 019 : Favoriser la mixité sociale pérenne dans une optique de solidarité territoriale
Objectifs poursuivis	1. Élaborer des plans d'action spécifiques pour chaque commune en vue d'atteindre les objectifs de production de logements abordables. 2. Faciliter l'accès aux financements et aux dispositifs d'accompagnement pour les projets de construction de logements sociaux et abordables. 3. Renforcer la concertation et la coordination entre les acteurs locaux (communes, EPCI, État) pour une mise en œuvre efficace des contrats de mixité sociale.

Modalités de mises en œuvre	• **Poursuivre l'accompagnement des communes dans l'atteinte des objectifs fixés par la loi SRU**
	  ○ Ingénierie : élaboration de contrat de mixité sociale et programmation du développement de l'offre de logements
	
	• **Poursuivre l'appui au logement locatif social** :
	  ○ Soutien financier forfaitaire au logement social (PLAI / PLUS).
	
	<u>Le logement social non pérenne, faisant l'objet d'une convention limitée dans la durée – généralement 15 à 20 ans (Usufruit locatif social, Loc'avantages, etc.) ne fait pas l'objet d'un financement de Thonon Agglomération et ne sera pas compris dans la production de logement social réalisé sur la commune.</u>
	
	  ○ Mobilisation de fonciers publics (via cessions foncières ou signature de baux emphytéotiques) – en lien avec l'action 4.
	
	• **Soutenir le développement de l'accession sociale pérenne** (en lien avec l'action 4 : soutien via la réalisation de projets sur des fonciers maîtrisés par

	les collectivités et pouvant faire l'objet d'une minoration foncière, d'un bail emphytéotique) • **Encadrer le développement du logement locatif intermédiaire** : limitation de cette production à 5% de l'offre nouvelle réalisée sur chacune des communes de Thonon Agglomération éligibles au dispositif (zonage A et B1) Par projet, l'offre locative intermédiaire ne pourra pas dépasser 25% de l'ensemble de l'opération, et devra se faire en complément de logements sociaux conventionnés (a minima 25% de l'offre), le reste de l'opération pourra être programmé en logement libre ou en BRS.
Moyens financiers	Subventions au logement locatif social (financements PLAI / PLUS) : 830 000 €/an Prestations de services pour la réalisation de Contrats de mixité sociale (10 000 €/an)
Moyens humains de Thonon Agglomération	Service Habitat Service Urbanisme des communes **Une ingénierie de proximité** nécessaire pour informer, accompagner et bien connaître les programmations sur les projets du territoire. Elle permettrait aussi de mieux anticiper pour les communes qui seront potentiellement soumises à la loi SRU dans un futur plus ou moins proche.
Rôles des collectivités et des partenaires	**Pour les communes :** • Etat des lieux des logements communaux qui pourraient éventuellement être conventionnés et rénovés • Flécher ces logements conventionnés à des publics prioritaires, tels que définis localement dans la convention intercommunale d'attributions **Pour Thonon Agglomération :** • Un dialogue tripartite indispensable à instaurer entre l'Agglomération, les communes, et les porteurs de projet afin d'avoir un regard le plus complet possible sur la programmation • Accompagnement et ingénierie auprès des communes pour encadrer / interdire le logement aidé non pérenne (Loc Avantages ; LLI…).
Calendrier de mise en œuvre	Toute la durée du PLUIHM - Tous les 3 ans à partir de mi-2025 : réalisation de CMS pour la période triennale suivante (2026 – 2028 ; 2029 – 2031 ; 2032 – 2034)
Indicateurs de suivi et d'évaluation	**De contexte** - Taux actuel de logements sociaux dans les communes concernées par les dispositions de la loi SRU. - Évolution démographique et socio-économique des communes. **De suivi de l'action** - Taux de réalisation des logements abordables par rapport aux objectifs fixés dans l'OAP Habitat et les OAP sectorielles. - Taux de participation des communes aux dispositifs de financement et d'accompagnement. - Respect des engagements et des échéances

	- Disponibilité et évolution du foncier potentiellement constructible dans les zones concernées.	

ACTION 7 : SUIVRE LES BESOINS ET LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DEDIEE AUX SENIORS

Contexte	Le territoire présente une légère tendance au vieillissement de la population, avec une augmentation des effectifs seniors et de leur poids au sein de la communauté. Actuellement, 23 % de la population a 60 ans ou plus, comparé à 22 % au niveau du département et 22 % il y a 6 ans au sein de Thonon Agglomération. Cette évolution démographique vers un vieillissement de la population nécessite le développement d'une offre adaptée à la perte d'autonomie liée à l'âge. Parallèlement, on observe une croissance spontanée de produits privés destinés aux personnes âgées, ce qui pourrait entraîner une saturation de l'offre. De 2016 à 2022, 254 logements ont été financés en structure collective (foyers pour personnes âgées financés en PLS, résidences sociales financées en PLAI).
Orientations PADD associées	019 Favoriser la mixité sociale pérenne dans une optique de solidarité territoriale 020 Répondre aux besoins des publics spécifiques pour favoriser la mixité générationnelle et sociale O40 Apporter une réponse aux besoins tout au long du parcours de vie
Objectifs poursuivis	1. Évaluer les besoins futurs en matière d'offre d'hébergement et de services pour les seniors, en prenant en compte l'évolution démographique et les attentes des personnes âgées. 2. Promouvoir la diversification de l'offre dédiée aux seniors en encourageant le développement de nouvelles structures et services adaptés à leurs besoins spécifiques. 3. Assurer une coordination efficace entre les acteurs publics et privés pour éviter la saturation de l'offre et garantir un accès équitable aux services pour les seniors sur le territoire.
Modalités de mises en œuvre	Assurer le **suivi du développement de l'offre adaptée aux seniors** sur le territoire (observation en lien avec l'action 2). En relation avec l'action 1 et l'action 2, **établir un dialogue préalable avec les communes et les porteurs de projets** en amont du permis de construire, en plus d'un suivi des opérations menées sur le territoire et de leur commercialisation. Envisager une **bonification des aides au Logement Locatif Social (LLS)** pour les produits adaptés aux seniors, intégrées aux opérations de logements familiaux. **Mettre en réseau les acteurs impliqués** dans le logement et l'hébergement des seniors permettrait de faciliter leur mobilité résidentielle.
Moyens financiers	Rappel des moyens financiers prévus dans le cadre de l'action 1 : Fonds d'aide aux opérations vertueuses / avec programmation spécifique : 200 000 €/an
Moyens humains de	Service habitat / SIADL CIAS

Thonon Agglomération		
Rôles des collectivités et des partenaires	• Communes (CCAS) • Conseil Départemental • DDT74 • Bailleurs	
Calendrier de mise en œuvre	Toute la durée du PLUIHM	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	**De contexte** - Tendance démographique du vieillissement de la population - Demande de logements sociaux exprimée par des seniors - Etat des lieux de l'offre dédiée aux seniors : nombre de places et situations de tension	**De suivi de l'action** - Nombre de nouveaux logements dédiés aux seniors construits ou en projet chaque année. - Bilan des aides apportées au maintien à domicile et au développement d'une offre adaptée.

ACTION 8 : DEVELOPPER UNE OFFRE D'HEBERGEMENT A DESTINATION DES JEUNES, DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS ET PUBLICS EN MOBILITE

Contexte	**1) Un manque de logements adaptés aux jeunes en termes de coûts et de flexibilité, un manque d'offre dédiée sur le territoire :** Le public jeune est en fort recul sur la période récente. Bien que la population soit en croissance, le territoire a perdu près de 1 000 personnes de 15 à 30 ans entre 2013 et 2019. C'est une population marquée par une plus grande précarité financière et une plus faible autonomie dans le logement pouvant expliquer les départs. • Il est constaté un manque de logement pour les jeunes sur le territoire, le parcours résidentiel est saturé sur l'ensemble des étapes. • Des structures qui peuvent constituer une solution pour certaines situations, mais qui ne couvre pas l'intégralité des besoins sur le territoire (Foyer de Jeunes travailleurs d'Evian / Le CLLAJ du Chablais a accueilli 353 jeunes en 2022, dont 153 en provenance du territoire de Thonon Agglo). • Des expériences sont menées sur le territoire, avec l'appui de l'Agglomération, mais sans lisibilité sur leur pérennité (stratégies des structures porteuses, financement...) et un déploiement potentiel. 2) **Des besoins en logements pour les actifs en mobilité, du secteur public ou privé**, qui sont remontés de la part des administrations locales, du ministère de l'éducation nationale, mais aussi des entreprises qui éprouvent des difficultés à recruter. **3) Des besoins en logements pour les travailleurs saisonniers mal connus et mal couverts :** Selon l'Enquête Besoins en Main d'Œuvre réalisée tous les ans par pôle emploi, 3 180 recrutements saisonniers sont prévus sur le bassin d'emploi du Chablais, plus large que Thonon Agglomération où -2 communes sont classées communes touristiques/ou stations touristiques (Thonon-les-Bains, Sciez). Les besoins concernent principalement le secteur de l'hébergement et de la restauration, sur une saison relativement longue (5 à 6 mois). Les employeurs font face à des difficultés de recrutement en partie liées au logement. Pour pallier ces difficultés, certains d'entre eux constituent un patrimoine immobilier pour leurs saisonniers (locations ou achat). **Le territoire ne compte aucune structure d'accueil dédiée au public saisonnier**, mais deux résidences sociales constituent des solutions de report sous réserve de disponibilité (Les Allobroges et Les Clarines).
Orientations PADD associées	019 Favoriser la mixité sociale pérenne dans une optique de solidarité territoriale 020 Répondre aux besoins des publics spécifiques pour favoriser la mixité générationnelle et sociale O40 Apporter une réponse aux besoins tout au long du parcours de vie O45 Améliorer les capacités d'hébergements
Objectifs poursuivis	1. Élaborer un **plan d'action pour la création de nouvelles structures d'hébergement** adaptées aux jeunes, en tenant compte de leur précarité financière et de leurs besoins spécifiques en termes de flexibilité. 2. Mettre en place **des partenariats avec les employeurs** pour développer des solutions de logement temporaires ou pour les travailleurs saisonniers.

	3. Assurer la pérennité des expériences pilotes menées sur le territoire en matière d'hébergement
Modalités de mises en œuvre	**Mettre en œuvre le plan d'actions de la convention sur le logement des travailleurs saisonniers :** • **Développer une offre en logement temporaire** (mobilisation du parc vacant ou sous-occupé, mutualisation de l'offre disponible, développement de l'offre modulaire de manière diffuse, construction / réhabilitation d'une résidence dédiée…) • **Définir une stratégie globale d'accueil du saisonnier (**formation, actu RH, offres et demande d'emplois, conditions d'accueil sur le territoire...) avec la création d'un point accueil saisonnier / employeur à articuler notamment avec celui de la CCHC. **Développer une offre gérée localement et dédiée aux travailleurs en mobilité** **Conventionner avec Action Logement Services** pour engager le **développement d'une offre dédiée aux actifs en mobilité** Communiquer sur les **possibilités de mise en location pour de courte -durée** : bail mobilité, garantie VISALE… **Poursuivre le soutien à l'information aux jeunes concernant leurs droits en matière de logement**, à travers le financement du Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes – CLLAJ (24 000 €)
Moyens financiers	50 000 € / an : aide versée aux opérateurs et associations (CLLAJ...) Rappel des moyens financiers prévus dans le cadre de l'action 1 : Fonds d'aide aux opérations vertueuses / avec programmation spécifique : 200 000 €/an
Moyens humains de Thonon Agglomération	Service habitat / SIADL
Rôles des collectivités et des partenaires	**Pour les communes :** • Investissements à la discrétion des communes volontaires pour mise à disposition d'une offre à destination de ces publics (mobilisation du patrimoine communal, acquisitions foncières ou immobilières…) • La coopération entre plusieurs communes pour la réalisation de projets mutualisés est encouragée. • Remontée des besoins locaux et des projets, relations avec les entreprises, communication auprès des publics cibles. **Thonon Agglomération :** • Animation dans le cadre de la convention pour le logement des travailleurs saisonniers et des publics en mobilité : recensement de l'offre existantes, suivi des besoins (couverts ou non) et des solutions pouvant être déployées localement (notamment via de la sous-colocation intergénérationnelle). • Pilotage de la gestion du parc locatif de courte durée, par la mobilisation d'un opérateur dédié à l'échelle de l'Agglomération ou au-delà.

	Partenaires privés : - Socio-pros : conduite d'actions pour loger les salariés (location / acquisition de logements, réservations au sein de structures dédiées…)
Calendrier de mise en œuvre	Toute la durée du PLUIHM
Indicateurs de suivi et d'évaluation	**De contexte** - Taux d'évolution de la population jeune (15-30 ans) sur le territoire au cours des dernières années. - Suivi de la demande de logements sociaux chez les jeunes de moins de 30 ans. **De suivi de l'action** - Suivi/évaluation de la convention pour le logement des travailleurs saisonniers / en mobilité - Déploiement de solutions diversifiées et adaptées aux publics-cibles, dans des opérations classiques ou spécifiques. - Montant du financement alloué aux expériences pilotes et taux de pérennisation de ces initiatives. - L'évolution de la connaissance des besoins et des solutions « logement » existantes (retours de la part des employeurs, mobilisation du parc de logements meublés, parc de logements détenus / gérés par les employeurs - La mobilisation des acteurs/partenaires (groupe de travail et avancement de la réflexion et des projets) - L'impact des solutions progressivement mises en place (évolution de l'offre et des salariés logés via ces solutions, évolution de la qualité de l'embauche des travailleurs en mobilité…)

ACTION 9 : ACCUEILLIR LES PUBLICS FRAGILES AU SEIN DU PARC LOCATIF SOCIAL OU EN STRUCTURE D'HEBERGEMENT

Contexte	L'approbation en octobre 2021 du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) a permis l'ouverture du service d'accueil et d'information des demandeurs de logement social (SIADL). Etabli pour 6 ans, ce plan définit les orientations destinées à favoriser la transparence, l'équité et la lisibilité dans l'attribution des logements sociaux par une homogénéisation des informations dispensées. CHRS Thonon : projet de restructuration avec places supplémentaires.
Orientations PADD associées	O17 : Diversifier et œuvrer pour des programmes qualitatifs afin de répondre à la diversité des besoins O19 : Favoriser la mixité sociale pérenne dans une optique de solidarité territoriale 020 : Répondre aux besoins des publics spécifiques pour favoriser la mixité générationnelle et sociale O40 : Apporter une réponse aux besoins tout au long du parcours de vie O45 : Améliorer les capacités d'hébergements
Objectifs poursuivis	1. Renforcer l'accompagnement et l'orientation et/ou identification des besoins en accompagnement 2. Augmenter la disponibilité des logements sociaux adaptés aux besoins spécifiques des publics fragiles. 3. Améliorer la coordination entre les structures d'hébergement et les services sociaux pour faciliter l'accès au logement des publics fragiles.
Modalités de mises en œuvre	**Poursuivre l'accompagnement des demandeurs et des occupants du logement social** via le Service d'information et d'accueil des demandeurs de logement social (SIADL) **Identifier et mobiliser les leviers permettant de développer une offre à destination des publics fragiles** : financement de logements sociaux en PLAI / PLAI adapté ; intermédiation locative au sein du parc privé ; développement de pensions de famille ou résidences adaptées.
Moyens financiers	Modalités d'accompagnement et de soutien financier à l'hébergement : appui à l'équilibre d'opération (en fonction du projet) via le fonds de soutien aux opérations spécifiques Accompagnement des opérateurs proposant une offre en intermédiation locative (IML) en lien avec l'action 7.
Moyens humains de Thonon Agglomération	Service habitat / SIADL

Rôles des collectivités et des partenaires	Thonon Agglomération : • Ingénierie : SIADL Communes : • Mobilisation de leur CCAS pour identification de publics fragiles et remontées de terrain Partenaires financeurs : • DDT • DDCS • Conseil Départemental Partenaires professionnels : • Gestionnaires de structures ou de logements • Associations
Calendrier de mise en œuvre	Toute la durée du PLUIHM

	De contexte	**De suivi de l'action**
Indicateurs de suivi et d'évaluation	- Dynamique de la demande de logements sociaux émanant de publics fragiles - Nombre de dossiers DALO identifiés et traités - Situations de fragilités au sein du parc social existant (mobilisation de l'enquête occupation du parc social)	- Indicateurs relatifs au rééquilibrage de l'offre sociale sur le territoire et à la fragilité de certaines résidences / certains publics (en lien avec les travaux de la CIL) - Nombre de publics fragiles accompagnés vers un logement social ou une structure d'hébergement. - Traitement des dossiers DALO

ACTION 10 : PROPOSER UNE OFFRE DE TERRAINS FAMILIAUX ET LOGEMENTS ADAPTES AUX GENS DU VOYAGE

Contexte	**Le territoire est concerné par le passage et la sédentarisation des gens du voyage.** 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.
Orientations PADD associées	**O20 Répondre aux besoins des publics spécifiques pour favoriser la mixité générationnelle et sociale**
Objectifs poursuivis	1. Identifier et aménager des terrains familiaux répondant aux besoins spécifiques des gens du voyage. 2. Identifier les besoins potentiels en logements adaptés et développer l'offre le cas échéant 3. Renforcer la coordination avec les communes pour garantir une gestion harmonieuse et efficace des aires d'accueil et des logements adaptés.
Modalités de mises en œuvre	Poursuivre le développement des terrains familiaux en fonction des besoins identifiés (les terrains familiaux existants / à créer font l'objet d'un zonage spécifique au sein du règlement littéral et graphique). **Reconstituer l'aire d'accueil à Sciez** Missionner les services de la préfecture pour régulariser/solutionner les occupations illégales récurrentes ;
Moyens financiers	Adhésion au SYMAGEV : 840 096 € en 2024
Moyens humains de Thonon Agglomération	Service habitat / SIADL
Rôles des collectivités et des partenaires	• Thonon Agglo • Communes • SYMAGEV : création et gestion de terrains d'accueils et habitat adapté • Association La Sasson : accompagnement social des Gens du Voyage (MOUS départementale - PDALHPD) • Conseil Départemental : pilotage du schéma départemental, financement de l'association la Sasson
Calendrier de mise en œuvre	Tout au long du PLUIHM

Indicateurs de suivi et d'évaluation	**De contexte** - Taux d'occupation des aires d'accueil existantes par les gens du voyage. - Suivi des besoins identifiés dans le cadre du schéma départemental	**De suivi de l'action** - Nombre d'aires d'accueil et de terrains familiaux aménagés et opérationnels. - Fonctionnement de l'offre développée localement - Nombre de logements adaptés réalisés en lien avec situations spécifiques identifiés

AXE 2 : STIMULER L'INTERVENTION SUR LE PARC EXISTANT POUR AMELIORER LA SANTE ET LE CONFORT DES HABITANTS

ACTION 11 : pérenniser l'amélioration des logements à l'aide d'outils adaptés
ACTION 12 : Sensibiliser les propriétaires aux interdictions de mise en location des passoires thermiques
ACTION 13 : Conduire une intervention renforcée sur le parc ancien dégradé
ACTION 14 : Accompagner les copropriétés dans la rénovation des bâtiments
ACTION 15 : Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne
ACTION 16 : Accompagner la rénovation des logements sociaux anciens

ACTION 11 : PERENNISER L'AMELIORATION DES LOGEMENTS A L'AIDE D'OUTILS ADAPTES

Contexte	A l'échelle du département de la Haute-Savoie, la rénovation énergétique était accompagnée par le service « Haute Savoie Rénovation énergétique », apportant un service harmonisé, gratuit pour les particuliers et les copropriétés et cofinancé par l'Etat, la Région, le Département et les EPCI membres. Thonon Agglomération disposait d'une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat), le dispositif s'est éteint par défaut de suivi-animation. Plus globalement, l'ANAH fait face à un enjeu de simplification et de rationalisation du cadre actuel, entre OPAH-PIG et SARE (en termes de contractualisation, d'implication des collectivités, de financements et de temporalité). Cette évolution vise également à répondre aux enjeux de massification des rénovations énergétiques d'une part, et d'évolution des aides dans un contexte de forte inflation (notamment sur les matériaux de construction / rénovation). Ainsi, dès 2025, un seul dispositif contractuel sur le service public de la rénovation de l'habitat (SPRH) est installé sur l'ensemble des thématiques (énergie, autonomie, habitat indigne, copropriétés). Au niveau local, une convention de mise en œuvre « pacte territorial France Rénov' » est signée entre la préfecture et l'EPCI et/ou le Département, pour une durée de 3 à 5 ans, renouvelable. Elle permet un recentrage des dispositifs d'intervention sur le parc ancien.
Orientations PADD associées	O18 Encourager la réhabilitation du parc existant et améliorer le confort pour les occupants
Objectifs poursuivis	1. Positionner Thonon Agglomération au sein de l'écosystème local d'accompagnement à l'amélioration des logements 2. Disposer d'une feuille de route opérationnelle et partagée pour l'amélioration de l'habitat 3. Encourager le conventionnement du parc privé après travaux
Modalités de mises en œuvre	- **Installer le pacte territorial** Le pacte territorial (volet 1 « dynamique territoriale » - soit la mobilisation des ménages cibles et des professionnels et 2 « Information – conseil orientation » - soit l'accompagnement des ménages dans les démarches) sera porté par Innovales, pôle territorial de coopération économique. Ce positionnement est commun entre les EPCI concernés. Il permet une continuité de fonctionnement du service, avec une intégration progressive des différentes thématiques qui font l'objet d'un accompagnement. Le suivi-animation du volet 3 « accompagnement » (des ménages sur les thématiques de rénovation énergétique, adaptation, copropriétés et lutte contre l'habitat indigne) reste à définir, avec plusieurs possibilités : conduite par un prestataire externe, en régie ou en mixte.

	Pour installer ce volet, Thonon Agglomération conduira une consultation visant à choisir un opérateur en charge de l'animation, définira une participation financière complémentaire dans le cadre de la réalisation de travaux. Un poste de « chargé(e) de mission réhabilitation parc ancien privé » est intégré au tableau des effectifs. - **Conduire une étude spécifique sur les îlots dégradés pour identifier l'outil adéquat d'intervention (copropriétés, logements indignes…) : à partir de 2025 et en 2026** o Réaliser une étude pré-opérationnelle pour identifier l'outil adéquat d'intervention sur les ilots en centre bourg très dégradé (étude cofinancée par l'ANAH) o Accompagnement renforcé des copropriétés o Lutte contre l'habitat indigne : accompagnement technique pour l'identification des désordres, des travaux à réaliser et de financements possibles, notamment pour du conventionné privé
Moyens financiers	- En 2025 : Financement du volet 1 et volet 2 : environ 122 000 € dont 61 000 € de reste à charge pour Thonon Agglomération - Financement du volet 1 et volet 2 : 150 000 € par an dont 75 000 € de reste à charge pour Thonon Agglomération - Financement du volet 3 : à définir - Financement de l'étude parc ancien : 64 000 € dont 32 000 € de reste à charge pour Thonon Agglomération - Financement des dépenses subventionnables (travaux) à hauteur de 175 000 € par an (financées par Thonon Agglomération) et complété par l'ANAH
Moyens humains de Thonon Agglomération	- Service habitat - PCAET
Rôles des collectivités et des partenaires	- **Thonon Agglomération :** o Participation à l'installation du pacte territorial et du service public de rénovation de l'habitat o Financement des études et du suivi-animation o Communication des dispositifs auprès des administrés - **Communes :** o Communication des dispositifs auprès des administrés o Accueil de permanences et d'évènements relatifs à l'amélioration de l'offre de logements. - **ANAH** : o Cofinancement des dispositifs - **ADIL74** : o Informations auprès des habitants
Calendrier de mise en œuvre	➢ 2025 : Signature du pacte territorial et de la convention d'objectifs (suivi-animation) ➢ Dès 2026 : intégration des autres thématiques du SPRH et du volet 3

AXE 3 : Stimuler l'intervention sur le parc existant

Indicateurs de suivi et d'évaluation	**De contexte** - Indicateurs de performance énergétique des logements	**De suivi de l'action** - Installation du pacte territorial - Moyens financiers mobilisés par l'ANAH et Thonon Agglomération

ACTION 12 : SENSIBILISER LES PROPRIETAIRES AUX INTERDICTIONS DE MISE EN LOCATION DES PASSOIRES THERMIQUES

Contexte	**Anticiper l'interdiction progressive de la mise en location ou vente des passoires thermiques :** La loi Climat et Résilience de 2021 a instauré plusieurs mesures pour améliorer la performance énergétique des logements. Depuis le 1er avril 2023, l'affichage du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) dans les annonces immobilières et la réalisation d'un audit énergétique avant la vente sont obligatoires pour les logements classés F et G. Le gel des loyers pour ces mêmes logements est entré en vigueur le 24 août 2022. L'interdiction de mise en location sera effective en 2025 pour les logements classés G et en 2028 pour ceux classés F. À partir de 2034, tous les logements, y compris les logements sociaux et communaux, devront avoir une étiquette DPE supérieure ou égale à D pour être loués. **Un parc immobilier ancien et énergivore :** Sur le territoire de l'agglo, un tiers du parc privé ancien de logements a été construit avant les premières réglementations thermiques de 1974. Certaines communes, telles que Thonon-les-Bains, Draillant, Cervens, Brenthonne, Excenevex, Nernier et Lully, possèdent une part particulièrement élevée de logements construits avant ces réglementations, avec plus de 27 % de logements concernés, et jusqu'à 45 % dans la ville de Thonon-les-Bains. **Des ménages à faibles ressources au sein du parc privé :** Parallèlement, on observe que 10 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté, un niveau similaire à la moyenne départementale, avec une surreprésentation des publics précaires à Thonon-les-Bains et Douvaine. Le parc privé accueille majoritairement les ménages à faibles ressources : près de la moitié des locataires du parc privé peuvent prétendre à un logement social classique de type PLUS et PLAI, et un propriétaire sur quatre peut prétendre à un logement social classique (PLUS-PLAI). Il est notable que le propriétaire-occupant est le profil type d'occupation au sein de l'agglo, avec 62 % de propriétaires d'un logement individuel et 1 180 copropriétés. De plus, 35 % des demandes de logement social proviennent de locataires du parc privé.
Orientations PADD associées	O18 Encourager la réhabilitation du parc existant et améliorer le confort pour les occupants
Objectifs poursuivis	- Encourager et accompagner les propriétaires à entreprendre des travaux de rénovation énergétique afin d'améliorer le confort thermique des habitants et de réduire les charges des locataires. - Rehausser l'attractivité du parc immobilier et la qualité de vie des habitant. - Anticiper l'interdiction de mise en location des passoires thermiques. - Améliorer le rapport qualité/prix des logements, en particulier ceux destinés à la location. - Soutenir les copropriétés dans leur structuration et la mise en œuvre de travaux de rénovation énergétique.

Modalités de mises en œuvre	Pour accompagner les propriétaires dans ces démarches, plusieurs aides et subventions existent, telles que MaPrimeRénov', les certificats d'économies d'énergie (CEE), et des prêts pour la rénovation énergétique. Thonon Agglomération n'ajoute pas d'aides complémentaires à l'amélioration des logements détenus par les propriétaires-bailleurs. Toutefois, des informations seront diffusées localement (en mairie, via les sites internet des collectivités) pour les orienter dans leur projet.
Moyens financiers	Rappel des moyens prévus dans le cadre de l'action 3 : Actions de communication et de concertation auprès de la population : 10 000 €/an
Moyens humains de Thonon Agglomération	Mobilisation du Service Habitat et du service communication pour la réalisation d'un support à destination des propriétaires-bailleurs Espace France service porté par TA : conseillers numériques, réalisation d'ateliers…
Rôles des collectivités et des partenaires	- **ANAH** : Fournit des subventions et accompagne techniquement les projets de réhabilitation. - **ADIL74** : Offre conseil juridique et technique en matière de logement, dont conseil ciblé sur les logements vacants et le conventionnement. - SOLIHA - SPRE
Calendrier de mise en œuvre	➢ Calendrier conduit en fonction de la mise en œuvre de l'action précédente.

	De contexte	**De suivi de l'action**
Indicateurs de suivi et d'évaluation	- Proportion de logements classés E, F et G dans le parc de logements de l'agglomération.	- Nombre de dossiers ANAH (mapriménov' ou autre) financés auprès de propriétaires-bailleurs.

ACTION 13 : CONDUIRE UNE INTERVENTION RENFORCEE SUR LE PARC ANCIEN DEGRADE

Contexte	L'amélioration du parc existant a été partiellement réalisée grâce aux dispositifs d'accompagnement des ménages dans leurs projets de rénovation. Dans le cadre de l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat), 80 dossiers ont été traités depuis 2019 pour le volet autonomie et 79 pour le volet énergie. L'aide financière apportée par l'agglomération représente entre 12 % et 16 % de l'aide totale perçue par les particuliers pour la réalisation des travaux. Cependant, fin 2023, le suivi-animation de l'OPAH n'est plus assuré, faute de prestataire. Les volumes de logements concernés par le dispositif OPAH ne permettent pas d'avoir une action significative à l'échelle du territoire. Par ailleurs, le reste à charge pour les particuliers reste conséquent, ce qui pose la question de l'effet levier des aides de Thonon Agglomération. Le Département de la Haute-Savoie et les collectivités locales ont mis en place un service gratuit neutre et indépendant de conseils en matière de rénovation énergétique. Financé par l'Agence Nationale de l'Habitat et le dispositif des certificats d'économie d'énergie, le service propose informations au téléphone, conseils lors de rendez-vous physique ou en visio et pour les projets ambitieux un accompagnement dans les travaux. Haute-Savoie Rénovation Energétique (HSRE) est le guichet local du service national France Rénov' Courant 2025, les dispositifs locaux financés par l'ANAH évoluent vers un pacte territorial France Rénov', déployé au sein d'un service public de la rénovation de l'habitat (SPRH) dont la vocation est d'apporter une entrée unique ainsi qu'une intervention spécifique sur les secteurs les plus dégradés.
Orientations PADD associées	O18 Encourager la réhabilitation du parc existant et améliorer le confort pour les occupants
Objectifs poursuivis	1. Augmenter les subventions et aides financières pour les projets de rénovation afin de réduire le reste à charge pour les particuliers. 2. Relancer et renforcer le suivi-animation de l'OPAH avec un nouveau prestataire ou une équipe dédiée. 3. Étendre le dispositif de l'OPAH pour couvrir un plus grand nombre de logements et maximiser l'impact sur l'amélioration du parc ancien dégradé.
Modalités de mises en œuvre	➢ Définir la contractualisation de Thonon Agglo dans le cadre du nouveau dispositif départemental / territorial (pacte territorial France Rénov') ➢ Environner la mise en place d'un dispositif d'intervention renforcé type OPAH-RU pour certaines centralités du territoire L'outil OPAH-RU permet de cibler spécifiquement les interventions sur certains îlots parmi les plus dégradés et complexes. Cela implique d'utiliser une approche sélective pour identifier et prioriser les opérations nécessitant une rénovation urgente. Ce travail est réalisé dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle à conduire en amont de

	l'installation du dispositif pour en définir les objectifs, la portée et les leviers utilisés (opérations de restauration immobilière – ORI, vente d'immeuble à rénover…). L'OPAH-RU ouvre à des crédits spécifiques de l'ANAH, favorisant l'intervention au sein de projets complexes et financièrement déséquilibrés. Enfin, un volet copropriétés peut être intégré à cette OPAH-RU.
Moyens financiers	Financement de l'étude d'opportunité (défini dans l'action 11) Rappel des moyens financiers définis dans l'action 11 : Installation (étude préalable et convention) et animation d'une OPAH-RU pour intervenir sur les centralités avec des enjeux forts d'amélioration de l'habitat et d'intervention sur l'espace public
Moyens humains de Thonon Agglomération	- Service habitat / service urbanisme - PCAET
Rôles des collectivités et des partenaires	**Thonon Agglomération :** - Pilotage du dispositif d'intervention renforcée **Communes concernées par le dispositif :** - Copilotage du dispositif, mobilisation de la police municipale pour la prise d'arrêtés **Partenaires institutionnels :** - Conseil Départemental - EPCI du département associés au dispositif
Calendrier de mise en œuvre	2025 – 2026 : étude pré-opérationnelle OPAH-RU 2026 et suivantes : suivi et animation du dispositif le cas échéant
Indicateurs de suivi et d'évaluation	**De contexte** - Etat du parc de logements dégradé / vacant **De suivi de l'action** - Réalisation de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU - Nombre de logements rénovés ou en cours de rénovation suite à l'installation de l'OPAH-RU - Bilan financier pour les collectivités : investissements (travaux financés) et fonctionnement (suivi-animation)

ACTION 14 : ACCOMPAGNER LES COPROPRIETES DANS LA RENOVATION DES BATIMENTS

Contexte	1 180 copropriétés existent sur le territoire, regroupant alors 23 671 logements. La taille moyenne d'une copropriété est de 20 logements (la taille médiane est de 12 lots). Globalement, 75% des copropriétés sont comprises entre 2 et 27 logements. 60% d'entre elles sont d'ailleurs concentrées à Thonon-les-Bains, ce qui représente 711 copropriétés. 37% des copropriétés se trouvent au sein de bâtiments construit avant 1975, et 27% des copropriétés le sont dans des constructions qui ont été réalisées entre 1975 et 2000. • Dans le cadre du précédent PLH, un AMI a été mené sur le territoire pour identifier des copropriétés pouvant être accompagnées dans la réalisation de travaux. • 2 sessions d'appel à projets ont été lancés sur la période du PLH : ils ont permis d'accompagner 9 copropriétés dans la réalisation de travaux (336 logements).
Orientations PADD associées	O18 Encourager la réhabilitation du parc existant et améliorer le confort pour les occupants
Objectifs poursuivis	1. Sensibiliser et former les copropriétés aux enjeux et aux bénéfices de la rénovation énergétique. 2. Augmenter le nombre de copropriétés accompagnées dans la réalisation de travaux de rénovation. 3. Mettre en place un dispositif d'accompagnement technique et financier pour les copropriétés en difficulté.
Modalités de mises en œuvre	Réaliser une étude préopérationnelle (en lien avec l'action 12) en vue d'installer un dispositif dédié à l'accompagnement des copropriétés (mise en réseau des acteurs pour veille juridique, formation, retour expérience) en amont de la réalisation de travaux. Assurer le suivi et l'animation du dispositif, par la mobilisation d'une ingénierie dédiée (en régie ou externalisée en fonction des conclusions de l'étude pré-opérationnelle) • Accompagnement administratif et technique auprès des syndics de copropriétés (audits, plans pluriannuels de travaux…) • Accompagnement financier des copropriétés : participation au financement de l'ingénierie et des travaux.
Moyens financiers	Soutien financier dans le cadre d'un accompagnement des copropriétés à la réalisation de travaux : 300 000 €/an
Moyens humains de Thonon Agglomération	- Poste dédié au sein du service habitat / TE (accompagnement à l'usage des ENR et à la performance énergétique des bâtiments). - PCAET
Rôles des collectivités et	**Pour Thonon Agglomération :**

des partenaires	• Pilotage des dispositifs permettant d'accompagner techniquement et/ou financièrement les copros et leurs gestionnaires/syndics • Suivi et observation des copropriétés. • Informations / communication aux syndics. **Pour les communes :** • Relai d'informations et des communications réalisées par Thonon Agglomération ou d'autres partenaires, auprès des copropriétés, autour des enjeux de rénovation énergétique. • Gestion du patrimoine communal (intervention sur l'existant et peuplement). • Remontées d'informations, signalements de copros fragiles (via signalements mal-logements) ; prise d'arrêtés de mise en sécurité… **Anah** : subventions pour la rénovation des copropriétés et accompagnement des projets **Syndics** : concertation avec Thonon Agglomération, remontée d'informations et des besoins identifiés parmi les copropriétés en gestion.
Calendrier de mise en œuvre	- Etude pré-opérationnelle : 2025 – 2026 - 2026 et suivantes : suivi et animation du dispositif le cas échéant

	De contexte	**De suivi de l'action**
Indicateurs de suivi et d'évaluation	- Nombre total de copropriétés sur le territoire. - Pourcentage de copropriétés construites avant 1975 et entre 1975 et 2000. - Nombre de copropriétés ayant bénéficié d'accompagnement lors des sessions d'appel à projets précédentes.	- Nombre de copropriétés accompagnées dans la réalisation de travaux de rénovation. - Nombre de logements rénovés suite à l'accompagnement. - Nombre de copropriétés ayant réalisé des travaux de rénovation sans accompagnement. - Montant des aides financières attribuées aux copropriétés pour les travaux de rénovation. - Évolution de la valeur immobilière des logements dans les copropriétés rénovées.

ACTION 15 : POURSUIVRE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Contexte	« Constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes, pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ». [Loi du 31 mai 1990] La part du parc privé potentiellement indigne (PPPI) sur le territoire est faible, représentant 1,84 %, soit 621 résidences principales. Ce chiffre est comparable à la moyenne départementale de 1,9 %. Cette proportion réduite n'est pas nécessairement due à la qualité du parc de logements, mais plutôt à des niveaux de ressources relativement élevés par rapport à la moyenne nationale, ainsi qu'aux critères spécifiques définis pour le parc privé potentiellement indigne. La lutte contre l'habitat indigne s'est traduite localement par la mise en place d'une cellule de veille en 2021, ayant conduit au repérage de 12 situations depuis.
Orientations PADD associées	O18 Encourager la réhabilitation du parc existant et améliorer le confort pour les occupants
Objectifs poursuivis	1. Renforcer les actions de la cellule de veille pour identifier et intervenir sur les situations d'habitat indigne. 2. Sensibiliser les propriétaires et locataires sur les critères de logement indigne et les dispositifs d'aide disponibles.
Modalités de mises en œuvre	Dans le cadre du SPRH (volet 3) conduire les actions de prévention et de lutte contre l'habitat indigne (orientation par Thonon Agglomération et les communes, appui technique par un bureau d'études). **Mener un bilan global concernant les besoins d'accompagnements et d'orientations** auprès des communes du territoire. Former les agents de **la police municipale** pour confirmer l'indignité (à conduire en lien avec l'action 12) : méthode d'identification et d'analyse des logements, mobilisation d'une expertise technique (via marché à bon de commande)
Moyens financiers	30 000 € par an
Moyens humains de Thonon Agglomération	• Mobilisation du service SIADL pour suivre les dossiers (0,1 ETP)
Rôles des collectivités et des partenaires	La CA Thonon accompagne les communes dans la lutte contre l'habitat indigne. 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. En collaboration, ils

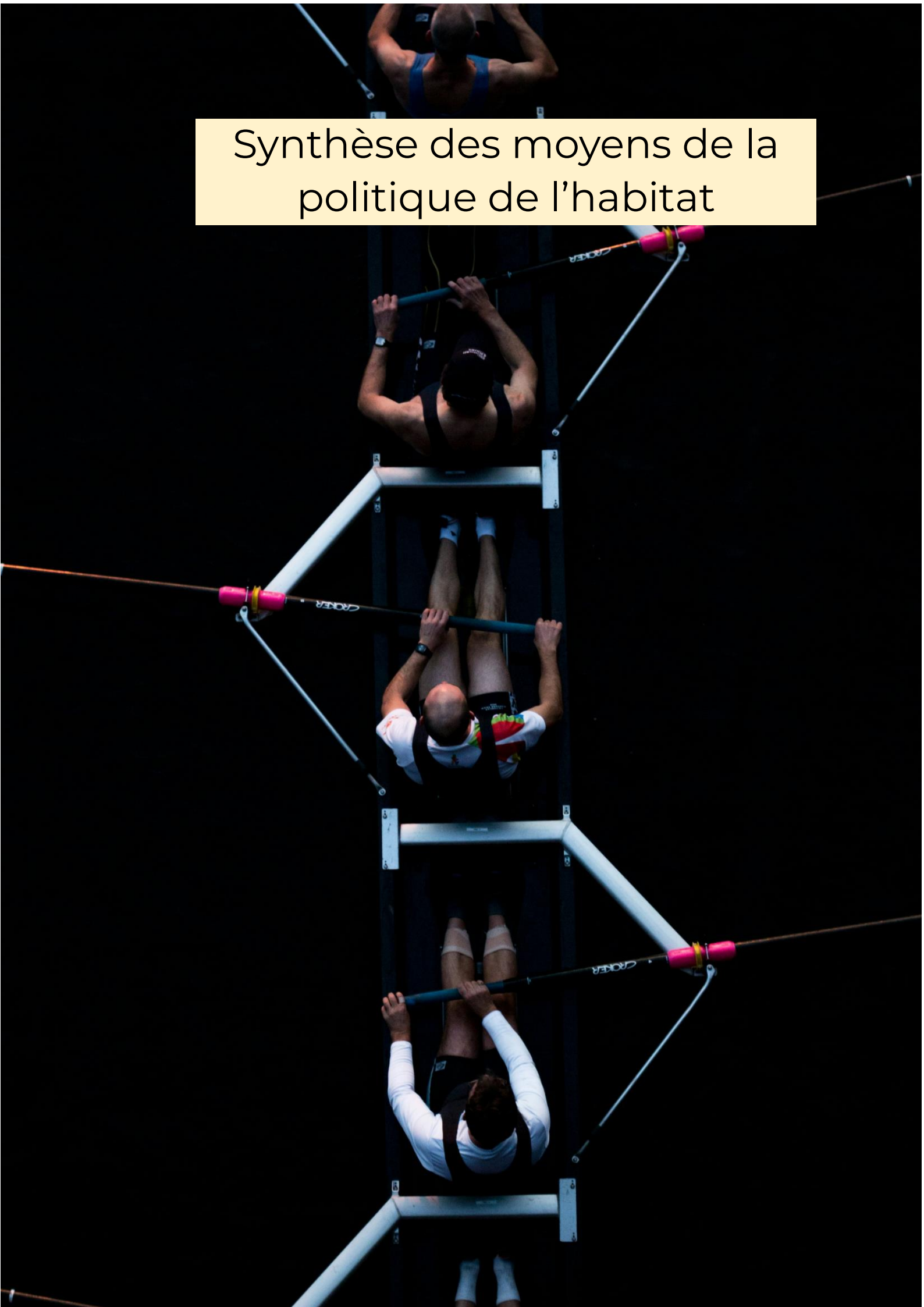
	travaillent à identifier, intervenir et réhabiliter les logements indignes, tout en offrant un soutien direct aux personnes concernées. Police municipale Service espace public et cadre de vie de la Ville de Thonon	
Calendrier de mise en œuvre	Mise en place d'une stratégie intercommunale de lutte contre l'habitat indigne courant 2026	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	**De contexte** - Proportion du parc privé potentiellement indigne (PPPI) - Niveau de ressource des ménages	**De suivi de l'action** - Nombre de cas repérés par la cellule de veille - Nombre d'intervention réalisées - Montants des aides financières attribuées

ACTION 16 : ACCOMPAGNER LA RENOVATION DES LOGEMENTS SOCIAUX ANCIENS

	Anticiper l'interdiction progressive de la mise en location ou vente des passoires thermiques : La loi Climat et Résilience de 2021 a instauré plusieurs mesures pour améliorer la performance énergétique des logements. Depuis le 1er avril 2023, l'affichage du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) dans les annonces immobilières et la réalisation d'un audit énergétique avant la vente sont obligatoires pour les logements classés F et G. Le gel des loyers pour ces mêmes logements est entré en vigueur le 24 août 2022. L'interdiction de mise en location sera effective en 2025 pour les logements classés G et en 2028 pour ceux classés F. À partir de 2034, tous les logements, y compris les logements sociaux et communaux, devront avoir une étiquette DPE supérieure ou égale à D pour être loués. **Un parc Immobilier ancien et énergivore :** 36 % des logements sociaux ont plus de 40 ans. 14,1 %, soit 686 logements sociaux ayant réalisé un DPE, ont des étiquettes énergétiques E, F ou G et devront tous être réhabilités d'ici 2034. L'effort porte principalement sur les logements classés E. Au-delà des aspects thermiques, une partie des logements sociaux peut être concerné par des besoins de mise en accessibilité. **Des interventions à l'impact financier conséquent** La capacité d'investissement des bailleurs (mobilisation de fonds propres, accès aux crédits…) sera impactée par les besoins liés à la réhabilitation du parc ancien, en lien avec l'interdiction de louer les passoires thermiques. Plusieurs leviers de financement sont mobilisables : Le Conseil Départemental octroie des aides à la rénovation ; couplées à la mise en place de dispositifs d'aides à la rénovation énergétique et thermique et aides sous forme d'appel à projets. Par ailleurs, la rénovation des logements ouvre la possibilité à une exonération de la TFPB durant 9 ans.
Orientations PADD associées	O18 Encourager la réhabilitation du parc existant et améliorer le confort pour les occupants
Objectifs poursuivis	- Rehausser l'attractivité du parc immobilier et la qualité de vie des habitant. - Anticiper l'interdiction de mise en location des passoires thermiques. - Limiter le montant des charges payées par les occupants
Modalités de mises en œuvre	Thonon Agglomération apporte un soutien financier aux opérations de rénovation des logements sociaux, sur la base d'appels à projets et dans la limite de l'enveloppe annuelle définie.
Moyens financiers	Soutien financier de Thonon Agglomération à l'amélioration des logements sociaux : 300 000 €/an

Moyens humains de Thonon Agglomération	• Service habitat : définition de l'appel à projet et analyse des dossiers	
Rôles des collectivités et des partenaires	Thonon Agglomération : mise en place de l'appel à projet et soutien financier	
Calendrier de mise en œuvre	- Toute la durée du PLUIHM	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	**De contexte** - Nombre de logements sociaux en DPE E, F ou G - Nombre de logements sociaux accessibles	**De suivi de l'action** - Nombre de logements sociaux ayant fait l'objet d'un soutien financier de l'Agglomération dans le cadre de leur rénovation

Synthèse des moyens de la politique de l'habitat



SYNTHESE DES MOYENS FINANCIERS

Postes de dépenses	Montant annuel moyen	PILOTER ET ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT			PRODUIRE UNE OFFRE DE QUALITE ET DIVERSIFIEE							STIMULER L'INTERVENTION SUR LE PARC EXISTANT POUR AMELIORER LA SANTE ET LE CONFORT DES HABITANTS					
		Action 1	Action 2	Action 3	Action 4	Action 5	Action 6	Action 7	Action 8	Action 9	Action 10	Action 11	Action 12	Action 13	Action 14	Action 15	Action 16
Fonds d'aide aux opérations vertueuses / avec programmation spécifique	200 000 €																
Observatoire de l'habitat et du foncier	10 000 €																
Observatoire local des loyers	14 000 €																
Actions de communication et de concertation auprès de la population	10 000 €																
Aides aux acquisitions foncières dans le cadre d'opérations à destination du logement locatif social	430 000 €																
Subventions au logement locatif social (financements PLAI / PLUS)	641 000 €																
Subventions aux opérateurs et associations intervenant sur le logement des jeunes et des actifs en mobilité	50 000 €																
Adhésion au SYMAGEV	840 096 €																
Installation et animation d'un SPRH / Pacte territorial (volet 1 à 3)	150 000 €																
Installation et animation d'une OPAH-RU (budget à définir)	150 000 €																
Soutien financier dans le cadre d'un accompagnement des copropriétés à la réalisation de travaux	300 000 €																
Animation locale de la lutte contre l'habitat indigne	30 000 €																
Soutien financier de Thonon Agglomération à l'amélioration des logements sociaux	300 000 €																

SYNTHESE DES MOYENS HUMAINS

Ingéniérie mobilisée (en ETP)	PILOTER ET ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT			PRODUIRE UNE OFFRE DE QUALITE ET DIVERSIFIEE							STIMULER L'INTERVENTION SUR LE PARC EXISTANT POUR AMELIORER LA SANTE ET LE CONFORT DES HABITANTS						Total
	Action 1	Action 2	Action 3	Action 4	Action 5	Action 6	Action 7	Action 8	Action 9	Action 10	Action 11	Action 12	Action 13	Action 14	Action 15	Action 16	
Habitat / SIADL	0,2	0,2	0,1	0,2	0,1	0,25	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,2	0,1	0,05	0,05	0,05	1,75 ETP
Urbanisme		x		x	x					x							contribution sur 4 actions
Environnement / PCAET / SDE		x			x						x	x	x		x		contribution sur 6 actions
Mobilité				x	x	x	x	x									contribution sur 5 actions
Eau et assainissement					x												contribution sur 1 action
Foncier / immobilier	x	x		x	x	x					x						contribution sur 6 actions
Communication			x								x	x					contribution sur 3 actions