



6-1 – P R O G R A M M E D' O R I E N T A T I O N S E T D' A C T I O N S - H A B I T A T

ARRÊT PROJET

Décembre 2025

Dossier certifié conforme par M le Président et annexé à la présente délibération de la Communauté de Communes Rumilly Terre de Savoie du 15 décembre 2025 arrêtant le projet de révision générale du PLUI-HM.



Le Président,

François RAVOIRE



Introduction	3
Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA), l'un des 3 piliers de la politique de l'habitat	3
Contenu et visée du Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	4
L'évaluation de la politique de l'habitat	4
L'essentiel du POA	5
Potentiels de développement de logements à l'horizon 2039 (1 ^{er} janvier)	9
Armature territoriale	10
Orientation 1.4 du PADD - Cibler les réponses à apporter aux besoins locaux en logements	11
Fluidifier les parcours résidentiels en organisant et en soutenant la production locative sociale	11
1.1 Flécher un quart de la production de logements vers le logement social pérenne	11
1.2 Soutenir la production du logement social	12
1.3 Assurer l'équilibre de la production sociale à l'échelle du territoire : une distribution raisonnée des financements et des typologies de logements	13
Favoriser l'accès au logement pour tous les publics	15
2.1 Mettre en place une stratégie intercommunale de rééquilibrage du peuplement	15
2.2 Conforter les parcours résidentiels par une offre locative aidée diversifiée et maîtrisée	16
2.3 Améliorer la possibilité des ménages jeunes et familiaux d'accéder à la propriété	17
2.4 Plafonner le prix de vente de l'accession sociale en cohérence avec le marché local	18
Apporter une réponse adaptée aux besoins des publics spécifiques	20
3.1 Favoriser l'accès au logement des jeunes actifs	20
3.2 Soutenir l'offre en matière d'hébergement	21
3.3 Anticiper le vieillissement du territoire	21
3.4 Répondre aux besoins des gens du voyage	22
Orientation 1.3 du PADD - Rénover les logements et lutter contre les logements vacants	23
Accompagner les communes dans la faisabilité de leurs projets urbains et de construction	23
4.1 Reconduire l'aide financière de la Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie en soutien des études de faisabilité entreprises par les communes.	23
Réhabiliter et rénover le parc, lutter contre la vacance et décliner les actions du Plan climat-air-énergie territorial - PCAET	25
5.1 Conforter le déploiement du service public France Rénov' Haute-Savoie	25
5.2 Poursuivre l'engagement de la collectivité dans sa dynamique d'accompagnement à la rénovation de l'habitat au cœur de ville de Rumilly – OPAH-RU J'y rénove	26
5.3 Lutter contre la vacance	28
Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière opérationnelle	29
6.1 Cibler et encadrer via le PLUi-HM les potentiels fonciers permettant de tenir les objectifs Habitat	29
6.2 Suivre l'urbanisation et la programmation des potentiels fonciers identifiés	30
6.3 Inciter les communes à maîtriser le foncier	30
Orientation 1.5 du PADD - Piloter la politique locale de l'habitat	32
Suivre et ajuster la politique de l'habitat	32
7.1 Constituer un observatoire de l'habitat et du foncier local.	32
7.2 Suivre le référentiel des potentiels fonciers	34
Constituer et animer les instances et événements permettant de piloter la politique de l'habitat	35
8.1 Instaurer les instances de partage de l'actualité des projets d'urbanisation entre communes et intercommunalité	35
8.2 Instaurer les instances de rencontre avec les acteurs de l'habitat	35
Budget prévisionnel	37
Un budget prévisionnel d'un peu plus d'1 million d'euros pour 6 ans	37

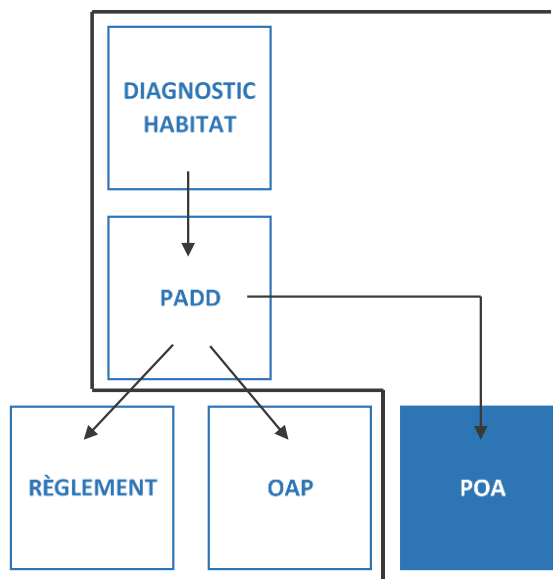
La révision du PLUi-H entraîne celle du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) approuvé en 2020, volet pré-opérationnel du second Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes ; il succède au plan d'actions porté depuis 2009.

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA), l'un des 3 piliers de la politique de l'habitat

La politique de l'habitat est composée par un diagnostic, un document d'orientations et un Programme d'Orientations et d'Actions.

Le **diagnostic du volet Habitat** est intégré dans le **diagnostic territorial du PLUi-HM**. Il comprend un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement, sur les conditions d'habitat et sur la stratégie foncière.

Le **document d'orientations** est intégré au **Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**. Il énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du PLH et indique notamment (article R302-1-2 du code de la construction et de l'habitat) :



- 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 ;
- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions 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 ;
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- 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.

Contenu et visée du Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Le POA regroupe l'ensemble des mesures, objectifs et outils nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale. Il est défini par l'article L151-45 du Code de l'urbanisme, qui précise qu'il « comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ». Ainsi, le POA est la traduction opérationnelle du PADD en matière d'habitat. Il permet de territorialiser les objectifs de production de logements, notamment sociaux, et d'identifier les leviers d'action pour répondre aux besoins locaux.

Les principes à respecter par le POA sont énoncés par l'article R302-1-3 du code de la construction et de l'habitation. Il doit indiquer :

- 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.

L'évaluation de la politique de l'habitat

Selon la Code de l'Urbanisme, article L153-28 : « Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale réalise, trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. Ce bilan est transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat. Il est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »

La politique de l'habitat fait ainsi l'objet d'une évaluation triennale.

- a) Bilan triennal inscrit à l'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).
- b) Bilan à 6 ans inscrit aux articles L101-2 du Code de l'Urbanisme et L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).

L'essentiel du POA

Rumilly Terre de Savoie : une politique de l'habitat redéfinie par les nécessités de sobriété foncière et de préservation des ressources

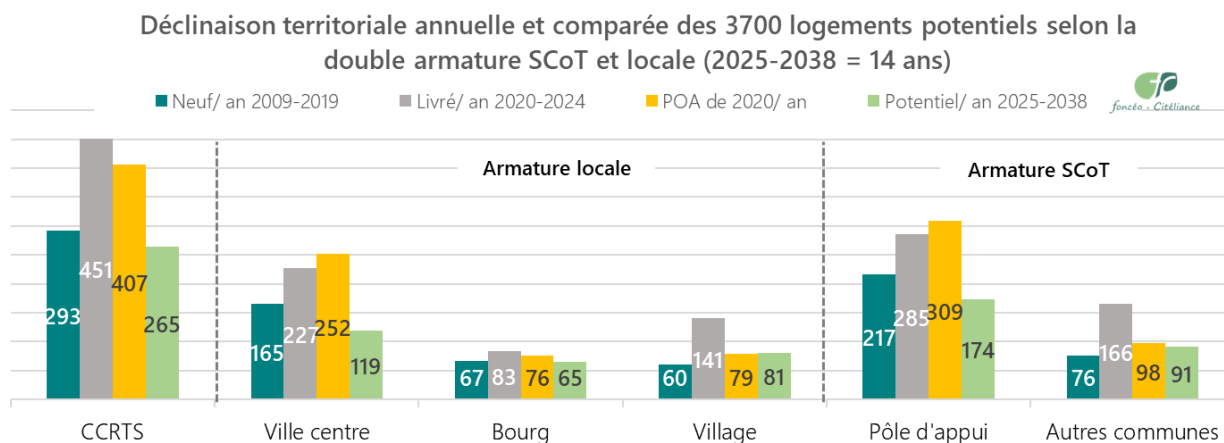
En octobre 2025, la Communauté de communes de Rumilly Terre de Savoie a franchi une étape décisive dans l'actualisation de son POA, volet Habitat du PLUi-HM. Elle a acté la maîtrise du développement du territoire comme fil conducteur de son PADD.

Une dynamique territoriale réajustée

Après quatre années de construction intensive (2020-2024), le territoire amorce une transition vers une urbanisation plus raisonnée et adaptée aux ressources locales, permettant de mieux préserver la qualité du cadre de vie. Ce tournant stratégique s'appuie sur un socle de 3 700 logements potentiels réalisables à l'échéance du PLUi-HM (14 ans) soit 264 logements par an. Pour rappel, l'étude besoins en logements (EBL) 2023-2028 évalue le besoin en construction neuve entre 300 et 307 logements par an dont 269 résidences principales par an (soit 1 612 sur 6 ans) et le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT du Bassin annecien prévoit pour la période 2025-2035 un objectif de production de logements assez proche, de l'ordre de 275 logements par an. Le nouvel objectif de construction repose sur un rééquilibrage des potentiels de développement entre les différents niveaux de l'armature urbaine :

- la ville centre, Rumilly s'engage vers une réduction de son rythme de construction ;
- pour laisser des capacités de développement aux autres commune du pôle d'appui et aux bourgs néanmoins invités à ralentir ;
- tandis que des marges de développement ont été préservées pour les villages.

Pour autant, le pôle d'appui porte 66% de l'objectif de construction du PLUi-HM.



Trois orientations, huit leviers d'action

La politique de l'habitat se structure autour de trois orientations en écho au PADD :

- Cibler les réponses à apporter aux besoins locaux en logements ;
- Mobiliser les ressources pour le développement résidentiel dans le respect des identités locales ;
- Piloter la politique locale de l'habitat.

Ces orientations se déclinent en huit actions ciblées, chacune budgétée et accompagnée d'indicateurs de suivi précis.

INTRODUCTION

Architecture du POA

ORIENTATIONS	ACTIONS	Contenu de l'action
1.4 CIBLER LES REPONSES À APPORTER AUX BESOINS LOCAUX EN LOGEMENTS	1. Fluidifier les parcours résidentiels en organisant et soutenant la production locative sociale	1.1 Flécher un quart de la production de logements vers le logement social pérenne 1.2 Soutenir la production du logement social 1.3 Assurer l'équilibre de la production sociale à l'échelle du territoire
	2. Favoriser l'accès au logement pour tous les publics	2.1 Mettre en place une stratégie intercommunale de rééquilibrage du peuplement 2.2 Conforter les parcours résidentiels par une offre locative aidée diversifiée et maîtrisée 2.3 Améliorer la possibilité des ménages jeunes et familiaux d'accéder à la propriété 2.4 Plafonner le prix de vente de l'accession sociale en cohérence avec le marché local
	3. Apporter une réponse adaptée aux besoins des publics spécifiques	3.1 Favoriser l'accès au logement des jeunes actifs 3.2 Soutenir l'offre en matière d'hébergement 3.3 Anticiper le vieillissement du territoire 3.4 Répondre aux besoins des gens du voyage
1.3 RÉNOVER LES LOGEMENTS ET LUTTER CONTRE LES LOGEMENTS VACANTS	4. Accompagner les communes dans la faisabilité de leurs projets urbains et de construction	4.1 Reconduire l'aide financière de la Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie en soutien des études de faisabilité entreprises par les communes.
	5. Réhabiliter et rénover le parc, lutter contre la vacance et décliner le PCAET	5.1 Conforter le déploiement du service public France Rénov' Haute-Savoie 5.2 Poursuivre l'engagement de la collectivité dans sa dynamique d'accompagnement à la rénovation de l'habitat au cœur de ville de Rumilly – OPAH-RU 5.3 Lutter contre la vacance
	6. Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière opérationnelle	6.1 Cibler et encadrer via le PLUi-HM les potentiels fonciers permettant de tenir les objectifs Habitat 6.2 Suivre l'urbanisation et la programmation des potentiels fonciers identifiés 6.3 Inciter les communes à maîtriser le foncier
1.5 PILOTER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT	7. Suivre et ajuster la politique de l'habitat	7.1 Constituer un observatoire de l'habitat et du foncier local. 7.2 Suivre le référentiel des potentiels fonciers
	8. Constituer et animer les instances et événements permettant de piloter la politique de l'habitat	8.1 Instaurer les instances de partage de l'actualité des projets d'urbanisation entre communes et intercommunalité 8.2 Instaurer les instances de rencontre avec les acteurs de l'habitat

Action 1 : Fluidifier les parcours résidentiels en organisant et soutenant la production locative sociale

Face à une tension locative persistante — cinq demandes de logement locatif social pour une attribution — le POA prévoit de fléchir 24 % des logements neufs vers le logement social, complétée par une offre additionnelle en locatif intermédiaire. Les ménages locaux, les jeunes et les nouveaux actifs sont les principaux bénéficiaires visés. La spatialisation de la mixité sociale est repensée par rapport aux objectifs du POA de 2020 et du nouveau SCoT du bassin Annécien. Le rééquilibrage entre bourgs et villages permet de répartir plus équitablement l'effort de production de logements sociaux avec un objectif de 16% des nouveaux logements orientés vers le segment locatif social et 11% vers le logement locatif intermédiaire (PLI ou LLI). La production de logements en LLI est encadrée. L'équilibre des financements (PLAI 30 à 40%, PLS 20% au maximum) est adapté pour faciliter la sortie des opérations impactées par les règles de mixité sociale. Enfin le principe d'une plus grande implication des communes, au plus près des besoins, dans l'attribution des logements sociaux est posé.

Action 2 : Favoriser l'accès au logement pour tous les publics

Le renchérissement du marché immobilier désolabilise une partie importante des classes moyennes. Aussi le POA prévoit de fléchir 8 % des logements neufs vers l'accession sociale, essentiellement en Bail Réel Solidaire (BRS). Le PSLA, forme d'accession sociale non pérenne, n'est autorisée que pour les opérations générant peu de logements en mixité sociale (soit moins de 25 logements sur les 300 logements à produire en accession sociale). Un principe de plafonnement des prix de vente de l'accession sociale à 3.400 €/ m² parking inclus est posé pour garantir l'accessibilité de l'offre aux jeunes accédants familiaux.

Action 3 : Apporter une réponse adaptée aux besoins des publics spécifiques

Les jeunes actifs, en formation ou en début de carrière, peinent à se loger. Une résidence dédiée à leur accueil est projetée à Rumilly et fera l'objet d'un soutien financier renforcé de la Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie. Les seniors, en forte croissance démographique, nécessitent des solutions logement adaptées, à terme résidence autonomie. A court terme, le POA envisage une réflexion sur la majoration des aides financières pour l'adaptation PMR des logements.

Action 4 : Accompagner les communes dans la faisabilité de leurs projets urbains et de construction

La Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie reconduit son cofinancement pour la réalisation d'études de faisabilité par les communes, à hauteur d'une douzaine d'études réalisées. L'objectif est de favoriser l'intégration des objectifs intercommunaux de la politique de l'habitat dans les projets communaux, tout en garantissant l'acceptabilité des opérations par les habitants et les élus.

Action 5 : Réhabiliter et rénover le parc, lutter contre la vacance et décliner le PCAET

Avec 28 % du parc de logements en étiquettes E, F ou G, la rénovation énergétique est une priorité. L'adhésion à France Rénov permet de conseiller les porteurs de projets de rénovation. La Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie prévoit de poursuivre le déploiement du dispositif France Rénov' Haute-Savoie et d'intégrer le volet 3 du Pacte territorial. Le lancement d'une étude pré-opérationnelle en vue d'une OPAH-RU 2 est prévue dès 2026.

Action 6 : Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière opérationnelle

La pression foncière (hausse des prix, rétention, charges foncières élevées, ...) et les nouvelles obligations (prise en compte du ZAN, changement climatique, biodiversité, ...) rendent cruciale une stratégie foncière publique pour maîtriser le développement urbain et préserver la cohérence territoriale. Cette stratégie s'appuie sur 2 axes :

- un encadrement de la production à venir par la mobilisation des outils de programmation et de mixité au sein du PLUi-H et ainsi contribuer à tenir les objectifs de diversité et de maîtrise en prix des futurs logements ;
- une maîtrise foncière de projets fléchés par le PLUi-H afin d'en maîtriser l'opérationnalité et la faisabilité.

Le POA a identifié 85 sites stratégiques pour répondre aux objectifs de la politique de l'habitat. 13 d'entre eux sont déjà maîtrisés par les collectivités ou le seront, et représentent un potentiel de développement de 140 logements sociaux supplémentaires. Si l'élaboration du PLUi-H a déjà permis d'établir un état des lieux assez exhaustif des potentialités foncières restantes, le territoire envisage la réalisation d'une étude complémentaire d'opérationnalité afin d'engager une stratégie foncière pour mieux travailler les potentialités en diffus, anticiper les mutations et saisir les opportunités à venir, y compris par la création ou l'adhésion à une foncière locale. La majoration des aides à la pierre pour les opérations de logement en mixité sociale issues d'une maîtrise foncière publique est un autre pilier de cette action.

La stratégie foncière s'appuiera sur 2 dispositifs à venir : l'observatoire local de l'habitat et du foncier et les temps de rencontres avec les acteurs et les communes.

Action 7 : Suivre et ajuster la politique de l'habitat

La définition des objectifs en matière de politique de l'habitat repose sur une analyse fine du marché immobilier, par essence mouvant : ses évolutions rapides peuvent remettre en question les actions initiales. Il est donc essentiel, au-delà des obligations réglementaires, de suivre régulièrement le marché résidentiel pour adapter la politique publique en temps réel. Cette action repose sur la création d'un observatoire local de l'habitat et du foncier. Le référentiel des potentiels fonciers, établi lors de l'élaboration de ce PLUi-h, devient l'outil central de pilotage de la politique de l'habitat à l'échelle des projets d'urbanisation. Il permettra de suivre l'évolution des gisements identifiés, leur programmation, mais également les mutations dans le diffus, l'évolution de l'artificialisation à venir et d'ajuster ainsi les actions en fonction des dynamiques locales. Ce pilotage repose sur une collaboration étroite avec les communes et Rumilly Terre de Savoie.

Action 8 : Constituer et animer les instances et événements permettant de piloter la politique de l'habitat

Rumilly Terre de Savoie souhaite renforcer la coordination avec les communes autour des projets d'urbanisation. Via cette action, la politique de l'habitat devient un levier de dialogue entre communes et intercommunalité. Des rencontres trimestrielles sont prévues avec les communes pour partager l'actualité des projets. Elles sont complétées par des rencontres triennales avec les acteurs locaux de l'habitat – bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers, aménageurs et EPFL pour partager l'évolution du marché résidentiel et recueillir les retours d'expérience sur la mise en œuvre des projets selon les règles du PLUi-HM. L'objectif : acculturer les élus aux enjeux de l'habitat et ajuster la politique de l'habitat au plus près des besoins.

Et demain ?

Rumilly Terre de Savoie va redéfinir le règlement des aides à la pierre pour mieux coller aux nouveaux objectifs de la politique de l'habitat avec une ambition qui, au-delà de la production de nouveaux logements, vise à façonner un cadre de vie durable et solidaire.

ARMATURE TERRITORIALE

Potentiels de développement de logements à l'horizon 2039 (1^{er} janvier)

Commune	Armature	Estimation du nombre de ménages 2039 (1er janvier)	Total logements estimés en potentiel foncier, arrondi à la dizaine (14 ans)	Nombre de potentiels fonciers porteurs de mixité sociale	Mixité sociale projetée sur la construction neuve	Nombre de logements sociaux projetés pérennes (14 ans)	Nombre MINIMUM de logements locatifs sociaux pérennes projetés (14 ans)	Nombre MAXIMUM de logements en accession sociale pérenne* projetés (14 ans)	Nombre MAXIMUM de logements locatifs intermédiaires projetés (14 ans)	Part du parc social estimée en 2039 (1er janvier)	Part du parc social selon RPLS 2024
Bloye	Village	270	60	2	25%	15	9	6		6%	0%
Boussy	Village	280	90	2	14%	12	12	0		8%	5%
Crempigny-Bonneguête	Village	130	30	1	8%	2	2	0		2%	0%
Étercy	Village	440	110	6	19%	20	10	10		10%	5%
Hauteville-sur-Fier	Village	650	150	6	21%	31	29	2		6%	2%
Lornay	Village	250	50	3	22%	11	9	2		14%	13%
Marcellaz-Albanais	Bourg	900	150	2	14%	20	11	9		8%	2%
Marigny-Saint-Marcel	Village	510	150	3	20%	31	23	8		9%	6%
Massingy	Village	350	20	1	19%	4	4	0		1%	0%
Moye	Village	470	80	2	24%	20	13	7		6%	0%
Rumilly	Pôle d'appui - Ville centre	9 320	1670	24	28%	475	312	163	315	21%	20%
Saint-Eusèbe	Village	270	70	3	22%	15	7	8		9%	3%
Sales	Pôle d'appui - Bourg	1 400	310	7	24%	75	60	15	49	9%	3%
Thusy	Village	700	90	2	27%	25	9	16		5%	3%
Vallières-sur-Fier	Pôle d'appui - Bourg	1 470	450	8	22%	100	63	37	30	10%	5%
Vaulx	Village	550	140	3	17%	24	18	6		4%	0%
Vernonnex	Village	350	90	4	17%	16	8	8		6%	3%
Rumilly Terre de Savoie		18310	3 710 log.	79	24%	896 log.	599 log.	297 log.	394 log.	14,3%	11,8%
						24%	16%	8%	11%		

*en effet, la rédaction de la servitude de mixité sociale du règlement ne permet la réalisation que d'une vingtaine de PSLA au total sur les potentiels fonciers avec moins de 3 logements sociaux.

Commune	Armature	Nombre de logements sociaux projetés pérennes (14 ans)	Nombre MINIMUM de logements locatifs sociaux pérennes projetés (14 ans)	Dont locatif social PLAI dont PLAI a	Dont locatif social PLUS	Dont locatif social PLS
Bloye	Village	15	9		90%	8
Boussy	Village	12	12		90%	11
Crempigny-Bonneguête	Village	2	2		90%	2
Étercy	Village	20	10		90%	9
Hauteville-sur-Fier	Village	31	29		90%	26
Lornay	Village	11	9		90%	8
Marcellaz-Albanais	Bourg	20	11	30%	55%	6
Marigny-Saint-Marcel	Village	31	23		90%	21
Massingy	Village	4	4		90%	4
Moye	Village	20	13		90%	12
Rumilly	Pôle d'appui - Ville centre	475	312	30-40%	50%	156
Saint-Eusèbe	Village	15	7		90%	6
Sales	Pôle d'appui - Bourg	75	60	30%	55%	33
Thusy	Village	25	9		90%	8
Vallières-sur-Fier	Pôle d'appui - Bourg	100	63	30%	55%	35
Vaulx	Village	24	18		90%	16
Vernonnex	Village	16	8		90%	7
Rumilly Terre de Savoie		896 log.	599 log.	149 log.	367 log.	82 log.

ARMATURE TERRITORIALE

ARMATURE TERRITORIALE

Le SCOT du Bassin Annécien distingue 2 niveaux d'armature au sein du territoire : les pôles d'appui (Rumilly, Sales, Vallières-sur-Fier) et les autres communes

Le Programme local de l'habitat s'est toujours appuyé sur 3 niveaux d'armature : la ville centre (Rumilly), les bourgs (Sales, Vallières-sur-Fier et Marcellaz-Albanais) et les villages

Le POA décline cette double armature

Par ailleurs, le zonage dit ABC modifié par arrêté du 5 septembre 2025, est également prendre en compte. En dépendent les prix plafonds de l'accession sociale, les loyers plafonds du logement locatif intermédiaire et du logement locatif social financé en PLS. S'agissant du zonage pour le logement locatif social, l'ensemble des communes de Rumilly Terre de Savoie sont classées en zone 3.

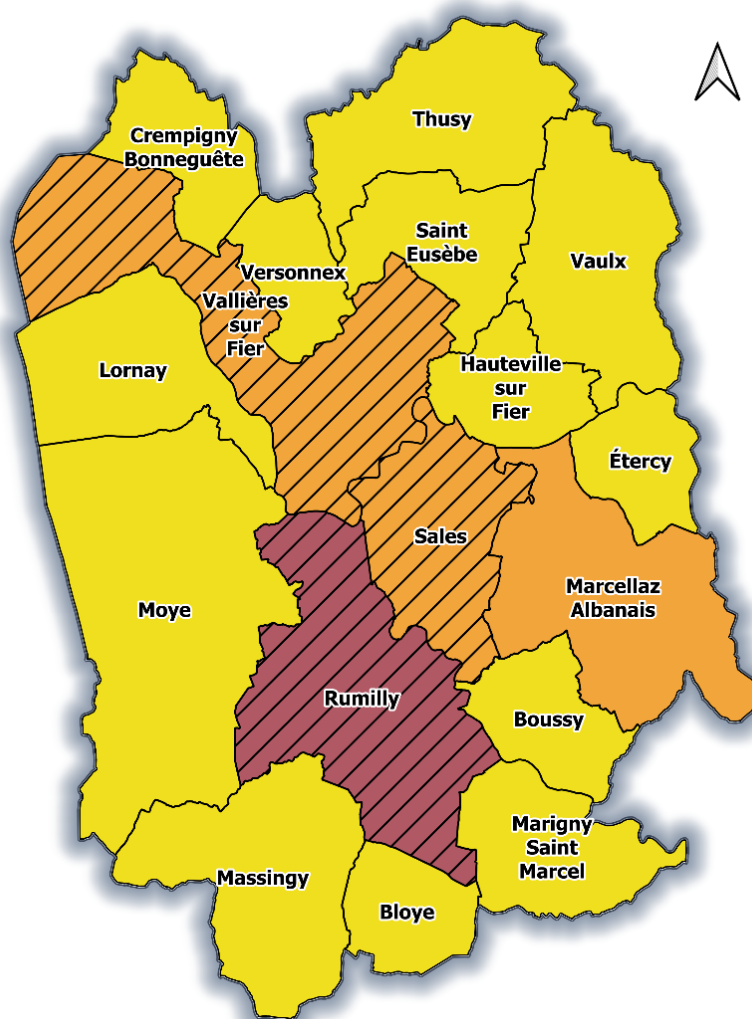
L'armature territoriale de la Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie

Pôle d'appui du PADD et du SCOT

 Pôle d'appui

Armature territoriale

-  Commune bourg
-  Commune village
-  Ville centre



CIBLER LES RÉPONSES À APPORTER AUX BESOINS LOCAUX EN LOGEMENTS

ACTION 1

Fluidifier les parcours résidentiels en organisant et soutenant la production locative sociale

ORIENTATION 1.4 DU PADD - CIBLER LES RÉPONSES À APPORTER AUX BESOINS LOCAUX EN LOGEMENTS

1

Fluidifier les parcours résidentiels en organisant et en soutenant la production locative sociale

Rappel des constats et du contexte

Des besoins locatifs majorés par la cherté du marché local, la faiblesse de l'offre et l'avènement d'un nouveau modèle de développement

Au moment de la réflexion du POA, plus d'1 ménage sur 2, habitant le territoire, n'est pas solvable en accession, y compris en logement collectif ancien et plus du tiers des ménages n'a pas les moyens financiers de louer un logement libre. Ainsi, le besoin estimé pour du logement locatif social est supérieur à 25%.

Contenu de l'action

1.1 Flécher un quart de la production de logements vers le logement social pérenne

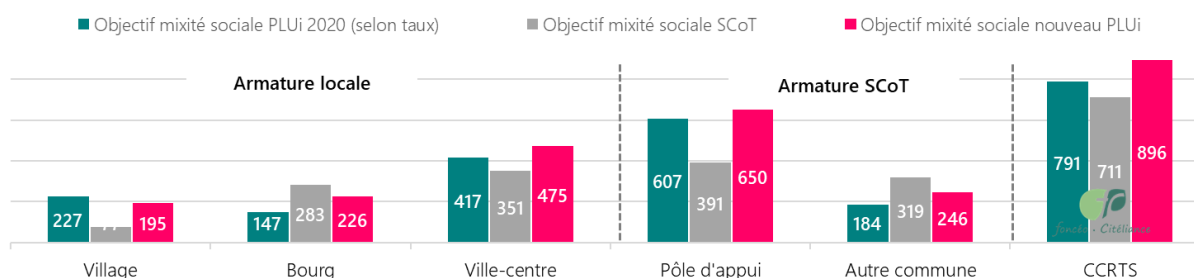
Objectif : poursuivre la dynamique de production du parc locatif social sur les communes du pôle d'appui et renforcer la production sur le reste du territoire.

Rumilly Terre de Savoie prévoit la production d'environ 900 logements sociaux dont a minima 600 logements locatifs sociaux (conventionnement de type PLAI, PLUS et PLS) et 300 logements maximum en accession sociale pérenne BRS (voir également action 2.2). L'effort de production se concentre sur les communes du pôle d'appui, territoires les mieux desservis et disposant de services.

Ces objectifs tendent vers ceux du SCoT dans une logique de renforcement des polarités et respectent les objectifs de limitation de la consommation foncière. Face à une demande croissante, ils visent à renforcer l'offre actuelle à l'échelle globale du territoire tout en veillant à la cohérence territoriale.

Ces objectifs n'incluent pas la production de logements conventionnés Anah ni le potentiel de conventionnement des logements communaux, une cinquantaine sur l'ensemble du territoire. Les communes volontaires seront accompagnées par le service Habitat dans leurs démarches, y compris concernant la réalisation de travaux de mise aux normes.

Déclinaison de l'objectif de mixité sociale posé par le SCoT au sein du PLUi-HM 2025-2038 (14 ans) selon la double armature



Un panel d'outils du PLUi-HM vient sécuriser ce fléchage : emplacements réservés (ER), servitudes de mixité, programmation des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles. Le règlement prévoit notamment que dès lors que la règle de mixité aboutit à la construction d'au moins 5 logements sociaux et que le taux de mixité sociale opposable à l'opération est inférieur ou égal à 25%, les logements en mixité doivent être proposés en locatif social.

CIBLER LES RÉPONSES À APPORTER AUX BESOINS LOCAUX EN LOGEMENTS

ACTION 1

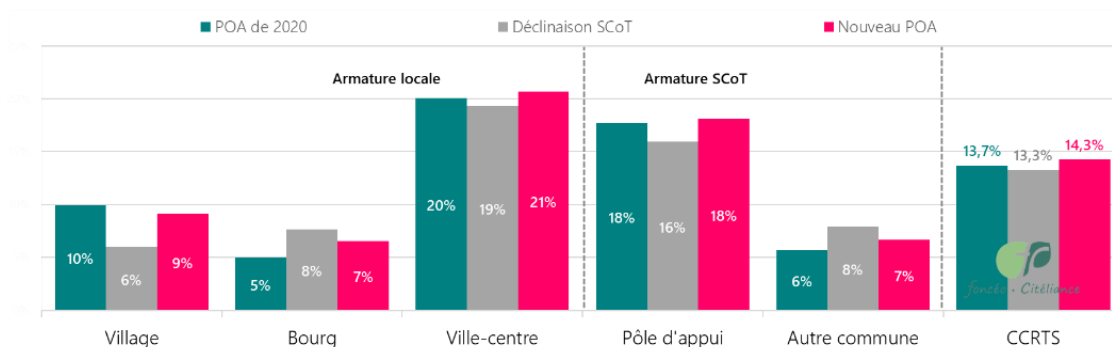
Fluidifier les parcours résidentiels en organisant et soutenant la production locative sociale

1.2 Soutenir la production du logement social

Objectif : encourager la production du logement social pérenne dans un contexte de difficile équilibre des financements

Le contexte prévalant au moment de l'élaboration du POA se caractérise par des coûts de construction significativement renchériss et une généralisation de la mixité sociale à l'ensemble des opérations de construction bien en deçà du précédent seuil de 40 logements appliqué pour la ville centre.

Prévisions de taux de logements sociaux au sein du parc de résidences principales à l'horizon 2039



a) Élaboration et adoption d'un nouveau règlement des aides à la production. Rumilly Terre de Savoie continuera à soutenir la production locative sociale grâce à des aides conditionnelles. Elles seront attribuées après analyse de l'opportunité des projets et en lien avec le respect des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLUi. Ce régime d'aides pourra faire l'objet d'une révision par délibération durant la durée du POA.

Les financements prévus dans le cadre du règlement des aides du POA 2020 concernant la reconstruction de la résidence sociale dite Gaston Rebuffat et le projet de résidence jeunes actifs à Rumilly sont reconduits et bonifiés.

En contrepartie des aides apportées à la construction de logements sociaux pérennes, la Communauté de communes déléguera son contingent aux communes pour bonifier leurs droits d'attribution.

b) Garantie d'emprunt communale. Le présent POA encourage également la garantie d'emprunt communale apportée aux prêts finançant le développement du logement locatif social pérenne. Cette mesure permet de conserver les droits d'attribution des communes qui par leur proximité locale ont une connaissance fine des besoins en logements locatifs sociaux.

c) Permettre le logement en Usufruit Locatif Social uniquement en renforcement des attentes de mixité sociale

Le logement locatif social issu d'un montage en ULS, Usufruit Locatif social, n'est pas pris en compte par les objectifs du SCoT du Bassin Annécien. Les logements issus de ce montage ne sont pas pérennes dès lors qu'ils ont vocation à être revendus dans le marché libre au terme du démembrement, posant la question du relogement des ménages. Leur production est encadrée par une doctrine départementale et soumise à conditions. Ces logements ne feront l'objet d'aucune aide de la Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie.

Les logements éventuellement montés en ULS ne pourront venir qu'en renforcement des attentes de mixité sociale formalisées au PLUi-HM et seulement si les communes estiment que les capacités de stationnement du secteur dans lequel est développée l'opération, permettent d'équilibrer l'offre de stationnement proposée par l'opération proposée en ULS (1 stationnement par logement en locatif social au lieu de 2 minimum par logement libre).

CIBLER LES RÉPONSES À APPORTER AUX BESOINS LOCAUX EN LOGEMENTS

ACTION 1

Fluidifier les parcours résidentiels en organisant et soutenant la production locative sociale

1.3 Assurer l'équilibre de la production sociale à l'échelle du territoire : une distribution raisonnée des financements et des typologies de logements

Objectif : orienter la production pour répondre aux caractéristiques de la demande

a) Rééquilibrer la production vers le développement des grandes typologies T4-T5 à destination des familles pour répondre à la demande identifiée, tout en maintenant les petites typologies en réponse aux besoins liés à la décohabitation, à la séparation des ménages et au vieillissement de la population. La ventilation par typologies selon l'armature des communes sera précisée dans le règlement à venir des aides à production du logement social.

b) La répartition de la production locative sociale neuve entre les différents modes de financement, PLAI - PLUS - PLS, devra répondre aux objectifs suivants, définis selon le niveau d'armature des communes et la proximité des services et commerces, la desserte en matière de transport.

	Volume logements sociaux pérennes au sein de la production neuve	Logements PLAI		Logements PLUS	Logements PLS
		%	dont 4% PLAI a	%	%
Pôle d'appui	650				
Rumilly	475	30-40%	19	40-60%	10-20%
Sales - Vallières	175	30-40%	-	40-60%	10-20%
Hors pôle d'appui	246				
Marcellaz-Albanais	20	30%	-	60%	10-20%
communes villages	226	-	-	90%	10%
TOTAL	896				

Détail de la production de logements locatifs sociaux par financement et par commune

Commune	Armature	Nombre de logements sociaux projetés pérennes (14 ans)	Nombre MINIMUM de logements locatifs sociaux pérennes projetés (14 ans)	Dont locatif social PLAI dont PLAI a	Dont locatif social PLUS	Dont locatif social PLS
Bloye	Village	15	9		90%	8
Boussy	Village	12	12		90%	11
Crempigny-Bonneguête	Village	2	2		90%	2
Étercy	Village	20	10		90%	9
Hauteville-sur-Fier	Village	31	29		90%	26
Lornay	Village	11	9		90%	8
Marcellaz-Albanais	Bourg	20	11	30%	55%	6
Marigny-Saint-Marcel	Village	31	23		90%	21
Massingy	Village	4	4		90%	4
Moye	Village	20	13		90%	12
Rumilly	Pôle d'appui - Ville centre	475	312	30-40%	50%	156
Saint-Eusèbe	Village	15	7		90%	6
Sales	Pôle d'appui - Bourg	75	60	30%	55%	33
Thusy	Village	25	9		90%	8
Vallières-sur-Fier	Pôle d'appui - Bourg	100	63	30%	55%	35
Vaulx	Village	24	18		90%	16
Versonnex	Village	16	8		90%	7
Rumilly Terre de Savoie		896 log.	599 log.	149 log.	367 log.	82 log.

Pour accompagner la généralisation de la mixité sociale au moment où l'équilibre financier des opérations devient plus difficile, la Communauté de communes pourra autoriser ponctuellement jusqu'à 20% de financements en PLS ; seront pris en compte le volume global de logements sociaux programmé et leurs financements, la localisation et la nature de l'opération. La décision associera la commune concernée et les services de l'État.

Un minimum de 30% de financements PLAI avec l'objectif de tendre vers 40% est attendu sur les communes du pôle d'appui et la commune bourg Marcellaz-Albanais ; les communes villages, hors pôle d'appui, ne sont pas soumises à obligation de production de logements en PLAI.

CIBLER LES RÉPONSES À APPORTER AUX BESOINS LOCAUX EN LOGEMENTS

ACTION 1

Fluidifier les parcours résidentiels en organisant et soutenant la production locative sociale

Un objectif d'au moins 4% de PLAI adapté sur le volume global de production de logement social est à appliquer ; il est à rechercher sur les opérations de la ville centre. Cette programmation fera l'objet d'une concertation avec les partenaires en Conférence intercommunale du logement – CIL.

Maîtrise d'ouvrage et partenariats

- Le fléchage des potentiels fonciers supports de mixité sociale est orchestré par la Communauté de communes en itération avec les communes, premiers relais de cette politique de l'habitat.
- Partenaires et acteurs du logement social : État, Département de la Haute-Savoie, Union sociale pour l'Habitat (USH), opérateurs du logement social
- L'instruction du droit des sols intercommunal est mutualisée entre la Communauté de communes et les communes membres (convention ADSI 2025) ; l'articulation entre le service Habitat et les services Urbanisme est à conforter.
- La distribution raisonnée des financements et des typologies de logements est à l'initiative de la Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie.

Budget prévisionnel et moyens

Budget de l'action n° 1.

Indicateurs d'évaluation

Les indicateurs d'évaluation suivant ont été retenus avec un objectif de suivi annuel et à minima triennal

- Nombre de demandes de logement locatif social pour une attribution
- Nombre de logements locatifs sociaux et part au sein des résidences principales selon dernier recensement Insee disponible
- Nombre total de logements locatifs sociaux autorisés ou agréés et commencés par commune et par financement
- Montant des aides attribuées par commune et par type d'aide

Calendrier prévisionnel

- Flécher un quart de la production de logements vers le logement social pérenne et permettre le logement en Usufuit Locatif social uniquement en renforcement des attentes de mixité sociale : l'action se déploie tant qu'un nouveau POA n'a pas été approuvé, sauf si le bilan triennal faisait apparaître la nécessité d'un ajustement pour des opérations au montage financier particulièrement tendu et en l'absence d'autres solutions de montage.
- Soutenir la production du logement social et distribuer raisonnablement les financements et des typologies de logements : la mesure est susceptible d'adaptation par la modification du règlement des aides de la Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie à la construction de logements sociaux. Cette évolution pourra s'opérer à l'occasion du bilan triennal ou plus prématurément si les évolutions de conjoncture ou du cadre légal, en emportent le besoin. Cette souplesse de la règle vise à éviter des adaptations au cas par cas, projet par projet.

CIBLER LES RÉPONSES À APPORTER AUX BESOINS LOCAUX EN LOGEMENTS

ACTION 2

Favoriser l'accès au logement pour tous les publics

2

Favoriser l'accès au logement pour tous les publics

Rappel des constats et du contexte

Des besoins locatifs majorés par la cherté du marché local, la faiblesse de l'offre et l'avènement d'un nouveau modèle de développement

La crise du logement qui sévit dans un contexte inflationniste et la réduction globale de l'offre de logements induisent une baisse des attributions avec une tension sur le parc locatif social de l'ordre de 5 demandes pour 1 attribution de logement locatif social.

Au sein de Rumilly Terre de Savoie, l'offre de logements locatifs est déterminante de la mobilité résidentielle des ménages, notamment les jeunes de moins de 30 ans et les aînés. La cherté du marché de l'accession, y compris en collectif ancien ainsi que le développement économique de l'intercommunalité et des territoires voisins, font pression sur les besoins en logement locatifs. Or la construction de logements libres neufs a été peu orientée vers le locatif et la fin du dispositif de défiscalisation Pinel ne permet pas d'escompter une évolution de ce déficit. La fin du modèle d'extension urbaine, via la réalisation de lotissements, va freiner le renouvellement de la population et l'apport de familles avec jeunes enfants alors que les écoles constituent des équipements déterminants dans les vies de villages. Ce changement de modèle de développement nécessite la production d'une offre de logement assurant une meilleure rotation des populations.

Au moment de la réflexion du POA, plus d'1 ménage sur 2, habitant le territoire, n'est pas solvable en accession. Ainsi, le besoin estimé pour du logement locatif social nécessite d'être complété par une offre de logements locatifs intermédiaires au sein des communes où cette offre est pertinente du fait conjugué d'un zonage A ou B1 et de l'offre d'aménités et des solutions de mobilité proposées.

2.1 Mettre en place une stratégie intercommunale de rééquilibrage du peuplement

Objectif : construire une stratégie intercommunale d'attribution visant à identifier les déséquilibres de peuplement et à les corriger.

En 2024, Rumilly Terre de Savoie a adopté le 2^e Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur – PPGD 2024-2029, qui introduit un dispositif de cotation de la demande de logement social. L'année 2024 a également été marquée par le passage à la gestion en flux des logements locatifs sociaux.

La poursuite de ce travail de rééquilibrage du peuplement au sein du parc locatif social passera par la convocation d'une Conférence intercommunale du logement (CIL), installée en février 2024. Cette convocation est prévue début 2026. Elle a pour objectif d'élaborer une Convention intercommunale d'attribution (CIA) définissant la politique intercommunale d'attribution des logements sociaux, avec une signature prévue en tout début du nouveau POA. Dans un contexte d'augmentation de la demande de logement social (+16% au cours des 3 dernières années) et de diminution du nombre d'attributions (-22%), la convention formalisera l'engagement des partenaires dans une stratégie d'amélioration de l'accès au logement :

- atteinte des 25% minimum d'attributions suivies de baux signés aux demandeurs du 1er quartile (22,4% sur la période janvier-août 2025) ;
- poursuite de l'engagement de relogement des demandeurs reconnus DALO (Droit au logement opposable) sur les contingents de chaque réservataire, avec un objectif de diminution progressive du nombre de ménages hors délai légal à reloger.

CIBLER LES RÉPONSES À APPORTER AUX BESOINS LOCAUX EN LOGEMENTS

ACTION 2

Favoriser l'accès au logement pour tous les publics

Il s'agira également de qualifier le parc et son occupation sociale, notamment dans les quartiers de la ville centre qui concentre près de 90% du parc social, en vue d'éclairer les décisions d'attribution, dans une démarche partenariale et en articulation avec les dispositifs de cotation de la demande et de gestion en flux.

Action menée en partenariat et avec l'appui des services de l'État, des opérateurs du logement social, de PLS.ADIL74, de l'USH74 et des communes membres.

2.2 Conforter les parcours résidentiels par une offre locative aidée diversifiée et maîtrisée

Objectif : débloquer les parcours des ménages ne pouvant pas accéder directement à la propriété

La hausse des prix immobiliers et la raréfaction du foncier accentuent les disparités internes dans l'accès au logement : un ménage sur deux, habitant le territoire, n'est pas solvable en accession, y compris en logement collectif ancien et plus du tiers des ménages éprouve des difficultés à se loger dans le marché libre.

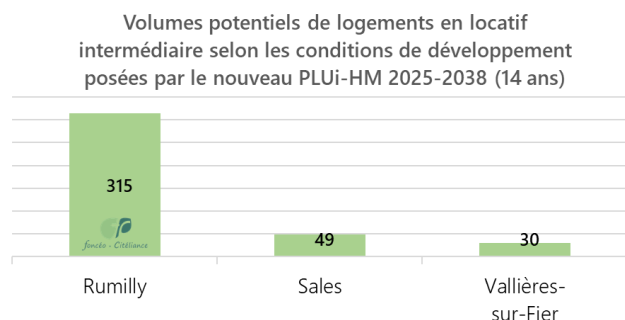
La production maîtrisée de logements intermédiaires ou abordables, en locatif et en accession, constitue une réponse complémentaire à la fluidification des parcours résidentiels.

a) Préciser le besoin des ménages en logement intermédiaire* sur le territoire grâce à l'observatoire de l'habitat.

b) Identifier les opérations susceptibles de développer une part de l'offre en logement locatif intermédiaire, grâce à un travail étroit avec les bailleurs.

c) Encadrer et cibler le logement locatif intermédiaire comme outil de soutien à la production globale de logements. L'action vise à l'utiliser le logement locatif intermédiaire comme un outil de soutien à la production globale de logements, en cohérence avec les enjeux de spatialisation de la production et les besoins en logements. La production de logements locatifs intermédiaires est ainsi autorisée dans les limites cumulatives de 50% du nombre de logements de l'opération et d'un maximum de 30 logements locatifs intermédiaires, uniquement :

- dans le pôle d'appui et les bourgs ;
- au sein d'opérations au gabarit important, d'au moins 30 logements pour en faciliter la commercialisation ;
- ou pour améliorer l'équilibre économique des opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs sociaux.



Une moyenne de 28 logements locatifs intermédiaires pourrait ainsi être autorisée annuellement (Moins de 400 logements sur la durée du PUI-HM, soit 11% de la production neuve).

** On entend par logement locatif intermédiaire les logements LLI visés à l'article 279-0 bis A du code général des impôts (logements à loyers réglementés inférieurs aux prix du marché, construits en zone A et B1 et destinés à des personnes sous plafonds de ressources mais dont les revenus ne leur permettent pas d'accéder au parc locatif social). Les logements financés en PLI avec des prêts longue durée ne sont pas concernés par les mesures d'encadrement décrites ci-dessus.*

CIBLER LES RÉPONSES À APPORTER AUX BESOINS LOCAUX EN LOGEMENTS

ACTION 2

Favoriser l'accès au logement pour tous les publics

2.3 Améliorer la possibilité des ménages jeunes et familiaux d'accéder à la propriété

Objectif : débloquer les parcours des ménages ne pouvant pas accéder directement à la propriété

Au sein de Rumilly Terre de Savoie, les accédants familiaux en quête d'un premier toit ont de plus en plus de difficulté à aboutir leur recherche d'un logement. L'inclusion de Rumilly Terre de Savoie dans la zone d'influence genevoise induit une demande d'accession forte et une progression des prix qui dépasse de loin celle des revenus. Dans un contexte d'intensification de la pression foncière, les classes moyennes, éligibles à l'accession sociale, se retrouvent dans une impasse : trop aisées pour bénéficier du locatif social mais pas suffisamment solvables pour prétendre à un logement neuf en collectif. Ce déséquilibre menace l'équilibre territorial et la mixité sociale, reléguant les familles à la périphérie ou les condamnant à renoncer à la propriété. Les bénéfices attendus d'une politique d'accession réajustée sont clairs : permettre aux classes moyennes de continuer à s'ancrer dans le territoire afin de préserver sa diversité.

a) Flécher jusqu'à 8% de l'offre de logements neufs vers la production en accession sociale pérenne

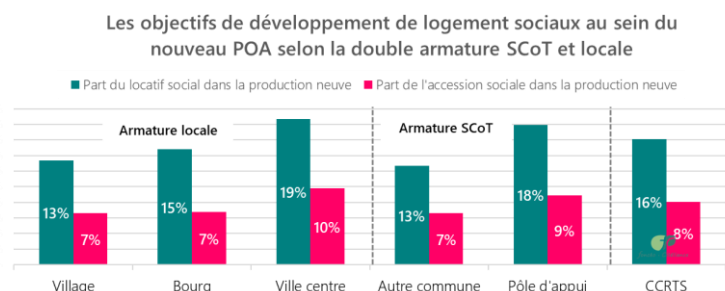
Le POA privilégie le développement de l'accession sociale en Bail réel solidaire, seul type de logement social en accession dont la vocation sociale est pérenne. Il permet par ailleurs d'assurer, également de manière pérenne, un usage du logement au titre de résidence principale. Ce produit garantit l'objectif social du logement.

Corolairement, le POA prévoit de limiter la production du PSLA qui perd à moyen, voire à court terme, sa vocation sociale en raison de sa possibilité de revenir sur le marché libre. Néanmoins, dans un objectif d'opérationnalité, eu égard à l'imposition à la mixité sociale de petites opérations en diffus, le POA permet par exception un développement limité de logements en location-accession par le biais du Prêt social de location accession – PSLA, comme alternative complémentaire à l'accession sociale pérenne en Bail réel solidaire – BRS. Cette possibilité a vocation à éviter que ces opérations ne se retrouvent gelées du fait de la faible propension des bailleurs à acquérir un patrimoine locatif social diffus.

Il est prévu à l'échelle du territoire un maximum de 300 logements en accession sociale, soit 8% de la production neuve sur la durée du PLUI-HM dont moins de 25 logements en PSLA.

b) Conditions de production de l'accession sociale. Dès lors qu'une opération de construction est frappée de mixité sociale, la possibilité de développer ces logements en accession sociale à la propriété n'est admise que dans les conditions suivantes limitativement énumérées :

- dès lors que la règle de mixité aboutit à la construction de moins de 3 logements sociaux (soit 1 ou 2 logements à réaliser en mixité sociale), ces logements pourront être montés en accession sociale, qu'il s'agisse de PSLA ou de BRS.
- Dès lors que le taux de mixité sociale opposable à l'opération est strictement supérieur à 25% et que cette production sociale en sus de ce taux de 25% représente au moins 5 logements, ces derniers pourront être proposés en accession sociale pérenne exclusivement, c'est-à-dire en BRS.



CIBLER LES RÉPONSES À APPORTER AUX BESOINS LOCAUX EN LOGEMENTS

ACTION 2

Favoriser l'accès au logement pour tous les publics

2.4 Plafonner le prix de vente de l'accession sociale en cohérence avec le marché local

Objectif : développer des produits en phase avec la demande locale

Plafonnement du prix de vente de l'accession sociale. La Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie attend une production de logements en accession sociale à des valeurs cohérentes au budget des ménages locaux aux valeurs proposées en accession sociale dans le bassin d'habitat sous influence du genevois et aux valeurs de marché locales du logement libre.

Ainsi, il est attendu que les logements développés en accession sociale à la propriété n'excèdent pas un prix de vente de 3 400 €/ m² parking inclus. Cette valeur constitue un maximum à moduler selon la localisation de l'offre à développer (Rumilly ou en dehors) et selon la morphologie de l'offre (collectif ou autres morphologies intermédiaires et individuelles).

Maîtrise d'ouvrage et partenariats

La mise en place d'une stratégie intercommunale de rééquilibrage du peuplement est à l'initiative de la Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie et mobilise les partenaires et acteurs du logement social : services de l'État, Département de la Haute-Savoie, Action Logement, USH74, opérateurs du logement social.

Le fléchage des potentiels fonciers supportant la réalisation d'objectifs de la politique de l'habitat a été orchestré par la Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie en itération avec les communes. Ces dernières demeurent les contacts privilégiés des opérateurs immobiliers dans leurs démarches de développement et ainsi les premiers relais de cette politique de l'habitat.

L'instruction du droit des sols revient à la Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie avec une articulation à conforter entre les services habitat et urbanisme, notamment pour bien cadrer la production de logements locatifs intermédiaires et suivre la répartition de la production sociale entre locatif et accession.

Les attentes de plafonnement des prix de vente de l'accession sociale en cohérence avec le marché local sont à relayer par les élus communaux et auprès de l'EPFL74.

Budget prévisionnel et moyens

Budget de l'action n° 1.

Indicateurs d'évaluation

Les indicateurs d'évaluation suivants ont été retenus avec un objectif de suivi annuel et à minima triennal

- Nombre de demandes de logement locatif social pour une attribution
- Taux d'attribution aux demandeurs de logement locatif social du 1^{er} quartile de revenus et aux ménages prioritaires dont DALO
- Nombre de logements BRS engagés par commune
- Nombre de logements en accession sociale non pérenne engagés par commune
- Nombre de logements locatifs intermédiaires engagés par commune

CIBLER LES RÉPONSES À APPORTER AUX BESOINS LOCAUX EN LOGEMENTS

ACTION 2

Favoriser l'accès au logement pour tous les publics

Calendrier prévisionnel

- Mettre en place une stratégie intercommunale de rééquilibrage du peuplement : convocation de la CIL et mise en place de la CIA prévues en 2026.
- Encadrer et cibler le logement locatif intermédiaire comme outil de soutien à la production globale de logements : l'action se déploie tant qu'un nouveau POA n'a pas été approuvé ou tant que le cadre légal du logement locatif intermédiaire n'a pas été évolué. Flécher jusqu'à 10% de l'offre de logements neufs vers la réponse aux besoins d'accession sociale à la propriété : l'action se déploie tant qu'un nouveau POA n'a pas été approuvé.
- Plafonnement du prix de vente de l'accession sociale : la mesure est susceptible d'adaptation par la modification du règlement des aides de la Communauté de communes Rumilly Terre à la construction de logements sociaux. Cette évolution pourra s'opérer à l'occasion du bilan triennal ou plus prématurément si les évolutions de conjoncture ou du cadre légal, en emportent le besoin. Cette souplesse de la règle vise à éviter des adaptations au cas par cas, projet par projet.

CIBLER LES RÉPONSES À APPORTER AUX BESOINS LOCAUX EN LOGEMENTS

ACTION 3

Apporter une réponse adaptée aux besoins des publics spécifiques

3

Apporter une réponse adaptée aux besoins des publics spécifiques

Rappel des constats et du contexte

Les moins de 30 ans incarnent une dynamique discrète mais puissante : ils représentent plus du quart des nouveaux emménagements au sein de Rumilly Terre de Savoie. Ces jeunes, souvent en début de parcours professionnel, se heurtent à une réalité économique contraignante, un budget logement limité qui les pousse à rechercher des solutions locatives accessibles voire dédiées. En effet, parmi les 800 jeunes qui habitent en dehors du territoire mais travaillent au-dedans, 120 sont alternants ou stagiaires. Ils représentent ainsi plus de la moitié des alternants et stagiaires qui travaillent au sein du territoire. Des besoins qui interrogent les capacités d'accueil du territoire et appellent à une offre locative adaptée à cette jeunesse en mouvement.

À l'autre bout du spectre démographique, les années à venir verront une croissance marquée du nombre d'aînés. Trois quarts d'entre eux privilégient la ville centre, attirés par la proximité des services et la vie sociale qu'elle offre. Dans les villages, la réponse à leurs besoins doit être pensée avec mesure, en favorisant la mixité générationnelle au sein des nouvelles résidences, notamment locatives sociales.

Face à ces enjeux croisés, une politique résidentielle équilibrée devient urgente — pour que jeunesse et vieillesse puissent cohabiter harmonieusement dans un territoire solidaire et inclusif.

Contenu de l'action

3.1 Favoriser l'accès au logement des jeunes actifs

Objectif : permettre aux jeunes actifs, notamment ceux en premier emploi ou intérim et ceux engagés dans des parcours de formation professionnelle de s'émanciper et de se loger au plus près de leur emploi.

Un premier diagnostic réalisé à l'initiative du Centre communal d'action sociale (CCAS) de Rumilly, du Comité d'action économique – CAE et d'Action Logement avait permis de mesurer le besoin en logement des jeunes actifs. L'actualisation de cette étude dans le cadre des projets Action cœur de ville a mis en évidence la pertinence d'un projet de résidence pour les jeunes actifs : développer une offre de logements pour accueillir les jeunes salariés des entreprises et des administrations du territoire, en intérim ou en contrat d'apprentissage, les stagiaires et étudiants.

L'étude de faisabilité a été portée par la Communauté de communes en support d'ingénierie et de coordination des partenaires. La Ville de Rumilly porte le projet de construction d'une résidence Jeunes actifs dans le centre-ville de Rumilly, proche des services et réseaux de transport.

La Communauté de communes, dans le cadre de son règlement des aides à la production du logement social, apporte un soutien financier à la réalisation de ce projet.

Cette résidence de l'îlot des Tours, d'une quarantaine de logements, offrira aux jeunes actifs des redevances modérées et incluant toutes les charges (fluides, énergie et connexion). Cette maîtrise des valeurs de sortie met en tension le montage financier de l'opération que le territoire souhaite voir aboutir. Le budget du POA prévoit ainsi une majoration des aides au logement de la Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie pour cette opération.

CIBLER LES RÉPONSES À APPORTER AUX BESOINS LOCAUX EN LOGEMENTS

ACTION 3

Apporter une réponse adaptée aux besoins des publics spécifiques

3.2 Soutenir l'offre en matière d'hébergement

Objectif : Objectif : s'inscrire en complémentarité des dispositifs existants et favoriser les parcours d'insertion des personnes défavorisées

a) Poursuivre la mobilisation des acteurs de l'action sociale locale en faveur du Logement d'abord et la mise en œuvre du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Il s'agira de renforcer le travail partenarial aux côtés du CCAS de Rumilly qui porte les actions suivantes :

- dispositif d'insertion : réservation de 6 chambres et 2 studios au sein de la résidence sociale Gaston Rebuffat ;
- au titre de l'hébergement d'urgence (115) : réservation de 4 chambres et un studio.

Ces dispositifs seront maintenus sous réserve de la reconduction de l'attribution de l'Allocation logement temporaire (ALT).

b) Accompagner, au titre des aides à la production du logement social de la Communauté de communes, la reconstruction de l'actuelle résidence sociale Gaston Rebuffat qui nécessite d'importants travaux de réhabilitation. L'association Alfa3a, propriétaire et gestionnaire de la résidence, est en cours d'acquisition auprès de la Ville de Rumilly d'un foncier de 3 500 m², route du Bouchet, pour permettre la reconstruction des bâtiments. Calendrier : un dépôt de permis de construire est prévu à l'horizon 2026 pour un démarrage des travaux début 2027 et une fin de travaux début 2029. Cette nouvelle construction proposera 85 logements en PLAI dont 6 en PLAI adaptés.

c) Articulation avec des actions transversales du POA :

- objectifs de production de logements en PLAI adapté tels que définis dans l'action 1.3 ;
- définition partenariale des objectifs d'attribution aux demandeurs au titre du DALO en CIL – action 2.1 ;
- poursuite du dispositif de lutte contre l'habitat indigne mis en œuvre à l'échelle intercommunale, présenté à l'action 5.

3.3 Anticiper le vieillissement du territoire

Objectif : favoriser le développement d'une offre de logements adaptés aux besoins du public senior

Les personnes âgées représentent une part croissante de la population du territoire ; l'adaptation de l'offre d'habitat au vieillissement de la population est un enjeu majeur pour le territoire.

a) Favoriser l'émergence de projets innovants en faveur de la lutte contre l'isolement et de la prévention de la perte d'autonomie :

- poursuivre la réflexion engagée par le CCAS de Rumilly autour d'un projet d'habitat inclusif ;
- étudier la faisabilité d'un projet de résidence autonomie au sein de la ville centre, en proximité des services ;
- suivre les évolutions du Schéma départemental des solidarités.

b) Dans le cadre de l'évolution du règlement des aides à la production de logements sociaux, étudier les conditions d'une aide au financement des modèles d'habitat à destination de ce public.

c) Accompagner le maintien à domicile via le volet « Adaptation du logement » et les aides de l'OPAH-RU du cœur de ville de Rumilly : améliorer la connaissance des besoins et renforcer la communication afin d'optimiser l'atteinte des objectifs (action 5)

d) Envisager le déploiement de cet accompagnement à l'échelle de l'ensemble du territoire via la mise en œuvre du volet 3 du service France Rénov' Haute-Savoie (action 5).

CIBLER LES RÉPONSES À APPORTER AUX BESOINS LOCAUX EN LOGEMENTS

ACTION 3

Apporter une réponse adaptée aux besoins des publics spécifiques

3.4 Répondre aux besoins des gens du voyage

Objectif : poursuivre la mise en œuvre de l'accueil des gens du voyage

Une aire de Grand passage est ouverte depuis 2004 au lieu-dit Les Hutins à Rumilly. La Communauté de communes, conformément aux obligations du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2019-2025, assure la gestion et l'entretien de cette aire de 70 places.

La période d'ouverture est fixée par le Schéma du 1^{er} mai au 15 septembre.

Maîtrise d'ouvrage et partenariats

- Augmenter le soutien financier à l'opération de résidence jeunes actifs : Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie.
- Anticiper le vieillissement du territoire : Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie via le règlement des aides aux logements sociaux et commune pour les réflexions de projet d'urbanisation ciblant les aînés.
- Partenaires et acteurs du logement social : services de l'État et du Département de la Haute-Savoie, Union sociale pour l'Habitat (USH), Action Logement, opérateurs du logement social, CCAS Rumilly.

Budget prévisionnel et moyens

Budget de l'action n°3.

Indicateurs d'évaluation

- Suivi triennal du remplissage des résidences sociales et du nombre de demandes en attente.
- Suivi triennal du nombre de demandeurs de logement locatif social de plus de 75 ans.

Calendrier prévisionnel

- Augmenter le soutien financier à l'opération de résidence jeunes actifs : à très court terme.
- Anticiper le vieillissement du territoire : en fin de POA voire lors du POA suivant.

RÉNOVER LES LOGEMENTS ET LUTTER CONTRE LES LOGEMENTS VACANTS

ACTION 4

Accompagner les communes dans la faisabilité de leurs projets urbains et de construction

ORIENTATION 1.3 DU PADD - RÉNOVER LES LOGEMENTS ET LUTTER CONTRE LES LOGEMENTS VACANTS

Et plus globalement, mobiliser les ressources pour le développement résidentiel dans le respect des identités locales...

4

Accompagner les communes dans la faisabilité de leurs projets urbains et de construction

Rappel des constats et du contexte

Urbanisme : repenser les centralités pour mieux habiter demain

Les communes de Rumilly Terre de Savoie sont conduites à repenser leur urbanisation pour accompagner la réduction des potentiels fonciers de développement et leur densification. Ainsi les réflexions amorcées pour redéfinir les secteurs de centralité et anticiper leur évolution sont à poursuivre. Ces espaces sont appelés à jouer un rôle stratégique dans la production de logements collectifs.

Contenu de l'action

4.1 Reconduire l'aide financière de la Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie en soutien des études de faisabilité entreprises par les communes.

Objectif : favoriser l'intégration des objectifs de la politique intercommunale de l'habitat dans les projets urbains

Ces études de faisabilité urbaine sont à l'initiative des communes du territoire. Elles choisissent les bureaux d'étude à mandater pour la réalisation de ces études, qu'il s'agisse d'apprécier la faisabilité d'un projet d'aménagement ou de construction dès lors que ce projet emporte la construction de nouveaux logements. Au-delà du volet urbain, ces études doivent permettre d'apprécier la faisabilité financière des projets. La Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie apportera en priorité son soutien à la réalisation d'études de faisabilité dans les communes qui n'ont pas encore bénéficié du dispositif. Un maximum de 12 études pourra faire l'objet d'un cofinancement.

Au-delà de l'intégration des objectifs de la politique intercommunale de l'habitat dans les projets urbains portés par les communes, les bénéfices attendus sont multiples :

- rendre ces projets opérationnels, concrets, et adaptés aux réalités locales ;
- permettre aux communes de garder la main sur l'urbanisme des nouvelles opérations, condition sine qua non de leur acceptabilité.

Dans cette démarche, les quartiers redessinés et les projets de construction pensés avec soin, permettent de préserver les qualités villageoises ou urbaines d'un territoire intercommunal néanmoins tourné vers l'avenir et éventuellement de faire évoluer le document d'urbanisme pour favoriser la réalisation des projets.

RÉNOVER LES LOGEMENTS ET LUTTER CONTRE LES LOGEMENTS VACANTS

ACTION 4

Accompagner les communes dans la faisabilité de leurs projets urbains et de construction

Maîtrise d'ouvrage et partenariats

- L'initiative de cette action revient aux communes qui définiront les besoins, le budget d'études et les modalités de réalisation de l'étude.
- Au titre de son soutien financier, la Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie sera consultée s'agissant de la rédaction du cahier des charges de la prestation de sorte que soient bien pris en compte les objectifs de la politique de l'habitat.
- La Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie est également associée la démarche d'étude au travers des réunions techniques et de pilotage avec le prestataire. Elle est destinataire des documents d'études produits par le prestataire.

Budget prévisionnel et moyens

Budget de l'action n° 4.

Indicateurs d'évaluation

Les indicateurs d'évaluation suivant ont été retenus avec un objectif de suivi annuel et à minima triennal :

- Suivi de la liste des études cofinancées, de leur montant, du concours de la Communauté de communes et bilan qualitatif des suites données.

Calendrier prévisionnel

L'action se déploie tant qu'un nouveau POA n'a pas été approuvé, dans la limite du budget défini.

RÉNOVER LES LOGEMENTS ET LUTTER CONTRE LES LOGEMENTS VACANTS

ACTION 5

Réhabiliter et rénover le parc, lutter contre la vacance et décliner les actions du
Plan climat-air-énergie territorial - PCAET

5

Réhabiliter et rénover le parc, lutter contre la vacance et décliner les actions du Plan climat-air-énergie territorial - PCAET

Rappel des constats et du contexte

Rénovation de l'habitat dégradé : un chantier important pour le territoire

Le territoire fait face à une urgence silencieuse mais massive, au-delà de la rénovation de l'habitat privé dégradé : celle de la rénovation énergétique. Près de 28 % du parc immobilier local est classé en étiquettes E, F ou G, soit environ 4 100 logements considérés comme des passoires thermiques. Au moment de l'élaboration du POA, le différentiel de prix de vente entre ces biens énergivores et ceux classés en D avoisinait les 45.000 € et les 250 €/ m², des montants insuffisants pour engager une réhabilitation complète. Dans un contexte de flambée des prix de l'énergie et d'interdiction progressive de mise en location des logements les plus dégradés, les besoins de réhabilitation thermique s'intensifient.

La Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie a mis en place en 2021 une OPAH-RU à l'échelle du cœur de Ville de Rumilly. L'Agence nationale de l'habitat, Action Logement, le Conseil départemental de la Haute-Savoie, la Banque des territoires, la Ville de Rumilly et la Communauté de communes sont signataires de la convention et proposent des subventions aux travaux de rénovation.

La cellule de veille contre l'habitat indigne mise en place en 2022 a été élargie à l'ensemble du territoire de Rumilly Terre de Savoie dès 2023. Le dispositif fonctionne bien avec 52 situations de désordre signalées, traitées et suivies grâce à une mobilisation active des partenaires : ARS, Département Pôle médico-social, Adil74, CCAS et service Sécurité de la ville de Rumilly, CAF, élus référents des communes.

L'OPAH-RU se terminera en 2026. Il s'agit donc de prévoir la suite de ce dispositif, en tenant compte du futur classement Site patrimonial remarquable de la ville centre, opportunité de valoriser le patrimoine de Rumilly.

En complément sur le reste du territoire : un service dédié à l'accompagnement à la rénovation énergétique, déclinaison locale de France Rénov', animé par l'opérateur Asder. Ce service évoluera dès 2026 avec le déploiement de missions complémentaires.

Les actions développées dans cette orientation du POA sont déclinées dans le programme d'actions du Plan climat-air-énergie territorial – PCAET, arrêté en juin 2025 : 7 actions sont portées par le service Habitat pour accompagner la transition écologique du territoire.

À noter : l'arrivée en septembre 2025 d'un chargé d'opérations Habitat privé en renfort pour 1 ETP sur la mise en œuvre de la politique Habitat privé.

Contenu de l'action

5.1 Conforter le déploiement du service public France Rénov' Haute-Savoie

Objectifs : encourager la rénovation de l'habitat, notamment énergétique, et accompagner les ménages dans leurs démarches / lutter contre la dégradation du parc dans les communes bourgs et villages

D'abord adhérente au dispositif Info Energie, puis au Service public de la performance énergétique de l'habitat et enfin au Service public de la rénovation de l'habitat, Rumilly Terre de Savoie est engagée de longue date dans le conseil et l'accompagnement à la rénovation de l'habitat à destination des porteurs de projets.

Dans le cadre de son nouveau POA et du pacte territorial signé entre l'Anah et l'opérateur Asder en 2025, la Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie souhaite poursuivre l'accompagnement des porteurs de projets à l'échelle des 17 communes du territoire, via le déploiement du dispositif France Rénov' Haute-Savoie porté localement par une convention d'objectif signée avec l'Asder (2025-2028).

RÉNOVER LES LOGEMENTS ET LUTTER CONTRE LES LOGEMENTS VACANTS

ACTION 5

Réhabiliter et rénover le parc, lutter contre la vacance et décliner les actions du Plan climat-air-énergie territorial - PCAET

Le service s'enrichit en 2026 de deux thématiques : Adaptation du logement à l'autonomie et Lutte contre l'habitat indigne, déployées sur les volets 1 et 2, Dynamique territoriale et Information/orientation et conseil, en collaboration avec les opérateurs du territoire. La Communauté de communes fait le choix d'étudier les modalités de mise en œuvre le volet 3 du pacte, Accompagnement, optionnel :

_accompagnement AMO copropriété
_accompagnement AMO MAR logement individuel
_accompagnement Autonomie
_accompagnement à la Lutte contre l'habitat indigne - LHI

Ce choix est motivé par :

- la nécessité d'accompagner les communes en déprise démographique dans la réhabilitation de leur parc privé pour favoriser la remise sur le marché de logements décents

- la dynamique du service observée sur le territoire en 2025, en réponse aux besoins :

> 95% des objectifs de rendez-vous atteints

> taux d'occupation des permanences : 95%

> un service historiquement ancré sur le territoire avec une stabilité du nombre d'appels téléphonique et de jours de permanences (dans un contexte global de dynamique départementale à la baisse)

- Lancement en 2026 d'une étude de faisabilité pour la mise en œuvre du volet 3 du service France Rénov' Haute-Savoie (en lien avec une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU 2 – action 5.2).

- Renforcement dès 2026 de la dynamique territoriale : balades thermographiques, conférences, ateliers copropriétés...

- Poursuite des permanences à hauteur de 2 minimum par mois, dans les locaux de la Communauté de communes.

5.2 Poursuivre l'engagement de la collectivité dans sa dynamique d'accompagnement à la rénovation de l'habitat au cœur de ville de Rumilly - OPAH-RU J'y rénov

Objectifs : poursuivre l'accompagnement à la réhabilitation du parc de logements anciens dans la ville centre en étudiant les conditions de lancement d'une OPAH-RU 2

L'étude pré-opérationnelle lancée en 2019 dans le cadre du programme Action cœur de Ville dont est lauréate la commune de Rumilly a abouti à la mise en œuvre de l'OPAH-RU 2021-2026 du cœur de ville de Rumilly. La convention prévoit le développement des volets suivants sur le périmètre historique de la ville centre :

- Rénovation globale des logements dégradés
- Investissement des propriétaires bailleurs
- Rénovation énergétique
- Adaptation du logement
- Lutte contre l'habitat indigne

Un volet Accompagnement des copropriétés a été ajouté par avenant aux actions de suivi animation et subvention.

Les résultats du dispositif d'OPAH-RU sont encourageants, notamment sur le volet Copropriétés et Lutte contre l'habitat indigne ; l'atteinte des objectifs en termes de rénovation énergétique reste compliquée en raison des contraintes architecturales en centre historique.

Le volet Renouvellement urbain cible un îlot stratégique du centre-ville et nécessiterait, notamment en raison des délais de mise en œuvre des

Le périmètre de l'actuelle OPAH-RU



RÉNOVER LES LOGEMENTS ET LUTTER CONTRE LES LOGEMENTS VACANTS

ACTION 5

Réhabiliter et rénover le parc, lutter contre la vacance et décliner les actions du Plan climat-air-énergie territorial - PCAET

procédures du dispositif, que l'action soit reconduite.

- Il est prévu le lancement en 2026 d'une étude de faisabilité OPAH-RU 2 incluant le périmètre d'étude de mise en œuvre du volet 3 du dispositif France Rénov' Haute-Savoie. Une étude conjointe pour ces deux dispositifs devrait permettre d'optimiser la réponse aux besoins du territoire en termes d'accompagnement à la rénovation et d'engagements financiers.

- Le volet Rénovation énergétique reste une priorité à enjeux forts : contribuer à résorber un marché locatif de passoires thermiques et lutter contre une vacance enrichie par le stock de logements interdits à la location en raison de leur étiquette DPE.

- Le renforcement du service Habitat permet le déploiement des actions de communication : petits déjeuners des acteurs de l'habitat, balades urbaines, événements à destination des propriétaires occupants/bailleurs, des copropriétaires...



La Communauté de communes finance depuis 2024 les permanences mensuelles de l'Adil 74 : elles ont pour vocation d'informer gratuitement les habitants du territoire sur toutes les questions liées au logement. Ces permanences sont reconduites.

RÉNOVER LES LOGEMENTS ET LUTTER CONTRE LES LOGEMENTS VACANTS

ACTION 5

Réhabiliter et rénover le parc, lutter contre la vacance et décliner les actions du
Plan climat-air-énergie territorial - PCAET

5.3 Lutter contre la vacance

Objectifs : reconquérir le parc vacant et remettre les logements sur le marché locatif / favoriser la réhabilitation du parc ancien

Un volet **Lutte contre la vacance** sera développé dans le cadre d'une OPAH-RU 2 sur le centre-ville, en appui de l'instauration de la taxe sur le logement vacant à l'initiative de la commune de Rumilly. Il pourra faire l'objet d'une mission complémentaire du service Habitat de la Communauté de communes à l'échelle des 17 communes membres.

- Améliorer la connaissance quantitative et qualitative du parc durablement vacant (observatoire de la vacance)
- Mettre en place des actions locales incitatives et innovantes

L'Adil 74 est également fortement engagée aux côtés de la collectivité sur la lutte contre la vacance.

Maîtrise d'ouvrage et partenariats

- Poursuite du dispositif France Rénov' Haute-Savoie : Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie / Anah / Asder / opérateurs partenaires
- La réalisation de l'étude d'OPAH-RU sera commanditée par la Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie dans le cadre d'un marché public et confiée à un prestataire externe
- OPAH-RU 2021-2026, signataires de la convention : État Anah, Département de la Haute-Savoie, Banque des territoires, Action Logement, Ville de Rumilly, Communauté de communes

Budget prévisionnel et moyens

Budget de l'action n°5.

Indicateurs d'évaluation

Les indicateurs d'évaluation suivant ont été retenus avec un objectif de suivi annuel et à minima triennal :

- Nombre de contacts enregistrés par l'Asder et montant des aides Anah attribuées
- Nombre de dossiers suivis dans le cadre de l'OPAH-RU et montant des aides versées
- Suivi du nombre de logements vacants et en étiquettes énergie E, F, G

Calendrier prévisionnel

- Poursuivre le déploiement du dispositif France Rénov' Haute-Savoie. L'action est à effet immédiat et se déploie tant qu'un nouveau POA n'a pas été approuvé.
- Réaliser une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU. Action à réaliser en 2026.
- Lutter contre la vacance : l'action se déploie tout au long du POA.

RÉNOVER LES LOGEMENTS ET LUTTER CONTRE LES LOGEMENTS VACANTS

ACTION 6

Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière opérationnelle

6

Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière opérationnelle

Rappel des constats et du contexte

Le foncier, pierre angulaire d'un territoire en recomposition

Dans les secteurs péri-centraux, le paysage urbain se transforme sous l'effet conjugué du redécoupage parcellaire et de la raréfaction foncière. À mesure que les terrains se fragmentent et se font plus rares, le risque d'une urbanisation non maîtrisée s'intensifie, menaçant la cohérence des tissus urbains. Le renouvellement urbain, encore largement concentré dans les zones déjà urbanisées, peine à irriguer les villages. Pourtant, l'anticipation et l'encadrement du foncier apparaissent plus que jamais comme un levier stratégique : elle permet d'accompagner le développement résidentiel, de soutenir l'équipement des communes, de dessiner de nouveaux morceaux de ville et de reconfigurer les centralités. Elle peut se faire à partir de 2 axes :

- La mobilisation d'outils au sein du PLUi-h ;
- La mobilisation de moyens pour disposer d'une maîtrise foncière publique de certains fonciers d'enjeux, stratégique pour le territoire.

La mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et la hausse continue — et sensible — du prix des terrains imposent la réflexion de nouveaux modèles. Dans ce paysage plus complexe, la définition d'une stratégie foncière plus opérationnelle devient un enjeu majeur. Elle conditionne la capacité des collectivités à anticiper, à maîtriser leur développement, et à préserver une urbanité équilibrée.

Entre pression réglementaire et tension foncière, le territoire doit renouveler son modèle d'aménagement, revoir ses pratiques, son héritage foncier.

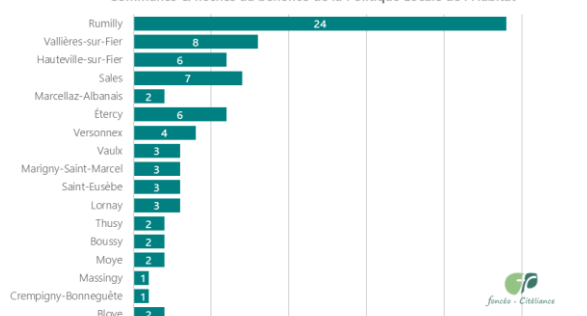
Contenu de l'action

6.1 Cibler et encadrer via le PLUi-HM les potentiels fonciers permettant de tenir les objectifs Habitat

Près de 80 potentiels fonciers stratégiques pour la Politique de l'Habitat ont été identifiés lors de la démarche d'élaboration du POA en itération avec les communes. Ces potentiels ont été fléchés et encadrés par différentes règles :

- Règles de programmation et de mixité sociale (OAP, OAP de densité, SMS, ER)
- Règles de morphologie (OAP)

La traduction des objectifs de développement du logement social au PLUi-HM : près de 90 potentiels fonciers repérés avec les Communes & fléchés au bénéfice de la Politique Locale de l'Habitat



RÉNOVER LES LOGEMENTS ET LUTTER CONTRE LES LOGEMENTS VACANTS

ACTION 6

Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière opérationnelle

6.2 Suivre l'urbanisation et la programmation des potentiels fonciers identifiés

Cf Action n° 7. - Suivre et ajuster la politique de l'habitat.

6.3 Inciter les communes à maîtriser le foncier

Parmi les potentiels fonciers identifiés pour la réalisation des objectifs de la politique de l'habitat, 13 fonciers sont de maîtrise publique ou pressentis pour une acquisition. Ils permettront potentiellement la réalisation de 140 logements sociaux.

Ces premières approches sont à consolider pour identifier plus largement les fonciers stratégiques de demain à maîtriser :

- soit qu'ils portent une partie importante de l'objectif (logement, économie) ;
- soit qu'ils permettent aux collectivités d'assumer demain leurs obligations de service public.

Il s'agit d'anticiper maintenant et de montrer que le territoire se donne les moyens de tenir les objectifs qu'il s'est fixés via la constitution de réserves foncières et en tant que de besoin, la mobilisation de l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie. Une première étape de cette anticipation pourra se réaliser via une étude de stratégie foncière. Cette démarche pourra inclure une réflexion concernant la constitution d'une foncière locale ou l'adhésion à un outil existant.

Afin de soutenir les communes qui s'engagent en faveur de la mixité sociale, la Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie a validé le principe d'une majoration des aides à la construction de logements sociaux dès lors que ces logements sont issus d'une maîtrise foncière publique, qu'elle soit réalisée directement par les communes ou avec l'appui de l'EPF 74.

Maîtrise d'ouvrage et partenariats

- Cibler et encadrer via le PLUi-HM les potentiels fonciers permettant de tenir les objectifs Habitat. Ces potentiels fonciers ont été identifiés en itération avec les communes de même que la part de mixité sociale a été fixée en concertation avec les communes dans le cadre des objectifs posés par le SCoT du bassin Annécien.
- Suivre l'urbanisation et la programmation des potentiels fonciers identifiés. Cf action n° 7.
- Inciter les communes à maîtriser le foncier. L'étude de stratégie foncière sera commanditée par la Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie. Elle sera réalisée en articulation avec les communes pour aboutir à une stratégie partagée. Les aides majoration pour production issue d'une maîtrise foncière publique, sont attribuées par la Communauté de commune Rumilly Terre de Savoie sur Sollicitation des communes.

RÉNOVER LES LOGEMENTS ET LUTTER CONTRE LES LOGEMENTS VACANTS

ACTION 6

Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière opérationnelle

Budget prévisionnel et moyens

Budget de l'action n°6.

Indicateurs d'évaluation

Les indicateurs d'évaluation suivant ont été retenus avec un objectif de suivi annuel :

- Nombre de potentiels fonciers déclenchés par commune et programmation résultante.
- Nombre de logements ayant bénéficié d'une aide à la pierre majorée pour portage foncier public et montant des aides attribuées.

Calendrier prévisionnel

- Etude de stratégie foncière. A entreprendre dans la première période triennale du POA.
- Majoration des aides aux logements sociaux dès lors que cette production est issue d'une maîtrise foncière publique. L'action se déploie tant qu'un nouveau POA n'a pas été approuvé. La mesure est susceptible d'adaptation par la modification du règlement des aides de la Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie pour la construction de logements sociaux. Cette évolution pourra s'opérer à l'occasion du bilan triennal ou plus prématurément si les évolutions de conjoncture ou du cadre légal ou encore les nécessités budgétaires en emportent le besoin. Cette souplesse de la règle vise à éviter des adaptations au cas par cas, projet par projet.

ORIENTATION 1.5 DU PADD - PILOTER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

7

Suivre et ajuster la politique de l'habitat

Rappel des constats et du contexte

Une obligation d'observation des dynamiques de l'habitat et du foncier.

L'article L302-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) impose une obligation d'observation dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH). Depuis la loi Climat et Résilience de 2021, cette obligation d'observation s'est renforcée avec l'intégration des observatoires de l'habitat et du foncier, qui permettent aux EPCI de suivre l'évolution du parc, la conjoncture des marchés immobiliers et le potentiel foncier disponible.

Une politique de l'habitat tributaire de l'évolution du contexte de marché.

La définition des objectifs de la politique de l'habitat s'appuie sur l'analyse de l'état du marché du logement au moment de l'élaboration du POA. Cette conjoncture immobilière peut rapidement évoluer et réinterroger les objectifs posés. Ainsi, au-delà des obligations légales, il importe de suivre régulièrement les indicateurs du marché résidentiel.

Contenu de l'action

7.1 Constituer un observatoire de l'habitat et du foncier local.

La révision du POA a permis de repenser les items d'évaluation de la politique de l'habitat en essayant de les adapter aux capacités de suivi du territoire. Ces items sont listés dans le tableau ci-dessous.

ACTION		INDICATEURS A ACTUALISER ANNUELLEMENT SAUF MENTION CONTRAIRE
1	Fluidifier les parcours résidentiels en organisant et soutenant la production locative sociale	• Nombre de logements locatifs sociaux et part au sein des résidences principales par commune
		• Nombre de logements locatifs sociaux autorisés ou agréés et commencés par commune et par financement
		• Montant des aides attribuées par commune et par ligne budgétaire
		• Nombre de demandes de logement locatif social pour une attribution
2	Favoriser l'accès au logement pour tous les publics	• Taux d'attribution aux demandeurs du 1 ^{er} quartile de revenus et aux ménages prioritaires dont DALO
		• Nombre de logements locatifs intermédiaires autorisés et commencés par commune
		• Nombre de logements BRS engagés par commune
		• Nombre de logements en accession sociale non pérenne engagés par commune
3	Apporter une réponse adaptée aux besoins des publics spécifiques	• Suivi triennal du remplissage des résidences sociales et du nombre de demandes en attente
		• Suivi du nombre de demandeurs de logement locatif social de plus de 75 ans
4	Accompagner les communes dans la faisabilité de leurs projets urbains et de construction	• Suivi triennal de la liste des études cofinancées, de leur montant, du concours de la Communauté de communes et bilan qualitatif des suites données

PILOTER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

ACTION 7

Suivre et ajuster la politique de l'habitat

5	Réhabiliter et rénover le parc, lutter contre la vacance et décliner le PCAET	• Nombre de contacts enregistrés par l'Asder et montant des aides attribuées • Suivi triennal du nombre de logements vacants et en étiquettes énergie E, F, G
6	Définir et mettre en œuvre une stratégie d'actions foncières	• Nombre de potentiels fonciers déclenchés par commune et programmation résultante • Nombre de logements ayant bénéficié d'une aide à la pierre majorée pour portage foncier public et montant des aides attribuées
7	Suivre et ajuster la politique de l'habitat	• Prix moyen de vente des logements anciens par forme urbaine et par typologie • Prix moyen de vente des logements neufs par forme urbaine et par typologie • Prix moyen de vente des terrains à bâtir • Nombre et programmation des potentiels fonciers urbanisés • Revenus des ménages du territoire
8	Constituer et animer les instances et événements permettant de piloter la politique de l'habitat	• Liste qualifiée (date, objet, nature des participants) des réunions afférentes à la politique locale de l'habitat • Lettre annuelle de la politique de l'habitat

L'identification des items n'est qu'une première étape. Il s'agira de renseigner les items définis, réalisation que la Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie envisage en interne. Les résultats de l'observatoire font l'objet d'une communication annuelle auprès des communes, à l'occasion des instances prévues par l'action n°8.

7.2 Suivre le référentiel des potentiels fonciers

Dans un contexte de pression foncière croissante, la Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie souhaite piloter la politique de l'habitat à l'échelle opérationnelle des projets. Au cœur de cette démarche, le référentiel des potentiels fonciers devient l'outil central du dispositif d'observation à mettre en place. Il permet de suivre l'urbanisation des gisements fonciers identifiés, leur programmation et de doter la Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie de repères solides pour ajuster ses actions à la conjoncture. Ce choix stratégique repose sur un lien renforcé avec les communes, partenaires essentiels dans la mise en œuvre concrète des orientations intercommunales.

Maîtrise d'ouvrage et partenariats

- Constituer un observatoire de l'habitat et du foncier local. La maîtrise d'ouvrage de cette action est assurée par la Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie.
- Suivre le référentiel des potentiels fonciers. Ce suivi repose sur une circulation régulière de l'information entre les communes et l'intercommunalité, les services urbanisme et habitat de l'intercommunalité.

Budget prévisionnel et moyens

Budget de l'action n°7.

Calendrier prévisionnel

- Constitution d'un observatoire de l'habitat et du foncier local. L'Action est à réaliser avant l'échéance de l'année 2026 et à déployer tant qu'un nouveau POA n'a pas été approuvé. La mesure est susceptible d'adaptation à l'occasion du bilan triennal.
- Suivi du référentiel des potentiels fonciers. A mettre en place dès 2026 pour maintenir la dynamique engagée par la révision du POA.

8

Constituer et animer les instances et événements permettant de piloter la politique de l'habitat

Rappel des constats et du contexte

3^e PLH de la Communauté de communes de Rumilly Terre de Savoie, le présent POA emporte un enjeu majeur d'animation de la politique locale de l'habitat avec les communes autour des opérations d'urbanisation.

Contenu de l'action

8.1 Instaurer les instances de partage de l'actualité des projets d'urbanisation entre communes et intercommunalité

Ces réunions périodiques seront animées autour d'un objectif de partage de l'actualité des projets d'urbanisation : potentiels fonciers faisant l'objet d'intention de projet ou d'aliénations, contenus des échanges éventuels avec les opérateurs immobiliers ou les propriétaires fonciers. Cette action a pour ambition de faire de la politique de l'habitat une matière privilégiée du lien intercommunalité / communes et de permettre l'acculturation de tous les élus aux enjeux et problématiques de la politique de l'habitat.

8.2 Instaurer les instances de rencontre avec les acteurs de l'habitat

Le bilan triennal de la Politique de l'habitat pourra donner lieu à l'organisation d'une rencontre avec les acteurs de l'habitat intervenant régulièrement au sein du territoire. Ces instances visent à améliorer la connaissance de l'actualité du marché résidentiel et à recueillir le retour d'expérience des acteurs de l'habitat dans la mise en œuvre des projets d'urbanisation selon le corpus de règles défini par la PLUi-HM.

Maîtrise d'ouvrage et partenariats

- Les instances seront animées par les élus de l'intercommunalité.
- Les instances de partage de l'actualité des projets d'urbanisation réuniront les Maires des communes ou les adjoints à l'urbanisme, les élus à l'habitat et à l'urbanisme de l'intercommunalité et les techniciens des services habitat et urbanisme de l'intercommunalité.
- Les instances de rencontre avec les acteurs de l'habitat - bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers, aménageurs - réuniront à minima, les élus à l'habitat et à l'urbanisme de l'intercommunalité et les techniciens des services habitat et urbanisme de l'intercommunalité. Elles associeront les Maires des communes ou les adjoints à l'urbanisme communaux.

Budget prévisionnel et moyens

Budget de l'action n°8.

Indicateurs d'évaluation

Les indicateurs d'évaluation suivant ont été retenus avec un objectif de suivi annuel :

- Liste qualifiée (date, objet, nature des participants) des réunions afférentes à la politique locale de l'habitat.
- Lettre annuelle de la politique de l'habitat.

Calendrier prévisionnel

Les instances de partage de l'actualité des projets d'urbanisation sont à mettre en place dès 2026 pour maintenir la dynamique engagée par la révision du POA. Elles auront idéalement lieu à un rythme trimestriel.

Une périodicité est également à définir pour les réunions techniques visant au partage de l'information entre les services habitat et urbanisme de l'intercommunalité.

Les instances de rencontre avec les acteurs de l'habitat sont à mettre en place avant l'échéance de la 1^{re} période triennale du POA.

BUDGET PRÉVISIONNEL

BUDGET PRÉVISIONNEL

Un budget prévisionnel d'un peu plus d'1 million d'euros pour 6 ans

ACTION		MOYENS FINANCIERS	OBSERVATIONS
1	Fluidifier les parcours résidentiels en organisant et soutenant la production locative	300 000 €	Élaboration et adoption d'un nouveau règlement des aides à la production du logement social
2	Favoriser l'accès au logement pour tous les publics		--
3	Apporter une réponse adaptée aux besoins des publics spécifiques	330 000 €	Aide à la reconstruction de la résidence G. Rebuffat 170 K€ Aide à la construction de la résidence Jeunes actifs 152 K€
4	Accompagner les Communes dans la définition et la faisabilité de leurs projets urbains et de construction	300 000 €	12 études x 2500 € 5000 €/ logement issu d'un portage public
5	Réhabiliter et rénover le parc, lutter contre la vacance et décliner le PCAET	70 000 €	Adhésion Asder majorée + étude pré-opérationnelle d'OPAH RU (hors suivi-animation & aide aux travaux à définir par l'étude pré-opérationnelle)
6	Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière opérationnelle	50 000 €	Etude de stratégie foncière opérationnelle
7	Suivre et ajuster la politique de l'habitat	50 000 €	Actions de communication, évènements
8	Constituer et animer les instances et événements permettant de piloter la politique de l'habitat		

1 100 000 €