

Nombre de
membres en
exercice

95

Présents et
représentés

93

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND ANECY

SEANCE du 28 SEPTEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois
Le vingt huit du mois de septembre à dix-huit heures

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE du Grand Anecy, dûment convoqué en séance officielle le vingt deux septembre deux mille vingt-trois, s'est réuni Cap Périaz à Anecy (Seynod) en séance Ordinaire sous la présidence de Frédérique LARDET, Présidente.

Délibération

Date de mise
en ligne

6 OCT. 2023

Déposée en
Préfecture le

5 OCT. 2023

Etaient présents

Jean-Pascal ALBRAN, Etienne ANDRÉYS, Christian ANSELME, Jacques ARCHINARD, Gilles ARDIN, François ASTORG, Olivier BARRY, Isabelle BASTID, Michel BEAL, Alexandra BEAUJARD, Marie BERTRAND, Franck BOGEY, Cécile BOLY, Patrick BOSSON, Bilal BOUCHETIBAT, Stéphane BOUCLIER, Corinne BOULAND, Catherine BOUVIER, Christian BOVIER, Vanessa BRUNO, Pierre BRUYERE, Karine BUI-XUAN-PICCHEDDA, Odile CERIATI-MAURIS, Henri CHAUMONTET, Sandrine DALL'AGLIO, Roland DAVIET, Jean-François DEGENNE, Noëlle DELORME, Joëlle DERIPPE-PERRADIN, Isabelle DIJEAU, Samuel DIXNEUF, David DUBOSSON, Fabienne DULIEGE, Denis DUPERTHUY, Chantale FARMER, Gilles FRANÇOIS, Jean-François GIMBERT, Fabienne GREBERT, Aurélie GUEDRON, Charlotte JULIEN, Marion LAFARIE, Frédérique LARDET, Elisabeth LASSALLE, François LAVIGNE-DELVILLE, Christiane LAYDEVANT, Patrick LECONTE, Claire LEPAN, Karine LEROY, Bruno LYONNAZ, Viviane MARLE, Jean-Claude MARTIN, Christian MARTINOD, Pierre-Louis MASSEIN, Antoine de MENTHON, Catherine MERCIER-GUYON, Thomas MESZAROS, Philippe MORIN, Magali MUGNIER, Michel MUGNIER-POLLET, Alexandre MULATIER-GACHET, Laure ODORICO, Xavier OSTERNAUD, Gérard PASTOR, Marie-Luce PERDRIX, Tony PESSEY, Christian PETIT, Eric PEUGNIEZ, Monique PIMONOW, Christophe PONCET, Agnès PRIEUR-DREVON, Jean-Luc RIGAUT, Marc ROLLIN, Christian ROPHILLE, Didier SARDA, Yannis SAUTY, Nora SEGAUD-LABIDI, Jean-Louis TOÉ, Olivier TRIMBUR

Avaient donné procuration

Frédérique BANGUÉ à Isabelle DIJEAU, Nicole BLOC à Elisabeth LASSALLE, Lola CECCHINEL à Pierre-Louis MASSEIN, Josette CHARVIER à Gilles ARDIN, Martine COUTAZ à Philippe MORIN, Elisabeth EMONET à Gérard PASTOR, Fabien GERY à Nora SEGAUD-LABIDI, Anthony GRANGER à Christiane LAYDEVANT, Ségolène GUICHARD à Roland DAVIET, Benjamin MARIAS à Etienne ANDRÉYS, Patricia MERMOZ à Marie-Luce PERDRIX, Aurélien MODURIER à Xavier OSTERNAUD, Raymond PELLICIER à Pierre BRUYERE, Bénédicte SERRATE à Karine BUI-XUAN-PICCHEDDA, Guillaume TATU à Fabienne GREBERT

Etaient excusé(e)s

Frédérique KHAMMAR, Gilles VIVIAN

Alexandre MULATIER-GACHET est désigné(e) en qualité de Secrétaire de séance

OBJET

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2020-2025 - BILAN À MI-PAROURS

Bruno LYONNAZ, rapporteur

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment son article L.302-3 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° PREF/DRCL/BCBL-2018-066 du 21 décembre 2018 portant approbation des statuts du Grand Annecy et disposant que l'EPCI est compétent en matière d'équilibre social de l'habitat ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n° D-2019-580 du 19 décembre 2019 relative à l'adoption du programme local de l'habitat (PLH) et au dispositif de financement du logement aidé ;

Conformément à l'article L302-3 du code de la construction et de l'habitation, le Grand Annecy doit réaliser un bilan de la mise en œuvre du PLH trois ans après son adoption. Ce bilan doit être communiqué pour avis au représentant de l'État et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Par délibération n° D-2019-580 du 19 décembre 2019, le Grand Annecy a adopté son premier PLH pour la période 2020-2025. Il fixe pour 6 ans un programme de 18 actions et repose sur 3 ambitions affirmées :

- maîtriser le développement de l'offre de logements en cohérence avec le projet d'aménagement du territoire et privilégier la proximité des lieux d'emploi, des services et des infrastructures de transport ;
- réguler le marché foncier et immobilier pour diversifier l'offre de logements et fluidifier les parcours résidentiels, sur un territoire marqué par une tension accrue ;
- requalifier le parc ancien, notamment en termes de performance énergétique, prévenir les situations de fragilités dans les copropriétés et faciliter le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées.

Le bilan à mi-parcours expose l'état d'avancement du PLH dans la période 2020-2022. Il permet de comparer les objectifs annualisés avec les résultats de l'exercice écoulé et de proposer des perspectives d'évolutions pour la seconde période triennale.

Contexte

La première période du PLH a été impactée dès sa première année par la crise sanitaire de 2020. Elle a mis le pays à l'arrêt pendant plusieurs mois et retardé de nombreux projets. Puis les élections municipales ont installé de nouvelles équipes d'élus, nécessitant un temps d'appropriation du PLH.

Par ailleurs, de nombreux facteurs impactent actuellement la production de logements et le marché immobilier à l'échelle nationale. Le Grand Annecy ne fait pas exception : hausse des taux d'intérêt et augmentation des coûts de construction due notamment à la mise en œuvre de la RE2020 et à l'inflation.

Le Grand Annecy élabore actuellement son plan local d'urbanisme intercommunal habitat mobilités bioclimatiques (PLUI-HMB). Il a été prescrit en 2018 et son approbation est prévue fin 2025. Le PLUI-HMB prendra donc la suite du PLH qui se termine en 2025. Ce bilan triennal 2020-2022 servira de base pour élaborer le futur programme d'orientations et d'actions Habitat (POA H) du PLUI.

Bilan et perspectives des principales actions

1. Production de logements

La construction de près de 5.000 logements a été autorisée dans le Grand Annecy entre 2020 et 2022, soit environ 1.700 logements par an. Ce résultat est légèrement supérieur à l'objectif de 1.600 logements par an fixé par le PLH. Il constitue néanmoins une baisse significative par rapport à la dynamique observée dans la décennie précédente où, en moyenne annuelle, plus de 2.400 logements étaient autorisés.

La répartition territoriale de la production a globalement respecté les objectifs du PLH, excepté pour les communes riveraines du lac qui ont du mal à maîtriser leur développement et dépassent les objectifs fixés.

Par ailleurs, cette baisse impacte la production de logements sociaux. Le PLH fixe l'objectif de produire 600 logements sociaux par an, soit 37 % de la production globale. Les résultats montrent que 28 % de la production s'est faite en logements sociaux, parmi 500 logements environ autorisés par an.

Face à la tension sur les marchés immobilier et foncier, les collectivités poursuivent les efforts d'acquisition foncière et de création d'opérations d'aménagement publiques. Ces opérations prévoient une forte part de logements à loyers et prix encadrés. Ainsi, entre 2020 et 2022, 776 logements ont été produits sur du foncier public, dont 50 % de logements sociaux. Par ailleurs, près de 2.500 logements sont en projet dans des opérations d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage publique.

La priorité pour cette deuxième partie de PLH sera de travailler avec les partenaires sur les actions à mettre en place pour relancer la production de logements à loyers et prix encadrés par le code de la construction et de l'habitation.

2. Amélioration du parc privé

Depuis fin 2019, le Grand Annecy développe un programme complet pour améliorer les logements du parc privé, avec différents objectifs :

- rénovation énergétique des logements, maisons individuelles et copropriétés ;
- maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap ;
- création d'une offre locative encadrée ;
- résorption de l'habitat indigne ;
- mise en sécurité des logements soumis au PPRT « dépôt pétrolier de la Haute-Savoie ».

Deux conventions opérationnelles ont été signées avec l'Agence nationale de l'Habitat (ANAH), le Conseil départemental de la Haute-Savoie et Action Logement jusqu'à fin 2024, pour déployer une opération programmée d'amélioration de l'Habitat (OPAH) et un programme d'intérêt général (PIG).

En 2021, une nouvelle convention a été signée avec la Région Auvergne-Rhône-Alpes pour mettre en place le service public de la rénovation énergétique de l'Habitat (SPPEH) sur 3 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2023.

Le bilan des différents dispositifs est très positif avec un dépassement des objectifs d'adaptation de logements (atteint à 168 %) et un bon résultat pour la rénovation énergétique avec 2.381 logements en copropriété (80 % de l'objectif) et 180 maisons individuelles (59 % de l'objectif). La dynamique de rénovation énergétique des copropriétés a été reconnue au niveau national.

L'amélioration du parc privé de logements reste une priorité pour la deuxième moitié du PLH. L'enjeu sera d'intégrer les évolutions nationales des différents dispositifs cités ci-dessus et de continuer à renforcer la dynamique de rénovation énergétique, en réponse au défi climatique.

La priorité pour la période 2023-2025 reste l'élaboration du PLUI-HMB et notamment son volet POA H qui remplacera le PLH à partir de 2026.

Le document présentant l'ensemble des données et le détail des perspectives pour la période 2023-2025 est annexé au présent rapport.

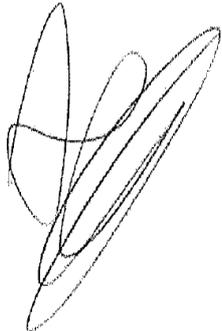
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DECIDE :

- de valider le bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025 ;
- d'autoriser la Présidente à transmettre ce bilan pour avis du représentant de l'État dans le département et du Comité régional de l'Habitat et de l'hébergement.

LA DÉLIBÉRATION A ÉTÉ ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Voix POUR : 93

Le Secrétaire de séance,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Alexandre MULATIER-GACHET

Pour extrait conforme
Pour la Présidente et par délégation,
Le Directeur Général,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized initial 'S' followed by a long horizontal stroke.

Sébastien LENOIR.

**Programme Local de l'Habitat
2020 - 2025
Bilan à mi-parcours**

Septembre 2023

Table des matières

Préambule	1
Introduction	3
Orientation 1 – Organiser le développement par la production maîtrisée de logements	5
Action 1.1 - Traduire et suivre les objectifs territorialisés en tenant compte de l'armature urbaine et la desserte en transports en commun	6
Action 1.2 - Mettre en œuvre une stratégie foncière pour l'Habitat.....	10
Action 1.3 - Renforcer la capacité d'aménagement communautaire.....	12
Action 1.4 - Améliorer la qualité des logements neufs.....	13
Orientation 2 : favoriser le développement solidaire de l'agglomération	14
Volet 1 – Optimiser les conditions de réalisation de l'offre de logements abordables	15
Action 2.1.1 / 2.1.2 - Favoriser la production de logements abordable et accompagner la production de logements locatifs sociaux.....	16
Action 2.1.3 – organiser la définition et la mise en œuvre des critères d'attribution des logements sociaux.....	22
Action 2.1.4 – initier le pilotage de projet de cohésion urbaine et sociale	24
Volet 2 - accompagner les publics spécifiques dans leur parcours	25
Action 2.2.1 - Rendre possible les parcours résidentiels et faciliter le maintien à domicile des séniors et des personnes handicapées.....	25
Action 2.2.2 – Mieux appréhender les besoins en logement des jeunes, renforcer l'offre étudiante	27
Action 2.2.3 – Mieux appréhender les besoins des plus démunis en lien avec les communes.....	30
Action 2.2.4 – innover pour le logement des saisonniers et des travailleurs à revenus modestes ...	32
Action 2.2.5 – développer l'offre adaptée pour les gens du voyage.....	34
Orientation 3 : Améliorer le parc existant	35
Action 3.1 - Mettre en œuvre un programme d'amélioration de l'Habitat	36
Action 3.2 – sensibiliser et accompagner le public dans l'amélioration de l'habitat	39
Conditions de réussite	41
Bilan synthétique	44
Bilan financier	48

Préambule

Par délibération n°2019-580 du 19 décembre 2019, le Grand Annecy a adopté son programme local de l'Habitat pour la période 2020-2025. Ce document est le premier PLH à l'échelle de l'agglomération, créée en 2017 suite à la fusion des 5 intercommunalités (34 communes). Jusqu'en 2019, 5 documents étaient en vigueur. Ce nouveau PLH permet donc la mise en place d'une politique de l'habitat cohérente sur l'ensemble du territoire.

Il fixe pour 6 ans, un programme de 18 actions, et repose sur 3 ambitions affirmées :

- Maîtriser le développement de l'offre de logements en cohérence avec le projet d'aménagement du territoire et privilégier la proximité des lieux d'emploi, des services et des infrastructures de transport. Il existe un enjeu majeur de répartition équilibrée de l'offre nouvelle entre pôles urbains et périurbains, pour préserver l'attractivité du Grand Annecy dans toute sa diversité. Il s'agira *in fine* de s'assurer d'une politique de maîtrise foncière, articulée à des documents d'urbanisme renouvelés.
- Réguler le marché foncier et immobilier pour diversifier l'offre de logements et fluidifier les parcours résidentiels, sur un territoire marqué par une tension accrue. La programmation du PLH tient compte de cet enjeu d'équilibre social, par la promotion d'un habitat diversifié, accessible et durable.
- Requalifier le parc le plus ancien, notamment en termes de performance énergétique, prévenir les situations de fragilités dans le parc en copropriété et faciliter le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées. Il s'agira de soutenir en priorité les opérations de renouvellement urbain, d'acquisition-amélioration et de rénovation énergétique ambitieuses.

Bilan triennal 2020-2022

La réalisation d'un bilan à mi-parcours est une obligation légale permettant d'étudier la mise en œuvre de la politique Habitat sur la période 2020-2022. L'analyse des résultats quantitatifs et qualitatifs est l'occasion de proposer des perspectives d'évolutions pour la seconde période triennale.

Ce bilan a été réalisé avec les communes et les partenaires via l'organisation de 5 ateliers sur les orientations et actions du document. Une trentaine de personnes étaient présentes à chaque atelier.

Contexte

National :

- la crise sanitaire de 2020 a mis à l'arrêt le pays pendant plusieurs mois et retardé de nombreux projets ;
- les élections municipales de 2020 ont amené de nouvelles équipes d'élus dans certaines communes, entraînant un temps d'installation et d'appropriation du PLH par ces nouveaux élus ;
- le contexte actuel de crise et d'inflation perturbe fortement la production de logements et le marché immobilier ;
- la RE2020 a également eu des impacts sur ce PLH, notamment sur la production des logements.

Local : le Grand Annecy est en pleine élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal Habitat-mobilités-bioclimatiques (PLUi-HMB). Ce document a été prescrit en 2018 et son approbation est prévue fin 2025. Le PLUi-HMB prendra donc la suite du PLH qui se termine en 2025. Ce bilan triennal permet également de travailler l'élaboration du futur programme d'orientations et d'actions Habitat (POA H) du PLUi.

- 5 orientations déclinées en 18 actions

CONDITIONS DE REUSSITE

- 1. Poursuivre l'animation des instances de pilotage
- 2. Renforcer l'animation de l'observatoire
- 3. Communiquer et concerter auprès du grand public

ORIENTATION 1 : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT PAR LA PRODUCTION MAÎTRISÉE DE LOGEMENTS

- 1.1 Traduire et suivre les objectifs territorialisés en tenant compte de l'armature urbaine et la desserte en transport en commun
- 1.2 Mettre en oeuvre une stratégie foncière pour l'habitat
- 1.3 Renforcer la capacité d'aménagement communautaire
- 1.4 Améliorer la qualité des logements neufs

ORIENTATION 2 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT SOLIDAIRE DE L'AGGLOMERATION – Optimiser les conditions de réalisation de l'offre de logements abordables

- 2.1.1 Favoriser la production de logements abordables
- 2.1.2 Accompagner la production de logements locatifs sociaux
- 2.1.3 Organiser la définition et la mise en oeuvre des critères d'attributions de logements sociaux
- 2.1.4 Initier le pilotage de projets de cohésion urbaine et sociale

ORIENTATION 2 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT SOLIDAIRE DE L'AGGLOMERATION - Accompagner les publics spécifiques dans leurs parcours

- 2.2.1 Rendre possible le parcours résidentiel et faciliter le maintien à domicile des séniors et des personnes handicapées
- 2.2.2 Mieux appréhender le besoin en logements des jeunes, renforcer l'offre étudiante
- 2.2.3 Mieux appréhender les besoins des plus démunis en lien avec les communes
- 2.2.4 Innover pour le logement des saisonniers et des travailleurs à revenus modestes
- 2.2.5 Développer l'offre adaptée pour les gens du voyage

ORIENTATION 3 - AMELIORER LE PARC EXISTANT

- 3.1 Mettre en oeuvre un programme d'amélioration de l'habitat
- 3.2 Sensibiliser et accompagner le public dans l'amélioration de l'habitat

Introduction

Le Grand Annecy est un territoire hétérogène de 34 communes, avec une ville-centre (Annecy), des communes péri-urbaines et des territoires plus ruraux. Il est composé de 5 entités territoriales : Annecy, la première couronne, les rives du lac, le Pays de Fillière et le Pays d'Alby.

Population

- 213 365 habitants au 1^{er} janvier 2023, dont près de 63% sur la ville d'Annecy (134 101 habitants). Territoire dynamique et attractif, qui attire chaque année de nouveaux habitants. Représente ¼ de la population de Haute-Savoie ;
- Taux de croissance de la population qui se stabilise : 1,3% par an entre 2014 et 2019 ;
- Croissance démographique principalement liée au solde migratoire qui représente les 2/3 des nouveaux habitants. De nombreux départs de la population vers le Nord et le Sud de l'agglomération ;
- Un vieillissement rapide de la population et une répartition spatiale marquée selon les tranches d'âges : l'accroissement des plus de 60 ans est deux fois plus rapide que les moins de 20 ans. Du fait des prix du marché élevés, les populations familiales se retrouvent dans les communes périphériques ;
- La taille moyenne des ménages diminue plus rapidement que le scénario du PLH. En 2019, elle était de 2,12.

Logement

- 110 721 logements en 2019, dont 86% en résidences principales ;
- 7% des logements en résidences secondaires, avec une concentration dans les communes lacustres. Les communes de Bluffy, Duingt, Entrevernes, Menthon-Saint-Bernard, Talloires-Montmin et Veyrier-du-lac présentent plus de 20% de leur parc en résidences secondaires ;
- Un taux de vacance inférieur à la moyenne nationale : 6% ;
- 15% des résidences principales en logements sociaux ;
- 7 communes SRU, qui n'ont pas encore atteint l'objectif de 25% de logements sociaux :
 - Annecy (22%)
 - Epagny-Metz-Tessy (16%)
 - Fillière (5%)
 - Groisy (10%)
 - Poisy (14%)
 - Saint-Jorioz (12%)
 - Sevrier (9%)
- 2 communes carencées sur cette période triennale : Saint-Jorioz et Sevrier ;
- 3 communes proches des 3 500 habitants : Argonay, Chavanod et Villaz.

Marché de l'immobilier

Un marché immobilier dynamique, avec des tensions sur le neuf mais également sur l'ancien rendant difficile le parcours résidentiel des ménages du territoire. Des prix qui ne cessent d'augmenter sur l'agglomération, malgré le contexte national de crise immobilière. Un effet domino sur les communes péri-urbaines et rurales.

- Prix moyen de 5 400 € du m², toutes opérations confondues ;
- Quelques communes en dessous des 4 000 € du m² : Allèves, Cusy, Leschaux, Saint-Félix, Chainaz-les-Frasses, Saint-Eustache et Saint-Sylvestre ;
- Des communes qui dépassent les 6 000 € du m² : Bluffy, Duingt, Sevrier, Veyrier-du-lac et certains secteurs d'Annecy ;
- Des loyers dans le parc locatif privé élevés : 14€/m² en moyenne, variable selon les communes.

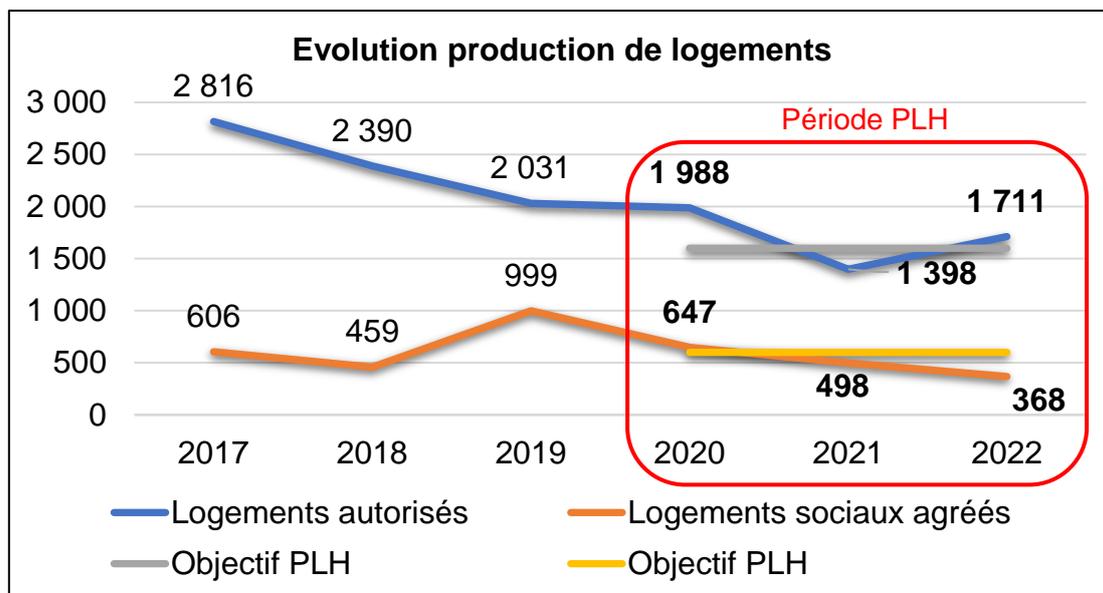
Bilan production de logements 2020-2022

Près de 5 000 logements ont été autorisés sur le Grand Annecy entre 2020 et 2022, soit environ 1 700 logements par an. Cela représente une forte baisse par rapport à la dynamique observée sur la période précédente où plus de 2 400 logements étaient autorisés chaque année.

Ces résultats s'inscrivent dans un contexte national de fort ralentissement du nombre de logements autorisés ces dernières années. Cependant, la baisse constatée sur le Grand Annecy est plus importante. En effet, le nombre de logements autorisés pour 1 000 habitants (7,9) est plus faible que celui du département de la Haute-Savoie (13).

La situation des logements mis en chantier est également en baisse continue, avec environ 1 500 logements commencés par an ces trois dernières années contre 1 780 logements sur la période précédente.

Par ailleurs, cette baisse a un impact sur la production de logements sociaux. Le PLH fixe comme objectif la production de 600 logements sociaux par an, soit 37% de la production. Les résultats montrent que 28% de la production s'est faite en logements aidés, avec environ 500 logements autorisés par an. La baisse de production de ces logements est donc plus accentuée que la production globale.



Sources : Sitadel - programmation DDT74

Orientation 1 – Organiser le développement par la production maîtrisée de logements

- 1.1 Traduire et suivre les objectifs territorialisés en tenant compte de l'armature urbaine et la desserte en transport en commun
- 1.2 Mettre en œuvre une stratégie foncière pour l'habitat
- 1.3 Renforcer la capacité d'aménagement communautaire
- 1.4 Améliorer la qualité des logements neufs

Cette première orientation vise à organiser spatialement le développement du Grand Annecy en s'appuyant sur l'armature urbaine du bassin de vie, notamment déclinée dans le SCOT. Les questions d'aménagement et de localisation du développement sont au cœur de la stratégie communautaire.

Le PLH, à travers sa programmation, défend un développement porté essentiellement par les communes structurantes (près de 80% sur le cœur d'agglomération), en initiant notamment la mise en place d'une stratégie foncière d'agglomération, dont l'un des objectifs sera le renfort de la politique d'aménagement : produire du foncier aménagé en volume.

Le développement de l'offre de logements doit répondre à trois enjeux complémentaires :

- Structuration territoriale et urbaine, pour répondre aux besoins en logement de la population, tout en préservant le cadre de vie ;
- Soutien durable du développement économique local, en proposant une offre de logements adaptée aux besoins et aux capacités économiques des salariés ;
- Rattrapage d'un déficit structurel d'offre locative (tant sociale que libre) face à une très forte tension du marché immobilier.

Rappel des objectifs

- Produire en moyenne 1 600 logements par an pour une croissance démographique entre +1,3 et +1,5% par an ;
- Avoir une production territorialisée en fonction de l'armature urbaine, des lieux d'emploi, des services et des infrastructures de transports ;
- Mettre en place les outils nécessaires pour organiser, maîtriser et spatialiser l'offre de logements ;
- Construire des logements de qualité, qui répondent aux aspirations des habitants.

Action 1.1 - Traduire et suivre les objectifs territorialisés en tenant compte de l'armature urbaine et la desserte en transports en commun

Objectifs

- Rendre le PLH opérationnel en traduisant ses objectifs dans les documents d'urbanisme
- Favoriser la prise en compte des besoins en logements sociaux et abordables
- Assurer la compatibilité SCOT / PLH / PLU et contribuer au nouveau PLUi-HMB
- Veiller à la répartition spatiale de l'offre de logements à la fois équilibrée socialement et proche des transports en commun

Contenu

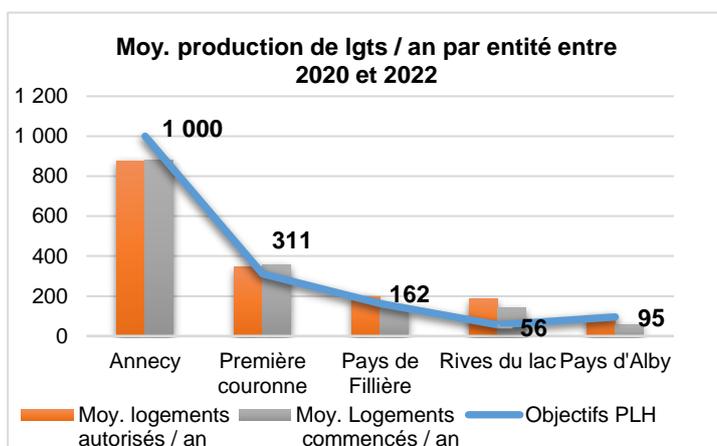
- S'assurer de la compatibilité de chaque PLU avec les objectifs du PLH et territorialiser les objectifs de logements sociaux
- Mener une réflexion pour mieux maîtriser les projets en secteurs pavillonnaires

Dans un souci de cohérence avec les objectifs du SCOT et l'armature urbaine existante, le PLH prévoit 80% du développement sur le cœur d'agglomération et notamment sur Annecy (objectif de 1 000 logements par an), et une préservation des rives du lac (objectif de 4% de la production).

Résultats territorialisation de la production

Les logements autorisés ces 3 dernières années montrent que 72% de la production se fait sur le cœur d'agglomération (Annecy et première couronne). Il est constaté :

- Un ralentissement de la production sur la ville centre avec 876 logements autorisés en moyenne par an, contre 1 393 sur la période précédente ;
- 20% de logements autorisés sur la première couronne ;
- Une production sur les rives du lac nettement supérieure aux objectifs affichés dans le PLH. Une croissance soutenue des années précédentes qui perdure avec un nombre de logements autorisés 3 fois supérieur à l'objectif initial (185 contre 56) ;
- 17% de la production assurée par les Pays de Fillière et d'Alby, qui ont respecté leurs objectifs.



Sources : Sitadel - enquête communes

Entité	Obj. PLH lgts / an		Moy. lgts autorisés / an		Moy. lgts commencés / an	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Annecy	1000	62%	876	52%	878	56%
Première couronne	311	19%	344	20%	358	23%
Pays de Fillière	162	10%	194	11%	139	9%
Rives du lac	56	4%	185	11%	140	9%
Pays d'Alby	95	6%	99	6%	56	4%
Total	1624		1699		1571	

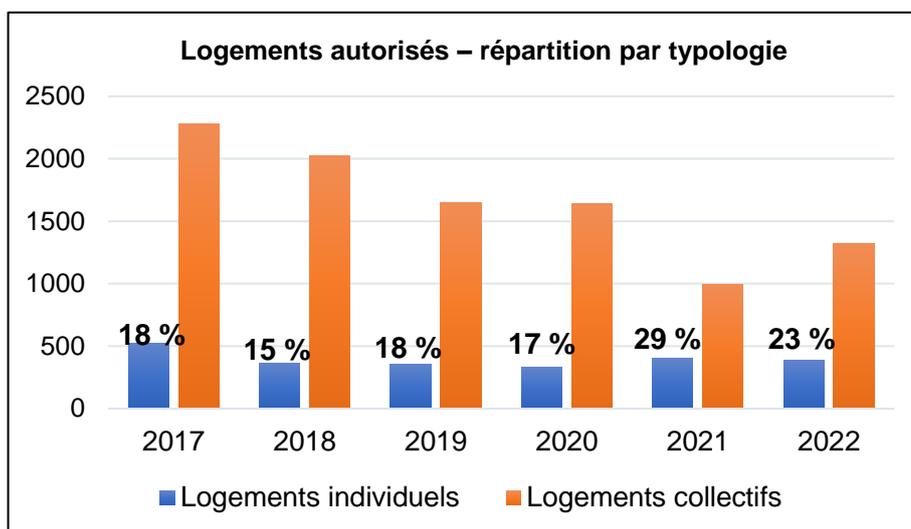
Résultats production par commune

- 12 communes n'ont pas atteint leurs objectifs
- 7 communes ont plus que doublé leurs objectifs, notamment des communes avec un développement important : Argonay, Charvonnex, Saint-Jorioz, Sevrier

	Moy. logements autorisés / an	Moy. logements commencés / an	Rappel obj. PLH lgt / an	Atteinte obj. PLH
Alby-sur-Chéran	10	11	11	94%
Allèves	1	1	2	50%
Annecy	876	878	1 000	88%
Argonay	56	74	25	223%
Bluffy	3	3	5	67%
Chainaz-les-Frasses	11	3	8	133%
La Chapelle-Saint-Maurice	0	0	1	0%
Chapeiry	10	1	6	167%
Charvonnex	43	42	6	722%
Chavanod	69	33	50	137%
Cusy	15	12	18	85%
Duingt	14	14	6	239%
Entrevernes	1	0	1	100%
Epagny Metz-Tessy	145	159	108	134%
Groisy	48	34	47	101%
Gruffy	3	2	11	24%
Héry-sur-Alby	4	1	4	100%
Leschaux	3	1	3	89%
Menthon-Saint-Bernard	9	11	5	173%
Montagny-les-Lanches	5	2	3	178%
Mûres	14	13	3	478%
Nâves-Parmelan	6	2	4	158%
Poisy	58	87	120	49%
Quintal	12	4	5	233%
Saint-Eustache	4	1	3	144%
Saint-Félix	28	12	13	218%
Saint-Jorioz	79	77	11	715%
Saint-Sylvestre	2	1	6	33%
Sevrier	50	29	10	503%
Talloires-Montmin	11	1	4	275%
Fillière	62	38	75	83%
Veyrier-du-Lac	11	2	6	183%
Villaz	35	24	30	116%
Viuz-la-Chiésaz	0	0	13	3%
Total	1 699	1 571	1 623	105%

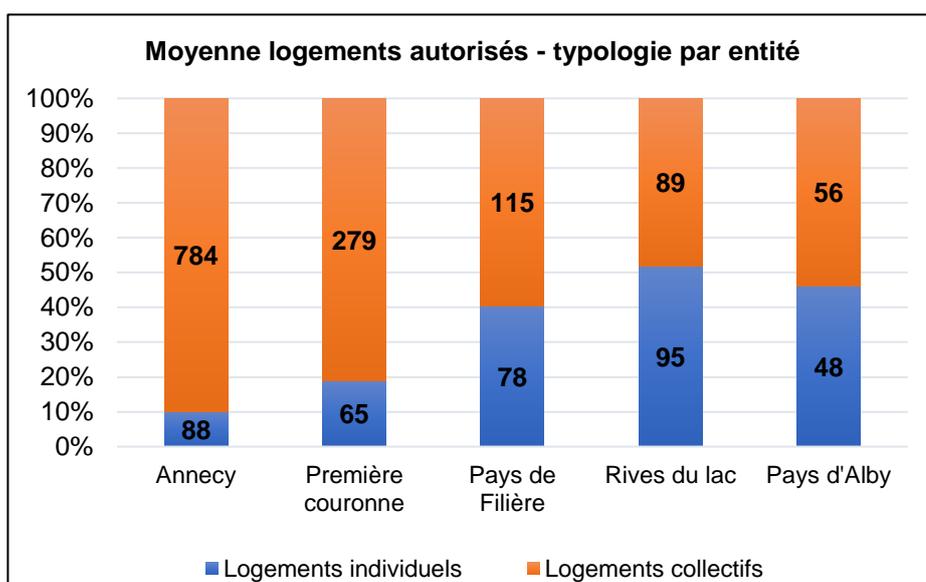
Nature des logements produits

Parmi les 1 699 logements autorisés entre 2020 et 2022, les logements collectifs représentent 77% de ces logements. La part de logements collectifs diminue par rapport aux années précédentes., impactés par la baisse de la production totale. Les logements individuels autorisés restent plutôt stables (environ 370 logements par an). Cela s'explique notamment par la baisse de production sur la ville centre et la forte production dans des communes à dominante d'habitat individuel.



Source : Sitadel - enquête communes

- Moins de 20% des logements autorisés en cœur d'agglomération en maison individuelle. La présence de commerces, de services et de transports en commun dans ce secteur entraîne une plus grande densité des projets.
- Une répartition plus équilibrée sur le reste du territoire, avec une baisse par rapport aux années précédentes, où une forte part de logements autorisés dans ces communes étaient des maisons individuelles. Une part encore trop importante sur les rives du lac (supérieure à 50%).



Sources : Sitadel - enquête communes

Traduction des objectifs dans les documents d'urbanisme

Pour tenir compte des objectifs du PLH, plusieurs communes ont modifié ou révisé leur document d'urbanisme :

- 2 PLU ont été approuvés (Groisy et Fillière - commune déléguée de Saint-Martin Bellevue)
- 7 PLU ont été modifiés ou révisés pour des sujets Habitat : Annecy, Fillière - communes déléguées d'Aviernoz et des Ollières, Sevrier, Saint-Jorioz, Poisy et PLUi du Pays d'Alby.

A l'exception du Pays d'Alby, l'ensemble de ces communes sont concernées par les objectifs SRU. Ces différentes procédures permettent de favoriser la territorialisation des logements et la production de logements sociaux. Le temps de l'adaptation des PLU aux objectifs du PLH entraîne un décalage dans la mise en œuvre de ces objectifs.

PLU	Objet de la modification
Les Ollières (Fillière)	Augmentation de la part des logements aidés de 25 à 30 % aux zones Ua, Ub, 1AUa et 1AUb
Groisy - <i>approbation</i>	25% de logements locatifs sociaux dans les opérations importantes, y compris les réhabilitations
Aviernoz (Fillière)	Augmentation de la part de LLS dans les opérations
Pays d'Alby – Plui	Modification de la répartition des LLS dans les OAP
Sevrier	Augmentation de la part de LLS dans les opérations
Saint Martin Bellevue (Fillière) - <i>approbation</i>	Min. 30% de LLS sur pôle stratégique Min. 25% de LLS dans opérations importantes, y compris réhabilitation
Saint-Jorioz	Augmentation de la part de LLS sur programme en centre urbain et périmètre de mixité sociale (min. 40% de LLS et 20% accession) En zone Ub et Uc, min. 35 % de LLS
Poisy	Instauration d'une nouvelle servitude de mixité sociale
Annecy	Majoration de la part affectée au LLS et aux logements à prix maîtrisé pour l'opération Vallin-Fier

Bilan

Un objectif global de 1 600 logements par an légèrement dépassé avec un ralentissement de la croissance ;

Une forte baisse de la production sur la Ville d'Annecy et des objectifs non atteints pour les rives du lac qui peinent à calmer le développement de leur territoire ;

Une tendance à la baisse du nombre de logements individuels autorisés dans les communes périphériques, qui participent également à la densification de leur territoire via le développement de logements collectifs.

Perspectives

Continuer de suivre la production et accompagner les communes dans leurs projets de logements. Du fait de la procédure en cours d'élaboration du PLUi-HMB, il n'est plus possible de réviser les documents d'urbanisme existants ;

PLUi-HMB : Travailler avec les communes la territorialisation des objectifs affichés. Ces objectifs tiendront compte de l'armature urbaine existante et une réflexion sera menée sur la densification des projets. Le PLUi permettra une plus grande cohérence entre les orientations Habitat et leurs traductions dans le document d'urbanisme.

Action 1.2 - Mettre en œuvre une stratégie foncière pour l'Habitat

Objectifs :

- Mettre en œuvre le plan pluriannuel d'action foncière du Grand Annecy : outil de veille, d'anticipation, de régulation et de maîtrise foncière au service du projet d'aménagement du territoire
- Mobiliser les capacités d'ingénierie et d'accompagnement de l'EPF 74
- Relancer la production de foncier aménagé, support d'une offre nouvelle abordable

Contenu

- S'appuyer sur l'EPF 74 pour la mise en œuvre du plan pluriannuel d'action foncière (PPAF) du Grand Annecy
- Mobiliser la Foncière de Haute-Savoie
- Mettre en place un fonds d'action foncière du Grand Annecy
- Mobiliser l'ingénierie de l'EPF 74, pilotée par la direction Aménagement du Grand Annecy, pour accompagner les communes
- Etudier l'opportunité de négocier une convention-cadre entre la Banque des Territoires et Grand Annecy
- Développer une « culture foncière » partagée entre partenaires et communes

Depuis 2018, le Grand Annecy travaille sur l'élaboration d'un plan pluriannuel d'action foncière (PPAF) avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Haute-Savoie et les communes. L'objectif est de définir une stratégie foncière intercommunale permettant le développement de projets stratégiques dans les communes de l'agglomération.

Après un travail de recensement des fonciers en lien avec les communes, le projet a été temporairement suspendu en 2020 pour plusieurs raisons :

- le changement des équipes municipales a entraîné la modification de certaines priorités identifiées par les nouveaux élus ;
- la prise en compte de la loi climat et résilience d'août 2021 imposant le zéro artificialisation net d'ici 2050 ;
- le travail sur l'analyse de la consommation foncière dans le cadre du PLUi : afin de ne pas avoir d'incohérence avec ce projet, l'élaboration du PAF a été ralentie.

Focus sur l'analyse de la consommation foncière – PLUi-HMB

2020 : travail sur l'identification de l'enveloppe urbaine, suppression des tènements à vocation agricole, naturelle ou forestière qui sont supérieurs à 1 ha

2021 : analyse de la consommation d'espace agricole naturel et forestier (ENAF) entre août 2010 et août 2020

2022 identification des gisements fonciers et de la capacité de densification dans l'enveloppe urbaine. Hiérarchisation des projets, redéfinition de certains périmètres

2023 : Validation des gisements fonciers, définition de leur vocation principale et des sites stratégiques

➔ Analyse de la consommation foncière entre novembre 2020 et novembre 2022 : consommation de 33 ha / an

La production de logements sur des fonciers maîtrisés par les collectivités

L'absence d'un plan d'action foncière n'a pas empêché l'EPF d'intervenir sur le territoire :

- 7 nouveaux portages entre 2020 et 2022 pour des projets Habitat, pour un total de plus de 7 millions d'euros. Ces nouveaux tènements ont été acquis sur les communes de Cusy, Fillière, La Chapelle-Saint Maurice, Poisy et Saint-Jorioz. Cinq communes très différentes en termes de développement.
- Au total, 23 portages Habitat en cours pour une valeur vénale de 18 296 910 €.

La fin de portages fonciers (EPF ou communes) a permis la production de plusieurs logements sur l'agglomération, dont une forte part en logements aidés.

- Annecy : 404 logements dont 130 locatifs sociaux et 28 en accession aidée (39%)
- Charvonnex : 106 logements dont 21 locatifs sociaux (20%)
- Poisy : 56 logements locatifs sociaux
- Menthon-Saint-Bernard : 6 logements locatifs sociaux
- St Jorioz : 51 logements locatifs sociaux
- Sevrier : 28 logements locatifs sociaux
- Viuz la Chiesaz : 86 logements dont 30 LLS et 9 lgts en accession sociale (45%)

Par ailleurs, le Grand Annecy soutient financièrement l'intervention de la Foncière de Haute-Savoie. Bénéficiant du statut d'office foncier solidaire (OFS), cette structure a développé 3 projets de 39 logements en BRS sur les communes d'Argonay, Chavanod, et Epagny-Metz-Tessy. Pour ces opérations, le Grand Annecy a apporté une aide financière de 253 857 €.

Grâce à ces différentes interventions publiques, ce sont 776 logements qui ont pu être produits sur des fonciers maîtrisés dont près de la moitié en logements aidés (logements locatifs sociaux ou accession) et plusieurs opérations en maîtrise d'ouvrage directe (MOD) des bailleurs sociaux.

Bilan

Un constat d'une tension sur le foncier partagé par l'ensemble des acteurs, et une spéculation qui s'étend à toutes les communes de l'agglomération. Une part du foncier trop importante qui fragilise l'équilibre des opérations

Une maîtrise foncière permettant de produire un certain nombre de logements aidés

Un PPAF en cours d'élaboration qui permettra de mettre en place une stratégie foncière intercommunale

Des réserves foncières existantes qui s'amenuiseront dans les années à venir et des budgets limités des communes face au coût du foncier

Perspectives

Valider et mettre en œuvre le PPAF

Réfléchir à un accompagnement financier du Grand Annecy pour l'acquisition de foncier Habitat

Mettre en place un observatoire du foncier

PLUi-HMB : travailler sur les outils du foncier à mobiliser pour produire des logements aidés ainsi que les financements dédiés

Action 1.3 - Renforcer la capacité d'aménagement communautaire

Objectifs

- Favoriser la production foncière publique et/ou négociée pour garantir une mixité sociale et fonctionnelle
- Passer d'une logique opportuniste à une logique de projet urbain
- Augmenter la réalisation d'opérations d'aménagement public pour assurer, en quantité et qualité, la diversité de la production de logements
- Accompagner les communes dans leurs projets de construction de logements sociaux

Contenu

- Offre de service « études urbaines »
- Ingénierie du service Habitat pour le montage d'opérations logement

L'objectif n°6 du projet de territoire Imagine le Grand Annecy : « d'ici 2030, réaliser un tiers des opérations de logements collectifs dans des éco-quartiers initiés par la puissance publique » montre la volonté d'avoir une plus grande maîtrise des opérations d'aménagement.

2 projets d'aménagement sont reconnus d'intérêt intercommunal :

- la ZAC de Pré Billy à Annecy (Pringy) : projet de 900 logements dont 33% locatifs sociaux et 20% en accession sociale. La première tranche du projet est en cours, avec 276 logements en construction dont 36% de logements locatifs sociaux et 14% d'accession. Cette ZAC a été déclarée d'intérêt communautaire en 2012.
- L'opération du centre de Thorens-Glières, commune de Fillière, déclarée d'intérêt communautaire en septembre 2021. Actuellement au stade des études, le projet portera sur le développement de logements avec une forte part de logements aidés.

Par ailleurs, certains grands projets d'aménagement sont maîtrisés par les communes :

- L'opération Vallin Fier à Annecy : projet de 1 050 logements dont la moitié en logements aidés
- La ZAC Crêt d'Esty à Chavanod : projet de 500 logements dont 1/3 en logements aidés

Ces différentes opérations amèneront, à terme, la production de près de 2 500 logements sous maîtrise d'ouvrage publique. Ces résultats sont loin de l'ambition affichée de réaliser 1/3 des opérations de logements collectifs dans des éco-quartiers publics. Ces projets mettent du temps à se développer, l'exemple de la ZAC de Pré Billy déclarée d'intérêt communautaire en 2012 illustre cette situation. Par ailleurs, cela nécessite une importante maîtrise foncière par les communes.

Le service aménagement opérationnel du Grand Annecy propose un accompagnement des communes dans l'étude de l'aménagement des différents sites. Par ailleurs, le service Habitat accompagne régulièrement les communes pour les opérations avec des logements sociaux.

Bilans

Des projets d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage publique permettant de produire une forte part de logements aidés mais un temps long de développement de ces projets d'ensemble.

Une maîtrise foncière compliquée pour les collectivités (cf action 1.2 sur la stratégie foncière).

Perspectives

Poursuivre l'accompagnement des communes dans le développement des projets

PLUi-HMB : en lien avec l'action précédente, mener un travail sur les outils à mobiliser pour favoriser les opérations sous maîtrise d'ouvrage publique

Action 1.4 - Améliorer la qualité des logements neufs

- **Construire autrement pour s'adapter au changement climatique**
- **Améliorer la qualité d'usage des logements neufs**

Contenu

Organiser une conférence sur les nouvelles façons de construire et d'habiter face au changement climatique

Mettre en place un référentiel architectural à proposer à la signature des opérateurs (promoteurs et bailleurs sociaux)

Cette action vise à encadrer davantage la qualité des nouveaux logements construits. Cet objectif se retrouve dans le projet de territoire : objectif n°7 « *élaborer une charte des promoteurs pour maîtriser les opérations d'urbanisme et renforcer la prise en compte de la nature et des paysages* ».

Début 2020, un prestataire a été recruté pour accompagner l'agglomération dans l'élaboration du document et réaliser un benchmark de documents similaires.

Dès fin 2020, la Ville d'Annecy ayant souhaité mettre en place son propre référentiel de qualité de la construction, le travail du Grand Annecy a été mis en suspens pendant cette période.

Depuis fin 2022, la démarche a été relancée avec les maires-adjoints à l'urbanisme des 34 communes.

Le contexte actuel entraîne une pression immobilière forte sur l'ensemble du territoire. Les communes périphériques font face à l'arrivée d'opérateurs venant leur présenter des projets de logements qu'elles parviennent difficilement à cadrer. Ainsi, le travail d'élaboration d'un document guide à destination des élus a été initié sur le Grand Annecy.

L'objectif est de créer un guide d'accompagnement à destination des élus afin qu'ils puissent mieux maîtriser ce qui se développe sur leur territoire et favoriser des logements de qualité.

Par ailleurs, cette action s'inscrit également dans la mise en œuvre du Plan climat, air, énergie territorial 2020-2025 du Grand Annecy. Afin d'adapter les logements aux effets du changement climatique et limiter l'impact des constructions sur le climat, le projet de guide devrait notamment prévoir des préconisations en ce sens.

Pendant cette première période du PLH, en parallèle de l'action portée par le Grand Annecy, deux référentiels ont vu le jour sur l'agglomération :

- Le référentiel Bien construire porté par la Ville d'Annecy
- Le référentiel pour la qualité des constructions en logements collectifs familiaux de l'Union sociale de l'Habitat de Haute-Savoie (rassemblement des bailleurs sociaux).

Bilan

Une volonté des communes de cadrer les projets et la qualité des logements. Un travail partenarial entre les élus qui fonctionne bien.

Perspectives

Mettre en place rapidement ce document pour tester son application pendant 2 ans avant le PLUi-HMB et évaluer les surcoûts potentiels entraînés par les préconisations.

PLUi-HMB : suivant les résultats observés et le retour des communes, intégrer les prescriptions dans le document d'urbanisme intercommunal.

Orientation 2 : favoriser le développement solidaire de l'agglomération

Optimiser les conditions de réalisation de l'offre de logements abordables

- 2.1.1 Favoriser la production de logements abordables
- 2.1.2 Accompagner la production de logements locatifs sociaux
- 2.1.3 Organiser la définition et la mise en œuvre des critères d'attributions de logements sociaux
- 2.1.4 Initier le pilotage de projets de cohésion urbain et sociale

Accompagner les publics spécifiques dans leur parcours

- 2.2.1 Rendre possible le parcours résidentiel et faciliter le maintien à domicile des seniors et des personnes handicapées
- 2.2.2 Mieux appréhender le besoin en logements des jeunes, renforcer l'offre étudiante
- 2.2.3 Mieux appréhender les besoins des plus démunies en lien avec les communes
- 2.2.4 Innover pour le logement des saisonniers et des travailleurs à revenus

Pour le Grand Annecy, le développement solidaire s'entend sous plusieurs angles :

- Développer une offre abordable en accession à la propriété, pour offrir une possibilité de parcours résidentiel complet aux ménages sur le territoire de l'agglomération, retenir les ménages familiaux et actifs dans les secteurs les plus urbains et limiter leurs déplacements.
- Poursuivre les efforts de mixité sociale, notamment dans les communes de plus de 3 500 habitants assujetties à l'article 55 de la loi SRU et permettre à l'ensemble des ménages de réaliser leur itinéraire résidentiel dans l'agglomération.
- Prendre en compte les besoins en logement de publics spécifiques en identifiant des réponses adaptées quand l'offre de logements ordinaires se révèle insuffisante.

Le Grand Annecy recherche aussi un équilibre territorial dans la mise en œuvre de ce développement, tant dans la répartition de l'offre de logements abordables que dans la prise en compte des difficultés sociales les plus prégnantes. Les enjeux de peuplement et de cohésion sociale feront donc l'objet d'une attention particulière.

La présente orientation est déclinée en deux volets :

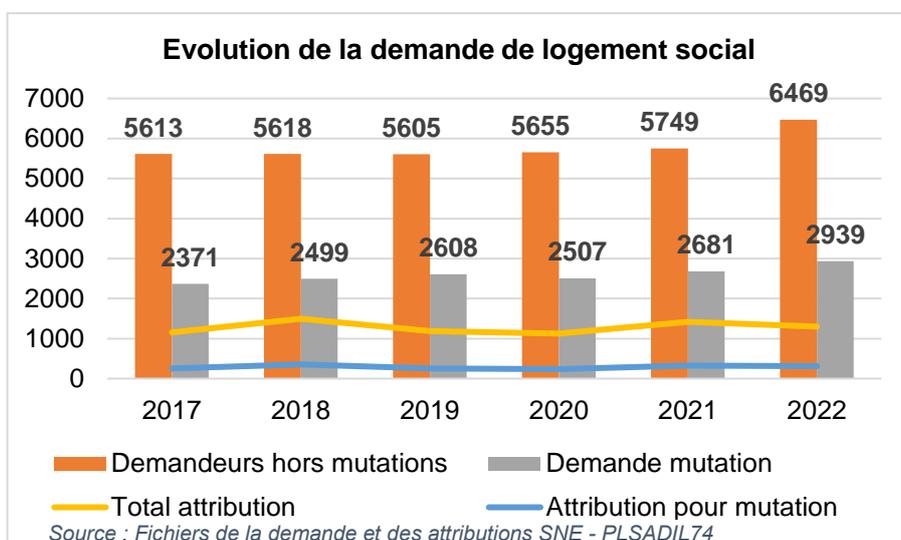
Volet 1 : Optimiser les conditions de réalisation de l'offre de logements abordables

Volet 2 : Accompagner les publics spécifiques dans leurs parcours

Volet 1 – Optimiser les conditions de réalisation de l’offre de logements abordables

Données sur la demande en logement social au 31 décembre 2022 :

- 9 422 demandeurs, plus de 1 000 demandeurs supplémentaires depuis 2020 ;
- 32% des demandeurs de la Haute-Savoie ;
- 80% des demandeurs souhaitant la commune d’Annecy en 1^{er} choix ;
- 30% de demandes en mutation ;
- 60% des demandeurs sous plafond PLAI et près de la moitié sont des personnes seules ;
- 1/3 des demandes enregistrées souhaitant un logement de type 2;
- 18% des motifs pour des logements trop petit et 17% des logements trop chers.



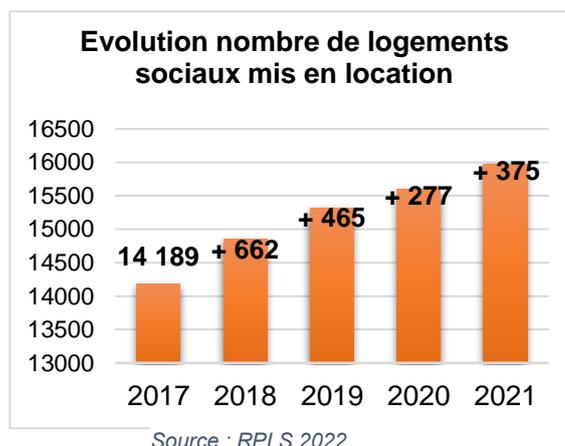
Le nombre de logements attribués ces dernières années est stable, avec en moyenne 1 282 attributions par an, dont 23% pour des mutations.

La tension de la demande est donc de plus en plus forte, avec 6,5 demandes pour une attribution hors mutation, contre 4,9 sur le Département de la Haute Savoie.

Le parc social évolue, mais reste insuffisant pour répondre aux besoins induits par la cherté et la demande.

Au 31 décembre 2021, on comptabilisait 15 936 logements sociaux mis en location :

- Plus de 80% de ces logements se situent dans la ville centre et 9% dans la première couronne.
- Le niveau de loyers est élevé mais varie en fonction des territoires. Pour un T3, les loyers appliqués sur Annecy et la première couronne sont supérieurs à 6,23€ / m².
- 40% de ces logements sont du parc ancien, construits avant 1971
- ¾ du parc répartis entre 2 bailleurs historiques : Haute-Savoie Habitat et Halpades.



La livraison de logements neufs est relativement faible ces dernières années, avec 652 nouveaux logements mis en service entre 2020 et 2021. On observe l’arrivée de nouveaux bailleurs, attirés par les perspectives de développement du territoire.

Action 2.1.1 / 2.1.2 - Favoriser la production de logements abordable et accompagner la production de logements locatifs sociaux

- Optimiser les conditions de réalisation de l'offre de logements abordables
- Tendre vers un rattrapage du déficit de logements au titre de l'article 55 de la loi SRU sur les communes concernées, tout en préservant les pourtours du lac d'Annecy : patrimoine exceptionnel et fondateur de l'identité du bassin de vie, menacé par une urbanisation excessive
- Garantir sur chaque commune une production équilibrée par types de produits et par type de logement (T1, T2...)
- Optimiser les conditions de réalisation de l'offre de logements abordables
- Faciliter l'accession à la propriété sur l'ensemble des communes du territoire pour les ménages disposant de ressources intermédiaires et rémunérés en euros

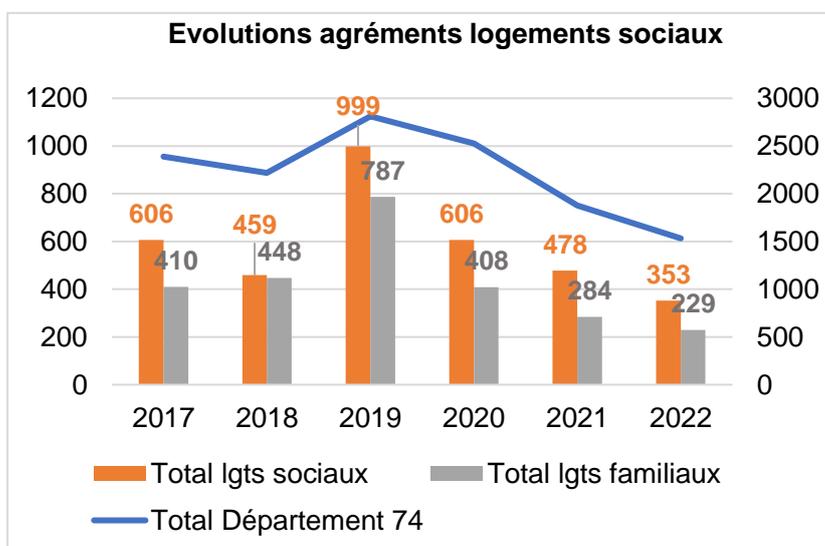
Contenu :

- Mettre en place un dispositif d'aides financières à la production de logements locatifs sociaux
- Renégocier avec les bailleurs des contreparties aux financements de la production de logements locatifs aidés
- Mettre en place un dispositif spécifique d'aides financières à la production de résidences sociales financées en PLAI
- Encourager la production de logements en accession sociale à la propriété (bail réel solidaire - BRS) et Prêt Social Location Accession (PSLA)
- Traduire les objectifs de logements abordables du PLH dans les règlements des plans locaux d'urbanisme et les opérations d'aménagement programmées
- Faciliter la mise en location des logements locatifs sociaux type PLS
- Améliorer la connaissance de la production neuve pour assurer le suivi des différentes gammes de la promotion abordable

Production de logements locatifs sociaux

La tendance est à la baisse du nombre de logements locatifs sociaux agréés en production neuve, avec en moyenne 479 logements agréés chaque année. Cette programmation est inférieure aux objectifs du PLH et entraînera une baisse de logements mis en service d'ici 2025.

Cette production représente 28% de la production globale. Ce résultat est encore insuffisant pour remplir les objectifs du PLH, mais également les objectifs SRU des communes concernées. Fin 2022, il manquait près de 5 500 logements pour atteindre les 25% de logements locatifs sociaux par les communes concernées.



Source: Programmation DDT 74

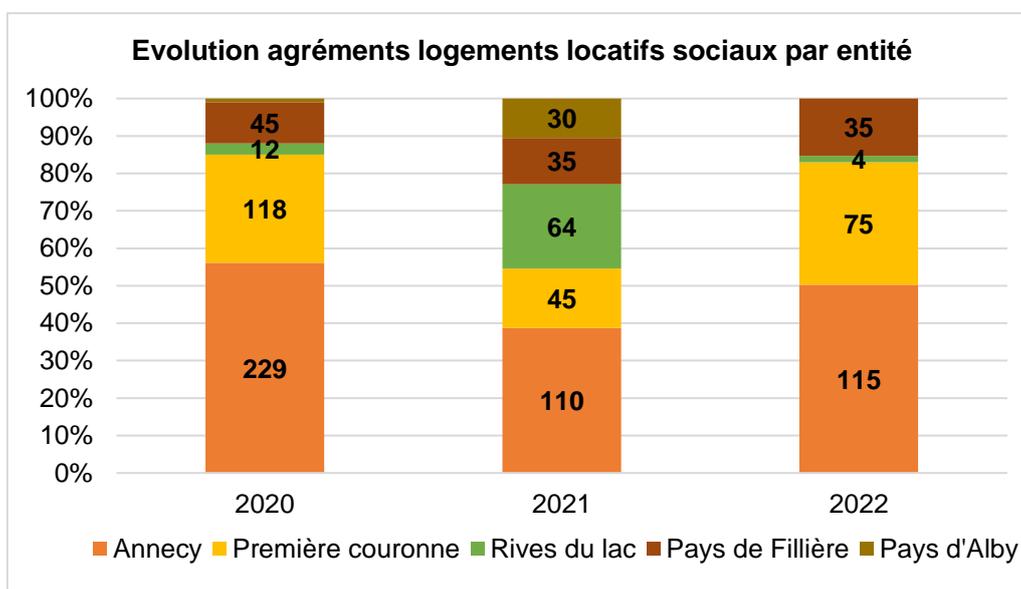
Production de logements locatifs familiaux

Pendant cette première moitié du PLH, les logements destinés à loger des familles ne représentent que 65% de la production avec 921 logements agréés, soit 307 logements par an. Au vu de la pression de la demande, cette faible production ne permettra pas de satisfaire les besoins du territoire et de répondre aux objectifs du PLH.

Il est important de souligner que l'ensemble du territoire participe à cette production de logements :

- 50% des agréments pour Annecy ;
- 26% pour la première couronne ;
- 9% pour les rives du lac ;
- 12% pour le pays de Fillière ;
- 3% pour le pays d'Alby.

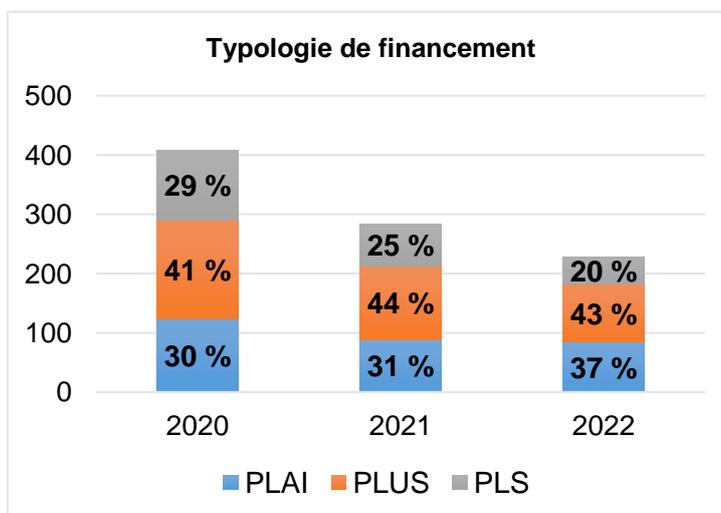
Cette production territorialisée permet de loger des familles sur toute l'agglomération.



Source : Programmation DDT74

Concernant le financement de ces logements, le PLH précise que minimum 30% des logements familiaux doivent être financés en PLAI et maximum 20% en PLS. Le graphique ci-contre montre que les objectifs sont globalement respectés, avec une tendance à la baisse du nombre de logements produits en PLS.

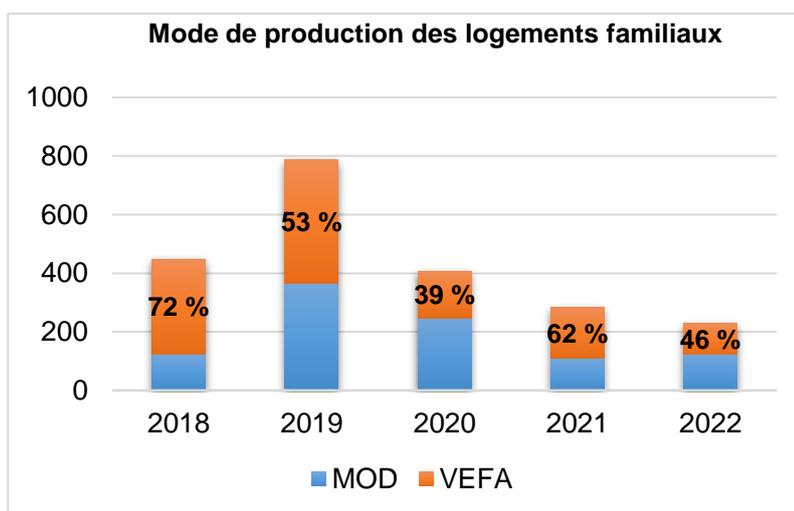
Le Grand Annecy a mis en place une fiche validation à remplir par les bailleurs qui précise le financement des logements ainsi que leurs typologies et leurs surfaces. Les aides financières du Grand Annecy ne sont délivrées que si la commune valide cette fiche et la répartition des logements.



Source : Programmation DDT74

Environ 55% de la production se fait en VEFA (vente en état futur d'achèvement). Cette production fluctue fortement en fonction des années, quelques grosses opérations en maîtrise d'ouvrage directe permettent de faire varier cet indicateur. La moyenne du Grand Annecy est plus faible que celle du Département, où en moyenne 70% de la production se fait en VEFA.

Pour rappel, le PLH prévoit dans son dispositif de financement le versement de subvention pour les opérations en VEFA sous réserve d'un prix plafond de 2 180 € HT / m², stationnement inclus (prix plafond du Département). Depuis 2020, une seule opération n'a pas été subventionnée car elle ne respectait pas ce prix plafond.



Source : Programmation DDT74

Production de logements pour publics spécifiques

531 logements ont été agréés pour des opérations dédiées à des publics spécifiques. Ces logements permettent de développer une offre pour les publics étudiants (action 2.2.1), les plus démunis (cf action 2.2.2) et les personnes âgées ou handicapées (cf action 2.2.3).

Par ailleurs, les logements financés en PLAI adaptés se développent avec 23 logements familiaux agréés depuis 3 ans.

Nombre de logements agréés	2020	2021	2022
résidences sociales	173	185	21
Logements foyers	25	9	8
Logements étudiants	0	0	110
Total	198	194	139

Production de logements abordables

La production de logements abordables permet de venir compléter l'offre en logements aidés pour des ménages au-dessus des plafonds des ressources HLM mais qui peinent à se loger dans le libre et à accéder à la propriété. Le PLH fixe un objectif d'environ 300 logements abordables par an, soit 20% de la production globale.

Sur ces 3 dernières années, près de 125 logements abordables par an ont été autorisés :

- 118 logements en logements locatifs intermédiaires
- 37 logements conventionnés Anah en loyer social ou loyer intermédiaire
- 188 logements en accession sociale
- 76 logements en bail réel solidaire (BRS)

Ces logements se situent principalement sur la Ville d'Annecy et la première couronne.

A noter que le produit BRS se développe sur l'agglomération, les premiers logements ayant été autorisés pendant cette période. Le Grand Annecy finance la production de ces logements à hauteur de 70 € / m² de surface utile pour les communes SRU et 100 € / m² de surface utile pour les communes non SRU.

A l'exception des logements agréés par l'Etat ou financés par le Grand Annecy (exemple du BRS), la production de ces logements est difficile à suivre, les informations mentionnées ci-dessus sont issues des retours des communes.

Bilan financement de la production de logements aidés

Pour accompagner cette production de logements aidés, le Grand Annecy a mis en place un dispositif de financement depuis décembre 2019.

Une enveloppe de 3,6 millions d'euros par an est mobilisée pour financer la construction des logements en PLAI, PLUS, PLS et BRS. Le versement d'une subvention n'est pas dépendant de l'aide financière de la commune mais l'agglomération encourage fortement les communes à apporter une subvention.

Un dispositif spécifique a également été instauré pour financer la production de logements en résidences sociales et en PLAI adaptés.

	Communes SRU (m² SU)	Communes non SRU (m² SU)
PLAI	120 €	170 €
PLUS/ BRS	70 €	100 €
PLS	30 €	40 €
PLAI adaptés et résidences sociales	230 € / m ² SU ou 4.000 € / unité Plafond à 150.000 € / opération	

Entre 2020 et 2022, ce sont 6 636 191 € d'aides qui ont été votées par le Grand Annecy pour soutenir la production de 1 600 logements.

	Nombre logements financés	PLAI	PLUS	PLS	BRS	Total aide votée Grand Annecy	Total aide votée communes	Total aide versée Grand Annecy
2020	348	149	144	55	0	1 221 019 €	1 057 516 €	2 455 567 €
2021	805	366	306	133	0	3 139 586 €	3 009 689 €	987 582 €
2022	447	114	165	95	71	2 175 586 €	1 627 866 €	2 245 738 €
Total	1600	629	615	283	71	6 536 191 €	5 695 074 €	5 688 887 €
		41%	40%	19%				

Source : Tableau bilan Grand Annecy

En 2021, un accord cadre a été signé avec l'USH74, organisme représentant les bailleurs sociaux de Haute-Savoie. Cet accord-cadre rappelle les engagements des bailleurs sociaux, des communes et de l'agglomération pour faciliter et encourager la production de logements sur le territoire.

Bilan

Une production de logements aidés trop faible pour répondre aux besoins du territoire. Des difficultés rencontrées par les bailleurs sociaux pour équilibrer financièrement leurs opérations ;

Plusieurs documents d'urbanisme révisés pour permettre d'augmenter la part de logements aidés dans les secteurs de mixité sociale. Une solidarité intercommunale avec une production de logements aidés sur l'ensemble du territoire ;

Un dispositif de financement qui permet de soutenir la construction des logements sociaux, mais un budget alloué chaque année qui n'est pas entièrement utilisé ;

Une production de logements abordables difficile à suivre en dehors des opérations portées ou financées par le Grand Annecy

Perspectives

Faire évoluer le dispositif de financement afin de soutenir davantage cette production

Poursuivre le travail d'accompagnement des communes pour favoriser le développement du parc social

Mettre en place un observatoire permettant de suivre la production neuve et la production de logements abordables

PLUi-HMB : travailler la territorialisation des objectifs de logements sociaux et les outils à mobiliser pour favoriser leur développement

Rechercher des solutions dans le parc existant pour compléter l'offre neuve via la production de logements dans le diffus

Bilan production de logements sociaux par communes

- Rappel objectifs PLH : 37% de la production totale en logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS et BRS), dont 40% pour les communes SRU

	Moy. logements autorisés 20-22	Moy. logements sociaux agréés 20-22	Rappel Obj. Igts sociaux PLH	% LLS dans prod. globale
Alby-sur-Chéran	10	0	1	0%
Allèves	1	0	0	0%
Anecy	876	331	400	38%
Argonay	56	15	9	28%
Bluffy	3	0	1	0%
Chainaz-les-Frasses	11	1	1	13%
La Chapelle-Saint-Maurice	0	0	0	0%
Chapeiry	10	0	1	0%
Charvonnex	43	7	2	16%
Chavanod	69	15	17	21%
Cusy	15	0	5	0%
Duingt	14	0	1	0%
Entrevernes	1	0	0	0%
Epagny Metz-Tessy	145	50	43	35%
Groisy	48	15	19	31%
Gruffy	3	0	3	0%
Héry-sur-Alby	4	0	0	0%
Leschaux	3	0	1	0%
Menthon-Saint-Bernard	9	2	1	23%
Montagny-les-Lanches	5	0	0	0%
Mûres	14	0	0	0%
Nâves-Parmelan	6	0	1	0%
Poisly	58	12	48	21%
Quintal	12	0	1	0%
Saint-Eustache	4	0	0	0%
Saint-Félix	28	0	2	0%
Saint-Jorioz	79	11	5	14%
Saint-Sylvestre	2	0	1	0%
Sevrier	50	14	4	27%
Talloires-Montmin	11	0	1	0%
Fillière	62	3	30	5%
Veyrier-du-Lac	11	3	2	27%
Villaz	35	13	9	38%
Viuz-la-Chiésaz	5	10	3	
Total	1 699	500	612	29%

Action 2.1.3 – organiser la définition et la mise en œuvre des critères d’attribution des logements sociaux

Objectifs

- Faciliter l’accès au logement des ménages à faibles et très faibles ressources
- Adapter les pratiques aux évolutions de la législation
- Suivre l’évolution et les caractéristiques de la demande locale
- Garantir une information homogène et qualitative aux demandeurs de logement social sur l’ensemble du territoire intercommunal

Contenu

- Animer la CIL et élaborer les documents concernant les objectifs d’attributions
- Elaborer le plan partenarial de gestion de la demande et d’information des demandeurs de logement social (PPGDL) à l’échelle du Grand Anecy

Le Grand Anecy fait partie des EPCI concernés par la mise en œuvre de la réforme des attributions et de la demande portée par les lois ALUR (2014), Egalité et citoyenneté (2017) et ELAN (2018). Dans ce cadre, il doit installer une Conférence intercommunale du logement (CIL) et élaborer les documents relatifs aux orientations en matière d’attributions ainsi que sur la gestion de la demande.

La CIL du Grand Anecy a été installée le 20 février 2019 et rassemble l’ensemble des communes et partenaires habitat et logement du territoire. Deux CIL plénières ont été organisées en avril 2019 et juin 2021.

Un groupe de travail a été créé pour préparer ses travaux. Il est composé de 5 communes (Alby-sur-chéran, Anecy, Epagny-Metz-Tessy, Fillière et Saint-Jorioz), la DDETS, le Conseil Départemental, l’USH74 et les bailleurs sociaux, Action Logement, l’ADIL74 et le SIAO.

Le premier travail de la CIL a été l’élaboration du Plan partenarial de gestion de la demande et d’informations des demandeurs (PPGDL). Ce document a été approuvé par le Conseil communautaire le 21 juin 2021.

Il présente :

- les modalités d’accueil et d’informations des demandeurs,
- les modalités d’enregistrement et de partage de la demande,
- la gestion des publics spécifiques et leur accompagnement social,
- les moyens permettant de favoriser les mutations internes.

Il contient également un système de cotation de la demande rendu obligatoire par la loi ELAN validé par l’ensemble des partenaires. Cette grille de cotation permet de noter les demandes de logement social suivant les critères retenus. Cette note sera affichée dans le Système national d’enregistrement (SNE) et visible par les demandeurs en 2024.

La mise en œuvre de ce PPGDL prend du temps, le Grand Anecy ayant du mal à structurer un lieu d’accueil de niveau 3.

Concernant les objectifs en matière d'attribution, le Grand Annecy n'a pas de quartier prioritaire de la ville. En 2022, 16,79 % des attributions ont été faites à des ménages relevant du 1^{er} quartile. Afin de répondre aux obligations légales de mettre en place une politique d'attribution adaptée et d'élaborer une convention intercommunale d'attribution (CIA), un prestataire a été recruté pour accompagner le Grand Annecy dans l'élaboration du document. Le travail de diagnostic a débuté en janvier 2023.

Fin 2022, un groupe de travail départemental a été constitué avec les EPCI et les partenaires de Haute-Savoie pour préparer le passage à la gestion en flux des réservations de logements. Le Grand Annecy, par son financement à la production de logements sociaux, est considéré comme un réservataire. Jusqu'à présent, l'agglomération ne détient pas de réservations dans le parc des bailleurs sociaux, puisque ses droits sont rétrocédés aux communes. Afin d'accompagner les communes dans ce changement, le Grand Annecy a participé aux travaux sur la gestion en flux.

Bilan

Un PPGDL approuvé en juin 2021 mais des difficultés rencontrées dans la mise en œuvre des lieux d'accueil ;

Un système de cotation validé en phase test dans le SNE depuis début 2023 et qui sera affiché au grand public à partir du 1^{er} janvier 2024 ;

Une bonne dynamique de travail avec les partenaires sur ces sujets.

Perspectives

Continuer le travail sur les attributions, avec une validation des documents courant 2024 ;

Mettre en place le niveau 3 d'accueil et signer la convention relative au service d'information et d'accueil des demandeurs de logement ;

Organiser l'information des demandeurs et la formation des guichets d'accueil ;

Réfléchir à l'actualisation de la grille de cotation pour intégrer la notion de travailleurs essentiels portée par la loi 3DS ;

PLUi-HMB : l'ensemble des documents seront en vigueur au moment de l'approbation du PLUi. Continuer de suivre l'évolution de la demande et des attributions et réaliser les bilans et la révision des documents.

Action 2.1.4 – initier le pilotage de projet de cohésion urbaine et sociale

Objectifs

- Favoriser la mixité sociale partout sur le territoire du Grand Annecy
- Favoriser la cohésion urbaine, sociale et territoriale
- Lutter contre la concentration de la pauvreté

Contenu

- Mise en place d'un service de « médiation citoyenne »
- Contribution à l'élaboration d'un « conseil local de santé mentale »
- Insertion par l'activité économique et par le logement

A ce jour, le Grand Annecy n'a pas encore travaillé sur le développement de cette action.

Il accompagne financièrement l'association d'aide aux victimes et intervention judiciaire (AVIJ) qui propose un accompagnement pour les personnes victimes de délits pénales (violences, menaces, accidents, vol etc...). Des permanences régulières sont assurées sur le territoire à la gendarmerie ou au tribunal.

Par ailleurs, la Ville d'Annecy expérimente depuis 2022 la mise en place d'un Conseil local de santé mentale en lien avec l'ARS74 et le Centre hospitalier Annecy Genevois. Il s'agit d'un espace ressources et collaboratif permettant de relayer des informations utiles aux professionnels et particuliers en matière de santé mentale. Le projet réunit plusieurs acteurs : élus, professionnels, habitants, associations. Plusieurs groupes de travail sont constitués pour travailler sur des thématiques en lien avec le sujet.

Bilans et perspectives

Une réflexion à mener sur l'orientation à donner à cette action.

Définir le rôle de l'agglomération sur ce sujet et notamment la manière de structurer les différents dispositifs existants en lien avec ces thématiques.

Volet 2 - accompagner les publics spécifiques dans leur parcours

Action 2.2.1 - Rendre possible les parcours résidentiels et faciliter le maintien à domicile des séniors et des personnes handicapées

Objectifs

- Offrir des solutions de logement adaptées aux besoins des personnes âgées
- Aider les personnes âgées et handicapées à adapter leurs logements
- Soutenir les copropriétés pour la mise en accessibilité de bâtiments existants
- Prendre en compte les besoins en logements accessibles des personnes handicapées

Contenu

- Favoriser le développement de logements adaptés aux personnes âgées autonomes
- Soutenir les projets d'habitat innovants pour les séniors ou les personnes handicapées
- Soutenir les projets d'adaptation de logements des personnes âgées et handicapées pour leur maintien à domicile
- Améliorer la prise en compte des besoins en logement des personnes handicapés

Le territoire du Grand Anancy fait face à un important vieillissement de sa population. Les personnes âgées de plus de 75 ans représentent 10% de la population totale. C'est la part de la population qui augmente le plus rapidement avec un taux de croissance de 2,4% entre 2014 et 2019. A titre d'exemple, cette population augmente deux fois plus vite que la population âgée de moins de 20 ans.

Maintien à domicile

Depuis fin 2019, le dispositif « Avec l'âge, j'aménage mon logement » est en place sur l'agglomération. Il vise à favoriser le maintien à domicile et l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, via l'accompagnement gratuit de ménages et le financement de travaux. Il s'adresse aux ménages modestes et très modestes (conditions de ressources), âgées de plus de 60 ans ou aux foyers comprenant une personne en situation de handicap. Les travaux portent par exemple sur l'installation d'une douche en remplacement d'une baignoire, la mise en place de sièges adaptés ou de barres d'appuis.

Ce dispositif est programmé jusqu'à fin 2024, dans le cadre du développement de l'orientation programmée de l'amélioration de l'Habitat (cf orientation 3). Pour accompagner les propriétaires, le Grand Anancy apporte une aide financière jusqu'à 2 000 € par logement. Ces subventions peuvent se faire en complément des aides de l'Anah et des autres partenaires financiers. Le conseil et l'accompagnement sont réalisés par l'opérateur Soliha.

Sur la période 2020 – 2022, ce sont 227 visites à domicile qui ont été réalisées et 155 dossiers de travaux déposés pour un financement total du Grand Anancy de 105 100 €. Pour rappel, le PLH fixe un objectif de 100 dossiers déposés par an, il est donc atteint à 168 %.

Concernant la mise en accessibilité des bâtiments, ce volet peine à se développer. Actuellement aucun dossier n'a fait l'objet d'un accompagnement. Il s'agit souvent de travaux avec de lourdes charges (exemple : installation d'un ascenseur) ou techniquement complexes (faisabilité, emprise sur le domaine public...), que les copropriétés ne souhaitent pas ou ne peuvent pas engager. Il convient donc d'étudier quel accompagnement spécifique ou dispositif pourrait permettre d'accompagner la mise en œuvre de ces travaux.

Production de nouveaux logements

Le nombre de places en structures dédiées a faiblement évolué sur la période 2020-2022 :

- 26 places supplémentaires créées dans l'EHPAD du Grand Chêne à Annecy (Seynod)
- Les associations Arche et ADIMC74 ont respectivement créées 17 logements et 9 logements à Annecy et Veyrier-du-Lac, permettant d'accueillir des personnes en situation de handicap.

Ces structures font face à un problème de personnel qui entraîne la fermeture de certaines places. Les taux d'occupation ne sont donc pas à 100% dans ces établissements.

Projets innovants

Des projets en expérimentation sur le territoire permettent de proposer une autre offre en logement pour ces publics :

- Le CIAS du Grand Annecy s'occupe de deux résidences « foyers-soleil » sur Annecy. Il s'agit de 51 logements dans des opérations de logements sociaux et destinés aux personnes âgées de plus de 60 ans avec des revenus modestes (inférieurs au plafond de revenus HLM). Le dispositif va évoluer en 2023 afin de mettre en avant le côté inclusif du projet. Des parties communes vont être créées et une personne recrutée pour favoriser le lien social entre les personnes âgées et proposer des activités.
- Le Grand Annecy accompagne l'association Sesame (anciennement la Tournette) dans la mise en place du dispositif 1 toit 2 générations sur le territoire. Ce dispositif vise à mettre en relation des jeunes de moins de 30 ans avec des personnes âgées dans le but de créer des cohabitations intergénérationnelles. Pour le jeune, cela lui permet d'avoir un logement à bas loyer. Pour la personne âgée, cela lui permet d'avoir un complément de revenus ainsi qu'une présence rassurante chez elle. Le projet permet chaque année de créer quelques cohabitations, environ 8 par an, mais fait face à la difficulté d'adhésion des personnes âgées à ce mode d'habitat.

Bilans

Des projets en cours pour le logement des seniors et personnes handicapées : maintien à domicile fonctionne bien, développement de nouvelles places en structures dédiées, évolution de l'habitat innovant

Un besoin d'accroître la communication sur les dispositifs existants, notamment en participant à des événements dédiés pour ces publics

Des difficultés en ressources humaines avec un manque de personnel soignant

Perspectives

Analyser les difficultés rencontrées dans la mise en accessibilité des immeubles pour trouver des solutions

Améliorer la communication sur le dispositif « avec l'âge, j'aménage »

PLUi-HMB : continuer de travailler sur les solutions d'habitat innovant pour ces publics et étudier la possibilité d'instaurer un zonage spécifique pour le développement de structures dédiées

Action 2.2.2 – Mieux appréhender les besoins en logement des jeunes, renforcer l’offre étudiante

Objectifs

- Améliorer la connaissance des besoins en logement des jeunes (étudiants, alternants, jeunes en insertion...) en renforçant les partenariats existants
- Poursuivre les efforts en matière d’orientation des publics et de lisibilité de l’offre dédiée
- Promouvoir la construction de nouvelles résidences dédiées aux jeunes (étudiants, alternants, jeunes en insertion)

Contenu

- Mettre en place un dispositif d’observation des publics jeunes et de leurs besoins en logement
- Poursuivre le partenariat avec la centrale logement étudiant
- Soutenir la construction de résidences pour jeunes

En septembre 2022, 10 762 étudiants étaient recensés dans les formations proposées sur l’agglomération, soit une augmentation de 1 060 nouveaux étudiants par rapport à la rentrée 2019. Certains secteurs perdent des étudiants, notamment les sciences et technologies, l’informatique et la section Commerce, tourisme et International. A l’inverse d’autres secteurs sont en pleine expansion comme l’économie, la gestion et la finance ou bien le marketing et la communication. La plupart des formations se situent sur la commune d’Annecy qui concentre 80% des étudiants, notamment du fait de la présence du Campus universitaire d’Annecy-le-Vieux.

La hausse de ce nombre d’étudiants entraîne donc des besoins en logements conséquents.

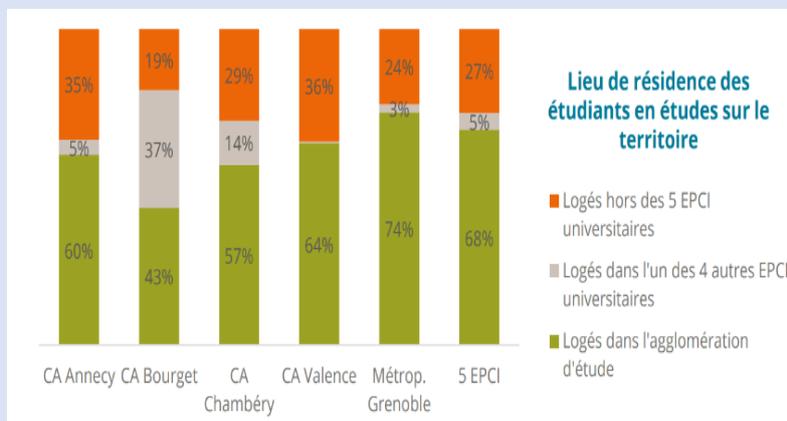
Observatoire territoriale du logement étudiants (OTLE)

Depuis 2019, le Grand Annecy est membre de l’observatoire territoriale du logement étudiant (OTLE) du sillon alpin. Cet observatoire de l’Agence d’Urbanisme de Grenoble porte sur les territoires d’Annecy, le Bourget du lac, Chambéry, Grenoble et Valence, pour une durée initiale de 5 ans (2019-2024).

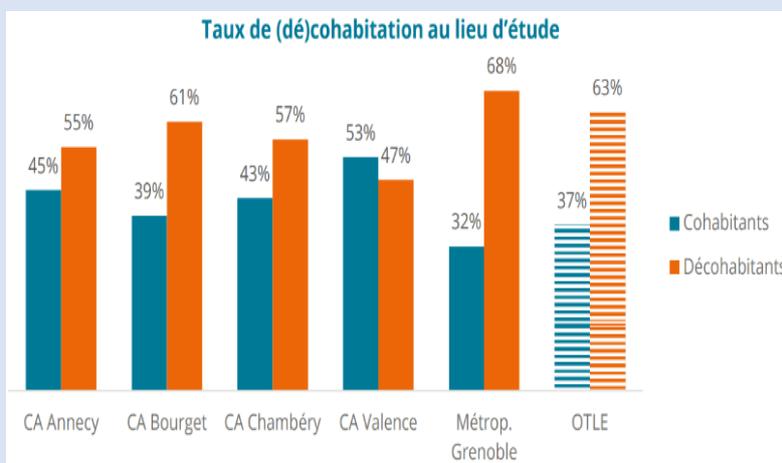
Il permet d’obtenir des données sur l’offre et la demande en logements étudiants, le profil des étudiants, les niveaux de loyers appliqués. Chaque année, l’OTLE produit un rapport annuel avec un cahier par territoire.

Focus sur l'OTLE du Sillon Alpin – exemple de données

L'analyse du lieu de résidence des étudiants permet de remarquer qu'il y a une forte part d'étudiants de l'agglomération qui sont logés en dehors du territoire (35%). Cette proportion est liée à la proximité des Communautés de communes Fier et Usses et Rumilly-Terre de Savoie dont beaucoup d'étudiants sont issus. Cela entraîne donc un flux domicile / lieu d'étude important chaque jour.



45% des étudiants sont cohabitants, c'est-à-dire qu'ils vivent chez leurs parents. Ce ratio assez élevé par rapport aux autres territoires (moyenne de 37% à l'échelle de l'OTLE) et est à mettre en lien avec le graphique ci-dessus.



Production neuve de logements étudiants

- 131 logements dédiés aux étudiants ou jeunes agrées à Annecy entre 2020 et 2022 dont 95 logements CROUS sur le campus d'Annecy-le-vieux
- De nombreux projets de développement à l'étude :
 - 300 logements étudiants en résidence CROUS au campus
 - 350 logements dans des résidences privées
 - 150 logements portés par la résidence Pré Saint Jean au campus

Il existe actuellement 17 structures dédiées proposant 1 491 places pour les étudiants sur l'agglomération. Dans les années à venir, ce nombre devrait augmenter de 781 places en lien avec les projets pour jeunes et étudiants en développement cités ci-dessus. Certains foyers jeunes sont également sur le point d'être rénovés, c'est notamment le cas du foyer jeune travailleur de Novel.

Le CROUS alerte régulièrement sur la situation du Grand Annecy, qui présente une offre publique trop faible. Les projets portés par le CROUS répondront donc à un réel besoin du territoire.

Pour accompagner la production de ces logements, le Grand Annecy a la possibilité de co-garantir les emprunts pour les projets portés par les bailleurs sociaux depuis 2022. Par ailleurs, le dispositif de financement en vigueur prévoit une aide à la construction pour les logements financés en PLAI, PLUS et PLS.

Production de logements dans le diffus

Au-delà des structures dédiées, une forte part d'étudiants trouve à se loger dans le parc privé. Le Grand Annecy soutient financièrement plusieurs initiatives pour faciliter la mise en relation des propriétaires et étudiants :

- La plateforme centrale logement étudiant portée par la Ville d'Annecy et financée par le Grand Annecy et le Département de la Haute-Savoie recense les offres de location meublée de particuliers disponibles pour les étudiants. Cette plateforme permet de proposer chaque année environ 900 logements à la location, dont une forte part en colocation. A noter que pour pouvoir présenter leur logement sur cette plateforme, les propriétaires doivent s'engager à respecter un loyer plafonné.
- L'association Sésame porte deux dispositifs en lien avec le logement des jeunes. Le dispositif 1 toit 2 générations (cf action 2.2.1) et Form'toit, plateforme numérique régionale visant à aider les alternants à leur arrivée sur un territoire. Un accompagnement physique, complémentaire à la plateforme, est proposé par l'association.

Par ailleurs, le Grand Annecy et ses communes portent une réflexion pour encadrer d'avantage la mise en location des logements meublés via les plateformes numériques type Airbnb. L'objectif est de proposer une partie de ces logements à d'autres publics nécessitant de se loger sur l'agglomération.

Bilan

Un observatoire en place qui permet d'avoir des données à jour sur le logement étudiant ;

Des projets de nouveaux logements en cours mais une difficulté dans le montage des opérations ;

Un partenariat avec les acteurs du territoire renforcé ;

Perspectives

Analyser les effets de la mise en place de la politique d'encadrement des meublés de tourisme qui pourrait permettre de capter des logements pour ces publics ;

Continuer le travail engagé avec les communes et les partenaires pour développer des logements dans le neuf et l'existant en portant une attention particulière à l'équilibre financier des opérations ;

Poursuivre l'observation et veiller à ce que les niveaux de loyers appliqués dans les nouvelles structures soient abordables;

PLUi-HMB : réfléchir au développement d'autres formes d'hébergement pour ces publics et favoriser leur parcours résidentiel

Action 2.2.3 – Mieux appréhender les besoins des plus démunis en lien avec les communes

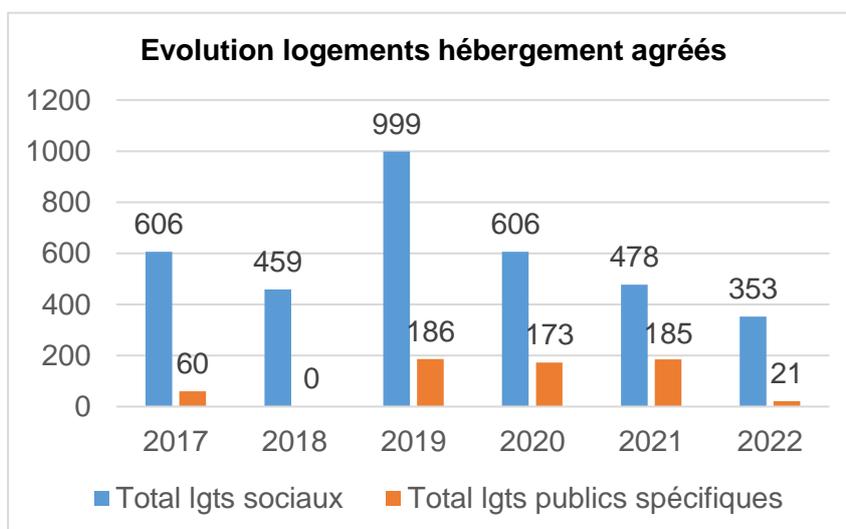
Objectifs

- Continuer à accompagner la production de structures d'hébergement adaptées aux besoins des ménages et des personnes les plus modestes
- Améliorer le travail de réseau sur le territoire, dans une logique d'efficience des dispositifs existants.

Contenu

- Mettre en place un dispositif spécifique d'aides financières à la production de résidences sociales financées en PLAI
- Développer l'offre de « PLAI adaptés »
- Soutenir le développement de l'intermédiation locative
- Organiser le partenariat avec le SIAO du bassin annécien pour améliorer la connaissance des besoins

Entre 2020 et 2022, 379 logements en résidences sociales ont été agréés sur l'agglomération. Ces logements représentent 26% du nombre total de logements agréés sur la période. Ils sont principalement liés aux opérations de démolition – reconstruction de l'offre existante portées par Adoma.



Source : Programmation DDT74

Les logements en PLAI adapté se développent avec 23 logements familiaux financés sur cette période, ce qui représente 2% de la programmation des bailleurs sociaux. Ces logements sont en majorité sur Annecy, mais également sur Argonay, Charvonnex, Epagny-Metz-Tessy, Groisy et Poisy. A ceux logements s'ajoutent 25 logements PLAI adaptés financés dans les résidences sociales.

Pour accompagner la production de ces logements destinés à des publics fragiles à très fragiles, le Grand Annecy a voté un dispositif de financement particulier à hauteur de 230 € / m² de SU ou 4 000 € / unité avec une aide plafonnée à 150 000 € par projet.

Fin 2022, 265 816 € d'aides ont été votées pour accompagner la construction d'une résidence sociale et de logements PLAI adaptés. Les autres projets seront financés dans la seconde période du PLH.

Travail sur les besoins en logement pour ces publics

Un groupe de travail composé par la DDETS, le Grand Annecy, la Ville d'Annecy et les opérateurs a été mis en place pour réfléchir aux besoins en places d'hébergement sur le bassin annécien.

Actuellement, le territoire comporte :

- 652 places d'hébergement
- 1 797 logements en résidences sociales et pensions de famille
- 90 logements d'insertion
- 103 places en espaces temporaires d'insertion.

Les opérations de démolition-reconstruction des foyers ADOMA vont entraîner une baisse du nombre de places proposées en résidence sociale. Il est nécessaire de trouver une solution pour reconstruire une offre de 160 places.

L'offre en hébergement est pour la plupart gérée par des associations dans des bâtiments vétustes ou avec des baux précaires. Il est aussi nécessaire de réfléchir à des solutions pour reconstituer une offre d'accueil pérenne et digne pour ces publics.

Bilan

Des projets de logements en résidences spécifiques ;

Un développement d'une offre en PLAI adaptés sur plusieurs communes ;

Des ressources associatives et professionnelles suffisantes sur le territoire ;

Une participation du Grand Annecy aux travaux en cours sur les besoins en logement pour reconstituer une offre pérenne et complémentaire.

Perspectives

Rechercher avec les communes des terrains pour accueillir ce type de structure ;

Faire évoluer le dispositif de financement de ces logements, afin de permettre aux opérateurs d'équilibrer leurs opérations ;

Continuer de suivre la production des logements en PLAI adaptés, les bailleurs devant s'engager à réaliser 4% de leur programmation annuelle via ce financement ;

PLUi-HMB : Réfléchir à la territorialisation de la production de ces logements et cibler des fonciers dans le zonage du document. Réfléchir à la solidarité intercommunale sur ces projets

Action 2.2.4 – innover pour le logement des saisonniers et des travailleurs à revenus modestes

Objectifs

- **Contribuer au développement économique du territoire par une meilleure réponse aux besoins en logement de tous les salariés**

Contenu

- Définir et mettre en œuvre une convention pour le logement des saisonniers à l'échelle du lac d'Annecy
- Conduire un projet expérimental de résidence pour salariés en mobilité
- Expérimenter le dispositif « louer pour l'emploi » et le « bail mobilité »
- Etudier l'opportunité de rassembler plusieurs projets de plates-formes numériques pour le logement dans un outil unique

Convention pour le logement des saisonniers

Le logement des saisonniers reste une problématique importante du territoire. La situation géographique de l'agglomération entraîne une forte pression touristique l'été, mais également l'hiver, et donc un besoin en logements saisonniers toute l'année.

En 2020, une convention pour le logement des travailleurs saisonniers du lac d'Annecy a été signée entre le Préfet, le Département de Haute-Savoie, le Grand Annecy, les communes riveraines du lac, Action logement et l'Office de Tourisme du Lac d'Annecy.

Le programme d'actions se décline en 6 axes :

- Améliorer l'information des saisonniers et propriétaires bailleurs sur les dispositifs existants
- Lancer un outil numérique de mise en relation des bailleurs et travailleurs saisonniers
- Réfléchir à la création d'une résidence dédiée aux saisonniers
- Veiller à l'évolution et mieux identifier les situations de mal-logement
- Créer un réseau de partenaires

Résidence mobilité

Afin de répondre aux besoins des nouveaux salariés du territoire rencontrant des difficultés à se loger, un travail a été mené en lien avec la Ville d'Annecy, Action Logement et le bailleur 3F résidences pour développer une résidence mobilité à Annecy.

Ce projet de 70 logements (63 T1 et 7 T1 bis) et de locaux communs proposera une solution de logements temporaires pour les salariés du privé, leur laissant ainsi le temps de trouver un logement après leur prise de poste. Ils seront accompagnés par Action Logement.

Le projet se concrétisera pendant la seconde partie du PLH. A noter que le Grand Annecy a répondu favorablement à la demande d'aide financière pour équilibrer l'opération apportant ainsi une subvention totale de de 397 257 €.

Partenariat avec Action Logement

Action Logement est un partenaire important du Grand Annecy dans la mise en œuvre de la politique Habitat. Deux dispositifs portés par la structure sont soutenus par l'agglomération :

- Garantie Visale : s'applique aux personnes de moins de 30 ans ou aux salariés plus âgés sous conditions. Pour faciliter l'installation de personnes arrivant sur le territoire, cette garantie est proposée aux propriétaires bailleurs et aux locataires. Depuis 2020, 2 070 garanties Visale ont été accordées. Parmi les bénéficiaires, la moitié sont des étudiants, 35% des salariés et 12% des personnes sans emploi.
- Louer pour l'emploi : il s'agit d'un contrat de sécurisation du bien entre le propriétaire et Action logement. En contrepartie d'une mise en location du bien sous loyer plafonné à un salarié du privé, Action Logement se porte garant des éventuelles frais (dettes de loyer, dégradations) et propose une aide aux travaux de rénovation énergétique. En 2022, ce sont 10 contrats de sécurisation et rénovation qui ont été signés. Fin 2022, le dispositif a été mis en suspens par Action logement en attendant la signature de sa nouvelle convention pluriannuelle avec l'Etat.

Mobibail - expérimentation du bail mobilité

En mars 2021, le Grand Annecy a lancé l'expérimentation d'une plateforme numérique « Mobibail ». L'objectif est de capter des meublés de tourisme qui ne sont pas loués à l'année pour compléter l'offre de logements disponibles à la location classique. Les logements présentés sur cette plateforme sont destinés à des étudiants, stagiaires, alternants, saisonniers ou salariés en mobilités de moins de 30 ans éligibles au bail mobilité.

Cette plateforme est l'occasion de tester l'application du bail mobilité, créé par la loi ELAN de 2018. La spécificité de ce bail est que la durée de location, inscrite dans le document, ne peut être supérieure à 10 mois. Pour le bailleur, c'est la certitude qu'il récupérera son bien à la fin de la durée du bail. Pour le locataire, cela lui assure d'avoir un logement sur la durée dont il a besoin.

Travail avec les partenaires

Plusieurs dispositifs existants sur le territoire visent à capter des logements du parc privé pour les mettre en location auprès de public-cible (étudiants, alternants, salariés). Un groupe de travail a été créé en 2022 avec Action Logement, l'association Sesame, la centrale logement étudiant d'Annecy et Soliha pour réaliser une plaquette, à destination des propriétaires bailleurs, présentant l'ensemble des dispositifs d'accompagnement existants. Le propriétaire peut ainsi orienter la location de son logement vers le dispositif qui correspond le mieux à ces besoins. Cela permet d'avoir une meilleure lisibilité de l'offre présente sur le territoire.

Bilan

Des partenariats qui fonctionnent bien avec l'ensemble des acteurs

Des projets en cours permettant de développer des solutions de logements pour ces publics : résidence mobilité, « mobibail », dispositifs Action Logement

Perspectives

Renforcer et structurer les partenariats existants ;

Réaliser un bilan de l'expérimentation « mobibail » ;

Travailler sur la mutualisation de l'offre pour les saisonniers avec les structures dédiées aux logements étudiants en période estivale

Action 2.2.5 – développer l'offre adaptée pour les gens du voyage

Objectifs

- Répondre aux exigences du schéma départemental des gens du voyage
- Poursuivre les modalités de gestion des équipements d'accueil en vigueur

Contenu

- Accroître l'offre de terrains familiaux pour familles sédentarisées
- Consolider la gestion de l'aire d'accueil d'Epagny-Gillon
- Accueillir les grands passages sur une aire temporaire en 2020

Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Haute-Savoie 2019-2025 oblige le Grand Annecy à adapter et développer les structures permettant l'accueil de ces publics.

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce schéma, le Grand Annecy doit créer :

- 56 places en terrain familial
- 15 places en aire d'accueil ;
- une aire de grands passages de 150 places permettant d'accueillir les grands groupes se rassemblant pendant la période estivale.

Il doit également réhabiliter le terrain d'Argonay et 2 terrains d'Annecy (Cran Gevrier et Seynod).

Sur la période 2020-2022, 6 places supplémentaires ont été créées sur le terrain familial d'Epagny-Metz-Tessy et 10 places supplémentaires à Saint-Jorioz.

Par ailleurs, le site d'Annecy-Seynod a été rénové en 2019 et un bloc sanitaire a été installé sur le site d'Argonay.

Les autres obligations n'ont pour le moment pas été mises en œuvre. Le Grand Annecy continue à la recherche de terrains en lien avec les communes pour accueillir les infrastructures nécessaires.

Concernant l'aire de grands passages, le Grand Annecy a aménagé une aire temporaire pour 2020 et 2022.

Deux personnes sont en charge des gens du voyage au sein du service Habitat, elles assurent la gestion des équipements existants ainsi que le développement des nouveaux projets en lien avec les communes.

Bilans et perspectives

Des difficultés dans la mise en œuvre du Schéma départemental

Peu de terrains fléchés pour l'accueil des gens du voyage dans les PLU existants

Un travail avec les communes pour trouver des fonciers permettant de réaliser les places supplémentaires en terrain familial et pour l'aire de grand passage

PLUi-HMB : Mettre un zonage spécifique pour cibler des terrains compatibles avec l'accueil de ces projets.

Orientation 3 : Améliorer le parc existant

- Action 3.1 - Mettre en œuvre un programme d'amélioration de l'Habitat
- Action 3.2 – sensibiliser et accompagner le public dans l'amélioration de l'habitat

Les enjeux du parc existant sont lourds, multiples et complexes. Jusqu'à l'élaboration du présent PLH, cet axe demeurait encore peu porté par les précédents EPCI. En parallèle, la ville d'Annecy a initié, de 2013 à 2018, un programme ambitieux de réhabilitation énergétique des copropriétés qui porte aujourd'hui ses fruits.

Le Grand Annecy, conscient des enjeux d'interventions sur le parc existant, a engagé concomitamment à l'élaboration du PLH une étude pré-opérationnelle sur le parc privé ancien, afin d'y détecter les principaux enjeux et mettre en place un dispositif d'accompagnement à l'amélioration de l'habitat qui soit efficace.

Rappel des objectifs :

- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées
- Accompagner la rénovation énergétique des logements et sensibiliser le public dans la rénovation de l'habitat
- Lutter contre l'habitat indigne

Action 3.1 - Mettre en œuvre un programme d'amélioration de l'Habitat

Objectifs :

- Massifier la rénovation énergétique des logements du parc privé, en cohérence avec les ambitions des projets « *Territoire à énergie positive* » (TEPOS) et « *Imagine le Grand Annecy* »
- Rechercher l'efficacité des dispositifs d'aides à la rénovation énergétique : privilégier la cible copropriété, sans négliger l'habitat individuel, maintenir l'élan initié par « *J'éco-rénove ma copro* » (2013-2018), adapter l'ingénierie et le conseil aux besoins des bénéficiaires du programme
- Engager un programme ambitieux et innovant en direction de l'adaptation et l'accessibilité des logements en vue de faciliter l'accès et le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées
- Mettre en place un partenariat pragmatique dans une opération programmée et multi-thématique avec l'ANAH et le Conseil départemental

Depuis fin 2019, le Grand Annecy développe un programme complet pour améliorer les logements du parc privé. Ce programme vise notamment la rénovation énergétique des logements, en réponse au défi climatique.

Pour accompagner efficacement les propriétaires de logements, le dispositif d'accompagnement et de financement « j'éco-rénove mon logement » a été mis en place. Il est adossé aux dispositifs nationaux existants (MaPrimeRénov, CEE...).

Deux conventions opérationnelles ont été signées avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), le Conseil départemental de Haute-Savoie et Action Logement jusqu'à fin 2024 permettant le déploiement d'une Opération programmée d'amélioration de l'Habitat (OPAH) et d'un Programme d'intérêt général (PIG).

→ OPAH multithématique

- Rénovation énergétique des logements (maisons individuelles/appartements)
- Maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap (cf action 2.2.2)
- Mise en accessibilité des immeubles
- Création d'une offre locative à loyer encadré
- Cellule de veille contre l'habitat indigne
- Mise en sécurité des logements soumis au PPRT « dépôt pétrolier de la Haute-Savoie »

→ PIG rénovation énergétique des copropriétés

Le suivi et l'animation de ces dispositifs sont assurés par l'opérateur Soliha : accompagnement des propriétaires dans la définition du projet, choix du maître d'œuvre, participation aux assemblées générales de copropriété, vérification des conditions d'éligibilité, montage et suivi des dossiers de subventions.

Par ailleurs, la cellule parc ancien du service Habitat du Grand Annecy s'est renforcée : un chef de projet et un chargé de missions ont été recrutés fin 2021 et 2022 respectivement, permettant un meilleur suivi des dispositifs et une présence plus soutenue du Grand Annecy au côté des syndicats et des copropriétaires.

En 2022, le Grand Annecy a été lauréat du Trophée des collectivités pour la rénovation énergétique organisé par l'association AMORCE, venant récompenser l'investissement de l'agglomération en matière de rénovation énergétique des copropriétés.

Focus sur les dispositifs OPAH – PIG

Copropriétés

- Aides au syndicat des copropriétaires selon le gain énergétique
- Aides individuelles pour propriétaires occupants sous conditions de ressources, en complément des aides collectives
- Travaux concernés : enveloppe du bâti et remplacement des équipements
- Possibilité d'aides bonifiées pour les projets exemplaires

Maison individuelle

- Aides aux propriétaires occupants sous conditions de ressources avec gain > 35% et aux ménages hors plafond si gain > 60%
- Travaux concernés : enveloppe du bâti et remplacement des équipements
- Possibilité d'aides bonifiées pour les projets exemplaires

Lutte contre l'habitat indigne

- Aides aux propriétaires occupants
- Travaux concernés : projet exemplaire de réhabilitation de logements indignes ou dégradés et pour la sécurité et la salubrité de l'habitat

→ Ces aides sont apportées en complément des aides nationales

Offre locative à loyer encadré

- Aides pour les conventionnements sans et avec travaux

Rénovation énergétique des copropriétés et maisons individuelles

Le PLH fixe l'objectif ambitieux de rénover 1 000 logements par an en copropriété et 100 maisons individuelles.

Volet copropriétés :

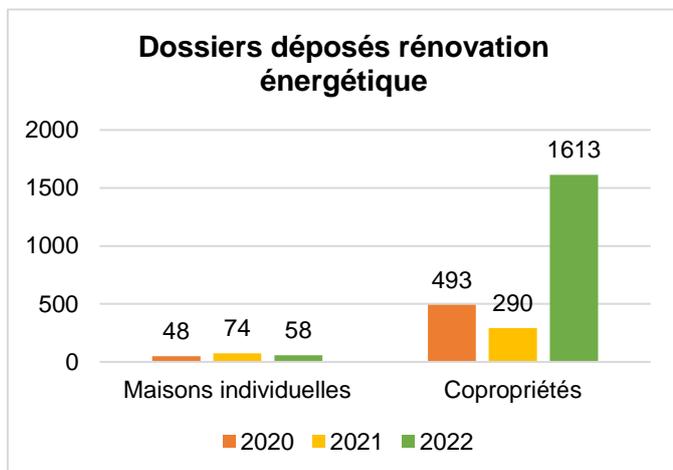
- 61 copropriétés ont voté des travaux de rénovation, pour un total de 2 381 logements, soit 793 logements / an. Objectif du nombre de logements rénovés atteint à 80%. Forte augmentation du nombre de copropriétés votant des travaux en 2022.
- Les aides proposées ont permis à 882 propriétaires occupants de diminuer le coût des travaux.
- En moyenne, 41% de gain énergétique grâce aux travaux.

Les projets de travaux de rénovation en copropriété mettent plusieurs années à se concrétiser. Au 31 décembre 2022, 335 copropriétés sont enregistrées dans le dispositif, ce qui représente un potentiel de près de 11 000 logements qui voteront des travaux de rénovation dans les années à venir. Le dispositif bénéficie d'une importante communication ainsi que d'évolutions législatives favorables, notamment concernant les passoires énergétiques.

Les projets avancent dans un contexte particulier d'inflation et d'augmentation des coûts de l'énergie et des matériaux. Pour faciliter les projets, le Grand Annecy a mis en place une avance de subvention de 50% pour les aides collectives et autorisé le versement de l'ensemble des aides au syndicat des copropriétaires.

Volet maison individuelle :

- 180 dossiers déposés, soit 60 dossiers / an et un objectif atteint à 59%.
- Gain énergétique médian de 40%.
- Représentativité des ménages modestes et très modestes supérieure à 50%



Source : Grand Anancy

	Copropriétés	Maisons individuelles
Nombre de logements	1 613	180
Subvention Grand Anancy	5 999 000 €	426 000 €
Total travaux	55 M €	7,8 M €

Habitat indigne

Un objectif modeste d'accompagner les travaux pour 3 dossiers par an a été inscrit dans le PLH. Peu de situations d'habitat indigne sont remontées au service Habitat. Sur la période 2020-2022, 3 dossiers ont été déposés, soit un objectif atteint à 33%.

Offre locative à loyer encadré

Le PLH fixe un objectif de conventionner environ 15 logements par an. En contrepartie de ce conventionnement, le bailleur doit s'engager à louer son logement à un ménage qui respecte les plafonds de ressources et à loyer plafonné. L'opérateur Soliha s'occupe d'accompagner les porteurs de projet dans le montage et le dépôt des dossiers auprès de l'Anah.

Le Grand Anancy soutient financièrement les projets de conventionnement avec travaux (125 €/m²) et sans travaux (3 500 € / logement) en complément des autres aides mobilisables. Depuis 2020, 30 dossiers ont été déposés sur l'agglomération (Anancy, Argonay, Duingt et Fillière). L'objectif est atteint à 70%.

	Nombre de logements	Financement Grand Anancy
Total	37	170 500 €
Dont conventionnement avec travaux	10	76 000 €
Dont conventionnement sans travaux	27	94 500 €

Plusieurs difficultés rencontrées. Les niveaux de loyers en zone B1 sont trop faibles pour ce type de produit et les avantages fiscaux pas assez incitatifs. Ainsi, peu de propriétaires bailleurs sont intéressés par ce dispositif.

Action 3.2 – sensibiliser et accompagner le public dans l'amélioration de l'habitat

Objectifs

- Simplifier et clarifier l'information et le conseil aux particuliers en matière d'amélioration de l'habitat
- Faciliter les démarches de rénovation en regroupant les acteurs spécialisés dans l'information et le conseil dans les domaines de l'habitat et de l'énergie

Contenu

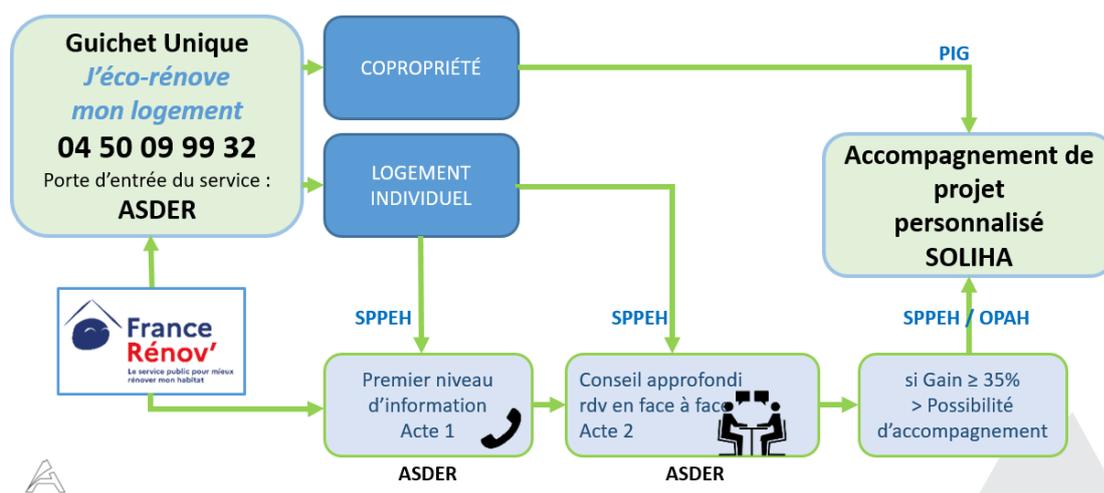
- Etudier l'opportunité et les modalités de mise en place d'un conseil en énergie de type plate-forme de rénovation énergétique
- Communication des aides existantes au titre du fonds air bois

En décembre 2020, le Grand Annecy a répondu à l'appel à manifestation d'intérêt de la Région Auvergne-Rhône-Alpes pour mettre en œuvre un service public à la rénovation énergétique de l'habitat (SPPEH). Le dispositif a été mis en place du 1^{er} janvier 2021 jusqu'au 31 décembre 2023.

Ce service vise à accélérer et massifier la rénovation énergétique par une meilleure mobilisation des ménages et acteurs du territoire. Il propose notamment de simplifier le parcours usager avec un guichet unique (conseils téléphoniques et permanences physiques). Cet accompagnement technique et financier est gratuit et s'adresse aux copropriétés et aux propriétaires privés, quel que soit leur niveau de revenu. Cette mission est assurée par l'ASDER, association spécialisée dans la transition énergétique.

Dans le cadre de la mise en place du SPPEH, les missions de SOLIHA, opérateur de l'OPAH et du PIG, ont été élargies pour qu'elle puisse accompagner les publics hors plafonds ANAH.

Le parcours usager est représenté dans le graphique ci-dessous :



Bilan 2021 et 2022

- 1 831 conseils téléphoniques en 2021 et 2 549 en 2022 – augmentation de 39%
- 87% des personnes renseignées sont des propriétaires occupants
- 211 rendez-vous physiques en 2021 et 422 en 2022 – nombre multiplié par 2
- Demandes qui concernent les aides financières à la rénovation énergétique, le fonds air-bois, le changement d'équipement (chaudière, menuiseries).

Bilan

Une OPAH et un PIG qui fonctionnent bien avec une bonne dynamique et une importante communication sur les dispositifs existants ;

De nombreux logements ayant voté des travaux de rénovation énergétique ;

Un SPPEH qui permet une information homogène sur l'ensemble du territoire ;

Des résultats encourageants pour la plupart des actions

Perspectives

Poursuivre la dynamique en vigueur et renforcer l'accompagnement des copropriétés, notamment par la mise en place d'un appui technique sur le montage des dossiers de prêts ;

Mener une réflexion sur l'habitat indigne et la mise en accessibilité des immeubles ;

Renforcer le partenariat avec les structures types ARS, CAF, caisse des retraites ;

Anticiper la fin de l'OPAH et du PIG en 2024, réfléchir à leur continuité et aux perspectives d'évolutions ;

Adapter le dispositif aux évolutions à venir : développement de Mon accompagnateur rénov' pour les maisons individuelles et du service public de la rénovation de l'habitat (SPRH)

PLUI-HMB :

Mener un travail sur le règlement et notamment la possibilité de surélévation des immeubles avec travaux de rénovation énergétique

Veiller à maintenir le caractère abordable des logements, que la rénovation ne vienne pas renforcer la spéculation

Conditions de réussite

Afin de faciliter la mise en œuvre de ce premier PLH sur l'agglomération, des liens ont été assurés par le service Habitat avec les élus, les communes, les partenaires et les habitants.

Le service Habitat s'est renforcé, avec le recrutement d'un chef de projet parc ancien, un chargé de mission copropriétés et une chargée de mission gens du voyage. Ainsi, fin 2022, le service est composé de 8 personnes :

- Une cheffe de service
- Un chef de projet parc ancien
- 2 chargés de missions rénovation énergétique copropriétés
- Une chargée de mission Habitat
- 2 chargées de mission gens du voyage
- Une assistante administrative pour les subventions

Poursuivre l'animation des instances de pilotage

La commission Aménagement, Habitat et Agriculture, composée d'élus de l'agglomération et des communes, se réunit une fois par mois pour discuter des projets en cours sur ces thématiques. Ces réunions sont l'occasion de présenter et d'échanger sur les sujets Habitat : bilan de la programmation logements, dispositif de rénovation énergétique, réforme de la demande et des attributions. En novembre 2022, une fresque de l'Habitat a été organisée avec ces élus pour discuter des enjeux climatiques.

Les autres instances communautaires (Bureau et Conférence des maires) sont également sollicitées sur ces sujets, les aides aux bailleurs sociaux sont notamment validées en Bureau.

Le service Habitat est à disposition des communes qui le souhaitent pour les accompagner et leur apporter ingénierie et conseil sur leurs projets de production de logements. En tant que personne publique associée, il est régulièrement sollicité pour donner un avis sur les révisions des documents d'urbanisme. Suivant les besoins et les actualités, des réunions ponctuelles sont organisées avec les techniciens des communes pour présenter certaines politiques de l'agglomération : rénovation énergétique, gestion de la demande des logements sociaux, présentation de la cotation...

Une dynamique partenariale qui fonctionne bien et de nombreux liens avec les acteurs du territoire qui participent à la mise en œuvre de ce PLH :

- Plusieurs groupes de travail ont été organisés dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement (Plan partenarial de gestion de la demande et cotation, gestion en flux, Convention intercommunale des attributions).
- Des événements j'éco-rénove organisés avec les syndics, les habitants, et les professionnels.

Les communes sont également fortement mobilisées dans l'élaboration du PLUi-HMB. Plusieurs conventions territoriales et séminaires ont été l'occasion de discuter de sujets habitat, et notamment de la production de logements. Un atelier avec les partenaires a été organisé en 2022 pour travailler les enjeux du PADD. Les communes et les partenaires seront mobilisés pour participer à l'élaboration du Programme d'orientations et d'actions Habitat à partir de 2023.

Renforcer l'animation de l'observatoire

La mise en place d'un observatoire est une obligation légale du Code de la Construction et de l'Habitation, notamment pour suivre le volet foncier et la production de logements.

Plusieurs observatoires sont en place sur le Grand Annecy :

- L'observatoire territorial du logement étudiant (OTLE) du Sillon Alpin depuis 2019. Il permet d'avoir une connaissance plus fine du territoire en termes d'analyse de l'offre et la demande en logements et mieux satisfaire les besoins des étudiants.
- L'observatoire local des loyers de Haute-Savoie créé en 2022. Porté par l'ADIL74, il couvre les unités urbaines d'Annecy, Genève-Annemasse et Thonon-les-bains. Pour le Grand Annecy, les communes d'Annecy, Argonay, Chavanod, Duingt, Epagny-Metz-Tessy, Poisy, Saint-Jorioz et Sevrier sont dans ce périmètre. Il permet de recenser et étudier les loyers du parc privé et suivre les évolutions du marché locatif.
- Les fichiers de la demande et des attributions de logement social. En lien avec PLS.ADIL74, le Grand Annecy obtient chaque année des données sur les demandeurs et les attributions des logements sociaux, issues du Système national d'enregistrement. Ces données sont importantes, notamment pour le travail d'élaboration de la Convention intercommunale d'attribution.

Par ailleurs, le Grand Annecy recense chaque année les informations sur la production de logements sociaux : logements autorisés via Sitadel, logements sociaux via la programmation de l'Etat, retour des communes. Il convient désormais de créer un observatoire dédié afin de structurer ces données.

Dans le cadre du PLUi-HMB, un outil cartographique sera créé pour analyser la consommation foncière.

Communiquer et concerter auprès du grand public

Concertation

En 2019, l'observatoire citoyen du Grand Annecy a été installé pour suivre l'avancement des 90 objectifs du projet de territoire. En 2022, cet observatoire a travaillé sur le bilan de 28 objectifs dont 3 en lien avec l'Habitat. Dans cet objectif, des rencontres ont été organisées entre les membres de l'observatoire, les élus et les agents du service Habitat de l'agglomération.

Les résultats ont été présentés fin 2022 :

- objectif n°6 : *réaliser 1/3 des opérations de logements collectifs dans des éco-quartiers initiés par la puissance publique* → objectifs à réexaminer
- objectif n°10 : *favoriser la rénovation énergétique des logements avec l'extension à toute l'agglomération du programme « l'éco rénove ma copro » et un objectif à 5 ans de rénover 5 500 logements collectifs* → objectif en cours de réalisation
- objectif n°62 : *Construire des logements pour les jeunes* → objectif en cours de réalisation

L'élaboration du PLUi-HMB est l'occasion de favoriser la participation des habitants aux politiques de l'agglomération : 15 réunions publiques et ateliers ont été organisés avec les habitants depuis 2020. Ces réunions se sont tenues dans chaque entité du territoire et ont été l'occasion d'aborder les enjeux Habitat.

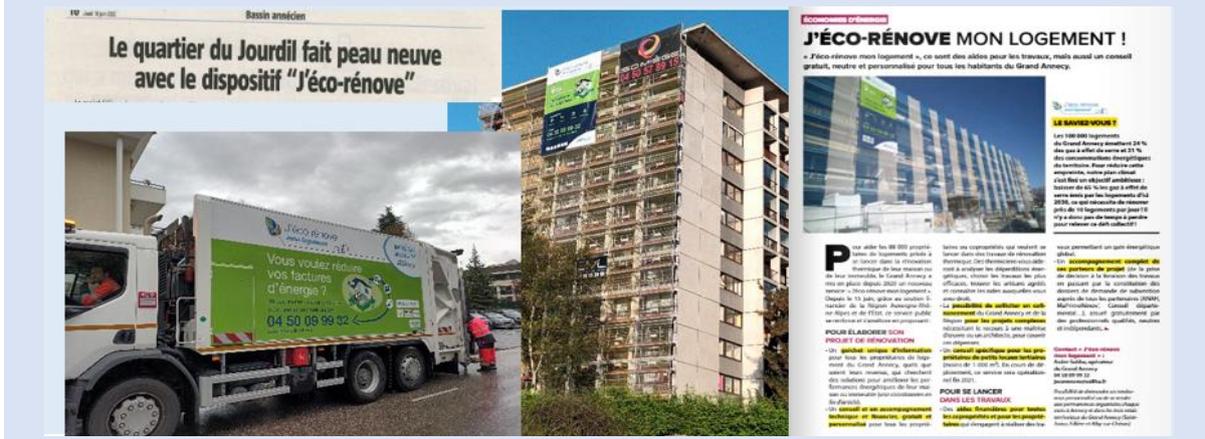
Communication

De nombreux articles publiés dans le Magazine du Grand Annecy (parution 3 fois /an) en lien avec l'Habitat (j'éco rénove, logements sociaux, mobibail, avec l'âge, j'aménage). Des informations partagées sur les pages dédiées du site internet de l'agglomération et sur les réseaux sociaux. Quelques articles de presse, notamment pour souligner les résultats de la rénovation énergétique.

Focus sur la communication du dispositif « j'éco rénove »

Un important dispositif de communication pour faire de la publicité auprès des publics cibles (impression de flyers, bâches et panneaux installés sur les chantier, kakémono et oriflamme, covering camion ordures ménagères). De nombreux articles publiés dans la presse (13 articles) et l'achat de pages publicitaires.

Une forte mobilisation sur le terrain, avec le recrutement de 3 services civiques de janvier à juin 2022 pour parler du dispositif auprès des habitants. L'organisation et la participation à de nombreux évènements : participation aux marchés et aux fêtes locales dans les communes (Annecy, Chavanod, Groisy, Saint-Félix, Veyrier-du-lac, Viuz la Chiesaz) ; organisation de réunion avec les syndicats et les partenaires, visites de chantier avec élus et habitants. Evènements auxquels la presse est régulièrement conviée.



Accueil et information

Rénovation énergétique : un service public de la performance énergétique de l'Habitat mis en place en 2021. Ce service propose un guichet unique pour la rénovation énergétique des maisons individuelles ou des copropriétés et permet de répondre aux questions de nombreux propriétaires chaque année (cf action 3.2).

Logement : Le Grand Annecy soutient financièrement l'Agence départementale d'Information sur le Logement de Haute-Savoie (ADIL74) dans le développement de ces missions. Cette structure apporte des informations et des conseils sur l'accès et les aides au logement ainsi que les droits et obligations des locataires et propriétaires. Chaque année, ce sont environ 6 000 consultations qui sont réalisées par ce service juridique.

Information et accueil des demandeurs de logements sociaux : le service d'information et d'accueil des demandeurs doit être structuré avec les communes (cf action 2.1.4)

Bilans et perspectives

Des liens instaurés avec les communes et les partenaires pour faciliter la mise en œuvre de ces politiques ; des relations à maintenir et renforcer

Quelques avancées en termes de communication, d'accompagnement des communes, d'informations et d'accueil du public, mais des actions encore trop hétérogènes. Nécessité de structurer davantage ces volets (mieux communiquer sur les dispositifs et cibler les populations via la participation aux évènements dédiés, structurer l'accueil et l'information du public).

Besoin de mettre en place un observatoire du foncier et de l'Habitat, outil indispensable pour suivre ce PLH et le futur PLUi-HMB. Sa consolidation sera étudiée pendant cette seconde période triennale.

PLUi-HMB : étudier l'opportunité de mettre en place une structure type « Maison de l'Habitat » avec les communes

Bilan synthétique

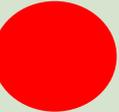
Bilan orientation 1 - Organiser le développement par la production maîtrisée de logements

Actions	Bilan	Pistes 2023-2025	Pistes PLUI-HMB	Etat d'avancement
Traduire et suivre les objectifs territorialisés en tenant compte de l'armature urbaine et la desserte en transport en commun	Objectif global de production atteint avec des écarts sur la territorialisation Des efforts des communes pour adapter leur PLU à ces enjeux du PLH	Enjeux de suivi/observatoire de la production dans un contexte général complexe pour la production La densification est à travailler en lien avec les communes et bailleurs sociaux	Production et territorialisation des objectifs intégrées dans le futur POA-H	
Mettre en oeuvre une stratégie foncière pour l'habitat	Travail en cours du PAF et du PLUI-HMB Maîtrise foncière via EPF ou communes permet de produire du logement abordable Des difficultés pour acquérir du foncier	Finalisation PAF fin 2023-début 2024 Mise en place d'un observatoire foncier	Travail sur les outils et les moyens financiers dans le POA-H	
Renforcer la capacité d'aménagement communautaire	Plus de 2500 logements en projets sous maîtrise d'ouvrage publique Accompagnement des communes par le Grand Annecy	Poursuivre l'appui d'ingénierie	Actions d'ingénierie à construire dans le POA-H	
Améliorer la qualité des logements neufs	Guide communautaire qualité en cours de finalisation avec les élus	Test du guide pendant 2 ans	Intégration de certains points dans POA-H	

Bilan orientation 2 : favoriser le développement solidaire de l'agglomération – optimiser les conditions de réalisation de l'offre de logements abordables

Actions	Bilan	Pistes 2023-2025	Pistes PLUI-HMB	Etat d'avancement
Favoriser la production de logements abordables	Développement logements BRS, financement du GA Difficultés observation production des logements hors agréments ou co-financement	Evolution du dispositif de financement Prise en compte aussi de l'existant : - plus abordable que le neuf y compris dans le parc social - potentiel de développement sur foncier maîtrisé	Territorialisation des objectifs de production Réflexion sur le conventionnement du parc existant à développer	
Accompagner la production de logements locatifs sociaux	Baisse des agréments : 28% de la production en logements sociaux et 327 logements familiaux/an Dispositif financement GA et accord-cadre signé avec l'USH74	Mettre en place outil de suivi production logements abordables		
Organiser la définition et la mise en oeuvre des critères d'attributions de logements sociaux	CIL et PPGDL réalisés Cotation en phase test CIA en cours SIADL à mettre en oeuvre	Finalisation de la CIA et travail sur le service d'information et d'accueil des demandeurs	Prise en compte des travaux CIL dans la programmation de l'offre Réflexion sur la mise en place d'un lieu d'accueil intercommunal	
Initier le pilotage de projets de cohésion urbain et sociale	Diagnostic CIA : identification des patrimoines à risques Des dispositifs existants sur le territoire	Objectifs de l'action restent d'actualités Travail partenarial à engager	Prise en compte des ménages et des risques de décrochage	

Bilan orientation 2.2 : favoriser le développement solidaire de l'agglomération – Optimiser les conditions de réalisation de l'offre de logements abordables

Actions	Bilan	Pistes 2023-2025	Pistes PLUI-HMB	Etat d'avancement
Rendre possible le parcours résidentiel et faciliter le maintien à domicile des séniors et des personnes handicapées	Dispositif avec l'âge j'aménage fonctionne bien Difficultés RH de professionnels aidants dans structures spécifiques Evolution de l'habitat innovant (foyers soleils, 1T2G)	Prendre en compte logements professionnels aidants Renforcer la communication et la participation aux évènements locaux (Forums,...)	Réfléchir à un zonage favorable au vieillissement dans PLUI-HMB – développer l'habitat innovant	
Mieux appréhender le besoin en logements des jeunes, renforcer l'offre étudiante	OTLE Sillon Alpin en place De nouveaux logements étudiants en projet Des difficultés pour les opérateurs dans le montage des opérations	Améliorer les taux d'occupation en jouant des mutualisation d'offres pour demandes saisonnières Suivre la production des nouveaux logements	Volet foncier solidaire dans POA-H au service de la production spécialisée	
Mieux appréhender les besoins des plus démunis en lien avec les communes	379 agréments en résidences sociales Recensement offres et besoins en cours	Evolution dispositif financement Coordination avec offre du privé Intégrer les questions d'accompagnement dans l'offre spécifique Travailler avec les communes pour recherche terrain	Réfléchir à un équilibre territorial de la programmation de l'offre	
Innover pour le logements des saisonniers et des travailleurs à revenus modestes	Convention saisonnier signée Plateforme mobibail en expérimentation Projet de résidence mobilité en cours Partenariat action logement	Mutualisation des offres spécifiques pour périodes tensions de saisonniers Accompagnement des jeunes actifs à prévoir : de la résidence au logement indépendant	Solutions à long terme pour parcours résidentiel : professionnel jeunes actifs à prévoir	
Développer l'offre adaptée pour les GDV	Entretien maintenance de l'offre existante Recherche nouveaux terrains	Poursuite recherches de terrains	Identification foncier dans le PLUI-HMB	

Bilan orientation 3 : Améliorer le parc existant

Actions	Bilan	Pistes 2023-2025	Pistes PLUI-HMB	Etat d'avancement
Mettre en œuvre un programme d'amélioration de l'Habitat	Renforcement service Habitat Développement des dispositifs de rénovation énergétique → de nombreuses copropriétés ou maisons individuelles engagées dans des travaux	Déploiement de Mon Accompagnateur Rénov (MAR) pour maisons individuelles Fin du programme SARE le 31/12/2023 (financement du SPPEH)... prolongé d'un an à anticiper Déploiement du futur SPRH : Service Public de la Rénovation de l'Habitat Poursuivre la montée en charge du dispositif	Orientation la plus « communicante grand public » avec évolutions réglementaires régulières, très axée « dispositifs techniques » Enjeu d'intégration du caractère abordable des logements existants à maintenir : que la rénovation ne vienne pas renforcer la spéculation	
Sensibiliser et accompagner le public dans l'amélioration de l'habitat	Offre locative à loyers encadrés complexe Peu de signalements et de concrétisation sur la lutte contre l'habitat indigne Mise en place du SPPEH – guichet unique pour la rénovation énergétique	Renforcer l'accompagnement des copropriétés Renforcer les partenariats (ARS, CAF, caisse retraite...) et sensibiliser les collectivités afin de faire remonter les situations détectées Favoriser la montée en compétences des professionnels, organiser des séances de formations / informations et mieux communiquer Mieux accompagner les syndics	Prise en compte des qualités architecturales du bâti, travailler la surélévation des bâtiments	

Bilan financier

		Montants prévisionnels PLH 2020-2022	Bilan 2020-2022			Taux d'engagement (%)
		Total	Investissement	Fonctionnement	Total	
CONDITIONS DE REUSSITE	1.Poursuivre l'animation des instances de pilotage	15 000 €	0 €	0 €	0 €	0%
	2 Renforcer l'animation de l'observatoire	21 000 €	0 €	34 120 €	34 120 €	162%
	3 Communiquer et concerter auprès du grand public	93 000 €	0 €	45 055 €	45 055 €	48%
ORIENTATION 1 ORGANISER LE DEVELOPPEMENT PAR LA PRODUCTION MAÎTRISEE DE LOGEMENTS	1.1 Traduire et suivre les objectifs territorialisés en tenant compte de l'armature urbaine et la desserte en TC	0 €	0 €	0 €	0 €	-
	1.2 Mettre en œuvre une stratégie foncière pour l'habitat	2 400 000 €	253 857 €	0 €	253 857 €	11%
	1.3 Renforcer la capacité d'aménagement communautaire	75 000 €	66 450 €	13 065 €	79 515 €	106%
	1.4 Améliorer la qualité des logements neufs	15 000 €	0 €	17 880 €	17 880 €	119%
ORIENTATION 2 FAVORISER LE DEVELOPPEMENT SOLIDAIRE DE L'AGGLOMERATION - volet 1	2.1.1 Favoriser la production de logements abordables	2 655 000 €	180 040 €	0 €	180 040 €	7%
	2.1.2 Accompagner la production de logements locatifs sociaux	9 000 000 €	6 534 192 €	0 €	6 534 192 €	73%

	2.1.3 Organiser la définition et la mise en œuvre des critères d'attribution de logements locatifs sociaux	15 000 €	0 €	43 404 €	43 404 €	289%
	2.1.4 Initier le pilotage de projets de cohésion urbaine et sociale	54 000 €	0 €	54 000 €	54 000 €	100%
ORIENTATION 2 FAVORISER LE DEVELOPPEMENT SOLIDAIRE DE L'AGGLOMERATION - volet 2	2.2.1 Rendre possible le parcours résidentiels et faciliter le maintien à domicile des séniors et des personnes handicapées	661 800 €	82 103 €	20 000 €	102 103 €	15%
	2.2.2 Mieux appréhender le besoin en logements des jeunes, renforcer l'offre étudiante	90 000 €	0 €	142 058 €	142 058 €	158%
	2.2.3 Mieux appréhender les besoins des plus démunis en lien avec les communes	675 000 €	415 816 €	0 €	415 816 €	62%
	2.2.4 Innover pour le logement des saisonniers et des travailleurs à revenus modestes	51 000 €	97 257 €	30 000 €	127 257 €	250%
	2.2.5 Développer l'offre adaptée pour les GDV	2 010 000 €	596 293 €	1 174 326 €	1 770 619 €	88%
ORIENTATION 3 AMELIORER LE PARC EXISTANT	3.1 Mettre en œuvre un programme d'amélioration de l'habitat	8 526 000 €	2 992 063 €	1 175 656 €	4 167 719 €	49%
	3.2 Sensibiliser et accompagner le public dans l'amélioration de l'habitat	108 000 €	0 €	201 014 €	201 014 €	186%
TOTAL		26 464 800 €	11 218 071 €	2 950 578 €	14 168 650 €	54%