



Évaluation du Programme Local de l'Habitat 2016-2022

Bureau élargi à la commission habitat

Jeudi 11 avril 2024

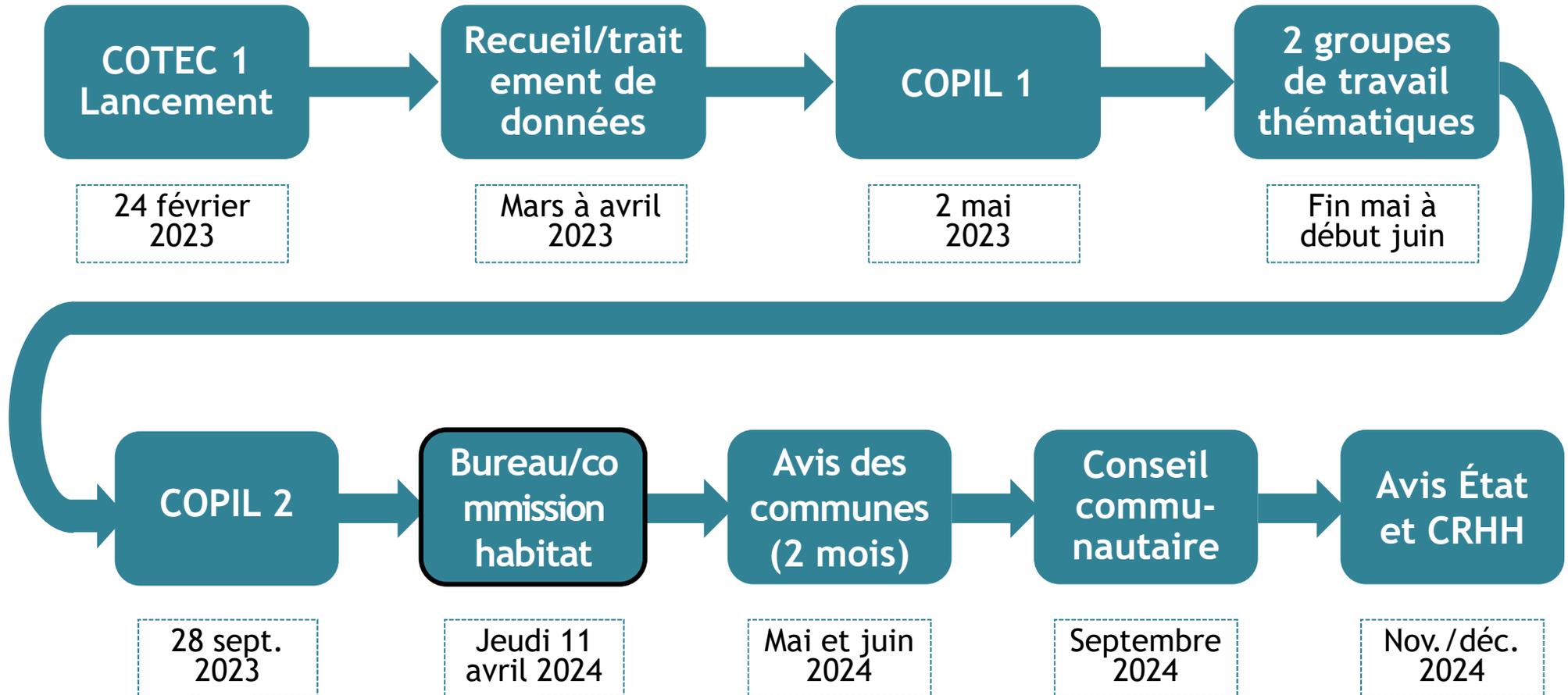
Objet de la réunion

- Rappel du contexte et de la démarche d'évaluation
- Rappel du contenu du PLH
- Présentation de l'évaluation du PLH et des pistes d'évolution
- Echange et arbitrage
- Suite de la démarche

Contexte de l'évaluation

- Un PLUI valant PLH approuvé en octobre 2016 (échéance 2025)
- Evaluation à 6 ans du PLUI valant PLH
 - Globale, sur l'équilibre des grandes fonctions territoriales
 - Spécifiquement sur le volet habitat (correspondant au bilan final d'un « PLH classique ») : objet de ce travail
- > Délibération de l'EPCI sur l'opportunité de reconduire ou réviser le PLUI valant PLH
 - En amont, avis des communes
 - En aval, avis de l'État et du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement
- Un élément de contexte important : révision en cours du SCOT du Bassin annécien, couvrant la CCSLA, qui impliquera une révision générale du PLUI d'ici environ 3 à 4 ans

Déroulement de l'évaluation



Rappel du contenu du PLH : 6 orientations et

Développer une offre d'habitat attractive et diversifiée

1. Spatialiser les objectifs de logements au sein du PLUI
2. Suivre les secteurs de projets d'habitat

Initier une gouvernance et une animation intercommunales

3. Mettre en place un observatoire intercommunal de l'habitat
4. Constituer une instance politique de l'habitat

Maîtriser et mobiliser le foncier

5. Coordonner et améliorer la veille et l'action foncière sur les potentiels fonciers mutables

Agir sur le parc public existant

6. Poursuivre la création et accompagner la mise à niveau du parc social
7. Initier une gestion coordonnée des parcs de logements communaux

Agir sur le parc privé existant

8. Identifier et agir sur la vacance durable principalement à Faverges
9. Inciter et soutenir l'amélioration du parc privé existant

Développer certaines catégories de logements et favoriser un accès aux pop. spécifiques

10. Développer et diversifier l'offre de logements accessibles permettant l'installation des jeunes
11. Augmenter l'offre de logements adaptés à destination des seniors
12. Compléter l'offre d'hébergement adaptée aux gens du voyage en cours de sédentarisation
13. Adapter et renforcer l'offre d'hébergement saisonnier

Évaluation de la mise en œuvre des actions et pistes d'amélioration

1 et 2. Spatialiser les objectifs de logements au sein du PLU et sur

Mise en œuvre et résultats

- Des actions mises en œuvre par l'approbation du PLUI
- Moins de 50 % de l'objectif de production atteints, la moitié des OAP en vigueur est inactive (PAPAG, négociation promoteurs, opérationnalité ou taille de certaines OAP...)
- demande insatisfaite en logement locatif privé et en acquisition et difficulté accrue des entreprises à pourvoir les offres d'emploi

Manque ou évolution à prendre en compte

- Contexte national peu favorable (inflation, taux d'emprunt, pénurie matériau et main d'œuvre dans le BTP)
- Mais les réflexions urbaines de Doussard et Faverges ont désormais abouti : modification PLUI en cours et AMI sur plusieurs fonciers communaux à Faverges et l'ORT ouvre de nouveaux outils favorables

Préconisations et pistes d'action

- Mieux préciser la règle pour les promoteurs :
 - OAP densification dans les secteurs bâtis mutables
 - guide du bien construire
 - reprise de certaines OAP à trop faible capacité ou opérationnalité

1bis. Spatialiser les objectifs de logements locatifs sociaux

Mise en œuvre et résultats

- Action mise en œuvre : mesures en faveur de la mixité sociale dans le PLUI, aide de la CCSLA à la production de LLS
- mais SMS calibrées en deçà de l'objectif affiché
- 37 % de l'objectif de production atteints, 19 % des logements produits sont des LLS (30 % visés) : la part du LLS stagne
- 100 % de la production en VEFA, 20 % en PLS

Manque ou évolution à prendre en compte

- Mais une tension faible sur le parc locatif social, contrastant avec la situation du parc locatif privé dont la demande est alimentée par des actifs en mobilité : lien logement/emploi à renforcer
- Besoin en accession sociale et locatif libre

Préconisations et pistes d'action

- Communiquer auprès des employeurs sur l'éligibilité au logement social, notamment au PLS
- Développer des logements pour les actifs en mobilité : résidence collective mobilité ?
- Développer l'accession sociale, notamment le BRS

5. Coordonner et améliorer la veille et l'action foncière sur les potentiels

Mise en œuvre et résultats

- Suivi des DIA et ADS et partenariat EPF 74
- Concertation avec les communes pour le droit de préemption
- Préemptions de Faverges, Doussard et Lathuile
- Suivi rapproché des initiatives des promoteurs : négociation, PAPAG, modifications du PLUI (règlement/OAP)

Manque ou évolution à prendre en compte

- Une politique foncière et des acquisitions qui restent communales et sont contrastées entre les communes
- Quelle capacité à soutenir si nécessaire la production de logements sociaux ?

Préconisations et pistes d'action

- Plan d'action foncier

6. Accompagner la mise à niveau du parc social

Mise en œuvre et résultats

- Inventaire des besoins de réhabilitation des groupes d'habitat social auprès des bailleurs
- Pas d'aide de la CCSLA mais 4 réhabilitations conduites couvrant environ 400 logements
- Pas de travail sur le relogement (prévu dans l'action 6)

Manque ou évolution à prendre en compte

- Concurrence parc ancien et récent/réhabilité
- Interdiction des passoires thermiques
- Deux autres groupes concernés par des projets de réhabilitation (Lettraz HSH et Passereaux Halpades)
- Pas de réflexion sur une politique intercommunale d'attribution (logements sociaux à Faverges et Doussard uniquement)

Préconisations et pistes d'action

- Veille sur l'attractivité des résidences sociales anciennes non réhabilitées

7. Initier une gestion coordonnée des parcs de logements com

Mise en œuvre
et résultats



- Action non mise en œuvre

Manque ou
évolution à
prendre en
compte



- Action jugée non prioritaire par les élus

Préconisations
et pistes
d'action

8. Identifier et agir sur la vacance durable

9. Inciter et soutenir l'amélioration du parc privé existant

Mise en œuvre et résultats

- Etude pré-opérationnelle d'OPAH en 2019 et animation de l'OPAH de 2020 à 2023 (3 ans)
- Objectifs bien atteints pour les propriétaires occupants, notamment précarité énergétique
- Mais des difficultés plus importantes pour les volets propriétaires bailleurs et copropriétés (en amélioration)
- Impact sur la vacance non mesuré mais a priori faible

Manque ou évolution à prendre en compte

- Difficultés liées à la faible disponibilité des artisans et à l'inflation
- Évolutions de Ma Prime Rénov' et coordination avec les aides de l'ANAH
- Médiatisation de l'interdiction des passoires thermiques et dispositif Loc'Avantages : perspective d'amélioration des dossiers propriétaires bailleurs et copropriétés

Préconisations et pistes d'action

- Prolongation de l'OPAH actée avec un axe propriétaires bailleurs et copropriétés renforcé

10. Développer et diversifier l'offre de logements accessibles aux jeunes

Mise en œuvre et résultats

- Une action mal définie et non mise en œuvre
- Une production de petits logements locatifs sociaux hors objectifs du PLH
- Mais un rapport offre/demande qui reste défavorable pour les T1 et T2

Manque ou évolution à prendre en compte

- Des besoins pour des jeunes en formation ou insertion professionnelle remontant des établissements Staübli, école Saint-Éloi et LEP La Fontaine
- Deux projets envisagés
 - Hébergement des 50 mineurs de Saint-Éloi dans l'ancien EHPAD de Chevaline (ancien CANTOU de 12 chambres avec sanitaires individuels et cuisine collective encore disponible)
 - Projet de FJT ou petits logements intergénérationnels dans l'îlot Nicolas Blanc en cours d'acquisition par Faverges

Préconisations et pistes d'action

- Produire de petits logements dans les opérations locatives sociales (négociation bailleurs/aides CCSLA)
- Produire de petits logements locatifs dans l'OPAH (avenant de prolongation)
- Réserver des logements aux jeunes si résidence mobilité

11. Augmenter l'offre de logements adaptés à destination des

Mise en œuvre et résultats

- Une action mal définie et non mise en œuvre
- Volet maintien à domicile dans l'OPAH : 9 logements adaptés pendant les 2 premières années et perspective Prime Adapt'
- Une production de petits logements locatifs sociaux hors objectifs du PLH mais un rapport offre/demande qui reste défavorable pour les T1 et T2

Manque ou évolution à prendre en compte

- Un enjeu identifié par les élus :
 - Occupants de grands logements individuels excentrés, majoritairement propriétaires et non éligibles au parc social : pas d'offre en accession ou en locatif de qualité avec accessibilité mobilité réduite
 - Plus marginalement besoins de mobilité dans le parc social (20 ménages sur liste d'attente pour le Clos Soyeux)

Préconisations et pistes d'action

- Travailler sur la sous-occupation des logements des seniors : conseil type Bimby, viager solidaire...
- Produire de petits logements accessibles dans les opérations locatives sociales (négociation bailleurs/aides CCSLA)
- Développer la cohabitation intergénérationnelle

12. Compléter l'offre d'hébergement adaptée aux gens du voyage en

Mise en œuvre et résultats

- 4 logements sociaux réservés à la commune Faverges affectés aux gens du voyage en demande de sédentarisation (précédent schéma)
- Recherche foncière pour la réalisation de l'aire d'accueil de 20 places à Faverges : 1^{er} foncier invalidé par l'Etat, 2^{ème} foncier proposé
- Participation financière prévue à l'aire de Grand Passage

Manque ou évolution à prendre en compte

- Pas d'autre besoin identifié dans le schéma pour la sédentarisation

Préconisations et pistes d'action

13. Adapter et renforcer l'offre d'hébergement saisonnier

Mise en œuvre
et résultats

- Action non mise en œuvre

Manque ou
évolution à
prendre en
compte

- Besoin mal défini : activité touristique estivale, pas ou peu d'offre d'hébergement, mais les emplois saisonniers les moins rémunérateurs seraient occupés par des locaux, notamment des jeunes cherchant un job estival

Préconisations
et pistes
d'action

- Réserver quelques places aux saisonniers dans l'hypothèse d'une résidence collective mobilité (ce qui permettra d'observer le besoin)

Besoins des ménages en grande précarité

Mise en œuvre et résultats

- Aucune action prévue dans le PLH

Manque ou évolution à prendre en compte

- 8 logements temporaires du CCAS de Faverges (gestion SOLIHA) insuffisants pour répondre aux besoins intercommunaux (+ 2 logements d'urgence a priori suffisants)
- Le bâtiment l'Escale qui abrite ces logements est vétuste

Préconisations et pistes d'action

- Augmenter l'offre d'accueil en hébergement d'insertion de 3 à 5 places supplémentaires
 - Convention CCSLA/association pour capter et gérer de nouveaux logements

3. Mettre en place un observatoire intercommunal de l'habitat

4. Constituer une instance politique de l'habitat pour la CCSLA

Mise en œuvre et résultats

- Pas de mise en œuvre d'un observatoire en tant que tel
 - Des données actualisées dans des études récentes (OPAH, projet de territoire) ou observatoire départemental/suivi SCOT et suivi ADS et DIA
- Bilans non prévus : seul le bilan triennal a été réalisé
- Pas d'instance de gouvernance ouverte aux partenaires
 - Commission politique du logement réunie occasionnellement sur le suivi opérationnel
- Pas d'analyse collégiale régulière de la mise en œuvre

Manque ou évolution à prendre en compte

- Enjeu de la gouvernance mis en exergue par le bilan triennal
- Intérêt des élus et partenaires pour une instance d'échange

Préconisations et pistes d'action

- Suivre en continu la mise en œuvre des actions
- Renforcer l'implication des élus et les échanges avec les partenaires
 - Mettre en œuvre un observatoire et un bilan annuels simples (quelques indicateurs clefs)
 - Comité de pilotage annuel ouvert aux partenaires

Globalement une bonne mise en œuvre des actions

| Orientation | État de réalisation des actions |
|---|---|
| Développer une offre d'habitat attractive et diversifiée | 1. Spatialiser les objectifs de logements au sein du PLUI |
| | 1b. Spatialiser les objectifs locatifs sociaux et poursuivre la création du parc social |
| Initier une gouvernance et une animation intercommunales | 2. Suivre les secteurs de projets d'habitat et évaluer les OAP |
| | 3. Mettre en place un observatoire intercommunal de l'habitat |
| Maîtriser et mobiliser le foncier | 4. Constituer une instance politique de l'habitat pour la CCLSA |
| | 5. Améliorer la veille et l'action foncière sur les potentiels fonciers mutables |
| Agir sur le parc public existant | 6. Accompagner la mise à niveau du parc social |
| | 7. Initier une gestion coordonnée des parcs de logements communaux |
| Agir sur le parc privé existant | 8. Identifier et agir sur la vacance durable, principalement à Faverges |
| | 9. Inciter et soutenir l'amélioration du parc privé existant |
| Développer certaines catégories de logements et favoriser un accès aux pop. spécifiques | 10. Développer et diversifier l'offre de logements accessibles aux jeunes |
| | 11. Augmenter l'offre de logements adaptés à destination des seniors |
| | 12. Compléter l'offre d'hébergement des gens du voyage en cours de sédentarisation |
| | 13. Adapter et renforcer l'offre d'hébergement saisonnier |

- Les actions les moins mises en œuvre relèvent des moyens humains limités ou d'actions peu précises (publics spécifiques notamment)

6 actions significatives et prioritaires

Développer une offre d'habitat attractive et diversifiée

1. Repréciser la règle à la parcelle : OAP, OAP densification et guide du bien construire
2. Communiquer auprès des employeurs sur l'accessibilité au logement social, notamment en PLS
3. Créer une résidence meublée collective « mobilité »
4. Développer l'accession sociale notamment en BRS

Maîtriser et mobiliser le foncier

5. Mobiliser du foncier public pour des opérations de logement
6. Elaborer un plan d'action foncière

Agir sur le parc public existant

7. Suivre l'attractivité des résidences anciennes non réhabilitées

Agir sur le parc privé existant

8. Poursuivre l'OPAH intercommunale

Développer certaines catégories de logements et favoriser un accès aux pop. spécifiques

9. Produire de petits logements locatifs sociaux, dont accessibles PMR
10. Produire de petits logements locatifs dans l'OPAH
11. Logements jeunes et saisonniers dans la résidence mobilité
12. Travailler sur la sous-occupation des grands logements occupés par des seniors
13. Augmenter l'offre d'accueil en hébergement d'insertion

Initier une gouvernance et une animation intercommunales

14. Mettre en œuvre un bilan et un observatoire annuels
15. Animer un comité de pilotage chaque année



Quelle déclinaison de ces propositions

Action

Moyens à mobiliser par la CCSLA

Procédure

| | | |
|--|--|---|
| <p>Repréciser la règle à la parcelle</p> | <p>Reprise des OAP inopérantes et création d'OAP densification en secteur mutable</p> <p>Guide du bien construire</p> | <p>Modification (règlement)</p> <p>Modification (POA)</p> |
| <p>Créer une résidence meublée « mobilité »</p> | <p>Recherche d'un foncier communal, lien avec Action logement et un opérateur, lien avec les entreprises prêtes à s'impliquer, subvention d'équilibre...</p> | <p>Modification (POA voire règlement)</p> |
| <p>Développer le BRS</p> | <p>Soutien aux communes s'impliquant dans les opérations ?</p> <p>Nouvelle servitude de mixité sociale ?</p> | <p>Modification (POA)</p> <p>Modification (règlement)</p> |
| <p>Élaborer un plan d'action foncière</p> | <p>Identification des besoins et priorités fonciers et stratégie d'intervention avec l'accompagnement de l'EPF 74</p> | <p>Modification (POA)</p> |
| <p>Travailler sur la sous-occupation des grands logements des seniors</p> | <p>Mise en place d'un conseil/accompagnement personnalisé des propriétaires âgés pour optimiser leur patrimoine et son occupation</p> | <p>Modification (POA)</p> |
| <p>Augmenter l'offre en hébergement d'insertion</p> | <p>Convention de la CCSLA avec une association en vue de capter et gérer de nouveaux logements d'insertion</p> | <p>Modification (POA)</p> |

Conclusion

- Validation du principe de reconduire le volet habitat du PLUI dans l'attente de la révision qui sera rendue nécessaire pour la mise en compatibilité avec le SCoT du Bassin annécien ?
- Validation des actions prioritaires à intégrer à la prochaine révision du PLH ?
- Souhait d'anticiper la réflexion voire la mise en œuvre de certaines actions ?

Suite de la démarche

- Avis des communes sur l'opportunité de faire évoluer le PLUI valant PLH (deux mois)
- Délibération du conseil communautaire
- Avis de l'État et du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement