

---

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT GRAND LAC

---

2019-2025



# Sommaire

<b>Introduction .....</b>	<b>5</b>
Rappel de la démarche et méthodologie .....	5
La composition du PLH .....	5
Les grandes étapes de la méthodologie .....	5
Principales sources d'informations et de données .....	5
Un PLH intégré et intégrant la vision et les objectifs des documents stratégiques infra ou supra-intercommunaux .....	6
<b>Chapitre 1 : Bilan synthétique de la politique habitat précédente.....</b>	<b>9</b>
Le bilan du PLH de l'ex-CALB .....	9
Éléments de bilans relatifs à l'OPAH et au PIG.....	11
<b>Chapitre 2 : Diagnostic de l'habitat.....</b>	<b>12</b>
Aide cartographique : Grand Lac et ses 28 communes.....	12
1. Les habitants de Grand Lac : quel(s) profil(s) ? Quelles évolutions ? Quels besoins ? .....	12
Une attractivité résidentielle forte.....	12
...mais des disparités infracommunautaires.....	14
Des flux résidentiels qui ont un impact sur la structure de la population .....	15
Grand Lac, un territoire attractif sous diverses influences .....	16
Un territoire globalement aisé mais des disparités infracommunautaires.....	19
La précarité à l'échelle de Grand Lac : quel(s) profil(s) ? .....	20
2. Le profil des actifs du territoire et dynamiques économiques .....	22
Quel profil économique ? Quel lien avec la politique de l'habitat intercommunale ? .....	22
Les évolutions du profil des actifs .....	23
3. Dynamiques patrimoniales et marché immobilier : <i>Des besoins de réinvestissement de l'existant et un marché immobilier à réguler pour mieux répondre aux besoins</i> .....	25
Une vocation résidentielle tournée vers la propriété occupante .....	25
Quels enjeux d'intervention sur le parc existant de Grand Lac ? <i>L'ancienneté du parc</i> .....	29
Quels enjeux d'intervention sur le parc existant de Grand Lac ? <i>Le parc potentiellement indigne</i> .....	29
Quels enjeux d'intervention sur le parc existant de Grand Lac ? <i>La vacance</i> .....	30
Une production de logements adaptée quantitativement et qualitativement aux besoins ?.....	32
Un marché immobilier de plus en plus excluant, dans l'ancien comme dans le neuf .....	34
4. Dynamiques patrimoniales et réponse aux besoins, quels enjeux sur Grand Lac ? <i>Zoom sur le parc social</i> .....	39

La répartition de l'offre actuelle : une concentration sur la ville-centre .....	39
Les financements et l'accessibilité financière au parc .....	40
L'ancienneté du parc .....	40
La demande de logement social.....	43
La demande confrontée à l'offre.....	47
<b>5. Les besoins spécifiques : <i>Offrir les conditions d'un parcours résidentiel ascendant à tous les habitants du territoire</i> .....</b>	<b>49</b>
Les seniors : une nécessaire poursuite des actions d'adaptation au parc, une réflexion à mener sur une offre dédiée.....	49
Les jeunes : des besoins spécifiques bien pris en compte, un accès au parc de droit commun à fluidifier .....	50
Les ménages en difficultés : un potentiel besoin de renforcer l'offre d'hébergement / de logement adapté et d'améliorer l'accès au logement ? <i>Une offre concentrée sur Aix-les-Bains</i> .....	51
Les saisonniers : une obligation d'affiner la connaissance et la réponse aux besoins de ce public.....	53
Les Gens du Voyage : un Schéma département en cours de révision dont les obligations seront à prendre en compte.....	53
<b>Chapitre 3 : le document d'orientations .....</b>	<b>55</b>
Liminaire : une nouvelle armature territoriale à l'échelle de Grand Lac .....	55
1. Les objectifs de programmation .....	57
2. Les orientations stratégiques.....	60
Orientation n°1 : Accompagner le parcours résidentiels des habitants et l'accueil de nouveaux ménages grâce au développement d'une offre accessible et adaptée.....	60
Orientation n°2 : Favoriser une production de logements raisonnée dans une logique de maîtrise de la consommation foncière.....	61
Orientation n°3 : Agir sur le parc existant .....	62
Orientation n°4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques .....	63
Orientation n°5 : Piloter la mise en œuvre du PLH et l'observation de l'habitat et du foncier .....	65
<b>Chapitre 4 : le programme d'actions.....</b>	<b>66</b>
1. Les fiches-actions du PLH.....	66
Orientation n°1 : Accompagner le parcours résidentiel des habitants et l'accueil de nouveaux ménages grâce au développement d'une offre accessible et adaptée .....	68
Axe 1 : Poursuivre les efforts en matière de production de logements sociaux dans une perspective d'équilibre territorial.....	68
Axe 2 : Accompagner le développement de l'offre en accession sociale .....	75
Orientation n°2 : Favoriser une production de logements raisonnée dans une logique de maîtrise de la consommation foncière .....	77

Axe 1 : Mobiliser les outils existants au service de la maîtrise foncière .....	77
Axe 2 : Promouvoir de nouvelles conceptions de la construction, raisonnée et respectueuse de l'environnement.....	82
Orientation n°3 : Agir sur le parc existant.....	84
Axe 1 : Soutenir la réhabilitation des logements pour améliorer le parc existant et lutter contre la vacance.....	84
Axe 2 : Mobiliser le parc privé ancien pour développer une offre de logement accessible .....	89
Axe 3 : Mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain du quartier Marlioz .....	91
Orientation n°4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques .....	93
Axe 1 : Favoriser le maintien dans le logement des personnes âgées ou handicapées.....	93
Axe 2 : Favoriser l'accès au logement social des ménages précaires.....	97
Axe 3 : Développer des réponses adaptées aux besoins des saisonniers .....	101
Axe 4 : Répondre aux besoins des gens du voyage.....	102
Orientation n°5 : Piloter la mise en œuvre du PLH et l'observation de l'habitat et du foncier .....	103
Axe 1 : Instaurer une gouvernance adéquate pour la mise en œuvre et le suivi du PLH .....	103
Axe 2 : Assurer l'animation des observatoires et leur mise en lien avec les partenaires .....	106
2. Récapitulatif des financements .....	107
<b>Annexes .....</b>	<b>112</b>
1. Les fiches territoires : voir documents annexes .....	112
2. Le volet foncier : voir documents annexes (volet foncier et annexe cartographies communales) .....	112
3. Glossaire .....	112

# Introduction

## Rappel de la démarche et méthodologie

### La composition du PLH

Le présent document se compose d'une introduction, d'un bilan synthétique de la politique habitat précédente (chapitre 1), d'un diagnostic de l'habitat (chapitre 2), d'un document d'orientations (chapitre 3), d'un programme d'actions (chapitre 4) et d'annexes. Ces dernières intègrent les fiches-territoires ainsi qu'un glossaire.

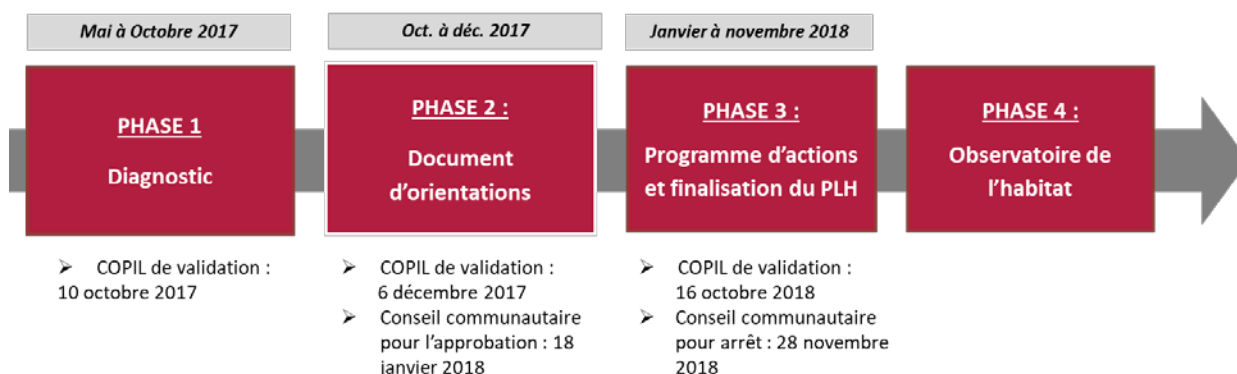
### Les grandes étapes de la méthodologie

Le PLH a été élaboré de manière partenariale et a associé les élus, notamment via des séminaires dédiés et des instances de pilotage élargies.

Les rencontres ayant accompagné son élaboration sont les suivantes :

- Deux séminaires élus portant sur les orientations stratégiques, les pistes d'actions et les objectifs de production de logements
- 8 groupes de travail partenariaux, 4 portant sur les orientations stratégiques et 4 portant sur le programme d'actions
- 2 réunions de territorialisation des fiches-actions avec les communes
- 4 Comités techniques et 4 Comités de pilotage (lancement, fin de phase 1, fin de phase 2 et fin de phase 3)

Les travaux ont démarré en mai 2017 et s'achèvent fin 2018.



### Principales sources d'informations et de données

Consultation des élus et des communes :

- Entretiens individuels avec chaque commune
- Réunions sous format séminaire élus (19 octobre 2017 / 07 novembre 2017)

- Rencontres avec les communes par armatures territoriales (26 avril 2018)

#### Consultation des partenaires :

- Entretiens individuels : DDT, Département, EPFL, ADIL, bailleurs sociaux, Soliha, Métropole Savoie, Notaires, Agences immobilières, Promoteurs, ...
- Groupes de travail partenariaux (6 et 7 novembre 2017 / 26 février et 5 mars 2018)  
NB - Association d'élus et de partenaires via la tenue de comités techniques (x3) et de comités de pilotage (x3)

#### Exploitation de bases de données :

- Insee RGP
- FILOCOM
- Perval
- Sit@del
- PPPI
- SNE
- RPLS
- OPS
- Données du Conseil départemental (offre et prestations personnes âgées)

#### Principaux documents consultés :

- PDALPD 2014-2018
- PDH 2010-2016
- SDAGV 2012-2018
- Schéma départemental personnes âgées 2011-2016 (prorogé) / personnes handicapées 2014-2019
- PLH ex-CALB
- PIG / OPAH
- Porter à Connaissance de l'Etat

## **Un PLH intégré et intégrant la vision et les objectifs des documents stratégiques infra ou supra-intercommunaux**

Le présent PLH a été élaboré dans un contexte mouvant d'élaboration ou de révision des documents directeurs ou programmatiques touchant les thématiques de l'hébergement, du logement ou des sujets connexes (mobilité, environnement, etc.).

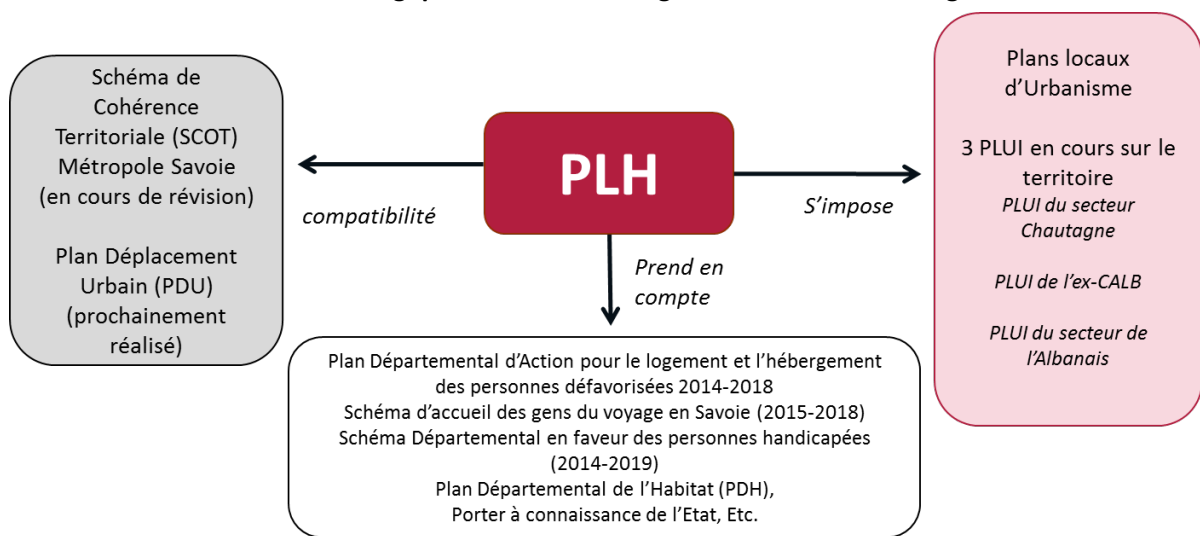
En effet, plusieurs documents directeurs présentant un rapport de compatibilité ou encore de prise en compte étaient ou sont en cours de révision, à l'échelle de différents secteurs :

- le SCoT Métropole Savoie (Schéma de cohérence territoriale), approuvé en juin 2005, modifié en décembre 2013,
- le SDAGV 2012-2018 (Schéma départemental d'accueil pour les gens du voyage),

- le PDALPD 2014-2018 pour devenir le PDALHPD 2019-2025 (plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées),
- le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) est en cours d'élaboration à l'échelle intercommunale et Grand Lac doit se doter également d'un PDU (Plan de Déplacement Urbain) à l'échelle de ses 28 communes.

Par ailleurs, les 3 ex-EPCI qui ont fusionné en janvier 2017 pour composer la communauté d'agglomération de Grand Lac sont en cours d'élaboration et d'arrêt de leurs PLUI respectifs (ex-CALB, ex-CC Chautagne, ex-CC Canton d'Albens).

Toutefois, le **PLH se doit de rentrer dans un rapport de comptabilité, de prise en considération vis-à-vis d'autres documents stratégiques et doit être intégré aux PLU et PLUI en vigueur sur le territoire.**



Dès lors, **la démarche d'élaboration du PLH s'est appuyé sur :**

- Les **travaux en cours des PLUI**, ayant démarré avant les travaux d'élaboration du PLH : les démarches ont été menées en intelligence afin d'en garantir le rapport entre les documents (notamment pour les projections de besoins en logements et le volet foncier) ;
- **L'association étroite des institutions et partenaires en charge de ces documents** : département, Etat, syndicat Métropole Savoie, ... Afin d'assurer la bonne prise en compte des objectifs et obligations respectives des documents et de garantir notamment le rapport de compatibilité entre le PLH et le SCoT.

**Le présent document est donc compatible avec le SCoT** en vigueur et en cours d'élaboration dans ses objectifs :

- De production de logements sur 2019-2025 et de l'estimation réalisée dans le cadre de la révision du SCoT ;
- De production de logements sociaux sur la période, et notamment sur les efforts à fournir sur les communes SRU. A ce titre, le SCoT en vigueur au moment de l'élaboration du PLH prévoyait que « toute opération d'aménagement significative à l'échelle de la commune concernée (hors

*opérations de logements spécifiques), comportera au moins 20 % de logements locatifs sociaux. Cette règle sera systématique pour les opérations d'habitat de plus de 5000 m<sup>2</sup> de SHON. Ce pourcentage passant à 30 % dans les cinq communes présentant un déficit de logements sociaux au titre de l'article 55 de la Loi SRU. » ;*

- De soutien au développement de l'offre en accession abordable, face aux enjeux notamment démontrés par Métropole Savoie sur la solvabilité des ménages et leurs capacités d'accession à la propriété sur le territoire de Grand Lac ;
- De maîtrise de la consommation foncière et des formes urbaines, enjeu fort du SCoT en vigueur et à venir ;
- Ou encore la réhabilitation du parc existant et la lutte contre la vacance, etc.

De plus, le **PLH a pris en compte les enjeux** :

- De **mobilité**, avec des objectifs de production de logements, notamment sociaux, en cohérence avec le niveau de desserte et des équipements des communes, en lien avec le **PDU** (Plan de Déplacement Urbain) ;
- D'**environnement**, avec une volonté de contenir l'étalement urbain, de renforcer l'efficacité énergétique des logements du parc existant, de produire des logements soucieux de l'environnement, en lien avec le **PCAET** ;

***NB – A ce titre, le PCAET en cours de finalisation devrait permettre à l'intercommunalité de renforcer ses ambitions en matière de réhabilitation énergétique des logements. Aussi, en sus des objectifs du PLH et de la fiche action n°8 notamment (« Déployer un dispositif de type OPAH et soutenir les réhabilitations »), des financements complémentaires du PCAET permettront de cibler davantage de logements, en s'appuyant également sur le déploiement d'une plateforme énergétique.***

- Des **besoins des publics très précaires et spécifiques**, en lien avec le **PDH** (Plan Départemental de l'Habitat) 2010-2016, le **PDALPD** 2014-2018 et ses enjeux pour le futur PDALHPD (adaptation de l'offre d'hébergement et de logement aux besoins du public, favoriser l'intégration et le maintien des ménages dans le logement, prévenir les expulsions locatives et les situations d'impayés, coordonner et améliorer l'action en matière de lutte contre l'habitat indigne notamment via le repérage, ou encore la prise en compte de la précarité énergétique) ;  
Il s'agit également de prendre en compte les **besoins des personnes en perte d'autonomie**, personnes âgées et en situation de handicap, au travers de l'adaptation des logements notamment (en lien avec les **schémas gérontologiques et handicap** du Département) ou encore des personnes **gens du voyage**, en appliquant les dispositions du **SDAGV** (Schéma Département d'Accueil des Gens du Voyage).



# Chapitre 1 : Bilan synthétique de la politique habitat précédente







La politique habitat précédente du territoire se composait de :

- Un PLH sur le secteur de l'ex-CALB
- Une OPAH en secteur Chautagne

Le secteur de la Chautagne et le secteur de l'Albanais ne disposaient pas de PLH.

## Le bilan du PLH de l'ex-CALB

Le soutien d'un marché de l'habitat abordable a bien été investi par l'intercommunalité. Les objectifs des volets du développement du parc locatif public et de l'offre locative conventionnée dans le parc privé via l'OPAH ont ainsi été atteints dans l'ensemble. La mobilisation des PSLA (Prêt Social Location-Accession) a été moins forte que prévue.

Axes	Actions	Niveau de réalisation	Remarques	
HABITAT	A. Développer le parc locatif public		<ul style="list-style-type: none"> <li>• A ce jour, 86% des objectifs pour la période 2012- oct. 2017 ont été atteints avec le financement de 698 LLS sur les 810 prévus (Aix les bains :423, communes périphériques : 40, Grésy : 100, Bourget-du-Lac : 81, 1<sup>ère</sup> couronne : 37, communes villages : 0).</li> <li>• 54 logements sur la 1<sup>ère</sup> couronne pour un objectif de 114 (47% de réalisation), essentiellement porté par Drumettaz et Brison St Innocent. Mais 0 réalisés au bilan triennal : une progression récente.</li> <li>• De fortes disparités territoriales</li> </ul>	
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tableau de bord de suivi des opérations est alimenté depuis 2012.</li> <li>• Mise en place d'une Conférence intercommunale du logement en 2016</li> </ul>	
	B. Développer une offre locative conventionnée dans le parc privé (OPAH)	3. Mettre en place un dispositif opérationnel à l'échelle des 18 communes		<ul style="list-style-type: none"> <li>• OPAH mise en œuvre entre 2011 et 2014, suivie d'un Programme d'intérêt général à partir de 2016 – 2019</li> <li>• 214 logements ont bénéficié de travaux de réhabilitation, soit 78% des objectifs atteints.</li> </ul>
		4. Activer une cellule Habitat indigne		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cellule de suivi de l'habitat indigne mise en place en 2011 mais suspendue en 2014 au terme de l'OPAH alors que 14 dossiers étaient encore en cours de traitement. La cellule a été remise en place avec le PIG en 2016.</li> <li>• 45 cas d'habitat indigne identifiés</li> </ul>
		5. Développer un dispositif de captation pour favoriser la création de loyer modérés sans travaux		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 251 logements locatifs ont été conventionnés sans travaux sur la ville d'Aix-les-Bains dans le cadre de l'OPAH</li> <li>• Attention : Environ 200 logements verront leur convention prendre fin en 2022</li> </ul>
	C. Permettre une accession à la propriété abordable	6. Soutenir les dispositifs d'accession abordable à destination des ménages modestes primo-accédants		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un objectif de 405 logements d'accession sociale à la propriété avec un financement de 20% de cet objectif pour du PSLA (soit 81 logements), qui a été quasiment atteint puisque 70 logements ont été programmés à Aix-les-Bains.</li> <li>• Pas de regard sur le reste des objectifs.</li> </ul>

Concernant les publics dits spécifiques, la réalisation des objectifs est hétérogène mais dans l'ensemble satisfaisante. En termes d'accès à l'hébergement, la création d'un foyer de vie et d'un Foyer Jeune Travailleur ont marqué le précédent PLH de l'ex-CALB. L'offre adaptée au vieillissement a partiellement été investi, notamment grâce à l'OPAH et les logements destinés aux étudiants ont été développés avec l'ouverture d'une nouvelle résidence universitaire.

Les volets portant sur la réduction de la consommation énergétique et des émissions de CO2 ont été travaillés mais peu achevés.

Axes	Actions	Niveau de réalisation	Remarques
HABITAT	7. Accroître et améliorer l'offre d'hébergement pour les personnes en situation difficile		<ul style="list-style-type: none"> <li>Création du foyer de vie Papillons Blancs de 14 PLAI et création de 20 places d'hébergement d'urgence en novembre 2017 à Aix-les-Bains.</li> <li>Réhabilitation du FJT Jean-Yves Guillaud à Aix-les-Bains de 136 places</li> </ul>
	8. Accroître et améliorer l'offre adaptée au vieillissement		<ul style="list-style-type: none"> <li>54 logements ont bénéficié de travaux favorisant le maintien à domicile de leurs occupants dans le cadre de l'OPAH</li> <li>18 dossiers de travaux réalisés dans le cadre de la 1<sup>ère</sup> année du PIG (objectif de 60 sur 3 ans, 15 par année)</li> </ul>
	9. Développer une offre étudiante à prix encadrés sur les communes urbaines situées à proximité du pôle universitaire Savoie Technolac et de centres de formation significatifs		<ul style="list-style-type: none"> <li>Une nouvelle résidence universitaire de 120 logements PLS a été créée au Bourget-du-Lac ainsi qu'une résidence privée de 42 logements (T1/T2) à Aix-les-Bains,</li> <li>le CROUS a réhabilité 2 à 4 logements par an sur ses résidences ces dernières années.</li> </ul>
	E. Réduire les consommations énergétiques dans l'habitat existant		<ul style="list-style-type: none"> <li>Plus de 1000 contacts ont été établis à travers l'OPAH et le PIG (1<sup>ère</sup> année de mise en œuvre)</li> <li>Un gain énergétique moyen a été de 38% par logement pour les logements réhabilités dans le cadre de l'OPAH</li> </ul>
F. Réduire les émissions de CO2 dans l'habitat neuf	11. Inciter à la construction de bâtiments d'habitation neufs certifiés économes en énergie		<ul style="list-style-type: none"> <li>Appui des communes sur l'évolution de la législation et notamment le développement de la réglementation RT 2012</li> </ul>

L'axe foncier a été alimenté par l'activité de modification et de révision des documents d'urbanisme et de l'élaboration d'un PLUI. Le fond de portage et la récente adhésion à l'EPFL n'ont que peu été mobilisés.

En termes d'animation et de suivi, les observatoires ont permis une mise à jour de la connaissance sur le marché de l'habitat et du foncier et la mise en œuvre du PLH a pu être suivie et pilotée en interne de manière structurée.

Axes	Actions	Niveau de réalisation	Remarques
FONCIER	12. Adapter les documents d'urbanisme et harmoniser les PLU		<ul style="list-style-type: none"> <li>De nombreuses modifications et révisions des documents (10 procédures de révision simplifiées, d'autres en cours)</li> <li>Un PLUI à l'échelle de l'ancien EPCI du Lac du Bourget est en cours d'élaboration.</li> </ul>
	13. Afficher les règles de mixité sociale et les contraintes de participations		<ul style="list-style-type: none"> <li>PLU de La Chapelle-du-Mont-du-Chat, de Brison-Saint-Innocent et du Bourget du Lac, Viviers-du-Lac, Grésy, Drumettes, Mouxy, etc. ont intégré des règles de mixité sociale</li> <li>Mise en place des outils issus de la loi ALUR en faveur d'une stratégie de peuplement (PPDG, document cadre des attributions)</li> <li>Un enjeu à intégrer dans les documents dans le PLUI</li> </ul>
	14. Développer les études préalables et une assistance opérationnelle aux communes		<ul style="list-style-type: none"> <li>9 communes ont bénéficié d'études co-financées par la CALB entre 2012 et 2017 : Aix-les-Bains, Grésy-sur-Aix, Drumettaz-Clarafond, Le Bourget-du-Lac, Pugny-Chatenod, Mouxy, Viviers-du-Lac, Voglans et Brison Saint Innocent.</li> </ul>
H. Se donner les moyens d'une politique de maîtrise foncière	15. Alimenter un fond de portage CALB et mettre en place les conditions financières favorables à la saisie d'opportunités foncières		<ul style="list-style-type: none"> <li>Une enveloppe de 450 000€ de la CALB est réservée au titre du portage foncier à vocation habitat qui n'a été que peu sollicitée</li> <li>Une adhésion de la CALB à l'EPFL Savoie en avril 2015 mais encore peu d'interventions</li> </ul>
ANIMATION	16. Animer et piloter les actions du PLH		<ul style="list-style-type: none"> <li>Une animation du PLH assurée en interne.</li> <li>Des réunions sont organisées environ deux fois par an pour avec les communes pour assurer le suivi de la mise en œuvre du PLH.</li> </ul>
	17. Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier		<ul style="list-style-type: none"> <li>Un observatoire de suivi du PLH mis en place dès le début de la mise en œuvre du programme, il publie un document de synthèse annuel.</li> <li>Une suivi du référentiel foncier était assuré par le cabinet Urbanis dans le cadre de la mission OPAH jusqu'en 2014</li> <li>Un premier bilan triennal réalisé</li> </ul>

## Éléments de bilans relatifs à l'OPAH et au PIG

### L'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat)

L'OPAH, déployée de 2011 à 2014 a permis la réalisation assez satisfaisante de 80 à 85% des objectifs concernant les logements des propriétaires occupants et le conventionnement de logements locatifs sociaux. En revanche, les logements communaux n'ont pas été mobilisés.

Bilan OPAH 2011-2014			
	Objectifs	Résultats	Atteinte des objectifs
Logements financés par l'OPAH	266	214	80%
<i>dont logements occupés par leur propriétaire</i>	231	184	80%
<i>dont logements locatifs conventionnés sociaux remis sur le marché</i>	35	30	85%
Logements locatifs communaux réhabilités via financement PALULOS + CALB	10	0	0%
<b>TOTAL OPAH</b>	<b>276</b>	<b>214</b>	<b>78%</b>

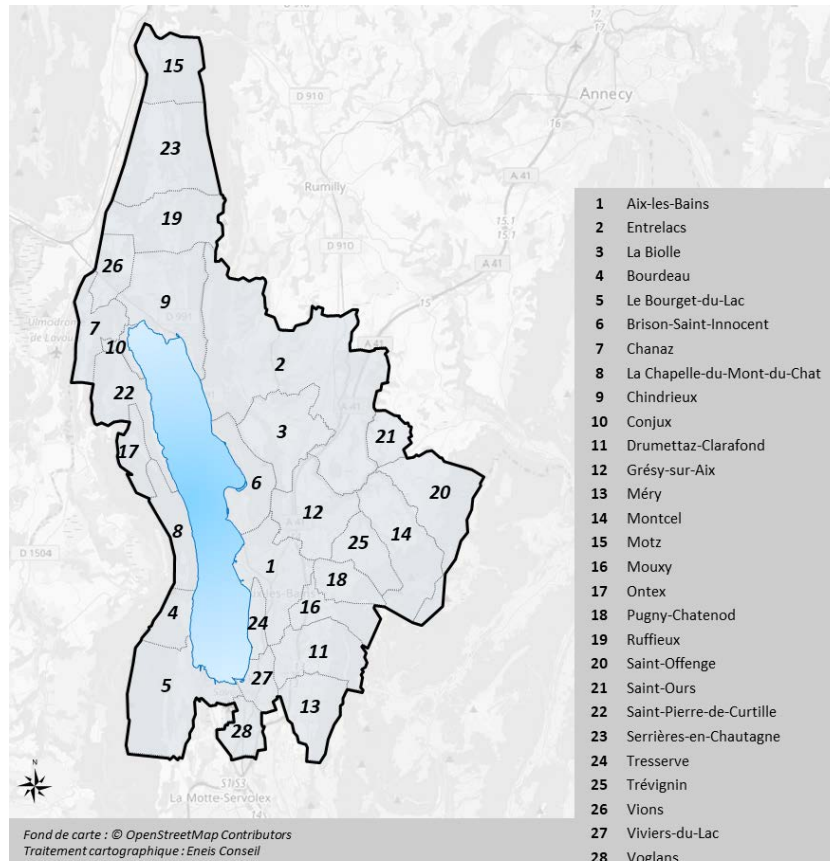
### Le PIG (Programme d'Intérêt Général)

Le bilan du PIG 2016-2019 n'est que très partiel car réalisé seulement sur la première année. Toutefois il est déjà notable une mobilisation très forte de l'aide pour les propriétaires occupants dans le cadre de l'adaptation à la perte de l'autonomie. L'action sur l'habitat indigne, difficile à mettre en œuvre, n'a pas été investie.

Bilan PIG 2016-2019 (1 <sup>ère</sup> année)						
	2016			Objectifs 2017	Objectifs 2018	TOTAL PIG
	Objectifs	Résultats	Atteinte des objectifs			
Logements Propriétaires bailleurs	8	1	12,5%	11	11	30
<i>dont précarité énergétique</i>	4	1	25%	5	5	14
<i>dont habitat indigne</i>	4	0	0%	6	6	16
Logements Propriétaires occupants	40	37	92,5%	50	50	150
<i>dont aide pour l'autonomie de la personne</i>	15	18	120%	25	25	60
<i>dont aide pour précarité énergétique</i>	25	19	76%	35	35	90
<b>TOTAL PIG</b>	<b>48</b>	<b>38</b>	<b>79%</b>	<b>71</b>	<b>71</b>	<b>180</b>

# Chapitre 2 : Diagnostic de l'habitat<sup>1</sup>

## Aide cartographique : Grand Lac et ses 28 communes



### 1. Les habitants de Grand Lac : quel(s) profil(s) ? Quelles évolutions ? Quels besoins ?

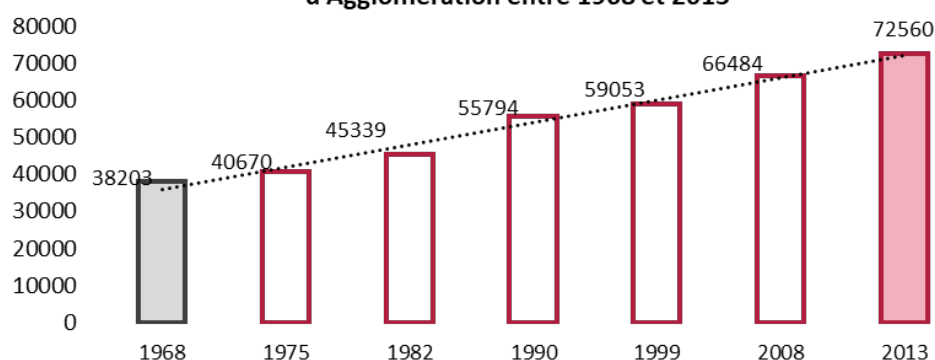
#### Une attractivité résidentielle forte...

A l'échelle de Grand Lac, on relève **une croissance démographique soutenue** sur la période récente (+1,8%/an entre 2008 et 2013), supérieure aux moyennes départementale (+0,7%) et régionale (+0,5%). La population a presque doublé en moins de 50 ans.

<sup>1</sup> Ce diagnostic a été réalisé entre mai et octobre 2017. Certaines données plus récentes n'étaient donc pas encore disponibles (INSEE RGP2014 notamment).

Des compléments portant sur le **volet foncier** sont apportés dans l'annexe correspondante.

### Evolution, en volume, de la population de la Communauté d'Agglomération entre 1968 et 2013

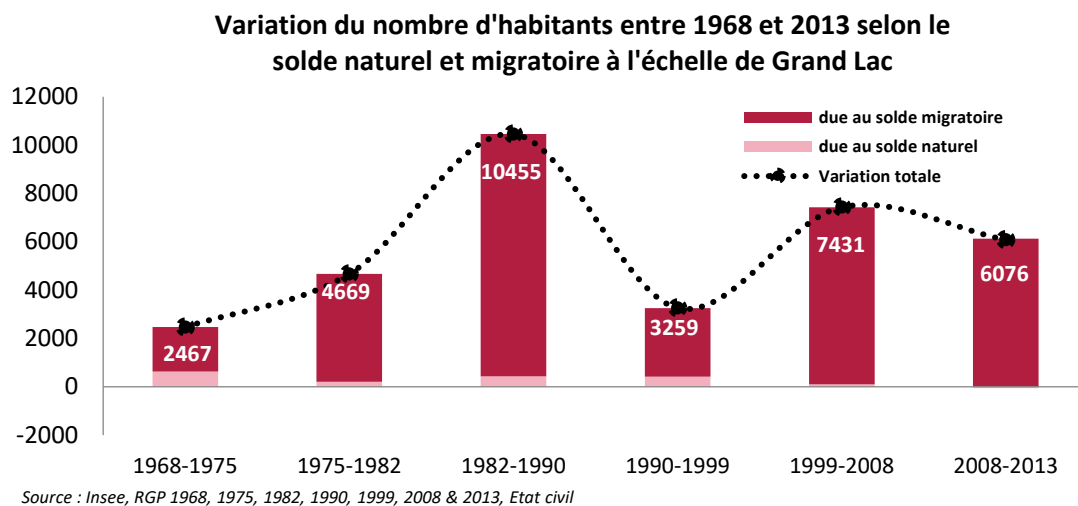


Source : Insee, RGP 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2008 & 2013, Etat civil

COMMUNES	Population en 2013	Evolution annuelle moyenne entre 2008 et 2013
Aix-les-Bains	29580	1,8%
La Biolle	2229	0,6%
Bourdeau	553	1,0%
Le Bourget-du-Lac	4533	1,6%
Brison-Saint-Innocent	2153	0,2%
Chanaz	499	-0,3%
La Chapelle-du-Mont-du-Chat	247	-0,3%
Chindrieux	1310	1,6%
Conjux	192	-0,2%
Drumettaz-Clarafond	2548	1,7%
Grésy-sur-Aix	4298	3,1%
Méry	1616	4,4%
Montcel	944	2,8%
Motz	420	1,9%
Mouxy	2239	2,5%
Ontex	90	1,1%
Pugny-Chatenod	977	2,3%
Ruffieux	836	1,0%
Saint-Offenge	966	2,8%
Saint-Ours	595	2,5%
Saint-Pierre-de-Curtille	473	1,7%
Serrières-en-Chautagne	1183	2,6%
Tresserve	3109	-0,2%
Trévignin	769	0,8%
Vions	426	3,5%
Viviers-du-Lac	2156	1,9%
Voglans	1785	1,6%
Entrelacs	5834	2,1%
<b>TOTAL Grand Lac</b>	<b>72560</b>	<b>1,8%</b>

Source INSEE RGP2013

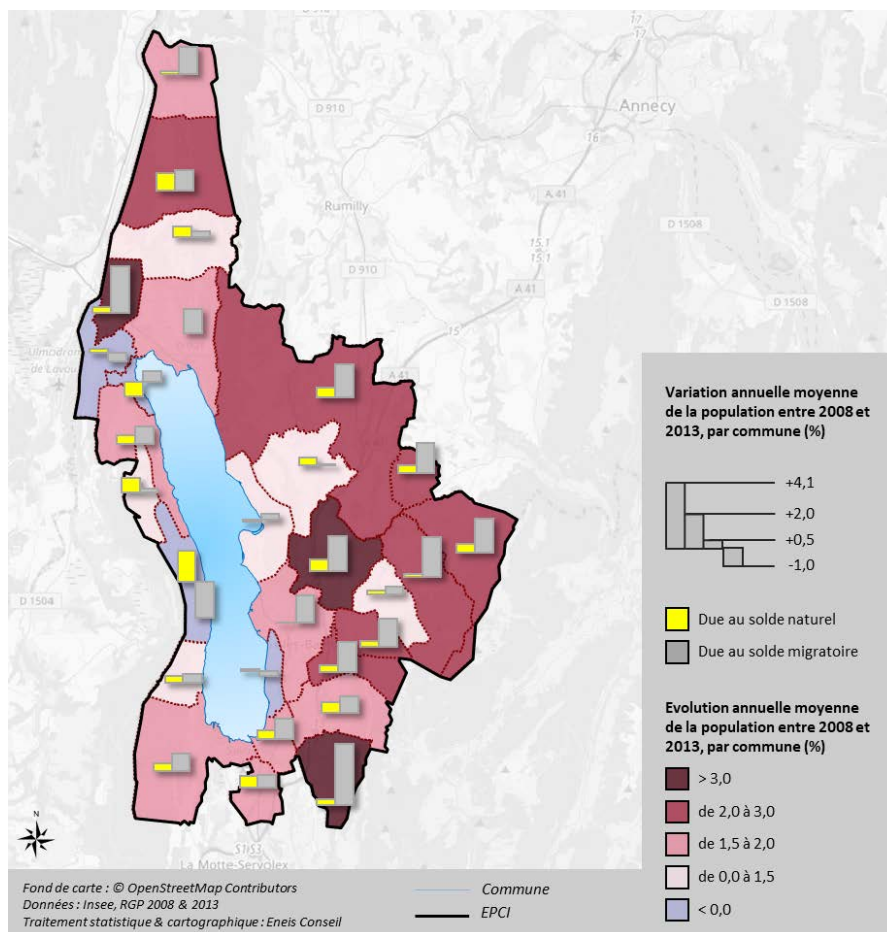
L'augmentation de la population **repose uniquement sur l'attractivité résidentielle** du territoire et donc l'arrivée de nouveaux habitants. Le solde migratoire est ainsi de 1,5% en moyenne / an, quand le solde naturel reste nul depuis plus de 20 ans.



### ...mais des disparités infracommunautaires

L'attractivité ne bénéficie pas à l'ensemble des communes du territoire. On peut distinguer trois types de situation :

- un nombre de naissances très faible,
- des départs importants
- les deux phénomènes cumulés



**4 communes sont ainsi en recul démographique** : Chanaz, La Chapelle-du-Mont-du-Chat (dynamisme naturel mais faible attractivité); Conjux, Tresserve (les deux phénomènes cumulés). En revanche, la croissance démographique augmente très fortement pour Vions, Grésy-sur-Aix ou encore Méry.

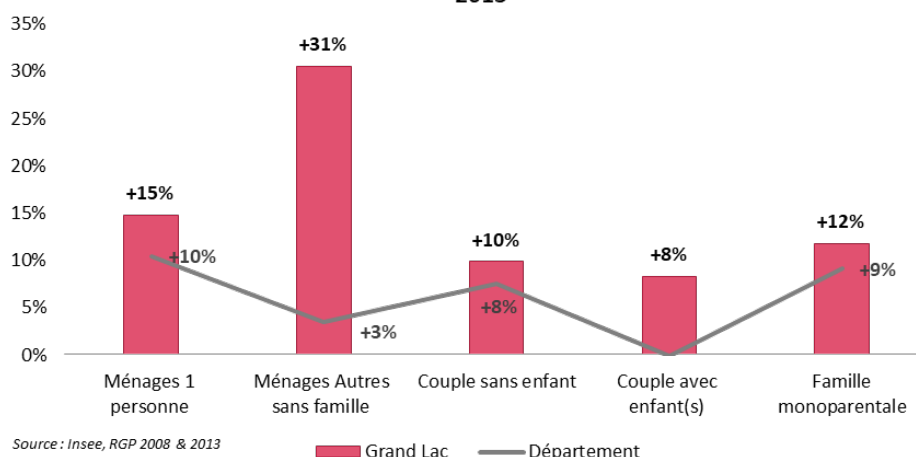
**A l'inverse, des communes connaissent une « explosion démographique », en particulier les communes situées à l'est du territoire** (influence du Grand Annecy voire de la métropole genevoise). Sur ces communes bénéficiant en grande partie du desserrement du Grand Annecy voire de la Métropole Genevoise : les taux de croissance annuels vont de 2% à 4,5%.

## Des flux résidentiels qui ont un impact sur la structure de la population

On note une progression du volume de ménages entre 2008 et 2013, en particulier **les ménages de petite taille** : le nombre de personnes seules a ainsi augmenté plus vite sur l'Agglomération qu'à l'échelle du département (+15% pour Grand Lac contre 12% pour le Département). Cela représente près de 1 500 personnes seules supplémentaires, dont plus de 40% résident sur la ville-centre.



### Evolution du volume de ménages selon leur composition entre 2008 et 2013

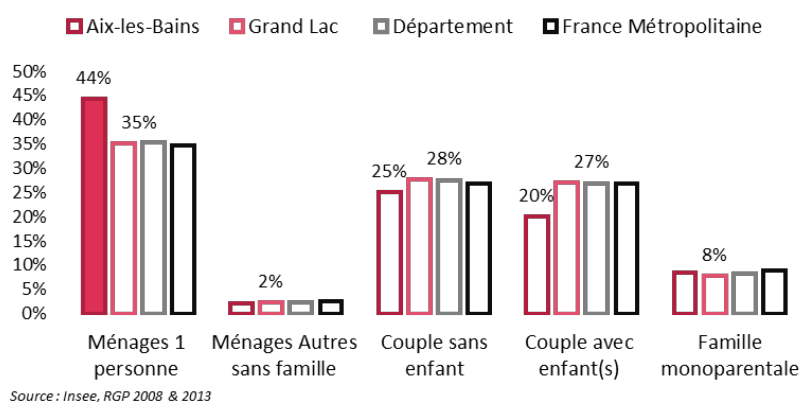


2

Le territoire demeure cependant familial : les familles avec ou sans enfant représentant 63% des ménages de Grand Lac en 2013.

Il est à noter qu'Aix-les-Bains accueille près de 60% des personnes isolées de l'Agglomération, une vocation résidentielle liée à son rôle de ville-centre : accueil d'étudiants, de personnes âgées, etc. en lien avec la présence de la gare, des services et commerces de proximité, des équipements...

### Répartition des ménages selon leur composition



## Grand Lac, un territoire attractif sous diverses influences

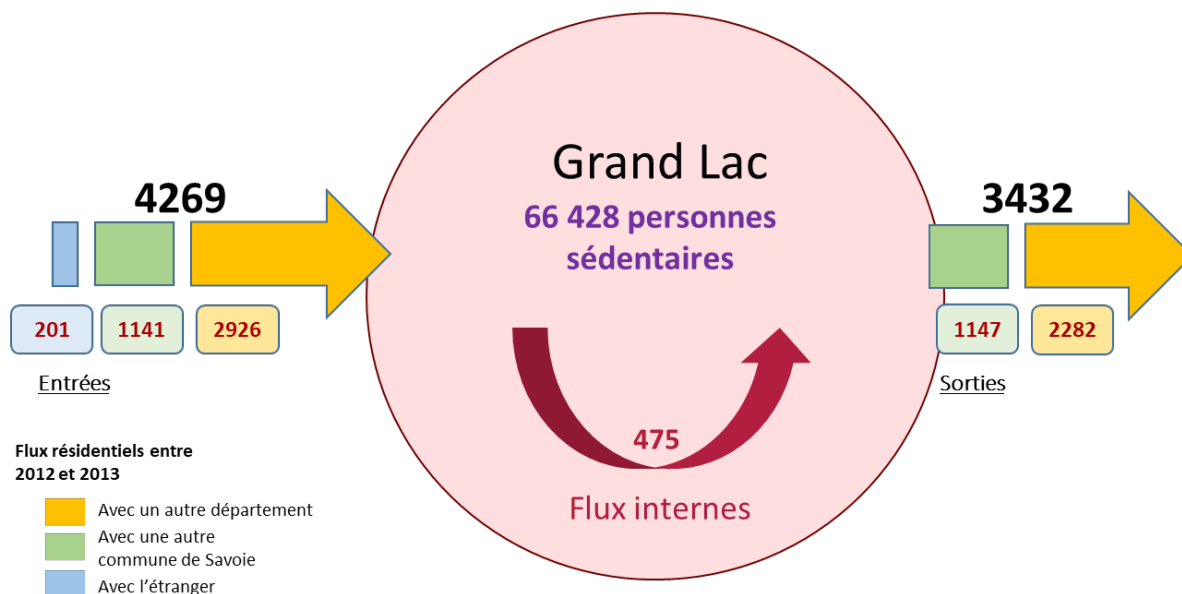
Les flux résidentiels contribuent à une augmentation de la population. L'analyse suivante porte sur la période illustrative 2012-2013 (source INSEE).

<sup>2</sup> Les « ménages Autres sans famille », ou ménages complexes, au sens statistique du terme, sont ceux qui comptent plus d'une famille ou plusieurs personnes isolées, ou toute autre combinaison de familles et personnes isolées. Le type de lien (parenté, amical, etc.) est très variable et rend difficile la mise en lumière d'une configuration type pour ces ménages (cohabitation de plusieurs générations, colocations, etc.).



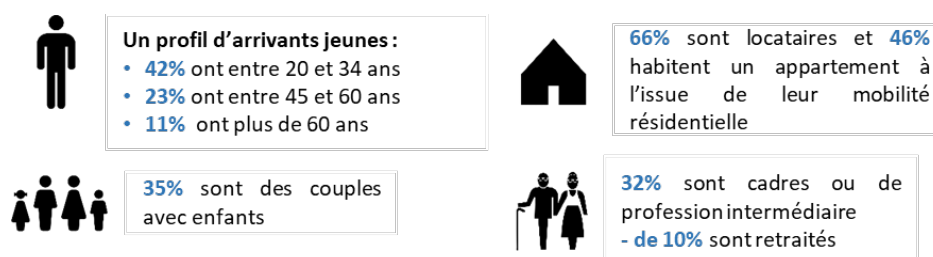
En termes d'entrées et de sorties du territoire, le solde est ainsi positif entre 2012 et 2013 : le territoire a gagné +835 habitants liés aux migrations résidentielles.

Ainsi, en 2012-2013, Grand Lac comptait 66428 personnes résident au sein du territoire, sédentaires. 475 habitants nourrissent le flux interne, soit les mobilités résidentielles au sein de Grand Lac. Concernant **les arrivées (ou entrées) sur le territoire, cela représentait 4269 personnes donc 201 venaient de l'étranger, 1141 d'une autre commune de Savoie et 2926 d'un autre département (69% des entrées)**. A l'inverse, dans les sorties du territoire pour migration résidentielle, on compte sur la période 3432 départs, dont 1147 au profit d'une autre commune de Savoie et 2282 d'un autre département (66% des départs).



### Quels profils s'installent sur le territoire ?

Sur **4 269 arrivants** grâce aux flux résidentiels entre 2012 et 2013 :



Au sein des nouveaux arrivants, quelques disparités sont notables d'un pôle à l'autre dans les profils :

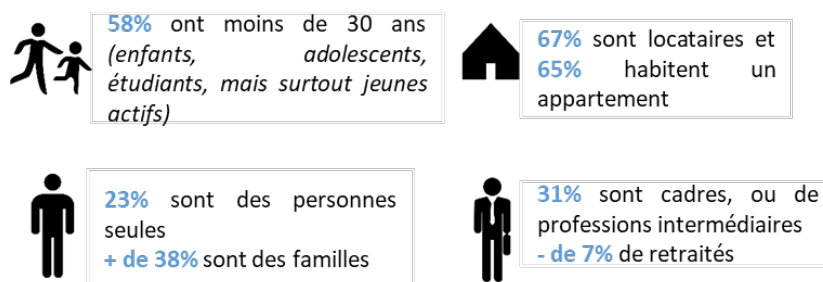
- Pour les arrivants au sein du secteur de l'ex-CALB :
  - 9% de retraités, 31% cadres ou professions intermédiaires, 67% locataires, 71% en appartements, 29% de pers. seules, 33% couples avec enfants
- Pour les arrivants au sein du secteur de l'Albanais :
  - 8% de retraités, 31% cadres ou professions intermédiaires, 41% locataires, 38% en appartements, 3% de pers. seules, 58% de couples avec enfants

- Pour les arrivants au sein du secteur de Chautagne :
  - 12% retraités, 21% cadres ou professions intermédiaires, 66% de locataires, 43% en appartements, 14,3% de pers. seules, 41% couples avec enfants

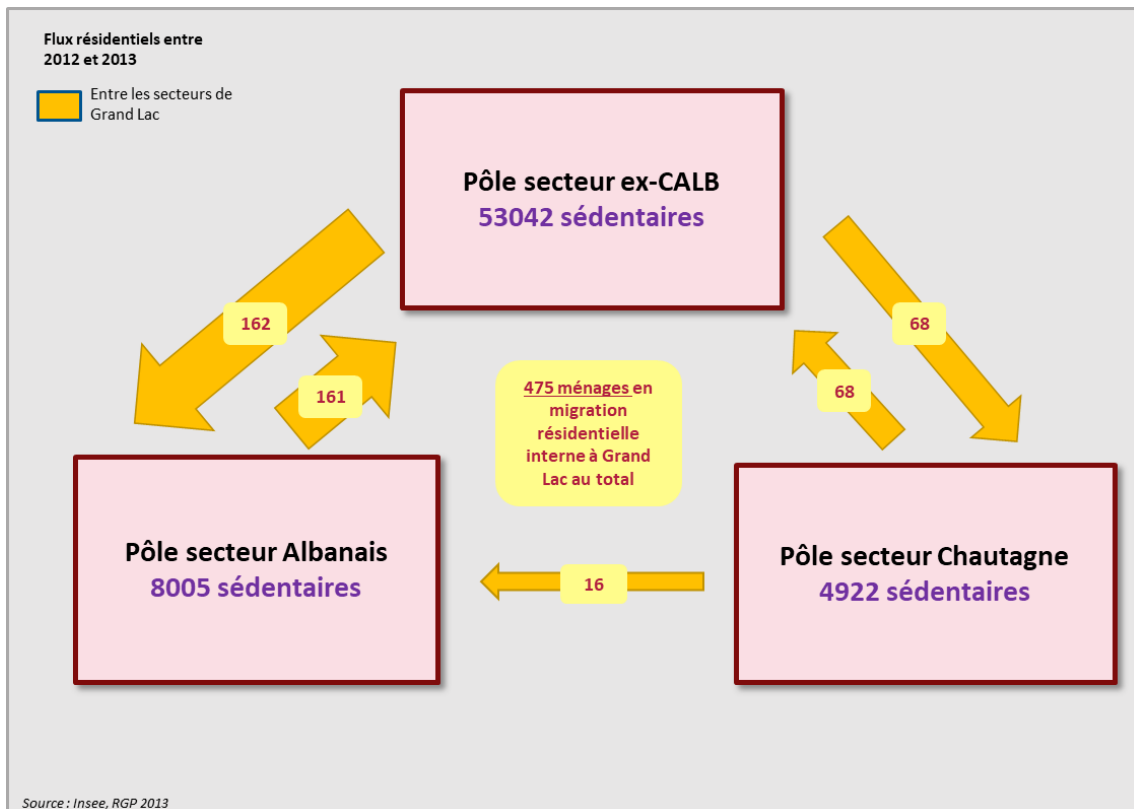
**Les différences portent nettement sur la structure familiale et le type de logements occupés.** En revanche, peu de différence sur les catégories socioprofessionnelles arrivantes sont à relever, hormis pour le secteur Chautagne (qui représente toutefois le plus petit pôle des trois en termes d'accueil (8% des arrivants de l'ensemble du territoire seulement)).

### Quels profils quittent le territoire ?

Sur **3 432 départs** liés aux flux résidentiels entre 2012 et 2013 :

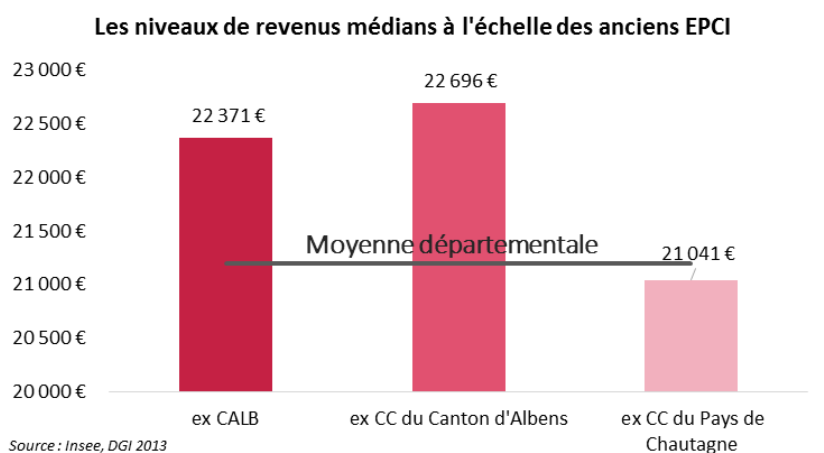


**Au sein de Grand lac, entre les différents secteurs, 48% des migrations résidentielles ont été effectuées au profit de l'ex-CALB, puis 37% vers le secteur de l'Albanais et 14% vers le secteur Chautagne (voir schéma ci-dessous).**



## Un territoire globalement aisé mais des disparités infracommunautaires

A l'échelle de Grand Lac, **les niveaux de revenus médians sont globalement supérieurs** aux moyennes départementale (21 185€) et régionale (20 730€).

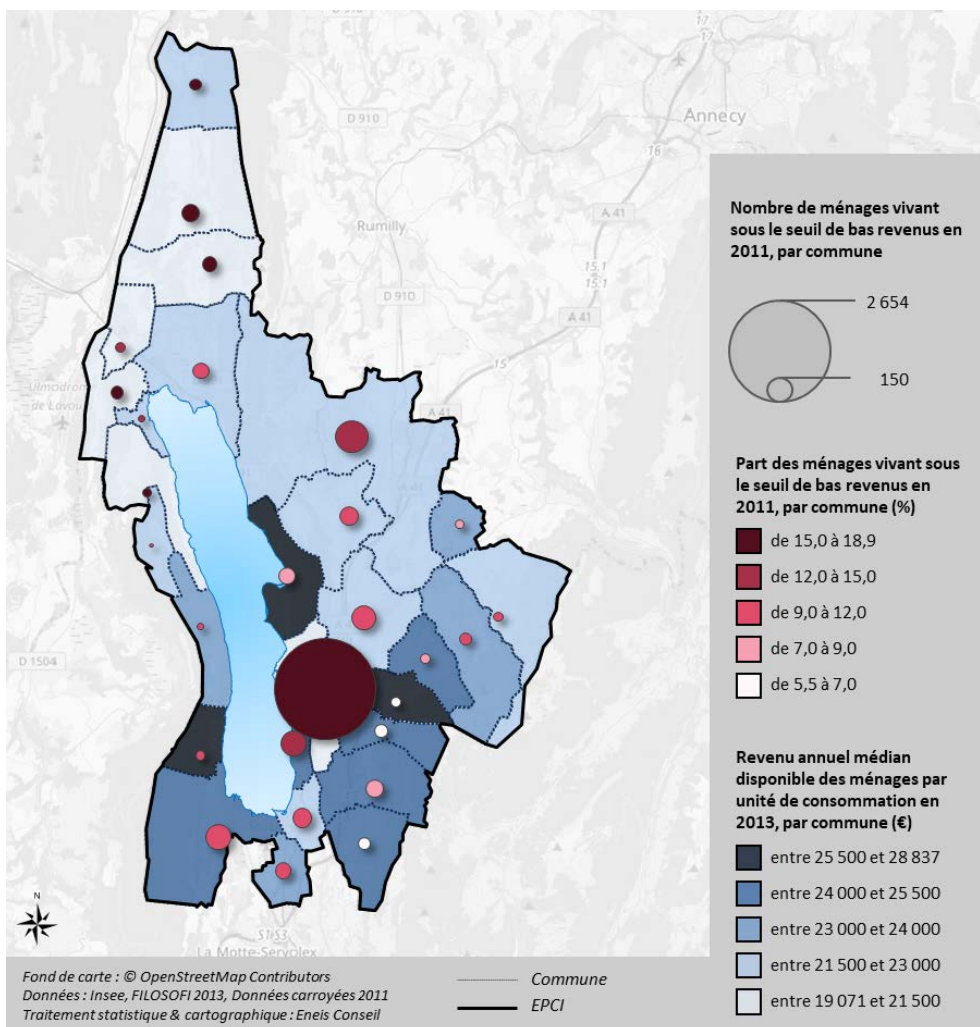


Cependant, **des disparités se remarquent d'un secteur à l'autre du territoire**. Ainsi, **le nord du territoire** (ex secteur de Chautagne) accueille également des ménages précaires et des petites communes rurales (moins de 500 habitants) s'avèrent particulièrement touchées : Chanaz, Vions, Saint-Pierre-de-Curtille.

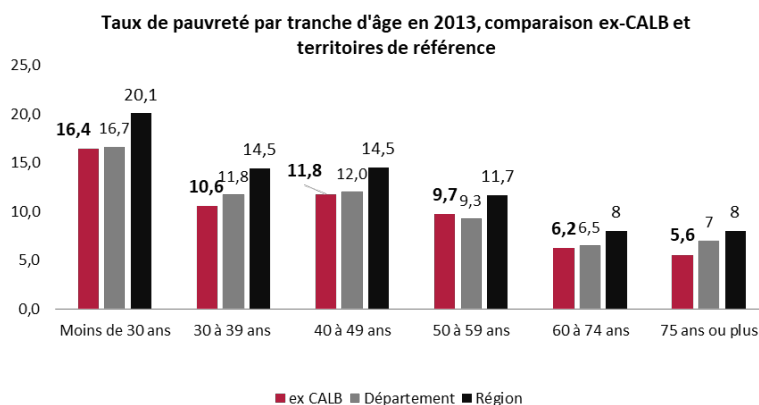
On relève de manière prégnante un phénomène de **concentration des fragilités socioéconomiques dans la ville-centre (Aix-les-Bains) : 62% des ménages à bas revenus vivent à Aix-les-Bains, ce qui fait le lien avec les impératifs de la mise en œuvre de la politique de peuplement** (mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement et de la Convention Intercommunale d'Attribution).

**On relève des situations de précarité non négligeables avec plus de 4 000 foyers vivant sous le seuil de bas revenus<sup>3</sup>, soit 15% de la population.**

<sup>3</sup> Définition : Seuil de bas revenus = ménages dont le revenu est inférieur à 60% du revenu médian (soit 11730 € an / 977,5 € mensuel)



## La précarité à l'échelle de Grand Lac : quel(s) profil(s) ?



4

<sup>4</sup> Données indisponibles pour les secteurs de Chautagne et secteur Albanais

Les ménages s'avèrent diversement touchés en fonction de :

- **Leur âge** : les moins de 30 ans sont particulièrement exposés mais des personnes âgées moins touchées que le reste de la population (en revanche, on note des effets sur les conditions de logement néfastes)
- **Leur statut d'occupation** : la précarité est plus développée dans le parc locatif, privé comme public (voir tableau ci-dessous).

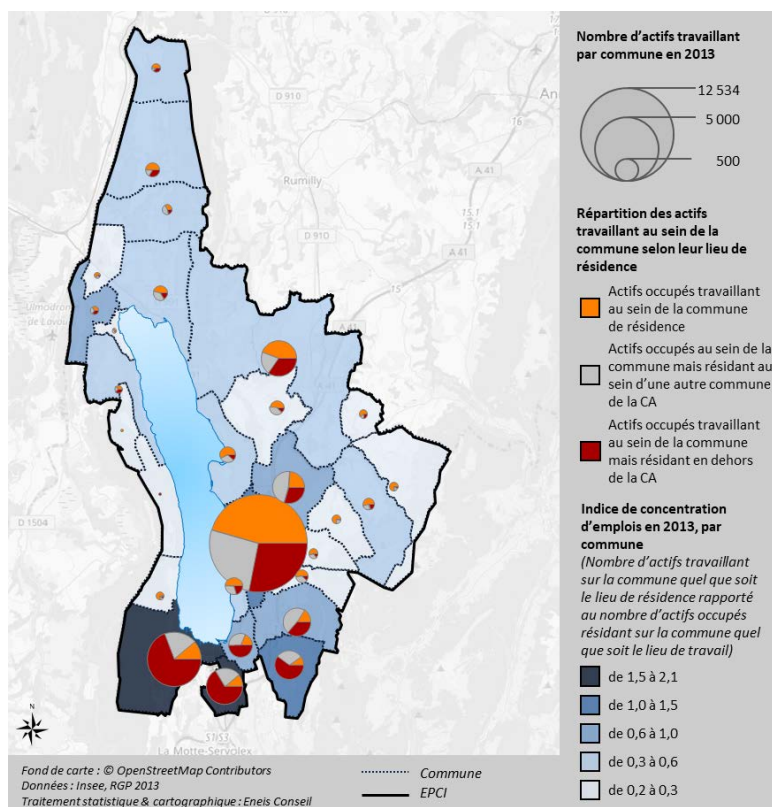
Libellé géographique	Taux de pauvreté-propriétaires	Taux de pauvreté-locataires
Aix-les-Bains	6,0	21,6
Secteur ex-CALB	5,0	19,0
Secteur Chautagne	7,6	18,7
Secteur Albanais	5,0	ND
Département	5,0	19,7
Région	6,0	24,0

Source : Insee 2013 - DGFIP - Cnaf - Cnav - Cmsa, Fichier localisé social et fiscal

## 2. Le profil des actifs du territoire et dynamiques économiques

### Quel profil économique ? Quel lien avec la politique de l'habitat intercommunale ?

Grand Lac est un territoire doté **d'une dynamique économique importante** qui a façonné et continue de façonner le territoire intercommunal.



On remarque sur la cartographie **une concentration globale de l'emploi dans le sud du territoire** (tourné vers le pôle chambérien). Ainsi, Le Bourget-du-Lac et Voglans, de manière la plus importante, ont 1,5 à 2,1 fois le nombre d'actifs occupant travaillant sur leur commune par rapport au nombre d'actifs occupés habitant sur la commune.

Aussi, les **flux pendulaires internes à Grand Lac et avec l'extérieur sont importants**, avec 17 000 personnes qui résident et travaillent sur le territoire et **plus de 14 000 actifs qui quittent le territoire quotidiennement pour aller travailler**.

A l'inverse, plus de 10 500 personnes n'habitant pas Grand Lac viennent travailler sur le territoire dont près d'un tiers à Aix-les-Bains.

Ces **flux pendulaires impactent nécessairement le sujet de la mobilité et de l'environnement**, pour un territoire très auto-dépendant, aux voies routières souvent saturées.

## Qui sont les personnes qui travaillent à Grand Lac mais résident en dehors ?



Des personnes relativement jeunes  
L'âge moyen est de 39 ans  
33% ont plus de 45 ans



58% sont propriétaires et  
47% habitent une maison



2/3 des personnes venant travailler sur le territoire résident au sein de ménages de petite taille



Plus de 24% sont cadres et 18% sont employés

## Qui sont les personnes qui résident et travaillent à Grand Lac ?



Un profil plutôt âgés :  
45% ont plus de 45 ans  
L'âge moyen atteint 42 ans



55% sont propriétaires et  
47% habitent une maison



48% de couples sans enfants  
16% de personnes seules



13% sont cadres et 30% sont employés

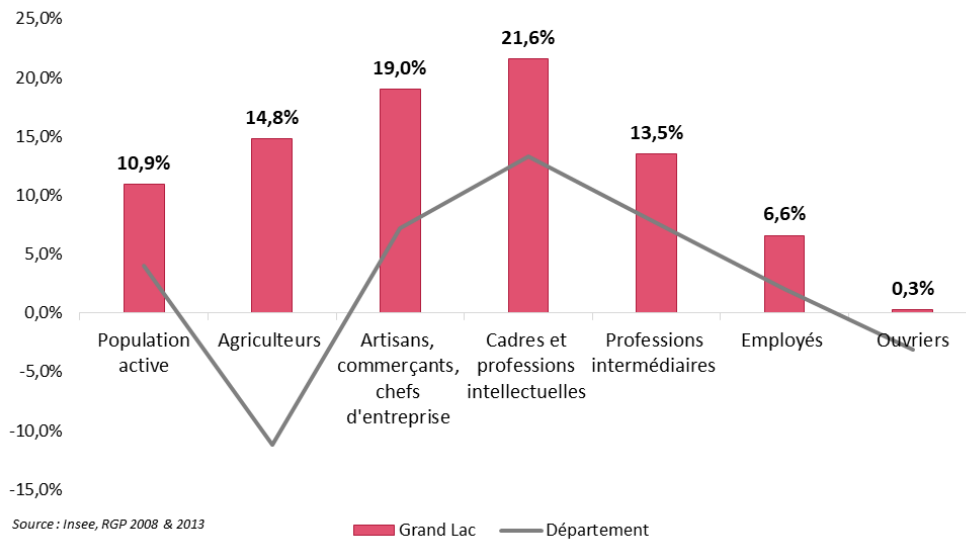
## Les évolutions du profil des actifs

Le profil des actifs du territoire s'écarte cependant légèrement des tendances départementales avec des catégories professionnelles supérieures (CSP+) représentant 53% des actifs contre 47,5% à l'échelle de la Savoie.

	Agriculteurs	Artisans, commerçants, chefs d'ent.	Cadres et professions intell.	Professions interm.	Employés	Ouvriers
Grand Lac	0,7%	8,3%	16,4%	28,0%	26,3%	19,5%
Département	1,0%	7,7%	12,8%	27,0%	28,4%	22,4%

De plus, cette tendance tend à s'accroître de plus en plus. Ainsi, entre 2008 et 2013, les catégories professionnelles supérieures ont progressé de plus de 50% (≈ 3 000 personnes).

Evolution du profil des actifs entre 2008 et 2013





### 3. Dynamiques patrimoniales et marché immobilier : *Des besoins de réinvestissement de l'existant et un marché immobilier à réguler pour mieux répondre aux besoins*

Tableau global de la structuration du parc de logements

COMMUNE	Nb de logements en 2015	Part de résidences principales	Part de résidences secondaires	Part de logements vacants
Aix-les-Bains	20219	77,6%	11,1%	11,3%
La Biolle	994	88,6%	3,8%	7,5%
Bourdeau	334	78,4%	16,5%	5,1%
Le Bourget-du-Lac	2974	87,6%	6,9%	5,5%
Brison-Saint-Innocent	1137	80,8%	13,5%	5,7%
Chanaz	372	65,3%	26,9%	7,8%
La Chapelle-du-Mont-du-Chat	141	72,3%	ss	ss
Chindrieux	876	71,2%	17,1%	11,6%
Conjux	193	51,8%	35,8%	12,4%
Drumettaz-Clarafond	1239	88,8%	4,4%	6,8%
Grésy-sur-Aix	2025	90,7%	2,9%	6,4%
Méry	756	91,9%	3,7%	4,4%
Montcel	548	73,2%	18,6%	8,2%
Motz	286	69,2%	19,6%	11,2%
Mouxy	1023	90,7%	4,8%	4,5%
Ontex	68	63,2%	ss	ss
Pugny-Chatenod	540	70,2%	19,1%	10,7%
Ruffieux	488	73,4%	16,4%	10,2%
Saint-Offenge	508	80,9 %	14 %	5,1 %
Saint-Ours	283	85,5%	7,4%	7,1%
Saint-Pierre-de-Curtille	212	69,3%	17,9%	12,7%
Serrières-en-Chautagne	644	76,4%	13,7%	9,9%
Tresserve	1683	81,1%	11,3%	7,6%
Trévignin	386	80,8%	7,8%	11,4%
Vions	227	78,4%	14,1%	7,5%
Viviers-du-Lac	1052	89,5%	3,6%	6,8%
Voglans	829	88,3%	2,9%	8,8%
Entrelacs	1681	89,6%	3,3%	7,1%

NB – TOTAL EPCI non calculable en raison de la présence de secrets statistiques sur certaines communes.

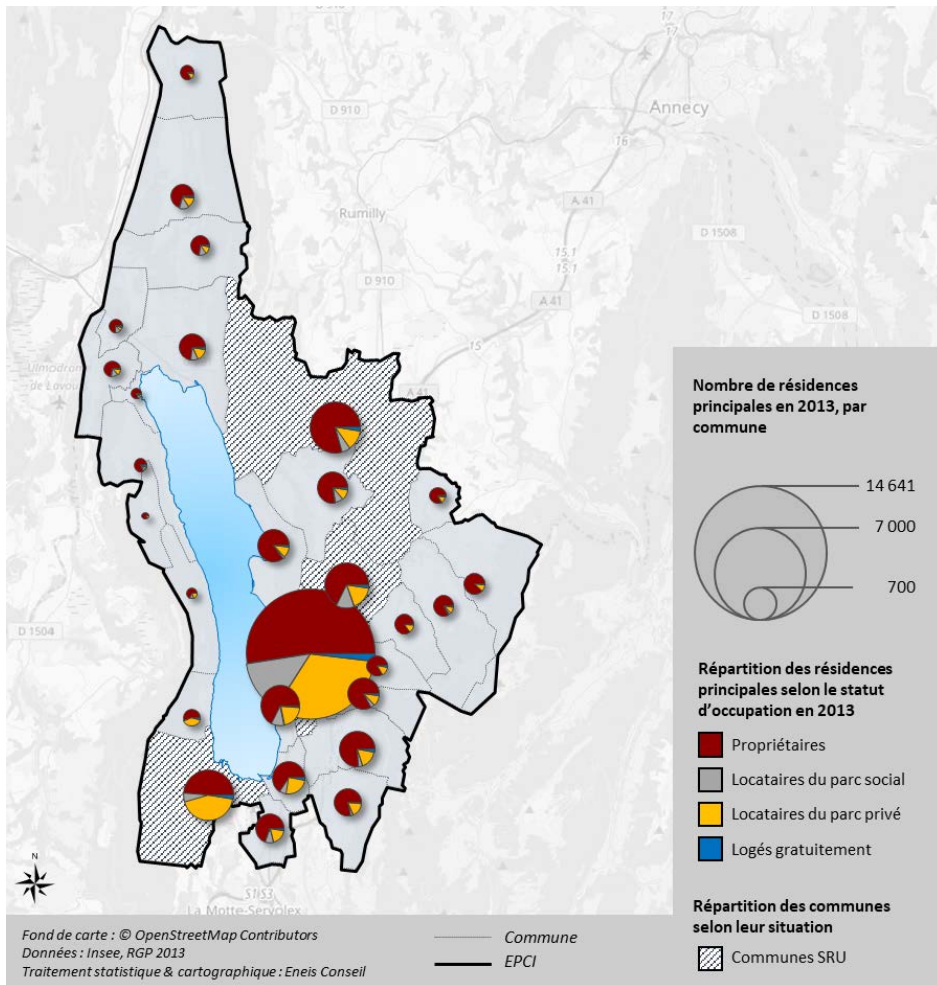
Source : FILOCOM 2015

## Une vocation résidentielle tournée vers la propriété occupante

### Le statut d'occupation

Grand Lac peut être décrit comme un « territoire de propriétaires occupants » avec (63% des logements sont occupés par leur propriétaire (contre 60% pour le département). Ce constat est à nuancer dans les communes urbaines : Aix-les-Bains et le Bourget-du-Lac accueillent un parc diversifié avec près de 50% de ménages locataires.

Cet état de fait peut soulever la question des conditions de logements des propriétaires occupants, en lien avec le phénomène de vieillissement et la présence de ménages pauvres dans des communes rurales où la propriété occupante est dominante (cf. carte ci-après).



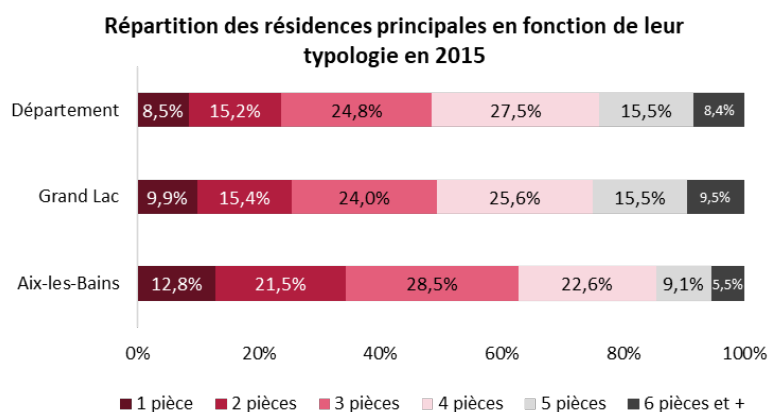
COMMUNE	Part de propriétaires occupants	Part de locataires du parc privé	Part de locataires du parc public	Part de logés gratuits
Aix-les-Bains	52%	32%	13%	2%
La Biolle	77%	11%	9%	2%
Bourdeau	56%	39%	0%	4%
Le Bourget-du-Lac	49%	44%	6%	2%
Brison-Saint-Innocent	85%	11%	2%	2%
Chanaz	72%	11%	15%	2%
La Chapelle-du-Mont-du-Chat	69%	18%	13%	0%
Chindrieux	74%	16%	8%	3%
Conjux	82%	6%	8%	3%
Drumettaz-Clarafond	76%	17%	4%	3%
Grésy-sur-Aix	67%	17%	13%	2%
Méry	79%	17%	3%	1%
Montcel	83%	10%	4%	3%
Motz	84%	12%	0%	4%
Mouxy	83%	11%	4%	2%
Ontex	87%	13%	0%	0%
Pugny-Chatenod	84%	14%	0%	2%
Ruffieux	73%	12%	13%	2%
Saint-Offenge	88%	10%	0%	1%
Saint-Ours	82%	14%	2%	2%
Saint-Pierre-de-Curtille	82%	6%	6%	7%
Serrières-en-Chautagne	70%	15%	14%	1%
Tresserve	68%	21%	11%	1%
Trévignin	85%	14%	0%	1%
Vions	75%	7%	13%	4%
Viviers-du-Lac	65%	25%	7%	2%
Voglans	69%	19%	9%	2%
Entrelacs	79%	13%	5%	2%
<b>TOTAL Grand Lac</b>	<b>63 %</b>	<b>25%</b>	<b>10%</b>	<b>2%</b>

Source INSEE RGP2013

## La taille des logements

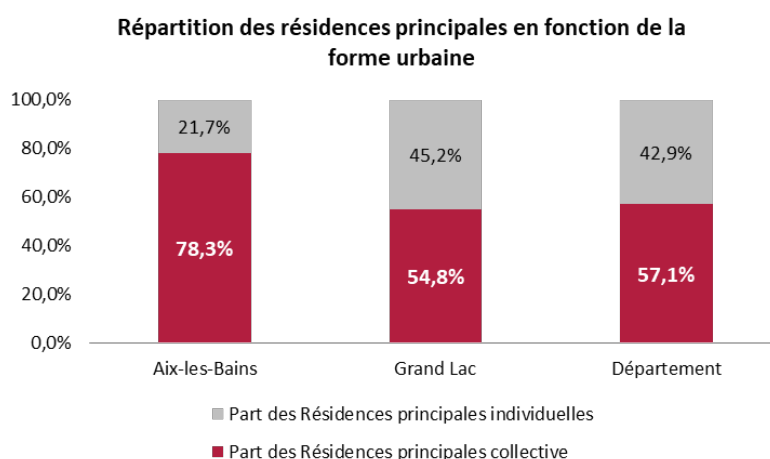
Le marché de l'habitat montre **une surreprésentation des logements de moyenne et grande taille (> T3)**. A l'image du département, 75% des résidences principales du territoire comptent plus de 3 pièces et 50% plus de 4 pièces. Un rééquilibrage progressif de l'offre en faveur des petites typologies est toutefois notable (le nombre de T2 a progressé de 15% depuis 2009), de manière corrélative à l'évolution des ménages (voir 1 du diagnostic).

Le **profil s'avère une nouvelle fois différent sur la ville-centre où les T2 représentent un quart de l'offre de résidences principales.**



Source : FILOCOM 2015

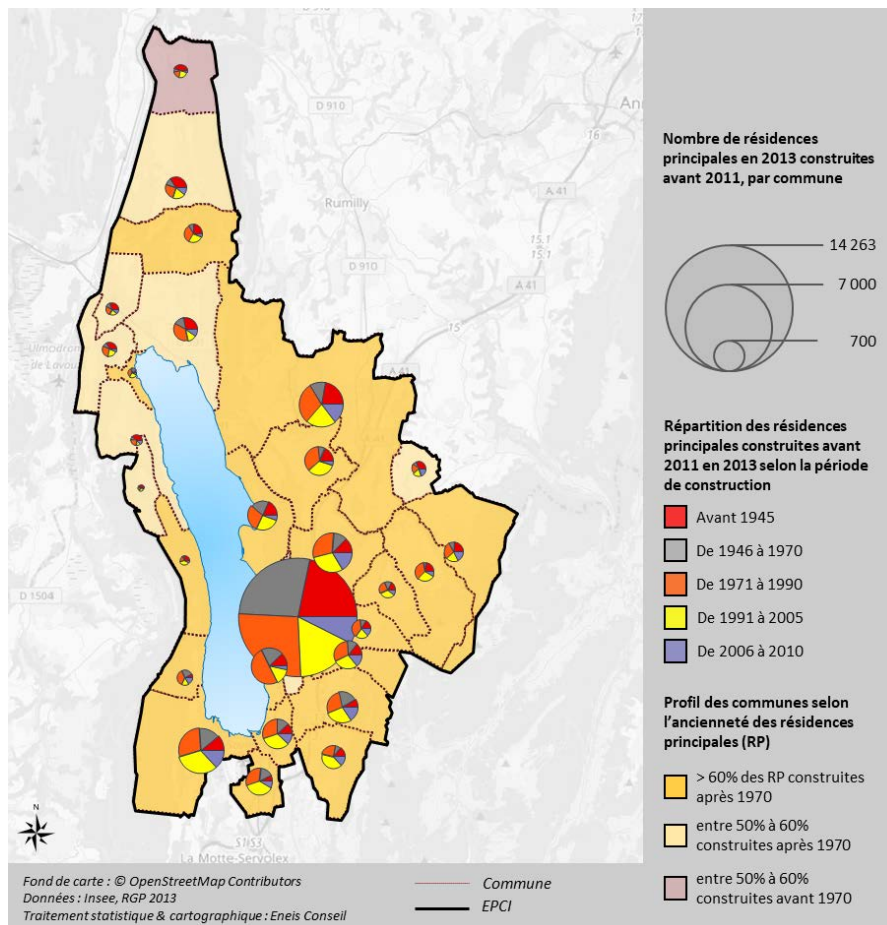
La **répartition est relativement équilibrée en habitat collectif et individuel à l'échelle de l'agglomération**, en équilibre entre les logements individuels fortement présents dans les communes rurales et périphériques et la concentration d'habitats collectifs dans les centralités. En effet, le constat est à relativiser : dans les 2/3 des communes, la maison représente plus de 70% des résidences principales. En termes d'évolution, le parc collectif est en progression également (+15% depuis 2009), correspondant également à l'évolution globale des formes urbaines et de la consommation foncière (voir plus loin).



## Quels enjeux d'intervention sur le parc existant de Grand Lac ? L'ancienneté du parc

Dans l'ensemble, Grand lac bénéficie d'un parc de résidences principales relativement « jeune » : 1/3 des résidences ont été construites avant 1975, date de la première réglementation thermique, une part légèrement inférieure à la moyenne départementale.

Toutefois, des disparités infracommunautaires sont criantes, avec près de 50% des résidences principales aixoises construites avant 1975 notamment, et des communes rurales en proie à un double phénomène : un parc vieillissant (construit avant 1950) et une dynamique résidentielle récente (Motz particulièrement).



## Quels enjeux d'intervention sur le parc existant de Grand Lac ? Le parc potentiellement indigne

**Le parc privé potentiellement indigne : de quoi parle-t-on ?**

**PPPI-B1** = résidences principales privées de catégorie 6 (classement cadastral) occupées par un ménage au revenu < ou = à 70% du seuil de pauvreté Filocom

**PPPI-B2 en 2013** = résidences principales privées de catégories 7 et 8 occupées par un ménage au revenu < ou = à 150% du seuil de pauvreté Filocom

**PPPI-B3 en 2013** = résidences principales privées 7 et 8 occupées par un ménage au revenu < ou = 70% du seuil de pauvreté FILOCOM (noyau dur)

→ **Des données intéressantes mais à analyser avec prudence**

La part de logements privés potentiellement indignes (estimés) correspond à **un faible taux**, soit :

- 2,2% du parc privé serait concerné (vs. 2,5% à l'échelle du département), soit 800 logements environ
- Un « noyau dur » constitué de 125 logements
- Par ailleurs, le parc concerné est en recul : - 7% depuis 2009

Certaines communes s'avèrent plus touchées par ces problématiques d'indignité. Toutefois, la statistique ne dénote pas la situation d'Aix-les-bains, très concernée par ces situations du fait de son statut de polarité urbaine au marché tendu (voir chapitres suivants), dont la statistique ne révèle pas le sujet (compte tenu du nombre important de résidences principales sur lequel s'appuie le taux).

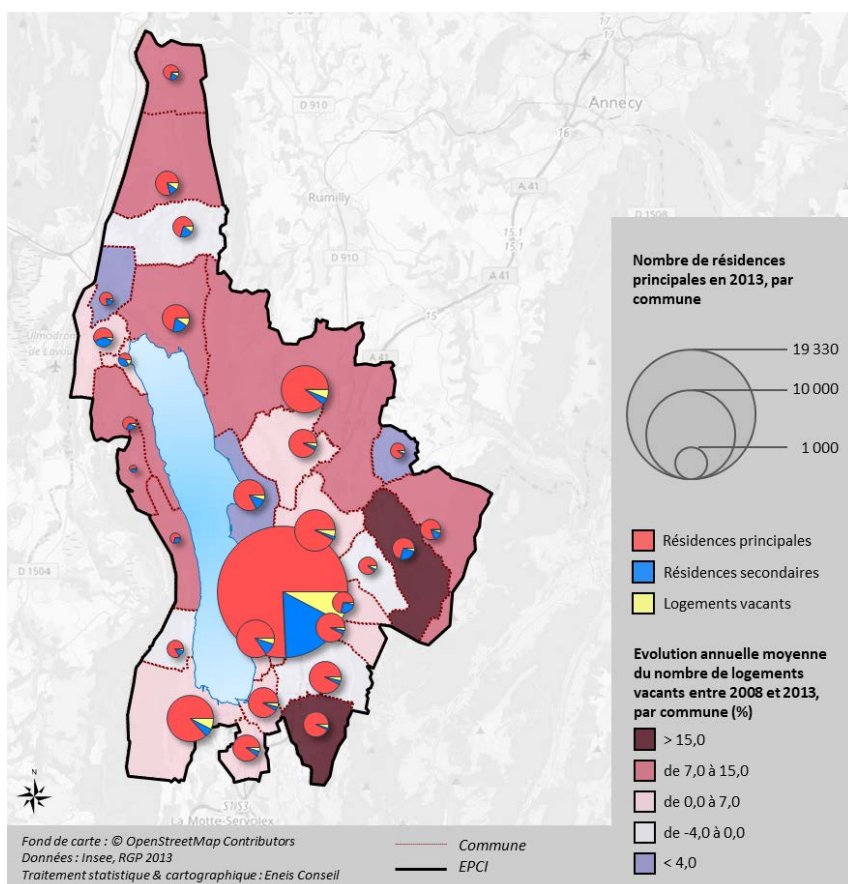
**Les dispositifs opérationnels (OPAH puis PIG sur le secteur ex- CALB) déployés sur les ex-EPCI ont notamment contribué à la diminution de ce parc (cf. bilan synthétique).**

## Quels enjeux d'intervention sur le parc existant de Grand Lac ? La vacance

### Comment analyser le phénomène de vacance ?

Un taux :

- Inférieur à 5% témoigne généralement d'une forte tension sur le parc de logements
- Compris entre 5 et 7% permet de garantir la fluidité du marché du logement et la réalisation de parcours résidentiels sur un territoire → vacance frictionnelle
- Supérieur à 7%, est le signe d'une relative inadéquation entre l'offre et la demande de logements, liée le plus souvent à un manque de qualité dans le parc de logements proposés à la location ou à la vente



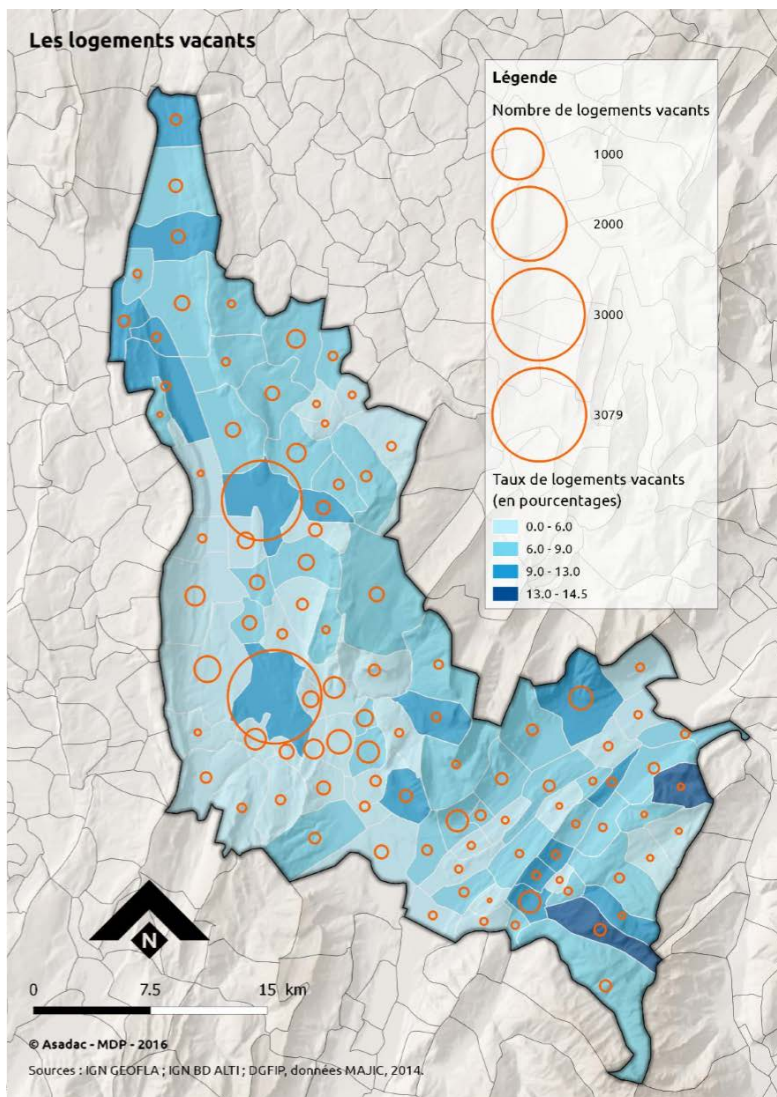
Les chiffres de l'Insee dénotent un phénomène de vacance limité avec **moins de 7% des logements qui seraient vacants à l'échelle intercommunale (soit 2655 logements) et moins de 3% d'augmentation depuis 2009.** Ce constat est notamment lié à la tension existante sur le marché de l'habitat (tension entre l'offre et la demande).

*Les chiffres de l'INSEE sont toutefois à prendre avec précaution, et masquent ici une partie de la tendance, illustrée de manière plus fine par l'étude menée par Métropole Savoie.*

**Mobilisation de l'étude de la**

**Métropole Savoie pour mieux caractériser le phénomène de vacance sur le territoire**





### Les chiffres clés de l'étude sur le territoire de Grand Lac

- A l'échelle de l'Agglomération, 3 800 logements vacants recensés, soit 9% du parc : 60% se situent à Aix-les-Bains
- 75% des logements vacants sont des appartements
- 45% sont anciens, construits avant 1950
- Plus de la moitié sont des logements de petite taille (T1 et T2)
- 76% appartiennent à une personne privée

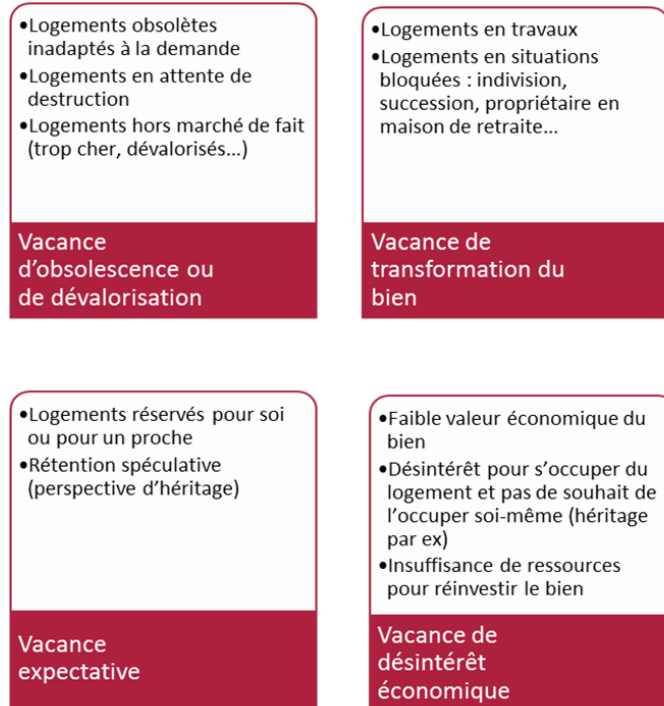
L'enjeu pour Grand Lac, notamment pour la mobilisation du parc existant, réside dans **l'intervention portant sur la vacance structurelle**, que relève notamment l'étude réalisée par Métropole Savoie.

## La vacance structurelle : quelques clés de lecture

La vacance structurelle sur le territoire selon l'étude pré-mentionnée se caractérise de la façon suivante :

- **37% des logements vacants le sont depuis plus de 2 ans**, soit près de 1 500 logements
- Un « vivier » concentré sur la ville-centre (55%)...
- ...Mais un phénomène qui, relativement, touche davantage les petite communes

### Les 4 types de vacance structurelle



La présence d'une certaine vacance structurelle est à mettre en perspective **avec la dynamique de construction neuve, pouvant nourrir cet enjeu de vacance** (effets de concurrence entre parc ancien et parc neuf, décorrélation potentielle entre la production neuve et le besoin, ...)

## Une production de logements adaptée quantitativement et qualitativement aux besoins ?

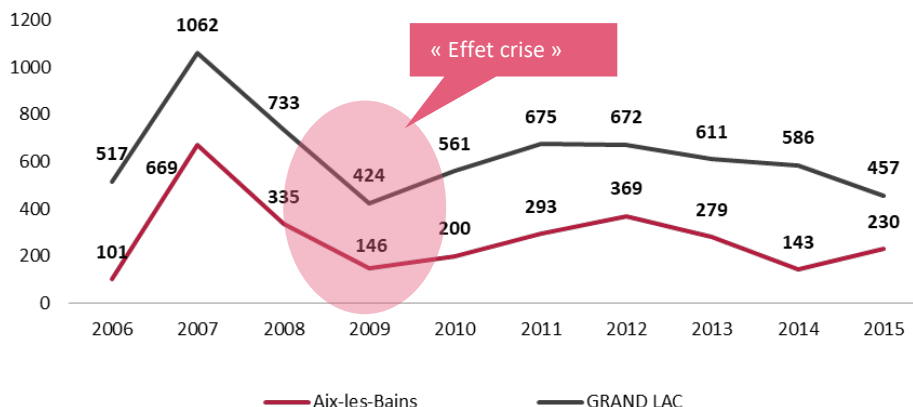
### La dynamique de production

La courbe de production de logements par Grand Lac montre une **certaine dynamique**, y compris après la crise immobilière, soit **700 logements produits en moyenne par an sur les 10 dernières années**.

Cette courbe de construction s'avère toutefois **en corrélation avec les besoins potentiels de la population en volume, puisqu'elle suit globalement l'augmentation de la population**, notamment sur la ville-centre avec 45% des logements commencés sur Aix-les-Bains, qui concentre 40% de l'augmentation de la population.



Nombre de logements commencés annuellement entre 2006 et 2015



Source : Sitadel 2006-2015

Toutefois, le nombre de logements commencés est nettement supérieur aux besoins estimés par le SCoT. Pour rappel, le SCoT estimait à 400 logements par an le besoin en logements neufs d’ici à 2030 sur le secteur Nord (soit Grand Lac). Il a en revanche été depuis démontré que les besoins en logements du SCoT étaient sous-estimés par rapport au dynamisme du territoire.

De manière logique suite aux précédents constats du diagnostic, la ville-centre joue un rôle affirmé dans la production de logements neufs :

- Aix-les-Bains concentre 45% des logements commencés depuis 2006
- Une production « en dent de scie » toutefois, pouvant impacter les suivis de tendance pour réorienter les mécanismes de la production (cf. graphique ci-dessus)

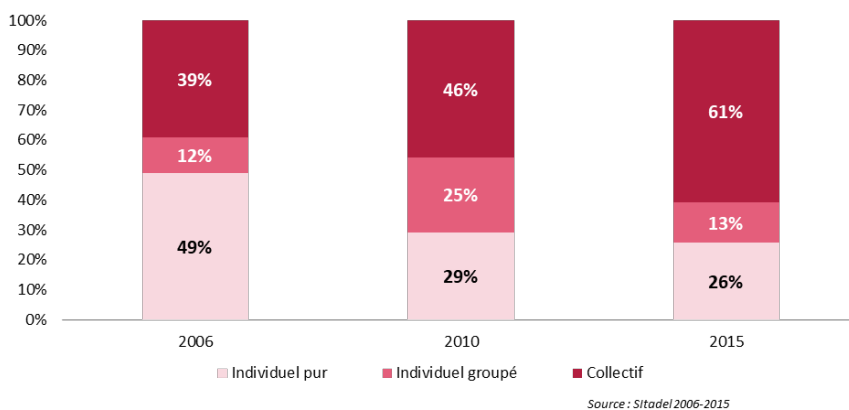
	Nb de logements commencés	Poids dans la construction neuve
Aix-les-Bains	2765	43,9%
Le Bourget-du-Lac	617	9,8%
Entrelacs	529	8,4%
Grésy-sur-Aix	395	6,3%
Autres communes	1992	32%

Comment se répartit la production de logements sur le territoire de Grand Lac ?

### Les formes urbaines

Comme indiqué précédemment, on relève **une production de logements qui s’adapte progressivement à la nécessité de réduire la consommation foncière** avec une part de logements collectifs croissante et une surface par logement qui diminue.

### Répartition des logements commencés en fonction des formes urbaines



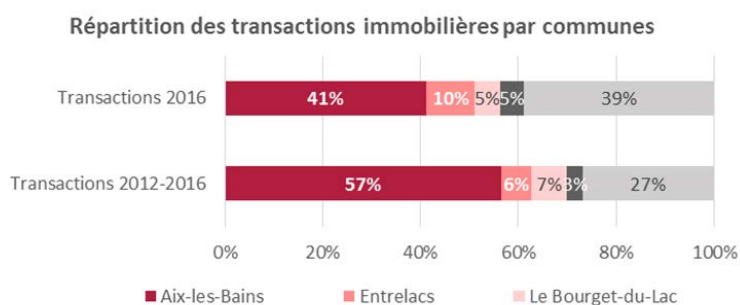
## Un marché immobilier de plus en plus exclu, dans l'ancien comme dans le neuf

### Le volume et le type de transactions

Si le marché des transactions est marqué par une activité relativement forte, **les transactions immobilières sont essentiellement concentrées sur la ville-centre :**

- 3649 transactions immobilières ont été réalisées sur la période 2012-2016, majorité dans le secteur de l'ancien (80%)
- La ville d'Aix-les-Bains représente à elle seule 57% de ces transactions (2065 ventes) sur la période 2012-2016. Cette part diminue pour l'année 2016 (41%)

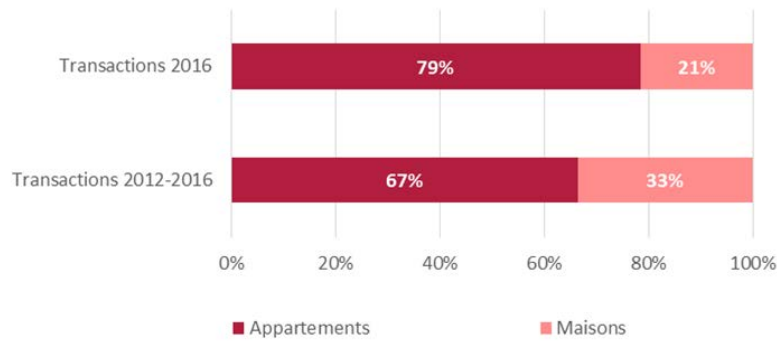
Il est frappant de voir une accélération des transactions **en 2016, année qui concentre 45% des ventes immobilières de la période 2012-2016.**



Source : Perval

Corrélativement au portage des transactions essentiellement par la ville-centre et à la tension du marché, **les ventes concernent de plus en plus largement des appartements** avec 67% des ventes ont concerné des appartements entre 2012 et 2016 et 79% sur l'année 2016. **Cette tendance traduit notamment la difficulté d'accès au marché de la maison individuelle.**

### Répartition des transactions par type de produit



Source : Perval

### Les prix des transactions

Le prix au m<sup>2</sup> apparaît élevé sur la communauté d'agglomération. Que ce soit dans le neuf ou l'ancien, pour les appartements ou les maisons, les prix au m<sup>2</sup> observés sur Grand Lac sont systématiquement supérieurs à ceux de Savoie.

Parmi les quatre principales polarités du territoire, on peut relever des prix plus modérés sur la commune d'Entrelacs

#### Prix au m<sup>2</sup> des ventes immobilières dans le neuf et l'ancien sur la période 2012-2016

	Ancien		Neuf	
	Appartements	Maisons	Appartements	Maisons
Aix-les-Bains	2 604,69 €	2 255,43 €	3 959,64 €	3 310,58 €
Entrelacs	2 063,40 €	1 745,03 €	2 539,96 €	3 263,49 €
Le Bourget-du-Lac	2 831,35 €	2 656,47 €	3 719,01 €	ss
Grésy-sur-Aix	2 592,41 €	2 601,56 €	ss	ss
<b>Grand Lac</b>	<b>2 573,86 €</b>	<b>2 358,68 €</b>	<b>3 705,16 €</b>	<b>2 884,83 €</b>
<b>Savoie</b>	<b>2 289,88 €</b>	<b>2 048,55 €</b>	<b>3 463,02 €</b>	<b>2 780,47 €</b>

Source : Perval

Confirmant la tendance croissante au resserrement et à la tension du marché, les prix ont significativement augmenté sur l'année 2016, dernière année observée par la statistique *Perval* (données les plus récentes au moment de l'élaboration du diagnostic).

**Prix au m<sup>2</sup> des ventes immobilières dans le neuf  
et l'ancien pour l'année 2016**

	Ancien		Neuf	
	Appartements	Maisons	Appartements	Maisons
Aix-les-Bains	2 659,15 €	2 518,09 €	3 959,02 €	3 281,35 €
Entrelacs	2 013,84 €	1 592,13 €	ss	ss
Le Bourget-du-Lac	2 989,97 €	3 101,65 €	4 012,69 €	ss
Grésy-sur-Aix	2 885,69 €	2 387,74 €	ss	ss
<b>Grand Lac</b>	<b>2 655,10 €</b>	<b>2 142,58 €</b>	<b>3 815,74 €</b>	<b>2 933,25 €</b>
<b>Savoie</b>	<b>2 284,78 €</b>	<b>2 282,41 €</b>	<b>3 606,37 €</b>	<b>2 689,31 €</b>

Source : Perval

En termes de types de logements, les prix de ventes sont supérieurs à la moyenne lissée sur 5 ans pour l'ensemble des produits à l'échelle de Grand Lac à l'exception des maisons anciennes (ce qui doit pouvoir s'expliquer par la dégradation des biens vendus).

Le foncier n'échappe pas à cette tendance, des prix élevés caractérisent également les terrains à bâtir. Sur la période 2012-2016, le prix au m<sup>2</sup> à Grand Lac est supérieur de près de 30€/m<sup>2</sup> à celui de la Savoie. En corollaire, l'analyse des ventes de terrains fait état de surfaces plus réduites sur le secteur de Grand Lac : 942m<sup>2</sup> en moyenne à Grand Lac contre 974 m<sup>2</sup> en Savoie.

**Prix au m<sup>2</sup> des ventes de terrains à destination d'habitat  
individuel**

	Période 2012-2016	Année 2016
Aix-les-Bains	201,90 €	253,44 €
Entrelacs	109,02 €	123,36 €
Le Bourget-du-Lac	176,35 €	ss
Grésy-sur-Aix	157,29 €	ss
<b>Grand Lac</b>	<b>132,14 €</b>	<b>162,02 €</b>
<b>Savoie</b>	<b>101,43 €</b>	<b>143,82 €</b>

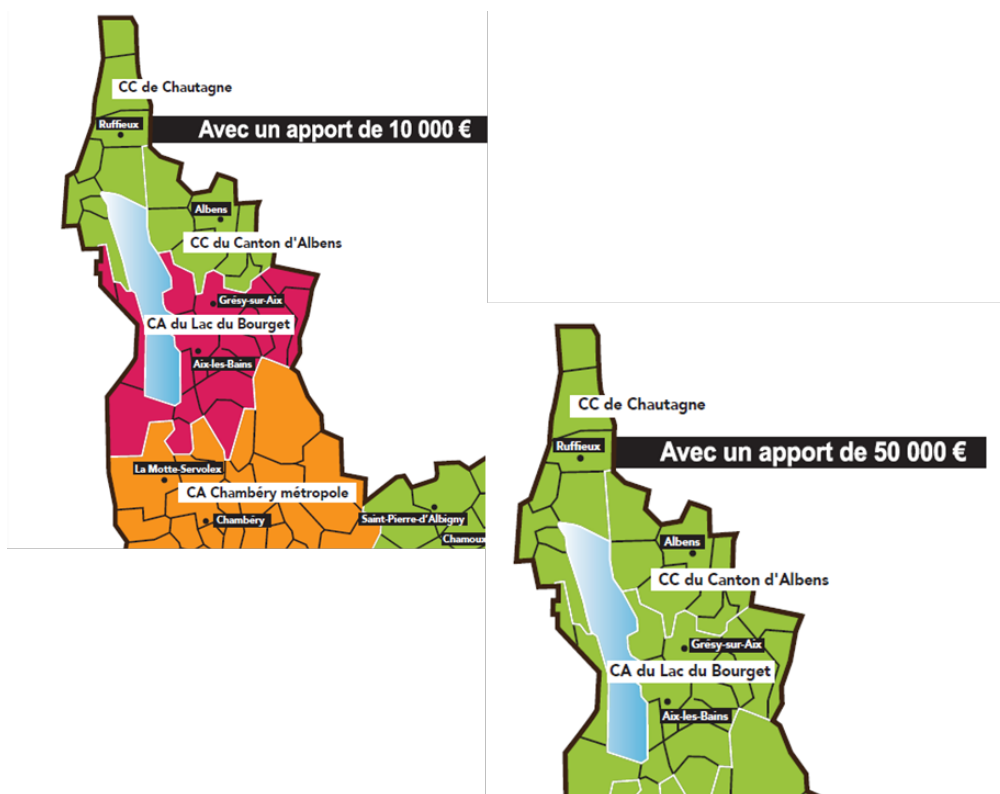
Source : Perval

Nota : il s'agit de terrains à bâtir pour la construction de logements individuels uniquement

## L'étude Métropole Savoie pour analyser l'accès des ménages à la propriété<sup>5</sup>

### L'exemple des appartements anciens (70m<sup>2</sup>) :

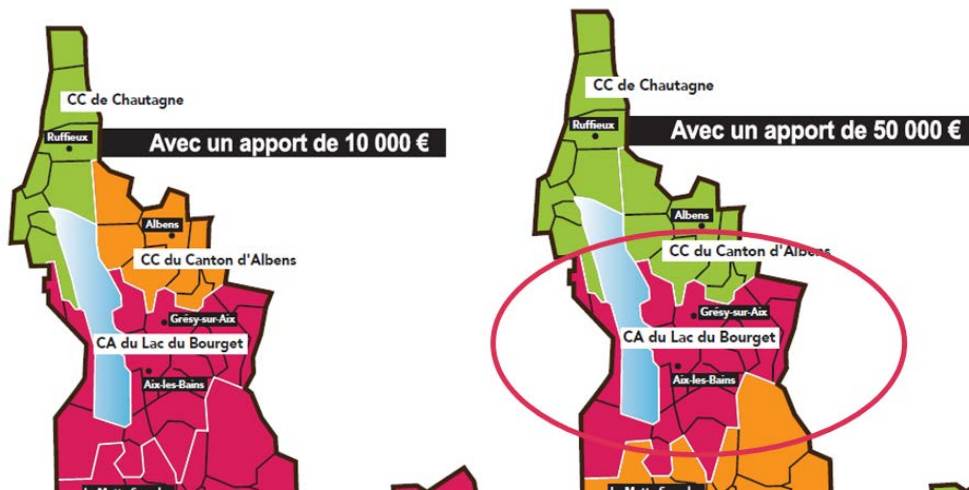
- Une primo-accession possible en Chautagne et dans le secteur de l'Albanais, là où l'offre est peu présente
- Le secteur de l'ex-CALB exclue complètement les primo-accédants, autrement dit des ménages jeunes dont la fidélisation / l'arrivée sont essentielles pour compenser le vieillissement de la population
- Un marché plus ouvert pour les secundo-accédants



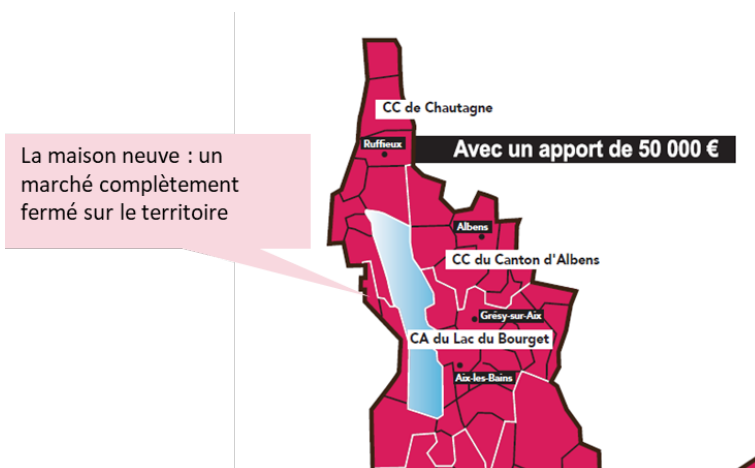
### L'exemple des appartements neufs (70m<sup>2</sup>)

- Un marché dont sont presque totalement exclus les primo-accédants, sauf au nord de Grand Lac
- L'ex-CALB, un marché inaccessible y compris pour les ménages en deuxième accession

<sup>5</sup> Etude réalisée en 2014. Les taux d'intérêt et d'autres facteurs économiques ont pu entre temps affecter ou nuancer les constats proposés.



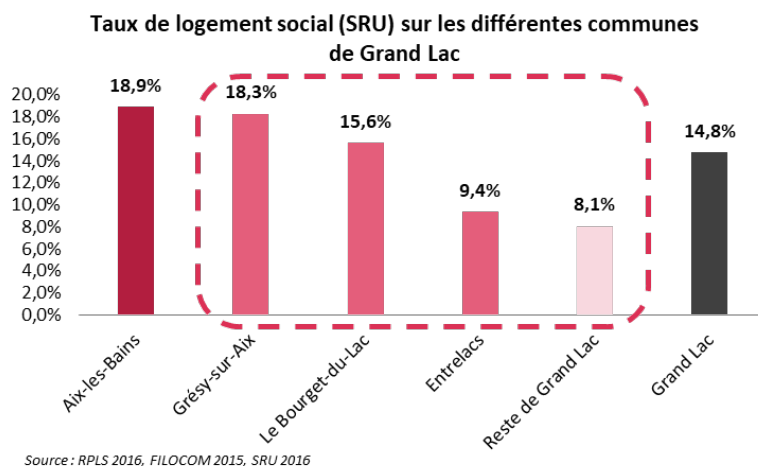
La maison neuve se révèle être un marché d'autant plus excluant l'ensemble des ménages avec un apport de 50 000€. Ce constat étaye effectivement la dynamique des transactions immobilière portant de plus en plus sur les appartements.



## 4. Dynamiques patrimoniales et réponse aux besoins, quels enjeux sur Grand Lac ? *Zoom sur le parc social*

### La répartition de l'offre actuelle : une concentration sur la ville-centre

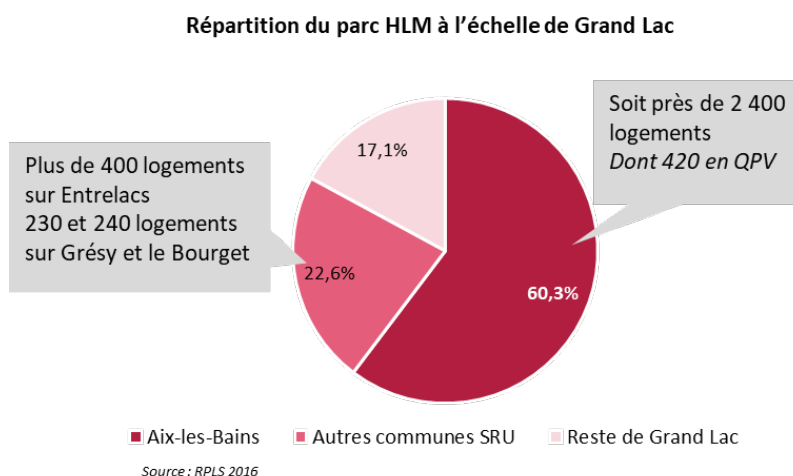
**Le parc social se développe quantitativement** : selon l'INSEE, le nombre de ménages HLM est passé de 2 800 en 2009 à 3 150 en 2015, soit une hausse de 13%. Selon l'inventaire SRU, près de 500 nouveaux logements sociaux (bailleurs sociaux) ont été créés sur cette même période.



La part du logement social (tous logements confondus) atteint 15% en 2016 (contre 11% en 2009)

Ces efforts de développement conséquents ne suffisent pas à atteindre **les objectifs de la loi SRU, qui a récemment induit un passage de 20% à 25% du parc de logements à consacrer au logement social pour les communes concernées, soit Aix-les-Bains, Le Bourget-du-Lac et Grésy-sur-Aix.**

Le parc social est par ailleurs encore très largement concentré sur Aix-les-Bains malgré les efforts des communes avoisinantes (un sujet en lien avec la politique de peuplement qui sera déployée sur l'agglomération, en application notamment de la loi Egalité et Citoyenneté).

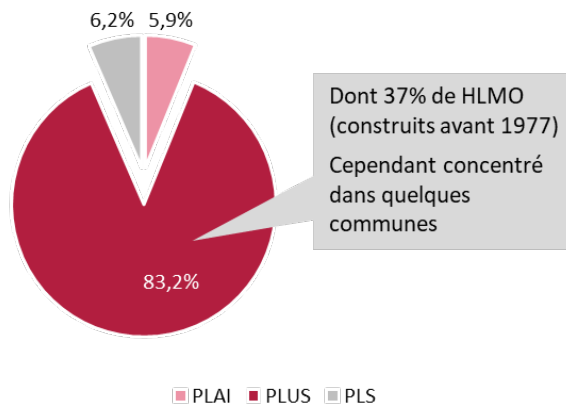


## Les financements et l'accessibilité financière au parc

On relève **une faible diversité dans les financements utilisés** : Le PLUS ou équivalent a permis de financer 83% des logements du territoire et la part de PLS est légèrement supérieure au PLAI. Le niveau de loyer moyen est par ailleurs relativement élevé, soulevant l'enjeu de l'accès au logement social des plus précaires, en corrélation avec les profils des habitants présentés précédemment.

La part de **HLMO** (Habitat à Loyer Modéré Ordinaire, financement en vigueur avant 1977) est toutefois assez importante. Or ces logements sont aujourd'hui parmi les plus accessibles financièrement, parfois moins coûteux qu'un logement de type PLAI. Leur ancienneté implique cependant souvent des charges notamment énergétiques importantes, affectant l'équilibre financier des ménages y résidant.

Répartition du parc social en fonction des financements d'origine



Source : RPLS 2016

Niveau de loyer moyen sur les différentes communes de Grand Lac



Source : RPLS 2016

## L'ancienneté du parc

Le parc social, conformément aux dynamiques de construction relevées, est relativement récent. En parallèle de cette production récente, une politique de renouvellement du parc engagée dans le cadre du



Programme de Renouvellement Urbain (PRU) du quartier Sierroz-Franklin Roosevelt et qui sera poursuivie avec le NPRU du quartier Marlioz.

### FOCUS SUR LES QUARTIERS CONCERNES PAR LE RENOUVELLEMENT URBAIN

- Le **NPRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain)** du quartier Marlioz : la démolition de 144 logements est prévue.

Le quartier de Marlioz situé au sud de la commune d'Aix-les-Bains est un quartier à vocation principalement résidentielle.

Il a été retenu comme quartier prioritaire de la politique de la ville par l'Etat et sera intégré au contrat de ville en raison de plusieurs dysfonctionnements sociaux, économiques et urbains.

C'est un quartier d'intérêt général dans le cadre du Contrat de ville de Grand Lac, 3 piliers

- volet social
- habitat et cadre de vie
- emploi et développement économique

L'objectif de la mission : la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain avec l'ANRU, avant le 7 janvier 2018

Surface du périmètre d'étude : 13 ha



- Le **PRU (Programme de Renouvellement Urbain)** du quartier Sierroz-Franklin Roosevelt a donné lieu à un Plan Stratégique Local établi en 2017.

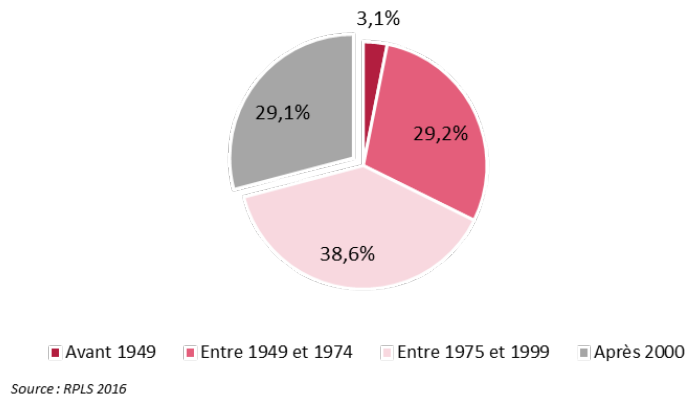
Objectifs du PRU (2008)	Opérations prévues
Le <b>désenclavement du quartier</b> , afin de mieux le connecter au reste de la ville et de l'agglomération	<ul style="list-style-type: none"> <li>Amélioration de la desserte en bus</li> </ul>
La <b>requalification du quartier</b> , afin de renforcer son attractivité	<ul style="list-style-type: none"> <li>16 opérations d'aménagement de voirie et d'espaces publics</li> <li>4 opérations d'équipements publics et commerciaux</li> </ul>
La <b>réhabilitation et la diversification de l'habitat</b> , pour davantage de mixité sociale, et améliorer la qualité de vie des habitants	<ul style="list-style-type: none"> <li>4 opérations d'accession sociale à la propriété : 83 logements</li> <li>4 opérations de destruction : 300 logements</li> <li>8 opérations de réhabilitation : 454 logements</li> <li>4 opérations de résidentialisation : 454 logements</li> <li>20 opérations de construction de logements locatifs sociaux</li> </ul>

Au 25 Janvier 2016, l'avancement de l'engagement des opérations était le suivant

- 3 opérations de déconstruction : 225 logements (75%)
  - le 10 novembre 2016, le grignotage de la Tour Misaine a été initié dans le cadre d'une opération de communication
- 20 opérations de construction de logements locatifs sociaux : 268 PLUS CD, 9 PLUS et 23 PLAI (100%)
- 8 opérations de réhabilitation : 454 logements (100%)
- 4 opérations de résidentialisation : 454 logements (100%)
- 13 opérations d'aménagement de voirie (81%)
- 4 opérations d'équipements publics et commerciaux (100%)
- 2 opérations d'accession sociale à la propriété : 48 logements (50%)
- 4 opérations d'ingénierie et de conduite de projet (100%)

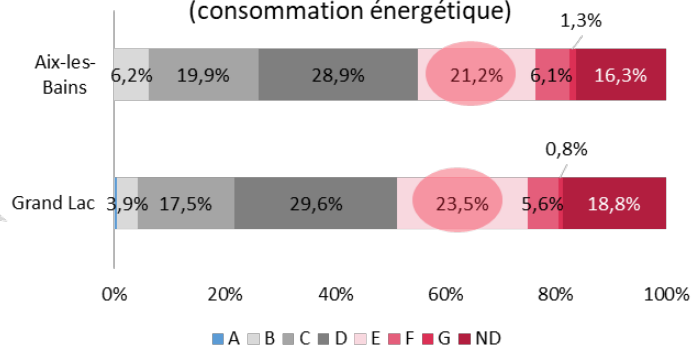
On note en revanche de potentiels besoins de réhabilitation ciblés en dehors de la ville-centre, avec un tiers des logements a été construit avant 1975, date de la 1ère réglementation thermique et des charges locatives qui pourraient être importantes compte tenu de l'âge du parc.

Répartition du parc social en fonction de la date de construction



28% des logements étiquettes E sont situés dans les quartiers prioritaires de la ville  
 → Attention - Des données qui n'intègrent pas nécessairement les réhabilitations liées au renouvellement urbain

Répartition des logements en fonction du DPE (consommation énergétique)



<sup>6</sup> Les lettres en légende correspondent aux étiquettes énergétiques.

## La demande de logement social

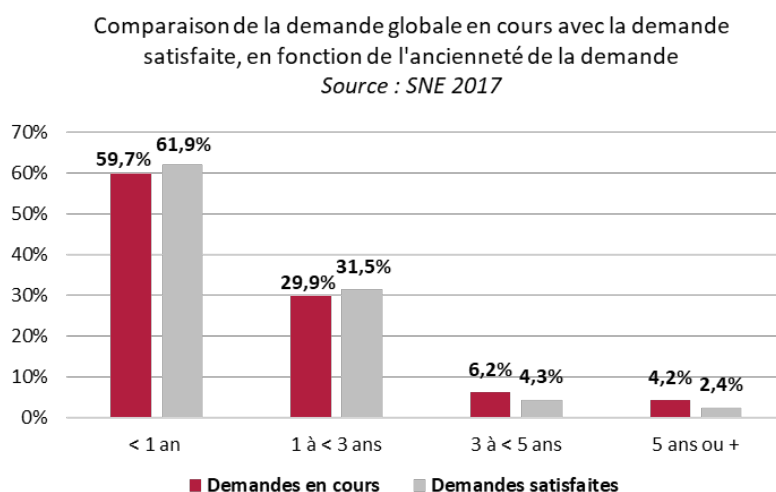
### Volume et niveau de précarité financière des demandeurs

Les demandes actives représentent un volume de **2074 demandes**, largement portées sur le secteur de l'ex-CALB et sur la centralité urbaine (en lien avec la concentration du parc social sur Aix-les-Bains). Un léger rééquilibrage territorial est notable dans les attributions, avec une légèrement meilleure répartition.

Aussi, début 2017, le **taux de pression de la demande de logement social est de 4,4** à l'échelle de l'agglomération (2074 demandes actives pour 464 attributions).

*NB - Le ratio de pression doit être inférieur à 4, hors mutations internes, pour que l'obligation de la loi SRU porte sur un objectif de 20% des résidences principales en logements locatifs sociaux, et non 25% comme c'est le cas pour les 3 communes concernées par cette obligation au sein de Grand Lac).*

Près de **60% des demandes sont actives depuis moins d'un an**, toutefois il est à souligner que **plus de 10% le sont depuis plus de 3 ans**. Ces constats sont à mettre en lien pour Grand Lac avec les enjeux de peuplement et de mixité sociale portés par la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD). Dans ce cadre, on peut également noter un enjeu d'analyse des raisons de l'ancienneté des demandes.

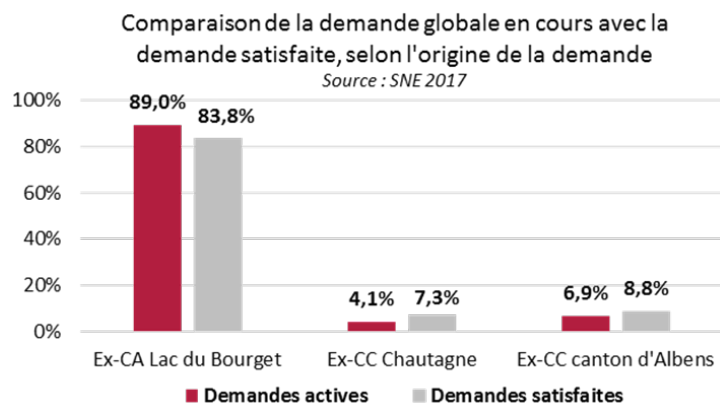


7

La demande globale dans son ensemble se présente comme légèrement moins précaire qu'à l'échelle départementale et nationale. Malgré tout, **plus du quart des demandes émane de ménages gagnant moins de 1000€ mensuels par unité de consommation (UC)**<sup>8</sup>.

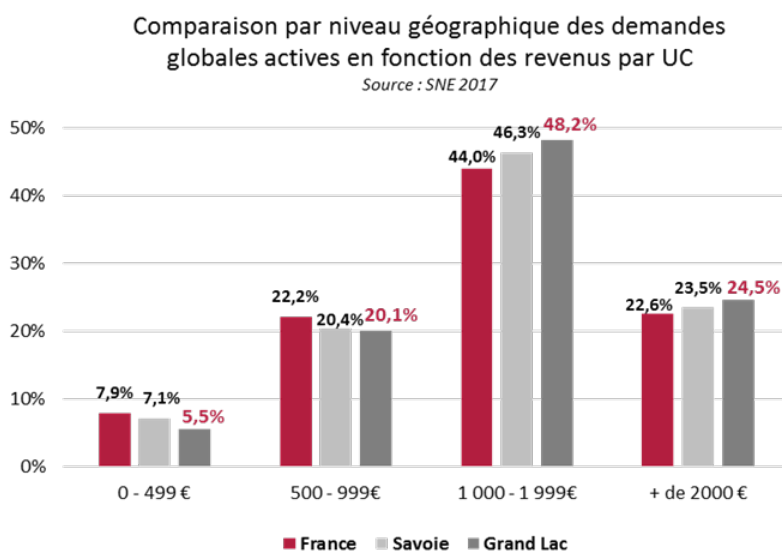
<sup>7</sup> NB : L'analyse porte sur 2074 demandes globales actives fin 2016 et sur 464 demandes satisfaites en 2016

<sup>8</sup> L'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) (1 UC pour le premier adulte du ménage ; 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ; 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans).



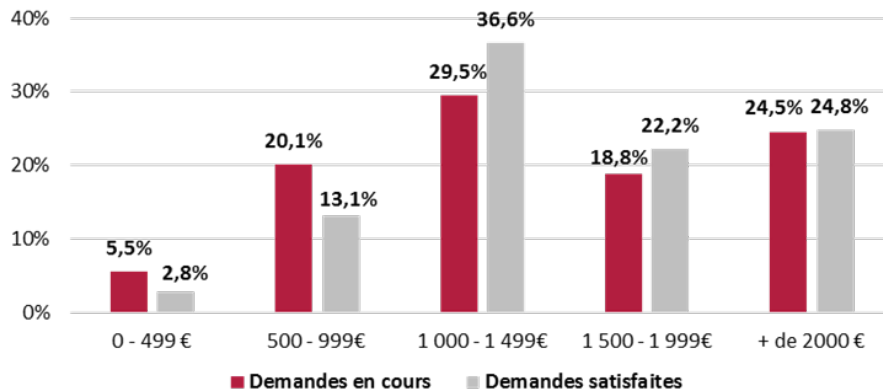
On constate à cet égard que **le territoire ne répond pas entièrement à cette demande sociale précaire** : les demandes émises par des ménages bénéficiant de moins de 1000 € mensuels par UC représentent une moindre proportion que celle des demandes actives.

Un constat à interroger à l'aune des caractéristiques du parc, des enjeux de production future et des orientations en matière de peuplement (liens avec la CIA et le PPGD précédemment mentionnés).



### Comparaison de la demande globale en cours avec la demande satisfaite, en fonction des revenus par UC

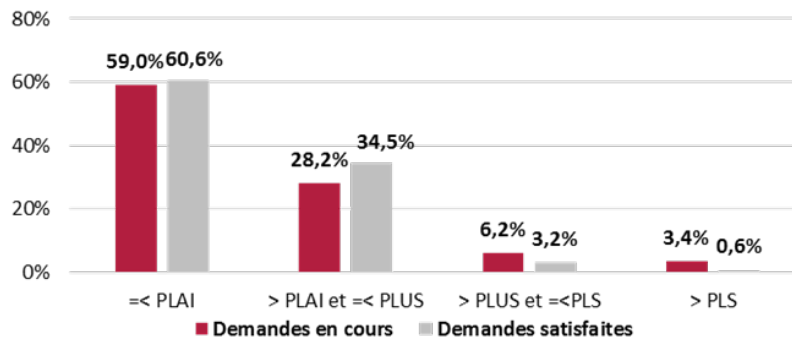
Source : SNE 2017



De manière corrélée, en termes de type de financement du logement social, la demande s'oriente nettement **vers le logement social très accessible (PLAI) puis accessible (PLUS), représentant ainsi près de 90% des demandes**. Des demandes auxquelles les attributions ont pu répondre partiellement en lien avec **les caractéristiques du parc (majoritairement en PLUS, doté de HLMO)** questionnant les loyers pratiqués dans le cadre des différents plafonds HLM.

### Comparaison de la demande globale en cours avec la demande satisfaite, en fonction des plafonds HLM

Source : SNE 2017



#### Profil des demandeurs

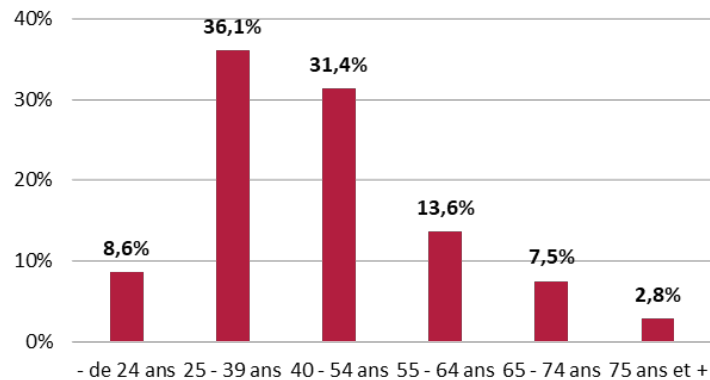
La demande émane principalement des actifs 25-54 ans, avec plus du tiers émise par **un public jeune (36,1% de 25-39 ans)**, néanmoins **près de 10% de moins de 24 ans et 10% de plus de 65 ans**.

On relève de manière marquante **une majorité de ménages isolés (44,3% de la demande active)**, nourrie également par les évolutions des profils des habitants (voir 1 du diagnostic), à laquelle le territoire peine à répondre aujourd'hui. Dans le cadre des attributions, au contraire, la propension à répondre aux besoins des familles (1 à 3 personne à charge), en lien avec les caractéristiques du parc, est plus importante.

Ces constats soulèvent notamment **un enjeu en termes d'adéquation du parc avec la demande afin de répondre aux besoins des ménages dits isolés, mais également d'expression de la demande et de réponse apportée aux jeunes et aux personnes âgées** (jeunes seniors / seniors moins autonomes).

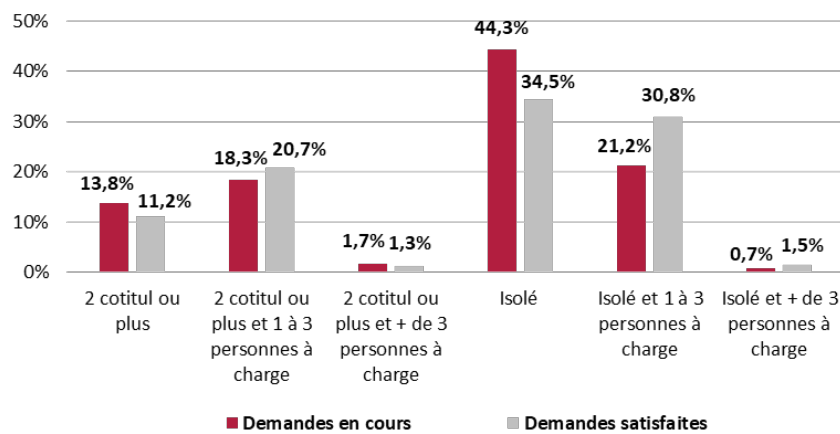
### Demandes globales actives par tranche d'âge à l'échelle de Grand Lac

Source : SNE 2017



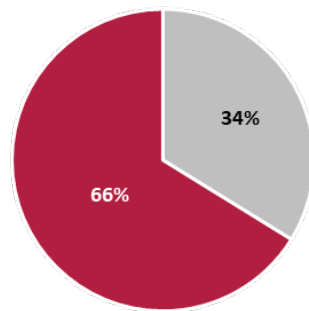
### Comparaison de la demande globale en cours avec la demande satisfaite, en fonction de la composition familiale

Source : SNE 2017



## Composition familiale des demandes globales actives

Source : SNE 2017



■ 2 cotitul ou + ■ Isolé

## La demande confrontée à l'offre

Ces premiers constats nous invitent à interroger l'offre actuelle du parc social par rapport à la demande active de manière plus fine.

### Caractéristiques du parc face à la demande

En premier lieu, le parc social est dominé par un profil familial dans sa composition, avec des moyennes et grandes typologies largement dominantes : 75% des logements comptent plus de 3 pièces. Il s'agit d'un constat particulièrement vrai sur les communes périurbaines voire rurales et qui va de pair avec la forme urbaine des logements.

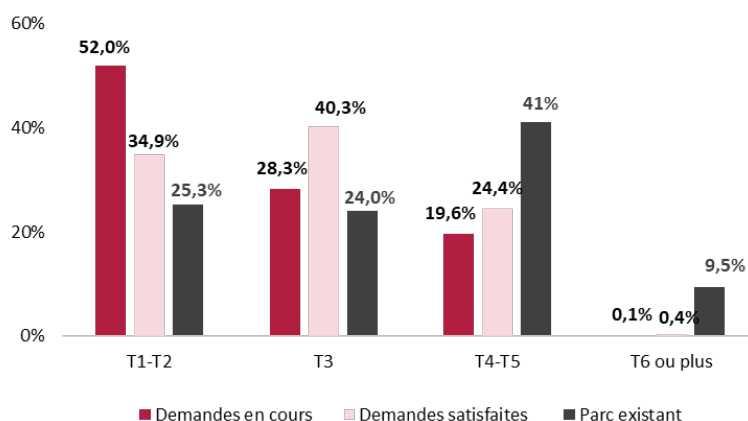
Cette vocation reste à préserver pour contrebalancer les évolutions sociodémographiques (départ des familles, notamment des ville-centre et péri-urbaines, ...).

Le parc social doit néanmoins être adapté compte tenu des besoins exprimés et potentiels, notamment :

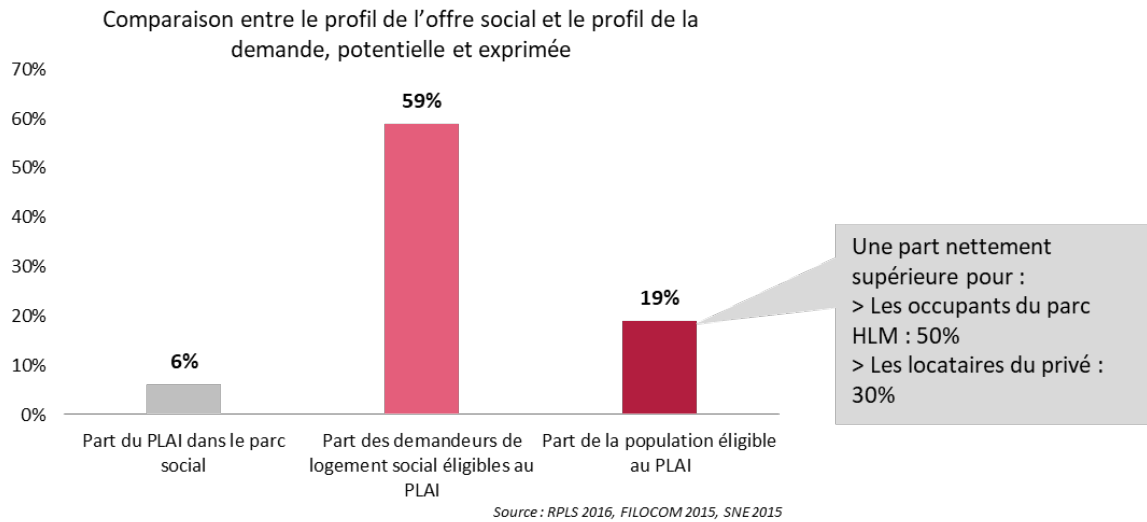
- Réduction de la taille des ménages
- Décohabitation des jeunes en début de parcours résidentiels
- Personnes vieillissantes / âgées fragiles

### Comparaison de la demande globale en cours avec la demande satisfaite, en fonction des types de logements recherchés

Source : SNE 2017 et RPLS 2016



Cette situation interroge au regard du profil de la demande exprimée et potentielle précédemment présentée. Ce constat doit toutefois être nuancé compte tenu de l'importance du financement HLMO qui offre un niveau de loyer très accessible (cf. explication plus haut).



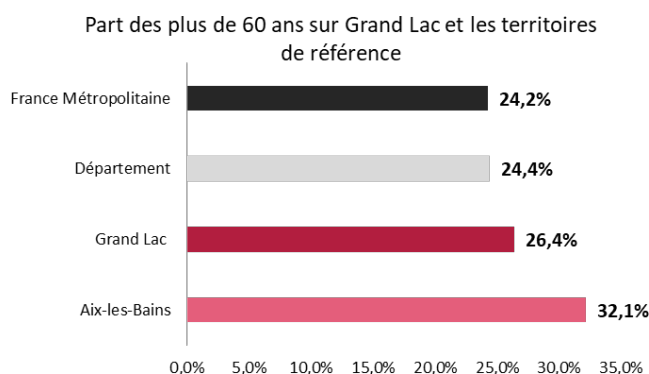


## 5. Les besoins spécifiques : *Offrir les conditions d'un parcours résidentiel ascendant à tous les habitants du territoire*

### Les seniors : une nécessaire poursuite des actions d'adaptation au parc, une réflexion à mener sur une offre dédiée

Les seniors sont aujourd'hui une catégorie surreprésentée dans la population, en particulier sur la ville-centre : un tiers de la population a plus de 60 ans.

Une classe d'âge dont la proportion augmente assez fortement, sur l'ensemble du territoire et plus spécifiquement sur quelques communes moyennes (Mouxy, Voglans) et plus rurales (la Chapelle-du-Mont-du-Chat, secteur Entrelacs, ...).



En parallèle, des points d'alerte sur la fragilité économique d'une partie de ce public sont remarquables. En effet, les personnes âgées apparaissent comme moins touchées que le reste de la population par la précarité, mais cette précarité a des effets sur les conditions de logement néfastes (locataires retraités avec un loyer qui continue de peser dans les dépenses mensuelles, maisons individuelles anciennes non réhabilitées en milieu rural, etc.)

En termes d'équipement d'hébergement dédiés, une offre portée par le Département, l'agglomération compte 5 EHPAD/USLD situés à Aix-les-Bains (525 places; soit 72,2 places pour 1000 personnes âgées de 75 ans et plus, contre 97,9 au niveau départemental) et 1 résidence autonomie également implantée à Aix-les-Bains (77 places). Cette concentration de l'offre, liée à la présence de services notamment, explique en partie la plus forte présence de personnes âgées au sein de la ville-centre.

#### **Une situation qui interroge au regard :**

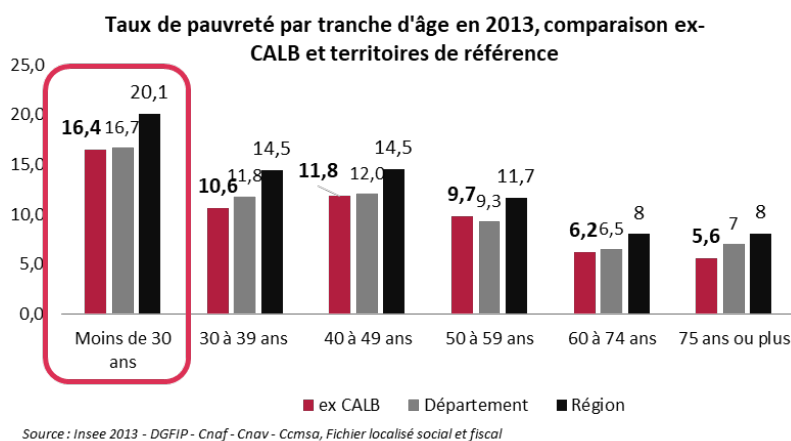
- 1/ de l'offre dédiée, médicalisée ou non : jugée insuffisante dans le Schéma départemental 2011-2016
  - 2/ un enjeu d'adaptation - de réinvestissement du parc existant : 50% des propriétaires occupants ont plus de 60 ans et cette tranche d'âge représente un tiers des occupants du parc social
  - 3/ un besoin d'améliorer l'accès au parc social pour les personnes âgées précaires
- En conséquence, des projets d'habitat adapté pourraient voir le jour sur certaines communes pour répondre à cet enjeu et la production de logement aidé devra intégrer ce besoin.

## Les jeunes : des besoins spécifiques bien pris en compte, un accès au parc de droit commun à fluidifier

Comme précédemment exposé, **le territoire demeure jeune**. Ainsi, en 2013, **34% de la population a moins de 30 ans**, une part légèrement inférieure aux moyennes départementale et nationale. Cette population augmente légèrement à l'échelle intercommunale, mais demeure en recul sur certains secteurs de la couronne urbaine (Brison-Saint-Innocent, Tresserve) ou ruraux (Conjux, Ontex).

Par ailleurs, le public jeunes est marqué par des besoins spécifiques en matière de logements au regard de leur occupation et de la diversité des profils : étudiants, apprentis, jeunes actifs, ... Une diversité à laquelle le parc de droit commun et le parc social peuvent en partie répondre, en dehors de structures dédiées au public.

Sur le territoire, **les jeunes s'avèrent moins exposés à la précarité que dans les territoires de référence, mais les jeunes vivant sous le taux de pauvreté représentent tout de même plus de 16% de cette population.**



### NB - les besoins en logements des étudiants

Afin de se doter d'une plus grande visibilité sur les besoins en logements des étudiants, Grand Lac s'inscrit dans l'initiative portée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise (AURG) de déploiement d'un observatoire portant sur les besoins en logements des étudiants sur plusieurs agglomérations (Grand Chambéry, Savoie Technolac, Grand Lac, ...). Grand Lac participe financièrement à ce projet.

#### Ce public soulève certains enjeux pour la Politique de l'Habitat :

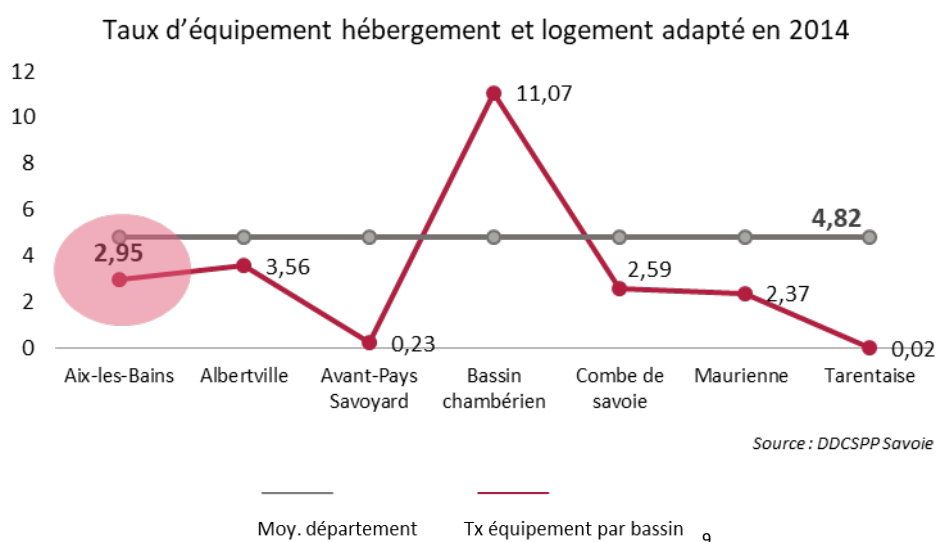
- 1/ Le maintien de l'offre spécifique : dans le cadre du précédent PLH, réhabilitation du FJT JY Guillaud, nouvelle résidence universitaire de 120 logements PLS au Bourget-du-Lac, résidence privée de 42 logements (T1/T2) à Aix-les-Bains, le CROUS a réhabilité 2 à 4 logements par an sur ses résidences ces dernières années
- 2/ Un parc de droit commun (privé et social) à adapter aux besoins des publics jeunes, via le développement des petites typologies notamment
- 3/ Un besoin d'améliorer l'accès au parc social pour les jeunes précaires, en début de parcours professionnel et résidentiel

## Les ménages en difficultés : un potentiel besoin de renforcer l'offre d'hébergement / de logement adapté et d'améliorer l'accès au logement ? Une offre concentrée sur Aix-les-Bains

**Le taux d'équipement dédié à ce public reste nettement inférieur à ceux du département et surtout de l'agglomération chambérienne.** Ainsi, le territoire d'Aix-les-Bains représente 18% de la population savoyarde mais seulement 11% des places d'hébergement / de logement adapté (voir données entourées en rouge dans le tableau ci-dessous. Une nuance peut être apportée du fait du poids démographique du bassin chambérien représentant 30% de la population départementale).

On voit ainsi dans le graphique ci-après que le taux d'équipement de la ville-centre est de 2,95 places pour 1000 habitants, contre 11,07 pour le bassin chambérien. La moyenne départementale se situe à 4,82.

L'offre s'avère en revanche relativement diversifiée, couvrant ainsi un certain panel de besoins spécifiques.



<sup>9</sup> Pas de communication de données plus récentes.

	Aix-les-Bains	Albertville	Bassin chambérien	Savoie
Poids démographique du territoire dans le département	18%	14%	30%	100%
Hébergement d'urgence (places)	4	27	28	63
Stabilisation (places)	4	27	28	63
CHRS (places)	4	27	28	63
CHRS (logements)	6	3	15	27
Résidences sociales / FJT (logements)	136		897	1164
Sous location (dont intermédiation locative et logements d'urgence et d'insertion)	37	6	189	264
Maison relais / pension de famille (logements)	25		49	88
CADA (places)		90	100	190
Autres structures (places)		10		10
Autres structures (logements)			20	21
Total du nombre de places et de logements	<b>232</b>	<b>214</b>	<b>1046</b>	<b>2056</b>
Nb de places / logts pour 1000 habitants	2,95	3,56	11,07	4,82
Part de l'offre du territoire / au total savoyard	11,28%	10,41%	69%	100%

10

**Concernant l'accès au parc de droit commun, et notamment social, des ménages prioritaires (ménages compris dans le PDALHPD) :**

- Les ménages prioritaires (compris dans le contingent et au sens du PDALHPD) : on compte 120 demandeurs en attente sur le territoire d'Aix les bains (proche périmètre Grand Lac) sur un total de 560 demandes à l'échelle départementale, soit 21% (56% pour le bassin chambérien)
- **Grand Lac apparaît comme le territoire le plus tendu du département** (davantage que l'agglomération de Chambéry) avec 4,1 demandes pour 1 attribution

Les partenaires font également état **de procédures d'expulsion en augmentation** (dans le parc privé). Ces constats soulèvent un enjeu de réponse apportée à ces publics très précaires, dans l'accès mais également dans le maintien dans le logement. Des travaux à mener en partenariat avec l'Etat et le Département.

#### **Les enjeux pour la Politique de l'Habitat**

1/ Une nécessité de renforcer l'offre en hébergement et en logement adapté : uniquement sur Aix-les-Bains et les communes de la couronne urbaine ? Sur d'autres secteurs de l'agglomération ? Un sujet à traiter avec l'Etat et le Département.

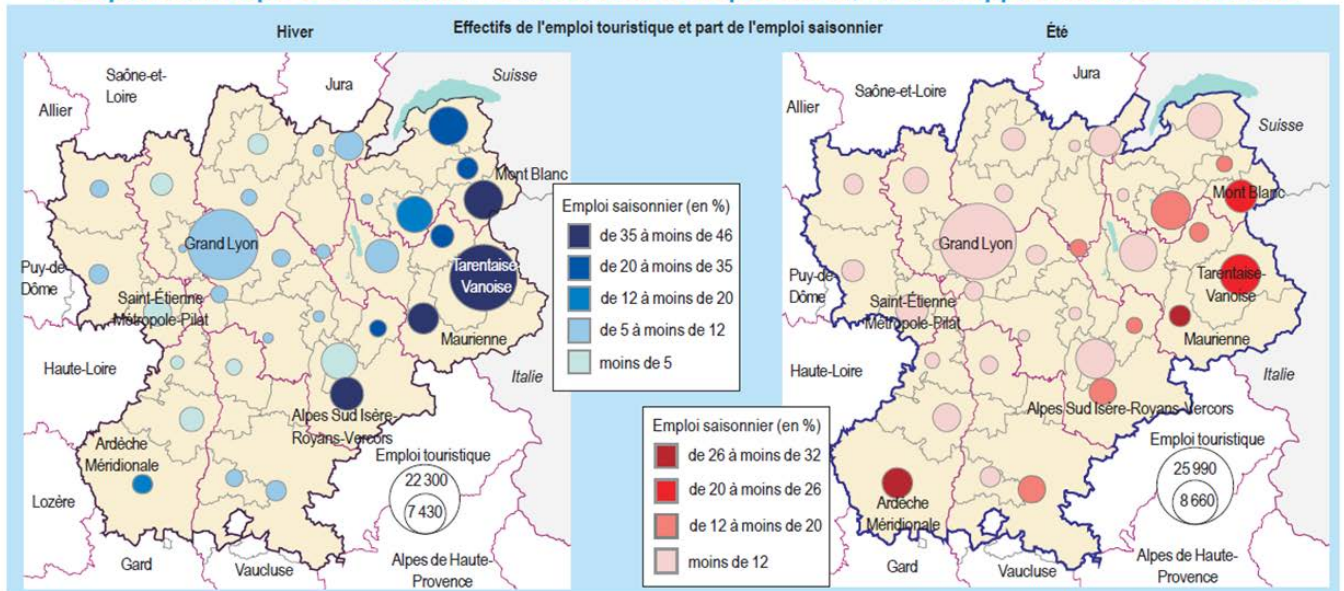
2/ Un enjeu plus global de fluidification des parcours résidentiels des ménages en difficultés pour favoriser l'accès au parc social (sortants de structure d'hébergement, ménages en procédure d'expulsion dans le parc privé). Une **articulation est nécessaire avec la politique d'attribution intercommunale (CIA)**.

<sup>10</sup> Le nombre de places en hébergement d'urgence à Aix-les-Bains se renforce et atteint 28 places avec les 24 places de la villa Carmen (ouverture fin 2017)

## Les saisonniers : une obligation d'affiner la connaissance et la réponse aux besoins de ce public

En Auvergne-Rhône-Alpes, l'activité touristique et l'emploi saisonnier se concentrent dans les zones de montagne, mais tendu à se développer dans les zones plus rurales en période estivale notamment.

### L'emploi touristique est saisonnier : d'abord dans les Alpes l'hiver, en développement dans le sud l'été



11

Dans le cadre de la loi Montagne 2, deux communes de Grand Lac sont toutefois concernées par le classement tourisme : Aix-les-Bains et Le Bourget-du-Lac.

Une convention pour l'accueil des saisonniers devra être signée d'ici fin 2018, soit à l'échelle des communes soit de l'intercommunalité. Cette convention se fondera sur un diagnostic et devra également comprendre des orientations et actions opérationnelles.<sup>12</sup>

## Les Gens du Voyage : un Schéma départemental en cours de révision dont les obligations seront à prendre en compte

Le Schéma départemental est en cours de révision et doit être adopté en avril 2018. **Deux éléments sont à anticiper sur le territoire de Grand Lac :**

- L'obligation de créer une aire d'accueil des Gens du voyage pour la nouvelle commune d'Entrelacs (la création n'est pas à réaliser obligatoirement au sein même de la nouvelle commune, l'aire peut être créée sur une autre commune de l'Agglomération);

<sup>11</sup> Source : « La lettre » de l'INSEE, « Tourisme en Rhône-Alpes : deux fois plus d'emplois saisonniers l'hiver que l'été », n° 198, Juin 2013.

<sup>12</sup> Entre l'élaboration du diagnostic et la finalisation du PLH, l'état des lieux des besoins en hébergement et logement des saisonniers a été réalisé par l'agglomération, la convention sera signée fin 2018.

- La nécessité de réaliser un inventaire des terrains familiaux et des besoins des ménages en voie de sédentarisation. IL est à noter qu'une association départementale d'accompagnement des gens du voyage pourrait être créée.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Cette action n'a pas été retenue en ces termes dans le programme d'actions, ultérieurement à la réalisation du diagnostic.

## Chapitre 3 : le document d'orientations

### Liminaire : une nouvelle armature territoriale à l'échelle de Grand Lac

➤ Pourquoi ?

- ✓ Bénéficier d'**une nouvelle lecture à l'échelle de l'Agglomération Grand Lac** et des 28 communes
- ✓ Favoriser les réflexions, notamment en termes de **solidarité territoriale**, à l'échelle de ce nouveau territoire
- ✓ **Faciliter la définition de la programmation à l'aune des enjeux et dynamiques** propres à chaque typologie de territoires

Cette armature a été élaborée en fonction d'indicateurs sociodémographiques dont la pondération a été soumise au choix des élus et dont le résultat a été discuté avec les élus.

Les indicateurs mobilisés étaient les suivants, que les élus ont pu pondérer entre 1 et 3 lors d'un séminaire élus :

Items (source INSEE)
Poids démographique
Evolution démographique
Temps d'atteinte d'une zone d'emploi (en min)
Temps d'atteinte d'une gare (en min)
Diversité de l'offre scolaire
Diversité de l'offre de santé
Diversité des services
Diversité des commerces
Diversité de l'offre de loisirs

Le résultat des votes de pondération permet d'identifier ce que les élus estiment le plus important dans la détermination des enjeux d'un territoire. La cartographie et les armatures ont été ainsi déterminées en fonction des points octroyés à chaque items selon la pondération décidée par les élus. Voici les résultats du vote :

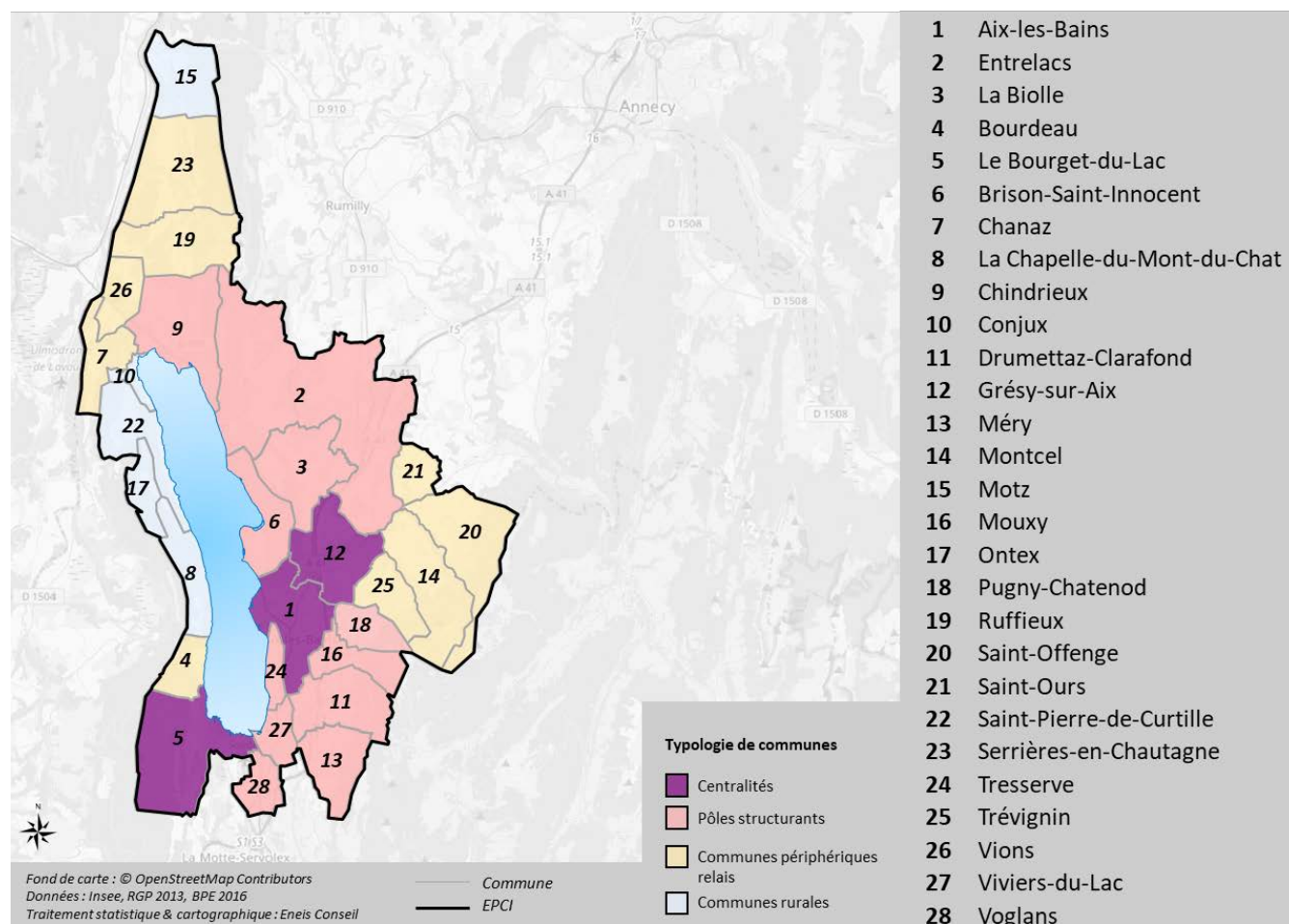


Item	Pondération souhaitée de 1 (-) à 3 (+)
Poids démographique	x2
Evolution démographique	x1
Temps d'atteinte d'une zone d'emploi (en min)	x3
Temps d'atteinte d'une gare (en min)	x1
Diversité de l'offre scolaire	x2
Diversité de l'offre de santé	x2
Diversité des services	x3
Diversité des commerces	x2
Diversité de l'offre de loisirs	x1

Après présentation, les élus ont pu, de manière qualitative et en se détachant des seules indicateurs statistiques, ajuster l'armature en résultant.

La nouvelle armature a notamment permis de **territorialiser les analyses dans le cadre du diagnostic** et de **prioriser les actions selon les enjeux des communes d'un même groupe dans le cadre des fiches-territoires**.

### L'armature territoriale de Grand Lac





## 1. Les objectifs de programmation

La programmation de la production de logements a été établie en cohérence avec les objectifs des PLUI respectifs des trois ex-EPCI composant aujourd'hui l'agglomération de Grand lac, compte tenu de leur concordance avec la réalisation du PLH. Si les PLUI doivent être en compatibilité avec le PLH et ses objectifs, et non l'inverse, des projections de besoins avaient été réalisées par des bureaux d'études et les élus du territoire avaient déjà travaillé ces éléments. Aussi, il s'agit de s'appuyer sur des projections et réflexions que les élus avaient menées par ailleurs. Les chiffres présentés ici ont néanmoins été présentés et discutés avec les élus au cours de l'élaboration du PLH, à plusieurs reprises (séminaire élus, comité de pilotage, conseil communautaire).

NB – Le taux de croissance projeté sur la période du PLUI de l'ex-CALB est de 1,85%/an, pour le PLUI de l'ex-Chautagne de 1,89%/an et pour le PLUI de l'ex-CC Canton d'Albens de 2%/an.

Les objectifs de production de logements ci-dessous comprennent la production de logements neufs ou en sortie de vacance. De plus, ces objectifs sont globaux et concernent l'ensemble des logements à construire, soit dans le parc privé comme dans le parc public (déclinaison des objectifs de production de logements sociaux : voir plus loin

Cette programmation prend en compte l'opération de renouvellement urbain du quartier Marlioz (144 logements seront démolis).

OBJECTIFS PAR COMMUNE	Armature de la commune	Nombre de logements à produire sur la durée du PLH (6 ans)
Entrelacs	Pôles structurants	393
La Biolle	Pôles structurants	133
Saint-Ours	Communes périphériques relais	59
Aix-les-Bains	Centralités	2786
Bourdeau	Communes périphériques relais	27
Le Bourget-du-Lac	Centralités	365
Brison-Saint-Innocent	Pôles structurants	147
La Chapelle-du-Mont-du-Chat	Communes rurales	9
Drumettaz-Clarafond	Pôles structurants	211
Grésy-sur-Aix	Centralités	277
Méry	Pôles structurants	127
Montcel	Communes périphériques relais	51
Mouxy	Pôles structurants	131
Ontex	Communes rurales	9
Pugny-Chatenod	Pôles structurants	85
Saint-Offenge	Communes périphériques relais	61
Tresserve	Pôles structurants	63
Trévignin	Communes périphériques relais	47
Viviers-du-Lac	Pôles structurants	158
Voglans	Pôles structurants	107
Chanaz	Communes périphériques relais	63
Chindrieux	Pôles structurants	138
Conjux	Communes rurales	16
Motz	Communes rurales	27
Ruffieux	Communes périphériques relais	57
Saint-Pierre-de-Curtille	Communes rurales	23
Serrières-en-Chautagne	Communes périphériques relais	84
Vions	Communes périphériques relais	25
<b>TOTAL CA Grand Lac</b>		<b>5673</b>

14

Soit, par armature :

- Centralités : 3427 logements
- Pôles structurants : 1691 logements
- Communes périphériques relais : 472 logements
- Communes rurales : 84 logements

*NB – Dans les objectifs de production présentés, les sommes totales affichées peuvent légèrement différer de la somme des cellules correspondantes. Cela est dû à des chiffres à virgules, présentés arrondis dans les tableaux d'objectifs finaux pour plus de lisibilité.*

<sup>14</sup> La programmation en logements sociaux figure dans le programme d'actions Orientation n°1 – Fiche-action n°1.

En synthèse :

Type de logements		Centralités	Pôles structurants	Communes périphériques relais	Communes rurales	TOTAL Grand Lac	Part de la production de logements total PLH
<b>Locatif social public</b> (neuf)	PLAI	521	107	14	2	<b>644</b>	11%
	PLUS	694	193	28	4	<b>920</b>	16%
	PLS	521	129	28	4	<b>682</b>	12%
	<b>Total par armature</b>	<b>1736</b>	<b>430</b>	<b>70</b>	<b>10</b>	<b>2245</b>	40%
<b>Locatif social privé</b> <i>(conventionnement avec et sans travaux)</i>		<i>Définition fine dispositif OPAH</i>				250	4%
<i>Dont sortie de vacances</i>		<i>Définition fine dispositif OPAH</i>				-	-
<b>Total locatif social (public et conventionné)</b>		<b>2495</b>					44%
<b>Accession sociale</b>	PSLA	110					2%
<b>Marché privé</b>		3068					54%
<b>TOTAL logements à produire par strate - durée PLH</b>		<b>3427</b>	<b>1691</b>	<b>472</b>	<b>84</b>	<b>5673</b>	100%

## 2. Les orientations stratégiques

Le PLH 2019-2025 se décline en 5 orientations stratégiques.

### **Orientation n°1 : Accompagner le parcours résidentiels des habitants et l'accueil de nouveaux ménages grâce au développement d'une offre accessible et adaptée**

#### ***Axe 1 : Poursuivre les efforts en matière de production de logements sociaux dans une perspective d'équilibre territorial***

##### *Constats*

Plusieurs constats émanant du diagnostic ont permis d'aboutir à l'intégration de cet axe dans la politique habitat de Grand Lac :

- Les efforts de développement du parc de logements locatifs sociaux entrepris ces dernières années n'ont pas suffi à atteindre les objectifs de la loi SRU.
- Une faible diversité des financements ont été utilisés pour le logement locatif social dans le temps, avec une prépondérance des logements en PLUS (83,2%), au détriment des PLAI (5,9%) alors que la part de PLS atteint 6,2%. Un constat à nuancer du fait d'une large part de logements HLMO (37% des logements PLUS). Par ailleurs, la programmation actuelle montre une augmentation de la part de PLAI dans les programmations (34% programmés en 2019, 23% agréés en 2018, 17% en 2017)<sup>15</sup>, à conforter dans les années à venir.
- Le loyer moyen des logements locatifs sociaux est relativement élevé : 5,71€ contre 5,50€ à l'échelle nationale.
- On observe une pression importante sur l'offre avec 4,1 demandes pour une attribution. Ce constat est amplifié pour les demandes des ménages les plus précaires bénéficiant de moins de 1 000€/mois/UC ou les demandeurs de petits logements.

##### *Objectifs*

Face à ces constats, trois objectifs sont poursuivis :

- S'appuyer sur les outils règlementaires pour favoriser le développement de l'offre sociale en location comme en accession ;
- Développer une offre adaptée aux besoins des demandeurs ;
- Favoriser une programmation à l'échelle de l'Agglomération favorisant l'équilibre territorial.

---

<sup>15</sup> Source DDT 73.

## ***Axe 2 : Accompagner le développement de l'offre en accession sociale***

### *Constats*

Le marché immobilier apparaît de plus en plus excluant dans l'ancien comme dans le neuf : pour les primo-accédants, le marché de l'ancien est encore accessible en Chautagne ou dans l'Albanais mais difficile d'accès sur le secteur de l'ex-CALB. Ce public est en revanche presque totalement exclu du marché du neuf.

Des programmes de logements en PSLA soutenus dans le cadre du PLH de l'ex-CALB ont néanmoins rencontré des difficultés à se concrétiser. A contrario, des programmes en accession sociale « simple » ont été développés par des bailleurs sociaux, ce qui appelle à une plus grande diversité des offres à développer et à un repérage plus fin du potentiel d'accession des ménages.

### *Objectifs*

Face à ces constats, deux objectifs sont poursuivis :

- Favoriser les parcours résidentiels ascendants via l'accession sociale à la propriété ;
- Sécuriser les projets d'accession des ménages éligibles au logement social.

## **Orientation n°2 : Favoriser une production de logements raisonnée dans une logique de maîtrise de la consommation foncière**

### ***Axe 1 : Mobiliser les outils existants au service de la maîtrise foncière***

### *Constats*

La production de logements a dépassé les besoins estimés par le SCoT : en effet, plus de 700 logements ont été produits par an sur Grand Lac alors que le SCoT en préconisait 400. Ce constat est à modérer toutefois, puisque la production est largement concentrée sur la ville centre d'Aix-les-Bains (47% des logements commencés depuis 2006).

La production s'adapte progressivement à la nécessité de réduire la consommation foncière. De fait, on observe avec une part croissante de logements collectifs (+15% depuis 2009) et une diminution de la surface des logements. La maison individuelle représente cependant encore aujourd'hui plus de 70% des résidences principales.

### *Objectifs*

Face à ces constats, deux objectifs sont poursuivis :

- Limiter la consommation d'espace des nouvelles constructions ;
- Favoriser la réflexion prospective des communes quant à l'aménagement de leur territoire.

## ***Axe 2 : Promouvoir de nouvelles conceptions de la construction, raisonnée et respectueuse de l'environnement***

### *Constats*

Les constats sont similaires à ceux de l'axe 1.

### *Objectifs*

Face à ces constats, un objectif est poursuivi :

- Accompagner le développement de nouvelles formes de construction plus respectueuses de l'environnement.

## **Orientation n°3 : Agir sur le parc existant**

### ***Axe 1 : Soutenir la réhabilitation des logements pour améliorer le parc existant et lutter contre la vacance***

#### *Constats*

Bien que le parc de logement soit relativement jeune et en bon état, il existe de fortes disparités infracommunautaires. Ainsi, un tiers des logements a été construit avant 1975 à l'échelle de l'intercommunalité, mais près de 50% des résidences principales aixoises datent d'avant 1975. Certaines communes rurales sont également en proie à un double phénomène avec un parc vieillissant mais une dynamique de production importante (Motz particulièrement).

Le parc privé potentiellement indigne est faible, et s'explique notamment par la mise en œuvre d'OPAH et d'un PIG (2,2% pour 800 logements dont 125 dans le « noyau dur »). En revanche, certaines communes sont plus fortement touchées et les situations les plus complexes se concentrent que la ville-centre.

Par ailleurs, l'étude de Métropole Savoie a conclu à un taux de vacance notable, qui s'élèverait à 9%. Ce phénomène touche les communes de manière inégale.

#### *Objectifs*

Face à ces constats, deux objectifs sont poursuivis :

- Lutter contre la vacance par l'amélioration de l'habitat dégradé et la lutte contre le parc indigne, la vigilance envers la dévitalisation des centres-bourgs et des centres-villages et la production de logement non consommateur de foncier ;
- Poursuivre la réhabilitation du parc social.

## **Axe 2 : Mobiliser le parc privé ancien pour développer une offre de logement accessible**

### *Constats*

Les constats sont similaires à ceux de l'axe 1.

### *Objectifs*

Face à ces constats, un objectif est poursuivi :

- Développer l'offre locative sociale conventionnée dans une logique de limitation de la consommation d'espace.

## **Axe 3 : Mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain du quartier Marlioz**

### *Constats*

Un projet de renouvellement urbain porte sur le quartier Marlioz à Aix-les-Bains. Il est notamment prévu la démolition de 144 logements.

### *Objectifs*

Face à ces constats, trois objectifs sont poursuivis :

- Déployer le PRU du quartier Marlioz ;
- Assurer le relogement des ménages ;
- Assurer la reconstitution du parc social en dehors des quartiers prioritaires de la ville.

## **Orientation n°4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques**

### **Axe 1 : Favoriser le maintien dans le logement des personnes âgées ou handicapées**

#### *Constats*

Les séniors sont surreprésentés dans la population (26,4% de plus de 60 ans) et en particulier sur la ville-centre d'Aix-les-Bains où un tiers de la population a plus de 60 ans. Ce vieillissement de la population est aussi observé sur quelques communes moyennes (Mouxy, Voglans) et plus rurales (la Chapelle-du-Mont-du-Chat, secteur Entrelacs...). Ce constat est à mettre en perspective avec la volonté des personnes âgées qui quittent leur logement de se loger sur la ville-centre qui concentre les services.

Bien que les seniors soient moins touchés par la précarité que le reste de la population, une vigilance doit être maintenue sur les conditions de logement d'une partie de cette population, en particulier face au risque d'occupation d'un logement indigne.

On relève également des enjeux d'adaptation du logement, notamment dans les communes plus rurales qui concentrent des pavillons individuels disposant des pièces à vivre en étage.

Le maintien dans le logement est à privilégier pour ces publics, plutôt qu'un parcours vers l'hébergement spécialisé, afin de correspondre aux souhaits des personnes âgées et à la politique départementale.

### *Objectifs*

Face à ces constats, trois objectifs sont poursuivis :

- Conduire une politique d'amélioration de l'habitat ciblant particulièrement la problématique de l'adaptation du logement ;
- Améliorer la connaissance de la collectivité sur son parc de logement adapté ;
- Rester attentif au développement de nouvelles solutions, favorisant le maintien dans le logement.

### ***Axe 2 : Favoriser l'accès au logement social des ménages précaires***

#### *Constats*

Le taux d'équipement pour l'accueil des publics les plus précarisés est nettement inférieur à celui du département et surtout de l'agglomération chambérienne. Ainsi, le territoire d'Aix-les-Bains représente 18% de la population savoyarde mais seulement 11% des places d'hébergement / de logement adapté.

Une tension importante porte sur le parc social, alors que l'agglomération concentre de nombreux ménages prioritaires au titre du PDALHPD en attente d'un logement social. Sur un total de 560 demandes prioritaires à l'échelle départementale, 120 demandes émanent de ménages du territoire de Grand Lac, soit 21% de la demande prioritaire.

Le maintien dans le logement s'avère de plus en plus complexe, avec une augmentation du nombre de procédures d'expulsion dans le parc privé.

Une attention particulière doit être portée aux jeunes, dont plus de 16% vivent sous le seuil de pauvreté.

#### *Objectifs*

Face à ces constats, deux objectifs sont poursuivis :

- Mieux prévenir les expulsions locatives via le développement de l'information ;
- Favoriser l'accès au parc social des jeunes et des ménages les plus précaires.

### ***Axe 3 : Développer des réponses adaptées aux besoins des saisonniers***

#### *Constats*

La connaissance des besoins en logement des saisonniers demeure limitée et une évolution des obligations des communes du territoire devra être intégrée dans le PLH en lien avec la loi Montagne 2 qui concerne deux communes : Aix-les-Bains et Le Bourget-du-Lac.

#### *Objectifs*

Face à ces constats, un objectif est poursuivi :

- Mieux connaître les besoins des saisonniers sur les communes les plus touristiques de Grand Lac afin de développer, si nécessaire, les réponses adaptées.



#### ***Axe 4 : Répondre aux besoins des gens du voyage***

##### *Constats*

Concernant les gens du voyage, une évolution du contexte doit être prise en compte avec l'adoption en avril 2018 d'un nouveau Schéma départemental d'accueil des gens du voyage et l'obligation pour la nouvelle commune d'Entrelacs de créer une aire d'accueil des gens du voyage.

##### *Objectifs*

Face à ces constats, un objectif est poursuivi :

- Répondre aux obligations du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

### **Orientation n°5 : Piloter la mise en œuvre du PLH et l'observation de l'habitat et du foncier**

#### ***Axe 1 : Instaurer une gouvernance adéquate pour la mise en œuvre et le suivi du PLH***

#### ***Axe 2 : Assurer l'animation des observatoires et leur mise en lien avec les partenaires***

##### *Objectifs*

Les objectifs se rapportant à ces deux axes sont les suivants :

- Doter le PLH et la nouvelle agglomération, d'instances permettant la représentation de l'ensemble des communes et le suivi de la mise en œuvre du PLH ;
- Déterminer une gouvernance en capacité de réorienter les actions le cas échéant ;
- Doter l'agglomération d'un outil d'observation pertinent et opérationnel pour l'habitat et le foncier ;
- Assurer la mise en lien de cet observatoire avec les observatoires existants tel que celui de l'EPFL.

# Chapitre 4 : le programme d'actions

## 1. Les fiches-actions du PLH

Le programme d'actions est composé de 5 orientations, 13 axes et 18 actions opérationnelles. Ces actions ont été construites de manière partenariale et co-construites avec les élus et les partenaires : des groupes de travail partenariaux ont été menés les 26 février et 5 mars 2018 et les réflexions ont été poursuivies en comité technique (15 mai 2018) et en comité de pilotage (16 octobre 2018).

Orientations		Axes		Actions	
1	Accompagner le parcours résidentiel des habitants et l'accueil de nouveaux ménages grâce au développement d'une offre accessible et adaptée	1	Poursuivre les efforts en matière de production de logements sociaux dans une perspective d'équilibre territorial	1	Développer l'offre locative sociale adaptée selon une logique territorialisée
				2	Encadrer la production de logement locatif social en VEFA
		2	Accompagner le développement de l'offre en accession sociale	3	Sécuriser les parcours d'accession sociale à la propriété
2	Favoriser une production de logements raisonnée dans une logique de maîtrise de la consommation foncière	1	Mobiliser les outils existants au service de la maîtrise foncière	4	Favoriser la maîtrise foncière et les formes urbaines et d'habitat les moins consommatrices d'espaces
				5	Soutenir les communes dans le déploiement de démarches d'aménagement
		2	Promouvoir de nouvelles conceptions de la construction, raisonnée et respectueuse de l'environnement	6	Soutenir le développement de nouvelles formes de construction plus respectueuses de l'environnement
				7	Améliorer le repérage de la vacance et agir en prévention
3	Agir sur le parc existant	1	Soutenir la réhabilitation des logements pour améliorer le parc existant et lutter contre la vacance	8	Déployer un dispositif de type OPAH et soutenir les réhabilitations
				9	Développer le parc privé conventionné en sécurisant locataires et propriétaires
				10	Assurer un niveau de reconstitution adapté aux besoins des ménages du territoire et accompagner le relogement des ménages dans le cadre du PRU
		2	Mobiliser le parc privé ancien pour développer une offre de logement accessible	11	Accompagner l'adaptation des logements et rapprocher l'offre et la demande de logements accessibles / adaptés
				12	Développer des solutions innovantes en faveur d'un maintien dans le logement
				13	Mettre en place une politique intercommunale d'accompagnement des demandeurs de logement social et des attributions
				14	Prévenir les situations d'impayés et les expulsions locatives
4	Répondre aux besoins des publics spécifiques	3	Développer des réponses adaptées aux besoins des saisonniers	15	Renforcer la connaissance des besoins des saisonniers
				16	Renforcer l'offre d'accueil des Gens du voyage
				17	Piloter et suivre le PLH
				18	Mettre en place et animer les observatoires de manière partenariale
5	Piloter la mise en œuvre du PLH et l'observation de l'habitat et du foncier	1	Assurer l'animation des observatoires et leur mise en lien avec les partenaires		

Le contenu de chaque action se trouve détaillé dans la suite du document selon les rubriques suivantes :

- **Objectifs** : Finalités de l'action, en lien avec les enjeux identifiés à l'issue du diagnostic.
- **Modalités de mise en œuvre** : Description du contenu opérationnel et des modalités de mise en œuvre de l'action
- **Pilote(s)** : Désignation d'un (ou plusieurs) acteur(s) responsable(s) de la mise en œuvre de l'action.
- **Partenaires de l'action** : Liste des partenaires identifiés comme contributeurs potentiels à la mise en œuvre de l'action.

- **Moyens humains estimatifs:** Estimation chiffrée de la contribution de la Communauté d'agglomération pour la mise en œuvre de l'action sur la période du PLH en termes de Moyens humains estimatifs
- **Moyens financiers estimatifs :** Estimation chiffrée de la contribution de la Communauté d'agglomération pour la mise en œuvre de l'action sur la période du PLH en termes de Moyens financiers estimatifs
- **Calendrier de mise en œuvre :** Période d'entrée en vigueur de l'action, permettant d'échelonner la mise en œuvre du programme d'actions en fonctions des priorités des élus et des capacités de financement de la Communauté de communes.
- **Indicateurs de moyens :** Critères permettant d'apprécier le degré de mise en œuvre de l'action
- **Indicateurs d'effet :** Critères permettant d'apprécier le degré d'effet de l'action vis-à-vis de ses objectifs.

## Orientation n°1 : Accompagner le parcours résidentiel des habitants et l'accueil de nouveaux ménages grâce au développement d'une offre accessible et adaptée

### **Axe 1 : Poursuivre les efforts en matière de production de logements sociaux dans une perspective d'équilibre territorial**

- ✓ Fiche-action n°1 : Développer l'offre locative sociale adaptée selon une logique territorialisée
- ✓ Fiche-action n°2 : Encadrer la production de logement locatif social en VEFA

### **Axe 2 : Accompagner le développement de l'offre en accession sociale**

- ✓ Fiche-action n°3 : Sécuriser les parcours d'accession sociale à la propriété
- 

## **Axe 1 : Poursuivre les efforts en matière de production de logements sociaux dans une perspective d'équilibre territorial**

Les objectifs ont été établis selon :

- Le respect des obligations SRU pour les 3 communes concernées en lien avec l'objectif d'atteinte des 25% en 2025
- L'attribution d'objectifs de production pour les pôles structurants permettant la progression ou le maintien du taux de LLS actuel
- L'attribution d'objectifs permettant l'opportunité d'un programme pour les communes périphériques relais / rurales

/!\ Les objectifs de production de logements sociaux intègrent l'atteinte stricte des 25% pour les communes SRU des résidences principales projetées à horizon 2025. Des adaptations de ces objectifs pourraient intervenir en cours de PLH dans le cadre des plans de rattrapage triennaux établis entre l'Etat et les communes SRU (ex. à ce stade, les objectifs de production de logements sociaux pour l'atteinte des 25% pour Le Bourget-du-Lac correspond à 100% de ses objectifs de production de logements tous types confondus).

OBJECTIFS PAR ARMATURE		Nombre total de logements à produire sur la durée du PLH (6 ans – obj.PLUI)	Taux actuel de logements sociaux (taux SRU 1 <sup>er</sup> janvier 2017)	Taux de logements locatifs sociaux cible au terme du PLH	Nb théorique de logements locatifs sociaux à produire sur la durée du PLH
Centralités	Aix-les-Bains	2786	19,5 %	25%	1404
	Le Bourget-du-Lac	365	15,6 %	25%	361
	Grésy-sur-Aix	277	18,7 %	25%	173
	TOTAL communes SRU	<b>3427</b>	-	-	<b>1938</b>
Pôles structurants		<b>1691</b>	-	-	<b>470</b>
Communes périphériques relais		<b>472</b>	-	-	<b>77</b>
Communes rurales		<b>84</b>	-	-	<b>10</b>
<b>TOTAL CA Grand Lac</b>		<b>5673</b>	<b>2495 logements locatifs sociaux à produire</b>		
<i>Dont 250 en conventionnement, soit 2245 dans le parc public</i>					

*NB : Le total de 2495 logements sociaux comprend la production dans le parc public (production neuve) et dans le parc privé (conventionnement).*

*S'il s'agit d'objectifs concernant la production de logements locatifs sociaux, il est à rappeler que la production de logements en PSLA et en BRS (Bail Réel Solidaire) sont désormais comptabilisés dans les objectifs de production liés à l'obligation SRU.*

*Dans le tableau des objectifs de production ci-dessus, les sommes totales affichées peuvent légèrement différer de la somme des cellules correspondantes. Cela est dû à des chiffres à virgules, présentés arrondis dans les tableaux d'objectifs finaux pour plus de lisibilité.*

**Une déclinaison qualitative a été réalisée, basée sur les obligations réglementaires et principes établis par l'agglomération suivants :**

- Assurer une part minimale de 30% de PLAI sur chacune des communes SRU
- Assurer une part minimale de 25% de PLAI à l'échelle de l'ensemble des communes des pôles structurants
- Assurer une part minimale de 20% de PLAI pour les communes périphériques relais
- La part de PLS maximale sera de 30% sur les communes SRU et les pôles structurants
- La part de PLS maximale sera de 40% pour les communes périphériques relais
- Les communes rurales, faute de transports et services suffisants, n'ont pas d'obligation de production de logements locatifs sociaux en PLAI. Leurs objectifs seront répartis entre 50% de PLUS et 50% de PLS.

OBJECTIFS PAR ARMATURE		Nombre total de logements sociaux à produire sur la durée du PLH (6 ans)	Dont nombre de logements locatifs sociaux dans le parc social (hors 250 conventionnements)	Nombre de logements locatifs sociaux <i>minimum</i> à produire en PLAI	Nombre de logements locatifs sociaux <i>maximum</i> à produire en PLS	Nombre de logements locatifs sociaux à produire en PLUS
Centralités	Aix-les-Bains	1404	1248	374	374	499
	Le Bourget-du-Lac	361	333	100	100	133
	Grésy-sur-Aix	173	155	47	47	62
	TOTAL communes SRU	<b>1938</b>	<b>1736</b>	521	521	694
Pôles structurants		<b>470</b>	<b>430</b>	107	129	193
Communes périphériques relais		<b>77</b>	<b>70</b>	14	28	28
Communes rurales		<b>10</b>	<b>10</b>	0	5	5
<b>TOTAL CA Grand Lac</b>		<b>2495</b>	<b>2245</b>	<b>642</b>	<b>683</b>	<b>921</b>
<i>2495 logements, dont 250 en conventionnement dans le parc privé et 2245 dans le parc public</i>						

*NB - Dans le tableau des objectifs de production ci-dessus, les sommes totales affichées peuvent légèrement différer de la somme des cellules correspondantes. Cela est dû à des chiffres à virgules, présentés arrondis dans les tableaux d'objectifs finaux pour plus de lisibilité.*

**Axe 1 – Poursuivre les efforts en matière de production de logements sociaux dans une perspective d'équilibre territorial**

**Action n° 1 : Développer l'offre locative sociale adaptée selon une logique territorialisée**

<p><b>Objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concentrer la production sur les communes SRU en vue de l'atteinte des objectifs – Aix-les-bains, Le Bourget-du-Lac, Grésy-sur-Aix – mais développer également le logement social de façon ciblée sur d'autres communes</li> <li>• Développer des produits adaptés aux besoins des ménages : production de logements plus accessibles (PLAI) et plus petits (à partir du T2), répondant notamment aux besoins des plus précaires, mais également des jeunes actifs ou personnes âgées.</li> </ul>
<p><b>Modalités de mise en œuvre</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Assurer une production de logements sociaux équilibrée</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en œuvre la programmation territorialisée de production de logements sociaux via la production neuve (soit 2245 logements locatifs sociaux neufs) comme l'action sur le parc existant.</li> <li>• Mobiliser prioritairement les communes SRU dans une perspective de rattrapage de l'objectif de 25% de LLS à horizon 2025.</li> <li>• Favoriser la solidarité intercommunale avec la définition d'objectifs quantitatifs de production de LLS pour l'ensemble des communes afin de commencer à mettre en œuvre une logique de déconcentration de l'offre sociale (toutefois limitée dans ce PLH par les obligations SRU)</li> <li>• Pour ce faire : mobiliser une aide financière adaptée à ces objectifs, soit une aide de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3000 € / logement en PLAI</li> <li>- 2000 € / logement en PLUS</li> <li>- 1000 € / logement en PLS</li> </ul> L'octroi de ces aides financières sont conditionnées à une règle de mixité des financements d'un programme soit le respect de l'équilibre suivant : 1 PLAI pour 1 PLS ou 2 PLUS pour 1 PLS (règle ne s'appliquant par aux communes rurales).</li> </ul> </li> <li>• <b>Engager un travail partenarial autour du développement du PLAI adapté</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Travailler avec les bailleurs pour la projection et l'élaboration des demandes de subventions complémentaires PLAI adapté pour leurs logements fléchés PLAI et le lien avec les opérateurs de la gestion locative adaptée (volet accompagnement)</li> <li>• Engager un dialogue avec la DREAL (objectifs de programmation régionaux)</li> </ul> </li> <li>• <b>Favoriser la production de petits logements locatifs sociaux à bas niveau de quittance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer une production adaptée à la demande observée : des T2 sur les centralités et des T2-T3, notamment sur les communes des pôles structurants.</li> <li>• Assurer une part minimale de 30% de PLAI sur les communes SRU et de 25% sur les communes des pôles structurants, 20% pour les autres communes. La part de PLS maximale sera de 30% sur les centralités et les pôles structurants.</li> </ul> </li> <li>• <b>Accompagner la mobilisation des outils soutenant la production sociale</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Positionner l'EPCI sur la garantie d'emprunt et les subventions au logement social (aujourd'hui 50% communes 50% Département). Ce positionnement de l'EPCI comme chef de file de la programmation de logement social sur le</li> </ul> </li> </ul>

	<p>territoire pourrait s'accompagner d'une mutualisation des contingents communaux. Cette réflexion sera à mener dans le cadre de la mise en œuvre du PLH.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Engager une réflexion sur la prise de gestion des aides à la pierre <ul style="list-style-type: none"> <li>Engager des échanges / négociations avec l'Etat et le Département pour la gestion des aides à la pierre</li> <li>Définir un règlement d'intervention qui permette de soutenir la politique de production de logement social ambitieuse portée par Grand Lac en soutenant notamment les opérations présentées ci-dessus.</li> </ul> </li> <li>Définir des outils règlementaires et opérationnels soutenant la production locative sociale <ul style="list-style-type: none"> <li>La démarche concomitante à celle du PLH d'élaboration des 3 PLUi (sur les 3 ex-EPCI Chautagne, Albanais, Lac du Bourget) a permis d'intégrer divers outils de soutien à la production de logement social et en premier lieu, la définition de secteurs de mixité sociale / OAP</li> <li>Renforcer le partenariat avec l'EPFL (cf. Fiche-action 4)</li> </ul> </li> <li><b>Engager un partenariat plus approfondi avec les bailleurs sociaux</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer annuellement un bilan qualitatif et quantitatif de la production de logements sociaux par territoire et par bailleur ainsi qu'un bilan et une programmation annuellement en partenariat avec les communes et les bailleurs</li> <li>Positionner la CA Grand Lac en tant que relais et médiateur entre communes et bailleurs sociaux</li> </ul> </li> </ul>
<b>Pilote</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Grand Lac</b></li> </ul>
<b>Partenaires de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Principaux partenaires opérationnels : Communes, DDT, Bailleurs sociaux</li> <li>Partenaires financiers : CDC, Région, Département, Action Logement</li> </ul>
<b>Moyens humains estimatifs</b>	Temps humain globalisé pour la mise en œuvre et le suivi du PLH (1,2 ETP)
<b>Moyens financiers estimatifs</b>	Apport financier pour la production de logements sociaux à hauteur d'une enveloppe de 4 451 000,00 € sur 6 ans (soit le soutien à la production de 2245 logements : 642 PLA à 3000 € / logement + 921 PLUS à 2000 € / logement + 683 PLS à 1000 € / logement).
<b>Calendrier prévisionnel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer une production de logements sociaux équilibrée (objectifs quantitatifs et qualitatifs) et engagement d'un partenariat approfondi avec les bailleurs sociaux : dès la première année de mise en œuvre et sur la durée du PLH</li> <li>Accompagner la mobilisation des outils soutenant la production sociale (garanties d'emprunt / aides à la pierre) : Mener la réflexion sur la première année puis mettre en œuvre sur la durée du PLH</li> </ul>



<b>Indicateurs de moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise de gestion des aides à la pierre</li> <li>• Engagement des financements prévus</li> </ul>
<b>Indicateurs d'effets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niveau de tension sur le parc social</li> <li>• Part de logements locatifs sociaux</li> <li>• Part de PLAI</li> </ul>

**Axe 1 – Poursuivre les efforts en matière de production de logements sociaux dans une perspective d'équilibre territorial**

**Action n° 2 : Encadrer la production de logement locatif social en VEFA**

<p><b>Objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S'appuyer sur la VEFA pour poursuivre un niveau de production de logements sociaux ambitieux sur un territoire au coût du foncier élevé</li> <li>• Prévenir les écueils de la production en VEFA : problématique de gestion, manque de visibilité des projets, absence de co-conception des opérations entre bailleur et promoteurs</li> </ul>
<p><b>Modalités de mise en œuvre</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Etablir une charte de bonnes pratiques à l'échelle intercommunale</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer la définition de cette charte en partenariat avec les bailleurs sociaux et les communes avec la mise en place d'un groupe de travail spécifique dès l'approbation du PLH. Les principaux promoteurs présents sur le territoire pourront également être sollicités. La communication de la charte à ces acteurs permettra de diffuser les attentes de l'agglomération en matière de VEFA.</li> <li>• Définir des règles de production en VEFA pouvant porter sur différents volets : plafond de vente au m<sup>2</sup>, surface utile, équipements, maîtrise des charges, etc.</li> <li>• Accompagner la définition de la charte par le recensement et une réflexion sur les leviers financiers incitatifs à travers la possible gestion des aides à la pierre par la CA Grand Lac.</li> </ul> </li> <li>• <b>Assurer un suivi étroit de la production en VEFA</b> (cf. Fiche-action n°1) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réaliser un bilan annuel de la production en VEFA sur chaque commune et par chaque bailleur (en lien avec les services instructeurs notamment)</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Pilote</b></p>	<p>Grand Lac</p>
<p><b>Partenaires de l'action</b></p>	<p>Communes DDT Bailleurs sociaux Promoteurs</p>
<p><b>Moyens humains estimatifs</b></p>	<p>Temps humain globalisé pour la mise en œuvre et le suivi du PLH (1,2 ETP)</p>
<p><b>Moyens financiers estimatifs</b></p>	<p>-</p>
<p><b>Calendrier prévisionnel</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaboration de la Charte : la 2<sup>e</sup> année de mise en œuvre du PLH, en 2020</li> <li>• Suivi de la production en VEFA : dès la première année et sur la durée du PLH</li> </ul>
<p><b>Indicateurs de moyens</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définition d'une charte de bonnes pratiques</li> <li>• Définition d'un règlement des aides intégrant les critères définis dans la Charte de bonnes pratiques</li> </ul>
<p><b>Indicateurs d'effets</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Part de logements locatifs sociaux</li> <li>• Part de production en VEFA</li> </ul>

## Axe 2 : Accompagner le développement de l'offre en accession sociale

Axe 2 – Accompagner le développement de l'offre en accession sociale	
Action n° 3 : Sécuriser les parcours d'accession sociale à la propriété	
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser les parcours résidentiels ascendants via l'accession sociale à la propriété</li> <li>• Sécuriser les projets d'accession des ménages éligibles au logement social</li> <li>• Soutenir 110 PSLA (Prêt Social Location Accession)<sup>16</sup> sur la durée du PLH</li> <li>• Investiguer les opportunités offertes par le Bail Réel Solidaire</li> </ul>
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Faciliter le montage d'opération en accession sociale en PSLA ou en TVA réduite</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Volet Financier : Principe d'une aide à l'équilibre versée au bailleur pour tout logement produit en PSLA dans la limite d'un objectif de 110 PSLA soutenus sur la durée du PLH</li> <li>• Volet Ingénierie : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Appui à la conduite d'études de marché permettant de faire un repérage fin des capacités d'accession à la propriété des ménages dans le parc locatif privé et social : définir un calibrage du prix de sortie, des typologies, de la localisation et de la population cible du PSLA.</li> <li>• Définition partenariale de principes de conception des logements destinés à l'accession sociale afin de sécuriser les nouvelles copropriétés (conception du bâti, maîtrise des charges)</li> <li>• Communication sur les programmes d'accession sociale à destination des ménages (en lien avec les actions de communication portées par les bailleurs et Action Logement également)</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• <b>Soutenir les primo-accédants dans leur projet d'accession</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagner et informer les ménages, particulièrement les ménages en logement PSLA, via la mise en place d'une convention avec l'ADIL qui viserait à orienter les ménages vers l'organisme dès leur entrée en PSLA afin de les accompagner vers la levée d'option et suite à l'achat, à la gestion de leur logement et des charges durant les premiers mois.</li> <li>• Sensibiliser les organismes bancaires aux produits immobiliers en accession sociale afin de lever les éventuelles appréhensions et de soutenir les ménages dans leur projet.</li> </ul> </li> </ul>

<sup>16</sup> « Une location-accession comporte deux phases :

Une phase locative, pendant laquelle le ménage verse une redevance constituée d'une part locative (correspondant à un loyer plafonné) et d'une part acquisitive (qui permet de constituer un apport personnel et viendra en déduction du prix de vente) ; une phase d'accession qui débute lorsque le ménage lève l'option d'achat sur le logement, le cas échéant, dans des conditions financières prévues dès l'origine.

Le PSLA est à l'origine un prêt au bailleur, qui peut être transféré au ménage en cas de levée d'option. »

Source <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/prest-social-location-accession>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Engager une réflexion sur le développement du Bail Réel Solidaire sur Grand Lac</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se rapprocher des organismes de foncier solidaire agréés (ORSOL notamment) pour échanger sur les opportunités de déploiement du BRS et le cas échéant, envisager un soutien en ingénierie au développement de projets.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Pilote</b>	Grand Lac
<b>Partenaires de l'action</b>	ADIL Bailleurs sociaux Etablissements bancaires Action Logement
<b>Moyens humains estimatifs</b>	Temps humain globalisé pour la mise en œuvre et le suivi du PLH (1,2 ETP)
<b>Moyens financiers estimatifs</b>	Soutien financier à la production de logements en PSLA à hauteur de 2000 € par logements pour un objectif de 110 PSLA soutenus soit 220 000 € sur la durée du PLH.
<b>Calendrier prévisionnel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Facilitation du montage en accession sociale</li> <li>• Soutien aux primo-accédants : mise en place de la convention ADIL et sensibilisation des organismes bancaires</li> </ul>
<b>Indicateurs de moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Signature d'une convention EPCI / ADIL</li> <li>• Actions de communication auprès des banques et des ménages</li> <li>• Conduite d'une étude de marché</li> <li>• Mise en place des dispositifs de soutien financiers</li> </ul>
<b>Indicateurs d'effets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Production de logements en accession sociale</li> <li>• Nombre de levées d'option pour les PSLA</li> </ul>

## Orientation n°2 : Favoriser une production de logements raisonnée dans une logique de maîtrise de la consommation foncière

### Axe 1 : Mobiliser les outils existants au service de la maîtrise foncière

- ✓ Fiche-action n°4 : Favoriser la maîtrise foncière et les formes urbaines et d'habitat les moins consommatrices d'espaces
- ✓ Fiche-action n°5 : Soutenir les communes dans le déploiement de démarches d'aménagement

### Axe 2 : Promouvoir de nouvelles conceptions de la construction, raisonnée et respectueuse de l'environnement

- ✓ Fiche-action n°6 : Soutenir le développement de nouvelles formes de construction plus respectueuses de l'environnement

### Axe 1 : Mobiliser les outils existants au service de la maîtrise foncière

Axe 1 : Mobiliser les outils existants au service de la maîtrise foncière	
Action n°4 : Favoriser la maîtrise foncière et les formes urbaines et d'habitat les moins consommatrices d'espaces	
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Favoriser la réflexion prospective des communes sur l'aménagement de leur territoire</li><li>• Soutenir les communes dans leurs projets d'aménagement en limitant le coût du portage foncier</li><li>• Limiter la consommation foncière notamment via les formes urbaines et d'habitat</li><li>• Renforcer l'observation et la communication, notamment auprès des élus</li></ul>
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Poursuivre le partenariat et le recours à l'EPFL</b><ul style="list-style-type: none"><li>• Poursuivre les conventionnements avec l'EPFL en assurant une communication régulière sur le rôle de l'EPFL auprès des communes (par la CA et par l'EPFL). Une fois par an.<ul style="list-style-type: none"><li>• Dans le cadre de ces communications, informer les communes sur la nécessité d'anticiper les coûts et l'endettement dans le portage de longue durée (anticiper la fin du portage) : intégrer cette projection dans la convention avec l'EPFL en s'appuyant, si nécessaire, sur la CA en termes d'ingénierie pour ce faire.</li></ul></li></ul></li><li>• Favoriser l'appropriation et le recours des communes à l'outil MCMA (Mieux Connaître pour Mieux Agir)<sup>17</sup>, en communiquant :</li></ul>

<sup>17</sup> « Mieux Connaître pour Mieux Agir (MCMA) est une application cartographique à disposition des EPCI pour l'élaboration et le suivi de leurs stratégies foncières » Source <http://www.mcma74.fr/>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Organiser des réunions de présentation de l’outil aux élus (une en 2019, une en 2020, puis 2023 avec un retour d’expérience des communes en présence de l’EPFL) par la CA en sus des réunions départementales qui seront organisées par l’EPFL pour le déploiement de l’outil en Savoie.</li> <li>Développer l’information sur l’outil et son usage : en diffusant par la CA les documents explicatifs (plaquettes/newsletters/etc.) élaborés par l’EPFL.</li> <li>L’EPFL devrait également engager la mise en place d’un observatoire des friches avec un recensement auprès des communes : Grand Lac pourra être partenaire de cette démarche de recensement et assurer un suivi de l’outil pour repérer les potentiels fonciers et projets.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Développer l’observation et la communication</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Développer l’utilisation de l’outil MCMA par les communes et l’intercommunalité (cf. point précédent)</li> <li>Suivre l’outil d’observation de la consommation foncière mis en place par le SCoT</li> <li>Créer un référentiel partagé pour produire mieux : <ul style="list-style-type: none"> <li>Mobiliser les élus et les acteurs de la construction pour définir les perspectives de diversification des logements et des formes urbaines économes en foncier (sur la base des PLUI récemment élaborés/en cours de finalisation).</li> <li>Solliciter notamment des architectes pour le repérage et la promotion de projets pertinents développés ailleurs.</li> </ul> </li> <li>Réaliser des bilans intermédiaires des PLUi (tous les 4 ans) et identifier les marges de progrès / manœuvre réglementaires / volontaristes pour limiter la consommation foncière</li> </ul> </li> </ul>
<b>Pilote</b>	Grand Lac
<b>Partenaires de l’action</b>	Communes EPFL Métropole Savoie (SCoT) Architectes, acteurs de la construction CAUE
<b>Moyens humains estimatifs</b>	Temps humain globalisé pour la mise en œuvre et le suivi du PLH (1,2 ETP)
<b>Moyens financiers estimatifs</b>	<i>Financement pris en charge dans le cadre du service urbanisme</i>
<b>Calendrier prévisionnel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Information et communication sur l’EPFL : poursuite dès la première année : dès la première année et sur la durée du PLH</li> <li>Information et communication sur MCMA : dès la première année. En 2019, 2020 et 2022, prévoir une réunion d’information</li> <li>Participation à l’observatoire des friches / suivre l’observatoire du foncier : dépendant du calendrier de l’EPFL / du SCoT (Métropole Savoie) pour ce projet</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bilans des PLUI : tous les 4 ans selon date de prise d'effet de chacun des 3 PLUI en vigueur sur le territoire</li> </ul>
<p align="center"><b>Indicateurs de moyens</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Déploiement de l'outil MCMA : nombre de communes l'ayant utilisé / nombre de connexion</li> <li>• Réunions d'information sur MCMA</li> <li>• Création d'un référentiel partagé</li> <li>• Réalisation de bilans intermédiaires et identification d'axes de progrès sur les 3 PLUI du territoire</li> </ul>
<p align="center"><b>Indicateurs d'effets</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de projets s'étant appuyé sur les données MCMA</li> <li>• Nombre de friches transformées</li> <li>• Evolution de la consommation foncière et de la diversité des formes urbaines</li> <li>• Mobilisation de dispositifs pour réduire la consommation foncière en lien avec les PLUI</li> </ul>

**Axe 1 : Mobiliser les outils existants au service de la maîtrise foncière**

**Action n°5 : Soutenir les communes dans le déploiement de démarches d'aménagement**

<p><b>Objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter la consommation d'espace des nouvelles constructions</li> <li>• Favoriser la réflexion prospective des communes sur l'aménagement de leur territoire</li> </ul>
<p><b>Modalités de mise en œuvre</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Soutenir les communes dans l'utilisation d'outils d'aménagement et de maîtrise de l'aménagement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer l'utilisation du DPU, avec les communes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier avec les communes sur sollicitation les zones prioritaires sur lesquelles pouvoir utiliser le DPU</li> <li>- Elaborer un document d'information sur la procédure d'exercice du DPU et le communiquer aux communes</li> </ul> </li> <li>• Valoriser des Opérations d'aménagement et de programmation aux résultats positifs : solliciter l'EPFL et le CAUE une fois par an et mobiliser leurs réseaux pour recenser des opérations d'aménagement et de programmation qui puissent être capitalisées et diffusées au sein de l'intercommunalité <i>Lien avec la fiche-action 6</i></li> </ul> </li> <li>• <b>Renforcer dans les OAP qui seront établies au cours du PLH le volet « concertation »</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer la réalisation d'études de projet permettant l'association des habitants (notamment en cas de projet à potentiels conflits d'intérêts entre parties prenantes) et aux cahiers des charges d'études pré-opérationnelles la nécessité d'intégrer un volet concertation</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Pilote</b></p>	<p>Grand Lac</p>
<p><b>Partenaires de l'action</b></p>	<p>Etat Communes SCoT EPFL CAUE</p>
<p><b>Moyens humains estimatifs</b></p>	<p>Temps humain globalisé pour la mise en œuvre et le suivi du PLH (1,2 ETP)</p>
<p><b>Moyens financiers estimatifs</b></p>	<p>Financement pris en charge dans le cadre du service urbanisme</p>
<p><b>Calendrier prévisionnel</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutien aux communes dans l'utilisation des outils d'aménagement : dès la première année et sur la durée du PLH</li> <li>• Renforcement des OAP avec un volet concertation : engagement du travail de repérage des opportunités dès première année, renforcement</li> </ul>



	effectif des OAP selon les opportunités : dès la première année et sur la durée du PLH
<b>Indicateurs de moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de zones soumises au DPU ; Elaboration du document d'information relatif</li> <li>• Réalisation d'études de projet intégrant un volet impliquant les habitants</li> </ul>
<b>Indicateurs d'effets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de DPU engagées / réalisées</li> <li>• Nombre d'OAP dotées d'un volet concertation ; nombre de concertation menées autour d'un projet d'aménagement</li> </ul>

## Axe 2 : Promouvoir de nouvelles conceptions de la construction, raisonnée et respectueuse de l'environnement

Axe 2 : Promouvoir de nouvelles conceptions de la construction, raisonnée et respectueuse de l'environnement	
Action n°6 : Soutenir le développement de nouvelles formes de construction et d'aménagement plus respectueuses de l'environnement	
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial)</li> <li>• Répondre aux objectifs de préservation de l'environnement</li> </ul>
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mieux informer les habitants sur leurs logements :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaborer et distribuer aux habitants un guide d'usage des énergies du logement (adapté au logement en question) lors des opérations de réhabilitations thermiques dans le cadre de l'OPAH</li> </ul> </li> <li>• <b>Renforcer la connaissance sur l'efficacité thermique du parc :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se rapprocher des partenaires pour la ré-actualisation et élaboration à l'échelle de l'agglomération une thermographie aérienne ainsi qu'un cadastre solaire</li> <li>• Mettre à disposition de l'opérateur OPAH et des communes ces outils</li> </ul> </li> <li>• <b>Valoriser des constructions/quartiers exemplaires en matière environnementale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le cadre des échanges avec l'EPFL et le CAUE, mais également les promoteurs, recenser les exemples notables de réalisations efficaces en matière environnementale</li> <li>• Diffuser ces exemples aux communes pour leur utilisation dans le cadre de discussion avec les promoteurs</li> </ul> </li> <li>• <b>Assurer l'articulation des documents (PLH, PLUI, OPAH) avec les dispositions du prochain PCAET :</b> confrontation des documents, passerelles, zones d'enjeux pour l'amélioration ou la modification des documents existants afin de prendre en compte les axes et actions du PCAET.</li> </ul>
<b>Pilotes</b>	Grand Lac et opérateur OPAH
<b>Partenaires de l'action</b>	Etat ADEME Acteurs de l'habitat : bailleurs sociaux, promoteurs ASDER CAUE EPFL
<b>Moyens humains estimatifs</b>	Temps humain globalisé pour la mise en œuvre et le suivi du PLH (1,2 ETP)

<b>Moyens financiers estimatifs</b>	-
<b>Calendrier prévisionnel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Guide d'usage des énergies : réalisation du guide première année, puis distribution dès qu'un logement est rénové</li> <li>• Renforcer la connaissance : réalisation de la thermographie aérienne et cadastre solaire (2020), communication de ces outils sur la durée du PLH</li> <li>• Valorisation des constructions/quartiers exemplaires : au fil du PLH, selon les opportunités</li> <li>• Articulation des documents avec le PCAET : dès validation du PCAET et croisement des suivis des documents au fil de l'eau</li> </ul>
<b>Indicateurs de moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaboration des guides lors de chaque opération de réhabilitation thermique</li> <li>• Actualisation et mise à disposition d'une thermographie aérienne et d'un cadastre solaire</li> <li>• Recensement et diffusion d'exemples de projets exemplaires en matière environnementale</li> <li>• Intégration et réalisations d'actions du PCAET dans les documents habitat/urbanisme : suivant la validation du PCAET puis sur la durée du PLH</li> </ul>
<b>Indicateurs d'effets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Appréciation de l'usage des logements suite aux réhabilitations</li> <li>• Nombre d'utilisation de la thermographie aérienne et du cadastre solaire par les communes, dans le cadre d'OAP ou de projets ; Nombre d'OAP intégrant ces éléments de données</li> <li>• Emergence de projets aux normes environnementales importantes / qualitatives</li> </ul>

## Orientation n°3 : Agir sur le parc existant

### Axe 1 : Soutenir la réhabilitation des logements pour améliorer le parc existant et lutter contre la vacance

- ✓ Fiche-action n°7 : Améliorer le repérage de la vacance et agir en prévention
- ✓ Fiche-action n°8 : Déployer un dispositif de type OPAH et soutenir les réhabilitations

### Axe 2 : Mobiliser le parc privé ancien pour développer une offre de logement accessible

- ✓ Fiche-action n°9 : Développer le parc privé conventionné en sécurisant locataires et propriétaires

### Axe 3 : Mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain du quartier Marlioz

- ✓ Fiche-action n°10 : Assurer un niveau de reconstitution adapté aux besoins des ménages du territoire et accompagner le relogement des ménages dans le cadre du programme de renouvellement urbain
- 

## Axe 1 : Soutenir la réhabilitation des logements pour améliorer le parc existant et lutter contre la vacance

Axe 1 : Soutenir la réhabilitation des logements pour améliorer le parc existant et lutter contre la vacance	
Action n°7 : Améliorer le repérage de la vacance et agir en prévention	
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Objectiver le niveau de vacance sur l'ensemble du territoire de Grand Lac et disposer d'une connaissance actualisée</li><li>• Développer des outils adaptés au traitement de la vacance</li><li>• Améliorer la qualité du parc privé et prévenir les situations d'habitat indigne</li></ul>
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Suivre les travaux de diagnostic précis et actualisé de la vacance (en lien avec les travaux de Métropole Savoie) :</b><ul style="list-style-type: none"><li>• Sur la base des travaux réalisés par Métropole Savoie, poursuivre l'amélioration de la connaissance de la vacance et l'actualiser en partenariat / soutien de Métropole Savoie</li><li>• Définir et mettre en œuvre une méthodologie permettant de bénéficier d'une donnée fine et fiable, par exemple (à déterminer avec Métropole Savoie) :<ul style="list-style-type: none"><li>• Premier repérage statistique via les données fiscales (DGFIP) – actualisation annuelle</li></ul></li></ul></li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans un second temps, soumettre le fichier aux élus / services communaux (bonne connaissance des situations en communes rurales). Une fois les données fiabilisées, un repérage cartographie des logements repérés et caractérisés (cf. point suivant) pourra être réalisée selon le modèle de Métropole Savoie.</li> <li>• A partir de cette première actualisation : contacter les propriétaires (procéder à l'envoi de courrier / appels) pour vérification de l'état vacant et identification de l'origine de la vacance pour proposition d'un accompagnement adéquat. Intégrer à l'outil de suivi la qualification des logements vacants mobilisables ou bloqués (une année sur deux)</li> <li>• <b>Réfléchir à l'opportunité d'instaurer le « permis de louer » :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir avec les élus et partenaires les secteurs géographiques soumis à l'obligation pour la mise en place du régime d'autorisation préalable de mise en location uniquement (pas de déclaration de mise en location) : Repérer les secteurs précis (ex. résidence) sur lesquels des multi-propriétaires bailleurs posant problème sont repérés. Il s'agira en priorité des centralités du territoire.</li> <li>• Instaurer au niveau de l'agglomération un suivi de ces demandes d'autorisation et mobiliser les contrôles / suspension des aides CAF / amendes dès que de besoin.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Pilotes</b>	Grand Lac et Métropole Savoie
<b>Partenaires de l'action</b>	DGFIP Etat Communes
<b>Moyens humains estimatifs</b>	Temps humain globalisé pour la mise en œuvre et le suivi du PLH (1,2 ETP)
<b>Moyens financiers estimatifs</b>	-
<b>Calendrier prévisionnel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalisation du diagnostic de la vacance et actualisation annuelle (à ajuster selon travaux Métropole Savoie) : à partir de 2020 et selon travaux de Métropole Savoie</li> <li>• Contact des propriétaires des logements vacants : une année sur deux, dès 2020</li> <li>• Instaurer le permis de louer si mis en place : Définition des secteurs géographiques en 2019 / Déploiement à partir de l'année 2020</li> </ul>
<b>Indicateurs de moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conduite d'une étude de repérage et caractérisation de la vacance ; Actualisation annuelle de l'étude</li> <li>• Prise de contacts avec les propriétaires (occupants et bailleurs)</li> <li>• Définition des secteurs ciblés et mise en place du « permis de louer »</li> <li>• Nombre d'autorisations reçues et accordées</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre d'actions déployées sur les secteurs ciblés (CAF, amendes, etc.)</li> </ul>
<b>Indicateurs d'effets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Déploiement d'actions (travaux, accompagnement, ...) suite au repérage d'un logement vacant</li> <li>• Evolution du nombre de logements remis sur le marché</li> <li>• Baisse du nombre de logements potentiellement indignes liés à des multi-proprétaires bailleurs</li> <li>• Baisse du phénomène de multi-proprétaires bailleurs posant problème sur les secteurs ciblés</li> </ul>

**Axe 1 : Soutenir la réhabilitation des logements pour améliorer le parc existant et lutter contre la vacance**

**Action n°8 : Déployer un dispositif de type OPAH et soutenir les réhabilitations**

<p><b>Objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre la politique d'amélioration de l'habitat de la collectivité</li> <li>• Favoriser la remise sur le marché de logements vacants</li> <li>• Revitaliser les centres-bourgs</li> <li>• Adapter les logements à la perte d'autonomie et proposer une réponse aux personnes vieillissantes/handicapées</li> <li>• Renforcer la connaissance des logements et secteurs sur lesquels des interventions sont nécessaires</li> </ul>
<p><b>Modalités de mise en œuvre</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Renouveler un dispositif de type OPAH à l'échelle de la nouvelle agglomération :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place un dispositif de type OPAH à deux niveaux, permettant de répondre à la diversité des problématiques identifiées <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un socle commun à l'ensemble de l'intercommunalité et mobilisable par toutes les communes : interventions portant sur la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique des propriétaires occupants.</li> <li>• Un volet consacré à certains secteurs (centres-bourgs concernés par des problématiques de vacance, de dégradation de l'habitat et d'habitat indigne) : interventions portant en sus sur la lutte contre la vacance et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs.</li> <li>• Ce volet nécessitera d'identifier les secteurs cibles sur lesquels déployer, le cas échéant, une OPAH ciblée.</li> <li>• Le diagnostic préalable et l'étude pré-opérationnelle permettront d'affiner le repérage et d'identifier pour chaque secteur un nombre de logements traités cible.</li> <li>• En sus, intégrer dans le cahier des charges pour l'opérateur un rôle d'accompagnement approfondi de certains ménages (ex. ménages âgés) dans la démarche et les travaux (aide au remplissage des dossiers, visites, choix et introduction des entrepreneurs, etc.)</li> </ul> </li> <li>• Intégrer à l'étude pré-opérationnelle du dispositif un volet portant sur les copropriétés dégradées afin de doter l'agglomération d'une visibilité sur les nécessités d'intervention sur ces logements. Selon les résultats, engager une réflexion sur les interventions à destination de ces logements.</li> <li>• Renforcer l'effet levier des aides de l'ANAH en abondant l'enveloppe financière pour les opérations nécessitant des travaux importants et pour lesquels le reste à charge constitue un frein. Cette enveloppe sera définie dans le cadre du financement de l'OPAH. Cette aide sera particulièrement mobilisée pour les opérations dans les centres-bourgs / centres villes.</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Communiquer et relayer ces dispositifs auprès des habitants propriétaires occupants comme bailleurs:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Courriers aux propriétaires de logements vacants et / ou potentiellement indigne (une année sur deux)</li> <li>• Désigner un référent habitat indigne dans chaque commune pour être relais des communication de la CA et identifié par les habitants et services communaux</li> <li>• Informer régulièrement sur les dispositifs : magazines communaux et de la CA / Articles sur les sites internet (a minima 1x/ an)</li> </ul> </li> </ul>
<b>Pilotes</b>	Grand Lac et opérateur du dispositif
<b>Partenaires de l'action</b>	Etat Communes ANAH
<b>Moyens humains estimatifs</b>	Temps humain globalisé pour la mise en œuvre et le suivi du PLH (1,2 ETP)
<b>Moyens financiers estimatifs</b>	<p>Une enveloppe budgétaire globale de 900 000 €</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dont financement d'une étude pré-opérationnelle qui détaillera les logements à traiter : 50 000 €</li> <li>• Estimation d'une enveloppe globale d'abondement aux aides de l'Anah en intégrant l'animation du dispositif pour la mise en œuvre de 2 dispositifs de type OPAH (d'une durée chacune de 3 ans), soit un budget de 850 000 €</li> </ul>
<b>Calendrier prévisionnel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renouvellement et déploiement du dispositif de type OPAH : le PIG se terminant mi-2019, déclenchement de l'étude pré-opérationnelle pour la définition des besoins dans la suite, puis renouvellement au terme du premier dispositif (3 ans a priori) pour couvrir la durée du PLH</li> <li>• Communiquer sur le dispositif : 2019 : désigner les référents 2020, 2022 et 2024 : courrier aux propriétaires</li> <li>• Information et communication régulière : tous les ans dès la première année et sur la durée du PLH</li> </ul>
<b>Indicateurs de moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actions d'accompagnement des propriétaires privés</li> <li>• Nombre de logements ayant bénéficié de financements Anah</li> <li>• Nombre de ménages ayant bénéficié des subventions complémentaires (abondements des aides de l'ANAH par la collectivité)</li> <li>• Outils de communication et fréquence de communication déployés</li> <li>• Réalisation d'étude pré-opérationnelle ; choix d'un opérateur et déploiement de l'OPAH sur toutes les communes</li> </ul>
<b>Indicateurs d'effets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evolution du nombre de logements remis sur le marché</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amélioration de la qualité des logements (nombre de logements et niveau des travaux mis en place)</li> <li>• Nombre de ménages informés / ayant manifesté de l'intérêt pour le dispositif suite à communication</li> </ul>
--	---

## Axe 2 : Mobiliser le parc privé ancien pour développer une offre de logement accessible

Axe 2 : Mobiliser le parc privé ancien pour développer une offre de logement accessible	
Action n°9 : Développer le parc privé conventionné en sécurisant locataires et propriétaires	
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutenir la production de logements locatifs sociaux et abordables</li> <li>• Sécuriser les parcours résidentiels des ménages les plus précaires</li> <li>• Développer d'autres formes de production de logements abordables via la transformation du parc existant</li> </ul>
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Suivre les conventionnements en cours sur le territoire :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place un suivi des conventionnements en cours (nouveaux, courants, proche du terme, ...) par l'Agglomération à l'échelle de l'ensemble des communes de la CA</li> <li>• Systématiser les relances et prises de contact des propriétaires pour les conventionnements approchant leur terme afin d'assurer leur renouvellement dans la mesure du possible</li> </ul> </li> <li>• <b>Soutenir le développement du conventionnement :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Communiquer et informer sur la possibilité de conventionner avec ou sans travaux et les avantages correspondants (aides financière, abattement fiscal, etc.) : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Via le recensement des logements vacants sans travaux et l'information des propriétaires</li> <li>• En mobilisant le repérage des agences immobilières : solliciter les agences du territoire une fois par an pour faire remonter leurs repérages et leur communiquer une synthèse de communication sur le dispositif afin qu'elles puissent être relai de l'information auprès des ménages</li> <li>• Pour les ménages intéressés (via le recensement logements vacants, les agences immobilières, etc.) : proposer des rendez-vous d'explicitation du dispositif, assurés par la CA</li> <li>• En adaptant les supports de communication (« louer abordable », autre) au territoire (ex. les exemples financiers du dispositif portent sur des zones A : donner des exemples en zones B1/B2/C)</li> </ul> </li> <li>• Abonder financièrement les conventionnements avec ou sans travaux (via l'OPAH)</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Développer l'intermédiation locative</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rencontrer annuellement les acteurs locaux de l'intermédiation locative afin d'identifier les leviers et freins au déploiement de l'IML. En fonction, déterminer la possibilité pour la CA d'être en soutien pour lever des freins / activer des leviers</li> <li>• Assurer un suivi du déploiement du dispositif par la CA (conjoint au suivi du conventionnement)</li> <li>• Promouvoir ce dispositif : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Via le repérage des logements vacants ou ménages à sécuriser</li> <li>• Via la promotion de l'abattement fiscal (ex. en zone C : pas d'abattement fiscal hormis si intermédiation locative)</li> <li>• En complément, informer sur la garantie VISALE</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• <b>Déployer l'expérimentation « Louer pour l'emploi » et promouvoir le dispositif</b> (en lien avec les engagements de l'agglomération dans le dispositif)</li> </ul>
<b>Pilotes</b>	Grand Lac
<b>Partenaires de l'action</b>	Etat (DDT et DDSC) Communes Association œuvrant dans le champ de l'insertion dans le logement (la Sasson)
<b>Moyens humains estimatifs</b>	Temps humain globalisé pour la mise en œuvre et le suivi du PLH (1,2 ETP)
<b>Moyens financiers estimatifs</b>	<i>Montant défini et intégré dans l'enveloppe de l'OPAH</i>
<b>Calendrier prévisionnel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivre les conventionnements en cours et développer le conventionnement : dès la première année et sur la durée du PLH</li> <li>• Développer l'intermédiation locative : première rencontre avec les acteurs en 2019, puis développement sur la durée du PLH</li> </ul>
<b>Indicateurs de moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place d'un suivi des conventionnements et de l'intermédiation locative à l'échelle de l'Agglomération</li> <li>• Nombre de rencontres de propriétaires pour promouvoir et développer le conventionnement</li> <li>• Nombre de communication réalisées sur le conventionnement : via le repérage des logements vacants ; via les agences immobilières (nombre de courriers, nombre de rencontres, ...)</li> <li>• Adaptation effective des supports de communication sur le conventionnement</li> <li>• Nombre et fréquence des rencontres des agences immobilières sur le volet conventionnement / des acteurs locaux sur le volet intermédiation locative</li> <li>• Nombre d'actions de développement / promotion de l'intermédiation locative sur lesquelles la CA a été partenaire des acteurs locaux</li> </ul>
<b>Indicateurs d'effets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evolution du nombre de logements conventionnés social et très social, avec ou sans travaux</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place de travaux partenariaux sur le conventionnement et sur l'intermédiation locative</li> <li>• Evolution du nombre de logements en intermédiation locative</li> </ul>
--	---

### Axe 3 : Mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain du quartier Marlioz

Axe 3 : Mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain du quartier Marlioz	
Action n°10 : Assurer un niveau de reconstitution adapté de l'offre démolie aux besoins des ménages du territoire et accompagner le relogement des ménages dans le cadre du programme de renouvellement urbain	
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer la reconstitution des logements démolis dans le cadre du projet de renouvellement urbain</li> <li>• Réaliser une reconstitution adaptée aux besoins des ménages</li> </ul>
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Finaliser le travail d'élaboration du projet de reconstitution mené par la collectivité avec l'ANRU dans le cadre de l'élaboration de la convention</b> : 144 logements à recréer sur le territoire de la CA Grand Lac, dont 60% en PLAI.</li> <li>• <b>Etablir une charte de relogement dans le cadre du PRU (en cours), qui pose les principes suivants :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• prendre en compte la composition familiale, les capacités financières et les souhaits exprimés en termes de localisation</li> <li>• de veiller à la qualité des logements proposés qui doivent être en « bon état d'habitation », conformément au standard qualité des bailleurs</li> <li>• de favorisant une meilleure mixité sociale et un parcours résidentiel adapté (<i>source : extrait Charte de relogement</i>)</li> </ul> </li> </ul>
<b>Pilotes</b>	Grand Lac
<b>Partenaires de l'action</b>	Commune d'Aix-les-Bains ANRU Bailleurs sociaux Etat
<b>Moyens humains estimatifs</b>	<i>Services habitat et politique de la ville de Grand Lac</i>
<b>Moyens financiers estimatifs</b>	<i>Soutien financier à la reconstitution de LLS via la production : cf. enveloppe dédiée dans le cadre de l'action n°1</i>
<b>Calendrier prévisionnel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Finalisation de la Convention (en cours) et projet de reconstitution, élaboration d'une charte de relogement en 2019</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en œuvre le relogement et la reconstitution : selon convention établie</li> </ul>
<b>Indicateurs de moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaboration d'une convention ANRU et du projet de reconstitution</li> <li>• Elaboration d'une charte de relogement, respectant les principes clés énoncés</li> </ul>
<b>Indicateurs d'effets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Déploiement du relogement dans le respect des principes et objectifs de la Charte</li> <li>• Mise en œuvre de la reconstitution des logements en progressivité, selon la convention</li> </ul>

## Orientation n°4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

### Axe 1 : Favoriser le maintien dans le logement des personnes âgées ou handicapées

- ✓ Fiche-action n°11 : Accompagner l'adaptation des logements et rapprocher l'offre et la demande de logements accessibles / adaptés
- ✓ Fiche-action n°12 : Développer des solutions innovantes en faveur d'un maintien dans le logement

### Axe 2 : Favoriser l'accès au logement social des ménages précaires

- ✓ Fiche-action n°13 : Mettre en place une politique intercommunale d'accompagnement des demandeurs de logement social et des attributions
- ✓ Fiche-action n°14 : Prévenir les situations d'impayés et les expulsions locatives

### Axe 3 : Développer des réponses adaptées aux besoins des saisonniers

- ✓ Fiche-action n°15 : Renforcer la connaissance des besoins des saisonniers

### Axe 4 : Répondre aux besoins des gens du voyage

- ✓ Fiche-action n°16 : Renforcer l'offre d'accueil des gens du voyage
- 

## Axe 1 : Favoriser le maintien dans le logement des personnes âgées ou handicapées

Axe 1 : Favoriser le maintien dans le logement des personnes âgées ou handicapées	
Action n° 11 : Accompagner l'adaptation des logements et rapprocher l'offre et la demande de logements accessibles / adaptés	
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Accompagner l'adaptation du parc de logements en faveur des personnes en perte d'autonomie</li><li>• Améliorer la connaissance de la collectivité sur son parc de logement adapté</li><li>• Valoriser les investissements réalisés par les collectivités et les bailleurs</li></ul>
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Assurer l'adaptation du parc de logements aux personnes en perte d'autonomie en vue d'un maintien dans le logement</b><ul style="list-style-type: none"><li>• Elargir l'intervention sur l'amélioration de l'habitat à l'ensemble du territoire en intégrant un volet « maintien dans le logement » (cf. action n°8).</li><li>• Cibler les secteurs d'intervention pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie : Aix-les-Bains ou les centres-bourgs</li></ul></li></ul>

	<p>offrant des services de proximité (commerces, centre médical, offre de loisirs). Le diagnostic préalable et l'étude pré-opérationnelle permettront d'affiner le repérage et d'identifier pour chaque secteur un nombre de logements traités cible.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Favoriser le rapprochement entre la demande et l'offre de logements accessibles-adaptés dans le parc social</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser et s'appuyer sur le recensement par les bailleurs sociaux des logements accessibles ou adaptés du parc social dans le logiciel ADALOGIS<sup>18</sup> (développé par la Fédération SOLIHA) selon la typologie proposée par ADALOGIS qui permet notamment de prendre en compte les différents types de handicaps.</li> <li>• Assurer la mise en relation des demandes et de l'offre : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Promouvoir un recours systématique à l'outil ADALOGIS pour certains types de demandes (personne âgée, personne handicapée) par les bailleurs sociaux</li> <li>• Engager la mobilisation du réseau partenarial lorsqu'un logement accessible-adapté se libère (ex. signalement au CLIC)</li> </ul> </li> <li>• Mener une expérimentation sur une participation de la CA Grand Lac à la prise en charge d'une période de vacance sur certains types de logements pour compenser l'attente pour le bailleur d'une attribution à un ménage âgé/handicapé (dans une limite de temps de 2 mois maximum de vacance prise en charge). Cette expérimentation sera menée jusqu'à épuisement de l'enveloppe budgétaire dédiée.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Pilotes</b>	Grand Lac
<b>Partenaires de l'action</b>	Bailleurs sociaux SOLIHA
<b>Moyens humains estimatifs</b>	Temps humain globalisé pour la mise en œuvre et le suivi du PLH (1,2 ETP)
<b>Moyens financiers estimatifs</b>	Expérimentation du financement d'une période de vacance dans l'attente de l'attribution à un profil PA/PH: enveloppe dédiée de 31 500 € (cible d'environ 60 logements et jusqu'à épuisement de l'enveloppe)
<b>Calendrier prévisionnel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adaptation des logements : Cf. calendrier de l'OPAH</li> <li>• Recensement et mise en lien offre/demande : à partir de 2020 puis sur la durée du PLH</li> <li>• Expérimentation de la prise en charge de la vacance : à partir de 2020 puis sur la durée du PLH</li> </ul>
<b>Indicateurs de moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en œuvre d'une OPAH intégrant un axe « Maintien dans le logement »</li> <li>• Recensement et suivi des logements accessibles ou adaptés</li> </ul>

<sup>18</sup> « Adalogis<sup>®</sup> : dispositif informatique interactif.

Conçu par la Fédération des PACT, devenue en mai 2015 la Fédération SOLIHA, Adalogis<sup>®</sup> est une marque déposée depuis 2006. Ce dispositif interactif permet d'organiser l'adéquation et le rapprochement entre l'offre et la demande en logements adaptés à toutes situations de handicap.» Source : <http://www.adalogis.fr/site/Accueil/Le%2Dconcept%2DAdalogis>

<b>Indicateurs d'effets</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'adaptation à la perte d'autonomie dans le cadre de l'OPAH ou directement par les bailleurs sociaux</li><li>• Nombre de logements accessibles ou adaptés</li></ul>
-----------------------------	---

**Axe 1 : Favoriser le maintien dans le logement des personnes âgées ou handicapées**

**Action n° 12 : Développer des solutions innovantes en faveur d'un maintien dans le logement**

<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser le maintien dans le logement des personnes à mobilité réduite</li> </ul>
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Conduire une étude plus approfondie sur le logement intergénérationnel, divisé, modulable avec les acteurs du territoire en s'appuyant sur les partenaires</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en place un groupe de réflexion sur ce sujet intégrant des acteurs du logement (bailleurs, SOLIHA, ADIL, etc.) mais également du secteur de l'autonomie (CLIC, MDPH, etc.)</li> <li>Conduire une étude comparative sur les solutions de logements innovantes déployées sur des territoires comparables à celui de Grand Lac avec l'appui de la DREAL et des réseaux des partenaires</li> <li>Assurer un retour d'expérience du programme de logements modulables (T2 et T3 communicants) mis en œuvre à Aix-les-Bains par l'OPAC.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Pilotes</b>	Grand Lac
<b>Partenaires de l'action</b>	Bailleurs sociaux SOLIHA ou opérateur du dispositif OPAH/PIG CLIC MDPH
<b>Moyens humains estimatifs</b>	Temps humain globalisé pour la mise en œuvre et le suivi du PLH (1,2 ETP)
<b>Moyens financiers estimatifs</b>	-
<b>Calendrier prévisionnel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Etude sur le logement intergénérationnel, divisé, etc. : sur l'année 2020 et 2021</li> </ul>
<b>Indicateurs de moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en place d'un groupe de travail</li> <li>Analyse du programme de l'OPAC et des opérations innovantes conduites sur d'autres territoires</li> </ul>
<b>Indicateurs d'effets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développement de programmes innovants en faveur du maintien dans le logement</li> </ul>



## Axe 2 : Favoriser l'accès au logement social des ménages précaires

Axe 2 : Favoriser l'accès au logement social des ménages précaires	
Action n° 13 : Mettre en place une politique intercommunale d'accompagnement des demandeurs de logement social et des attributions	
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser la mixité sociale sur le territoire</li> <li>• Simplifier les démarches et améliorer l'information des demandeurs de logements locatifs sociaux</li> </ul>
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Assurer le suivi de la mise en œuvre de la Convention intercommunale d'attributions à travers :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un suivi annuel des indicateurs définis dans la CIA, à savoir : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre d'attributions aux ménages du 1er quartile en dehors du quartier prioritaire de la politique de la ville</li> <li>• Le nombre d'attributions aux ménages des 3 quartiles supérieurs dans le quartier prioritaire de la politique de la ville</li> <li>• Les modalités de coopération inter bailleurs</li> <li>• L'activité de la commission de coordination chargée d'examiner les situations complexes</li> </ul> </li> <li>• Une présentation du bilan annuel en Conférence intercommunale du logement et, le cas échéant, un ajustement des objectifs pour l'année suivante.</li> </ul> </li> <li>• <b>Déployer le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs de logement social (PPGD) avec :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La mise en œuvre des axes principaux du PPGD : <ul style="list-style-type: none"> <li>• La définition des modalités d'information des demandeurs</li> <li>• La mise en place d'un dispositif de gestion partagée de la demande de logement social</li> <li>• La qualification de l'offre de logements sociaux sur le territoire</li> <li>• La définition d'objectifs de mutation</li> <li>• L'organisation collective du traitement des ménages en difficulté</li> </ul> </li> <li>• Le suivi du PPGD : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un bilan annuel en Conférence intercommunale du logement et en Conseil communautaire</li> <li>• Un bilan triennal réalisé et, le cas échéant, une révision du Plan</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
<b>Pilotes</b>	Grand Lac
<b>Partenaires de l'action</b>	Les membres de la Conférence intercommunale du logement (CIL) et particulièrement les bailleurs et les réservataires de logements locatifs sociaux.
<b>Moyens humains estimatifs</b>	Temps humain globalisé pour la mise en œuvre et le suivi du PLH (1,2 ETP)

	Suivi des indicateurs et observation : cf. action sur les observatoires (prestation)
<b>Moyens financiers estimatifs</b>	<i>Financement d'une prestation de suivi des indicateurs et observation : cf. action sur les observatoires (budget commun)</i>
<b>Calendrier prévisionnel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi et mise en œuvre de la CIA : selon calendrier défini dans le document</li> <li>• Déploiement du PPGD : selon calendrier défini dans le document</li> </ul>
<b>Indicateurs de moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalisation de bilans annuels de la politique d'attributions</li> <li>• Mise en place d'un système local d'information et d'enregistrement de la demande</li> <li>• Mise en place d'un dispositif de gestion partagée</li> </ul>
<b>Indicateurs d'effets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'atteinte des objectifs d'attributions fixés dans la CIA</li> </ul>

## Axe 2 : Favoriser l'accès au logement social des ménages précaires

### Action n° 14 : Prévenir les situations d'impayés et les expulsions locatives

<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Traiter les situations d'impayés le plus en amont afin de prévenir les expulsions</li> <li>• Assurer l'adhésion des ménages et la mobilisation des partenaires dans la recherche d'une solution précoce</li> </ul>
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Renforcer l'information auprès des propriétaires bailleurs et des ménages du parc privé :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobiliser les associations de propriétaires avec l'organisation de rencontres élus/associations</li> <li>• Développer l'information sur les dispositifs de préventions des expulsions locatives via le bulletin intercommunal (une fois par an)</li> <li>• Construire un partenariat avec l'ADIL sur cette thématique avec, par exemple, l'organisation d'ateliers avec les propriétaires ou futurs propriétaires bailleurs : information sur les dispositions légales, les dispositifs d'accompagnement social, etc. En lien avec l'action d'instauration des permis de louer pour le repérage des bailleurs à cibler.</li> </ul> </li> <li>• <b>Soutenir la médiation inter-partenaire et développer de nouvelles solutions de relogement précoce :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Travailler sur la question du relogement en interne ou inter-bailleur en cas d'impayés de loyer afin d'orienter le ménage vers une solution de logement plus adaptée à son budget. Ce travail pourrait être conduit dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement ou des instances de travail prévues par la Convention intercommunale d'attribution</li> <li>• Promouvoir l'intermédiation locative pour les ménages en impayés avec une reprise temporaire du bail par un tiers médiateur.</li> </ul> </li> </ul> <p><i>Cette action peut être mise en lien avec l'action n°3 de l'axe 2 « Maintien dans le logement » du PDALPD 2014-2018 « Améliorer la relation avec les bailleurs dans le cadre de la prévention des expulsions et des impayés ».</i></p>
<b>Pilotes</b>	Grand Lac
<b>Partenaires de l'action</b>	Département Etat, pilotes du PDALPD ADIL Bailleurs Associations de propriétaires
<b>Moyens humains estimatifs</b>	Temps humain globalisé pour la mise en œuvre et le suivi du PLH (1,2 ETP)
<b>Moyens financiers estimatifs</b>	-

<p><b>Calendrier prévisionnel</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise de contact et rencontre des partenaires et ADIL : en 2019 et 2020</li> <li>• Déploiement de l'information et organisation de réunions / formations régulières (prévention des impayés, médiation interpartenariale, promotion de l'intermédiation locative) : à partir de 2020 et sur la durée du PLH</li> </ul>
<p><b>Indicateurs de moyens</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actions de communication</li> <li>• Convention EPCI / ADIL sur la prévention des expulsions</li> <li>• Réflexion sur le relogement interne ou inter-bailleur dans le cadre de la CIL</li> </ul>
<p><b>Indicateurs d'effets</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre d'assignations</li> <li>• Nombre de demande de concours de la force publique</li> <li>• Nombre de mutations ou relogements précoces dans le cadre d'une procédure d'expulsion</li> <li>• Nombre de reprises de baux</li> </ul>

### Axe 3 : Développer des réponses adaptées aux besoins des saisonniers

Axe 3 : Développer des réponses adaptées aux besoins des saisonniers	
Action n° 15 : Renforcer la connaissance des besoins des saisonniers	
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Répondre aux exigences de la Loi Montagne 2</li> <li>• Mieux connaître les besoins des saisonniers sur les communes les plus touristiques de Grand Lac</li> <li>• Développer, si nécessaire, les réponses adaptées aux besoins de ce public</li> </ul>
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Conduire une étude de besoins en hébergement et logements saisonniers sur le territoire :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conduire une analyse quantitative et qualitative de l'offre actuellement disponible : type d'offre, volume, localisation, coût</li> <li>• Analyse d'adéquation entre l'offre actuelle et les besoins des saisonniers, notamment via la conduite d'une enquête auprès des employeurs saisonniers (réalisé)<sup>19</sup></li> </ul> </li> <li>• <b>Signer deux conventions pour le logement des travailleurs saisonniers pour les communes d'Aix-les-Bains et Le Bourget-du-Lac</b> (sera réalisé à fin décembre 2018)</li> <li>• <b>En fonction des résultats de l'étude, envisager la création de nouvelles solutions d'hébergement / logement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les solutions peuvent être variables et seront détaillées dans le plan d'action compris dans la Convention : amélioration de la mise en lien entre saisonnier et propriétaires bailleurs, mobilisation des internats sur les périodes de vacances scolaires, création de nouveaux logements ou de structures types foyer jeunes travailleurs (FJT), etc.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Pilotes</b>	Grand Lac Communes d'Aix-les-Bains et Le Bourget-du-Lac
<b>Partenaires de l'action</b>	Acteurs du secteur du tourisme
<b>Moyens humains estimatifs</b>	Temps humain globalisé pour la mise en œuvre et le suivi du PLH (1,2 ETP)
<b>Moyens financiers estimatifs</b>	<i>Réalisation et financement de l'étude en 2018</i>
<b>Calendrier prévisionnel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalisation de l'étude en 2018 / début de la mise en œuvre de la convention 2019 et sur la durée de la convention</li> </ul>
<b>Indicateurs de moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conduite d'une étude de besoins en hébergement / logement saisonniers</li> </ul>
<b>Indicateurs d'effets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements saisonniers disponibles sur le territoire</li> </ul>

<sup>19</sup> Ces actions ont été réalisées en parallèle de l'élaboration du PLH. La fiche-action permet de faire le lien entre les démarches.

## Axe 4 : Répondre aux besoins des gens du voyage

Axe 4 : Répondre aux besoins des gens du voyage	
Action n° 16 : Renforcer l'offre d'accueil des Gens du voyage	
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Répondre aux exigences du nouveau Schéma départemental d'accueil des gens du voyage</li> </ul>
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Répondre aux exigences du Schéma départemental d'accueil des Gens du voyage</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Créer une aire d'accueil des Gens du voyage sur la commune d'Entrelacs, la commune dépassant dorénavant le seuil des 5000 habitants qui rend obligatoire la création d'une aire d'accueil selon la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage</li> </ul> </li> </ul>
<b>Pilotes</b>	Grand Lac
<b>Partenaires de l'action</b>	Communes Association La SASSON
<b>Moyens humains estimatifs</b>	Temps humain globalisé pour la mise en œuvre et le suivi du PLH (1,2 ETP)
<b>Moyens financiers estimatifs</b>	<i>Budget du service Grand Lac mobilisé sur la thématique</i>
<b>Calendrier prévisionnel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Répondre aux exigences : selon calendrier de réalisation du Schéma</li> </ul>
<b>Indicateurs de moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Création d'une aire d'accueil à Entrelacs</li> <li>Respect des prescriptions du Schéma</li> </ul>
<b>Indicateurs d'effets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcement de l'offre de Grand Lac</li> </ul>

## Orientation n°5 : Piloter la mise en œuvre du PLH et l’observation de l’habitat et du foncier

### Axe 1 : Instaurer une gouvernance adéquate pour la mise en œuvre et le suivi du PLH

- ✓ Fiche-action n°17 : Piloter et suivre le PLH

### Axe 2 : Assurer l’animation des observatoires et leur mise en lien avec les partenaires

- ✓ Fiche-action n°18 : Mettre en place et animer les observatoires de manière partenariale

## Axe 1 : Instaurer une gouvernance adéquate pour la mise en œuvre et le suivi du PLH

Axe 1 : Instaurer une gouvernance adéquate pour la mise en œuvre et le suivi du PLH	
Action n° 17 : Piloter et suivre le PLH	
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Doter le PLH et la nouvelle agglomération, d’instances permettant la représentation de l’ensemble des communes et le suivi de la mise en œuvre du PLH</li> <li>• Déterminer une gouvernance en capacité de réorienter les actions le cas échéant</li> </ul>
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Piloter et animer le PLH via la gouvernance suivante :</b></li> </ul> <p><b>Volet pilotage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place d’un Comité de pilotage           <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rythme de rencontre : 1x/an (en sus selon le besoin)</li> <li>• Rôle : Lieu de débat et de pilotage stratégique (validation des bilans du programme d’actions et des propositions de réorientations le cas échéant)</li> <li>• Composition : Membres du Comité technique, élus communautaires en charge de l’habitat et de l’urbanisme, représentants des communes SRU et représentants de chaque groupe de communes (suivant l’armature territoriale), personnes publiques associées</li> </ul> </li> <li>• Mise en place d’un Comité technique           <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rythme de rencontre : 1x/semestre minimum</li> <li>• Rôle : Lieu d’échanges et de pilotage technique (analyse des données issues de l’observatoire, des bilans du programme d’actions et élaboration de propositions de réorientations)</li> <li>• Composition : Techniciens en charge de la mise en œuvre du programme d’actions et élus communautaires en charge de l’habitat et de l’urbanisme</li> </ul> </li> </ul>

	<p><b>Volet animation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réunion de groupes de travail thématiques partenariaux <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rythme de rencontre : 1x/an minimum (en sus selon le besoin)</li> <li>• Rôle : Lieux d'échanges avec les partenaires sur les thématiques / actions du PLH, en fonction des résultats de l'observatoire et de la mise en œuvre du programme d'actions (freins repérés, problématique croissante, etc.)</li> <li>• Composition – à adapter selon les sujets traités : Comité technique, Comité de pilotage, personnes publiques associées, partenaires de la mise en œuvre du programme d'actions, partenaires de l'habitat</li> </ul> </li>   <li>• Organisation et animation d'une réunion partenariale annuelle <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rythme de rencontre : 1x/an</li> <li>• Rôle : Temps de bilan et d'échanges sur la politique habitat (synthèse des données de l'observatoire et des enjeux; bilan synthétique des actions déployées; bilan des réorientations envisagées/déployées</li> <li>• Composition : Comité technique, Comité de pilotage, ensemble des maires/adjoint à l'urbanisme-habitat, techniciens habitat de l'ensemble des communes, personnes publiques associées, partenaires de la mise en œuvre du programme d'actions, partenaires de l'habitat.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Rôle du référent PLH</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le référent PLH au sein de la collectivité sera en charge de l'animation du PLH et de son suivi, soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garant de la mise en œuvre des actions : initiation des actions (rencontres partenaires, élus, personnes publiques associées), appui à la mise en œuvre (organisation/animation des réunions de travail, lien entre les acteurs, etc.)</li> <li>• Suivi de la mise en œuvre des actions (niveau de réalisation, calendrier de réalisation, freins, etc.) et tenue d'outils de suivi de la mise en œuvre et des impacts (indicateurs de moyens et d'effet)</li> <li>• Production de bilans semestriels et annuels de la mise en œuvre</li> <li>• Organisation et préparation des réunions (volet pilotage et animation), dont supports de présentation/livrets de travail et réalisation des comptes rendus.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Pilotes</b>	Grand Lac
<b>Partenaires de l'action</b>	Communes Personnes publiques associées Tous partenaires de l'habitat et du logement selon sujets traités
<b>Moyens humains estimatifs</b>	Temps humain globalisé pour la mise en œuvre et le suivi du PLH (1,2 ETP)



<b>Moyens financiers estimatifs</b>	-
<b>Calendrier prévisionnel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dès démarrage du PLH et sur la durée du PLH</li> </ul>
<b>Indicateurs de moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de comités de pilotage, comités techniques, groupes de travail thématiques partenariaux et réunions partenariales annuelles</li> <li>• Elaboration de supports de présentation / livrets / compte-rendu</li> <li>• Elaboration de bilans semestriels et annuels</li> </ul>
<b>Indicateurs d'effets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niveau d'information des acteurs, partenaires</li> <li>• Capacité de délivrer un état de la mise en œuvre et du suivi actualisé</li> <li>• Réorientations des actions lorsque pertinent</li> </ul>

## Axe 2 : Assurer l'animation des observatoires et leur mise en lien avec les partenaires

Axe 2 : Assurer l'animation des observatoires et leur mise en lien avec les partenaires	
Action n° 18 : Mettre en place et animer les observatoires de manière partenariale	
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Doter l'agglomération d'un outil d'observation pertinent et opérationnel pour l'habitat et le foncier</li> <li>• Assurer la mise en lien de cet observatoire avec les observatoires existants tel que celui de l'EPFL</li> </ul>
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Doter l'agglomération d'un observatoire de l'habitat et du foncier permettant le suivi des dynamiques et évolutions du territoire et la définition de stratégies communautaires</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tenir à jour annuellement l'observatoire de l'habitat / du foncier afin d'actualiser le diagnostic et caractériser les évolutions du territoire des volets sociodémographiques, d'habitat et de foncier</li> <li>• Elaborer une synthèse des données et constats annuellement (notamment pour alimenter le bilan et la réunion partenariale annuelle)</li> </ul> </li> </ul> <p>NB : En lien avec la fiche-action 17, le volet d'observation du PLH est lié également au suivi de la mise en œuvre du programme d'actions.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Suivre les travaux de l'observatoire des besoins en logement des étudiants porté par l'AURG</b></li> </ul>
<b>Pilotes</b>	Grand Lac
<b>Partenaires de l'action</b>	Partenaires dotés d'indicateurs et de données : Département, ADIL, DDT, EPF, acteurs de l'immobilier (notaires, promoteurs, etc.), etc. Communes
<b>Moyens humains estimatifs</b>	Temps humain globalisé pour la mise en œuvre et le suivi du PLH (1,2 ETP)
<b>Moyens financiers estimatifs</b>	<i>Prestation : 30 000 € / an (commun avec CIA), soit 180 000 € sur la durée du PLH</i>
<b>Calendrier prévisionnel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dès démarrage du PLH et sur la durée du PLH</li> </ul>
<b>Indicateurs de moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualisation et remplissage annuels des observatoires</li> <li>• Traitement et exploitation des données</li> </ul>
<b>Indicateurs d'effets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diagnostic et synthèse actualisée annuellement</li> <li>• Travaux/étude et opérations abondées</li> </ul>

## 2. Récapitulatif des financements

Budget et temps humains estimatifs sur la durée du PLH – Total

<b>Total de l'investissement sur 6 ans</b>	<b>5 782 500,00 €</b>	<b>1,2 ETP</b>
Total de l'investissement annuel	963 750,00 €	

Budget consacré à l'orientation 1

Budget estimatif sur la durée du PLH : **4 671 000,00 €**

Orientations	Axes	Actions	Remarques		
				€	Remarques
1 Accompagner le parcours résidentiel des habitants et l'accueil de nouveaux ménages grâce au développement d'une offre accessible et adaptée	1	1 Développer l'offre locative sociale adaptée selon une logique territorialisée	2495 logements sur 6 ans, soit 2245 logements familiaux soutenus (dont 144 de reconstitution Marlioz)	4 451 000,00 €	3000 € / logement PLAI 2000 € / logement PLUS 1000 € / logement PLS Condition d'octroi du financement (sauf pour communes rurales : mixité des programmes (1 PLAI pour 1 PLS ; 2 PLUS pour 1 PLS)
		2 Encadrer la production de logement locatif social en VEFA	Financement des logements sociaux en VEFA compris dans l'enveloppe de l'action 1		
	2	3 Accompagner le développement de l'offre en accession sociale	3 Sécuriser les parcours d'accession sociale à la propriété	Soutien à la production de 110 logements en PSLA	220 000,00 €

## Budget consacré à l'orientation 2

Budget estimatif sur la durée du PLH : - €

Orientations	Axes	Actions	Remarques	
			€	Remarques
2 Favoriser une production de logements raisonnée dans une logique de maîtrise de la consommation foncière	1 Mobiliser les outils existants au service de la maîtrise foncière	4 Favoriser la maîtrise foncière et les formes urbaines et d'habitat les moins consommatrices d'espaces		<i>Financement pris en charge dans le cadre du service urbanisme</i>
		5 Soutenir les communes dans le déploiement de démarches d'aménagement		
	2 Promouvoir de nouvelles conceptions de la construction, raisonnée et respectueuse de l'environnement	6 Soutenir le développement de nouvelles formes de construction plus respectueuses de l'environnement		<i>Etudes par les partenaires</i>

### Budget consacré à l'orientation 3

Budget estimatif sur la durée du PLH : **900 000 €**

Orientations	Axes	Actions	Remarques			
			€	Remarques		
3 Agir sur le parc existant	1	7	Améliorer le repérage de la vacance et agir en prévention		<i>Etudes par les partenaires</i>	
		8	Déployer un dispositif de type OPAH et soutenir les réhabilitations	Financement d'une étude pré-opérationnelle + Estimation d'une enveloppement globale d'abondement aux aides de l'Anah intégrant l'animation du dispositif pour 2 OPAH (2x3 ans)	900 000,00 €	50 000 € pour l'étude pré-opérationnelle valable pour les 2 dispositifs 425 000 € chacun
	2	Mobiliser le parc privé ancien pour développer une offre de logement accessible	9	Développer le parc privé conventionné en sécurisant locataires et propriétaires		<i>Montant défini et intégré dans l'enveloppe OPAH</i>
	3	Mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain du quartier Marlioz	10	Assurer un niveau de reconstitution adapté aux besoins des ménages du territoire et accompagner le relogement des ménages dans le cadre du PRU		<i>Compris dans action portant sur le soutien au financement des LLS</i>

## Budget consacré à l'orientation 4

Budget estimatif sur la durée du PLH : **31 500 €**

Orientations	Axes	Actions	Remarques		
				€	Remarques
4 Répondre aux besoins des publics spécifiques	1 Favoriser le maintien dans le logement des personnes âgées ou handicapées	11 Accompagner l'adaptation des logements et rapprocher l'offre et la demande de logements accessibles / adaptés	Expérimentation du financement d'une période de vacance dans l'attente de l'attribution à un profil PA/PH	31 500,00 €	Cible d'environ 60 logements ou consommation totale de l'enveloppe
	2 Favoriser l'accès au logement social des ménages précaires	13 Mettre en place une politique intercommunale d'accompagnement des demandeurs de logement social et des attributions		<i>Budget commun avec l'observatoire habitat</i>	
		14 Prévenir les situations d'impayés et les expulsions locatives			
	3 Développer des réponses adaptées aux besoins des saisonniers	15 Renforcer la connaissance des besoins des saisonniers		<i>Etude réalisée et financée en 2018</i>	
4 Répondre aux besoins des gens du voyage	16 Renforcer l'offre d'accueil des Gens du voyage	Financement d'une aire d'accueil dans la première période du PLH et gestion de l'aire sur 3 ans	<i>Budget d'un autre service de Grand Lac</i>		

*Budget consacré à l'orientation 5*

Budget estimatif sur la durée du PLH : **180 000 €**

Moyens humains estimatifs sur la durée du PLH : **1,2 ETP**

Orientations	Axes	Actions	Remarques					
				€	ETP / an	Remarques		
5 <b>Piloter la mise en œuvre du PLH et l'observation de l'habitat</b>	1	Instaurer une gouvernance adéquate pour la mise en œuvre et le suivi du PLH	17	Piloter et suivre le PLH	Financement de 1,2 ETP dédiés : - au suivi et à la mise en œuvre du PLH - à l'animation du PLH - au suivi de l'OPAH - au suivi des conventionnements avec ou sans travaux - à l'accompagnement des communes dans l'adaptation de leurs documents d'urbanisme afin d'atteindre les objectifs du PLH / suivi des PLUI pour l'intercommunalité		1,2 ETP	
	2	Assurer l'animation de l'observatoire et sa mise en lien avec les partenaires	18	Mettre en place et animer les observatoires de manière partenariale	Financement d'une prestation (commune avec observation CIA) - suivi et bilans annuels et triennals	180 000,00 €		30000 € / an

# Annexes

1. Les fiches territoires : voir documents annexes
2. Le volet foncier : voir documents annexes (volet foncier et annexe cartographies communales)

## 3. Glossaire

### A

**ANAH** : Agence Nationale de l'Habitat

### B

**BRS** : Bail Réel Solidaire

### C

**CCH** : Code la Construction et de l'Habitation

**CD** : Conseil Départemental

**CIA** : Convention Intercommunale d'Attributions

**CIL** : Conférence Intercommunale du Logement

**CLIC** : Centre Local d'Information et de coordination

**CSP** : Catégorie Socio-Professionnelle

### D

**DDCSPP** : Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations

**DDT** : Direction départementale du territoire

**DGFIP** : Direction Générale des Finances Publiques

### E

**EPCI** : Établissement Public de Coopération Intercommunale



**EPFL** : Etablissement Public Foncier Local

## F

**FJT** : Foyer pour Jeunes Travailleurs

## H

**HLMO** : Habitation à Loyer Modéré Ordinaire

## I

**INSEE** : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

## M

**MCMA** : Mieux Connaître pour Mieux Agir

**MDPH** : Maison départementale pour les Personnes Handicapées

## O

**OPAH** : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

## P

**PAC** : Porter à Connaissances de l'État

**PCAET** : Plan Climat Air Energie Territorial

**PDALHPD** : Plan Départementale d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

**PDH** : Plan Départemental de l'Habitat

**PDU** : Plan de Déplacement Urbain

**PIG** : Programme d'Intérêt Général

**PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

**PLH** : Programme Local de l'Habitat

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social

**PLS** : Prêt Locatif Social

**PPGD** : Plan Partenarial de Gestion de la Demande

**PPPI** : Parc Privé Potentiellement Indigne

**PRU** : Programme de Renouvellement Urbain

**PSLA** : Prêt Social Location-Accession

## R

**RPLS** : Répertoire du Parc Locatif Social

## S

**SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale

**SDAGV** : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

## U

**UC** : Unité de Consommation

---