

SOLIDARITÉS

# Schéma départemental de l'habitat 2020-2030 - Synthèse



haute   
savoie  
le Département

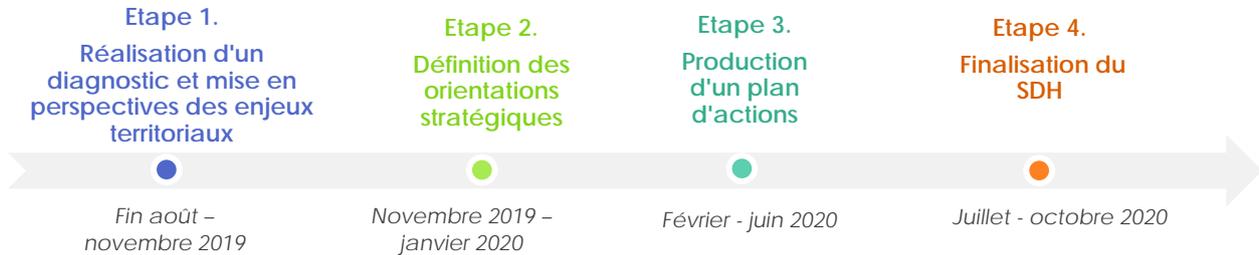
Chaque jour à vos côtés

## SOMMAIRE GENERAL

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>2</b>
Un premier Schéma Départemental de l'Habitat .....	2
Les attentes et les objectifs du Schéma Départemental de l'Habitat .....	2
Vingt-et-une intercommunalités et quatre secteurs d'action sociale .....	2
<b>SYNTHESE DU DIAGNOSTIC .....</b>	<b>3</b>
Un territoire très attractif avec une forte dynamique démographique .....	3
Des spécificités locales ayant un impact résidentiel.....	3
Des évolutions démographiques qui suivent les tendances nationales.....	4
Une population plutôt aisée, mais des inégalités marquées et un besoin en logements abordables.....	4
Une demande locative sociale élevée et un besoin de petits logements.....	4
Une vacance faible et de nombreuses résidences secondaires .....	5
Une majorité de propriétaires et des logements plutôt grands.....	5
Un parc récent mais des besoins de réhabilitation et de suivi .....	6
Un parc locatif social insuffisant mais en croissance.....	6
Un besoin élevé en logements neufs .....	7
Une nette progression des agréments de logements sociaux .....	7
Des terrains à bâtir rares et chers et un marché immobilier tendu.....	7
Un marché locatif privé difficile d'accès .....	8
Un marché immobilier très excluant.....	8
<b>LES ENJEUX POUR LE DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE.....</b>	<b>9</b>
<b>ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET ACTIONS .....</b>	<b>10</b>
Orientation 1. La production de logement locatif social .....	11
Orientation 2. L'amélioration du parc existant (privé et social).....	13
Orientation 3. Le développement de solutions adaptées aux publics prioritaires et aux territoires.....	15
Orientation 4. Faire vivre le Schéma départemental de l'habitat .....	16
<b>SIGLES ET ABREVIATIONS UTILISES.....</b>	<b>17</b>

## Un premier Schéma Départemental de l'Habitat

Le Schéma Départemental de l'Habitat (SDH) est un document stratégique qui a pour ambition de fixer les grandes orientations du Département en faveur de l'habitat, à l'horizon 2030. Son élaboration s'est appuyée sur une méthodologie et un phasage en trois temps :



## Les attentes et les objectifs du Schéma Départemental de l'Habitat

Le Schéma Départemental de l'Habitat vise à doter le Département d'une politique en matière d'habitat pour **répondre aux besoins actuels et à venir du territoire**, et ainsi :

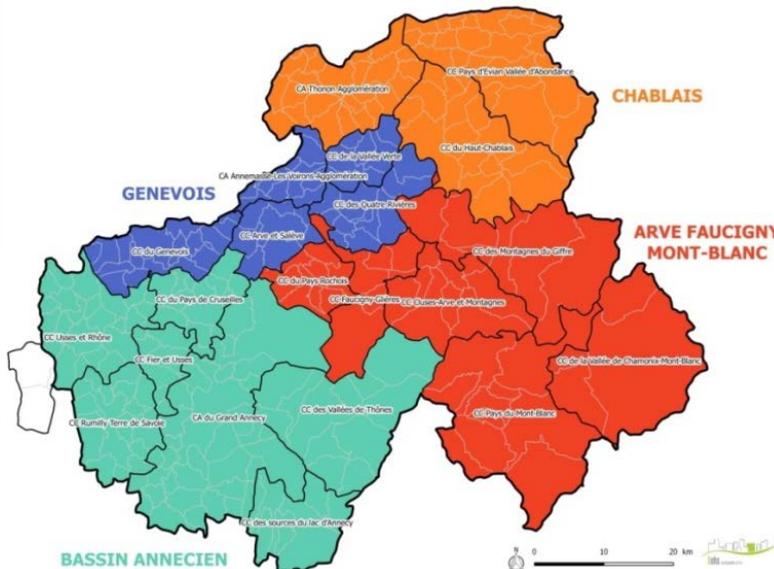
- organiser une réflexion globale et partenariale sur le logement à l'échelle départementale ;

Ce premier SDH souhaite fédérer davantage l'ensemble des acteurs, professionnels de l'habitat, du social et du foncier et des élus autour du territoire, en co-construisant cette réflexion avec eux, afin d'assurer une cohérence entre la politique de l'habitat, de l'aménagement et la politique sociale du Département.

- définir les priorités d'intervention du Département en matière d'habitat ;

Le SDH est un outil qui prend en compte et qui s'appuie sur les politiques de l'habitat menées à différentes échelles, notamment les Programmes Locaux de l'Habitat. Son objectif est d'identifier les moyens opérationnels pour atteindre les objectifs partagés par les acteurs et élus, en élaborant un plan d'actions adapté aux compétences du Département.

## Vingt-et-une intercommunalités et quatre secteurs d'action sociale



La Haute-Savoie compte 21 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), dont trois communautés d'agglomération à Annecy, Annemasse et Thonon-les-Bains.

L'action sociale du Département s'appuie sur une intervention de proximité conduite au sein de quatre directions territoriales : Arve Faucigny Mont-Blanc, Bassin Annécien, Chablais et Genevois.

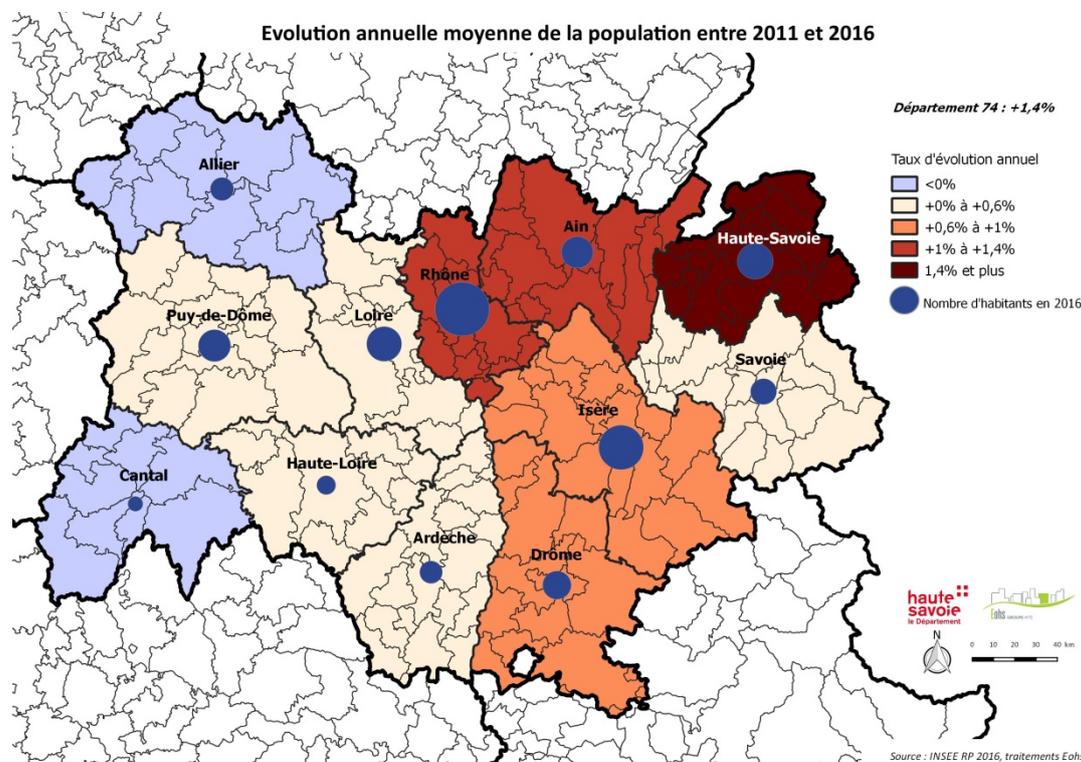
Ce découpage départemental en quatre « secteurs » a été repris pour élaborer les études et analyses du SDH, dans le diagnostic notamment.

**Avertissement :** Le présent document constitue une synthèse du Schéma Départemental de l'Habitat 2020-2030 de la Haute-Savoie : il convient de se référer au document complet pour toute précision ou pour disposer d'une vision exhaustive du schéma.

## SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

## Un territoire très attractif avec une forte dynamique démographique

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, le département de la Haute-Savoie recense près de 801 420 habitants. Depuis 2011, le département gagne environ 11 000 personnes par an en moyenne.



Avec une **forte croissance démographique** de +1,4% par an, le département de la Haute-Savoie est le **département le plus dynamique de France** (y compris Ile-de-France). Cette dynamique semble se confirmer dans la mesure où le département aurait atteint plus de 828 000 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2020 (estimation INSEE).

Cette croissance est portée à la fois par le renouvellement et le maintien de la population (solde naturel) et par l'attractivité du territoire (solde migratoire) : cadre de vie attractif, marché de l'emploi dynamique... Elle est particulièrement élevée dans le Genevois.

Par ailleurs, la **majorité de la population haut-savoyarde réside en zone urbaine ou périurbaine** : 47% de la population est regroupée au sein des trois agglomération d'Annecy, Annemasse et Thonon-les-Bains. Cette spatialisation marquée conduit à une concentration des besoins en logements dans les secteurs les plus urbains du département, avec un impact fort sur les politiques de l'habitat.

## Des spécificités locales ayant un impact résidentiel

**La proximité de la Suisse**, et plus particulièrement du canton de Genève, a un fort impact sur les dynamiques d'emploi et de logement en Haute-Savoie : 22% des actifs du département travaillent ainsi à l'étranger, générant d'importants flux pendulaires (trajets domicile-travail). Cette proportion augmente dans les secteurs frontaliers (29% dans le Chablais et 47% dans le Genevois), qui connaissent en outre une pression immobilière accrue par l'installation de Suisses (dont le nombre a plus que triplé depuis 2000).

**Le relief très marqué du département** façonne par ailleurs le territoire de façon contrastée entre les vallées d'une part, lieu de résidence de l'essentiel de la population, et les zones de montagne d'autre part, où l'agriculture et le tourisme prédominent.

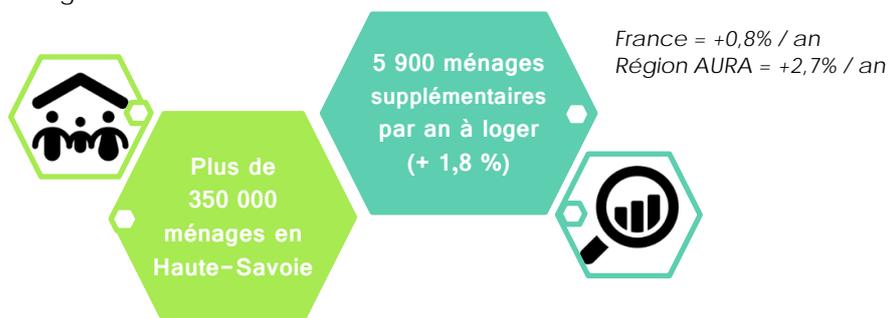
**L'attractivité touristique** de la Haute-Savoie est marquée tant en hiver qu'en été, du fait de la qualité et de la diversité de son patrimoine naturel. Le dynamisme de ce secteur d'emploi induit des besoins en logements spécifiques pour les travailleurs saisonniers, estimés dans l'immédiat à 740 lits en 2018 (dont 610 pour les communes hivernales).

**Une accessibilité routière et ferroviaire en demi-teinte** : en-dehors des deux autoroutes traversant le territoire (l'A40 Mâcon-Passy offrant un accès rapide aux principales stations de sports d'hiver et l'A41 Grenoble-Genève desservant le bassin d'emploi frontalier), le département est plutôt contraint en matière de desserte routière, du fait de sa topographie accidentée. La desserte en train est également limitée (peu de trajets directs, temps de correspondance longs et contraignants, cadencements faibles...), malgré l'existence de pôles d'échanges multimodaux à Annecy, Annemasse et Cluses et le déploiement récent du Léman Express en direction de la Suisse. La voiture reste donc le mode de transport le plus largement utilisé.

**La présence d'un pôle universitaire secondaire** : Annecy accueille près d'un tiers des étudiants de l'Université Savoie - Mont-Blanc (4 593 étudiantes et étudiants pour l'année universitaire 2018-2019). Les étudiants représentent ainsi 23% des jeunes haut-savoyards. Si cette proportion reste plus faible qu'à l'échelle régionale ou nationale (34%), elle induit cependant des besoins en logements spécifiques sur le bassin annécien.

## Des évolutions démographiques qui suivent les tendances nationales

Malgré une **population encore jeune** (indice de jeunesse : 116 contre 98 en région Auvergne Rhône-Alpes et 95 en France), la tendance nationale de **vieillesse de la population** et de **deserrement des ménages** (baisse du nombre moyen de personnes par ménage) s'observe également en Haute-Savoie, induisant une augmentation des besoins en logements.



60% des familles du département sont ainsi sans enfant et la **part des personnes âgées dans la population du département augmente** : les plus de 65 ans représentent 16% de la population (7% pour les plus de 75 ans) et leur part a augmenté en cinq ans de +6,9% par an, soit 4 150 personnes supplémentaires par an.

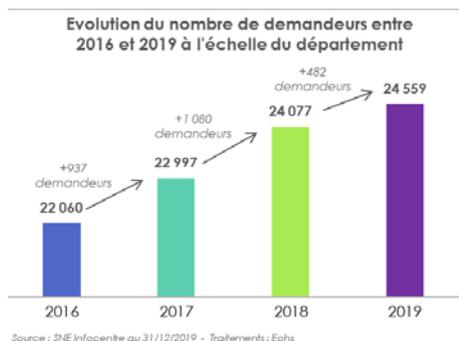
## Une population plutôt aisée, mais des inégalités marquées et un besoin en logements abordables

Le revenu médian des haut-savoyards (25 440 € par an et par unité de consommation) est nettement plus élevé qu'à l'échelle régionale (21 478 €) et nationale (20 809 €). Ce **niveau de vie élevé** masque cependant des **écarts importants de revenus entre les ménages** : 10% des ménages les plus aisés perçoivent ainsi un revenu 4,3 fois plus élevé que 10% des ménages les plus précaires.

Ces écarts interdécales augmentent avec la proximité de la Suisse mais des disparités peuvent également exister au sein de certaines communes. 9,2% des ménages se situent par ailleurs sous le seuil de pauvreté (12,7% à l'échelle régionale et 14,7% à l'échelle nationale), avec une prépondérance dans les secteurs du Genevois et d'Arve Faucigny Mont-Blanc.

Ces écarts importants de revenus rendent difficile l'accès au logement des personnes les moins favorisées et induisent un besoin renforcé en une offre de logement abordable.

## Une demande locative sociale élevée et un besoin de petits logements



Le Département enregistre en 2019 plus de **24 000 demandeurs de logement locatif social** et le délai moyen d'obtention d'un logement social s'allonge régulièrement, atteignant 524 jours fin 2018 (320 jours à l'échelle régionale).

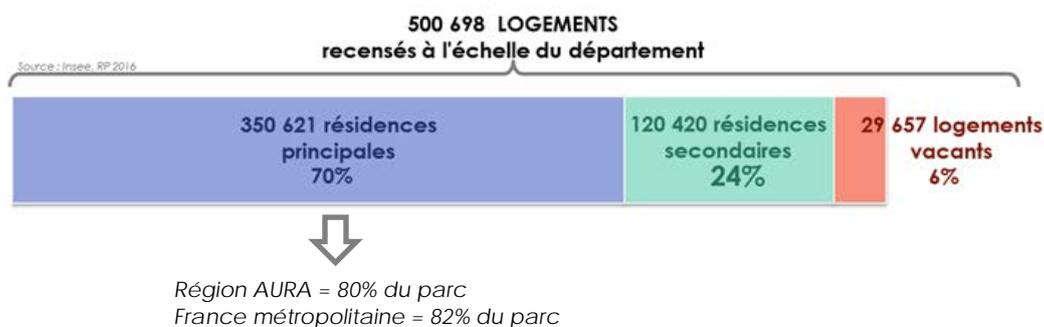
Parmi les demandeurs, près d'un tiers sont déjà logés dans le parc locatif social mais en attente de mutation. Par ailleurs, 62% des demandeurs relèvent du PLAI.

**La demande est concentrée dans les trois grandes agglomérations du département** (un tiers des demandes), et plus particulièrement sur le secteur du Bassin annécien (9 620 demandes). La pression de la demande est la plus forte dans l'agglomération d'Annemasse, avec plus de huit demandeurs pour une

attribution contre cinq en moyenne à l'échelle de la Haute-Savoie (3,8 en Auvergne Rhône-Alpes et 4,6 en France).

Les demandes les plus fréquentes portent sur les besoins de mutation (31%), les ménages sans enfant ou les petites typologies de logements (T1/T2). **L'offre actuelle en logements très sociaux (PLAi) est insuffisante** avec 6% dans tout le département. Le secteur du Genevois présente par ailleurs une pression plus importante pour les grands logements ainsi qu'un profil des demandeurs plus fragile.

## Une vacance faible et de nombreuses résidences secondaires

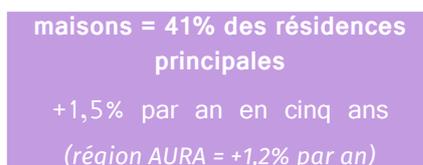


La Haute-Savoie compte plus de 500 000 logements, parmi lesquels une **part significative de résidences secondaires** (24% contre 12% à l'échelle régionale) du fait de son attractivité touristique. Ces résidences secondaires se situent notamment dans les zones de montagne et/ou balnéaires, majoritairement sur les secteurs d'Arve Faucigny Mont-Blanc (deux logements sur cinq) et du Chablais (un logement sur trois).

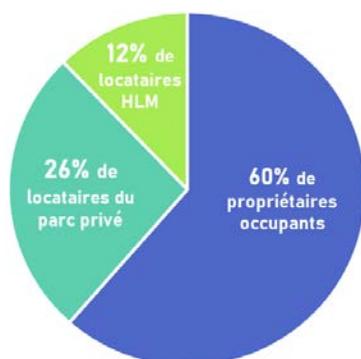
**Le niveau de vacance des logements est faible** en Haute-Savoie : moins de 7% du parc, malgré une augmentation de 1,7% par an constatée entre 2010 et 2015, notamment sur le secteur du Chablais (+2,3%). La part structurelle de cette vacance (logements vacants depuis plus de deux ans) est encore plus faible, avec moins de 8 000 logements sur l'ensemble du département soit 1,6% du parc total de logements. Elle est cependant un peu plus marquée au sein du secteur Arve Faucigny Mont-Blanc (2,3%).

Du fait de la forte croissance démographique du département, **le nombre de résidences principales est en augmentation régulière** (+ 29 500 entre 2011 et 2016 soit +1,8% par an). Un quart de ces résidences principales est concentré au sein du Grand Annecy.

Dans les agglomérations, ces résidences principales sont **majoritairement constituées de logements collectifs**, qui connaissent par ailleurs un développement plus important que les logements individuels situés en zone rurale ou périurbaine.



## Une majorité de propriétaires et des logements plutôt grands



Les 2% restants correspondent aux logés gratuitement

Avec 60% des résidences principales, **les propriétaires constituent la majorité des occupants** mais la part des locataires augmente plus rapidement : +2,6% par an (15 600 ménages supplémentaires en cinq ans) entre 2011 et 2016 (+1,4% par an pour les propriétaires soit 14 215 ménages supplémentaires en cinq ans).

De même, **la progression du nombre de locataires du parc social est plus rapide que celle du parc privé** (+3,6% par an soit 6 700 ménages supplémentaires en cinq ans), malgré une proportion plus faible.

**Les grands logements (T5 ou plus) représentent un tiers des résidences principales**, soit une proportion relativement similaire aux moyennes régionale et nationale (35%). On les retrouve plus particulièrement dans le secteur du Chablais, plus fortement marqué par le logement individuel (45%).

De manière générale, ce sont **les T3 et les T4 qui ont connu la plus forte progression** au sein des résidences principales : +3% environ par an en cinq ans, au détriment des T1/T2 (+0,9% par an).

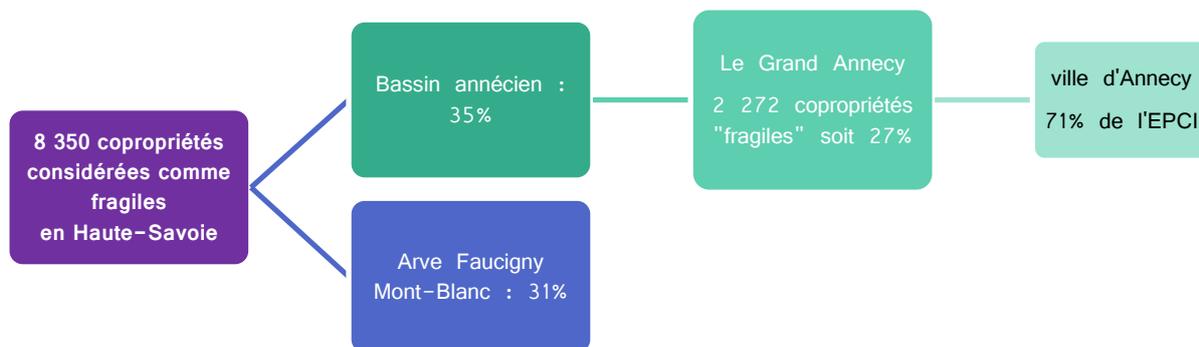
## Un parc récent mais des besoins de réhabilitation et de suivi

Le parc de résidences principales est en moyenne assez récent en Haute-Savoie : 19% des logements ont été construits après 2006 contre 13% en région AURA et 12% en Fance. Ce constat est plus marqué dans le secteur du Genevois du fait de sa dynamique démographique et de son rythme de construction important.

Néanmoins, **près de deux logements sur cinq** (191 082 logements) ont été construits avant les premières réglementations thermiques de 1974 et **nécessitent potentiellement une rénovation énergétique**. Le secteur du Bassin annécien est le plus concerné avec 42% de son parc (39% en moyenne pour le département).

Les **logements en mauvais état sont globalement peu nombreux** en Haute-Savoie, du fait de la tension immobilière du département. 11 851 logements sont jugés très médiocres soit 2,4% du parc, principalement sur les secteurs d'Arve Faucigny Mont-Blanc et du Chablais. Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) représentait par ailleurs 1,4% des résidences principales du département en 2013 soit 4 735 logements, connaissant une diminution significative de -36,6% en six ans.

Enfin, **8 350 copropriétés sont considérées comme « fragiles »** (cumulant une mauvaise étiquette énergie et des impayés de charges), avec une concentration plus forte dans les secteurs du Bassin annécien (35%) et d'Arve Faucigny Mont-Blanc (31%) et notamment au sein de la ville d'Annecy (plus de 1 600 copropriétés). Ces copropriétés sont majoritairement anciennes et de petite taille et près d'un quart sont des résidences secondaires dans les secteurs touristiques du Chablais et d'Arve Faucigny Mont-Blanc.



## Un parc locatif social insuffisant mais en croissance

La Haute-Savoie compte **plus de 45 000 logements locatifs sociaux** (44 775 au 1<sup>er</sup> janvier 2018), représentant 13% de ses résidences principales (taux régional : 16%). La répartition géographique de ces logements reflète la concentration urbaine du département autour de ses bassins d'emplois : 57% de l'offre est ainsi regroupée au sein des trois agglomérations (dont 29% pour le Grand Annecy).



La typologie de ces logements se répartit entre 6% de PLAI (loyer très social), 84% de PLUS (loyer standard) et 9% de PLS (loyer intermédiaire) et est donc **peu adaptée aux ménages très précaires**. Près de 40% sont de taille standard (T3), et un peu plus d'un quart de l'offre est constituée de petits logements (T1 et T2).

Le niveau de vacance très faible du parc social (1,8% soit 800 logements) est insuffisant pour permettre une rotation satisfaisante et donc pour fluidifier les parcours résidentiels des ménages. Au regard des obligations de la loi SRU (33 communes concernées), **13 600 logements sociaux étaient manquants** en 2018.

Le développement du parc social est en effet plutôt récent, avec plus d'un tiers des logements construits à partir des années 2000. En conséquence, les besoins de réhabilitation énergétique sont moins élevés que dans le reste de la région Auvergne-Rhône-Alpes, où 43% du parc social date d'avant 1975 (27% en Haute-Savoie). 20% du parc (8 810 logements) est cependant considéré comme très énergivore (étiquettes énergie E, F et G), et le secteur du Chablais est particulièrement concerné avec 70% du parc classé en étiquettes D à G.

## Un besoin élevé en logements neufs

Malgré un rythme de production de 7 050 logements par an entre 2013 et 2017, **la production de logements neufs est insuffisante en Haute-Savoie pour répondre aux besoins** : le **déficit annuel est ainsi estimé à 450 logements neufs** pour atteindre les 7 500 logements annuels nécessaires<sup>1</sup>.

Les besoins en logements neufs annuels en Haute-Savoie pour 2015-2020, selon un scénario de croissance forte

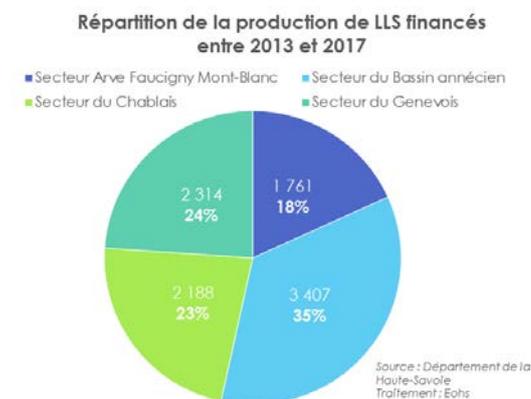


Cette production neuve se fait aux trois quarts sous la forme de logements collectifs, notamment dans les zones urbaines du département (80% dans le Genevois). Le logement individuel reste cependant majoritaire dans 171 communes représentant 58% du territoire départemental : il représente ainsi plus du tiers des constructions nouvelles du secteur Arve Faucigny Mont-Blanc.

## Une nette progression des agréments de logements sociaux

Face à la demande toujours croissante en logements sociaux, des efforts de construction ont été entrepris depuis plusieurs années par les acteurs du logement social. Ainsi, **la programmation en logements locatifs sociaux a été multipliée par quatre depuis 2001**, avec près de 26 000 logements financés entre 2001 et 2017 soit 1 530 par an en moyenne.

Cette programmation s'élève désormais à plus de 1 900 logements sur la période 2013-2017 : un résultat positif au regard de la tension du marché immobilier et foncier mais néanmoins encore insuffisant pour répondre aux besoins, avec un **déficit annuel de production de 200 logements** (2 100 logements locatif sociaux nécessaires, cf. ci-dessus).



## Des terrains à bâtir rares et chers et un marché immobilier tendu

**L'accès aux terrains à bâtir est difficile** en Haute-Savoie : le foncier est rare (seul 37% de la surface du département est utilisable du fait du relief), la pression foncière est localisée sur les agglomérations et les acheteurs locaux subissent la concurrence des acheteurs étrangers aisés (secteurs frontaliers et touristiques).

Le prix moyen des terrains à bâtir augmente ainsi régulièrement : 178 991 € en 2017 contre 160 122 € en 2013. Dans le secteur frontalier du Genevois, ce prix moyen dépasse 300 000 € en 2017.

**Le prix des maisons est également élevé dans le département**, avec un coût moyen de 3 900 €/m<sup>2</sup> entre 2014 et 2017 (neuf et ancien confondu), pour un prix d'achat global de 425 000 € environ : ce marché exclut ainsi une part croissante de la population.

L'interprétation des valeurs moyennes reste cependant délicate du fait des très grandes variations de prix observées, tirées vers le haut par les marchés spécifiques du département : marché frontalier et marchés touristiques (en stations de sports d'hiver notamment, avec des prix moyens dépassant 6 500€/m<sup>2</sup> et pouvant même atteindre 8 000€/m<sup>2</sup>).

Ces variations importantes s'observent également sur le marché des appartements, pour lesquels les prix moyens se sont stabilisés entre 2014 et 2017 au même prix que celui des maisons : 3 900 €/m<sup>2</sup> (neuf et ancien

<sup>1</sup> Amallia Action Logement et DDT de la Haute-Savoie. *Etude des besoins en logements en Haute-Savoie (2015-2020)*.

confondu) et un prix d'achat global de 232 200 € pour un appartement de 60 m<sup>2</sup>. Ces prix sont plus élevés dans le neuf et le **coût élevé des appartements exclut donc ici aussi une partie de la population du marché.**

### Un marché locatif privé difficile d'accès

Les loyers du parc locatif privé s'élevaient en 2018 à 13,5 €/m<sup>2</sup> en moyenne en Haute-Savoie, contre 11,7 € au niveau régional et 12,8 € au niveau national. Ces loyers augmentent avec la proximité de la Suisse ou en zone touristique.

Ces loyers classent la Haute-Savoie au **deuxième rang des loyers du parc privé les plus élevés** (hors Ile-de-France), après les Alpes-Martimes (15,4€/m<sup>2</sup> en 2018).

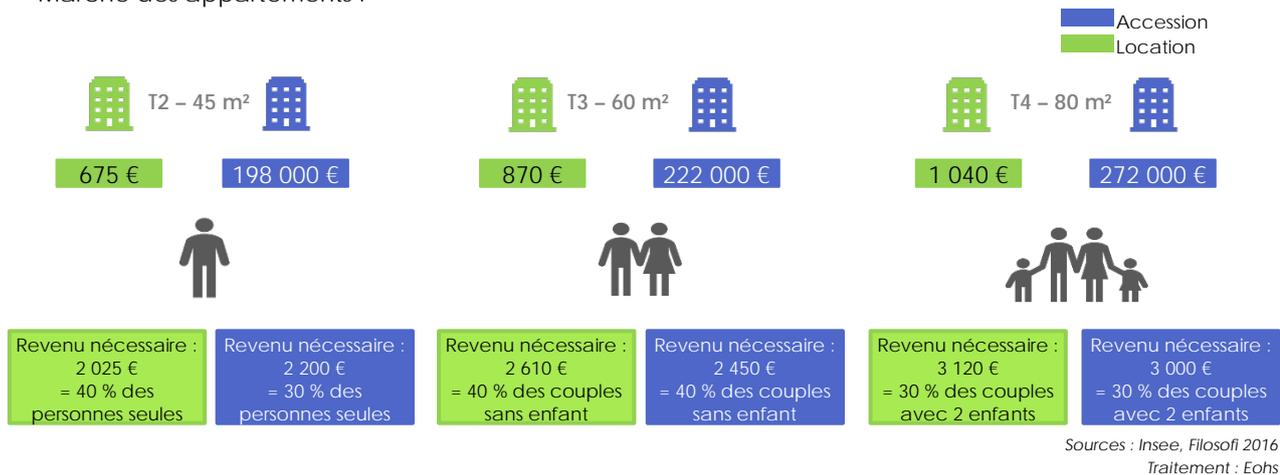
En comparaison, les loyers du **parc locatif social** s'élevaient en 2018 à 6,1€/m<sup>2</sup>, soit **un niveau deux fois moins élevé que dans le parc locatif privé** : le parc HLM haut-savoyard joue ainsi pleinement son rôle d'accueil des ménages aux ressources les plus faibles. Toutefois, les niveaux de loyer restent encore trop élevés pour les ménages les plus modestes et ont tendance à augmenter avec le développement du neuf et les opérations de réhabilitation.

### Un marché immobilier très excluant

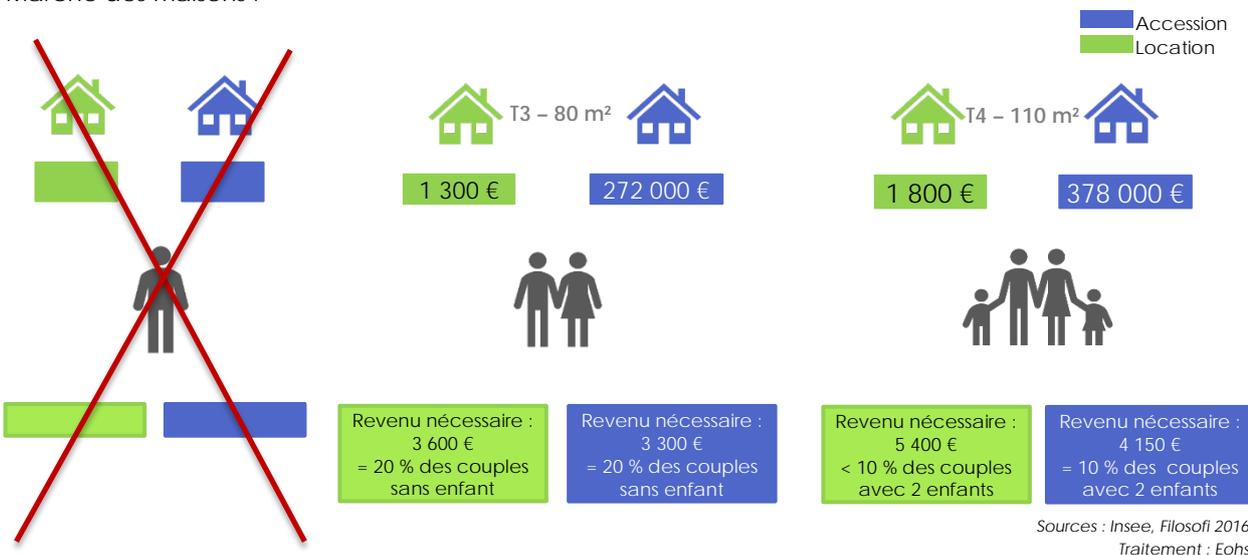
De manière générale, **le marché immobilier haut-savoyard s'avère très excluant pour certains ménages**, pour les appartements comme pour les maisons et tant en achat qu'en location.

Ainsi, au regard de leurs ressources, seuls 30 à 40% des ménages du département sont en capacité de louer ou acheter un appartement, et 10 à 20% seulement de ces ménages peuvent louer ou acheter une maison.

Marché des appartements :



Marché des maisons :



## LES ENJEUX POUR LE DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

### 1. Enjeux territoriaux

- **Maintenir et renforcer l'effort de construction afin de répondre aux besoins en logement actuels et futurs et permettre la production de logements sociaux :**

- des besoins induits par l'augmentation de la population et le desserrement des ménages ;
- tout en préservant la qualité du cadre de vie mais aussi en tenant compte des enjeux d'aménagement du territoire (contraintes physiques, mobilité, zone d'emplois, proximité des services...).

- **Renforcer la stratégie en matière de maîtrise du foncier :**

- en maîtrisant la consommation de l'espace afin de préserver les espaces agricoles et naturels ;
- en régulant le foncier afin de le rendre plus abordable ;
- en mettant du foncier à disposition pour produire du logement.

- **Mieux articuler les différentes politiques : habitat, mobilité, services, économie, urbanisme**

- **Mieux prendre en compte les différences et spécificités territoriales**

### 2. Enjeux humains

- **Produire davantage de logements abordables ou sociaux, en location et en accession :**

- en poursuivant les efforts engagés par les bailleurs sociaux et en renforçant l'offre en logements pour pouvoir répondre aux nombreux demandeurs, mais aussi pour apporter des réponses pour le logement saisonnier ;
- en diversifiant et en adaptant l'offre aux différents profils des ménages du territoire (privilégier davantage le PLAI) ;
- en renforçant l'accompagnement social ;
- en développant une offre pour les publics aux revenus intermédiaires et pour les professionnels de la santé/du secteur médico-social, les agents de collectivité...

- **Intensifier les actions d'amélioration des logements du parc privé et du parc social, dans le but de :**

- lutter contre la précarité énergétique et le mal-logement ;
- revitaliser les centres-bourgs ;
- réhabiliter les copropriétés « fragiles » et dégradées ;
- maintenir un niveau de loyer abordable dans le parc locatif (privé comme social).

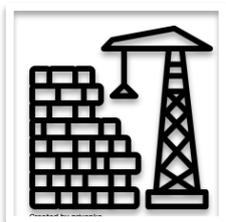
- **Adapter les logements aux personnes âgées et/ou handicapées :**

- anticiper le vieillissement de la population et prendre en compte les spécificités des seniors et/ou personnes en situation de handicap (logement adapté, maintien à domicile, niveau des revenus - modestes ou aisés -, accompagnement social et médico-social, localisation de l'offre en logements, loisirs, déplacements, etc.) ;
- porter une attention particulière aux personnes âgées vivant seules ;
- développer une offre de logements (en construction neuve ou en réhabilitation) et de services adaptés ;
- prendre en compte la localisation des nouveaux projets pour une meilleure intégration dans l'environnement urbain alentour.

- **Fluidifier les parcours résidentiels, enjeu transversal et global, mais avec un focus sur :**

- le parc locatif social, en renforçant le travail sur les attributions, en favorisant davantage les mutations...
- la problématique des résidences secondaires dans les communes de montagne voire touristiques et de la complexité à loger les résidents permanents et les saisonniers.

## ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET ACTIONS



### ORIENTATION 1. LA PRODUCTION DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

- **Action 1.** Contribuer à la production de logements locatifs sociaux
- **Action 2.** Mobiliser les ressources internes du Département pour loger les publics prioritaires

### ORIENTATION 2. L'AMÉLIORATION DU PARC EXISTANT (PRIVÉ ET SOCIAL)

- **Action 3.** Soutenir la réhabilitation du parc locatif social
- **Action 4.** Contribuer à l'amélioration du parc privé

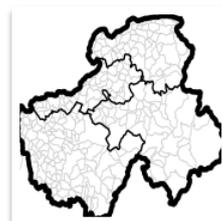


### ORIENTATION 3. LE DÉVELOPPEMENT DE SOLUTIONS ADAPTÉES AUX PUBLICS PRIORITAIRES ET AUX TERRITOIRES

- **Action 5.** Agir pour le logement des publics prioritaires du Département
- **Action 6.** Répondre aux spécificités locales du logement et soutenir les projets innovants

### ORIENTATION 4. FAIRE VIVRE LE SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT

- **Action 7.** Piloter le Schéma Départemental de l'Habitat
- **Action 8.** Renforcer le rôle du Département auprès des partenaires



## Orientation 1. La production de logement locatif social

La production neuve de logements locatifs sociaux constitue **l'orientation prioritaire de la politique de l'habitat portée par le Département en Haute-Savoie**. L'objectif est de pouvoir répondre à l'afflux annuel de population observé dans le département et d'anticiper les besoins futurs, au regard du déficit de production annuelle de logements locatifs sociaux estimé à 200 logements.

Ainsi, le Département alloue depuis plusieurs décennies des aides à la production et souhaite **poursuivre cet engagement** en maintenant les aides existantes et en les renforçant si besoin (PLAi adaptés par exemple) – **action 1 : mesures 1 et 2**.

Des réflexions seront également menées pour rechercher d'**autres modalités de production de logement à vocation sociale**, notamment par le biais de la mobilisation du parc privé existant et malgré la difficulté d'intervenir sur ce marché tendu – **action 1 : mesure 5**.

Par ailleurs, le Département souhaite **maintenir l'accompagnement technique** proposé aux communes les moins « outillées » pour le montage de projets comprenant des logements aidés – **action 1 : mesure 3**.

Enfin, **la maîtrise foncière** reste primordiale dans la production de logements et bien que les EPCI soient en première ligne sur ce sujet, le Département souhaite étudier les pistes d'intervention possible, comme par exemple la valorisation de son foncier ou l'aide à la mobilisation foncière – **action 1 : mesure 4 et action 2**.

En complément, le Département souhaite **réfléchir à l'acquisition en propre de logements** notamment pour participer au relogement de ses publics prioritaires, ainsi qu'à l'optimisation de la mobilisation de son contingent pour les publics prioritaires – **action 2**.

### Action 1. Contribuer à la production de logement locatif social

#### Objectifs de l'action



- ▶ Poursuivre la politique actuelle du Département de soutien à la production de LLS
- ▶ Accompagner le développement d'une offre en LLS adaptée au territoire et à la demande (localisation, typologie, niveau de loyers et charges)
- ▶ S'assurer de produire une offre en réponse aux publics prioritaires du Département
- ▶ Contribuer à la réhabilitation du parc existant et à la redynamisation des centres-bourgs

#### 1. Etablir un règlement des aides à la production de logement social

Un règlement sera rédigé en s'inspirant des dispositifs actuels de financement du Département, en gardant une certaine stabilité du dispositif d'aides. Des bonifications pourront être envisagées (PLAi adapté, acquisition-amélioration, maîtrise d'ouvrage d'insertion...).

#### 2. Garantir les emprunts des bailleurs sociaux

Le Département souhaite conserver une certaine stabilité concernant les garanties d'emprunt accordées aux bailleurs sociaux.

#### 3. Apporter un soutien d'ingénierie aux collectivités

Par le biais du Pôle de Compétences, le Département souhaite maintenir voire renforcer cette action en mettant à disposition des communes, dont l'ingénierie est insuffisante, une aide technique pour étudier un projet d'aménagement ou de réhabilitation.

#### 4. Soutenir la mobilisation foncière pour la production de logement social

Afin de faciliter l'émergence de nouveaux projets de construction de logement social, différentes possibilités de mobilisation foncière seront étudiées par le Département (mobilisation de son propre foncier, accompagnement des collectivités dont l'ingénierie serait insuffisante à identifier le foncier mobilisable sur leur territoire,...).

#### 5. Mobiliser le parc privé existant pour créer du logement social

Depuis 2011, le Département soutient le conventionnement. Dans le cadre du SDH, ce dispositif sera interrogé, afin d'étudier les pistes permettant de mobiliser de manière plus longue ou pérenne des logements (bail à réhabilitation, maîtrise d'ouvrage d'insertion).

#### Mise en œuvre de l'action



#### Bénéficiaires



**Bénéficiaires directs** : bailleurs sociaux, structures sociales agréées, collectivités locales

**Bénéficiaires indirects** : ménages éligibles au parc social

## Action 2. Mobiliser les ressources internes du Département pour loger les publics prioritaires

### Objectifs de l'action



- ▶ Mobiliser le potentiel foncier du Département pour produire du logement social
- ▶ Acquérir ou réserver des logements pour répondre aux besoins identifiés pour les publics prioritaires
- ▶ Mobiliser le contingent départemental pour loger les publics prioritaires du Département

#### 1. Recenser et mobiliser le potentiel foncier appartenant au Département ou le potentiel bâti à réhabiliter en logement social

En début de période du SDH, un recensement du foncier appartenant au Département sera réalisé. Ensuite le Département étudiera les différentes possibilités de mobilisation de ce foncier.

#### 2. Réserver et/ou acquérir des logements destinés aux publics prioritaires du Schéma

Afin de répondre aux situations les plus difficiles, le Département souhaite mobiliser des logements dits « temporaires d'insertion » pour permettre d'héberger des ménages en grandes difficultés et de leur offrir un « tremplin » vers un logement pérenne. L'ensemble des solutions possibles sera étudié par le Département (conventionnement avec les bailleurs et les associations, sous-location de logements sociaux, acquisitions de logements...).

#### 3. Améliorer la mobilisation du contingent départemental

Le travail engagé par le Département sur l'analyse du contingent départemental et l'optimisation de ses outils de gestion sera poursuivi afin de mieux connaître ses spécificités.

#### 4. Affirmer les priorités du Département pour son contingent

Les modalités d'attribution des logements relevant du contingent départemental pourront être révisées selon les priorités définies, en lien avec l'action 5 (publics prioritaires) et en articulation avec l'intervention des autres réservataires. Ces priorités serviront de base pour les travaux menés dans le cadre de la politique de peuplement mis en place dans le territoire (CIL, CIA, PPGDLS, convention de gestion en flux, conventions avec les bailleurs sociaux...).

### Mise en œuvre de l'action



Maitres d'ouvrages d'opérations de logement social : bailleurs sociaux, acteurs associatifs, collectivités...

### Bénéficiaires



Publics prioritaires du Département (*cf.* action 5)

## Orientation 2. L'amélioration du parc existant (privé et social)

L'action sur le parc existant, social comme privé, constitue le deuxième volet de la politique départementale et vise à améliorer les conditions de vie des ménages (locataires et propriétaires), principalement modestes, dont le logement nécessite adaptation ou amélioration. Cette action s'inscrit dans la **lutte contre la précarité énergétique et le mal-logement** ainsi que dans une dynamique de transition énergétique et durable face aux enjeux climatiques, démographiques et conjoncturels.

En outre, ce maintien en bon état des logements est important pour éviter une éventuelle déqualification du parc existant face à l'offre nouvelle, et le risque de déséquilibre du peuplement qui pourrait en découler.

La mise en œuvre de cette orientation s'appuiera d'une part sur l'information et l'accompagnement des ménages (**action 4 : mesure 1**) et d'autre part sur le soutien financier direct aux propriétaires privés (**action 4 : mesure 2**) et aux organismes HLM (**action 3 : mesures 1 et 2**), dans la continuité des aides déjà accordées par le Département.

Enfin et plus globalement, le Département souhaite également confirmer son engagement dans les opérations de réhabilitation menées dans le cadre de la rénovation urbaine (contrats de ville notamment) – **action 3 : mesure 3 et action 4 : mesure 3**.

### Action 3. Soutenir la réhabilitation du parc locatif social

#### Objectifs de l'action



- ▶ Accompagner l'amélioration de la performance énergétique du parc social pour améliorer le confort des logements et réduire les dépenses énergétiques des ménages
- ▶ Maintenir des niveaux de loyers + charges abordables pour les ménages, notamment les plus précaires
- ▶ Favoriser le maintien à domicile en participant à l'adaptation des logements à destination des personnes âgées et/ou handicapées
- ▶ Contribuer à la rénovation urbaine et à la redynamisation des centres-bourgs
- ▶ Contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air du département

#### Mise en œuvre de l'action



#### 1. Soutenir la rénovation du parc social

En matière de rénovation énergétique, le Département souhaite poursuivre, voire renforcer, son aide financière qui pourra être revue, notamment pour mettre à jour les critères de l'aide et les contreparties demandées. La réflexion sera conduite de manière partenariale avec les principaux acteurs concernés (bailleurs, USH74 et directions territoriales).

En matière d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, les ménages locataires du parc social bénéficient du soutien du Département au titre des aides individuelles (APA, PCH).

#### 2. Maintenir les garanties d'emprunt en faveur de la réhabilitation du parc social existant

Le Département souhaite poursuivre l'attribution de garanties d'emprunts pour les opérations de réhabilitation.

#### 3. Soutien aux opérations de réhabilitation dans le cadre de la rénovation urbaine

Dans le cadre des cinq contrats de ville (2015-2022) du territoire, le Département apporte un soutien renforcé aux opérations de réhabilitation conduites dans les quartiers prioritaires.

#### Bénéficiaires directs :

- Maîtres d'ouvrages d'opérations de logement social : bailleurs sociaux, organismes à caractère social agréés, communes et EPCI
- Personnes bénéficiaires de l'APA et de la PC

**Bénéficiaires indirects :** ménages éligibles au parc social

#### Bénéficiaires



## Action 4. Contribuer à l'amélioration du parc privé

### Objectifs de l'action



- ▶ Accompagner l'amélioration de la performance énergétique du parc privé pour réduire la précarité énergétique des ménages
- ▶ Favoriser le maintien à domicile en participant à l'adaptation des logements à destination des personnes âgées et/ou handicapées
- ▶ Contribuer à la redynamisation des centres-bourgs
- ▶ Contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air du département

#### 1. Améliorer l'information et le repérage des situations

En articulation avec le PDALHPD, un travail de réflexion sera engagé afin d'améliorer le repérage des situations (précarité énergétique notamment) et l'accompagnement des ménages les plus en difficultés. Une attention particulière sera portée sur la communication réalisée à destination des ménages, en collaboration avec l'ensemble des partenaires concernés.

#### 2. Mobiliser des aides pour l'amélioration du parc privé

En matière de réhabilitation énergétique, le Département souhaite maintenir une stabilité dans son intervention à destination des propriétaires occupants modestes et ceux à revenus intermédiaires.

En matière d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, le Département intervient au titre des aides individuelles (APA et PCH), et soutient également l'ingénierie d'accompagnement des ménages concernés. Une réflexion sera par ailleurs engagée sur la possibilité d'intervenir de manière complémentaire sur l'accessibilité extérieure des copropriétés et/ou sur la prévention de la perte d'autonomie.

#### 3. Soutien aux opérations de réhabilitation dans le cadre de la rénovation urbaine

Cf. [action 3](#).

### Mise en œuvre de l'action



### Bénéficiaires



Propriétaires occupants sous plafonds de ressources

## Orientation 3. Le développement de solutions adaptées aux publics prioritaires et aux territoires

Plus **transversale**, cette troisième orientation ambitionne d'adapter l'action du Département selon une **double entrée** : l'intervention en faveur de ses **publics prioritaires** et la réponse aux **besoins spécifiques des territoires**, dans une logique de concentration et de complémentarité des aides.

L'**action 5** se concentre ainsi sur la **définition des publics prioritaires du Département** en matière de logement, au regard de ses compétences réglementaires d'une part mais également à l'appui de ses priorités politiques d'autre part.

Le Département souhaite par ailleurs apporter de la souplesse à son intervention dans le cadre de ce schéma, par l'introduction d'un volet territorial visant à **accompagner les projets locaux et les actions innovantes – action 6**.

### Action 5. Agir pour le logement des publics prioritaires du Département

#### Objectifs de l'action



- ▶ Veiller à la prise en compte des besoins spécifiques en logement des publics prioritaires du Département, en articulation avec les schémas départementaux existants
- ▶ Définir, en cas de besoin, les modalités spécifiques d'une intervention en faveur de ces publics

#### Mise en œuvre de l'action



#### 1. Définir les publics prioritaires du Département

La liste des publics prioritaires du Département découle de ses compétences réglementaires ainsi que des priorités définies par les élus départementaux ; elle peut être amenée à évoluer selon l'évolution du contexte local, réglementaire ou politique.

#### 2. Veiller à la prise en compte des besoins en logement des publics prioritaires

Le Département veillera à la prise en compte des besoins en logement des publics prioritaires du Département au sein des instances de pilotage et de suivi des politiques départementales auxquelles il sera associé ; à la prise en compte de ces publics au sein des différentes instances partenariales auxquelles il participe.

#### Bénéficiaires



Publics prioritaires du Département

### Action 6. Répondre aux spécificités locales du logement et soutenir les projets innovants

#### Objectifs de l'action



- ▶ Soutenir les projets spécifiques de logement répondant aux besoins locaux
- ▶ Soutenir l'innovation et l'expérimentation dans l'habitat

#### 1. Accompagner les projets locaux en matière d'habitat

Il s'agira de soutenir les projets spécifiques de logement ne s'inscrivant pas dans les dispositifs de soutien du Département à la construction ou à la réhabilitation, mais répondant à un besoin territorial identifié (saisonniers, gens du voyage...). Pour cela, un règlement d'attribution sera rédigé pour définir les modalités de cette aide. En complément ou en subsidiarité des aides existantes, le Département souhaite établir un dispositif de financement souple permettant d'accompagner les projets locaux à l'appui d'un règlement d'attribution.

#### 2. Accompagner les projets innovants et l'expérimentation

Le Département souhaite pouvoir soutenir les projets innovants ou les expérimentations conduites en Haute-Savoie en matière d'habitat, tant en matière environnementale que sociale. Les modalités de cette aide seront également définies dans un règlement d'attribution.

#### 3. Soutien aux opérations de réhabilitation dans le cadre de la rénovation urbaine

Cf. actions 3 et 4.

Le Département apporte également un soutien spécifique au programme Action Cœur de Ville, et pourra étudier les modalités d'une intervention spécifique dans d'autres programmes ou futurs dispositifs (ORT, « Petites villes de demain » ...).

**Bénéficiaires directs** : maîtres d'ouvrages des opérations (collectivités, opérateurs publics et privés, associations...)

**Bénéficiaires indirects** :

- Ménages prioritaires du Département (cf. action 5)
- Ménages prioritaires des collectivités locales selon les besoins identifiés : travailleurs saisonniers ou en mobilité professionnelle, gens du voyage, ménages intermédiaires...

#### Bénéficiaires



## Orientation 4. Faire vivre le Schéma départemental de l'habitat

Ce premier Schéma Départemental de l'Habitat ambitionne de **conforter le Département en tant qu'acteur de l'habitat** et de **faire vivre la politique portée par le Département sur le territoire**.

L'animation du SDH devra ainsi permettre de **renforcer la coordination interne du Département**, pour favoriser la cohérence et l'articulation entre les différents plans et schémas départementaux concernés par la politique de l'habitat – **action 7 : mesure 2**.

Le Département souhaite également renforcer son action au sein des instances partenariales en matière d'habitat – **action 8 : mesure 1** – et **poursuivre le dynamisme partenarial** mis en place durant l'élaboration du SDH – **action 8 : mesures 2 et 3**.

Enfin, le **suivi des réalisations** s'appuiera sur l'Observatoire départemental et l'ensemble des indicateurs inscrits dans le programme d'actions – **action 7 : mesure 1** et une **communication renforcée** sera conduite sur les actions développées ou soutenues par le Département – **action 8 : mesure 4**.

### Action 7. Piloter le Schéma Départemental de l'Habitat

#### Objectifs de l'action



- ▶ Garantir le suivi et le bon déroulement du SDH
- ▶ Développer un pilotage efficace
- ▶ Améliorer la coordination interne au Département en matière de politique de l'habitat

#### Mise en œuvre de l'action



#### 1. Assurer le pilotage, le suivi et l'évaluation du Schéma

Il s'agira de mettre en œuvre, suivre et animer ce Schéma puis de l'évaluer annuellement, à mi-parcours et en fin de période, lors d'un comité de pilotage spécifique.

#### 2. Développer et/ou renforcer la collaboration entre les différents pôles du Département

Le service Développement Social et Habitat de la Direction Développement et Inclusion Sociale assurera le pilotage de la politique habitat du Département, et notamment de la mise en œuvre et du suivi des actions inscrites dans le SDH.

### Action 8. Renforcer le rôle du Département auprès des partenaires

#### Objectifs de l'action



- ▶ Entretien et renforcer la dynamique territoriale créée durant l'élaboration du Schéma
- ▶ Renforcer la visibilité et l'association du Département en matière de politique de l'habitat

#### 1. Renforcer la place du Département au sein des instances partenariales en matière d'habitat

Dans la continuité du travail déjà engagé, le Département souhaite s'inscrire dans une véritable démarche partenariale et renforcer sa collaboration tant politique que technique avec l'ensemble des acteurs de l'habitat, en relayant les enjeux et objectifs du Schéma Départemental de l'Habitat.

#### 2. Renforcer le soutien et les échanges entre acteurs de l'habitat

Le Département souhaite renforcer son rôle d'apport de ressources (observatoire, pôle de compétences) et d'animation de réseau (recensement des expérimentations et les actions innovantes, organisation ponctuelle d'évènements thématiques ou territoriaux).

#### 3. Conventionner avec les bailleurs sociaux

Une convention de moyens et d'objectifs sera établie entre le Département et chacun des bailleurs sociaux intervenant sur le territoire (et/ou avec l'USH74), afin de renforcer les collaborations autour des différents enjeux du parc social et des priorités du Département.

#### 4. Communiquer sur les actions du Département et l'avancement du SDH

Tout au long de la mise en œuvre du schéma, le Département assurera la communication autour des actions mises en œuvre, à destination des partenaires de l'habitat et de la population de la Haute-Savoie.

## SIGLES ET ABREVIATIONS UTILISES

<b>Alur</b>	Loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (2014)	<b>PCAET</b>	Plan Climat Air Energie Territorial
<b>Anah</b>	Agence nationale de l'habitat	<b>PCH</b>	Prestation de Compensation du Handicap
<b>APA</b>	Allocation Personnalisée d'Autonomie	<b>PDALHPD</b>	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
<b>Art.</b>	Article	<b>PIG</b>	Programme d'intérêt général
<b>AURA</b>	Auvergne – Rhône-Alpes (région)	<b>PLAi</b>	Prêt locatif aidé d'intégration
<b>CC</b>	Communauté de Communes	<b>PLH</b>	Programme local de l'habitat
<b>CCH</b>	Code de la Construction et de l'Habitation	<b>PLI</b>	Prêt locatif intermédiaire
<b>DDCS</b>	Direction départementale de la cohésion sociale	<b>PLU(i)</b>	Plan local d'urbanisme (intercommunal)
<b>DDT</b>	Direction départementale des territoires	<b>PLUS</b>	Prêt locatif à usage social
<b>DPE</b>	Diagnostic de performance énergétique	<b>PLS</b>	Prêt locatif social
<b>DVF</b>	Demande de valeurs foncières	<b>PPGDLSID</b>	Pan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs
<b>Elan</b>	Loi sur l'Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (2018)	<b>PPPI</b>	Parc privé potentiellement indigne
<b>EPCI</b>	Etablissement public de coopération intercommunale	<b>QPV</b>	Quartier politique de la ville
<b>EPF(L)</b>	Etablissement public foncier (local)	<b>RPLS</b>	Répertoire du parc locatif social (base de données)
<b>HLM</b>	Habitat à loyer modéré	<b>SCoT</b>	Schéma de cohérence territoriale
<b>INSEE</b>	Institut National de la Statistique et des Études Économiques	<b>SDH</b>	Schéma départemental de l'habitat
<b>LLS</b>	Logement locatif social	<b>SMS</b>	Servitude de mixité sociale
<b>OAP</b>	Orientation d'aménagement et de programmation	<b>SRU</b>	Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain (2000)
<b>OPAH</b>	Opération programmée d'amélioration de l'habitat	<b>UC</b>	Unité de consommation
<b>ORT</b>	Opération de revitalisation territoriale	<b>VEFA</b>	Vente en état futur d'achèvement

