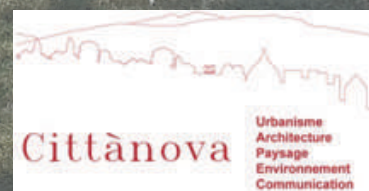


Version approuvée



Programme Local de l'Habitat 2022-2028





Pays du Mont-Blanc
communauté de communes

Sommaire

Préambule	04
DIAGNOSTIC TERRITORIAL	07
A- Un contexte montagnard qui conditionne le développement du territoire	08
1- Le Pays du Mont-Blanc, une histoire marquée par les contraintes et les atouts du Massif	08
2- Un marché de l'emploi relativement captif	18
B- Une demande en logement qui évolue	24
1- Une population stable depuis 10 ans mais des ménages plus nombreux	24
2- Des publics spécifiques à prendre en compte	32
C- Une offre de logements qui témoigne d'un parc tendu	44
1- Un parc de logements dominé par les résidences secondaires	44
2- Le parc de résidences principales	59
3- Un parc locatif social sous pression	64
Synthèse et enjeux	78
LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT 2022-2028	83
PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS 2022-2028	97
Orientation 1 - Maîtriser le foncier pour répondre aux besoins de la population résidente	98
Action 1.1 : Assurer la maîtrise foncière dans le temps pour limiter les effets spéculatifs sur le territoire	
Action 1.2 : Conforter les stratégies communales en matière de maîtrise foncière	
Action 1.3 : Renforcer les capacités d'intervention des communes sur le foncier en faveur de l'habitat permanent	
Orientation 2 - Favoriser l'habitat permanent par une offre en logements diversifiés	104
Action 2.1 : Poursuivre une production de logements locatifs adaptés aux besoins et aux publics	
Action 2.2 : Proposer une offre en accession aidée pour ancrer les jeunes ménages sur le territoire	
Action 2.3 : Proposer des solutions aux ménages à revenu intermédiaire qui peinent à se loger sur le territoire	
Orientation 3 - Répondre aux besoins spécifiques du territoire	111
Action 3.1 : Diversifier les réponses proposées aux besoins des saisonniers	
Action 3.2 : Organiser et concerter l'hébergement d'urgence sur le territoire	
Action 3.3 : Accompagner l'accueil des Gens du Voyage	
Action 3.4 : Anticiper les besoins en logement liés au vieillissement de la population	
Orientation 4 - Poursuivre les actions en faveur de la rénovation énergétique des logements	119
Action 4.1 : Accompagner et soutenir l'effort d'amélioration du parc de logement	
Orientation 5 - Conforter la politique intercommunale de l'habitat au service des communes	122
Action 5.1 : Porter le PLH d'un point de vue technique et politique	
SYNTHÈSE 2022-2028	125



Article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 148

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 183

« [...] II.-Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

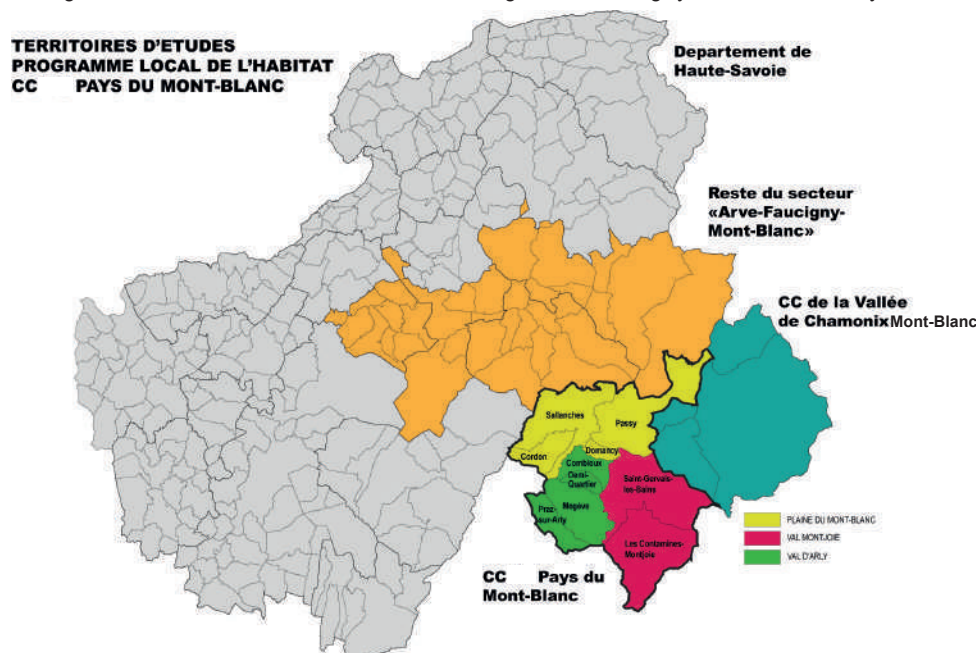
Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

III.-Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. Le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du premier alinéa de l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire. »

La Communauté de communes Pays du Mont-Blanc s'est engagée dans la définition de sa politique de l'Habitat avec l'adoption d'un premier Programme Local de l'Habitat le 19 février 2014 pour une période de 6 ans. Arrivé à échéance en avril 2020, le Préfet a accordé une prorogation de 2 ans afin de pérenniser la dynamique engagée et mener à terme l'élaboration du second PLH pour la période 2022-2028. Tout au long du diagnostic, le bilan des actions lancées lors du PLH1 viennent éclairer les analyses.

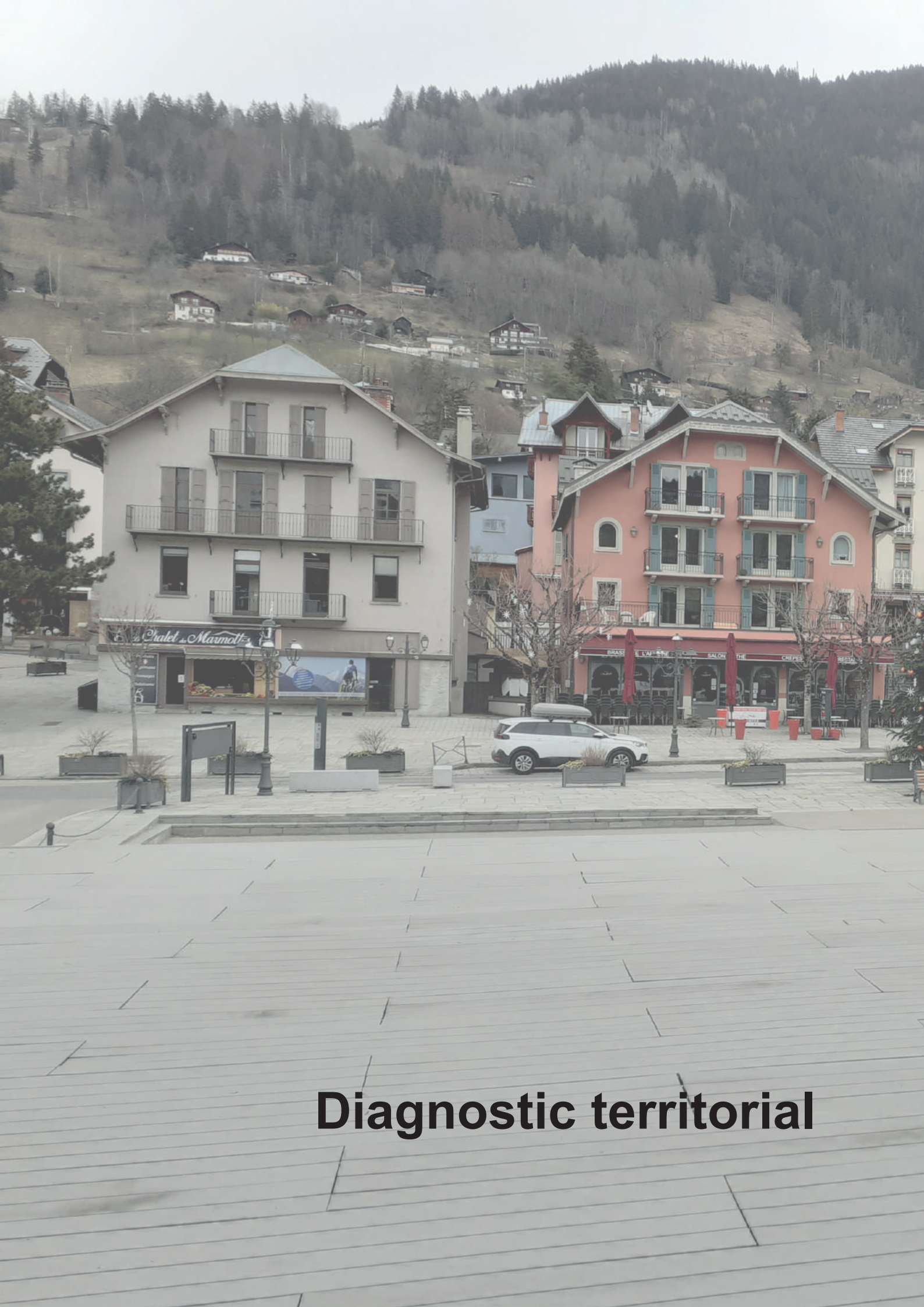
Afin de mieux observer les évolutions des dynamiques depuis le PLH1, le présent diagnostic reprend à son compte les sous-territoires d'études définis par le SIVOM Pays du Mont-Blanc en 2009. Les dynamiques de la CCPMB seront aussi comparées au territoire voisin de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc ainsi que du secteur Arve-Faucigny-Mont-Blanc (territoire d'étude retenu dans le Schéma Départemental de l'Habitat de Haute-Savoie, composé des CC du Pays du Mont-Blanc, de la Vallée de Chamonix, des Montagnes du Giffre, de Cluses-Arves et Montagne, de Faucigny-Glières et du Pays Rochois).







Pays du Mont-Blanc
communauté de communes



Diagnostic territorial

A

Un contexte montagnard qui conditionne le développement du territoire

1- Le Pays du Mont-Blanc, une histoire marquée par les contraintes et les atouts du Massif

1.1- Un développement urbain dans les vallées et la plaine

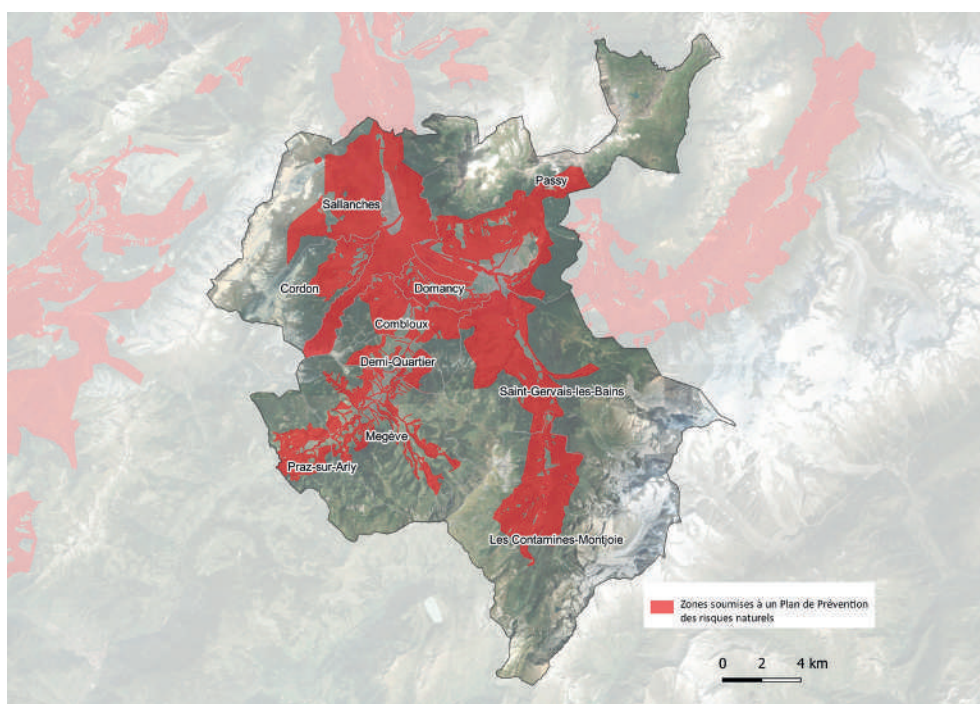
1.1.1- Un relief qui contraint le développement urbain

Un relief marqué qui conditionne le développement des villes et villages

» Territoire de Montagne, le relief marqué permet de passer de 515 m d'altitude (Sallanches) à 3 880 m (Les Contamines- Montjoie). Les vallées (Arly, Bon Nant et Arve) structurent le territoire, se rejoignant sur la plaine du Mont-Blanc.

» Ces forts reliefs façonnent le paysage mais ont été aussi pourvoyeurs d'aléas marqués pour les populations : inondations liées aux torrents, avalanches, mouvements de terrain, coulées de boue... A ces aléas historiques, le changement climatique et le relief ont aussi un effet de concentration des risques liés à l'activité humaine, notamment ceux en lien avec la pollution.

» Pour se protéger de ces risques, les premières implantations se font sous forme de hameaux groupés de moyenne altitude, organisés pour optimiser les activités agricoles, notamment de l'élevage pour la production laitière.



Carte 1 : Périmètres de prévention des risques naturels (source : MTES, 2021)

Un nouveau regard sur la Montagne : des villes et villages réinventés depuis le XIX^e siècle

» Au XIX^e siècle, deux révolutions vont profondément modifier le paysage urbain dans la Plaine et sur Saint-Gervais-les-Bains : l'exploitation de la « houille blanche » avec l'essor de l'industrie sur les communes de Sallanches et de Passy qui s'est traduite par l'émergence de nouveaux quartiers, parfois déconnectés des centres historiques pour abriter les ouvriers des manufactures (quartier de Chedde à Passy...) ; le développement d'une station thermale, en lien direct avec la voie ferrée, à Saint-Gervais-les-Bains, dont le centre est remodelé pour répondre à ses nouvelles fonctions touristiques (bains, hôtels, casino...).

» Amorcé aussi au XIX^e siècle, le tourisme alpin se développe à partir de Megève et Saint-Gervais-les-Bains et transforme les communes des vallées en lieux de villégiature prisés.

» Dans les années 20, l'intérêt sanitaire de la montagne amène à la création de sanatoriums pour accueillir les malades atteints d'affection respiratoire. C'est la création du Plateau d'Assy à Passy. La trentaine d'établissements a peu à peu fermé et se pose désormais la question de sa requalification (projets en cours d'étude ou de réalisation par la commune de Passy).

1.1.2- Des formes architecturales qui répondent aux contraintes de la montagne et à une recherche esthétique

Des maisons ou « chalets » historiques qui répondent aux besoins agricoles

» Elles sont composées d'une partie basse occupée par l'habitation, l'écurie et l'étable, et faite de pierres maçonnées enduites de chaux, et d'une partie haute réservée au stockage du foin, édifée en bois. Les ouvertures sont de petite taille afin de préserver la chaleur. Le toit est à faible pente, historiquement couvert de planches de mélèze, peu à peu remplacées par de l'ardoise puis de la tôle ondulée au XX^e siècle.

» En annexe, des mazots et raccards, petits greniers en bois, permettent le stockage de biens précieux face aux risques d'incendie.

» A partir de la fin du XIX^e siècle, les maisons et leurs annexes sont construites uniquement en pierres enduites à la chaux pour limiter le risque incendie.



Figure 1 : Ferme traditionnelle (Source : CAUE74, Architecture d'une station, Megève)

Sallanches : un centre-ville historique, reconstruit sur plan avec une architecture typique

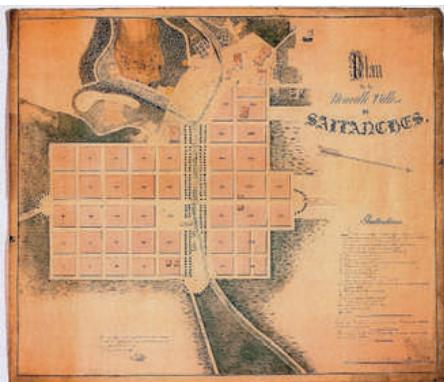


Figure 2 : Plan de la nouvelle ville de Sallanches, François Justin 1840, Archives Départementales de Haute-Savoie

» Les quartiers anciens de Sallanches ont été reconstruits au XIX^e siècle selon un plan orthogonal suite à leur destruction quasi complète par un incendie en 1840.

» La reconstruction s'est faite dans un style néoclassique sarde avec des bâtiments très symétriques comprenant des balcons sur rue et des arrière-cours privées.



Le bouleversement du tourisme : des grands hôtels à une architecture de villégiature de type « chalet »

» Au XIX^e siècle, principalement à Saint-Gervais-les-Bains autour des thermes, se développe une activité hôtelière importante. Ces hôtels ont un style très sobre, avec des volumes élancés, des façades de couleur claire, des balcons et des ouvertures en granit et des garde-corps en ferronnerie. C'est ce style sobre que l'on retrouve au plateau d'Assy sur certains établissements liés aux sanatoriums à l'instar de l'hôtel du Mont-Blanc.

» En parallèle des hôtels, la destination touristique se traduit aussi par l'essor des résidences secondaires sous forme de « chalets ». Cela s'exprime, au début du XX^e siècle, par la reprise du chalet suisse entièrement en bois aux finitions travaillées. Puis, l'architecte Henri-Jacques le Môme invente le « chalet moderne » à Megève au milieu du XX^e, reprenant les codes du chalet traditionnel (bas en crépis blanc, étages en bois foncé).



Figure 3: Le Chalet Moderne (Source : CAUE74, Architecture d'une station, Megève)



Figure 4 : Hôtel (Saint-Gervais-Les-Bains)

La réponse au développement démographique du XX^e siècle : des formes diversifiées entre Plaine et Montagne

» A partir des années 1920, le territoire connaît une période de développement démographique rapide liée à sa bonne santé économique. Cette croissance bénéficie d'abord aux communes de la Plaine, en lien avec le développement industriel, tertiaire et urbain de ces territoires qui attirent les jeunes actifs. Le développement des Vallées est un peu moins marqué. Pour répondre à cette demande, les formes architecturales proposées sont différentes entre Plaine et Montagne.

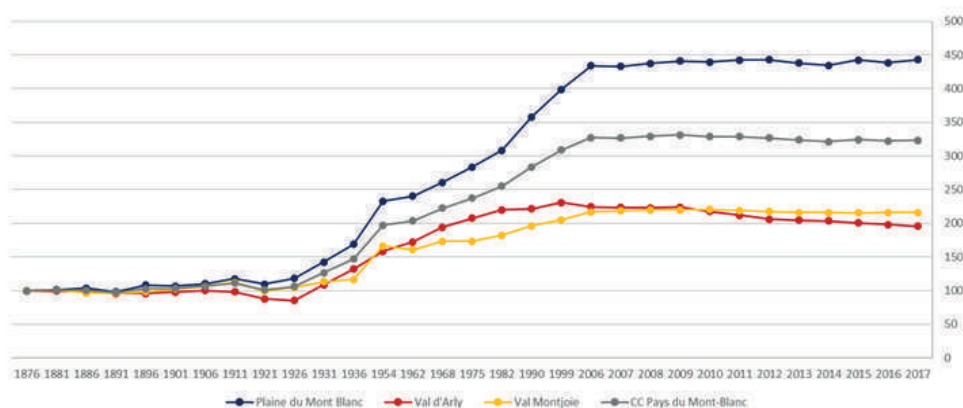


Figure 5 : Evolution de la population depuis 1875 (base 100 : 1875) (source : Insee, 2020)

» Sur la Plaine, les formes architecturales sont davantage diversifiées. A Passy et Sallanches, le développement des maisons individuelles se fait essentiellement sous la forme de lotissement dont les architectures reprennent certains codes des maisons traditionnelles (façades claires, boisement, toits à faible pente). Sur les coteaux et dans les hameaux, les opérations, plus opportunistes, reprennent ces formes d'architecture modernes, parfois banalisées. Le développement se fait surtout sous forme collective. Au tournant des années 1960-1970, pour répondre à la croissance rapide de la population, les communes de Sallanches et Passy s'engagent dans la construction de collectifs : à Sallanches, cela prendra notamment la forme, caractéristique, du quartier du Vouilloux. Le collectif demeure la forme majoritaire de constructions sur la Plaine mais les formes se sont largement diversifiées au risque parfois de banalisation.

» Sur les Vallées et les coteaux de la Plaine, l'urbanisation a été plus strictement encadrée en matière de formes architecturales afin de préserver la qualité des paysages pour le tourisme. La majorité des constructions produites, destinées au tourisme, ont cherché à se rapprocher des constructions de type « chalet ». A la seconde moitié du XXe siècle, la construction en collectif est devenue majoritaire en suivant toujours ces morphologies particulières. Si ces normes permettent de conserver un tissu urbain de qualité, elles ajoutent des surcoûts à la construction de logements.



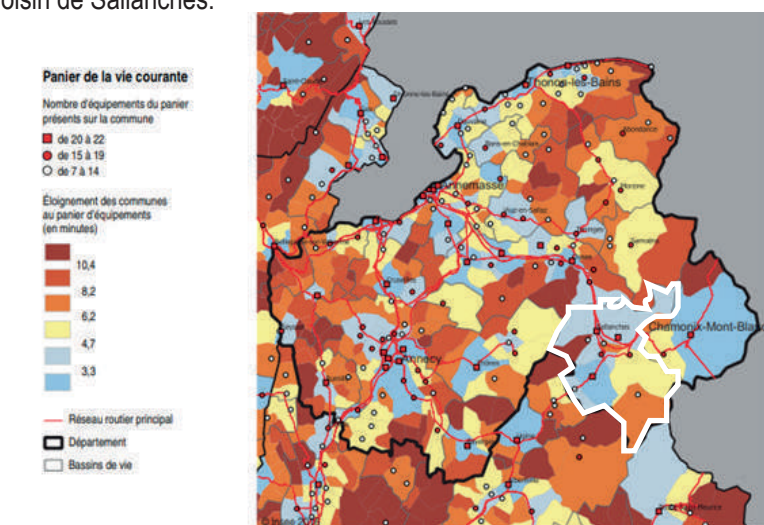
1.2- Une mobilité contrainte par le relief

1.2.1- Des services accessibles

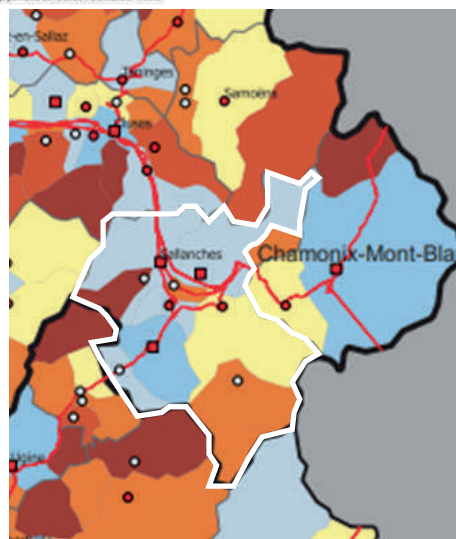
» Les commerces et services du quotidien (« panier de la vie courante ») sont fortement présents sur le territoire, renforcés par la demande des touristes, disposant souvent de moyens financiers notables.

» L'Insee identifie ainsi 3 niveaux de polarités au quotidien : les communes les mieux dotées (Sallanches, Passy et Megève), communes les plus peuplées du territoire ; les communes intermédiaires (Saint-Gervais-les-Bains et Demi-quartier) proposant une offre notable et les autres communes, moins dotées. Toutes les communes de la CCPMB, disposent d'au moins 7 équipements différents de proximité.

» Cette densité d'offre se traduit par une bonne accessibilité pour l'ensemble des habitants. Seule la commune de Cordon est considérée comme « éloignée », éloignement s'expliquant principalement par le fort relief pour rejoindre le pôle de services voisin de Sallanches.



sources : Insee, Base permanente des équipements 2013 et 2014, Distancier metric.



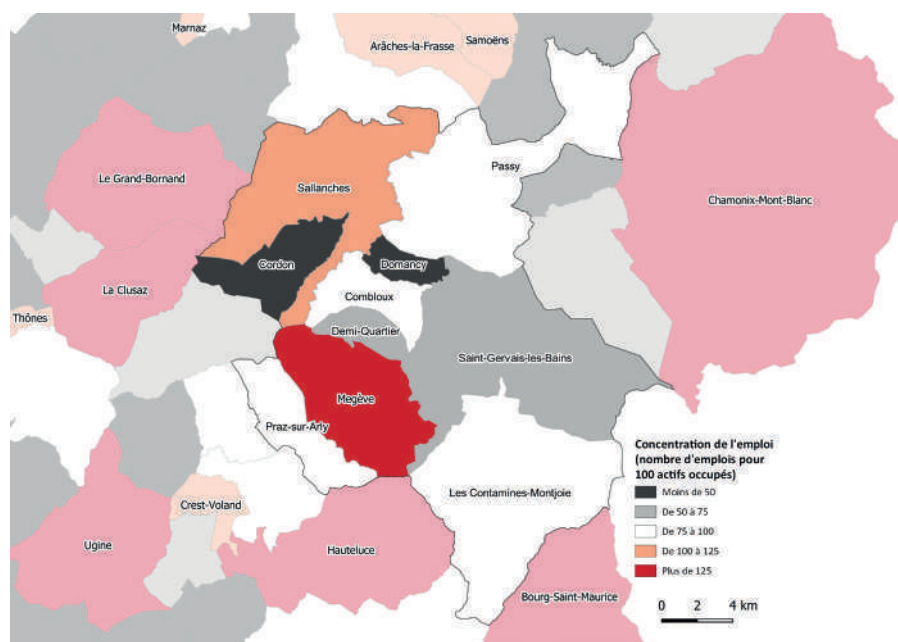
Carte 2 : Accessibilité aux commerces du quotidien (source : Insee, Insee Flash n°19, "Accessibilité des services au public en Haute-Savoie", septembre 2016)

1.2.2- Des mouvements domicile-travail principalement internes

Des mobilités domicile-travail toujours plus nombreuses

» La CC Pays du Mont-Blanc est concernée chaque jour par près de 25 570 mouvements liés aux mobilités domicile-travail. 65% d'entre eux se font au sein même de la CC et 39 % au sein même des communes.

» Pour autant, le territoire s'affirme comme un pôle d'emplois : si l'indicateur de concentration de l'emploi (rapport entre le nombre d'emplois de la CC et du nombre d'actifs occupés) reste inférieur à 100 (95), il a progressé depuis 10 ans (il était de 93 en 2007).



Carte 3 : Concentration de l'emploi en 2017 (source : Insee)

» La Plaine du Mont-Blanc est le seul territoire à avoir davantage d'échanges avec les territoires extérieurs à la CCPMB qu'avec les autres sous-territoires. Cela témoigne de l'impact de l'enclavement lié au relief sur les mobilités domicile-travail. Les échanges entre le Val-d'Arly et le Val-Montjoie sont d'ailleurs limités.

» Deux communes se démarquent en terme de pôles d'emploi : Sallanches et Megève. Ce sont les deux seules communes dont le solde des migrations pendulaires est positif. Elles n'ont cependant pas le même profil.

» Megève est profondément tournée vers l'extérieur, avec seulement 27 % de ses mouvements qui se font en interne même si 77 % de ses actifs travaillent sur la commune. Son fort besoin de main d'œuvre se traduit par l'afflux quotidien de près de 2500 actifs alors que moins de 300 actifs mégevans partent travailler dans une autre commune. Elle est un pôle attractif à la fois au sein de la CCPMB dont elle attire quotidiennement plus de 1600 actifs et pour les territoires alentours dont elle attire près de 900 actifs chaque jour.

» Du fait de sa plus forte accessibilité vers le reste du département, le profil de Sallanches est plus nuancé. 35 % des mouvements se font en interne et plus de la moitié de ses actifs travaillent sur la commune. Les deux tiers restants se partagent entre les échanges avec les autres communes de la CCPMB et ceux avec les territoires voisins. La commune fait figure de pôle structurant au sein de la CCPMB. Les échanges au sein de la CCPMB se font au bénéfice de Sallanches qui agit comme un pôle d'emplois attractif. A l'inverse, et dans les mêmes proportions, les échanges avec les territoires extérieurs se font au détriment de la commune : Sallanches émet davantage d'actifs vers les territoires voisins (hors CCPMB) qu'elle n'en reçoit.



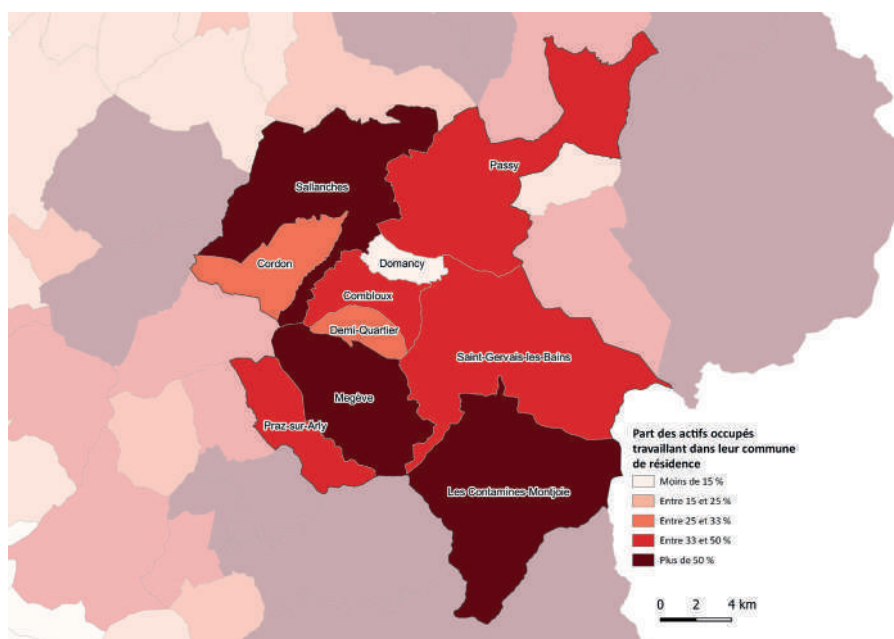
	Mobilités internes à la commune	Mobilités vers une autre commune de la CCPMB	Mobilités depuis une autre commune de la CCPMB	Solde interne CCPMB	Mobilités vers une commune hors CCPMB	Mobilités depuis une commune hors CCPMB	Solde hors CCPMB	Solde total
Combloux	390	505	352	-153	130	93	-37	-190
Cordon	133	218	41	-177	143	24	-119	-296
Demi-Quartier	149	315	118	-197	45	39	-6	-203
Domancy	204	544	324	-220	301	54	-247	-467
Les Contamines-Montjoie	423	136	136	0	63	56	-7	-6
Megève	1065	150	1678	1528	130	916	786	2314
Passy	2108	1599	1236	-363	1496	690	-806	-1170
Praz-sur-Arly	190	315	100	-215	75	169	94	-121
Saint-Gervais-les-Bains	1167	1267	581	-685	598	292	-306	-991
Sallanches	4051	1605	2088	483	2026	1694	-332	151

Tableau 1 : Détail des mobilités domicile-travail par commune en 2017 (Source : Insee)

Une majorité des échanges se font en interne au Pays du Mont Blanc

» 77% des actifs occupés travaillent au sein de la CCPMB et 81 % des emplois locaux sont occupés par des actifs résidant sur le territoire.

» 45 % des actifs occupés du territoire travaillent sur leur commune de résidence mais ce chiffre est en diminution sur la période récente : la proportion était de près de 50 % encore en 2007. Les actifs se déplacent donc davantage mais ces déplacements restent locaux.



Carte 4 : Part des actifs travaillant dans leur commune de résidence en 2017 (Source : Insee)

» 50 % des échanges liés au travail dans les communes de la Plaine du Mont-Blanc se font en interne au sous-secteur, principalement avec ou au sein de Sallanches. Le Val-Montjoie est le plus tourné vers l'extérieur avec près de 62 % des échanges qui se font vers l'extérieur, notamment vers la Plaine du Mont-Blanc. Enfin, le Val d'Arly est un secteur attractif pour le territoire, bénéficiaire dans l'ensemble de ses échanges.

	Plaine du Mont-Blanc	Val d'Arly	Val Montjoie	Vers l'extérieur
Plaine du Mont-Blanc	8 817	1 032	526	3 967
Val d'Arly	350	2 674	55	380
Val Montjoie	931	335	1 726	660
Depuis l'extérieur	2 462	1 217	348	

Tableau 2 : Détail des échanges entre les sous-territoires

Des échanges extérieurs nombreux, concentrés sur la vallée de l'Arve

» Environ un tiers des échanges liés au travail se font avec des territoires extérieurs à la CCPMB : chaque jour, environ 4 000 actifs viennent travailler sur le territoire et 5 000 vont travailler à l'extérieur. Même si le déséquilibre a eu tendance à se réduire ces dernières années, le territoire reste pour l'instant davantage résidentiel.

» Les principaux territoires d'échanges sont les CC limitrophes de la CCPMB : la CC de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc (19 % des échanges extérieurs) et la CC Cluses-Arve et Montagnes (31%). Le territoire « Arve-Faucigny-Mont-Blanc » représente 61 % des échanges. Ces échanges de proximité se font au détriment de la CCPMB (un déficit de près de 1500 actifs) et notamment de la Plaine du Mont-Blanc.

» Les échanges plus lointains se font au profit de la CCPMB. Les stations notamment attirent les travailleurs saisonniers ou télétravailleurs dont le domicile principal n'est pas toujours déclaré localement.

» Enfin, dernier phénomène notable, propre à la Haute-Savoie : 6% des échanges exogènes se font avec la Suisse voisine, principalement sur l'agglomération genevoise. Ainsi près de 550 actifs du territoire bénéficient d'un statut de frontalier (environ 2,5 % des actifs extérieurs). En Haute-Savoie, ce phénomène concerne plus d'un actif sur 5, une proportion allant décroissant plus on s'éloigne de la frontière. Le prix de l'immobilier et le renforcement des infrastructures de transport permet une dilatation de ce phénomène qui reste encore marginal sur la CCPMB. Le prolongement du Léman Express en gare de Sallanches risque néanmoins d'étendre le phénomène et la commune voit intervenir de plus en plus fréquemment des opérateurs suisses dans la production de logements.*

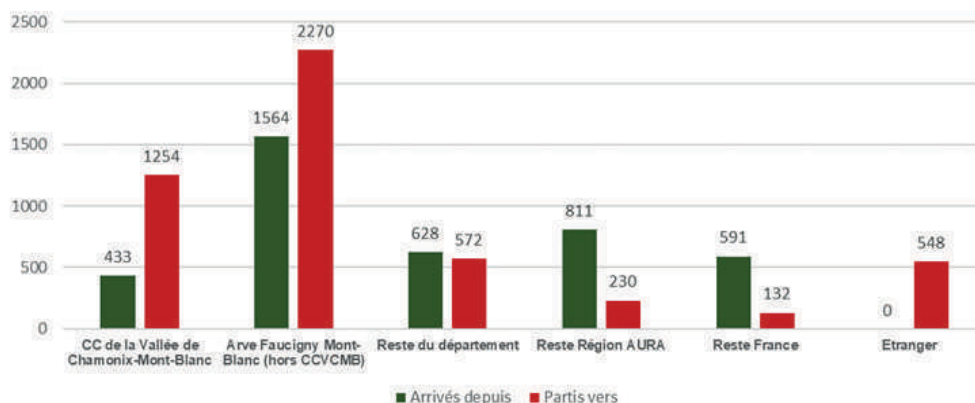


Figure 6 : Déplacements domicile-travail avec les territoires extérieurs à la CCPMB (Source : Insee, 2017)

* POUR ALLER PLUS LOIN : INSEE ANALYSES AUVERGNE-RHÔNE-ALPES, « LE TRAVAIL FRONTALIER EN FORTE CROISSANCE : 115000 HABITANTS DE LA RÉGION EMPLOYES EN SUISSE », N°101, JUILLET 2020

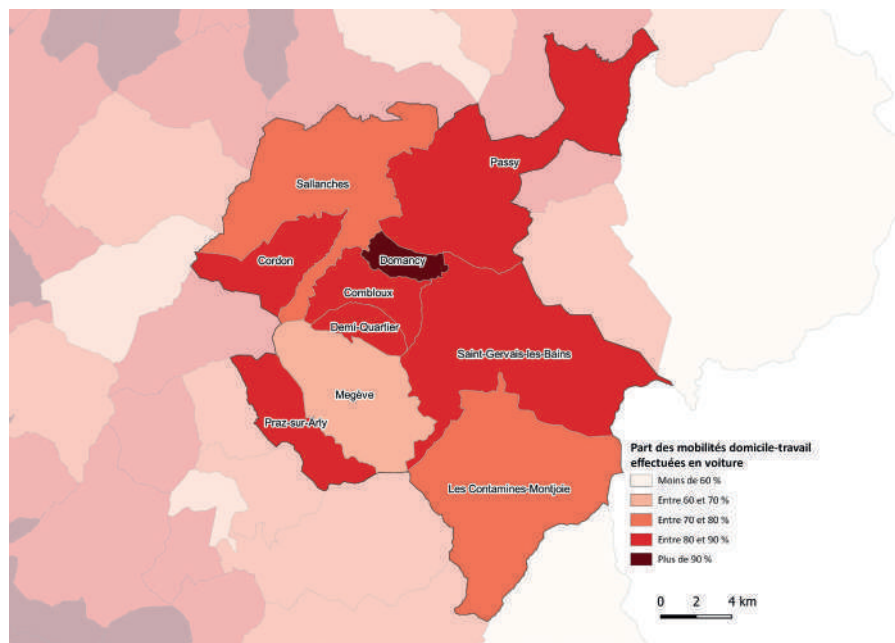


1.2.3- Une forte dépendance à la voiture individuelle qui fragilise les ménages les plus précaires

Des déplacements quotidiens dominés par la voiture

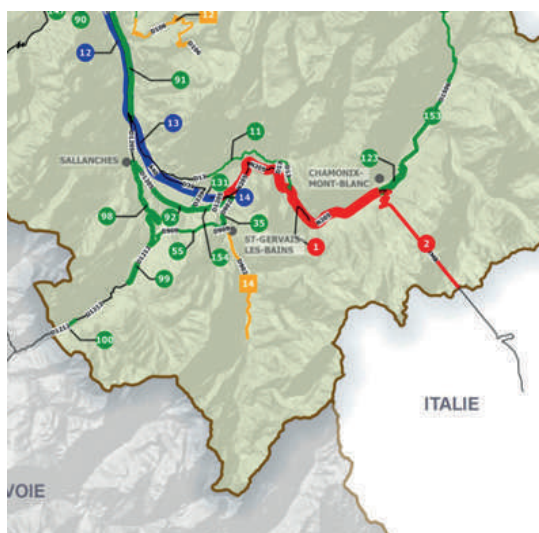
» Chaque jour, 82 % des déplacements vers le lieu de travail se font par l'usage d'un véhicule motorisé. Les transports en commun représentent moins de 2 % de ces déplacements et les modes actifs -vélos et piétons- environ 12 %.

» Les communes dont les actifs travaillent majoritairement localement sont les moins dépendantes à la voiture (Megève, Sallanches, Les Contamines-Monjoie).



Carte 5 : Part de la voiture dans les déplacements liés au travail (Source : Insee, 2017)

» Les infrastructures routières locales sont saturées à certaines heures et leur fréquentation est en croissance ces dernières années.



Carte 6 : Fréquentation du réseau national et départemental en 2019 (Source : DDT74, 2020)

Une dépendance qui accroît la précarité financière et sanitaire des ménages les plus pauvres

» L'éloignement du lieu de travail de son domicile, dans un contexte de renchérissement du coût de l'énergie, alimente la précarité du ménage en pesant sur les coûts dits « résidentiels » combinant les coûts liés au logement et ceux liés au transport au quotidien. Si, au moment d'une énergie peu coûteuse, la perspective de s'éloigner pour trouver du foncier moins cher pouvait s'avérer un calcul économique favorable, aujourd'hui l'équation devient plus problématique.

» Le Val d'Arly est le principal concerné : il attire massivement des actifs venus de loin pour travailler, notamment sur le pôle de Megève. Le coût du foncier est dissuasif pour les ménages les plus modestes qui se trouvent donc pénalisés du fait du transport.

» Trois gares ferroviaires desservent le territoire : Sallanches-Combloux-Megève, Saint-Gervais-les-Bains Le Fayet et Chedde (hameau de Passy). Ces gares sont principalement fréquentées pendant les congés pour l'accueil des touristes (356 000 passagers annuels à Saint-Gervais-les-Bains, 347 000 à Sallanches et 20 500 à Chedde). Cette desserte se fait à minima toutes les heures. Elle permet de rejoindre le centre de Sallanches et la vallée de Chamonix-Mont-Blanc. La liaison vers le Val d'Arly est ensuite assurée en bus.

» La pollution est le second méfait de cette forte dépendance aux mobilités carbonées. Du fait de l'encaissement de la vallée, pourtant traversée par un axe de transport international, la pollution atmosphérique atteint certains jours des niveaux préoccupants pour la santé de ses habitants.

» Un premier Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) a été instauré en 2012 entre les communautés de communes de la Vallée de l'Arve et l'Etat afin d'améliorer la qualité de l'air. Afin de prolonger et renforcer les effets constatés, un second PPA est en cours (2019-2023), déployant des mesures encore plus ambitieuses.



Les outils du PPA 2019-2023

TRANSPORTS / MOBILITÉ	9e DÉFI : MOBILITÉS	Action 21 – Manager la mobilité à l'échelle de la vallée via une « conférence des mobilités »
		Action 22- Renforcer l'offre ferroviaire dans la vallée pour offrir des alternatives à l'autosolisme et accompagner les changements de comportement
		Action 23- Mettre en place une ZFE
	10e DÉFI : PARC ROULANT	Action 24 – Accélérer et amplifier le renouvellement du parc de véhicules
		Action 25- Renforcer le maillage du territoire en énergies alternatives

Les outils du PCAET :

Fiche action n°4 : Promouvoir et développer les ressources mobilités

- > Promouvoir les ressources mobilité existantes
- > Organiser et sécuriser la pratique de l'autostop
- > Promouvoir la pratique du covoiturage

Fiche action n°5 : Structurer la mobilité sur le territoire en agissant sur le transport de personnes et de marchandises

- > Harmonisation des tarifications (LIHSA)
- > Fédérer les applicatifs de covoiturage.

Fiche action n°6 : Promouvoir et développer les modes de déplacement actifs

- > Coordonner le schéma cyclable
- > Développer le conseil en mobilité
- > Développer le stationnement vélo
- > Promouvoir et valoriser le vélo
- > Proposer une aide à l'achat pour un vélo électrique



2- Un marché de l'emploi relativement captif

2.1- Une concentration de l'emploi en augmentation

2.1.1- Un emploi stable qui répond aux besoins des actifs locaux

Un emploi salarié stable, dominé par les activités présentiellees

» Entre 2007 et 2017, l'emploi total (incluant les indépendants et l'emploi public) est resté stable sur la CCPMB, à l'image des territoires voisins de la vallée de Chamonix-Mont-Blanc ou de la Vallée de l'Arve. Cette dynamique différencie le territoire du reste de la Haute-Savoie dont l'emploi total a bondi sur la même période, portée par le dynamisme du bassin annécien et l'influence du Genevois.

» Les CC du Mont-Blanc se distinguent du reste de la Vallée de l'Arve par la faible présence du productif (22 % sur la CCPMB, 12 % sur la CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc contre 45 % sur le reste de la vallée de l'Arve). Cela s'explique notamment par l'activité touristique des stations de Montagne. Les principales activités productives sont d'ailleurs concentrées sur la Plaine du Mont-Blanc (Sallanches et Passy).

	Emploi 2017	Emploi 2007	Évolution annuelle moyenne 07-2017	Part du productif en 2017	Part du productif en 2007
Combloux	835	805	0,4%	16%	10%
Les Contamines-Montjoie	615	619	-0,1%	5%	12%
Cordon	198	239	-1,9%	20%	17%
Demi-Quartier	305	278	1,0%	34%	23%
Domancy	582	589	-0,1%	15%	20%
Megève	3 659	3 733	-0,2%	13%	12%
Passy	4 033	3 933	0,3%	22%	24%
Praz-sur-Arly	459	509	-1,0%	14%	16%
Saint-Gervais-les-Bains	2 045	2 166	-0,6%	13%	12%
Sallanches	7 833	7 711	0,2%	31%	35%
Plaine du Mont-Blanc	12 646	12 472	0,1%	27%	30%
Val d'Arly	5 258	5 324	-0,1%	15%	12%
Val-Montjoie	2 660	2 785	-0,5%	11%	12%
CC Pays du Mont-Blanc	20 564	20 581	0,0%	22%	23%
CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc	7 561	7 526	0,0%	12%	10%
Arve-Faucigny-Mont-Blanc hors Mont-Blanc	47 464	48 165	-0,1%	45%	54%
Haute-Savoie hors Arve-Faucigny-Mont-Blanc	252 673	237 562	0,6%	30%	32%

Tableau 3 : Evolution de l'emploi total entre 2007 et 2017 (Source : Insee, 2017)

» L'emploi salarié représente environ les trois-quarts de l'emploi du territoire. Du fait de sa dimension présenteielle, il est resté relativement stable entre 2007 et 2016, autour de 14 700 emplois salariés privés, là où la vallée de l'Arve, plus industrielle, perdait en parallèle près de 10 % de ses emplois.

» Depuis 2016, l'emploi salarié privé connaît une croissance soutenue (+12 % entre 2016 et 2019) avec la relance économique.

» Sallanches représente plus du tiers des emplois salariés privés du territoire, Passy et Megève représentent le second tiers et les autres communes le dernier tiers.

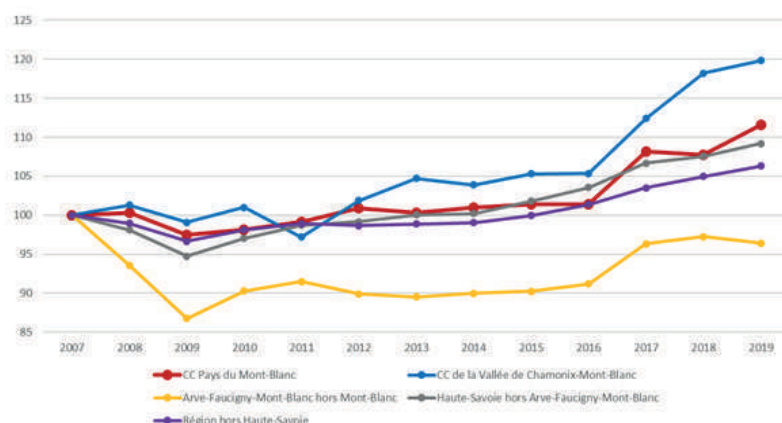


Figure 7 : Evolution comparée de l'emploi salarié privé depuis 2007 - base 100 : 2007
(Source : URSSAF, fichier Acoss, 2020)

Un emploi saisonnier présent pour répondre à la demande touristique

» Le commerce et l'hôtellerie-restauration représentent près de 40 % de l'emploi salarié privé en 2019, contre 30 % à l'échelle régionale. Ces secteurs sont particulièrement concentrés sur le Val d'Arly (56 % de l'emploi salarié), en lien avec l'activité touristique dominante.

» 15 % de l'emploi total est sous contrat court (intérim ou CDD), témoin de la saisonnalité de l'activité et de la précarité des salariés : ce chiffre atteint 19 % dans la CC de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc mais n'est que de 11 % à l'échelle régionale et de 10 % à l'échelle départementale.

» Les principaux besoins en main d'œuvre enregistrés par Pôle Emploi en 2020 (Enquête Besoin Main d'œuvre) à l'échelle de la Vallée de l'Arve sont liés à cette activité touristique : Employés de l'Hôtellerie (79 % d'emplois saisonniers), Serveurs de Café-Restaurant (73 % d'emplois saisonniers), Aides et apprentis de cuisine (66 % d'emplois saisonniers), Cuisiniers (60 % d'emplois saisonniers)...

» L'impact de la COVID-19 sur ces activités, avec la fermeture prolongée des bars-restaurants et des remontées mécaniques, est pour l'instant difficile à estimer mais ce contexte a fragilisé profondément la situation des saisonniers les plus précaires.



2.2- Une pauvreté contenue grâce à un chômage faible

2.2.1- Une forte proportion de population en activité

Un territoire d'actifs

» Le territoire se distingue avec un fort taux d'emploi, comparable à celui de sa voisine, la CC de la Vallée de Chamouni-Mont-Blanc.

» Le territoire perd des actifs depuis une dizaine d'années. Cela a plusieurs causes : la principale est le vieillissement des actifs avec les départs à la retraite mais aussi la perte de population, notamment dans les Vallées avec le départ des jeunes vers d'autres territoires pour trouver un travail ou un logement. Ce dernier phénomène explique la baisse la plus notable de population, notamment du côté du Val d'Arly.

» Les actifs sont proportionnellement légèrement plus âgés sur le territoire que sur le reste de la Haute-Savoie du fait du départ des jeunes actifs.

	Actifs 2017	Actifs 2007	Évolution annuelle moyenne 07-2017	Part des actifs de plus de 55 ans	Taux d'activité	Taux d'emploi
Combloux	1 114	1 031	0,8%	17%	81%	78%
Les Contamines-Montjoie	594	612	-0,3%	21%	85%	82%
Cordon	508	526	-0,4%	17%	81%	77%
Demi-Quartier	456	546	-1,8%	17%	79%	77%
Domancy	1 094	941	1,5%	15%	80%	76%
Megève	1 418	1 849	-2,6%	22%	81%	79%
Passy	5 477	5 512	-0,1%	16%	80%	75%
Praz-sur-Arly	646	788	-2,0%	20%	81%	77%
Saint-Gervais-les-Bains	2 906	2 877	0,1%	15%	82%	78%
Sallanches	8 196	8 166	0,0%	15%	80%	74%
Plaine du Mont-Blanc	15 276	15 146	0,1%	15%	80%	75%
Val d'Arly	3 634	4 214	-1,5%	19%	81%	78%
Val Montjoie	3 500	3 489	0,0%	16%	83%	78%
CC Pays du Mont-Blanc	22 410	22 849	-0,2%	16%	80%	76%
CC de la Vallée de Chamouni-Mont-Blanc	6 782	7 061	-0,4%	15%	82%	77%
Arve-Faucigny-Mont-Blanc hors Mont-Blanc	58 824	53 414	1,0%	13%	80%	72%
Haute-Savoie hors Arve-Faucigny-Mont-Blanc	327 313	277 538	1,7%	14%	80%	72%

Tableau 4 : Actifs en 2017 (Source : Insee, 2017)

Un taux de chômage bas

» Le taux de chômage de la zone d'emploi du Mont-Blanc (regroupant les CC du Pays du Mont-Blanc et de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc) est inférieur à 5%. C'est le taux le plus bas du département de Haute-Savoie et nettement inférieur à la moyenne nationale (7,1% au 2nd trimestre 2020).

» Un taux de chômage bas et relativement stable

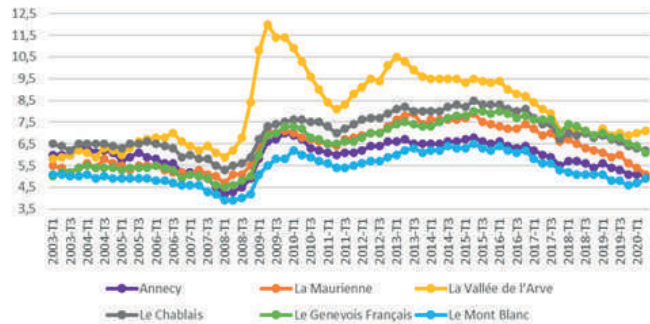


Figure 8 : Taux de chômage trimestriel à la zone d'emploi (Source : Insee)

2.2.2- Des écarts de revenus limités mais une forte éligibilité au logement social

Un territoire aux écarts de revenus limités dans un département très riche

	Revenu médian par UC 2018	1er décile	Ecart interdécile (rapport de revenus entre les 10 % les plus riches et les 10 % les plus pauvres)	Taux de pauvreté	Taux de pauvreté moins de 30 ans	Taux de pauvreté plus de 60 ans
Combloux	25 790 €	14 010 €	3,5	//	//	//
Les Contamines-Montjoie	23 520 €	//	//	//	//	//
Cordon	24 460 €	//	//	//	//	//
Demi-Quartier	24 130 €	//	//	//	//	//
Domancy	26 120 €	16 790 €	2,7	//	//	//
Megève	24 670 €	12 840 €	3,9	10,0 %	//	//
Passy	23 800 €	14 220 €	2,7	8,0 %	//	//
Praz-sur-Arly	24 000 €	//	//	//	//	//
Saint-Gervais-les-Bains	23 530 €	13 610 €	3,0	9,0 %	//	//
Sallanches	23 550 €	13 300 €	3,1	9,0 %	//	//
CC Pays du Mont-Blanc	23 940 €	13 730 €	3,0	8,5 %	11,0 %	7,3 %
Haute-Savoie	26 600 €	13 580 €	4,1	8,9 %	12,0 %	7,3 %
Région AURA	22 480 €	12 090 €	3,4	12,7 %	19,8 %	8,7 %

Tableau 5 : Revenus par unité de consommation (source : Insee, Filosofi, 2018)

» La Haute-Savoie, du fait notamment des revenus frontaliers, est l'un des départements les plus riches de France en matière de revenu médian. Il se situe de fait nettement au-dessus des tendances observées à l'échelle de la Région.

» Peu concerné par le phénomène de l'emploi frontalier, encore très minoritaire sur le territoire même si en augmentation, la CCPMB présente des revenus médians par ménage nettement inférieurs au reste du département mais qui restent encore nettement au-dessus des moyennes régionales.

» Combloux et Domancy se distinguent par un revenu médian qui se rapproche des moyennes départementales, supérieurs à 25 500€. Les autres communes ont des médianes entre 23 500€ et 24 500€.



» La CCPMB se distingue du reste du département par un plus faible écart de revenus (écart entre les 10 % les plus riches et les 10 % les plus pauvres), une fois de plus en lien avec la moindre présence de frontaliers et une plus faible offre d'emplois très qualifiés. Cet écart moindre permet de proposer davantage de cohérence entre les prix pratiqués (loyers, commerces) et les plus bas revenus. Cet écart est, à cet égard, problématique sur la commune de Megève dont les habitants les plus pauvres ont un revenu inférieur aux tendances observées à l'échelle intercommunale ou départementale et où l'écart de revenu est le plus prononcé du territoire.

» Le taux de pauvreté est globalement moindre sur l'intercommunalité qu'à l'échelle départementale, même s'il est légèrement supérieur sur les principaux pôles urbains. Il concerne principalement les ménages les plus jeunes.

Une forte proportion de la population éligible au logement social

» 44 % des ménages du territoire ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM (Habitation à Loyer Modéré) et sont donc éligibles au logement social. Cette proportion est supérieure aux moyennes départementales mais reste inférieure aux moyennes régionales (51 %). Comparé aux 10 % des ménages actuellement hébergés en logement social, ce taux est relativement élevé.

» 17 % des ménages ont un revenu inférieur à 60 % des plafonds, les rendant éligibles à un logement PLUS (prêt Locatif d'Utilité Sociale), tendance conforme aux moyennes départementales,

» Ces taux sont légèrement plus élevés sur les communes des Contamines-Montjoie, de Megève et de Saint-Gervais-les-Bains.

» Le territoire est globalement moins concerné par les aides aux logements de la CAF (Caisse d'Allocations Familiales) que le reste du département mais quelques communes se démarquent, notamment Megève (forte proportion de ménages à très bas revenus) et Sallanches (ménages à bas revenus et jeunes actifs).

	Part des ménages éligibles au logements social en PLS (130 % des plafonds)	Part des ménages éligibles au logement social (100 % des plafonds)	Part des ménages aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM	Part des ménages touchant des aides au logement (CAF)	Part des propriétaires prioritaires (ANAH)
Combloux	57%	40%	15%	3%	6%
Les Contamines-Montjoie	65%	45%	18%	5%	10%
Cordon	60%	42%	18%	2%	6%
Demi-Quartier	63%	42%	16%	9%	8%
Domancy	56%	34%	12%	10%	8%
Megève	61%	44%	19%	25%	8%
Passy	64%	43%	16%	15%	7%
Praz-sur-Arly	62%	41%	17%	6%	7%
Saint-Gervais-les-Bains	68%	49%	18%	9%	8%
Sallanches	66%	46%	18%	12%	7%
CC Pays du Mont-Blanc	64%	44%	17%	9%	7%
Haute-Savoie	55%	39%	17 %	12%	8%

Tableau 6 : Eligibilité de la population au logement social et aux aides au logement (sources : FILOCOM, 2017, CAF, 2019)



B Une demande en logement qui évolue

1- Une population stable depuis 10 ans mais des ménages plus nombreux

1.1- Des dynamiques démographiques variées selon les secteurs géographiques

1.1.1- Le Val d'Arly en recul, le Val-Montjoie qui se stabilise et la Plaine en croissance

Une population qui se stabilise ces dernières années

» La CCPMB compte environ 44 000 habitants en 2017. Près de 61 % de sa population est concentrée sur les communes de Passy et de Sallanches. La plaine du Mont-Blanc rassemble 68 % de la population du territoire.

» La CCPMB a perdu un peu moins de 500 habitants ces dernières années. Sa relative stabilité masque une perte plus prononcée en matière démographique ces dernières années (évolution de 0 % entre 2007 et 2012 puis de - 0,2%/an entre 2012 et 2017).

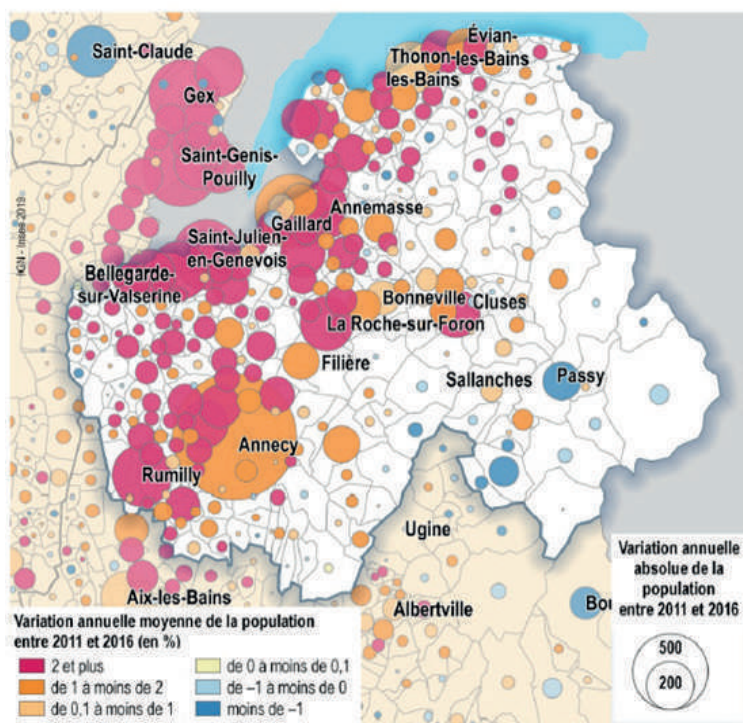
	Population 2017	Population 2007	Ev annuelle moyenne 2007-2017	Ev annuelle moyenne 2012-2017	Evolution annuelle moyenne 1968-2017
Combloux	2 106	2 047	0,3%	0,3%	1,2%
Les Contamines-Montjoie	1 167	1 183	-0,1%	-0,4%	0,5%
Cordon	973	986	-0,1%	-0,6%	1,1%
Demi-Quartier	909	1 040	-1,3%	-1,3%	1,2%
Domancy	2 113	1 780	1,7%	2,1%	1,6%
Megève	3 036	3 878	-2,4%	-1,8%	-1,0%
Passy	10 902	11 144	-0,2%	-0,6%	0,4%
Praz-sur-Arly	1 228	1 349	-0,9%	-1,2%	1,3%
Saint-Gervais-les-Bains	5 573	5 638	-0,1%	-0,1%	0,4%
Sallanches	16 088	15 495	0,4%	0,2%	1,6%
Plaine du Mont-Blanc	30 076	29 405	0,2%	0,0%	1,1%
Val d'Arly	7 279	8 314	-1,3%	-1,1%	0,0%
Val Montjoie	6 740	6 821	-0,1%	-0,2%	0,4%
CC Pays du Mont-Blanc	44 095	44 540	-0,1%	-0,2%	0,8%
CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc	12 953	13 468	-0,4%	-0,4%	0,6%
Arve-Faucigny-Mont-Blanc hors Mont-Blanc	112 894	102 301	1,0%	1,0%	1,5%
Haute-Savoie hors Arve-Faucigny-Mont-Blanc	637 418	546 399	1,6%	1,5%	1,7%

Tableau 7 : Evolution comparée de la population (Source : Insee, 2017)

» Cette perte de population s'observe dans les mêmes proportions sur la CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc, en complète opposition aux dynamiques observées à l'échelle départementale. La Haute-Savoie est soumise à une forte pression démographique liée à l'essor économique de la frontière suisse (bassins genevois, annécien et vallée de l'Arve). Au contraire, les secteurs montagneux, du fait de leur enclavement, des profils d'emplois et du coût du foncier, perdent en attractivité.

3 Un dynamisme démographique porté par l'influence de Genève

Évolution de la population des communes entre 2011 et 2016



Sources : Insee, Recensements de la population 2011 et 2016

Carte 7 : Evolution de la population des communes entre 2011 et 2016 (Source : Insee Flash Auvergne Rhône Alpes, "Haute-Savoie : La plus forte croissance démographique de la métropole", N°53, janvier 2019)

Des dynamiques différenciées selon les secteurs qui traduisent les moteurs de l'attractivité du territoire

» Jusque dans les années 2000, l'ensemble de la CCPMB a connu une croissance démographique, alimentée à la fois par un solde naturel et migratoire positif. La croissance a néanmoins été, dès les années 1970, très nettement supérieure dans la Plaine du Mont-Blanc que dans les vallées.

» Au tournant des années 2000, le Val-d'Arly entame une phase de déclin démographique rapide : en 20 ans, il a perdu l'équivalent du nombre d'habitants gagnés les 30 années précédentes. Sur un territoire dont l'équilibre était jusque-là assuré par la dynamique des naissances et une population familiale, le vieillissement de la population accéléré par le renchérissement du foncier a entraîné, au tournant des années 2000, un déficit du solde naturel qui s'est ajouté au solde migratoire déficitaire depuis l'exode rural. Les familles partent, remplacées par de jeunes retraités qui investissent les anciennes résidences secondaires, ne permettant plus le renouvellement générationnel attendu.

» Le Val-Montjoie a lui-aussi connu un infléchissement de sa croissance plus tard vers le milieu des années 2000. Cependant, il s'inscrit dans la dynamique moyenne intercommunale et ne connaît qu'un léger recul de sa population en 10 ans (moins de 100 habitants en moins).

» Enfin, la Plaine du Mont-Blanc reste le moteur démographique de la CCPMB. Sa population a augmenté de 80% depuis 1968 et, contrairement aux autres sous-territoires, elle a gagné près de 1 000 habitants ces dix dernières années. Son poids démographique dans l'intercommunalité n'a cessé de se renforcer, passant de 58 % des habitants en 1968 à 68% en 2017.

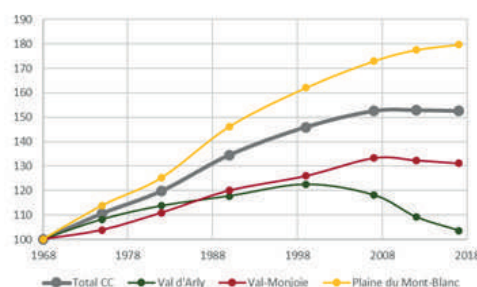


Figure 9 : Evolution comparée de la population depuis 1968 - Base 100 : 1968 (Source : Insee, 2017)



Une déprise alimentée par le solde migratoire

» Jusqu'au milieu des années 2000, le territoire a bénéficié à la fois d'un solde naturel et d'un solde migratoire excédentaire. Cependant, à partir de ce tournant, la CCPMB a vu son solde migratoire devenir déficitaire.

» En 2020, la COVID-19 a fortement impacté la mortalité sur la Haute-Savoie. Le solde naturel du prochain recensement devrait en témoigner, les populations vieillissantes ont été plus touchées par la pandémie.

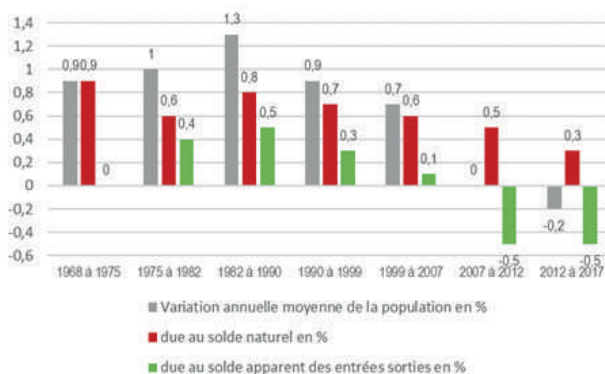


Figure 10 : Contribution du solde migratoire et naturel à l'évolution de la population à l'échelle de la CCPMB
(Source : Insee, 2017)

» Sur 10 ans, seule la commune de Domancy possède un solde migratoire positif. Les communes de Sallanches et des Contamines-Monjoie sont à l'équilibre entre les entrées et les sorties.

» Les communes du Val d'Arly sont fortement déficitaires au jeu des migrations sur 10 ans. Megève est la plus concernée. Ce mouvement ancien se traduit par une absence de renouvellement des générations qui entraîne un solde naturel négatif. Le risque pour la vallée est de peu à peu devenir exclusivement un espace de villégiature, la notion de station-village serait alors mise à mal.

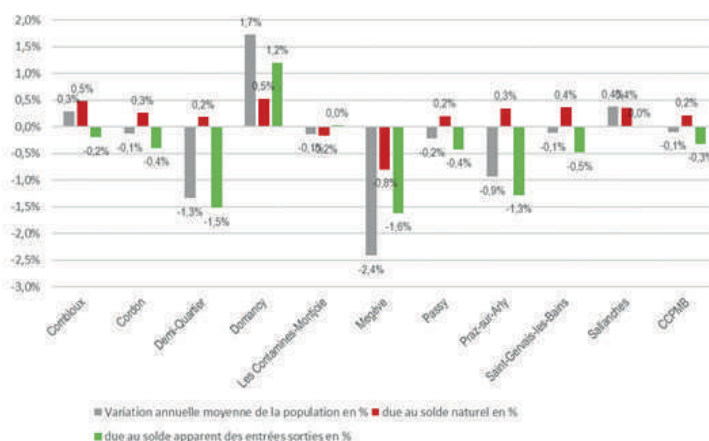


Figure 11 : Contribution des soldes naturels et migratoires à l'évolution de la population entre 2007 et 2017
(Source : Insee, 2017)

1.1.2- Et demain ?

» A l'échelle du département, l'Insee prévoit une forte croissance portée par le dynamisme économique du Bassin de Genève. La population croîtrait ainsi de 40 % d'ici 2050, combinant solde naturel et migratoire positif.

» Pour la CCPMB, à l'écart de l'influence genevoise, cette croissance projetée est à nuancer au regard des tendances récentes, en contraste avec le reste du département. Cependant, l'arrivée du Léman Express sur Sallanches et Saint-Gervais-les-Bains/Le Fayet pourraient modifier ces tendances à moyen terme. Sur les Vallées, une politique de l'habitat en faveur des résidences principales devra permettre de stabiliser la population.

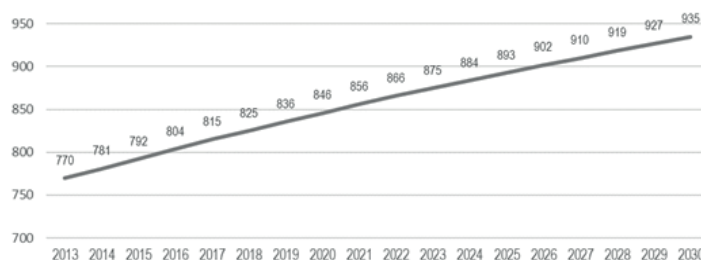


Figure 12 : Projections de population pour le département de la Haute-Savoie
(Source : Insee, modèle OMPHALE 2013-2050)



1.2- Un profil de ménages qui évolue et installe de nouvelles demandes

1.2.1- Des ménages plus nombreux mais pas partout

- » Le nombre de ménages a augmenté rapidement et de façon relativement constante sur le territoire depuis 1968.
- » C'est principalement les communes de la Plaine, notamment Sallanches, qui ont connu la croissance du nombre de ménages la plus soutenue, du fait à la fois d'une croissance de la population et de l'évolution du profil des ménages. Le nombre des ménages y a ainsi été multiplié par 2,7 depuis 1968.
- » Les communes du Val-Montjoie ont aussi connu une hausse régulière du nombre de ménages, multiplié par 1,9 depuis 1968. Le desserrement des ménages compense la relative stabilité de la population sur les dernières années.
- » Les communes du Val-d'Arly ont connu une dynamique différenciée : jusqu'au tournant des années 2000, elles suivaient la même trajectoire que les communes du Val-Montjoie. Mais, depuis cette date, le nombre des ménages a commencé une légère baisse liée à une perte marquée de population, notamment à Megève.

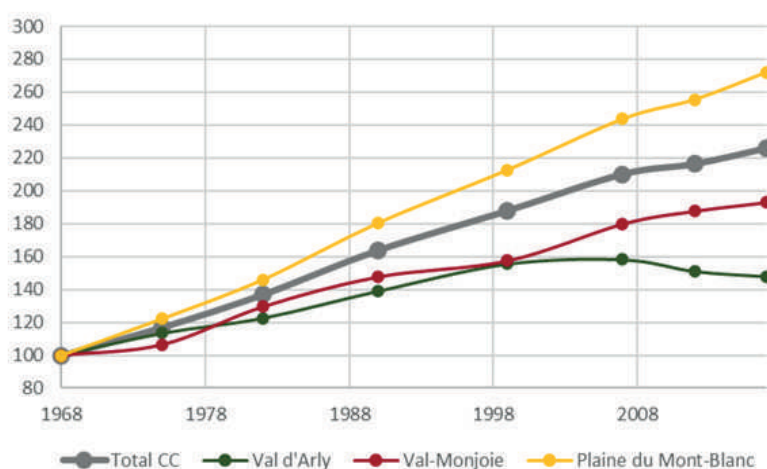


Figure 13 : Evolution du nombre de ménages depuis 1968 -Base 100 : 1968 (Source : Insee, 2020)

1.2.2- Des ménages plus petits entre vieillissement de la population et décohabitation

Des ménages plus petits

» Depuis 1968, le territoire est témoin du phénomène de « desserrement des ménages », observable sur tout le territoire métropolitain. Pour une même population, le nombre de ménage augmente rapidement, en lien avec l'évolution des modes de vie (décohabitation générationnelle, divorces, familles recomposées, mariages tardifs...) et le vieillissement des ménages.

» Dès 1968, les communes touristiques (Megève, Praz-sur-Arly, Saint-Gervais-les-Bains) ont entamé leur transition démographique : les résidences touristiques et le prix du foncier avaient déjà amené certaines familles à préférer les communes de la Plaine. La taille moyenne de leurs ménages étaient ainsi plus faibles, tendance observée sur la vallée de Chamonix.

» D'autres communes, au contraire, se caractérisaient historiquement par un profil très familial : Cordon, Domancy ou Combloux disposaient ainsi en 1968 d'une taille moyenne des ménages très supérieure aux moyennes intercommunales ou départementales.

» Les tendances des communes de la Plaine se rapprochent des tendances de la Vallée de l'Arve

» En 50 ans, sur le Pays du Mont-Blanc, la taille moyenne des ménages a diminué à un rythme supérieur à celui observé dans les territoires de comparaison, perdant 1,03 points contre 0,93 pour le reste de la vallée de l'Arve et 0,99 pour le reste du département.

» C'est dans les communes de la Plaine du Mont-Blanc que ce phénomène est le plus prononcé, notamment sur Passy et Sallanches, du fait de l'évolution des profils des ménages, et notamment des personnes seules ou des couples sans enfants.

» Seule Megève est passée sous la barre des 2 personnes par ménage : les personnes seules représentent 41 % des ménages.

» Les communes de Cordon, Domancy et Combloux possèdent toujours une taille moyenne des ménages parmi la plus élevée avec des profils plus familiaux.

	Taille moyenne des ménages en 2017	Taille moyenne des ménages en 2007	Taille moyenne des ménages en 1968
Combloux	2,31	2,48	3,54
Les Contamines-Montjoie	2,01	2,27	3,13
Cordon	2,16	2,36	3,74
Demi-Quartier	2,21	2,38	3,20
Domancy	2,42	2,63	3,71
Megève	1,99	2,14	2,93
Passy	2,25	2,47	3,30
Praz-sur-Arly	2,08	2,24	2,88
Saint-Gervais-les-Bains	2,07	2,24	3,02
Sallanches	2,06	2,19	3,14
Plaine du Mont-Blanc	2,15	2,32	3,26
Val d'Arly	2,12	2,26	3,02
Val Montjoie	2,06	2,25	3,03
CC Pays du Mont-Blanc	2,13	2,29	3,16
CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc	2,12	2,19	3,01
Arve-Faucigny-Mont-Blanc hors Mont-Blanc	2,35	2,49	3,28
Haute-Savoie hors Arve-Faucigny-Mont-Blanc	2,22	2,31	3,21

Tableau 8 : Taille moyenne des ménages (source : Insee, 2017)



	Personnes seules		Couples sans enfants		Couples avec enfant(s)		Familles monoparentales	
	2017	2007	2017	2007	2017	2007	2017	2007
Combloux	29,1%	25,0%	32,4%	28,4%	32,4%	37,3%	4,5%	6,4%
Les Contamines-Montjoie	38,4%	34,4%	3,13	26,0%	20,5%	30,5%	8,9%	6,9%
Cordon	31,3%	26,0%	20,5%	24,8%	25,3%	33,3%	5,5%	8,6%
Demi-Quartier	34,1%	28,6%	35,2%	35,2%	27,8%	32,4%	8,6%	5,6%
Domancy	5,5%	8,6%	3,71	29,4%	36,0%	40,6%	6,2%	6,5%
Megève	30,1%	25,0%	33,4%	26,4%	20,3%	25 %	9,5%	9,7%
Passy	23,6%	20,0%	33,1%	26,6%	28,4%	35,2%	8,7%	8,6%
Praz-sur-Arly	40,9%	36,9%	27,4%	27,3%	23,7%	28 %	4,4%	9,3%
Saint-Gervais-les-Bains	32,1%	26,8%	29,5%	26,8%	24,4%	29,7%	7,9%	6,9%
Sallanches	37,7%	34,0%	29,8%	24,6%	23,5%	27,2%	9,6%	7,7%
Plaine du Mont-Blanc	38,9%	34,5%	26,3%	25,6%	26,0%	30,9%	8,9%	8,0%
Val d'Arly	40,3%	37,6%	25,4%	28,0%	25,0%	29,1%	7,2%	8,4%
Val Montjoie	36,2%	32,6%	27,6%	26,7%	23,7%	29,9%	8,1%	6,9%
CC Pays du Mont-Blanc	35,9%	32,3%	29,9%	26,2%	25,5%	30,4%	8,5%	7,9%
CC de la Vallée de Chamoin-Mont-Blanc	38,8%	34,5%	27,2%	25,0%	25,3%	27,2%	9,1%	8,8%
Arve-Faucigny-Mont-Blanc hors Mont-Blanc	36,6%	32,9%	27,9%	26,1%	32,0%	36,3%	9,7%	8,0%
Haute-Savoie hors Arve-Faucigny-Mont-Blanc	37,2%	35,8%	25,5%	26,7%	28,1%	30,8%	9,1%	8,1%

Tableau 9 : Composition des ménages en 2007 et 2017 (source : Insee, 2021)

» La part des personnes seules parmi les ménages n'a cessé de progresser depuis 50 ans, passant de 32,9 % des ménages en 2007 à 36,6% en 2017. Elle peut être révélatrice de deux phénomènes : l'arrivée de jeunes actifs ou d'étudiants, principalement sur Sallanches, mais qui reste minoritaire, et le vieillissement de la population. En effet, ce sont principalement les personnes les plus âgées qui vivent seules sur le territoire : 47,7 % des plus de 80 ans et 30,6% des personnes de 65 à 79 ans, phénomène particulièrement marqué dans les Vallées.

» C'est à Megève et à Sallanches que l'on compte proportionnellement le plus de personnes vivant seules.

» La part des couples sans enfants a, elle-aussi, légèrement progressé ces dix dernières années. Ils représentaient 46% des familles en 2007 et en représentent 51 % en 2017, devenant de fait majoritaire. Le vieillissement des ménages, associé aux départs des enfants pour les études accentue ce phénomène particulièrement marqué sur Domancy, Cordon et Combloux qui accueillent historiquement des familles sur le territoire.

» En-dehors du Val-d'Arly où l'accès au logement pour une personne seule avec enfants à charge est particulièrement

compliqué, la part des familles monoparentales parmi les ménages est en forte augmentation entre 2007 et 2017, même si ce taux reste inférieur aux tendances départementales.

» Les couples avec enfants sont les seuls ménages en recul sur la période 2007-2017 du fait de l'évolution des modes de vie et du vieillissement de la population. La taille des familles a d'ailleurs tendance à diminuer avec une part réduite de grandes familles (les familles de 3 enfants et plus sont passées de 8 % des familles en 2007 à 6 % en 2017).



2- Des publics spécifiques à prendre en compte

Schéma Départemental de l'Habitat de Haute-Savoie 2020-2030

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

- > Recenser et mobiliser le potentiel foncier appartenant au Département ou le potentiel bâti à réhabiliter en logement social
- > Réserver et/ou acquérir des logements destinés aux publics prioritaires du Schéma
- > Améliorer la mobilisation du contingent départemental
- > Affirmer les priorités du Département pour son contingent

Action 5 – Agir pour le logement des publics prioritaires du Département

- > Définir les publics prioritaires du Département
- > Veiller à la prise en compte des besoins en logement des publics prioritaires

Le département de Haute-Savoie identifie comme « prioritaires » les publics suivants :

- les ménages précaires (relevant du Plan Départemental d'Accueil, de Logement et d'Hébergement des Publics Défavorisés (PDALHPD) et du parc social, notamment les publics reconnus DALO)
- les personnes âgées
- les personnes en situation de handicap
- les femmes victimes de violence et leurs enfants
- les jeunes sortant de l'aide à l'enfance

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage demande aussi la prise en compte des besoins de séjours et de sédentarisation des Gens du Voyage.

Enfin, le caractère fortement touristique de l'économie de la CCPMB pose la question spécifique du logement des travailleurs saisonniers.

Plan départemental pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (2021-2025)

En cours d'élaboration

2.1- Des publics précaires concentrés

2.1.1- Une demande concentrée sur les pôles urbains mais qui concernent l'ensemble du territoire

Une réponse encore limitée pour les publics cibles

» La loi Egalité Citoyenneté de 2018 a arrêté la liste des publics dits « prioritaires » pour l'accès au logement social, cela concerne les personnes :

- ayant bénéficié d'une décision favorable au titre du Droit au logement (DALO) ;
- en situation de handicap ;
- sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
- mal logées ou défavorisées et rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existences ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés sociales ;
- hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- reprenant une activité après une période de chômage longue durée ;
- exposées à des situations d'habitat indigne ;
- mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité, justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou la partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcée. Ces situations sont attestées par décision du juge ou par ordonnance de protection délivrée par le juge

des affaires familiales ;

- victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords ;
- engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ;
- victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme ;
- ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- menacées d'expulsion sans relogement

» Sur le territoire, ces profils ont concerné environ 64 % des demandes et un peu moins de la moitié des attributions. Deux types de demandes sont particulièrement tendues : la réponse aux victimes de violence intrafamiliale et les personnes en situation de perte d'autonomie ou de handicap. Sur le premier public, la plupart des communes mobilisent des logements communaux ou des chambres d'hôtels pour répondre aux situations d'urgence.

» En 2020, 5 ménages reconnus prioritaires DALO ont été enregistrés sur le territoire (4 en 2018, 6 en 2019), un nombre

Motifs de demande	Demandes au 31/12/20	Attributions 2020	Ratio demandes/attribution
DALO	5	5	1
Santé (handicap ou autres)	83	7	11,8
Mal logées	504	84	6
Victimes de violences	10	1	10
Autres	330	108	3,1

Tableau 10 : Analyse de la prise en compte des demandes liés à un public cible du logement social (source : SNE, 2020)

» Les autres motifs de demandant sont principalement liés soit à une situation de recomposition familiale (divorce, dé-cohabitation générationnelle, mise en couple) ou à une relocalisation (rapprochement familial, du travail...).

» La loi Egalité Citoyenneté fixe également une obligation de 25 % d'attribution minimum aux ménages du 1er quartile de revenus. En 2020, ces profils représentent environ 21 % des demandes pour un peu plus de 20 % des attributions, un chiffre en progression (18,2 % en 2019 et 20,6 % en 2018).

2.1.2- Une offre en hébergement qui se structure

L'hébergement d'urgence

» L'hébergement d'urgence concerne les besoins d'hébergement des publics sans logements, en précarité, recensés sur le territoire.

» 2 structures cohabitent sur le territoire : l'accueil Jules Ferry qui propose 6 places, dans une école appartenant à la commune de Sallanches, durant la période hivernale (du mois de novembre au mois d'avril) et les Hôpitaux du Mont-Blanc qui proposent 2 places supplémentaires à Sallanches. Les communes de plus de 3500 habitants apportent chaque hiver des solutions aux situations rencontrées

» L'accueil Jules Ferry est précaire puisque les locaux sont peu adaptés à l'évolution de la demande (de 400 nuitées en 2005 à 770 en 2008 et de plus en plus de femmes et de familles) mais qu'aucune solution de remplacement n'est aujourd'hui stabilisée. Le PLH1 avait ciblé ce déménagement comme un enjeu d'accompagnement prioritaire et d'anciens logements de la gare de Sallanches avaient été envisagés. Une étude a été lancée mais sans suite pour le moment.

» Les CCAS des communes peuvent répondre aux demandes émises au 115 par la mobilisation de nuits d'hôtels au besoin.

» Toutes les communes disposent d'appartements pour répondre aux situations d'urgence ponctuelle (sinistres, séparations...).



Les logements de stabilisation

- » La commune de Sallanches accueille un centre d'hébergement et de stabilisation (6 logements pour 10 places) permettant aux publics précarisés en début de parcours d'insertion un accueil temporaire le temps de consolider leur situation (3 mois).
- » En fonction des situations, les publics sont ensuite orientés soit vers un foyer-logement de type résidence sociale, soit vers le logement autonome.

L'hébergement temporaire

- » En 2010, une résidence sociale, Les Pouretelles, a été inaugurée à Passy, proposant 6 logements (T1, T1 bis et T) à destination des publics précaires (jeunes en formation, salariés en mobilité professionnelles, personnes isolées, petites familles monoparentales).
- » L'offre est aujourd'hui jugée comme insuffisante, la réponse aux besoins étant en partie assurée par les collectivités voisines, notamment pour les familles. Le PLH1 avait envisagé d'étudier la possibilité de compléter l'offre existante mais les réflexions n'ont pas abouti à l'échelle intercommunale. Des situations d'hébergement précaire sont de plus en plus souvent repérées dans les communes.



RETOUR SUR LE PLH1

Action 8 – Pérenniser les solutions d'hébergement d'urgence, développer les solutions d'hébergement temporaires

La structure d'accueil Jules Ferry propose 6 places d'accueil d'urgence pour des publics précarisés, un service limité à la nuitée durant les mois d'hiver sur la commune de Sallanches. Jugé prioritaire par les élus de la CCPMB, le PLH1 prévoyait d'accompagner la restructuration de cette offre. Une étude sur la possibilité de créer un accueil dans les anciens logements de la gare de Sallanches a été lancée mais sans aboutir à ce jour.

Mise en Œuvre :



Enjeux du PLH2 : Concrétiser la mise en place d'une solution pérenne d'hébergement temporaire

2.2- Une perte d'autonomie croissante liée au vieillissement de la population

Schéma Départemental de l'autonomie (2019-2023)

- > Développer des formes diversifiées d'accueil et d'accompagnement, notamment séquentielles
- > Développer l'Habitat inclusif

2.2.1- Un vieillissement amorcé de la population

_ Un nombre de personnes de plus de 75 ans en forte croissance

- » Plus d'un quart de la population a plus de 60 ans en 2017, soit 6 points de plus qu'en 2007. Leur poids est supérieur aux territoires de comparaison et leur augmentation a été plus rapide.
- » Près de 4150 personnes ont plus de 75 ans sur le territoire, soit un peu moins de 10 % de la population. Ils n'étaient que 3 250 en 2007.
- » Megève est la commune au profil démographique le plus âgé : 36 % de la population a plus de 60 ans, 17 % plus de 75 ans.
- » Les personnes de plus de 75 ans sont très majoritairement des propriétaires-occupants (78 %). 64% d'entre elles vivent seules. Il existe un fort enjeu de maintien à domicile pour ces personnes parfois isolées. A noter que cette tranche d'âge est moins concernée par la pauvreté sur le territoire (7,4 % contre 8,5 % de l'ensemble des classes d'âge).

	Part des plus de 60 ans en 2007	Part des plus de 60 ans en 2017	Part des plus de 75 ans en 2007	Part des plus de 75 ans en 2017	Evolution 2007-2017 des plus de 75 ans
Combloux	17%	23%	5%	8%	+ 43%
Les Contamines-Montjoie	23%	32%	6%	10%	+ 46%
Cordon	21%	27%	7%	8%	+ 5%
Demi-Quartier	20%	29%	4%	9%	+ 79%
Domancy	17%	23%	5%	6%	+ 39%
Megève	28%	36%	12%	16%	+ 10%
Passy	19%	25%	7%	9%	+ 23%
Praz-sur-Arly	16%	27%	5%	8%	+ 63%
Saint-Gervais-les-Bains	22%	26%	8%	10%	+ 23%
Sallanches	19%	25%	7%	9%	+ 35%
Plaine du Mont-Blanc	19%	25%	7%	9%	+ 29%
Val d'Arly	22%	30%	8%	11%	+ 25%
Val Montjoie	22%	27%	8%	10%	+ 26%
CC Pays du Mont-Blanc	20%	26%	7%	9%	+ 28%
CC de la Vallée de Chamouni-Mont-Blanc	19%	25%	7%	8%	+ 20%
Arve-Faucigny-Mont-Blanc hors Mont-Blanc	16%	20%	5%	7%	+ 34%
Haute-Savoie hors Arve-Faucigny-Mont-Blanc	19%	22%	7%	8%	+ 31%

Tableau 11 : Evolution de la part et du nombre de personnes âgées (Source : Insee, 2017)



Des prévisions à la hausse

» La CCPMB ne s'inscrit pas dans la dynamique démographique de Haute-Savoie. Cela se traduit aussi dans l'évolution du profil d'âge des habitants.

» Le nombre de personnes de plus de 75 ans devraient augmenter rapidement dans les 10 prochaines années.

» Contrairement aux autres territoires, les tranches d'âges en-dessous de 60 ans devraient stagner sur cette période dans la vallée de l'Arve. Ainsi, même si l'augmentation est moins rapide en valeur, le poids dans la société des personnes âgées devrait s'affirmer davantage.

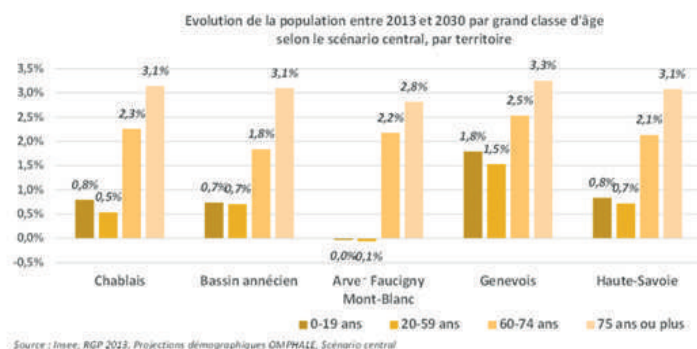


Figure 14 : Evolution de la population entre 2013 et 2030 par classe d'âge (Source : Insee, modèle OMPHALE)

2.2.2- Un parcours résidentiel à réinventer pour favoriser le maintien à domicile

L'adaptation des logements pour répondre à la perte d'autonomie et au handicap

» La CCPMB s'est appuyée sur les démarches lancées par le Conseil Départemental et les Caisses de Retraite.

» C'est un enjeu majeur pour permettre le maintien à domicile le plus longtemps possible face à la saturation locale de l'hébergement spécifique. C'est aussi un des axes stratégiques du Schéma Départemental de l'Autonomie qui souhaite développer davantage l'habitat inclusif.

Les offres spécifiques proposées sur le territoire

» Le territoire propose 336 places en hébergement en structures spécifiques pour personnes âgées dépendantes. Le taux d'équipement est inférieur à la moyenne départementale et l'ancien Schéma Gériatologique identifiait déjà en 2012 des besoins importants sur le territoire.

» 128 places en foyer-logements viennent proposer une solution intermédiaire pour les personnes âgées en perte d'autonomie.

		Capacité (places)	Hébergement temporaire	Accueil de Jour	Commune	Statut
Foyer-Logement	Le Passy Flore	75	2	0	Passy	Public
	Foyer du Mont-Blanc	68			Sallanches	Privé / Associatif
EHPAD	Le Val Montjoie	24	1	6	Saint-Gervais-les-Bains	Privé / Associatif
	Les Myrtilles	103			Passy	Privé
	Les Monts Argentières	65	5	2	Megève	Public
	Le Val d'Arve	24			Sallanches	Privé / Associatif
	Les Airelles	80	5	2	Sallanches	Public
Unités de Soins Longue Durée	Le Val d'Arve	40			Sallanches	Privé / Fondation

Tableau 12 : Capacités d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou en perte d'autonomie

L'accueil des personnes handicapées

» En parallèle, le territoire propose 110 places réparties dans 5 structures d'accueil et d'hébergement spécifiques pour les personnes handicapées mentales.

	Association	Etablissement	Capacité d'accueil	
Sallanches	APEI Pays du Mont-Blanc	Foyer de vie Les Fiz	16	Adultes
	APEI Pays du Mont-Blanc	Foyer d'hébergement	20	Adultes
	APEI Pays du Mont-Blanc	Foyer d'hébergement du Mont-Joly	29	Adultes
	Ordre de Malte	Maison Guelpa-Longo	20	Adultes autistes
Passy	APEI Pays du Mont-Blanc	IME Le Clos Fleuri	25	Enfants

Tableau 13 : Capacités d'hébergement pour personnes en situation de handicap



RETOUR SUR LE PLH1

Action 7- Favoriser l'adaptation des logements au vieillissement des ménages

La thématique, jugée comme non-prioritaire par les communes qui n'ont pas recensé de forte demande sur ce sujet, n'a pas permis de mettre en place des actions concrètes d'adaptation du parc de logement.

Les communes soulignent le peu de demandes de la part de leurs administrés entre solidarité intergénérationnelle et moyens souvent importants des ménages âgés. Dans les vallées, elles constatent principalement un départ des ménages vers Sallanches au besoin ou un départ directement vers des unités médicalisées.

Plusieurs communes se dotent néanmoins de projets pour personnes âgées autonomes et intergénérationnelles, notamment sur Sallanches.

Mise en Œuvre :



Enjeux du PLH2 : Accompagner l'adaptation des logements en faveur du maintien à domicile des seniors autonomes



2.3- Des jeunes qui peinent à entrer sur le marché sur logement

2.3.1- Une demande forte de la part des jeunes sur le territoire

Des jeunes aux revenus limités

» Environ 3 % des plus de 18 ans sont encore scolarisés (34,2 % des 18-24 ans). L'offre en formation supérieure sur le territoire s'organise principalement sur Sallanches autour du CFA et BTS du Campus Sup Sallanches mais aussi à l'échelle du territoire par l'offre de stages ou de contrats d'apprentissage. En 2017, les apprentissages et stages conventionnés représentaient un peu moins de 2 % des contrats de travail pour environ 400 élèves. Aujourd'hui, aucune offre spécifique de logement n'existe pour ces jeunes sur le territoire, ils se retrouvent donc pour la plupart soit chez leurs parents, soit dans le parc locatif privé.

» Le taux de pauvreté des moins de 30 ans sur la CCPMB est de 11 % (contre 8,5 % pour l'ensemble de la population et 12 % à l'échelle du Département). Le taux de pauvreté est dégressif au fur et à mesure que la tranche d'âge du référent fiscal augmente.

Taux en %	Ensemble	Moins de 30 ans	De 30 à 39 ans	De 40 à 49 ans	De 50 à 59 ans	De 60 à 74 ans	75 ans et plus
CCPMB	8,5	11,0	9,5	8,9	8,1	7,3	7,4
Haute-Savoie	8,9	12,0	9,5	9,6	8,5	7,5	7,1

Tableau 14 : Taux de pauvreté par tranche d'âge fiscal en 2018 (source : Insee)

De jeunes ménages qui ont du mal à démarrer leur parcours résidentiel

» L'offre locative concerne essentiellement des publics jeunes : 41 % des occupants ont moins de 40 ans alors qu'il représente environ 23 % des ménages. Les moins de 40 ans représentent d'ailleurs 54 % des locations meublées sur le territoire, plus adaptées aux séjours courts liés au travail saisonnier, aux contrats courts et aux stages.

» La demande en logement social révèle aussi la difficulté des jeunes à débiter leur parcours résidentiel sur le territoire : les demandes portées par un demandeur de moins de 40 ans représentent 41 % des demandes alors que ces ménages ne représentent que 23 % de la population de la CCPMB. Inversement, les personnes de plus de 65 ans sont beaucoup moins représentées dans les demandeurs que dans la population locale.

2.3.2- Une absence d'offres dédiées

» Aujourd'hui, les solutions d'urgence permettent d'accueillir de façon temporaires (quelques jours) les jeunes arrivant sur le territoire pour débiter une mission ou un stage. En-dehors de cette offre, c'est le parc locatif privé qui vient répondre aux besoins de ces jeunes actifs.

2.4- La réponse aux travailleurs saisonniers

2.4.1- Un cadre réglementaire renforcé en Montagne en faveur des saisonniers

» La loi Montagne II adoptée le 28 décembre 2016 prend des dispositions sur les questions relatives à l'accueil des travailleurs saisonniers sur les territoires de montagne. Sur le territoire de la CCPMB, les communes de Combloux, Contamines-Montjoie, Cordon, Megève, Passy, Praz-sur-Arly, Saint Gervais-les-Bains et Sallanches sont classées comme « communes touristiques » et sont donc directement concernées par certaines de ces dispositions. Elles doivent notamment passer une convention avec l'Etat pour le logement des saisonniers. Une étude a été commandée par le Département à Action Logement pour assister les communes dans l'évaluation des besoins et la proposition d'outils en réponse. La convention doit inclure un diagnostic des besoins en logement des travailleurs saisonniers sur la commune, les objectifs fixés pour répondre à ces besoins et les moyens d'action à mettre en œuvre pour les atteindre dans un délai de trois ans à compter de sa signature.

» 8 communes sont concernées par ces conventions : 5 ont signé une convention avec l'Etat (Megève, Cordon et Passy, Saint Gervais-les-Bains, Les Contamines-Montjoie) et 3 sont toujours en attente (Combloux, Praz-sur-Arly et Sallanches).

» Pour faire face au défi du logement des travailleurs saisonniers, la loi Montagne II autorise également les bailleurs sociaux à prendre bail des logements vacants meublés pour les donner en sous location à des travailleurs saisonniers (loi du 28 12 16 art 47 2 CCH L 444 10 à L 444 14). La loi habilite le personnel territorial pour l'exercice de certaines missions des organismes d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Ainsi, « les agents d'une collectivité territoriale peuvent, en vue de loger les travailleurs saisonniers, être habilités par les organismes d'intermédiation locative et de gestion locative sociale ».

» Enfin, la loi Montagne II permet d'imposer la création de logements destinés aux saisonniers dans les nouvelles opérations.

2.4.2- Des communes touristiques aux besoins identifiés

Les besoins des saisonniers : des situations variées

» On retrouve des saisonniers parmi l'ensemble des secteurs d'emplois : les indépendants (moniteurs, guides, professions libérales...), les salariés de la fonction publique (police, santé...) ainsi que les salariés du privé. Dans les stations de ski, le principal pôle d'emploi demeure le privé qui pose les principales problématiques en matière de logement saisonnier du fait d'une part non-négligeable de salariés venus de l'extérieur du territoire.

» Malgré des stratégies pour développer des activités pour le tourisme « 4 saisons », les effectifs saisonniers sont plus élevés l'hiver, au moment où la pression sur le parc de logement est la plus importante (taux de remplissage, prix...).

» L'essentiel des emplois touristiques des stations du Mont-Blanc sont liées au tertiaire, avec une forte proportion de services et commerces, témoignant d'un segment de touristes avec d'importants moyens financiers. Les saisonniers interviennent dans des domaines différents : ils sont davantage présents sur les remontées mécaniques dans les petites stations (54 % à Combloux, 43 % aux Contamines-Montjoie contre 23 % en moyenne sur les Massifs) mais sur l'hôtellerie/restauration en règle générale (50 % des saisonniers, 65 % à Megève).

» Les communes touristiques de la CCPMB (Saint-Gervais-les-Bains, Combloux, Les Contamines-Montjoie, Megève, Praz-sur-Arly et Cordon) se distinguent des autres massifs par une forte proportion d'emplois permanents dans le tourisme : 55% (contre 35 % dans les Portes du Soleil, 39 % sur Grand Massif ou 46 % sur les Aravis). Ces saisonniers pluriactifs parfois, résident sur le territoire et font partie du contingent de la population éligible au logement social.

» Cependant, les saisonniers sont davantage extérieurs à la station que sur les autres massifs : 58 % d'entre eux viennent d'un autre territoire contre 46 % sur les Aravis, 39 % sur Grand Massif ou 35 % sur les Portes du Soleil. Mais, ces saisonniers ne viennent pas forcément de très loin : le pôle de Sallanches joue un rôle pivot pour l'accueil / l'habitat des saisonniers de la CCPMB. Cette proximité permet de fidéliser les salariés.

» Au final, l'étude d'Action Logement recense 1726 saisonniers extérieurs au territoire dont 1331 (77 %) logés en locatif, dans une situation fragile.



Le logement des saisonniers, entre prise en charge par les entreprises et solutions privées

» 23 % des saisonniers extérieurs sont logés par leur employeurs (prise en charge du loyer et charges ou mise à disposition d'un local). Les PLU des stations prévoient désormais la création de logements dédiés aux saisonniers pour tout développement des équipements touristiques (hôtels, campings...).

» En-dehors des principaux employeurs qui investissent dans le logement saisonnier, les saisonniers des petites structures (commerces indépendants, restaurants...) doivent se loger par leurs propres moyens.

» La problématique de logements se durcit du fait de l'augmentation de la part de saisonniers extérieurs en lien avec le manque de main d'œuvre locale, la concurrence avec le marché touristique en haute saison...

» L'étude Action Logement de 2018 établit un besoin théorique de 719 logements pour les saisonniers dont 166 à produire de façon urgente. Le projet de 120 places sur Megève répond aux trois-quarts de ces besoins urgents mais aucun autre projet ne semble émerger. La disponibilité et le coût du foncier sont très problématiques sur le territoire pour porter ce type de projets.

	Saisonniers extérieurs	Dont logés en locatif	Besoins théoriques	Besoins urgents	Projets
Saint-Gervais-Les-Bains	212	175	95	22	0
Combloux	123	123	66	15	0
Les Contamines-Montjoie	112	102	55	13	0
Megève	1 214	878	474	109	120
Praz-sur-Arly	65	53	29	7	0
Val d'Arly	1 402	1 054	569	131	120
Val Montjoie	324	277	150	35	0
CC Pays du Mont-Blanc	1 726	1 331	719	166	120

Tableau 15 : Besoins en logements pour les saisonniers (Source : Action Logement, Le logement des saisonniers en Haute-Savoie, 2018)



RETOUR SUR LE PLH1

Action 6 – Mobiliser le potentiel de logements touristiques déqualifiés/vacants en faveur du logement pour actifs saisonniers/permanents

Plusieurs actions communales ont été lancées sans vision partagée, ce qui a posé le problème des moyens à mettre en place. L'outil identifié avec l'ANAH s'est avéré peu pertinent sur le territoire. Ainsi, le PLH1 a été le temps des expérimentations mais n'a pas permis à ce stade de développer une politique harmonisée et de répondre aux enjeux identifiés.

Sur Les Contamines-Montjoie, une expérimentation d'intermédiation locative auprès des propriétaires de résidences secondaires a permis de loger 5 saisonniers.

Plusieurs communes se sont dotées d'aires de stationnement pour les saisonniers en camions.

Mise en Œuvre :



Enjeux du PLH2 : Accompagner les expérimentations communales et impliquer davantage les employeurs dans les démarches engagées.

2.5- Des réponses proposées pour les Gens du Voyage

Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage de Haute-Savoie (SDAHGV) 2019-2025

(Financement solidaire de la CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc)

Accompagnement à la sédentarisation :

Obligation en nombre de places de terrains familiaux locatifs (TFL) : 14 (projet à identifier pour début 2022)

Besoins identifiés dans le SDAGV 2012-2018 : 10 (non-réalisées)

Aires permanentes d'accueil :

Obligation d'extension de l'aire d'accueil à priori de Passy de 10 places supplémentaires, ouverture à l'année

Aires de grand passage :

Contribution financière à la mise en place d'une aire de grand passage située hors du territoire

Les aires permanentes d'accueil

» Les aires permanentes d'accueil sont destinées au séjour d'itinérants pour des durées pouvant aller jusqu'à 5 mois et devant permettre la scolarisation des enfants. Elles ont généralement une capacité entre 5 et 60 places.

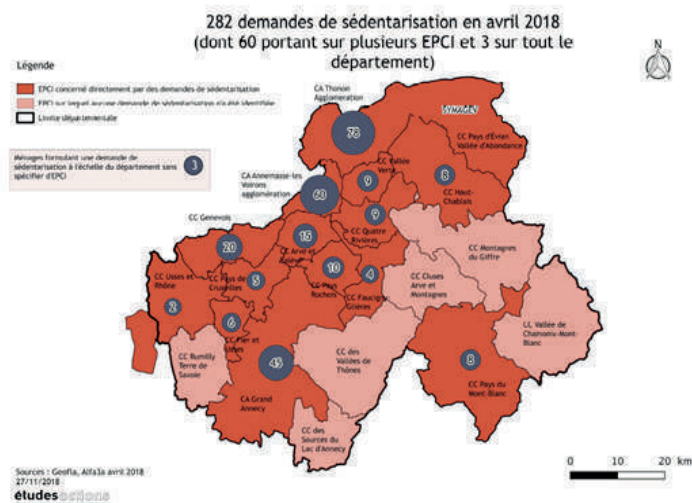
» Deux aires d'accueil existent sur le territoire : l'une à Passy (20 places) et la seconde à Sallanches (20 places). Lors de la révision du SDAHGV, il a été constaté une suroccupation de l'aire de Passy qui conduisait à des conflits d'usage des abords de l'aire du fait du stationnement de véhicules en-dehors du site dédié. Le SDAHGV demande donc à adapter à priori l'aire de Passy aux besoins identifiés en augmentant la capacité l'aire de 10 places de stationnement.

» Les aires d'accueil de la CCPMB répondent aux besoins de l'ensemble du Pays du Mont-Blanc (incluant la CC de la Vallée de Chamonix-Mont Blanc). Ainsi, dans une perspective de solidarité territoriale, la CC de la Vallée de Chamonix Mont Blanc doit, selon le SDAHGV, participer au financement de cet agrandissement.

La sédentarisation des Gens du Voyage

» La sédentarisation des Gens du Voyage peut se faire de deux façons : l'installation sur des terrains familiaux (installation prolongée de résidences mobiles sur un terrain, le plus souvent en locatif) ou dans de l'habitat adapté et/ou locatif social (permettant notamment le stationnement d'une caravane).

» Sur le territoire, 8 ménages ont été enregistrés comme cherchant des solutions de sédentarisation. Une démarche a été engagée sur Passy pour créer des terrains familiaux. Une situation a été régulée.



Carte 8 : Demandes de sédentarisation enregistrées en 2018 (Source : SDAGV 2019-2025)



Action 8 – Pérenniser les solutions d'hébergement d'urgence, développer les solutions d'hébergement temporaires

8 familles en cours de sédentarisation à Passy ont été identifiées et accompagnées dans leur projet. La CCPMB a validé la faisabilité technique et financière du projet suite à la réalisation d'une étude pré-opérationnelle qui doit être finalisée dans l'année. Cela correspond aux objectifs fixés par le SDAHGV de Haute-Savoie.

En 2016, le nécessaire a été fait pour organiser et ouvrir une aire temporaire de grand passage durant l'été.

Concernant les aires d'accueil, la gestion en a été améliorée durant le temps du PLH1 avec le recrutement d'une personne supplémentaire et un système de prépaiement (développé par la société ATYS concept) a été mis en place pour fluidifier l'usage des aires. Les travaux d'agrandissement sont prévus.

Mise en Œuvre :



Enjeux du PLH2 : Concrétiser les actions engagées dans le PLH1 en cohérence avec les attendus du SDAGV 2019-2025



C Une offre de logements qui témoigne d'un parc tendu

1- Un parc de logements dominé par les résidences secondaires

1.1- Un parc de logement qui a pratiquement quadruplé en 50 ans

1.1.1- Un parc en augmentation

Une croissance rapide dans les années 1980 qui s'est ralentie ces dernières années

» Le parc de logement de la CCPMB a été multiplié par 3,4 depuis 1968, avec une période de croissance appuyée dans les années 1970 à 1990 avec l'essor des stations de ski (x 2,5). Depuis les années 2000, cette croissance marque le pas face aux difficultés de mobiliser du foncier.

» Au contraire, le reste de la Haute-Savoie (hors vallée de l'Arve) a connu une croissance rapide de son parc de logement ces 20 dernières années, avec un effet de rattrapage, pour répondre à la forte demande liée à la dynamique économique favorable.

	Logements en 2017	Logements en 2012	Logements en 2007	Logements en 1968
Combloux	3363	3161	3108	704
Les Contamines-Montjoie	3485	3420	3255	630
Cordon	1242	1223	1126	277
Demi-Quartier	1715	1678	1600	211
Domancy	1031	921	801	332
Megève	9092	9362	9609	3103
Passy	5734	5247	5007	2886
Praz-sur-Arly	2842	2798	2587	393
Saint-Gervais-les-Bains	8815	8471	7815	2564
Sallanches	9651	8982	8351	2711
Plaine du Mont-Blanc	17 658	16 372	15 285	6 206
Val d'Arly	17 012	16 999	16 904	4 411
Val Montjoie	12 301	11 891	11 069	3 194
CC Pays du Mont-Blanc	46 971	45 262	43 259	13 811
CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc	19 579	19 019	18 122	6 356
Arve-Faucigny-Mont-Blanc hors Mont-Blanc	70 868	65 985	59 716	21 765
Haute-Savoie hors Arve-Faucigny-Mont-Blanc	370 811	337 152	303 952	110 800

Tableau 16 : Evolution du parc de logement total depuis 1968 (source : Insee, RGP2017)

Un parc relativement jeune et des efforts soutenus de réhabilitation du parc ancien

» Conséquence de cette forte croissance du parc, moins de 12 % du parc date d'avant 1945 et 24 % d'avant 1970 (contre respectivement 11 et 29 % pour le département).

» Marqueur du ralentissement de la production sur le territoire face à l'explosion sur le reste de la Haute-Savoie, les logements produits après 1991 représentent 30, 5% du parc intercommunal contre 39 % du parc départemental.

» En 2015, les logements potentiellement indignes représentent 254 logements soit 1,3 % du parc (légèrement inférieur aux tendances départementales autour de 1,4 %). 17 demandes de logement social liées à une situation d'habitat indignes ont été enregistrées en 2020, soit un peu moins de 2 % des demandes.

» Le territoire s'est fortement engagé dans l'amélioration du parc de logement, en lien direct avec le PPA et le PCAET, notamment en vue d'améliorer la qualité de l'air par la réduction des besoins en chauffage et le remplacement des installations les plus polluantes.

» Le territoire compte aussi des problématiques liées aux copropriétés anciennes avec des charges élevées et des coûts importants de leur rénovation énergétique. C'est notamment le cas sur Sallanches avec quelques quartiers bien identifiés en centre-ville et sur le quartier du Vouilloux. Le programme d'intérêt général (PIG) « Habiter Mieux » 2016-2021 a peu mobilisé les copropriétés malgré les forts enjeux.

Le secteur résidentiel, principal consommateur d'énergie sur le territoire

» Le secteur résidentiel est le principal poste d'émission de gaz à effet sur le territoire (environ 1/3 de la consommation de l'intercommunalité) devant le transport et le tertiaire, principalement du fait des modes de chauffage. C'est pourquoi la mise à niveau des systèmes de chauffage a été ciblée comme prioritaire dans le cadre du plan de protection de l'atmosphère (PPA) et du plan climat air énergie territorial (PCAET).

» En 2014, l'Insee identifiait l'électricité (41% des logements) et le fioul (33 % des logements) comme principaux modes de chauffage du territoire. Avec l'application du PPA et l'évolution de la réglementation en matière de chauffage, la part des produits pétroliers a baissé de façon constante au profit de solutions au gaz. L'électricité et le chauffage au bois (ENRt) ont conservé une part relativement constante dans la consommation depuis les années 2000. Il existe une forte différence entre les logements collectifs (majoritairement chauffés à l'électricité et au fioul) et les maisons individuelles (chauffées principalement par du fioul, du bois ou à l'électricité).

» La mise aux normes et le progrès technologique des systèmes de chauffage ont porté leurs effets sur le territoire : depuis 1990, la consommation d'énergie pour le résidentiel a augmenté de 20 % tandis que sa contribution aux émissions de GES a diminué de 12 %.

» Le PCAET estime le potentiel de réduction des consommations d'énergie du parc de logement du territoire à -63 % soit environ 429 GWh à horizon 2050 si l'ensemble du parc de logements fait l'objet d'une rénovation.

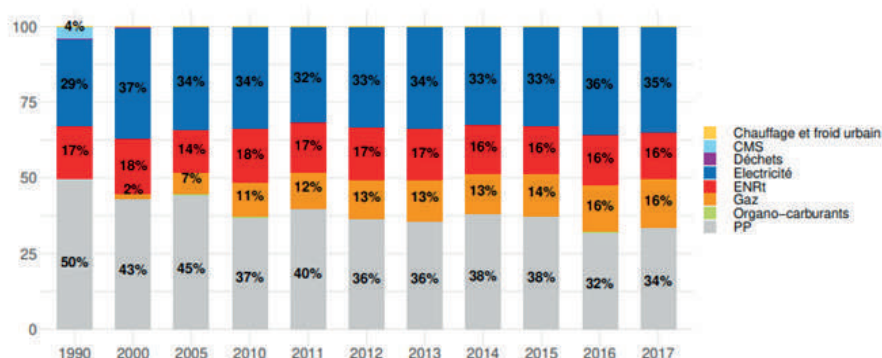


Figure 15: Origine de l'énergie consommée par le secteur résidentiel sur la CCPMB (source : ORCAE, 2020)

* POUR ALLER PLUS LOIN : PCAET de la CC Pays du Mont-Blanc, Diagnostic

RESIDENTIEL & TERTIAIRE	6e DEFI : RESIDENTIEL & TERTIAIRE	Action 13 – Massifier la rénovation énergétique
		Action 14 – Poursuivre et amplifier le « Fonds Air Bois »
		Action 15- Développer un « Fonds Air Gaz »

Les outils du PCAET :

Fiche action n° 3 : Accompagner l'amélioration de la performance énergétique des logements par le biais de la création d'une plateforme de rénovation énergétique> Promouvoir les ressources mobilité existantes

- > Guichet unique pour l'information et le conseil à tous les habitants sur la rénovation énergétique de leur logement
- > Animer un réseau des artisans
- > Mobiliser les partenaires financiers, notaires, syndic
- > Animations spécifiques (copropriétés, conversion des chauffages)
- > Communication
- > Aide financière directe aux rénovations



RETOUR SUR LE PLH1

Action 5- Renforcer la mobilisation des propriétaires en faveur de la maîtrise d'énergie

Jusqu'en 2011, l'OPAH mise en place avait permis la réhabilitation de 300 logements sur l'ensemble du Pays du Mont-Blanc à 14 communes. Avec l'adoption du PLH1, la CCPMB a souhaité s'engager, en droite ligne avec le PPA et le PCAET, dans l'amélioration de son parc de logement. Cette action est l'une des plus abouties du PLH1.

Outil 1 : Mise en place d'un PIG « Habiter Mieux »

En 2016, la CCPMB a adopté le programme Habiter Mieux pour la période 2016-2021 avec un objectif d'accompagner la rénovation du logement de 260 propriétaires occupants et de 60 propriétaires-bailleurs par l'appui technique et financier porté par la CCPMB et ses partenaires (Anah, Habiter Mieux et le Conseil Départemental) et animé par SOLIHA. L'action cible les logements de plus de 15 ans et en priorité les logements construits avant 1975 (date des premières normes thermiques).

Les aides proposées pour les propriétaires- occupants (en fonction du niveau de ressources vis-à-vis des plafonds ANAH et d'un gain énergétique d'au moins 25 %) :

- Aide aux travaux de l'ANAH, pour 50 ou 35 % du montant, plafonné à 20 000 € HT
- Aides financières aux ménages modestes (1 600€) et très modestes (2 000€) du programme Habiter Mieux
- Aides financières aux ménages modestes (2 000€) et très modestes (3 000€) du Conseil Départemental
- Aides aux travaux de la CCPMB, pour 20 % du montant, plafonné à 1 000 €

Les aides proposées pour les propriétaires-bailleurs (en fonction de l'importance des travaux engagés et sous réserve d'un conventionnement de 9 ans avec l'ANAH) :

- Aide aux travaux de l'ANAH, pour 25 ou 35 % du montant, plafonné en fonction de la superficie
- Prime éventuelle de l'ANAH si réduction du loyer plafonné à 150 €/m² (supprimé en zone C)
- Aide Solidarité Ecologique de l'ANAH de 1 500€ si gain énergétique supérieur à 35 % et à D
- Une prime du CD74 de 1 500€ à 4 500€ en fonction du type de loyer pratiqué

- Une prime du CD74 de 1 000€ pour la rénovation énergétique dans le cadre du programme Habiter Mieux
- Aides aux travaux de la CCPMB, pour 20 % du montant, plafonné à 1 000 €

	Objectifs	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total	%
Logements PO	260	13	57	23	60	37	190	73%
Dont indignes et très dégradés	20	0	0	0	1	0	1	5%
Dont travaux d'économies d'énergie	240	13	57	23	59	37	189	79%
Logements PB	60	0	0	5	3	4	12	20%
Dont indignes et très dégradés	20	0	0	5	0	0	5	25%
Dont travaux d'économies d'énergie	230	0	0	0	3	4	7	23%
Dont moyennement dégradés	10	0	0	0	0	0	0	0%
Total	320	13	57	28	63	41	202	63%

Tableau 17 : Bilan du PIG 2016-2020 (source : SOLIHA, 2020)

Au cours des 4 premières années, le PIG Habiter Mieux a permis de soutenir 202 projets d'amélioration de l'habitat, soit 82 % des objectifs fixés par la collectivité lors du lancement malgré une année 2020 marquée par la crise sanitaire qui montre une vraie dynamique engagée. Toutes les communes ont pu bénéficier de ces aides même si ce sont les communes de Sallanches et de Passy, du fait de leur taille qui ont concentré les principaux travaux. Cette action s'est poursuivie jusqu'en juillet 2021.

En moyenne, le gain énergétique a été de près de 34 % suite aux travaux et les aides ont permis de couvrir environ la moitié des montants des travaux. La CCPMB a ainsi participé à hauteur de 3 233 995 € TTC des travaux.

L'essentiel des aides se sont portées sur des propriétaires-occupants, principalement des ménages primo-accédants et des retraités. Les aides pour les propriétaires-bailleurs ont été peu incitatives en-dehors de Sallanches du fait du classement des autres communes pour le financement du logement social qui est peu intéressant pour les bailleurs privés.

Mise en Œuvre :



Enjeux du PLH2 : Adapter l'outil pour mieux accompagner les copropriétés et les propriétaires-bailleurs dans un contexte de refonte des aides à l'amélioration des logements.



Outil 2 : Mise en place de la plateforme de rénovation énergétique « Caserénov' »



En parallèle du PIG « Habiter Mieux », la CCPMB a lancé sa plateforme de rénovation énergétique pour accompagner l'ensemble des propriétaires dans leur démarche d'amélioration énergétique de l'habitat. Le dispositif est monté en puissance depuis 2019 :

- En 2019 (juin à décembre): 178 contacts dont 151 propriétaires-occupants, 8 résidents secondaires et 14 propriétaires-bailleurs pour 13 aides accordées par la CCPMB, 23 passeports thermiques ont été réalisés. Budget : 17 000€
 - En 2020 : 362 contacts dont 301 propriétaires-occupants, 28 résidents secondaires et 23 propriétaires-bailleurs pour 29 aides accordées par la CCPMB. 62 passeports thermiques ont été réalisés. Budget : 35 240€
 - En 2021 (janv-nov) : 736 contacts dont 602 propriétaires-occupants, 46 résidents secondaires et 49 propriétaires-bailleurs pour 52 aides accordées. Budget : 86 912 €
- FATF (Fonds Air Transition Fioul) : 60 dossiers. Budget 88 182 €
FAG (Fonds Air Gaz) : 5 dossiers. Budget : 4 000 € (CCPMB + Région)

Mise en Œuvre :



Enjeux du PLH2 : Accompagner la montée en puissance et la promotion de la plateforme de rénovation énergétique (action commune PLH/PCAET)

1.1.2- Un parc diversifié marqué par le collectif

» Le caractère de Montagne a fortement conditionné les formes de logements proposés sur le territoire : le collectif représente 68 % du parc de logement intercommunal contre moins de 60 % sur le reste du département.

» Dans les Vallées, ce sont les constructions liées à l'activité touristique qui ont conditionné la taille des logements : en effet, si le collectif domine largement dans le parc de logement, cette proportion rejoint les tendances départementales sur les résidences principales.

» Sur la Plaine du Mont-Blanc, on retrouve une tendance inverse, face à un environnement contraint et pour répondre à une pression démographique plus forte : le collectif est davantage dominant dans le parc de résidences principales (87 %).

» Les résidences principales sont de fait plus petites que les tendances départementales avec une part de petits logements (T1/T2) supérieure au détriment des grands logements (T4 et +). En moyenne, les appartements comptent 3,1 pièces et les maisons 4,8. Pour autant, seuls 3,7 % des logements sont considérés comme suroccupés contre 4,5 % à l'échelle départementale.

	Nombre de logements	Part du collectif	Part du collectif (RP)	Part des T1/T2 (RP)	Part des T3 (RP)	Part des T4 et + (RP)
Combloux	3 363	67%	44%	16%	22%	62%
Les Contamines-Montjoie	3 485	75%	40%	21%	20%	59%
Cordon	1 242	58%	45%	18%	24%	58%
Demi-Quartier	1 715	65%	48%	16%	23%	61%
Domancy	1 031	27%	26%	10%	15%	75%
Megève	9 092	74%	61%	21%	28%	51%
Passy	5 734	52%	49%	17%	21%	62%
Praz-sur-Arly	2 842	83%	63%	27%	25%	48%
Saint-Gervais-les-Bains	8 815	65%	57%	24%	25%	51%
Sallanches	9 651	72%	72%	26%	27%	47%
Plaine du Mont-Blanc	17 658	62%	87%	22%	24%	54%
Val d'Arly	17 012	73%	55%	20%	25%	55%
Val Montjoie	12 301	68%	54%	23%	24%	53%
CC Pays du Mont-Blanc	46 971	68%	76%	22%	24%	54%
CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc	19 579	66%	56%	23%	25%	52%
Arve-Faucigny-Mont-Blanc hors Mont-Blanc	70 868	55%	50 %	17%	23%	60%
Haute-Savoie hors Arve-Faucigny-Mont-Blanc	370 811	58 %	57 %	20%	23%	57%

Tableau 18 : Taille des logements (source : Insee 2017)



1.2- Un marché immobilier sous pression de la concurrence des résidences secondaires

1.2.1- L'activité touristique alimente le marché immobilier et le tend

Une part des résidences secondaires qui a doublé depuis 1968

» Le nombre de résidences secondaires a été multiplié pratiquement par 8 depuis 50 ans, avec l'explosion du tourisme de montagne et notamment la montée en puissance des stations de ski. Dans les années 1980, le nombre de résidences secondaires présentes a d'ailleurs dépassé le nombre de résidences principales sur le territoire.

» Les résidences secondaires restent très nettement minoritaires sur les communes de la Plaine du Mont-Blanc, dans des proportions inférieures à celles observées à l'échelle départementale.

» Au contraire, les résidences secondaires sont très majoritaires dans les Vallées (plus de 70 % des logements). Elles représentent même 82 % des logements dans les communes de Megève et des Contamines-Montjoie.

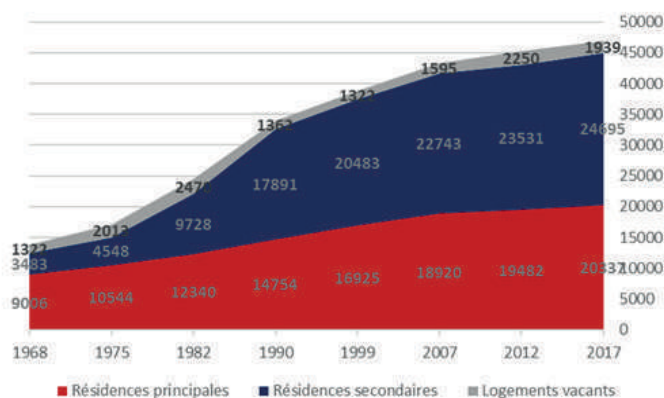


Figure 16 : Evolution du nombre de logements sur la CCPMB en fonction de leur usage (source : Insee, 2020)

	Résidences Secondaires en 2017		Résidences Secondaires en 2007		Résidences Secondaires en 1968	
	Nombre	Part du parc de logement	Nombre	Part du parc de logement	Nombre	Part du parc de logement
Combloux	2376	71%	2142	69%	332	47%
Les Contamines-Montjoie	2862	82%	2666	82%	344	55%
Cordon	778	63%	658	58%	117	42%
Demi-Quartier	1 249	73%	1 140	71%	23	11%
Domancy	83	8%	55	7%	19	6%
Megève	7 444	82%	7 683	80%	1 265	41%
Passy	677	12%	499	10%	194	7%
Praz-sur-Arly	2 137	75%	1 968	76%	174	44%
Saint-Gervais-les-Bains	5 906	67%	5 036	64%	758	30%
Sallanches	1 184	12%	897	11%	257	9%
Plaine du Mont-Blanc	2 721	15%	2 109	14%	587	9%
Val d'Arly	13 206	78%	12 933	77%	1 794	41%
Val Montjoie	8 768	71%	7 702	70%	1 102	35%
CC Pays du Mont-Blanc	24 695	53%	22 743	53%	3 483	25%
CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc	13 126	67%	11 633	64%	2 516	40%
Arve-Faucigny-Mont-Blanc hors Mont-Blanc	18 605	26%	16 003	27%	3 254	15%
Haute-Savoie hors Arve-Faucigny-Mont-Blanc	65 754	18%	55 122	18%	15 486	14%

Tableau 19 : Evolution des résidences secondaires (source : Insee, 2017)

Une pression touristique dans les Vallées au détriment des résidences principales

» Ces dix dernières années, l'évolution du nombre de résidences secondaires a représenté près de la moitié de l'évolution du parc de logement : 53 % des logements supplémentaires ont été orientés vers des résidences occasionnelles au détriment de l'habitat permanent.

» Le phénomène s'exprime de façon renforcée dans les Vallées et notamment dans le Val d'Arly où la progression des résidences secondaires a dépassé celle du parc de logement : elle représente 253 % de cette progression. Elle s'est donc faite directement au détriment des résidences principales dont le nombre est en recul sur la même période. C'est aujourd'hui un réel défi de maîtrise du foncier pour ces communes dont les biens mis à la vente sont rarement accessibles pour des résidences principales.

» Les résidences secondaires sont aussi une forme de rétention foncière sur ces secteurs à forte tension : 51 % de ces résidences le sont depuis plus de 10 ans contre 42 % en moyenne à l'échelle départementale (source : FILOCOM) et alors que cela ne concerne que 38 % des résidences principales. Une fois parti dans le secondaire, le logement est donc neutralisé sur le temps long.

	Evolution du parc total	Evolution des résidences principales	Evolution des résidences secondaires	Evolution des logements vacants	Part des résidences secondaires dans les logements supplémentaires
Combloux	+ 255	+ 89	+ 234	- 68	92%
Les Contamines-Montjoie	+ 231	+ 58	+ 196	- 23	85%
Cordon	+ 116	+ 32	+ 120	- 35	103%
Demi-Quartier	+ 115	- 25	+ 109	+ 30	95%
Domancy	+ 230	+ 194	+ 28	+ 8	12%
Megève	- 517	- 289	- 239	+ 11	46%
Passy	+ 727	+ 470	+ 178	+ 78	25%
Praz-sur-Arly	+ 255	- 11	+ 169	+ 97	66%
Saint-Gervais-les-Bains	+ 1 001	+ 160	+ 870	- 30	87%
Sallanches	+ 1 300	+ 738	+ 287	+ 275	22%
Plaine du Mont-Blanc	+ 2 373	+ 1 434	+ 613	+ 326	26%
Val d'Arly	+ 108	- 236	+ 273	+ 70	253%
Val Montjoie	+ 1 231	+ 218	+ 1 066	- 53	87%
CC Pays du Mont-Blanc	+ 3 712	+ 1 417	+ 1 952	+ 344	53%
CC de la Vallée de Chamoin-Mont-Blanc	+ 1 456	- 53	+ 1 493	+ 17	103%
Arve-Faucigny-Mont-Blanc hors Mont-Blanc	+ 11 151	+ 6 857	+ 2 602	+ 1 693	23%
Haute-Savoie hors Arve-Faucigny-Mont-Blanc	+66 859	+ 49 486	+ 10 632	+ 6 742	16%

Tableau 20 : Poids des résidences secondaires dans l'évolution du parc de logement 2007-2017 (source : Insee, 2017)



1.2.2- Un taux de vacance qui témoigne de la tension du marché

Un taux de vacance faible, témoin d'un marché tendu

» Autre témoin d'un marché foncier très tendu, notamment dans les vallées, le taux de vacance est particulièrement faible sur le territoire : 4 % à l'échelle de l'intercommunalité contre 6% à l'échelle départementale. On considère un taux de vacance d'un marché immobilier en bonne santé entre 5 et 8 %. La CCPMB témoigne donc de cette tension.

» Les taux de vacance sont particulièrement faibles dans les Vallées (2%).

» Les communes de la Plaine sont davantage concernées par ce phénomène de vacance, dans des taux relativement sains, montrant une pression moindre sur leur marché immobilier.

	Logements Vacants en 2017		Logements Vacants en 2007		Logements Vacants en 1968	
	Nombre	Part du parc de logement	Nombre	Part du parc de logement	Nombre	Part du parc de logement
Combloux	83	2%	151	5%	68	10%
Les Contamines-Montjoie	44	1%	67	2%	25	4%
Cordon	14	1%	50	4%	8	3%
Demi-Quartier	54	3%	24	1%	37	18%
Domancy	77	7%	68	9%	66	20%
Megève	161	2%	150	2%	204	7%
Passy	353	6%	275	5%	269	9%
Praz-sur-Arly	116	4%	19	1%	15	4%
Saint-Gervais-les-Bains	263	3%	292	4%	396	15%
Sallanches	774	8%	499	6%	234	9%
Plaine du Mont-Blanc	1 218	7%	892	6%	577	9%
Val d'Arly	414	2%	344	2%	324	7%
Val Montjoie	307	2%	359	3%	421	13%
CC Pays du Mont-Blanc	1 939	4%	1 595	4%	1 322	10%
CC de la Vallée de Chamoin-Mont-Blanc	435	2%	419	2%	818	13%
Arve-Faucigny-Mont-Blanc hors Mont-Blanc	5 156	7%	3464	6%	2233	10%
Haute-Savoie hors Arve-Faucigny-Mont-Blanc	23 157	6%	16 415	5%	8500	8%

Tableau 21 : Evolution des logements vacants (source : Insee, 2020)

Une vacance de longue durée limitée

» Moins de 1,5 % du parc relèvent d'une vacance de longue durée (supérieure à 3 ans) sur lequel l'intercommunalité pourrait être amenée à concentrer ses efforts. Cela représente 709 logements (données FILOCOM).

» Quelques secteurs ont déjà fait l'objet d'actions de la part des communes (Réhabilitation de bâti au Fayet pour du logement social à Saint-Gervais-les-Bains, Opération de rénovation et de requalification urbaine sur Chedde et le plateau d'Assy à Passy...).

	Vacance de longue durée	Part vacance longue durée dans la vacance	Part dans parc total
Combloux	26	17%	0,8%
Les Contamines-Montjoie	34	31%	1,0%
Cordon	26	31%	2,1%
Demi-Quartier	15	27%	0,9%
Domancy	30	38%	2,8%
Megève	140	31%	1,5%
Passy	149	34%	2,4%
Praz-sur-Arly	12	12%	0,4%
Saint-Gervais-les-Bains	97	24%	1,1%
Sallanches	180	21%	1,8%
Plaine du Mont-Blanc	385	27%	2,1%
Val d'Arly	193	25%	1,1%
Val Montjoie	131	26%	1,1%
CC Pays du Mont-Blanc	709	26%	1,5%

Tableau 22 Vacance de longue durée (source : FILOCOM 2017)



RETOUR SUR LE PLH1

Action 6- Mobiliser le potentiel de logements touristiques déqualifiés/vacants en faveur du logement pour actifs saisonniers/permanents

Cette action n'a pas permis de mettre en place un outil mutualisé à l'échelle de la CCPMB face à des appréciations différentes de la problématique selon les communes et les acteurs.

Deux expérimentations qui vont dans ce sens, menées à titre individuelles par les communes peuvent être notées :

> Sur plusieurs communes du territoire (Saint-Gervais-les-Bains, Passy...), une requalification d'anciens hôtels a permis de produire des opérations de logement social.

> La commune de Sallanches s'est engagée dans une enquête approfondie auprès des propriétaires des logements vacants afin d'en identifier les causes et de proposer des leviers pour leur remise sur le marché. Une première vague d'enquête a permis d'objectiver davantage le nombre de logements vacants (des logements comptabilisés alors que secondaires ou inutilisables) et d'identifier deux causes majeures de vacance : la dégradation du bien (performance énergétique ou confort) qui nécessite un coût onéreux de travaux pour une remise sur le marché et la rétention de la part de certains propriétaires qui reculent devant les difficultés éventuelles de la location (gestion locative, garantie du loyer...).

Mise en Œuvre :



Enjeux du PLH2 : Poursuivre les démarches engagées par les communes au vu du contexte très différencié, à relier avec les actions d'intermédiation pour les saisonniers et l'accompagnement à la rénovation des logements.



1.3- La reprise de la construction neuve

1.3.1- Une construction neuve soutenue

Un rythme de construction soutenu

» Ces dix dernières années, la construction neuve a permis de produire près de 400 logements neufs en moyenne (source : Sit@del, logements commencés).

» La production est en constante progression depuis 2009. Contrairement à d'autres territoires et au contexte national qui a marqué le pas, la construction sur le territoire s'est renforcée passant de 220 logements commencés en 2009 à 467 en 2018 avec un pic en 2017 à 591.

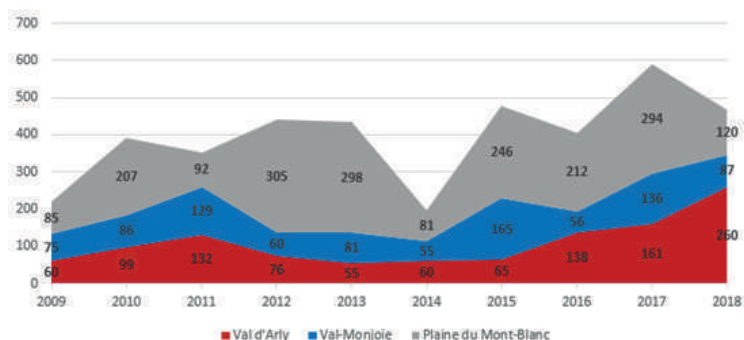


Figure 17 : Logements commencés par an par secteurs (source : Sit@del)

» La production de logement ne suit pas le poids démographique des communes : la plaine, qui représente les ¾ de la population et se présente comme le moteur démographique du territoire, ne représente que la moitié des constructions. Passy et Sallanches, qui représentent 61 % de la population, ne représentent que 43 % de la construction neuve.

Des constructions principalement sous forme de collectif

» Le collectif représente 63 % des nouveaux logements produits, dans des proportions de légèrement inférieures à celle dans le parc de logements existants.

» Les communes du Val d'Arly ont connu une forte poussée du logement individuel sous forme de chalets.

» Au contraire, les communes de la Plaine ont renforcé leur production sous forme collective.

	Nombre de logements	Part du collectif dans le parc existant	Nombre de logements commencés 2009-2018	Part du collectif dans les logements neufs
Combloux	3363	67%	367	51%
Les Contamines-Montjoie	3 485	75%	133	60%
Cordon	1 242	58%	55	51%
Demi-Quartier	1 715	65%	74	20%
Domancy	1 031	27%	151	27%
Megève	9 092	74%	472	51%
Passy	5734	52%	586	69%
Praz-sur-Arly	2 842	83%	193	77%
Saint-Gervais-les-Bains	8 815	65%	797	65%
Sallanches	9 651	72%	1148	73%
Plaine du Mont-Blanc	17 658	62%	1 940	67 %
Val d'Arly	17 012	73%	1 106	54 %
Val Montjoie	12 301	68%	930	65 %
CC Pays du Mont-Blanc	46 971	68%	3 976	63%

Tableau 23 : Part du collectif dans les logements commencés entre 2009 et 2018 (Source : Insee, 2020, Sit@del, logements commencés)

1.3.2- Un modèle de développement consommateur d'espace

– Une forte consommation d'espace liée à la construction neuve mais des formes urbaines denses

» Sur les dix dernières années, 169 ha ont été artificialisés sur la CCPMB pour de l'habitat, soit un effort d'environ 23,5 logements neufs par hectare consommés.

» Le ratio logements neufs / hectares artificialisés fait directement écho aux formes urbaines des nouvelles constructions : la Plaine du Mont-Blanc, qui a massivement construit sous forme de collectifs. Inversement les communes du Val d'Arly, qui ont renforcé leur production sous forme individuelle ont un ratio bien moindre.

» Les documents d'urbanisme communaux, récents, intègrent les objectifs de réduction de la consommation d'espace et proposent des surfaces en extension qui permettent de réduire de façon importante (supérieure à 50 % en-dehors de Domancy plus ancien) la consommation d'espace.

» La tendance est à la densification progressive des opérations pour répondre à la forte pression foncière : par exemple, Sallanches observe depuis la révision de son PLU (2017) un fort renouvellement urbain sur les quartiers centraux avec la destruction des maisons individuelles remplacées par des immeubles de plusieurs étages.

	Surfaces artificialisées 2009-2019 pour de l'habitat	Logement neuf par hectare consommé	Potentiels fonciers identifiés dans les PLU	Surfaces en extension identifiées dans les PLU
Combloux	26,5 ha	13,8	//	//
Les Contamines-Montjoie	4,2 ha	31,7	7,8 ha	1,7 ha
Cordon	4,7 ha	11,7	7,3 ha	2,1 ha
Demi-Quartier	6,8 ha	10,9	4,6 ha	5,1 ha
Domancy	12,1 ha	12,5	//	22,1 ha
Megève	24,2 ha	19,5	12,5 ha	2,4 ha
Passy	21,7 ha	27,0	32,1 ha	8,4 ha
Praz-sur-Arly	6,8 ha	28,4	2,1 ha	2,0 ha
Saint-Gervais-les-Bains	31,8 ha	25,1	54 ha	5,1 ha
Sallanches	30,6 ha	37,5	//	15,3 ha
Plaine du Mont-Blanc	69,1 ha	28,1	//	//
Val d'Arly	64,3 ha	17,2	//	//
Val Montjoie	36,0 ha	25,8	//	//
CC Pays du Mont-Blanc	169,4 ha	23,5	//	//

Tableau 24 : Surfaces artificialisées 2009-2019 (source : MTES, observatoire de l'artificialisation, données au 1er janvier 2019) et projetées (source : PLU en vigueur)



Un renouvellement urbain progressif

» En dehors de la construction neuve, le parc existant connaît un fort renouvellement en interne : création de logements par division, changement de destination, extension mais aussi destruction de logements ou requalification.

» La rénovation du parc est la plus notable dans les stations du Val d'Arly avec la recomposition des résidences secondaires induisant une perte importante de logements (près de 440 sur Megève) difficilement compensés par la construction neuve. Les stations ont été marquées par la construction de grands ensembles touristiques dans les années 1960 à 1980 constituées de petits logements en collectifs qui se sont aujourd'hui dégradés et ne répondent plus à la demande. Ils font actuellement l'objet de re compositions internes ou de démolition/reconstruction au profit de formes plus adaptées à la demande moderne.

» Au contraire, dans certaines communes (Combloux, Domancy, Passy), la création de nouveaux logements au sein du parc existant est un phénomène important, répondant notamment à leur fonction résidentielle.

	Evolution du parc de logements 2012-2017	Construction neuve 2012-2017	Renouvellement urbain
Combloux	+ 202	77	125
Les Contamines-Montjoie	+ 66	82	-16
Cordon	+ 19	36	-17
Demi-Quartier	+ 37	36	1
Domancy	+ 111	49	62
Megève	-270	172	-442
Passy	+ 486	268	218
Praz-sur-Arly	+ 44	109	-65
Saint-Gervais-les-Bains	+ 344	335	9
Sallanches	+ 669	789	-120
Plaine du Mont-Blanc	+ 1 286	1142	144
Val d'Arly	+ 13	394	-381
Val Montjoie	+ 410	417	-7
CC Pays du Mont-Blanc	1709	1953	-244

Tableau 25 : Contribution de la construction neuve et du renouvellement urbain à l'évolution du parc de logement 2012-2017 (source : Insee, 2020)

1.3.3- Bilan : une adéquation offre/demande à parfaire dans un marché foncier et immobilier tendu

Le point mort ou point d'équilibre, révélateur des déséquilibres du marché foncier et immobilier

» Entre 2012 et 2017, 244 logements ont été consommés par le renouvellement urbain : ils ont disparu du fait du renouvellement urbain (destruction pour de la construction neuve) ou par fusion de plusieurs logements (notamment dans les anciennes résidences touristiques marquées par les petits logements).

» Entre 2012 et 2017, ce sont près de 897 logements qui ont été nécessaires pour répondre au desserrement des ménages : la taille moyenne des ménages est passée de 2,23 à 2,13 personnes en moyenne.

» Entre 2012 et 2017, l'évolution des résidences secondaires a consommé 1 165 logements sur le territoire au détriment des résidences principales.

» Entre 2012 et 2017, le nombre de logements vacants a diminué : ce sont 311 logements qui ont été remis sur le marché pour la réponse aux besoins de la population.

» Entre 2012 et 2017, ce sont ainsi 1 995 logements supplémentaires, soit environ 399 logements par an, qui ont été nécessaires pour répondre aux besoins de la population résidente : c'est le point d'équilibre. Le déficit de 42 logements par rapport à l'évolution effective du parc de résidences principales correspond à l'évolution négative de la population sur la période (perte de 90 habitants).

	Demande 2012-2017		Offre en résidences principales supplémentaires 2012-2017				Total résidences principales consommées par la population
	Evolution de la population	Taille des Ménages	Construction neuve (Sit@del)	Renouvellement urbain	Libération de résidences secondaires	Remise sur le marché de logements vacants	
Combloux	17	38	77	125	-139	-8	55
Les Contamines-Montjoie	-13	43	82	-16	-49	14	31
Cordon	-13	19	36	-17	-59	46	6
Demi-Quartier	-27	12	36	1	-33	-19	-15
Domancy	86	14	49	62	5	-16	100
Megève	-144	67	172	-442	-109	302	-77
Passy	8	287	268	218	-265	74	295
Praz-sur-Arly	-37	2	109	-65	-13	-66	-35
Saint-Gervais-les-Bains	-19	76	335	9	-289	3	58
Sallanches	78	360	789	-120	-212	-19	438
Plaine du Mont-Blanc	167	672	1142	144	-532	85	839
Val d'Arly	-182	110	394	-381	-294	209	-72
Val Montjoie	-31	119	417	-7	-338	17	89
CC Pays du Mont-Blanc	-42	897	1953	-244	-1165	311	855

Tableau 26 : Confrontation entre l'offre et la demande en logement : production et consommation de résidences principales (sources : insee, 2020 et Sit@del)

» Les résidences secondaires représentent 60 % de la construction neuve à l'échelle de la CCPMB, ce chiffre monte à 97 % sur le Val d'Arly. C'est révélateur de la problématique pour les stations de montagne de conserver l'usage principal dans les logements produits.



Et demain ?

» Si rien n'est fait (prolongement des tendances au fil de l'eau), pour répondre aux besoins du desserrement des ménages, le territoire devra produire environ 188 logements par an. Cette production devra s'affranchir des mouvements internes au parc, notamment liés à la pression des nouvelles résidences secondaires dans les Vallées.

» L'étude AMALLIA-DDT sur les besoins en logements 2015-2020 préconisait que près de 55 % de la production nouvelle concerne des logements à vocation sociale, répartis à 34 % en logements locatifs sociaux et 21 % en accession sociale.

» Dans les Vallées, la production de logements à vocation sociale est un des leviers permettant de garantir la destination des logements vers de la résidence principale.

	Desserrement des Ménages			Besoins en moyenne par an 2017-2018	Dont marché libre	Dont logements à vocation sociale	
	TMM 2017	TMM 2028	Besoins en logements 2017-2018			Locatif	Accession à la propriété
Combloux	2,31	2,10	89	8	40	30	19
Les Contamines-Montjoie	2,01	1,70	108	10	49	37	23
Cordon	2,16	1,98	41	4	18	14	9
Demi-Quartier	2,21	2,08	25	2	11	9	5
Domancy	2,42	2,34	32	3	14	11	7
Megève	1,99	1,82	140	13	63	48	29
Passy	2,25	1,96	706	64	318	240	148
Praz-sur-Arly	2,08	2,07	4	0	2	1	1
Saint-Gervais-les-Bains	2,07	1,95	166	15	75	56	35
Sallanches	2,06	1,86	847	77	381	288	178
Plaine du Mont-Blanc	2,15	1,93	1 598	145	719	543	336
Val d'Arly	2,12	1,98	230	21	104	78	48
Val Montjoie	2,06	1,90	266	24	120	90	56
CC Pays du Mont-Blanc	2,13	1,94	2 063	188	928	701	433

Tableau 27 : Projection du point mort à horizon 2028 (sources : insee, DDT, exploitation à titre indicatif)

TMM : Taille Moyenne des Ménages

2-Le parc de résidences principales

2.1- Une occupation dominée par les propriétaires

2.1.1- Une domination du parc de propriétaires-occupants

— Une majorité de propriétaires-occupants

» Les propriétaires-occupants représentent 62 % des ménages, un taux supérieur aux territoires de comparaison. Ce taux est supérieur dans les plus petites communes (Domancy, Les Contamines-Montjoie, Combloux). Il est un peu moindre dans les plus grosses communes où l'offre est davantage diversifiée avec une plus forte présence du logement social mais aussi des stratégies d'investissement plus axées vers le locatif.

» Les locations sont de fait plus présentes sur les pôles urbains de Saint-Gervais-les-Bains, Sallanches et Passy où elles représentent plus du tiers des résidences principales.

» Phénomène marquant, principalement concentré sur les stations, les logements à titre gratuit sont très présents. Ce statut d'occupation est lié aux logements de fonction et logements saisonniers proposés par les gros employeurs pour répondre aux besoins de leurs salariés.

» 60 % des propriétaires occupent une maison individuelle. Ce chiffre monte à 74 % pour la commune de Domancy mais se situe en-deçà des 40 % pour les communes de Sallanches (28 %), Praz-sur-Arly (37 %) et Megève (38 %).

	Nombre de résidences principales	Part occupée par le propriétaire	Part occupée par un locataire	Dont locataire au titre du logement social	Part logée à titre gratuit
Combloux	904	66,7%	27,9%	2,8%	5,4%
Les Contamines-Montjoie	579	70,5%	22,7%	3,4%	6,8%
Cordon	450	68,1%	26,2%	0,2%	5,7%
Demi-Quartier	412	67,8%	26,6%	1,9%	5,6%
Domancy	872	76,1%	19,0%	1,7%	4,9%
Megève	1487	62,5%	29,6%	6,1%	7,9%
Passy	4704	62,5%	34,1%	13,7%	3,4%
Praz-sur-Arly	589	66,2%	28,9%	3,4%	4,9%
Saint-Gervais-les-Bains	2647	61,2%	33,9%	8,2%	4,9%
Sallanches	7693	57,3%	40,2%	11,1%	2,6%
Plaine du Mont-Blanc	13 719	60,6%	36,3%	11,0%	3,1%
Val d'Arly	3 392	64,9%	28,6%	4,2%	6,4%
Val Montjoie	3 226	62,9%	31,9%	7,4%	5,2%
CC Pays du Mont-Blanc	20 337	61,7%	34,3%	9,3%	4,0%
CC de la Vallée de Chamoin-Mont-Blanc	6 016	54,8%	38,8%	12,8%	6,4%
Arve-Faucigny-Mont-Blanc hors Mont-Blanc	47 105	60,6%	36,4%	12,6%	3,0%
Haute-Savoie hors Arve-Faucigny-Mont-Blanc	281 900	59,6%	37,8%	12,0%	2,5%

Tableau 28 : Statut d'occupation des résidences principales en 2017 (source : Insee, 2020)



Un marché d'accèsion à la propriété sélectif

» Les propriétaires sont en moyenne plus âgés que la population : l'accèsion à la propriété reste l'ultime palier du parcours résidentiel : par exemple, les plus de 65 ans représentent 35 % des propriétaires alors qu'ils ne sont que 28 % des personnes de référence des ménages. Par opposition, les moins de 40 ans représentent 13 % des propriétaires alors qu'ils sont 23 % des personnes de référence des ménages. Résultat : 36 % des moins de 40 ans sont propriétaires contre 78 % des plus de 65 ans sur le territoire.

» Entre 2000 et 2018, 93 logements ont été aidés par le prêt à taux zéro (PTZ), en moyenne par an, principalement dans le neuf

	Ancien	Neuf	Total
2000 à 2004	3	67	70
2005 à 2009	92	54	146
2010 à 2014	59	35	94
2015 à 2019	52	57	109
Moyenne annuelle 2000 à 2019	40	54	93

Tableau 29 : Nombre de logements aidés par le Prêt à Taux Zéro (source : DDT, 2020)



RETOUR SUR LE PLH1

Action 4- Favoriser l'accèsion sociale à la propriété

Commune	Zonage Pinel	Zonage LS	Opération	Bailleur	PSLA envisagés	PSLA agréés
2014						
Megève	B2	3	Cassioz	SEMCODA	15	//
2015						
Sallanches	B1	3	Aqua Novella	SA Les Halpades	27	21
2016						
Passy	B2	3	Avenue des Grandes Platières	Poste Habitat Rhône-Alpes	25	15
2017						
Saint-Gervais-les-Bains	B2	3	Route des Contamines	SCLA Alpes Habitat Coopératif	6	0
2018						
Sallanches	B1	3	Rue du clos des Baz	Poste Habitat Rhône-Alpes	2	0
Total 2014-2020					75	36

Tableau 30 : Projets de PSLA agréés par l'Etat depuis 2014 (source : DDT, 2021)

Plusieurs communes se sont engagées dans la production de logements en accèsion aidée. Les faibles niveaux de financements sur le territoire rendent difficiles le montage des projets. Sur les stations, le financement en PSLA interroge sur la pérennité des offres à terme avec des fortes opportunités de spéculation.

Mise en Œuvre :



Enjeux du PLH2 : Soutenir la production de logements en accèsion aidée en modulant l'offre entre financements Prêt Social Location Accèsion (PSLA) et Bail Réel Solidaire (BRS) en fonction du contexte urbain.

2.1.2- Un marché locatif qui répond aux besoins des ménages les moins aisés

_ Une offre concentrée dans les centres urbains

» Les locations sont davantage présentes sur la Plaine, au sein des communes de Passy et Sallanches. Ce sont aussi elles qui accueillent l'offre de locatif social la plus développée.

» L'offre locative concerne essentiellement des publics jeunes : 41 % des occupants ont moins de 40 ans alors qu'il représente environ 23 % des ménages. Les moins de 40 ans représentent d'ailleurs 54 % des locations meublées sur le territoire, plus adapté aux séjours courts liés au travail saisonnier, aux contrats courts et aux stages.

» L'essentiel de l'offre locative se trouve dans le collectif : 91 % des biens loués sont des appartements.

_ Un marché tendu marqué mais des loyers maîtrisés

» Dans un marché départemental tendu, où les prix pratiqués sont élevés, les prix à la location sur le territoire restent en-deçà des moyennes départementales sur tous les segments de l'offre. Cet ajustement est cohérent avec les moindres revenus observés sur le territoire par rapport au reste du département.

» Sur le locatif social, le prix du foncier se fait parfois ressentir sur les loyers proposés, notamment sur Megève et Domancy. L'équilibre financier fragile pour les bailleurs ne permet pas toujours de proposer une offre à bas coût.

		Loyer moyen parc social (RPLS)			
	Loyer moyen (CLAMEUR)	PLAI	PLUS	PLS	PLI
Combloux	//	//	6,4	//	//
Les Contamines-Montjoie	//	6,4	6,2	//	//
Cordon	//	//	//	//	//
Demi-Quartier	//	//	6,2	//	//
Domancy	//	7,6	6,3	8,9	//
Megève	//	6,3	6,5	8,0	//
Passy	//	5,6	5,8	9,3	//
Praz-sur-Arly	//	5,1	6,3	//	//
Saint-Gervais-les-Bains	//	5,4	6,3	7,8	//
Sallanches	12,7	5,7	5,8	8,0	//
CC Pays du Mont-Blanc	11,4	5,6	5,9	8,1	//
Haute-Savoie	13,5	5,9	6,1	8,6	//

Tableau 31 : Loyers du parc privé et public par m² en 2020 (sources : CLAMEUR, 2021 et RPLS2020)



2.2-Le marché foncier et immobilier

2.2.1- Des transactions en baisse pour des prix toujours plus élevés

Une faible mobilité résidentielle

» En moyenne, 38 % des ménages occupent leur logement depuis plus de 10 ans (contre 33 % à l'échelle départementale). Environ 13 % des ménages ont changé de logements durant l'année 2017, dans la moyenne du département. Ainsi, il existe deux marchés : le marché de l'accession à la propriété limité et celui de la location avec un taux de rotation proche des moyennes départementales.

» 89 % des habitants sont restés au sein de leur logement ou de la même commune en 2017.

» Les échanges entre communes de la CCPMB représentent une minorité des mouvements (environ 2 200 contre 3 900 échanges avec des territoires extérieurs).

» Les échanges avec l'extérieur sont déficitaires pour l'année 2017 avec un différentiel de 306 habitants.

» Les échanges sont favorables pour la CCPMB avec la CC Vallée de Chamonix-Mont-Blanc et avec les territoires extra-régionaux.

Un marché tendu avec des transactions limitées

» Environ un millier de transactions sont observées chaque année sur le territoire. Plus des trois quarts concernent des appartements anciens, en cohérence avec le profil du parc de logement du territoire, tourné vers le collectif.

» Le marché de l'ancien est resté relativement constant ces dernières années mais le marché du neuf accuse un certain ralentissement, observable sur les années 2018-2019.

Prix (€) et surface (m²) médians	2015	2016	2017	2018	
Appartements neufs en VEFA	56 mutations	70 mutations	60 mutations	15 mutations	//
Prix du logement	228 750 €	176 500 €	218 500 €	176 000 €	
Prix au m²	3 690 €	2 748 €	3 791 €	3 784 €	
Surface	67 m²	61 m²	60 m²	35 m²	
Appartements récents < 5ans	57 mutations	57 mutations	42 mutations	26 mutations	//
Prix du logement	260 000 €	243 600 €	236 850 €	243 000 €	
Prix au m²	3 592 €	3 355 €	3 476 €	3 266 €	
Surface	67 m²	71 m²	67 m²	81 m²	
Appartements anciens	741 mutations	778 mutations	823 mutations	788 mutations	243 mutations
Prix du logement	150 000 €	167 500 €	154 000 €	160 000 €	150 000 €
Prix au m²	3 040 €	2 974 €	3 040 €	3 214 €	3 150 €
Surface	51 m²	54 m²	50 m²	51 m²	48 m²
Maisons anciennes	184 mutations	178 mutations	191 mutations	189 mutations	55 mutations
Prix du logement	457 550 €	442 500 €	450 300 €	462 250 €	455 000 €
Surface logement	105 m²	104 m²	108 m²	102 m²	125 m²
Surface terrain	1 124 m²	1 039 m²	1 093 m²	1 073 m²	1 096 m²
Terrains à bâtir	27 mutations	35 mutations	13 mutations	//	//
Prix	162 150 €	194 850 €	170 000 €		
Prix au m²	188 €	190 €	188 €		
Surface	1 119 m²	1 063 m²	847 m²		

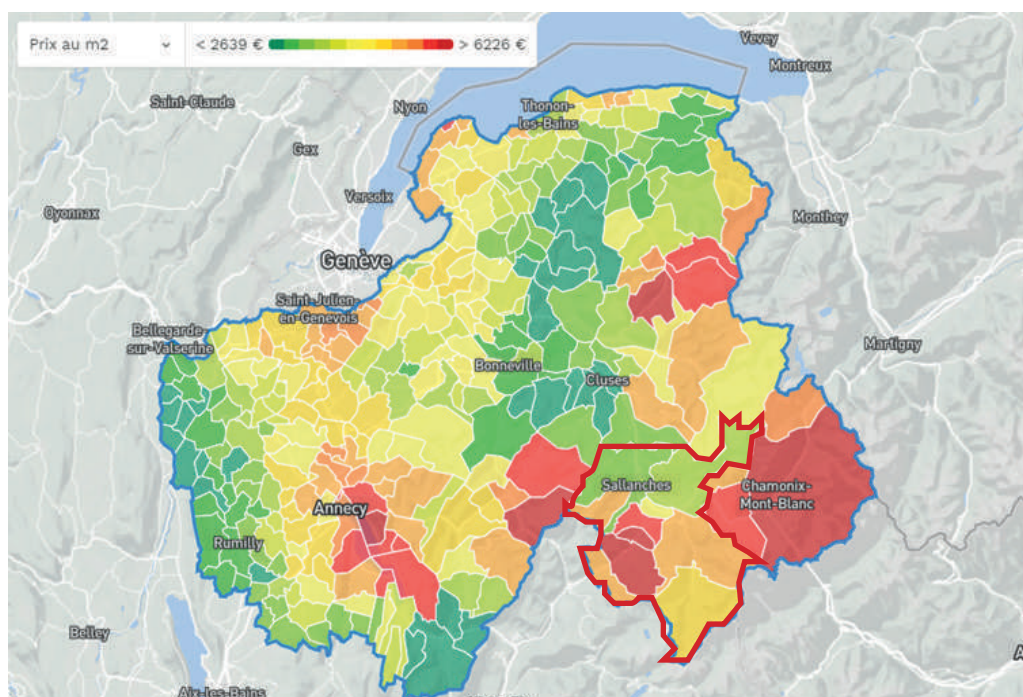
Tableau 32 : Marché immobilier (source : Analyse DDT, application MCMA, 2021)

Des prix parmi les plus élevés du département

» Du fait de la forte pression démographique et des salaires élevés de Haute-Savoie, les prix de l'immobilier sur le département sont parmi les plus chers de la métropole, nettement supérieurs aux moyennes régionales. La CCPMB fait partie des territoires les plus chers du département.

» Ce sont les communes de Megève et de Demi-quartier qui présentent des coûts au m² à l'achat les plus élevés, notamment sur les maisons individuelles où les prix s'envolent. Sans apport, les capacités d'achat sur ces communes sont limitées en termes de surface : la commune de Megève (observatoire de l'habitat 2020) a ainsi établi qu'un couple de cadres (salaire de 3 270€ net/mois/individu) pouvait, en s'endettant du 20 ans, acquérir un 50m² en moyenne.

» Les pôles urbains de Passy et Saint-Gervais-les-Bains sont davantage accessibles, notamment dans l'offre en collectif.



	Appartement	Maison
Combloux	4 858 €	7 699 €
Les Contamines-Montjoie	3 798 €	4 960 €
Cordon	3 754 €	4 691 €
Demi-Quartier	5 847 €	11 199 €
Domancy	3 406 €	3 682 €
Megève	8 726 €	11 283 €
Passy	2 940 €	3 296 €
Praz-sur-Arly	4 070 €	6 052 €
Saint-Gervais-les-Bains	2 964 €	3 424 €
Sallanches	3 730 €	5 043 €
Haute-Savoie	4 109 €	4 115 €
Région AURA	2 949 €	2 325 €

Tableau 33 : Prix moyens au m² des transactions observées (source : meilleursagents.com)



3- Un parc locatif social sous pression

3.1- Un parc locatif aidé qui se renouvelle

3.1.1- Un parc locatif aidé concentré sur la Plaine

Une forte concentration de l'offre sur Sallanches et Passy

» 78 % de l'offre en logement social est concentrée sur la Plaine du Mont Blanc où les Logements Locatifs Sociaux (LLS) représentent près de 12% des résidences principales.

» Une offre qui reste cohérente à l'offre de services et au poids démographique de chaque commune : les communes les plus peuplées de la plaine sont celles qui disposent de la part la plus importante de LLS au sein de leur parc de résidences principales, suivies par les deux « pôles » des vallées (Saint-Gervais-les-Bains et Megève). Les plus petites communes ont des offres plus dispersées (de 0 % à Cordon à 4,3 % aux Contamines-Montjoie).

» La faible part des PLS sur le territoire s'explique par un faible intérêt financier pour les opérateurs en raison du coût du foncier : les loyers pratiqués se rapprochent de ceux du parc privé.

» Une forte dominante des PLUS en écho aux pratiques observées à l'échelle du département de la Savoie.

» Une faible part de PLAI en cours de rattrapage avec la dynamique lancée par le PLH1 (25 % des LLS produits ces 6 dernières années ont été financées ainsi). La production en est facilitée par le soutien financier de l'Etat sur ce type de produit.

	Nombre de logements locatif sociaux (RPLS)	Part PLAI	Part PLUS	Part PLS	Part des LLS dans les résidences principales	Nombre de logements conventionnés (ECO-LOWEB, ANAH)
Combloux	28	7%	93%	0%	3,1 %	28
Les Contamines-Montjoie	25	4%	96%	0%	4,3 %	25
Cordon	0	0 %	0 %	0 %	0 %	1
Demi-Quartier	6	0%	100%	0%	1,5 %	27
Domancy	32	3%	53%	44%	3,7 %	32
Megève	120	3%	84%	12%	7,9 %	167
Passy	657	6%	91%	2%	14,0 %	812
Praz-sur-Arly	18	33%	67%	0%	3,1 %	30
Saint-Gervais-les-Bains	264	5%	70%	21%	9,5 %	365
Sallanches	946	6%	84%	5%	11,9 %	1 208
Plaine du Mont-Blanc	1 635	6%	86%	4%	11,9 %	2 053
Val d'Arly	172	6%	84%	8%	5,1 %	193
Val Montjoie	289	4%	72%	19%	9,0 %	390
CC Pays du Mont-Blanc	2 096	6%	84%	7%	10,1 %	2 695
CC de la Vallée de Chamoin-Mont-Blanc	921	5 %	85 %	10%	15,1 %	
Arve-Faucigny-Mont-Blanc hors Mont-Blanc	6 985	6%	82%	12%	14,8 %	
Haute-Savoie hors Arve-Faucigny-Mont-Blanc	39 222	8%	80%	12%	13,9 %	

Tableau 34 : Répartition du logement social par type de financement (source : RPLS et Anah 2020)

Un parc collectif dominé par les grands logements

» Là où dans le parc des résidences principales, le collectif représente en moyenne 68 % des logements, la quasi-totalité de l'offre en LLS s'est fait sous forme de petits collectifs. Seule la commune de Sallanches propose une vingtaine de logements aidés sous forme individuelle.

» Le parc est relativement équilibré entre petits, moyens et grands logements, en écho avec le parc collectif privé où les appartements comptent en moyenne 3 pièces. A noter que 62 % des demandeurs en décembre 2020 sont des personnes seules ou des couples sans enfants.

» Plusieurs problématiques sont évoquées par les communes en matière d'adéquation entre la demande et la taille des appartements, en lien avec l'évolution des modes de vie : la première est liée à l'augmentation du nombre de familles monoparentales avec un nombre de personnes occupant le bien variant en fonction des modes de garde (un demandeur isolé mais qui peut avoir besoin d'espace pour accueillir ses enfants une partie de la semaine) ; la seconde avec le vieillissement des ménages et le départ des enfants laissant les couples ou personnes isolées dans des logements sous-occupés.

	Nombre de logements locatif sociaux	Part des T1/T2	Part des T3	Part des T4 et +	Part du collectif
Combloux	28	11%	75%	14%	100 %
Les Contamines-Montjoie	25	24%	36%	40%	100 %
Cordon	0	0%	0%	0%	0 %
Demi-Quartier	6	0%	83%	17%	100 %
Domancy	32	41%	28%	31%	100 %
Megève	120	34%	29%	35%	100 %
Passy	657	23%	39%	37%	100 %
Praz-sur-Arly	18	22%	56%	22%	100 %
Saint-Gervais-les-Bains	264	28%	38%	29%	100 %
Sallanches	946	29%	35%	33%	95 %
Plaine du Mont-Blanc	1 635	27%	36%	35%	97 %
Val d'Arly	172	28%	41%	30%	100 %
Val Montjoie	289	28%	38%	30%	100 %
CC Pays du Mont-Blanc	2 096	27%	37%	36 %	97 %
CC de la Vallée de Chamoin-Mont-Blanc	921	25 %	42 %	33%	97 %
Arve-Faucigny-Mont-Blanc hors Mont-Blanc	6 985	26 %	39 %	35 %	96 %
Haute-Savoie hors Arve-Faucigny-Mont-Blanc	39 222	29 %	37 %	34 %	97 %

Tableau 35 : Répartition du logement social en fonction de la taille (source : RPLS 2020)



Un parc ancien qui pose la question de son renouvellement

» Avec 29 ans d'ancienneté en moyenne pour les LLS proposés, la CCPMB est dans la moyenne départementale. Environ ¼ de l'offre date d'avant 1970 (date des premières réglementations thermiques). Le parc de LLS reste relativement jeune comparativement aux territoires voisins où la part des logements antérieurs à 1970 dépasse les 40 % sur la vallée de l'Arve et la CC Vallée de Chamonix – Mont-Blanc.

» Cependant, les constructions (ayant fait l'objet d'un Diagnostic de Performance énergétique) sont globalement peu performantes, près de 40 % des LLS ont une classification énergétique E ou inférieure. C'est très nettement supérieur aux territoires de comparaison et pose la question de la rénovation de ce parc. Cela s'explique principalement par le pic de production de logement social entre les années 1970 et 1990 avec des normes de construction encore timides en matière de performance énergétique.

» Cette faible performance énergétique pose plusieurs questions aux bailleurs : le surcoût lié au chauffage pour des ménages précaires et la mise en conformité avec la loi : à partir de 2023, les logements classés G ne pourront plus être loués, dans le cadre de la lutte contre les « passoires thermiques. Sur la CCPMB, cela représente 90 logements dont les 2/3 sont situés sur la commune de Megève.

» Un point de vigilance pour la collectivité : la mise à jour des critères de définition du diagnostic de performance énergétique (DPE) pour être en cohérence avec les nouvelles attentes en matière de performance énergétique. Cela pourrait rétrograder certains logements déjà mal notés (258 logements classés « F »).

» Aujourd'hui, le financement de ces travaux est une problématique majeure pour les bailleurs sociaux, au risque de neutraliser une partie de l'offre (source : entretien USH). La réforme du financement du logement social et les obligations imposées dernièrement aux organismes HLM expliquent en partie le manque de mobilisation actuel pour la rénovation.

	Nombre de logements locatif sociaux	Part des LLS de moins de 10 ans	Part des LLS de plus de 40 ans (construction avant 1970)	Part des LLS avec un DPE énergie A ou B	Part des LLS avec un DPE énergie E, F ou G
Combloux	28	18%	11%	0%	77%
Les Contamines-Montjoie	25	0%	0%	0%	20%
Cordon	0	0 %	0 %	0%	0%
Demi-Quartier	6	100%	0%	0%	0%
Domancy	32	63%	0%	25%	0%
Megève	120	0%	68%	0%	80%
Passy	657	19%	33%	10%	45%
Praz-sur-Arly	18	0%	0%	0%	0%
Saint-Gervais-les-Bains	264	17%	9%	24%	44%
Sallanches	946	19%	27%	14%	37%
Plaine du Mont-Blanc	1 635	20%	29%	14%	37%
Val d'Arly	172	6%	49%	0%	68%
Val Montjoie	289	16%	9%	21%	41%
CC Pays du Mont-Blanc	2 096	18%	27%	14%	40%
CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc	921	18 %	47 %	35 %	19 %
Arve-Faucigny-Mont-Blanc hors Mont-Blanc	6 985	19 %	42 %	11%	23 %
Haute-Savoie hors Arve-Faucigny-Mont-Blanc	39 222	25 %	31 %	18%	19 %

Tableau 36 : Âge du parc locatif social et performance énergétique (source : RPLS, 2020)

3.1.2- Une dynamique de construction impulsée par le PLH1

Une production de logements locatifs sociaux volontariste

» Environ 20 % du parc de logement social sur la CCPMB date de moins de 10 ans selon les données RPLS au 1er janvier 2020. Mais en intégrant les agréments enregistrés par les services de l'Etat pour l'année 2020, ces logements récents montent à près du quart de l'offre proposée sur le territoire.

» Ce sont principalement les plus petites communes qui, proportionnellement, ont eu une démarche pro-active pour créer ou développer une offre jusque-là discrète.

» Cette production devrait permettre un rééquilibrage en faveur de l'offre de PLAI, conforté par une évolution des financements de ces produits (soutien de l'Etat au PLAI).



RETOUR SUR LE PLH1

Action 1 – Engagement solidaire des 10 communes sur la réalisation d'objectifs de production de logements locatifs aidés sur la durée du PLH

Depuis 2014, 533 logements locatifs sociaux ont été agréés par l'Etat, soit près de 77 % des objectifs fixés dans le cadre du PLH1 (détail au sein de l'annexe 1). Les opérations engagées en 2021 devraient permettre de se rapprocher des objectifs fixés par le PLH1 (détail au sein de l'annexe 2).

Cependant, derrière ce constat collectif positif, se cachent des disparités entre communes, révélant les disparités de moyens et peut-être aussi la non-adaptation de certains objectifs. Ce sont ainsi les plus petites communes qui sont le plus éloignées de l'objectif initial. Cela s'explique par plusieurs facteurs : la difficulté de mobilisation du foncier dans un contexte de forte pression (coût, rétention, zonage pour le financement) et la faible demande qui peine à attirer les opérateurs. L'engagement pris au sein des documents d'urbanisme et l'ajustement de l'offre ciblée devrait permettre d'aller plus loin au sein du PLH2.

	Objectifs du PLH1	Logements produits PLAI	Logements produits PLUS	Logements produits PLS	Total	Réalisation des objectifs du PLH1	Réalisation des objectifs du PLH1 (hors PLS)	Projet d'agrément 2021
Combloux	16	0	0	0	0	0%	0%	0
Les Contamines-Montjoie	10	4	9	19	32	320 %	163%	0
Cordon	10	0	0	0	0	0%	0%	0
Demi-Quartier	12	2	3	2	7	58%	50%	9
Domancy	15	8	19	11	38	253 %	208%	0
Megève	70	15	33	6	54	77 %	81%	20
Passy	164	35	54	38	127	77 %	64%	0
Praz-sur-Arly	29	4	7	2	13	45 %	44%	0
Saint-Gervais-les-Bains	80	9	23	20	52	65 %	47%	2
Sallanches	290	57	128	27	212	73 %	75%	0
Plaine du Mont-Blanc	479	100 (27 %)	201 (53 %)	76 (20 %)	377	78 %	74%	0
Val d'Arly	127	21 (22 %)	43 (46 %)	10 (32 %)	112	58 %	59%	29
Val Montjoie	90	13 (15 %)	32 (38 %)	39 (47 %)	84	93 %	59%	2
CC Pays du Mont-Blanc	696	134 (25 %)	276 (52 %)	123 (23 %)	533	77 %	69 %	31

Tableau 37 : Bilan de la production de logement social par type 2014-2020 (agréments de l'Etat) - Source : DDT, 2021



La difficulté de monter des opérations équilibrées du point de vue financier dans ce contexte foncier contraint se traduit aussi dans la répartition des modes de financements. Le PLH1 visait une répartition entre 25 % de PLAI, 60 % de PLUS et 15 % de PLS. Si l'objectif en matière de PLAI est rempli, notamment grâce aux communes de la plaine où cette offre est la plus demandée, l'équilibre entre PLUS et PLS n'a pas été trouvé ces 6 dernières années face au besoin d'équilibrer financièrement les opérations. Du fait de loyers plus élevés, les logements en PLS servent souvent de marge d'équilibre financier pour les opérations sur le moyen terme.

Mise en Œuvre :



Enjeux du PLH2 : Continuer l'effort de production de logements locatifs aidés en adaptant les objectifs au regard de l'expérience du PLH1 et du contexte sociodémographique actualisé des communes.

Action 3 - Soutenir solidairement la production de logements aidés

Le PLH1 prévoyait un soutien de la CCPMB au montage d'opérations pour la production de logement social (hors PLS) à hauteur de 40€/m²/SU. Fin 2020, cette aide a été attribuée pour la construction de 378 logements (hors PLS) pour un montant de 1 033 507 € soit 172 251 €/an, un montant inférieur aux 215 000€ estimés par an. Cette différence s'explique par une gestion communale du fond qui limite la lisibilité et le suivi, mais aussi par le calibrage de l'aide à partir d'une surface moyenne des logements surévaluée par rapport à la pratique des bailleurs.

Les communes s'impliquent aussi à titre individuel sur certaines opérations par le biais de garantie d'emprunt, de mise à disposition du foncier (baux emphytéotiques) ou de subventions.

Mise en Œuvre :



Enjeux du PLH2 : Continuer à soutenir financièrement la production de logements locatifs sociaux.

Des stratégies déclinées dans les documents d'urbanisme qui indiquent un fort potentiel de production sur la période 2022-2028

» L'ensemble des documents d'urbanisme (hors Combloux, en cours de révision) ont intégrés les objectifs du PLH1. Les communes ont pris conscience de l'enjeu de développer du logement social afin de répondre aux besoins des jeunes en début de parcours résidentiels.

» Encore 261 logements aidés attendus au minimum à horizon 2028-2030 au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), sans compter les opérations qui s'organisent dans le diffus au gré des opportunités. C'est notamment le cas dans les plus grosses communes où une part importante des LLS est produite dans le cadre de renouvellement urbain ou de réhabilitation de bâtiments existants.



RETOUR SUR LE PLH1

Action 2 – Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme

Commune	Etat du document de planification	Dispositions relatives au logement	Prise en compte du PLH et programmation attendue minimale de logements sociaux
Combloux	PLU Approuvé en 2007 (modifié en 2008) En cours de révision	En cours d'élaboration	//
Les Contamines Montjoie	PLU Approuvé en 2017	Prise en compte au sein de l'OAP du Plan : > 92 logements prévus dont 40% de LLS et 40% d'accession sociale et/ou abordable	74 logements sociaux (minimum) prévus au sein de l'OAP dont la moitié en locatif (37) à horizon 2027. 32 ont déjà été lancés en 2020 (voir annexe 1). Reste 42 logements à horizon 2027
Cordon	PLU Approuvé en 2018	Prise en compte au sein des OAP : > Environ 9 LLS dans l'OAP « Chef-lieu » > Environ 24 LLS dans l'OAP « Rochefort »	33 logements sociaux (minimum) sont prévus au sein des OAP pour répondre au besoin à horizon 2028. Aucune opération n'est pour l'instant lancée Reste 33 logements à horizon 2028
Demi-quartier	PLU Approuvé en 2017	Prise en compte au sein des OAP : > Environ 10 LLS au sein de l'OAP 1 « Vagere » > Environ 6 LLS au sein de l'OAP2 « Darbon » > Environ 1 LLS au sein de l'OAP3 « Route d'Etraz » > Environ 1 LLS sur l'OAP4 « Ormaret » > Environ 3 LLS sur l'OAP5 « Route du Vauvray » > Environ 1 LLS sur l'OAP 6 « Odier » > Environ 1 LLS sur l'OAP7 « Allée du grand plan »	27 logements sociaux (minimum) sont prévus au sein des OAP pour répondre au besoin à horizon 2028. 16 LLS ont été produits (annexe 1) depuis 2017 sur les OAP 1 et 2. Reste 7 logements à horizon 2027
Domancy	PLU Approuvé en 2015 En cours de révision	Prise en compte de la mixité sociale au sein du règlement : > En zone UB, 20 % de LLS à prévoir sur les opérations de plus de 800m ² Prise en compte au sein des OAP (20% de LLS sur la programmation) : > Environ 10 LLS sur l'OAP « Fermiers savoyards » > Environ 12 LLS sur l'OAP « Giratoire » > Environ 20 LLS sur l'OAP « Chef-lieu »	42 logements sociaux (minimum) sont prévus au sein des OAP pour répondre au besoin à horizon 2025 sans compter les opérations dans le diffus encadrées par la règle de mixité sociale. 22 LLS ont été produits (annexe1) sur le secteur « Chef-lieu » Reste 22 logements à horizon 2025 (hors secteur de mixité sociale).



Commune	Etat du document de planification	Dispositions relatives au logement	Prise en compte du PLH et programmation attendue minimale de logements sociaux
Megève	PLU Approuvé en 2017 En cours de révision	Mise en place d'une servitude de mixité sociale sur les secteurs UH1c et UH2 : > 30 % de LLS Prise en compte au sein des OAP (30% de LLS sur la programmation) : > Environ 10 LLS sur l'OAP « Les Retornes » > Environ 8 LLS sur l'OAP « La Contamine » > Environ 8 LLS sur l'OAP « Les Mottaz » > Environ 10 LLS sur l'OAP « Les Verriaz Ouest » Production attendue de logements pour les saisonniers sur la zone de développement touristique	36 logements sociaux (minimum) sont prévus au sein des OAP pour répondre au besoin à horizon 2027 sans compter les opérations dans le diffus encadrées par la règle de mixité sociale. 13 LLS sont en cours de production (annexe1) sur le secteur « Les retornes » et 8 sur le secteur « La Contamine » Reste 18 logements à horizon 2027 (hors secteur de mixité sociale).
Passy	PLU Approuvé en 2019	Mise en place d'une servitude de mixité sociale sur les secteurs U mixtes : > 25 % de LLS pour les opérations de plus de 10 logements ou de plus de 700m² Prise en compte au sein des OAP (25% de LLS sur la programmation) : > Environ 18 LLS sur l'OAP « Chedde Centre » > Environ 9 LLS sur l'OAP « Secteur du Vernay » > Environ 5 LLS sur l'OAP « Champlan Ouest » > Environ 4 LLS sur l'OAP « Chef-lieu » > Environ 12 LLS sur l'OAP « Chef-lieu Est » > Environ 9 LLS sur l'OAP « Plateau d'Assy Est » > Environ 5 LLS sur l'OAP « Plateau d'Assy Ouest »	62 logements sociaux (minimum) sont prévus au sein des OAP pour répondre au besoin à l'horizon 2029 sans compter les opérations dans le diffus encadrées par la règle de mixité sociale. Reste 62 logements à horizon 2029 (hors secteur de mixité sociale).
Praz-sur-Arly	PLU Approuvé en 2018	Prise en compte au sein des OAP : > Environ 12 LLS sur l'OAP « cœur de village » > 20 lits pour les saisonniers au sein de l'OAP « Secteur Varins »	12 logements sociaux (minimum) sont prévus au sein des OAP pour répondre au besoin à horizon 2028. Reste 12 logements à horizon 2028
Saint-Gervais-les-Bains	PLU Approuvé en 2016	Prise en compte au sein des OAP : > Environ 25 LLS sur l'OAP « Le Fayet » > Environ 40 LLS sur l'OAP « Chef-lieu »	65 logements sociaux (minimum) sont prévus au sein des OAP pour répondre au besoin à horizon 2028. Reste 65 logements à horizon 2026

Commune	Etat du document de planification	Dispositions relatives au logement	Prise en compte du PLH et programmation attendue minimale de logements sociaux
Sallanches	PLU Approuvé en 2017 Modification en 2021	Mise en place d'une servitude de mixité sociale sur les secteurs : > 30 % de surface plancher en LLS pour les opérations prévues sur les secteurs du Clos des Baz, de la rue Léon Curral et de la rue de l'hôpital-Arrière-Gare > 25% de surface plancher en LLS pour les opérations prévues sur le secteur du Rosay > 20 % de surface plancher en LLS pour les opérations prévues sur les secteurs de l'avenue de Saint-Martin, de la rue du Général de Gaulle, de l'ancien parking Dynastar, de Montagny et de la rue du Général Montfort. Prise en compte au sein du règlement : > 20 % de surface plancher en LLS dans les secteurs Ucc et UCa pour les opérations de plus de 15 logements > 30 % de surface plancher en LLS dans les secteurs Ub1, Uba1 et Uxf, pour les opérations entre 15 à 30 logements créés > 40 % de surface plancher en LLS dans les secteurs Ub1, Uba1 et Uxf, (incluant de la location-accession) pour les opérations de plus de 30 logements.	Le PLU ne fixe pas d'objectifs de production chiffrés au sein des OAP mais vise une plus forte mixité sociale au sein des opérations de grande taille sur toute la commune. La modification de mars 2021 vient renforcer les attentes en matière de logement social. Reste environ 415 logements à horizon 2028 (prévus en OAP et secteurs de mixité)

Tableau 38 : Analyse de la prise en compte des objectifs de production de LLS au sein des documents d'urbanisme (source : documents d'urbanisme, analyse Cittanova)

La mise en place d'outils fonciers au niveau des Plans Locaux d'Urbanisme a été un véritable levier pour la mise en place d'opération. L'ensemble des documents d'urbanisme a été ou est en cours de révision pour intégrer les objectifs du PLH.

Les modifications récentes de certains d'entre eux ont permis de préciser ces objectifs en passant d'objectifs au sein des OAP en nombre de logements vers des objectifs exprimés en nombre et surface afin d'assurer la diversité de l'offre. De la même façon, sur les plus grosses communes, les secteurs de mixité ont été revus à la hausse en intégrant aussi la notion d'accession à la propriété, c'est notamment le cas de la modification opérée en mars 2021 sur la commune de Sallanches.

Mise en Œuvre :



Enjeux du PLH2 : S'appuyer sur l'expérience du PLH1 pour affiner les outils fonciers mis en place dans les PLU communaux.



3.2- Une demande locale très présente

3.2.1- Un parc tendu sur certains segments

Un parc globalement moins tendu qu'à l'échelle départementale

» Dans un contexte tendu en matière de logement social, le marché de la CCPMB montre une tension légèrement moindre qu'à l'échelle nationale que ce soit sur le ratio entre demandeurs et attribution ou sur le taux de mobilité des ménages.

» 11 % des demandes relèvent de ménages ayant des revenus supérieurs au plafond PLS en 2020 (contre 9 % sur le département) ; 82 % sont inférieurs aux plafonds PLUS (contre 85 % à l'échelle départementale) ; 53 % sont inférieurs aux plafonds PLAI (contre 60 % à l'échelle départementale).

» 1 % des attributions relèvent de ménages ayant des revenus supérieurs au plafond PLS en 2020 (contre 9 % sur le département et 11,6 % sur la Région) ; 84 % sont inférieurs aux plafonds PLUS (contre 87 % à l'échelle départementale) ; 53 % sont inférieurs aux plafonds PLAI (contre 58 % à l'échelle départementale).

» Alors qu'elle représente un peu moins de la moitié de l'offre en LLS, Sallanches concentre 59 % de la demande enregistrée au sein du système national d'enregistrement (SNE). Du fait de cette forte pression sur son parc, elle se distingue du reste de la CCPMB. Cela s'exprime notamment pour les ménages les plus modestes (éligibles PLAI) attirés par sa fonction structurante de pôle de services et d'emploi sur la CCPMB.

» Le niveau relativement élevé du taux de mobilité des ménages au sein du parc social démontre une certaine inadéquation de l'offre sur les communes les moins bien équipées en services ou transports. Au contraire, ce taux diminue sur les principaux pôles du territoire (Sallanches, Passy, Megève).

	Nombre de demandeurs au 31/12/20	Nombre d'attributions en 2020	Ratio demandeurs / attribution	Ratio demandeurs / attribution PLAI	Ratio demandeurs / attribution PLUS	Taux de mobilité des ménages 2020
Combloux	31	11	4,4	2,8	1,5	3,9 %
Les Contamines-Montjoie						9,5 %
Cordon						0 %
Demi-Quartier						0 %
Domancy						12,5 %
Megève	64	28	2,3	0,8	1,4	8,9 %
Passy	140	68	2,1	1,0	0,5	9,3 %
Praz-sur-Arly	41	12	3,4	2,5	//	11,1 %
Saint-Gervais-les-Bains	100	29	3,4	3,3	0,5	11,6 %
Sallanches	547	59	9,3	3,8	2,8	7,4 %
CC Pays du Mont-Blanc	932	205	4,5	2,2	1,3	8,7 %
Haute-Savoie	24 325	4285	5,7	2,4	1,2	7,9 %

Tableau 39 : Tension sur la demande par tranche de revenus sur le parc social (source : SNE 2020 ; RPLS, 2020)

» Les demandes en logement social enregistrées au SNE sont relativement récentes : 78 % datent de moins de deux ans, 56 % de l'année en cours. Reste cependant encore près d'un quart de demandes résiduelles qui n'ont pas trouvé de réponses dans le parc actuel.

Une vacance faible, des opportunités d'accueil souvent liées à la livraison de programmes neufs

» Un taux de vacance légèrement supérieur aux moyennes départementales, témoin d'une moindre tension : 2,26 % contre 1,65% (0,65 % contre 0,40 % pour la vacance supérieure à 3 mois). La vacance de longue durée est relativement stable sur le territoire depuis 5 ans.

» La vacance est très variable d'une commune à l'autre : les communes de Domancy, Praz-sur-Arly et Saint-Gervais-les-Bains ont un taux nettement supérieur aux autres communes (supérieur à 6 %) révélant l'inadéquation d'une partie de l'offre à la demande alors même que ces communes font l'objet de nombreuses demandes insatisfaites. L'impact de la crise COVID peut aussi avoir ralenti le processus d'attribution (sur Saint-Gervais-les-Bains le taux de vacance longue durée est ainsi par contraste inférieur à 0,5 %).

» Sur les autres communes, le parc est plutôt tendu avec des taux de vacance de longue durée quasi nuls.

» De 2017 à 2019, environ 224 ménages ont été logés en moyenne par an dont près de la moitié (46,5 %) grâce à la mise en service de programmes neufs.

Une réponse encore limitée pour les publics cibles

Motifs de demande	Demandes au 31/12/20	Attributions 2020	Ratio demandes/attribution
DALO	5	5	1
Santé (handicap ou autres)	83	7	11,8
Mal logées	504	84	6
Victimes de violences	10	1	10
Autres	330	108	3,1

Tableau 40 : Analyse de la prise en compte des demandes liées à un public cible du logement social (source : SNE, 2020)

» La loi Egalité Citoyenneté de 2018 a arrêté la liste des publics dits « prioritaires » pour l'accès au logement social, cela concerne les personnes :

- ayant bénéficié d'une décision favorable au titre du Droit au logement (DALO) ;
- en situation de handicap ;
- sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
- mal logées ou défavorisées et rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés sociales ;
- hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- reprenant une activité après une période de chômage longue durée ;
- exposées à des situations d'habitat indigne ;
- mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité, justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou la partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par décision du juge ou par ordonnance de protection délivrée par le juge des affaires familiales ;
- victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords ;
- engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ;
- victime de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme ;
- ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- dépourvue de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- menacées d'expulsion sans relogement

» Sur le territoire, ces profils ont concerné environ 64 % des demandes et un peu moins de la moitié des attributions. Deux types de demandes sont particulièrement tendues : la réponse aux victimes de violence intrafamiliale et les personnes en situation de perte d'autonomie ou de handicap. Sur le premier public, la plupart des communes mobilisent



des logements communaux ou des chambres d'hôtels pour répondre aux situations d'urgence.

» En 2020, 5 ménages reconnus prioritaires DALO ont été enregistrés sur le territoire (4 en 2018, 6 en 2019), un nombre relativement stable.

» Les autres motifs de demandeur sont principalement liés soit à une situation de recomposition familiale (divorce, dé-cohabitation générationnelle, mise en couple) ou à une relocalisation (rapprochement familial, du travail...).

» La loi Egalité Citoyenneté fixe également une obligation de 25 % d'attribution minimum aux ménages du 1er quartile de revenus. En 2020, ces profils représentent environ 21 % des demandes pour un peu plus de 20 % des attributions, un chiffre en progression (18,2 % en 2019 et 20,6 % en 2018).

Une inadéquation du parc en termes de taille

» Du fait du profil des ménages demandeurs, principalement composés d'une à 2 personnes, les demandes émises sur le territoire concernent en premier lieu des petits logements (T1/T2).

» Traditionnellement organisé autour de logements de taille moyenne (T3/T4) à l'image du reste du parc de logement, le parc de LLS est peu adapté à la demande. Les grands logements ont notamment parfois du mal à trouver preneur. Du fait des loyers pratiqués, certains ménages préfèrent en outre demander plus petit pour limiter le budget.

» Les T1/T2 disposent d'une pression nettement supérieure à la moyenne observée sur le Département. Celle-ci est d'autant plus forte sur Sallanches qui concentre la majorité des demandes.

		T1	T2	T3	T4	T5 et +
Sallanches	Typologie du parc total	5 %	21 %	27 %	24 %	23 %
	Typologie des LLS	8 %	22 %	35 %	27 %	6 %
	Demandeurs 2017-2019	15 %	38 %	26 %	18 %	3 %
	Logements attribués 2017-2019	7 %	29 %	41 %	20 %	4 %
	Pression moyenne 2017-2019	13,1	8,1	3,6	5,5	4,6
CC Pays du Mont-Blanc	Typologie du parc total	5 %	17 %	24 %	24 %	30 %
	Typologie des LLS	8 %	21 %	38 %	27 %	6 %
	Demandeurs 2017-2019	15 %	38 %	40 %	22 %	4 %
	Logements attribués 2017-2019	7 %	28 %	40 %	22 %	4 %
	Pression moyenne 2017-2019	9,1	5,7	2,8	3,4	3,0

Tableau 41 : Adéquation de l'offre en termes de taille (sources : RPLS 2020, SNE 2019)

3.2.2- Le profil des demandeurs

Une demande principalement locale

- » 78 % de la demande en logement social sont issus de ménages vivant déjà sur le périmètre de la CCPMB, 62 % des ménages demandent d'ailleurs un logement sur leur commune de résidence.
- » La demande locale est plus forte sur la Plaine avec des profils de ménages plus variés.
- » Les grandes communes touristiques (Megève, Saint-Gervais-les-Bains, Passy) se distinguent par quelques demandes de ménages très éloignés venant de toute la France et notamment de région parisienne.
- » Territoire frontalier de la Savoie, la CCPMB recueille aussi un nombre notable de demandes issues des territoires savoyards voisins.

	Nombre de demandes	Nombre issu d'un ménage de la commune	Nombre issu d'une autre commune de la CCPMB	Nombre issu d'une autre commune de Haute-Savoie	Nombre issu d'un autre département
Combloux	14	7 (50 %)	2 (14 %)	2 (14 %)	3 (21 %)
Les Contamines-Montjoie	7	2 (29 %)	4 (57 %)	0 (0 %)	1 (14 %)
Cordon	0	0	0	0	0
Demi-Quartier	7	0 (0 %)	4 (57 %)	0 (0 %)	3 (47 %)
Domancy	12	4 (33 %)	8 (67 %)	0 (0 %)	0 (0 %)
Megève	64	35 (55 %)	15 (23 %)	2 (3 %)	12 (19 %)
Passy	140	96 (69 %)	15 (11 %)	13 (9 %)	16 (11 %)
Praz-sur-Arly	41	19 (46 %)	11 (27 %)	1 (2 %)	10 (24 %)
Saint-Gervais-les-Bains	101	57 (56 %)	22 (22 %)	10 (10 %)	12 (12 %)
Sallanches	548	359 (66 %)	69 (13 %)	79 (14 %)	41 (7 %)
Plaine du Mont-Blanc	700	459 (66 %)	92 (13 %)	92 (13 %)	57 (8 %)
Val d'Arly	126	61 (48 %)	32 (25 %)	5 (4 %)	28 (22 %)
Val Montjoie	108	59 (55 %)	26 (24 %)	10 (9 %)	13 (12 %)
CC Pays du Mont-Blanc	934	579 (62 %)	150 (16 %)	107 (11 %)	98 (10 %)

Tableau 42 : Origine géographique des ménages en demande de logement social au 31 décembre 2020 (Source : SNE, 2020)

- » 31 % des demandes concernent des mutations au sein du parc public (rapprochement du lieu de services, inadéquation du logement...)
- » 44 % concernent des habitants du parc privé avec une part infime de propriétaires en difficulté
- » 25 % sont des demandeurs sans logement fixe ou en hébergement



De petits ménages, qui révèlent l'évolution des modes de vie

» La demande en logement social est révélatrice de la difficulté pour une personne seule de se loger sur le territoire, d'autant plus lorsqu'elle a des personnes à charge. Les personnes seules représentent 51 % des demandes en 2020 alors qu'elles ne représentent que 36,6 % des ménages au sein de la population intercommunale. De la même façon, les familles monoparentales représentent 19% des demandes en 2020 alors qu'elles représentent environ 8,5 % des ménages. Les séparations représentent un peu moins de 10 % des motifs de demandes. C'est un point de vigilance sur le calibrage de l'offre avec les modes de garde alternée de plus en plus fréquents qui poussent certaines personnes seules ou des ménages recomposés à demander des logements plus grands pour ces occupations temporaires.

» La demande en logement social révèle aussi la difficulté des jeunes à débiter leur parcours résidentiel sur le territoire : les demandes portées par un demandeur de moins de 40 ans représentent 41 % des demandes alors que ces ménages ne représentent que 23 % de la population de la CC. Inversement, les personnes de plus de 65 ans sont beaucoup moins représentées dans les demandeurs que dans la population locale.

Des ménages aux revenus limités mais pas que...

» En 2020, 21,5 % des demandeurs disposaient d'un revenu annuel inférieur au 1er quartile du territoire mais 55 % des dossiers déposés émanaient de ménages dont les revenus par unité de consommation dépassent la médiane des revenus du territoire.

» De fait, 11 % des demandes relèvent de ménages ayant des revenus supérieurs au plafond PLS en 2020 (contre 9% sur le département) ; 82 % sont inférieurs aux plafonds PLUS (contre 85 % à l'échelle départementale) ; 53 % sont inférieurs aux plafonds PLAI (contre 60 % à l'échelle départementale)



RETOUR SUR LE PLH1

Action 9 – Mise en place d'une ingénierie Habitat au service des communes

Depuis 2014, 533 logements locatifs sociaux ont été agréés par l'Etat, soit près de 77 % des objectifs fixés dans La politique de l'Habitat s'est principalement illustrée autour de la thématique de l'amélioration du parc de l'habitat avec la mise en place du PIG Habiter Mieux et de la plateforme de rénovation énergétique Case'Renov. Sur ce sujet, la CCPMB est bien identifiée par les communes et les partenaires.

Sur les autres sujets, le faible consensus autour du PLH1 n'a pas permis de faire émerger des outils mutualisés au sein de la CCPMB.

En cohérence avec les obligations légales, la CCPMB est en train d'établir les bases de son futur plan partenarial de gestion de la demande et des attributions avant de mettre en place sa Conférence intercommunale du logement.

Mise en Œuvre :



Enjeux du PLH2 : Conforter la gouvernance de la politique locale de l'Habitat tant d'un point de vue politique que technique pour faciliter et optimiser la mise en œuvre du PLH2.



LIBRAIRIE

LIBRAIRIE DU MONT-BLANC

Au comptoir A
Restaurant. Cave

Synthèse et enjeux

Des constats formulés lors du PLH1 qui se confirment 8 ans plus tard

En **rouge**, les constats du PLH1 qui se confirment aujourd'hui ; en **bleu**, les nouvelles tendances observées.

Constat n°1 : Un ralentissement de la croissance démographique avec un solde migratoire négatif

» La tendance s'est affirmée depuis 10 ans, principalement dans les communes du Val d'Arly où la population décroît rapidement. Le Val-Montjoie a stabilisé sa population. La croissance légère de la Plaine permet d'équilibrer le bilan démographique du territoire.

» Une problématique liée à l'accès au foncier : le coût du foncier pousse les habitants de plus en plus loin dans la Plaine et la Vallée de l'Arve.

Constat n°2 : Une évolution des ménages générant des besoins en logements de plus en plus diversifiés

» Des ménages plus petits avec une proportion de ménages seuls ou de couples sans enfant qui s'affirme nettement.

» Un vieillissement des ménages qui se traduit par de nouveaux besoins et de nouvelles pratiques : un certain nombre de ménages, par anticipation, choisissent de vendre leurs biens dans les vallées pour s'installer dans la Plaine (principalement à Sallanches) dans un appartement plus adapté à proximité des services (soins notamment) et des commerces.

Constat n°3 : Un lien emploi-habitat contraint par la géographie et les conditions du marché immobilier face à des coûts de déplacements domicile-travail de plus en plus élevés

» Un marché de l'emploi relativement captif du fait de la géographie. Certaines communes sont de véritables « pôles » d'emplois, attirant chaque jour de nombreux actifs (Sallanches, Megève). Le Val d'Arly, notamment Megève, du fait de son marché de l'emploi et du logement particulier, attire massivement des actifs extérieurs.

» Une problématique récurrente de mobilité, très marquée en saison, vers les stations, notamment sur le Val d'Arly.

Constat n°4 : Des ménages aux niveaux de revenus plus faibles que la moyenne départementale pour une offre aidée qui progresse à l'échelle du territoire

» Eloigné du bassin genevois, la CCPMB dispose d'un revenu médian plus faible qu'à l'échelle départementale mais qui reste largement supérieur aux moyennes régionales et nationales. Les écarts de revenus sont ainsi plus faibles que dans le reste du département.

» 44 % de la population est éligible au logement social (contre 39 % pour le département)

» Le PLH1 a permis d'accélérer la production de logement social, notamment en-dehors de Sallanches. Toutes les communes se sont dotées d'outils fonciers (via le PLU) pour encourager la production de logement social et l'aide financière de la CCPMB a permis d'accompagner les opérations.

» Une offre locative sociale qui reste tendue, notamment sur Sallanches, pour les publics les plus fragiles avec un faible taux de rotation qui ne permet pas de répondre aux nouvelles demandes : ce sont les productions neuves qui permettent d'en absorber une large partie.

» Le coût du foncier et de l'immobilier est aussi problématique pour les ménages aux revenus intermédiaires, avec un enjeu autour de certaines professions de services sur le territoire (infirmières, instituteurs...).

Constat n°5 : Un contexte foncier très contraint, marqué par la très forte concurrence du marché des résidences secondaires dans les stations

» Une offre foncière contrainte marquée par des prix qui s'envolent, notamment en station. L'ensemble des communes s'est doté d'un PLU récent afin de maîtriser davantage le foncier en développant les outils adaptés, notamment dans la production de logement social. Cependant, le coût de mobilisation reste un frein majeur à la sortie d'opération.

» La vacance résiduelle très basse est révélatrice d'un contexte foncier très tendu.

» Les résidences secondaires progressent dans le parc de logement. Dans le Val d'Arly, la construction neuve répond essentiellement à cette progression, au détriment des résidences principales. Cela contribue à faire monter les prix et fragilise le concept prisé et recherché de « station village ».

Constat n°6 : Un vrai engagement pour la rénovation énergétique des logements

» Dans la lignée du PPA et du PCAET, le PLH1 a engagé une véritable dynamique dans l'accompagnement à la réhabilitation des logements, que ce soit par le PIG habiter mieux ou par la mise en place de la plateforme de rénovation énergétique Case'Renov.

» Des problématiques persistantes notamment sur le parc locatif le plus ancien et des quartiers ou copropriétés fragilisés (Vouilloux à Sallanches, Chedde à Passy...).

» Des copropriétés anciennes vieillissantes peinent à engager des travaux de rénovation car majoritairement utilisés comme résidences secondaires, pénalisant les habitants permanents

Constat n°7 : Des besoins en logements saisonniers et une absence d'offre adaptée

» L'étude départementale d'Action Logement a permis d'objectiver le besoin en logement sur le territoire. Si une majorité des saisonniers relève d'actifs locaux, un certain nombre vient chaque année pour les saisons. Les grands employeurs logent leurs saisonniers (logements au sein de la structure ou location) mais il reste encore le besoin des saisonniers des petits commerces ou restaurants.

» Le PLH1 n'a pas permis d'identifier de réponse satisfaisante à la problématique. Quelques communes ont expérimenté des solutions (intermédiation locative aux Contamines-Montjoie, aire d'accueil à Megève pour les camions des saisonniers...).

» 4 communes sur les 8 concernées ont signé une convention avec l'Etat dans le cadre de la loi Montagne II qui prévoit la mise en place de réponses aux besoins identifiés.

Constat n°8 : Des besoins spécifiques transversaux

» L'étude du profil des demandeurs de logement locatif social révèle qu'une partie de la demande des publics dits « prioritaires » ne trouvent pas encore réponse dans le parc actuel (sans domicile fixe, précaires, femmes battues...).

» Toutes les communes disposent de solutions d'« urgence » pour des relogements de courte durée (appartement communal, partenariat avec des hôtels). Une seule solution d'hébergement en période hivernale réservée aux hommes existe à Sallanches.

» Le territoire propose des réponses aux besoins des Gens du Voyage (2 aires d'accueil dont celle de Passy qui doit à priori faire l'objet d'un agrandissement). Des études sont en cours pour la création de terrains familiaux à Passy.



Un bilan du PLH1 mitigé : l'amorce d'une politique partagée de l'Habitat

Le premier PLH1 a permis l'amorce d'une politique partagée de l'Habitat à l'échelle de la Communauté de Communes. Certains sujets, jugés comme prioritaires, ont été portés de façon volontariste par les communes et la CCPMB. Cependant, une partie des sujets, à commencer par la structuration de la gouvernance technique et politique du PLH1, ne l'ont pas été.

_ Deux actions complètement opérationnelles :



Action 2 : Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme

Action 5 : Renforcer la mobilisation des propriétaires en faveur de la maîtrise d'énergie

_ Quatre actions engagées de manière satisfaisante, un élan à capitaliser pour le PLH2 :



Action 1 : Engagement solidaire des 10 communes sur la réalisation d'objectifs de production de logements locatifs aidés sur la durée du PLH

Action 3 : Soutenir solidairement la production de logements aidés

Action 4 : Favoriser l'accèsion à la propriété

Action 8 : Pérenniser les solutions d'hébergement d'urgence, développer les solutions d'hébergement temporaire (volet Gens du Voyage)

_ Deux actions amorcées qui n'ont pas permis de trouver de solutions satisfaisantes dans le temps du PLH1



Action 6 : Mobiliser le potentiel de logements touristiques déqualifiés/vacants en faveur du logement pour actifs saisonniers/permanents

Action 8 : Pérenniser les solutions d'hébergement d'urgence, développer les solutions d'hébergement temporaire (volet Hébergement d'urgence)

Action 7 : Soutenir l'adaptation des logements au vieillissement des ménages

_ Une action qui n'a pas été réellement lancée sur le temps du PLH1 :

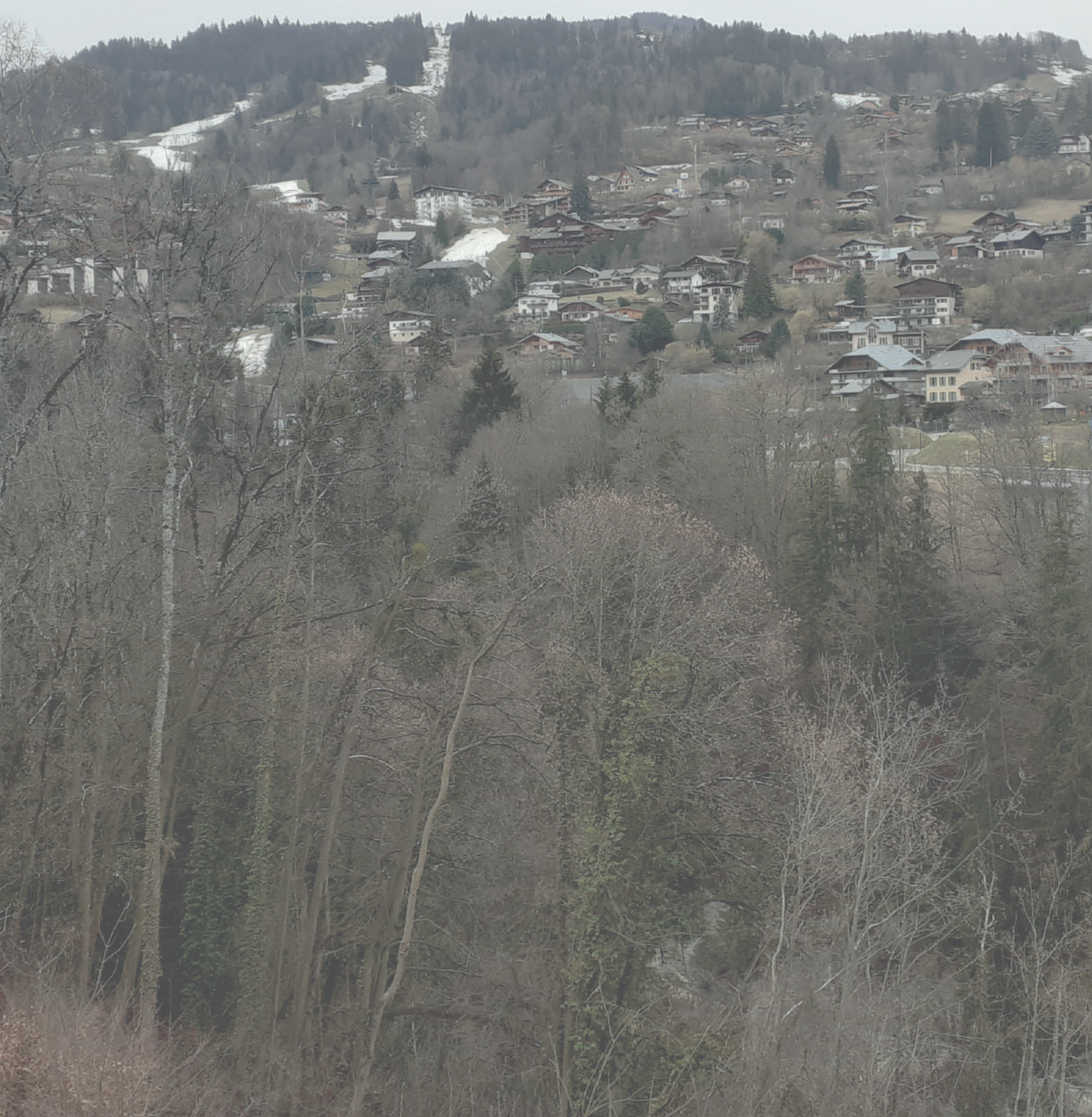


Action 9 : Mise en place d'une ingénierie Habitat au service des communes, piloter la mise en œuvre opérationnelle

Des enjeux à partager pour aller plus loin

- »Préserver et développer l'habitat permanent dans les stations
- »Améliorer la maîtrise du foncier pour limiter les coûts de construction et d'accès au logement
- »Faciliter l'accession à la propriété pour les jeunes ménages et fixer la population
- »Développer le parc de logement social et intermédiaire pour répondre aux besoins des ménages les plus modestes
- »Conforter la rénovation énergétique des logements, notamment en ciblant certains quartiers ou copropriétés dégradées
- »Accompagner le vieillissement des ménages par l'adaptation des logements
- »Répondre aux besoins des saisonniers dans les stations
- »Consolider l'offre en hébergement d'urgence, en développant notamment des offres d'hébergement intermédiaire
- »Structurer la gouvernance technique et politique de l'Habitat entre les communes et l'intercommunalité

Les grandes orientations de la Politique de l'Habitat 2022-2028



ORIENTATION 1 : MAÎTRISER LE FONCIER POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION RÉSIDENTE

Contexte :

- » Une offre foncière contrainte par des prix qui s'envolent, notamment en station. L'ensemble des communes est doté d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) récent afin de maîtriser davantage le foncier en développant les outils adaptés, notamment dans la production de logement social. Cependant, le coût de mobilisation reste un frein majeur à la sortie d'opération.
- » La vacance résiduelle très basse est révélatrice d'un contexte foncier très tendu.
- » Le coût du foncier et de l'immobilier, avec la concurrence croissante des résidences secondaires dont les effets se font désormais ressentir jusque dans la Plaine du Mont-Blanc, repousse les habitants de plus en plus loin des stations, avec une déprise démographique engagée sur les hauts de vallée, fragilisant les modèles de « stations-villages ».
- » Avec un revenu médian plus faible que le reste du Département mais des prix du foncier et de l'immobilier plus élevés, les ménages du territoire sont de plus en plus contraints dans leurs parcours résidentiels.

Enjeux :

- » Juguler l'envolée des prix du foncier et de l'immobilier sur le territoire
- » Soutenir l'offre d'habitat permanent face à la concurrence des résidences secondaires
- » Contrer la déprise démographique engagée sur les hauts de vallée pour préserver les modèles de stations-villages
- » Optimiser l'action foncière des communes en faveur de l'habitat permanent

Objectifs :

Conforter les stratégies communales en matière de maîtrise foncière :

- » Cibler les besoins à l'échelle de chaque commune pour adapter la stratégie foncière
- » Mieux connaître et anticiper les opportunités foncières afin d'être réactif et mener à bien les projets communaux

Renforcer les capacités d'intervention des communes sur le foncier en faveur de l'habitat permanent :

- » Mobiliser les potentiels fonciers en fonction des besoins en optimisant leur usage dans un contexte de raréfaction
- » Développer la solidarité entre communes afin d'être en capacité de répondre efficacement aux opportunités

ORIENTATION 2 : FAVORISER L'HABITAT PERMANENT PAR UNE OFFRE EN LOGEMENT DIVERSIFIÉE

Contexte :

- » Une démographie en demi-teinte à l'échelle de la CCPMB avec une déprise démographique sur les hauts de vallée en faveur des communes de la Plaine et de la Vallée de l'Arve liée à une pression foncière accrue.
- » Des mobilités domicile-travail toujours plus nombreuses dues à la déconnexion croissante des lieux d'habitat notamment dans les stations.
- » Des modes de vie qui évoluent avec une taille des ménages qui se réduit rapidement sur de nombreuses communes, phénomène souvent associé à un vieillissement plus prononcé de la population, qui induit des besoins spécifiques en termes de logements (plus petits, à proximité des services...).
- » Des prix du foncier et de l'immobilier très élevés pour des revenus plus faibles qu'à l'échelle départementale, qui handicapent le parcours résidentiel et créent une tension sur le parc social, notamment pour les plus bas revenus.

Enjeux :

- » Encourager et conforter les parcours résidentiels sur le territoire
- » Faciliter l'accès au logement pour tous les ménages
- » Répondre aux besoins des actifs du territoire
- » Accompagner l'évolution des modes de vie en développant une offre en logement adapté

Objectifs :

● **Poursuivre l'effort de production de logements locatifs aidés en adaptant les objectifs aux besoins et aux publics :**

- » Conforter l'offre en logement social dans chaque commune en fonction des besoins recensés
- » Développer prioritairement l'offre en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) sur les principaux pôles du territoire
- » Faciliter la production de logement social en s'appuyant sur la solidarité intercommunale

● **Proposer une offre en accession aidée pour ancrer les jeunes ménages sur le territoire :**

- » Déployer l'offre en PSLA (Prêt Social Location accession) et BRS (Bail Réel Solidaire) en fonction des contextes de chaque commune, voire de chaque quartier
- » Adapter les objectifs aux ambitions des communes

● **Proposer des solutions aux ménages à revenu intermédiaire (supérieur aux plafonds du logement social) qui peinent à se loger sur le territoire :**

- » Répondre en priorité aux besoins des actifs du territoire (hospitaliers, enseignants, agents communaux...)
- » S'appuyer sur l'offre en logements communaux et intermédiaires pour proposer à ces ménages une offre locative alternative

Définition des objectifs de production de logement social

Avertissement préalable : L'estimation des besoins est calculée à partir du recensement officiel et homogène des logements le plus récent disponible qui constitue la référence (RGP 2017 qui distingue les résidences principales et secondaires).

La création de logements s'opère en continue à des rythmes différents. Les opérations déclarées achevées et conformes après l'arrêt de ce recensement ne peuvent pas être prises en compte. Elles seront intégrées au prochain.

Le PLH, document signé avec l'État, constitue un outil de programmation permettant d'estimer les crédits à prévoir pour soutenir les ambitions du territoire. Les besoins annoncés n'ont donc qu'une valeur indicative.

L'étude 2015-2020 sur le besoin en logements menée par la DDT (Direction Départementale des Territoires) avec Action Logement à l'échelle du Département estime les besoins autour de 179 logements par an sur la CCPMB dont 55 % à vocation sociale (38% en accession et 62 % en locatif). Cette répartition retenue comme base de travail nécessite des ajustements pour prendre en compte les particularités des communes. Les besoins en logements (quantitatif) sont réadaptés pour prendre en compte les dynamiques récentes et leur déclinaison par communes.

Pour rappel, l'accession aidée à la propriété PSLA (Prêt Social Location Accession) et BRS (Bail Réel Solidaire) est désormais comptabilisée dans l'inventaire SRU du logement social des communes.,

Bassin de vie de la Plaine du Mont-Blanc

Évaluation du besoin total en logement à horizon 2028

Pour rappel, la Plaine du Mont-Blanc est le seul sous-territoire à bénéficier d'une croissance démographique avec une croissance annuelle moyenne d'environ 0,4 %. Face à la forte demande sur ces communes, les prévisions sont revues légèrement à la hausse pour la prochaine décennie.

	Population (ménages) 2017	Population 2028 estimée (croissance de + 0,5 %/an)	Desserrement des ménages projeté (prolongement de la tendance 2012-2017)	Besoin en logements pour répondre au besoin des ménages 2017-2028	Besoin en logements pour répondre au besoin des ménages 2022-2028
Sallanches	15 883	16 779	1,86	1 329	725
Passy	10 591	11 188	1,96	1 011	551
Cordon	973	1 028	1,98	69	38
Domancy	2 113	2 232	2,34	83	45
Total Plaine du Mont-Blanc	29 560	31 227	//	2 492	1 359

Évaluation du besoin en logement aidé

	Besoin en logements 2022-2028	Logements aidés à produire		Dont en accession aidée à la propriété		Dont en location aidée		Rappel objectifs PLH1 (LLS)	Rappel nombre LLS agréés PLH1
Sallanches	725	55 %	399	35 %	140	65 %	259	290	212
Passy	551	55 %	303	35 %	106	65 %	197	164	127
Cordon	38	40 %	15	50 %	8	50 %	8	10	0
Domancy	45	40 %	18	50 %	9	50 %	9	15	38
Total Plaine du Mont-Blanc	1 359	55 %	815	36 %	263	64 %	473	693	535

Les besoins en logement aidé sont modulés ici en fonction des caractéristiques de la commune et du bassin de vie.

Sallanches est le pôle principal où se concentrent les services et les emplois avec une offre soutenue de mobilité. Le parc public locatif est particulièrement tendu notamment pour les publics les plus modestes. Au contraire, les prix du foncier sont encore contenus et les enjeux d'accession à la propriété sont moins pressants que dans d'autres communes des hauts de vallées. C'est pourquoi la proposition invite à renforcer le parc social en locatif, notamment avec un financement PLAI.



Passy, second pôle pour la plaine en complémentarité avec Sallanches, concentre en proportion le principal parc de locatif social du territoire. Sur cette commune, il s'agit de prolonger l'effort de production pour répondre à la demande.

Cordon et Domancy ont un profil davantage résidentiel avec une demande en locatif social plus modeste. Elles sont, par contre, davantage concernées par la montée des prix du foncier et de l'immobilier. C'est pourquoi il est proposé de créer une offre équilibrée entre accession et location aidée.

Bassin de vie du Val d'Arly

Évaluation du besoin total en logement

Pour rappel, le Val-d'Arly est confrontée (excepté Combloux) à une forte déprise démographique (-1,3%/an en moyenne) liée à la pression foncière et à la concurrence du marché secondaire. L'objectif est de revenir à l'équilibre pour la prochaine décennie.

	Population (ménages) 2017	Population 2028 estimée (croissance de + 0,5 %/an)	Desserrement des ménages projeté (prolongement de la tendance 2012-2017)	Besoin en logements pour répondre au besoin des ménages 2017-2028	Besoin en logements pour répondre au besoin des ménages 2022-2028
Megève	2 961	2 961	1,82	140	76
Combloux	2 089	2 089	2,10	89	49
Demi-Quartier	909	909	2,08	25	14
Praz-sur-Arly	1 228	1 228	2,00	25	14
Total Val d'Arly	7 187	7 187	//	279	153

Évaluation du besoin en logement aidé

	Besoin en logements 2022-2028	Logements aidés à produire		Dont en accession aidée à la propriété		Dont en location aidée		Rappel objectifs PLH1 (LLS)	Rappel nombre LLS agréés PLH1
Megève	76	70 %	53	30 %	16	70 %	37	70	54
Combloux	49	60 %	29	38 %	11	62 %	18	16	0
Demi-Quartier	14	60 %	8	38 %	3	62 %	5	12	7
Praz-sur-Arly	14	60 %	8	38 %	3	62 %	5	29	13
Total Val d'Arly	153	64 %	98	34 %	33	66 %	65	127	74

Les besoins sont modulés ici en fonction des caractéristiques de la commune et du bassin de vie.

Le Val d'Arly connaît une vraie problématique de maintien de la population liée à une concurrence accrue entre résidences principales et résidences secondaires. La production de logements aidés est une des solutions pour répondre aux besoins de la population résidente et ainsi maintenir une population permanente.

Megève, principal pôle du Val-d'Arly, est fortement marquée par cette problématique, à laquelle s'ajoute une forte attractivité économique quotidienne avec des actifs venant travailler tout en résidant de plus en plus loin pour trouver des logements abordables. Sur la commune, le contrôle de la destination (du foncier) est un véritable enjeu pour maintenir la population d'où la proposition d'un effort plus affirmé en production aidée.

Sur les autres communes, cette problématique est moins marquée. L'effort en production aidée reste accentué par rapport aux objectifs départementaux mais moins que sur Megève.

Sur Combloux, qui se distingue par une dynamique plus positive de la population, l'effort retenu reste soutenu en prolongement des objectifs du PLH1 puisqu'aucun projet de logement aidé n'a émergé.

Bassin de vie du Val-Montjoie

Évaluation du besoin total en logement

Le Val-Montjoie connaît une relative stabilité démographique mais avec une modification des profils des ménages. L'objectif est de répondre à l'évolution des modes de vie et ainsi préserver cette stabilité.

	Population (ménages) 2017	Population 2028 estimée (croissance de + 0,5 %/an)	Desserrement des ménages projeté (prolongement de la tendance 2012-2017)	Besoin en logements pour répondre au besoin des ménages 2017-2028	Besoin en logements pour répondre au besoin des ménages 2022-2028
Saint-Gervais-les-Bains	5 480	5 480	1,95	166	90
Les Contamines-Montjoie	1 167	1 167	1,70	108	59
Total Val-Montjoie	6 647	6 647	//	274	149

Évaluation du besoin en logement aidé

	Besoin en logements 2022-2028	Logements aidés à produire		Dont en accession aidée à la propriété		Dont en location aidée		Rappel objectifs PLH1 (LLS)	Rappel nombre LLS agréés PLH1
Saint-Gervais-les-Bains	90	55 %	50	38 %	19	62 %	31	80	52
Les Contamines-Montjoie	59	55 %	32	50 %	16	50 %	16	10	32
Total Val-Montjoie	149	55 %	82	43 %	35	57 %	47	90	84

Les besoins sont modulés ici en fonction des caractéristiques de la commune et du bassin de vie.

Saint-Gervais-les-Bains, principal pôle du Val-Montjoie, dispose déjà d'un parc social notable. La demande reste importante du fait de l'offre de service. La proposition reprend donc les objectifs départementaux.

La commune des Contamines-Montjoie est marquée par une stabilité démographique mais un très fort desserrement des ménages qui implique une évolution de l'offre pour s'adapter à ces nouveaux modes de vie. Sur un territoire où la demande en logement reste moindre, une offre équilibrée entre accession aidée pour accompagner le renouvellement générationnel des habitants et locatif pour répondre aux populations les plus fragiles est proposée.



Bilan des objectifs de production à l'échelle de la CCPMB

	Nombre de logements LLS familiaux et opposables (décompte SRU) 2020	Objectifs PLH2 – production de logements aidés	Objectifs PLH2 – Dont logements en accession aidée	Objectifs PLH2 – Dont logements en locatif social
Combloux	28	29	11	18
Les Contamines-Montjoie	25	33	16	16
Cordon	1	15	8	8
Demi-Quartier	27	8	3	5
Domancy	32	18	9	9
Megève	167	53	16	37
Passy	812	303	106	197
Praz-sur-Arly	30	8	3	5
Saint-Gervais-les-Bains	365	50	19	31
Sallanches	1208	399	140	259
Plaine du Mont-Blanc	2 053	735 (+ 36%)	262 (36%)	473 (64%)
Val d'Arly	252	98 (+ 33 %)	33 (34%)	65 (66%)
Val Montjoie	390	82 (+ 21 %)	35 (43%)	47 (57%)
CC Pays du Mont-Blanc	2 695	916 (+ 33%)	331 (36%)	586 (64%)

ORIENTATION 3 : RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES SUR LE TERRITOIRE

Contexte :

- » Un territoire touristique dont une grande partie des besoins en logement saisonnier est absorbée dans le parc permanent (actifs vivant sur le territoire) ou assurée par les « grands » employeurs. Une étude d'Action Logement de 2019 pointe encore un besoin non-résolu pour un certain nombre de saisonniers. Les communes s'organisent pour apporter des réponses.
- » Un territoire confronté à des situations d'urgence. Les communes s'organisent pour répondre ponctuellement. Une solution non-pérenne existe sur Sallanches.
- » Un territoire qui accueille les Gens du Voyage à l'échelle du Pays du Mont-Blanc à 14. Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage pointe des actions à mener pour conforter les équipements existants aux besoins identifiés.
- » Un vieillissement de la population avec une part de ménages âgés toujours plus importante

Enjeux :

- » Répondre aux besoins spécifiques exprimés sur le territoire
- » Développer des solutions nouvelles à destination des saisonniers
- » Répondre aux besoins d'urgence en proposant une solution concertée et cohérente
- » Accompagner la sédentarisation des ménages volontaires des Gens du Voyage
- » Anticiper le vieillissement de la population et ses conséquences sur les besoins en logement

Objectifs :

Diversifier les solutions proposées pour répondre aux besoins des saisonniers :

- » Accompagner les expérimentations communales et les échanges de bonnes pratiques pour diversifier les réponses possibles
- » Solliciter les propriétaires de résidences secondaires sous-occupées pour développer des locations à destination des saisonniers
- » Pérenniser et optimiser les sites d'accueil des saisonniers en camions
- » Mobiliser l'ensemble des acteurs concernés, à commencer par les employeurs, pour proposer une offre pertinente, adaptée aux contextes locaux

Organiser l'hébergement d'urgence sur le territoire :

- » Proposer une alternative ouverte aussi aux femmes



● **Accompagner les besoins des Gens du Voyage :**

- » Agrandir l'aire d'accueil de Passy pour répondre à la sur-fréquentation du site
- » Développer des solutions pour répondre aux demandes de sédentarisation sur le territoire
- » Mettre en œuvre le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

● **Anticiper les besoins en logement liés au vieillissement de la population :**

- » Accompagner l'adaptation des logements face à la perte d'autonomie
- » Proposer des solutions intermédiaires avant l'hébergement médicalisé

ORIENTATION 4 : POURSUIVRE LES ACTIONS EN FAVEUR DE LA RENOVATION ENERGETIQUE DES LOGEMENTS

Contexte :

- » Dans la lignée du PPA (Plan de Protection de l'Atmosphère) et du PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial), le PLH1 a engagé une véritable dynamique dans l'accompagnement à la réhabilitation des logements, que ce soit par le PIG (Programme d'Intérêt Général) Habiter Mieux ou par la plateforme de rénovation énergétique Case'Renov.
- » Des problématiques persistantes notamment sur le parc locatif le plus ancien et des quartiers ou copropriétés fragilisés (Vouilloux à Sallanches, Chedde à Passy...).
- » Sur de nombreuses communes des copropriétés anciennes vieillissantes peinent à engager des travaux de rénovation car majoritairement occupées par des résidents secondaires, pénalisant les habitants permanents.

Enjeux :

- » Poursuivre l'effort d'amélioration de l'habitat
- » Répondre aux problématiques ciblées des copropriétés
- » Mobiliser les propriétaires-bailleurs pour améliorer les performances du locatif privé

Objectifs :

Poursuivre l'effort d'amélioration du parc de logement :

- » Répondre aux besoins spécifiques des copropriétés
- » Mobiliser les propriétaires-bailleurs sur l'enjeu de la rénovation énergétique des logements
- » Conforter la dynamique au sein du parc privé conventionnel à destination de tous les propriétaires-occupants

ORIENTATION 5 : CONFORTER LA POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT AU SERVICE DES COMMUNES

Contexte :

» Une politique de l'Habitat bien engagée grâce au PLH1 mais des instances de suivi et de dialogue avec les partenaires non-pérennisées.

Enjeux :

- » Développer une boîte à outils à destination des communes
- » Conforter les partenariats en matière de politique de l'habitat
- » Renforcer la solidarité et les échanges de bonnes pratiques entre communes
- » Favoriser la montée en compétence collective des communes en matière d'habitat

Objectifs :

● Porter le PLH d'un point de vue technique et politique :

- » Conforter les partenariats
- » Monter en compétence collectivement sur la compétence en matière d'habitat
- » Assurer le suivi et l'évaluation des actions du PLH

Programme d'Orientations et d'Actions 2022-2028



ORIENTATION 1 : MAÎTRISER LE FONCIER POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION RÉSIDENTE

Action 1.1 : Assurer la maîtrise foncière dans le temps pour limiter les effets spéculatifs sur le territoire

Outil n°1 : Mise en place d'une foncière intercommunale

Contexte et objectifs

La mise en place des objectifs détaillés de production est un attendu du PLH précisé dans l'article **L302-1 du code de la construction et de l'habitation** :

« *Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme.* »

La gestion du foncier à long terme est une question épineuse pour les communes qui investissent des montants conséquents pour mener à bien leur politique de l'habitat. Les projets sont parfois abandonnés face à l'investissement nécessaire. Une foncière créée à l'échelle intercommunale permettrait de porter le foncier de certaines opérations et de gérer les projets à l'échelle intercommunale.

Nature de l'action

Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie

Descriptif

La Foncière intercommunale est un outil de portage et de gestion du foncier mutualisé entre les communes de la CCPMB. Elle intervient dans le montage d'opération pour mettre en œuvre le plan d'action foncière intercommunal (PAF) (Action 1.2, Outils envisagés N°3). Elle peut aussi gérer le foncier mis à disposition d'un bailleur pour des opérations en BRS (Bail Réel Solidaire) ou du locatif social avec un bail emphytéotique.

Échelle d'action (identification des pilotes)

CC PMB	Bassins de vie	Commune
Mise en place de la foncière	-	Ciblage des projets et financement

Partenaires associés

-

Coût

CC PMB		Commune	
Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)	Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)
1 ETP (portage et gestion financière)	Financement à mutualiser avec la mise en œuvre du Plan d'Action Foncière	-	Montant de cotisation à définir en fonction du budget visé

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Mise en place de l'outil (à lier au PAF)	Mise en place des premières actions en lien avec le PAF.	Mise en œuvre et gestion du foncier intercommunal en cohérence avec le Plan d'Action Foncière			

Observation et suivi de l'action

- Surfaces gérées par la foncière
- Nombre de logements produits sur du foncier géré par la foncière

Action 1.2 : Conforter les stratégies communales en matière de maîtrise foncière

Outil n°1 : Mise en place d'un observatoire intercommunal du foncier

Contexte et objectifs

La mise en place d'un observatoire de l'Habitat et du Foncier est un attendu du PLH précisé dans l'article **L302-1 du code de la construction et de l'habitation** :

« Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'observatoires de l'habitat et du foncier sur son territoire.

Les observatoires de l'habitat et du foncier sont mis en place au plus tard trois ans après que le programme local de l'habitat a été rendu exécutoire. Ils ont notamment pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible. Cette analyse s'appuie en particulier sur un recensement :

1° Des friches constructibles ;

2° Des locaux vacants ;

3° Des secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme ou peut être optimisée en application de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme ;

4° Dans des secteurs à enjeux préalablement définis par les établissements publics de coopération intercommunale, des surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes ;

5° Dans des secteurs urbanisés, des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et, dans les zones urbaines, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques.

L'analyse prend également en compte les inventaires des zones d'activité économique prévus à l'article L. 318-8-2 du même code.

Les observatoires de l'habitat et du foncier rendent compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation.

Les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale qui ne sont pas couverts par un plan local de l'habitat et qui sont dans l'incapacité de mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier peuvent conclure une convention avec l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local de l'habitat le plus proche, dans les conditions qu'ils déterminent. »

Dans le cadre de la révision de leurs documents d'urbanisme (l'ensemble des Plans Locaux d'Urbanisme ont été révisés depuis 2017), les communes ont initié un travail d'identification, de quantification et de qualification du potentiel foncier mobilisable au sein de leur tissu déjà urbanisé : dents creuses, divisions parcellaires, foncier mutable. Cette connaissance fine du foncier est essentielle pour accompagner les stratégies foncières.

Cependant, malgré un premier PLH, aucune base de données mutualisée pour suivre les principaux indicateurs et accompagner la politique foncière du PLH n'a été mise en place. Cet outil vient renforcer la stratégie foncière du territoire en proposant une démarche intégrée à l'échelle intercommunale.

Cet observatoire a pour objectif de proposer une connaissance actualisée et modulable à destination des communes pour anticiper et affiner leur stratégie foncière.

Nature de l'action

Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie



Pays du Mont-Blanc

communauté de communes

Descriptif

A partir de la base travaillée par les communes, il s'agit d'assurer un suivi régulier du potentiel mobilisable afin d'appuyer les stratégies communales en identifiant et anticipant les potentielles interventions pour la maîtrise du foncier.

Pour ce faire, il s'agit de cartographier sous SIG (Système d'Information Géographique) le potentiel recensé et de le qualifier (desserte des réseaux, propriété, contraintes techniques...). Une méthode pourra être élaborée et harmonisée à l'échelle intercommunale. Cette base devra être mise à jour régulièrement pour intégrer de nouveaux éléments (permis de construire, mutation...).

L'observation est mutualisée à l'échelle de la CCPMB au travers du recrutement d'un géomaticien mis à disposition des communes. Le chargé de mission Habitat, avec le géomaticien, organise et harmonise les méthodes. Le géomaticien intercommunal s'occupe de la mise en place de la base et de sa mise à jour annuelle en lien direct avec les communes.

Échelle d'action (identification des pilotes)

CC PMB	Bassins de vie	Commune
Animation et harmonisation de la méthode Ingénierie mise à disposition des communes (géomatique)	-	Suivi assuré avec les communes (remontée et validation des mises à jour annuelles)

Partenaires associés

DDT/Département/EPF74 : Ingénierie

Outil « Mieux connaître pour mieux agir » mis à disposition gratuite pour les intercommunalités et les communes
<https://epf74.fr/mcma/>

Coût

CC PMB		Commune	
Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)	Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)
0,1 ETP (animation) + 0,5 ETP (géomatique)	- (hors logiciels spécifiques)	0,1 ETP (échange annuelle ou ponctuel pour mise à jour de la base)	-

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Mise en place de la base de données et harmonisation de la méthode	Mise à jour annuelle de la base et extraction des principaux indicateurs pour le bilan annuel du PLH2				

Observation et suivi de l'action

- Nombre m² ou d'ha potentiels repérés
- Nombre d'indicateurs suivis par l'observatoire

Action 1.3 : Renforcer les capacités d'intervention des communes sur le foncier en faveur de l'habitat permanent

Outil n°1 : Mise en place d'outils de maîtrise foncière au sein des documents d'urbanisme communaux

Contexte et objectifs

La mise en place d'outils fonciers permettant de concrétiser les objectifs du PLH est un attendu du PLH précisé dans l'article **L302-1 du code de la construction et de l'habitation** :

« *Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme.* »

Les communes disposent toutes d'un document d'urbanisme récent (hors Combloux en cours de finalisation) qui intègre des outils de maîtrise foncière au service de leur stratégie en matière d'Habitat. Ces premières expériences permettent de définir les outils adaptés en fonction des contextes et d'affiner les propositions

Nature de l'action

Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie

Descriptif

Au sein des documents d'urbanisme, les communes sont invitées à mettre en place les outils fonciers adaptés pour atteindre leurs objectifs de production de logement.

Pour les plus petites communes, cela se traduira a minima par la transcription d'objectifs de production de logement social (locatif et/ou accession) au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.

Pour les autres communes, des objectifs de production de logement social (locatif et/ou accession) pourront être intégrés au niveau réglementaire sur des secteurs à enjeux (règles de mixité sociale). Des servitudes ou des emplacements réservés pourront compléter ce dispositif sur des secteurs spécifiques.

Échelle d'action (identification des pilotes)

CC PMB	Bassins de vie	Commune
-	-	Mise en place du PLU et application

Partenaires associés

Etat : Financement
Aides possibles de l'Etat pour la révision des PLU

Coût

CC PMB		Commune	
Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)	Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)
-	-	Modification en interne ?	Appel à un prestataire extérieur ?

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Mise en compatibilité des PLU			Application des PLU		

Observation et suivi de l'action

- Part des logements sociaux produits au sein des secteurs d'OAP ou de mixité sociale



Outil n°2 : Mise en place d'un Plan d'Action Foncière intercommunal

Contexte et objectifs

La mise en place d'outils fonciers permettant de concrétiser les objectifs du PLH est un attendu du PLH précisé dans l'article **L302-1 du code de la construction et de l'habitation** :

« *Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme.* »

Du fait de leur disparité de taille et de moyens, les communes ont des capacités techniques très variées pour intervenir sur le foncier.

L'objectif est de proposer une ressource technique mutualisée afin de faciliter le montage de projet au travers d'un outil d'intervention intercommunal qui vienne soutenir l'action communale dans le cadre d'une stratégie foncière définie à l'échelle des 10 communes de la CCPMB.

Nature de l'action

Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie

Descriptif

Le Plan d'Action Foncière devra s'appuyer sur l'observatoire du foncier et les opportunités indiquées par les communes dans leurs documents d'urbanisme. Il s'agit de définir une stratégie concertée entre les communes de la CCPMB au profit de la maîtrise du foncier par les communes en mettant à disposition de l'ingénierie technique et des moyens financiers pour être réactif face à une opportunité.

Échelle d'action (identification des pilotes)

CC PMB	Bassins de vie	Commune
Stratégie et moyens d'actions	-	Identification des besoins

Partenaires associés

DDT/Département/EPF74 : Ingénierie

Outil « Mieux connaître pour mieux agir » mis à disposition gratuite pour les intercommunalités et les communes
<https://epf74.fr/mcma/>

Coût

CC PMB		Commune	
Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)	Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)
0,5 ETP (portage foncier)	Budget mutualisé à définir entre les communes (rappel : adhésion annuelle à l'EPF de 915 000€ prélevés sur la taxe d'aménagement, soit 4 575 000€ sur la durée du PLH)	-	- Montant de participation à définir en fonction du budget visé

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Mise en place de l'outil (recrutement, modalités d'intervention et de financement)	Définition d'un premier plan d'intervention à partir des résultats de l'observatoire du foncier	Plan d'intervention annuel ou pluriannuel à définir en lien avec les mises à jour de l'observatoire du foncier			

Observation et suivi de l'action

- Définition et adoption d'une stratégie concertée de maîtrise du foncier,
- Montants investis pour la maîtrise de foncier stratégique

PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS 2022-2028

Outil n°3 : Mise en place d'un espace de dialogue annuel avec les bailleurs

Contexte et objectifs

Les communes ont développé des habitudes de travail avec les bailleurs sociaux mais ne maîtrisent pas forcément leurs interventions. Sur les plus grosses communes, certaines opérations se font sans le regard de la commune tandis que, sur les plus petites communes, il est parfois difficile de mobiliser les bailleurs sur de petits projets.

L'objectif de cette action est de mettre en place un espace de dialogue avec les bailleurs intervenant sur le territoire afin d'avoir une vision globale des opérations engagées et à venir, notamment d'aider les petites communes dans la mobilisation des bailleurs.

Nature de l'action

Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie

Descriptif

A l'occasion des bilans annuels du PLH, les bailleurs et les communes se retrouvent pour un bilan des opérations de l'année écoulée et anticiper sur l'année à venir.

Ces temps d'échanges pourront être mutualisés avec l'organisation de la CIL (Conférence Intercommunale du Logement) qui convie les mêmes acteurs.

Échelle d'action (identification des pilotes)

CC PMB	Bassins de vie	Commune
Organisation du temps d'échanges	-	Contribution et participation au temps d'échange

Partenaires associés

Bailleurs sociaux (participation)

Coût

CC PMB		Commune	
Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)	Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)
- (Temps mutualisé avec la CIL)	-	-	-

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Organisation d'un temps d'échange annuel à l'occasion de la CIL.					

Observation et suivi de l'action

- Nombre de réunions annuelles tenues avec les bailleurs

ORIENTATION 2 : FAVORISER L'HABITAT PERMANENT PAR UNE OFFRE EN LOGEMENT DIVERSIFIÉE

Action 2.1 : Poursuivre une production de logements locatifs adaptés aux besoins et aux publics

Outil n°1 : Définition d'objectifs de production de logements locatifs sociaux adaptés par commune

Contexte et objectifs

La mise en place des objectifs détaillés de production est un attendu du PLH précisé dans l'article **L302-1 du code de la construction et de l'habitation** :

« *« Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme. »*

Le PLH1 a permis d'enclencher une forte dynamique de production de logement social sur l'ensemble des communes. Si les objectifs n'ont pas été totalement atteints, il ressort que cela tient souvent au temps de mise en place des opérations plus qu'au niveau d'engagement des communes. Ce 2ème PLH accompagnera ces dynamiques en proposant des objectifs cohérents avec les besoins (actuels et projetés) recensés.

Nature de l'action

Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie

Descriptif

Les objectifs de production de logement social sont définis en fonction des besoins identifiés sur chaque commune (desserrement des ménages, évolution de la population, niveau de tension actuel sur l'offre locative...) et déclinés par type d'offre.

Échelle d'action (identification des pilotes)

CC PMB	Bassins de vie	Commune
-	-	Objectifs de production définis par commune

Partenaires associés

-

Coût

CC PMB		Commune	
Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)	Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)
-	-	-	-

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Production du logement social					

Observation et suivi de l'action

- Nombre de LLS produits par catégorie

Bilan des objectifs de production de logements locatifs sociaux

	Nombre de LLS en 2020	Objectifs proposés PLH2	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS	Production à court terme (opération programmée)	Production à moyen terme (inscrite dans les PLU)
Combloux	28	18	3 (20%)	10 (60%)	3 (20%)	-	- [en cours d'écriture]
Les Contamines-Montjoie	25	16	3 (20%)	10 (60%)	3 (20%)	15 logements pour du locatif social saisonnier (Poste Habitat) 17 logements gérés par Poste Habitat	
Cordon	0	8	2 (20%)	5 (60%)	1 (20%)		OAP du Vuaz, 11 logements locatifs aidés
Demi-Quartier	6	5	1 (20%)	3 (60%)	1 (20%)	2 studios dans l'OAP 8	5 logements sur l'OAP 5
Domancy	32	9	2 (20%)	5 (60%)	2 (20%)	22 logements Rte de Letraz/Impasse des Aravis (Immo 3F)	
Megève	118	37	15 (40%)	18 (50%)	4 (10%)	42 logements sur la parcelle AC155	2 tènements visés pour accueillir du potentiel à moyen terme
Passy	657	197	79 (40%)	99 (50%)	20 (10%)		
Praz-sur-Arly	18	5	1 (20%)	3 (60%)	1 (20%)		
Saint-Gervais-les-Bains	252	31	12 (40%)	16 (50%)	3 (10%)	4 logements sur la route des Amerands + 4 logements Rue de la Comtesse	
Sallanches	916	259	104 (40%)	130 (50%)	26 (10%)	38 logements Allée Kepler par construction d'un immeuble 16 logements au Clos des Baz	
Plaine du Mont-Blanc	1 605	473	186 (39%)	238 (50%)	49 (11%)	-	

Val d'Arly	170	66	21 (31%)	36 (52%)	9 (15 %)	-	
Val Montjoie	277	47	16 (33%)	25 (53%)	6 (13 %)	-	
CC Pays du Mont-Blanc	2 052	586	222 (38%)	299 (51%)	65 (11%)	-	

Objectifs par taille pour Sallanches et Passy

	Objectifs proposés PLH2	Dont T1	Dont T2	Dont T3	Dont T4	Dont T5
Passy	197	28 (14%)	59 (30%)	67 (34%)	35 (18%)	8 (4%)
Sallanches	259	37 (14%)	115 (44%)	58 (22%)	43 (17%)	6 (2%)
Plaine du Mont-Blanc	473	71 (14%)	196 (41%)	118 (25%)	81 (17%)	13 (3%)
Val d'Arly	66	8 (13%)	24 (35%)	24 (36%)	9 (14%)	1 (2%)
Val Montjoie	47	8 (18%)	17 (37%)	16 (33%)	5 (10%)	1 (2%)
CC Pays du Mont-Blanc	586	86 (15%)	236 (40%)	156 (27%)	94 (16%)	14 (2%)

Répartition proposée en fonction des types de logements demandés lorsque la commune est la 1ère demandée (SNE au 1er janvier 2021)

PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS 2022-2028



Outil n°2 : Soutien financier à la production de logement social

Contexte et objectifs

La mise en place des objectifs détaillés de production est un attendu du PLH précisé dans l'article **L302-1 du code de la construction et de l'habitation** :

« Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme. »

Le PLH1 avait instauré une aide financière à la production de logement social. Cet outil a permis d'accompagner et d'équilibrer un certain nombre d'opérations en complément des subventions apportées par les services de l'Etat, la Région ou le Département.

L'objectif est de faciliter le montage des opérations en LLS sur le territoire en apportant un soutien financier.

Nature de l'action

Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie

Descriptif

La Communauté de communes verse au maître d'ouvrage de logements locatifs aidés (bailleurs publics ou communes) une aide financière en cas de déficit financier après mobilisation des autres sources de financements et sous réserve d'une présentation du projet par les communes sous forme de fiches.

Échelle d'action (identification des pilotes)

CC PMB	Bassins de vie	Commune
Aide financière	-	Ciblage des projets et financement

Partenaires associés

Bailleurs sociaux (financement et ingénierie) : fonds propres

Etat / CDC (financement) : Subventions et prêts PLAI, PLUS, PLS

Département (financement) : Aides versées aux opérateurs bailleurs HLM ou communes réalisant du logement social en PLAI (100€/m² de surface utile) ou PLUS (30€/m² de surface utile), possibilité de bonification si T1 ou opération de réhabilitation; Aides versées aux communes accueillant du logement social (1000€ par logement)

Région AURA (financement) : Aides de 14 000€/logement PLUS/PLAI pour les opérations de 1 à 10 logements. A partir de 11 logements, un taux d'intervention de 40 % plafonné à 300 000€ maximum

Action Logement (financement) : appui au financement sous forme de prêt ou de subventions dans le cadre du 1% logement

Coût

CC PMB		Commune	
Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)	Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)
0,1 ETP	1 302 000€ (sur la base de 50€/m² de surface utile et une moyenne de 50m² pour les 521 logements attendus) Aides sur le foncier par l'intermédiaire du PAF et/ou de la foncière	0,1 ETP (formalisation des fiches pour solliciter l'aide)	Selon les communes, les aides à la production varient beaucoup (garantie d'emprunt, mise à disposition de foncier...)

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Aides annuelles indexées à la production de logement social					
Mise en place du PAF et de la Foncière		Appui à la production de logements locatifs aidés à la propriété via le PAF et la Foncière			

Observation et suivi de l'action

- Nombre de LLS subventionnés

PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS 2022-2028

Action 2.2 : Proposer une offre en accession aidée pour ancrer les jeunes ménages sur le territoire

Outil n°1 : Mise en place d'opérations de BRS ou de PSLA en fonction du contexte

Contexte et objectifs

La mise en place des objectifs détaillés de production est un attendu du PLH précisé dans l'article **L302-1 du code de la construction et de l'habitation** :

« *Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme.* »

Le PLH1 a permis d'initier une production en accession à la propriété avec quelques opérations financées en PSLA (Prêt Social Location-Accession). Face à l'augmentation rapide des prix, les élus souhaitent développer une réponse pour aider les primo-accédants à engager leur parcours résidentiel.

L'objectif de cette action est de développer l'offre en accession à la propriété modulée en fonction du contexte urbain : le BRS (Bail Réel Solidaire) sur les secteurs les plus tendus avec de forts écarts de prix et le PSLA (Prêt Social Location Accession) sur les autres secteurs avec un enjeu de renouvellement urbain ou générationnel.

Nature de l'action

Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie

Descriptif

Les objectifs de production d'accession à la propriété sont définis en fonction du profil de la commune.

Échelle d'action (identification des pilotes)

CC PMB	Bassins de vie	Commune
-	-	Objectifs de production définis par commune

Partenaires associés

-

Coût

CC PMB		Commune	
Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)	Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)
-	Une aide à la production sera fournie selon le projet par le biais de l'action foncière de la collectivité (voire action 1.2 et 1.3)	0,1 ETP (formalisation des fiches pour solliciter l'aide)	-

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Mise en place du PAF et de la Foncière		Appui à la production de logements en accession à la propriété via le PAF et la Foncière			

Observation et suivi de l'action

- Nombre de logements produits en accession aidée à la propriété par type



Bilan des objectifs de production de logements en accession aidée

	Objectifs proposés PLH2	Dont part en BRS	Dont part en PSLA	Opérations en cours ou attendues (court terme)
Combloux	11	<i>Mix BRS/PSLA</i>		[A préciser]
Les Contamines-Montjoie	16	<i>Exclusivement BRS</i>		15 logements en PSLA et 24 logements en accession maîtrisée
Cordon	11	<i>Mix BRS/PSLA</i>		8 logements en accession sur l'OAP de Rochefort
Demi-Quartier	3	<i>Exclusivement BRS</i>		15 logements en BRS au lieu-dit La Vagère (OAP 1)
Domancy	13	<i>Mix BRS/PSLA</i>		22 PSLA Rte de Letraz/Impasse des Aravis (SEMCO-DA)
Megève	16	<i>Exclusivement BRS</i>		OAP de la Mottaz avec une possibilité d'environ 20 logements qui pourrait accueillir des logements en BRS
Passy	106	<i>Majoritairement PSLA</i>		[A préciser]
Praz-sur-Arly	3	<i>Exclusivement BRS</i>		
Saint-Gervais-les-Bains	19	<i>Exclusivement PSLA</i>		
Sallanches	140	<i>Exclusivement PSLA</i>		
Plaine du Mont-Blanc	268	67 (25 %)	201 (75%)	
Val d'Arly	33	26 (84 %)	7 (16%)	
Val Montjoie	35	16 (46 %)	19 (54 %)	
CC Pays du Mont-Blanc	336	109 (32%)	227 (68%)	

Action 2.3 : Proposer des solutions aux ménages à revenu intermédiaire (supérieur aux plafonds du logement social) qui peinent à se loger sur le territoire

Outil n°1 : Développement du Bail à Réhabilitation sur des biens communaux valorisables

Contexte et objectifs

La mise en place des objectifs détaillés de production est un attendu du PLH précisé dans l'article **L302-1 du code de la construction et de l'habitation** :

« Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme. »

Plusieurs communes disposent de biens communaux pouvant faire l'objet d'une transformation en logements moyennant travaux. Certaines ont déjà engagées ce type de démarche avec la réalisation de logements à destination de ménages aux revenus intermédiaires.

Sur ce territoire où les prix immobiliers sont en croissance rapide, il devient plus difficile pour des ménages aux revenus médians, non éligibles au logement social, de se loger. C'est une problématique d'attractivité à la fois résidentielle mais aussi économique (fonctionnaires, professionnels de santé...).

L'objectif est de valoriser des biens existants en proposant une offre intermédiaire aux ménages à la limite des plafonds de logements social.

Nature de l'action

Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie

Descriptif

Les communes identifient des biens susceptibles d'accueillir ce type de projet et mettent en place un bail à réhabilitation à destination de privés, d'un bailleur ou d'un promoteur pour permettre la mise sur le marché de nouveaux logements plus diffus.

Échelle d'action (identification des pilotes)

CC PMB	Bassins de vie	Commune
-	-	Identification et montages des opérations

Partenaires associés

Département (financement) : Aides possibles si projet innovant (social et/ou environnemental) de 30 % à 50 % du coût d'études puis 3000 à 9000€ par logement (limite de 400 000€) si projet retenu-

Coût

CC PMB		Commune	
Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)	Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)
-	Aides sur le foncier par l'intermédiaire du PAF et/ou de la foncière	0,1 ETP (formalisation des fiches pour solliciter l'aide)	Montant de participation à définir en fonction des opérations identifiées

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Mise en place du PAF et de la Foncière		Appui à la production de logements en BAR via le PAF et la Foncière			

Observation et suivi de l'action

- Nombre d'opérations montées en Bail à Réhabilitation



Outil n°2 : Développement d'une offre intermédiaire via les logements communaux

Contexte et objectifs

La mise en place des objectifs détaillés de production est un attendu du PLH précisé dans l'article **L302-1 du code de la construction et de l'habitation** :

« *Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme.* »

Sur un territoire où les prix immobiliers ne cessent de croître, il devient difficile pour des ménages aux revenus médians, non éligibles au logement social, à trouver un habitat sur le territoire. C'est une vraie problématique d'attractivité à la fois résidentielle mais aussi économique (fonctionnaires, professionnels de santé...).

Une des réponses identifiées se situe dans le parc communal, plus ou moins développé selon les communes.

Nature de l'action

Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie

Descriptif

Les communes identifient des opportunités foncières pour réaliser des projets de logements communaux et ainsi diversifier l'offre de logement.

Échelle d'action (identification des pilotes)

CC PMB	Bassins de vie	Commune
-	-	Identification et montages des opérations

Partenaires associés

Département (financement) : Aides possibles si projet innovant (social et/ou environnemental) de 30 % à 50 % du coût d'études puis 3000 à 9000€ par logement (limite de 400 000€) si projet retenu-

Coût

CC PMB		Commune	
Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)	Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)
-	Aides sur le foncier par l'intermédiaire du PAF et/ou de la foncière	0,1 ETP (formalisation des fiches pour solliciter l'aide)	Montant de participation à définir en fonction des opérations identifiées

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Mise en place du PAF et de la Foncière		Appui à la production de logements communaux via le PAF et la Foncière			

Observation et suivi de l'action

- Nombre de logements communaux produits

ORIENTATION 3 : RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES DU TERRITOIRE

Action 3.1 : Diversifier les réponses proposées aux besoins des saisonniers

Outil n°1 : Mobilisation des « lits froids » à destination des travailleurs saisonniers

Contexte et objectifs

La mise en place des objectifs détaillés de production est un attendu du PLH précisé dans l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation :

« Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme. »

Le PLH1 avait identifié des outils de mobilisation des lits froids pour répondre à la diversité des besoins en logement des saisonniers. Une expérimentation a été menée aux Contamines-Montjoie, une nouvelle expérimentation va être lancée sur la commune de Megève.

Nature de l'action

Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie

Descriptif

Par l'intermédiaire d'une agence immobilière sociale, la commune sollicite chaque année les propriétaires de résidences secondaires peu occupées pour proposer à la location leur bien pour loger des saisonniers pendant un nombre de saison défini. Les baux seront signés avec les employeurs.

L'expérimentation lancée sur Megève, si elle est concluante, pourra être étendue par mutualisation des moyens avec les stations volontaires.

Échelle d'action (identification des pilotes)

CC PMB	Bassins de vie	Commune
-	-	Communes touristiques volontaires

Partenaires associés

Coût

CC PMB		Commune	
Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)	Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)
-	(participation si extension du dispositif ?)	Opération menée sur la commune de Megève (1ETP)	Opération menée sur la commune de Megève

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Bilan du premier hiver d'expérimentation sur Megève	Possibilité de reconduire et d'étendre le dispositif sur d'autres communes par mutualisation de moyens				

Observation et suivi de l'action

- Nombre de logements mobilisés à chaque saison



Outil n°2 : Identification d'aires de stationnement dédiées aux saisonniers en camions

Contexte et objectifs

La mise en place des objectifs détaillés de production est un attendu du PLH précisé dans l'article **L302-1 du code de la construction et de l'habitation** :

« *« Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme. »*

Le PLH1 avait retenu l'offre de logement pour les saisonniers. Depuis plusieurs stations ont identifié des aires de stationnement plus ou moins organisées pour les saisonniers en camions.

L'objectif de l'action est de pérenniser des solutions adaptées et d'accompagner les communes lorsque la localisation actuelle des camions peut être problématique.

Nature de l'action

Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie

Descriptif

L'identification peut passer soit par le conventionnement de solutions d'accueil lorsque celles-ci sont privées (terrain mis à disposition à équiper ou camping) et/ou par l'inscription de cette destination au sein des PLU et les aménagements nécessaires (conditions sanitaires notamment et accès aux énergies).

Échelle d'action (identification des pilotes)

CC PMB	Bassins de vie	Commune
-	-	Communes touristiques volontaires

Partenaires associés

Région AURA (financements) : Aides à l'aménagement des aires (80 % des travaux plafonnés à 80 000€)

Coût

CC PMB		Commune	
Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)	Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)
-	-	-	A définir en fonction du besoin

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Identification et montage des opérations					

Observation et suivi de l'action

- Nombre de places identifiées pour les camions des saisonniers

Action 3.2 : Organiser, concerter l'hébergement d'urgence sur le territoire

Outil n°1 : Sur la base du volontariat, mise en place d'une offre pérenne en relais de l'accueil Jules Ferry

Contexte et objectifs

La mise en place des objectifs détaillés de production est un attendu du PLH précisé dans l'article **L302-1 du code de la construction et de l'habitation** :

« *Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme.* »

L'article L.312-5-3 du code de l'action sociale et des familles rend obligatoire la création de place d'hébergement pour les EPCI dont la population est supérieure à 50 000 habitants. La CC du Pays de Mont Blanc n'a donc pas à remplir d'obligation légale en matière d'hébergement d'urgence, au regard du droit à l'oeuvre. Toute action doit donc être appréhendée comme volontaire.

L'accueil d'urgence Jules Ferry à Sallanches n'est plus adapté à la demande (nombre, genre, saisonnalité...). Le PLH1 avait déjà identifié le besoin de pérenniser cette offre en aménageant un nouveau local. Les recherches menées par l'intercommunalité pour identifier les lieux propices à la mise en place de cette offre n'ont pas abouties. L'objectif du PLH2 est donc d'organiser les solutions pour ces lieux d'accueil d'urgence

Nature de l'action

Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie

Descriptif

L'intercommunalité poursuit les études d'opportunité pour identifier un lieu propice à la mise en place de solution pérenne d'hébergement d'urgence.

Elle se positionne comme partenaire pour permettre la construction et/ou l'aménagement du site en vue de sa mise en place.

Échelle d'action (identification des pilotes)

CC PMB	Bassins de vie	Commune
Ingénierie de projet Suivi de l'animation du site	-	-

Partenaires associés

Région AURA (financements) : Aides de 14 000 € / logement pour les opérations de 1 à 10 logements. A partir de 11 logements, un taux d'intervention de 40 % plafonné à 300 000€ maximum

Département (financements) : Aides possibles si projet innovant (social et/ou environnemental) de 30 % à 50 % du coût d'études puis 3 000 à 9 000€ par logement (limite de 400 000€) si projet retenu

Coût

CC PMB		Commune	
Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)	Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)
-	340 000€ (montant évalué sur le PLH1)	-	-

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Identification du site d'accueil et montage du projet	Mise en place de la solution d'urgence	Suivi de la structure			

Observation et suivi de l'action

- Nombre de places en hébergement d'urgence produites

Action 3.3 : Accompagner l'accueil des Gens du Voyage

Outil n°1 : Augmentation de la capacité d'accueil des aires pour les Gens du Voyage

Contexte et objectifs

La réponse aux besoins des Gens du Voyage est un attendu du PLH précisé dans l'article **L302-1 du code de la construction et de l'habitation** :

« *« Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme. »*

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (2019-2025) a noté un déficit de places sur l'aire d'accueil de Passy qui entraîne quelques conflits. Il fixe donc l'objectif d'agrandir cette aire pour répondre à ce nouveau besoin.

Le Schéma prévoit une ouverture à l'année des aires.

Nature de l'action

Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie

Descriptif

Se conformer au schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage

Échelle d'action (identification des pilotes)

CC PMB	Bassins de vie	Commune
Financement	-	Passy : Accueil

Partenaires associés

CC de la Vallée de Chamonix- Mont-Blanc (financement) : 26,7 % du reste à charge

département (financement) : 4 000€ par place réalisée

Etat (financement) : ?

Coût

CC PMB		Commune	
Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)	Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)
-	A définir	-	-

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Mise en place attendue au 1er janvier	Suivi et entretien de l'aire d'accueil				

Observation et suivi de l'action

- Nombre de places supplémentaires produites

Outil n°2 : Création de terrains familiaux

Contexte et objectifs

La réponse aux besoins des Gens du Voyage est un attendu du PLH précisé dans l'article **L302-1 du code de la construction et de l'habitation** :

« *« Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme. »*

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (2019-2025) identifie une demande de sédentarisation de 14 ménages sur le territoire du Pays du Mont-Blanc. Il fixe donc l'objectif de créer 14 terrains familiaux pour répondre à cette demande.

Nature de l'action

Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie

Descriptif

L'intercommunalité régularise la situation des personnes installées à proximité de la station d'épuration de Passy en réalisant les équipements nécessaires. Ensuite si besoin elle identifiera un lieu propice à l'accueil de terrains familiaux puis les aménagera pour satisfaire aux attentes du schéma. Elle veillera à l'accompagnement des familles locataires.

Échelle d'action (identification des pilotes)

CC PMB	Bassins de vie	Commune
Financement Entretien Accompagnement	-	Passy : Accueil

Partenaires associés

CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc (financement) : 45 077 € et/ou 26,7 % du reste à charge

Département (financement): 56 000€ (4 000€ par place ou terrain familial réalisée)

Etat (financement) : 149 000€

Coût

CC PMB		Commune	
Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)	Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)
? (accompagnement social)	A définir	-	-

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Mise en place attendue au 1er janvier	Suivi et entretien des terrains familiaux. Accompagnement des familles				

Observation et suivi de l'action

- Nombre de terrains familiaux produits
- Nombre de ménages sédentarisés



Outil n°3 : Contribution à la création d'une aire de grand passage permanente

Contexte et objectifs

La réponse aux besoins des Gens du Voyage est un attendu du PLH précisé dans l'article **L302-1 du code de la construction et de l'habitation** :

« Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme. »

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (2019-2025) identifie un besoin d'une aire permanente de grand passage sur le secteur Arve-Faucigny-Mont-Blanc. S'il est convenu que la localisation de ce nouvel équipement ne serait pas sur le territoire de la CCPMB, celle-ci devra contribuer financièrement à sa création.

Nature de l'action

Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie

Descriptif

L'intercommunalité participe financièrement à la création d'une aire de grand passage permanente en solidarité avec les territoires voisins

Échelle d'action (identification des pilotes)

CC PMB	Bassins de vie	Commune
Financement	-	Passy : Accueil

Partenaires associés

Participation au budget avec la CCPR, la CCFG, la 2CCAM, la CCVCMB
Département (financement)
Etat (financement)

Coût

CC PMB		Commune	
Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)	Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)
-	23 000€ / an soit 138 K€ sur la durée du PLH	-	-

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Financement annuel					

Observation et suivi de l'action

- Capacité d'accueil de la nouvelle aire de grand passage

Action 3.4 : Anticiper les besoins en logement liés au vieillissement de la population

Outil n°1 : Valorisation des aides existantes

Contexte et objectifs

La réponse aux personnes en perte d'autonomie est un attendu du PLH précisé dans l'article **L302-1 du code de la construction et de l'habitation** :

« *« Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme. »*

Le PLH1 avait fait le constat partagé d'un foisonnement d'aides à destination des personnes âgées pour l'adaptation de leur logement. L'action retenue dans un premier temps, consistait à relayer la communication sur ces aides existantes à destination des publics concernés.

Nature de l'action

Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie

Descriptif

La CCPMB avec les communes organisent le relais des offres existantes via sa plate forme de rénovation énergétique CASERENOV et les sites internet et les autres supports.

Échelle d'action (identification des pilotes)

CC PMB	Bassins de vie	Commune
Relais d'information	-	Relais d'information

Partenaires associés

-

Coût

CC PMB		Commune	
Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)	Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)
0,1 ETP (communication)	-	0,1 ETP (communication)	-

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Informations relayées toute la durée du PLH					

Observation et suivi de l'action

- Nombre d'aides relayées



Outil n°2 : Aide à l'adaptation des logements

Contexte et objectifs

La réponse aux personnes en perte d'autonomie est un attendu du PLH précisé dans l'article **L302-1 du code de la construction et de l'habitation** :

« Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme. »

Le territoire est confronté à un vieillissement prononcé de sa population. L'objectif est de permettre le maintien à domicile le plus longtemps possible des ménages vieillissants.

Nature de l'action

Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie

Descriptif

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est un outil d'aides à la rénovation du parc de logement privé qui permet de cibler les publics (copropriétés, bailleurs...) mais aussi certains secteurs selon les besoins identifiés. Elle peut mobiliser un volet Adaptation des logements.

Échelle d'action (identification des pilotes)

CC PMB	Bassins de vie	Commune
Mise en place de l'OPAH	-	Relais d'information

Partenaires associés

ANAH (financement) : Montant à définir dans le cadre du conventionnement

Département (financement) : Montant à définir dans le cadre du conventionnement

Coût

CC PMB		Commune	
Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)	Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)
-	A inclure dans le volet spécifique « autonomie » de l'OPAH	-	-

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Etude pré-opérationnelle et convention ANAH	Animation de l'OPAH				

Observation et suivi de l'action

- Nombre de logements traités

ORIENTATION 4 : POURSUIVRE LES ACTIONS EN FAVEUR DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

Action 4.1 : Accompagner et soutenir l'effort d'amélioration du parc de logement

Outil n°1 : Mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en faveur de la rénovation énergétique

Contexte et objectifs

La rénovation du parc de logement est un attendu du PLH précisé dans l'article **L302-1 du code de la construction et de l'habitation** :

« Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation, notamment énergétique, du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne. »

Le PLH1 a engagé une politique ambitieuse en faveur de la rénovation énergétique des logements, en lien avec les objectifs du PCAET. La mise en place du PIG « Habiter Mieux » a connu un réel succès et permis la rénovation de 200 logements. Cependant, cette action n'a pas permis de mobiliser les copropriétés et les propriétaires-bailleurs alors même que ce parc est sujet à dégradation.

L'objectif est donc de poursuivre sur la dynamique engagée avec un outil davantage ciblé afin d'améliorer le parc de logement (copropriété et locatif privé).

Nature de l'action

Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie

Descriptif

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est un outil d'aides à la rénovation du parc de logement privé qui permet de cibler les publics (copropriétés, bailleurs...) mais aussi certains secteurs selon les besoins identifiés. Elle peut mobiliser un volet Adaptation des logements.

Échelle d'action (identification des pilotes)

CC PMB	Bassins de vie	Commune
Financement et animation	-	Objectifs et cibles

Partenaires associés

ANAH (financement) : Montant à définir dans le cadre du conventionnement

Département (financement) : Montant à définir dans le cadre du conventionnement

Coût

CC PMB		Commune	
Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)	Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)
-	650 000 € (Estimation sur la base de 25000 € d'étude pré-opérationnelle, 25 000 € annuels pour l'animation et 100 000 € d'aides budgétées)	-	-



Pays du Mont-Blanc

communauté de communes

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Etude pré-opérationnelle et convention ANAH	Animation de l'OPAH				

Observation et suivi de l'action

- Nombre de logements rénovés par catégorie

Outil n°2 : Poursuite de l'accompagnement à la rénovation du parc privé via la plateforme de rénovation énergétique CaseRénov'

Contexte et objectifs

La réponse aux personnes en perte d'autonomie est un attendu du PLH précisé dans l'article **L302-1 du code de la**
La rénovation du parc de logement est un attendu du PLH précisé dans l'article **L302-1 du code de la construction et de l'habitation** :

« Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation, notamment énergétique, du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne. »

La CCPMB a mis en place en régie une plateforme de rénovation énergétique qui propose un accompagnement et de nombreuses solutions aux propriétaires qui souhaitent rénover leur logement en-dehors du cadre du PIG. Ces solutions vont du diagnostic énergétique du logement jusqu'à l'attribution d'aides financières de la CCPMB, du Département, de la Région en complément des aides nationales MaPrime Renov pour les travaux performants. Mis en place en 2019, ces différents dispositifs développés rencontrent un succès qui témoigne de la demande locale.

L'objectif est de poursuivre la dynamique en valorisant ces outils et en accompagnant les porteurs de projets du territoire.

Nature de l'action

Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie

Descriptif

La plateforme de rénovation énergétique CaseRenov' propose des solutions adaptées à destination des particuliers qui souhaitent s'informer ou s'engager dans la rénovation énergétique de leur logement.

Échelle d'action (identification des pilotes)

CC PMB	Bassins de vie	Commune
Financement et animation	-	Relais d'information

Partenaires associés

-

Coût

CC PMB		Commune	
Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)	Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)
1,3 ETP (+ 1 ETP en cours de recrutement)	420 000 € (sur un budget de 70 000€ par an)	-	-

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Animation et aides tout au long du PLH2					

Observation et suivi de l'action

- Nombre de rénovations performantes soutenues,
- Montant d'aides attribuées à la rénovation de logements
- Nombre de Passeports Thermique réalisés

ORIENTATION 5 : CONFORTER LA POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT AU SERVICE DES COMMUNES

Action 5.1 : Porter le PLH d'un point de vue technique et politique

Outil n°1 : Mise en place d'un Comité de Pilotage dédié au suivi et à l'animation du PLH

Contexte et objectifs

Le PLH1 avait identifié le besoin de mettre en place une gouvernance partagée et lisible du PLH au service des communes. Cette action n'a pas abouti à l'émergence d'une instance de pilotage active.

L'objectif est de proposer un mode de gouvernance du PLH2 lisible et partagé entre la CCPMB et les communes, qui permette de suivre ces actions et de partager les ambitions en matière d'Habitat.

Nature de l'action

Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie

Descriptif

La CCPMB met en place une gouvernance politique du PLH associant l'ensemble des communes, pour évaluer en continu la pertinence des outils mis en place face aux besoins identifiés par les communes. Le comité de pilotage installé permet également de partager les problématiques et les expériences pour améliorer le PLH2.

Échelle d'action (identification des pilotes)

CC PMB	Bassins de vie	Commune
Pilotage	-	Gouvernance à préciser

Partenaires associés

-
(participation des services de l'Etat et du Département ?)

Coût

CC PMB		Commune	
Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)	Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)
0,1 ETP (animation)	-	-	-

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Pilotage tout au long du PLH2 (réunion a minima une fois par an pour le bilan annuel du PLH)					

Observation et suivi de l'action

- Nombre d'instances politiques organisées

● Outil n°2 : Mise en place d'un Comité Technique dédié au suivi et à l'animation du PLH

Contexte et objectifs

Le PLH1 proposait la mise en place d'une gouvernance technique du PLH. Cette instance n'a pas émergé. Les techniciens des communes ressentent le besoin de partager leurs expériences et les bonnes pratiques afin de monter collectivement en compétence.

Ces temps d'échange technique permettraient ainsi de connaître les outils développés entre les communes mais aussi de tisser des liens renforcés avec les partenaires mobilisés dans le cadre du PLH2.

Nature de l'action

Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie

Descriptif

La CCPMB met en place une gouvernance technique du PLH2 associant les techniciens référents de chaque commune mais aussi les partenaires potentiels de la politique locale de l'habitat. Cette instance est l'occasion de partager les bonnes pratiques, évoquer les problématiques pressenties, identifier des outils pertinents en bénéficiant de l'expérience de chacun.

Échelle d'action (identification des pilotes)

CC PMB	Bassins de vie	Commune
VP / Techniciens	-	Techniciens

Partenaires associés

Participation à définir en fonction des besoins : Bailleurs, Services de l'Etat, Département, Action Logement, ...

Coût

CC PMB		Commune	
Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)	Coût humain (ETP)	Coût financiers (€)
0,1 ETP (animation)	-	-	-

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Suivi et animation tout au long du PLH2 (réunion a minima une fois par an pour le bilan annuel du PLH)					

Observation et suivi de l'action

- Nombre d'instances techniques organisées



Pays du Mont-Blanc
communauté de communes

Synthèse 2022-2028





Pays du Mont-Blanc
communauté de communes

SYNTHÈSE DES MOYENS ENGAGÉS 2022-2028 - CCPMB

	Coûts internes (Jours Homme)	Coûts externes (Financements)
ORIENTATION 1 : MAÎTRISER LE FONCIER POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION RÉSIDENTE	2,1 ETP	4 575 000 €
ORIENTATION 2 : DÉVELOPPER UNE OFFRE EN LOGEMENT DIVERSIFIÉE POUR FAVORISER L'HABITAT PERMANENT	0,1 ETP	1 302 000 €
ORIENTATION 3 : RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES SUR LE TERRITOIRE	0,1 ETP	520 000 €
ORIENTATION 4 : POURSUIVRE LES ACTIONS EN FAVEUR DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS	2,3 ETP	1 070 000 €
ORIENTATION 5 : CONFORTER LA POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT AU SERVICE DES COMMUNES	0,2 ETP	-
TOTAL 2022-2028	4,8 ETP <i>Dont 2,3 ETP rattachés à CaseRenov', action commune avec le PCAET</i> <i>Dont 2 ETP rattachés à la mise en place du Plan d'Action Foncière et à l'action de la Foncière</i>	7 467 000 € <i>Dont 1 070 000€ rattachés aux actions d'amélioration du parc de logement, action commune avec le PCAET</i> <i>Dont 4 575 000€ liés à la mise en place du Plan d'Action Foncière et à l'action de la Foncière</i>

