GRAND LAC
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 21 octobre 2025 à 18h00

Au siège de Grand Lac, Communauté d'agglomération
1500 boulevard Lepic 73 100 AIX-LES-BAINS

Présents : (T = Titulaire ; S= Suppléant(e) votant,)

1	AIX-LES-BAINS	T	BERETTI Renaud	Pouvoir de Alain MOUGNIOTTE
2	AIX-LES-BAINS	T	CARDE Daniel	
3	AIX-LES-BAINS	T	DUBOUCHET REVOL Karine	
4	AIX-LES-BAINS	T	FRUGIER Michel	
5	AIX-LES-BAINS	T	GIMENEZ André	
6	AIX-LES-BAINS	T	GUIGUE Thibaut	Pouvoir de Christophe MOIROUD
7	AIX-LES-BAINS	T	MONTORO-SADOUX Marie-Pierre	Arrivée après la délibération n°3
8	AIX-LES-BAINS	T	OBISSIER Philippe	
9	AIX-LES-BAINS	T	PETIT GUILLAUME Sophie	
10	AIX-LES-BAINS	T	VAIRYO Nicolas	
11	AIX-LES-BAINS	T	VIAL Jean-Marc	
12	BOURDEAU	T	DRIVET Jean-Marc	
13	BRISON SAINT INNOCENT	T	CROZE Jean-Claude	Pouvoir de Marthe MASSONNAT
14	CHANAZ	T	HUSSON Yves	Arrivé après la délibération n°13
15	CHINDRIEUX	T	BARBIER Marie-Claire	Départ après la délibération n° 18 Pouvoir de Manuel ARRAGAIN
16	DRUMETTAZ-CLARAFOND	T	BEAUX-SPEYSER Danièle	
17	DRUMETTAZ-CLARAFOND	T	JACQUIER Nicolas	
18	ENTRELACS	T	BRAISSAND Jean-François	Pouvoir de Gaëlle GERBELLOT
19	ENTRELACS	T	COCHET Claire	
20	ENTRELACS	T	GRANGE Yves	
21	ENTRELACS	T	GUIGUE Jean-Marc	
22	GRESY-SUR-AIX	T	MAITRE Florian	
23	GRESY-SUR-AIX	T	PIGNIER Colette	
24	GRESY-SUR-AIX	T	POURCHASSE Patrick	
25	GRESY-SUR-AIX	T	TROQUIER Chrystel	
26	LA BIOLLE	T	NOVELLI Julie	
27	LA CHAPELLE DU MONT DU CHAT	T	MORIN Bruno	
28	LE BOURGET DU LAC	T	LE GUELLEC CARROZ Gwénaëlle	
29	LE BOURGET DU LAC	T	MERCAT Nicolas	Pouvoir de Sandrine RAMEL
30	LE BOURGET DU LAC	T	SIMONIAN Édouard	
31	LE MONTCEL	T	HUYNH Antoine	
32	MERY	T	ROULET Stéphane	
33	MOTZ	T	CLERC Daniel	
34	MOUXY	T	BONICI José	
35	MOUXY	T	PERSON Armelle	

36	PUGNY-CHATENOD	T	CROUZEVIALLE Bruno	
37	RUFFIEUX	T	ROGNARD Olivier	
38	SAINT OFFENGE	T	GELLOZ Bernard	
39	SAINT OURS	T	ALLARD Louis	
40	SAINT-PIERRE-DE-CURTILLE	T	DILLENSCHNEIDER Gérard	
41	SERRIERES-EN-CHAUTAGNE	T	TOUGNE-PICAZO Brigitte	
42	TRESSERVE	T	LOISEAU Jean-Claude	
43	TREVIGNIN	T	CHAPUIS Nicolas	Arrivé après la délibération n°14 Pouvoir de Nicolas POILLEUX
44	VIVIERS DU LAC	T	SCAPOLAN Martine	Pouvoir de Robert AGUETTAZ
45	VOGLANS	T	BERNON Martine	
46	VOGLANS	T	MERCIER Yves	

25 communes présentes

Absents excusés :

MERY	Nathalie FONTAINE
VIVIERS-DU-LAC	Robert AGUETTAZ
AIX-LES-BAINS	Michelle BRAUER
AIX-LES-BAINS	Marina FERRARI

L'assemblée s'est réunie sur convocation du14 octobre 2025, transmise dans les conditions prévues par les articles L. 2121-10 et L. 2122-8 du code général des collectivités territoriales, à laquelle était joint un dossier de travail comprenant l'ordre du jour, la note de synthèse et 20 projets de délibérations.

La convocation, l'ordre du jour et le dossier de travail ont également été transmis aux conseillers communautaires suppléants et aux conseillers municipaux des communes membres de Grand Lac, conformément à l'article L. 5211-40-2 du code général des collectivités territoriales.

Le quorum est atteint en début de séance : la séance est ouverte avec 43 présents et 7 procurations

Julie NOVELLI est désignée secrétaire de séance.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Grand Lac ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Grenoble (2 Place de Verdun, BP1135, 38022 Grenoble Cedex), dans le délai de deux mois à compter de sa publication (acte règlementaire) ou de sa notification (acte individuel). Le tribunal administratif de Grenoble peut être saisi par la voie de l'application "Télérecours citoyens" sur le site www.telerecours.fr.

GRAND LAC
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

DÉLIBÉRATION

N° : 18 Année : 2025
Exécutoire le : 22 OCT. 2025
Publiée / Notifiée le : 22 OCT. 2025
Visée le : 22 OCT. 2025

HABITAT

Arrêt n° 2 du Programme Local de l'Habitat 2026-2032

Monsieur le Président rappelle que le projet de Programme Local de l'Habitat a fait l'objet d'un premier arrêt par délibération du Conseil Communautaire le 15 juillet 2025. Conformément aux articles L302-2 et R 302-9 du code de la construction et de l'habitation, le projet de PLH a été transmis pour avis aux communes membre de l'EPCI, au syndicat mixte de Métropole Savoie en charge du SCoT qui ont disposé de 2 mois pour formuler un avis et à l'atelier citoyen de Grand Lac.

S'agissant des 28 communes de Grand Lac :

- 8 communes ont délibéré favorablement avec des observations émises par les communes du Bourget-du-Lac et de Grésy-sur-Aix
- Un courrier reçu par la commune d'Aix-les-Bains précisant que sera proposé au Conseil Municipal, qui se réunira après la phase de consultation, d'émettre un avis favorable
- 19 communes n'ont pas délibéré dans le délai imparti de 2 mois, leurs avis est donc tacitement réputé favorable.

Métropole Savoie a émis un avis favorable avec quelques observations.
L'atelier citoyen a également fait part de ses observations dans le cadre de la consultation.

Les observations de Métropole Savoie sont les suivantes :

- Une erreur matérielle concernant la cartographie de l'armature territoriale figurant à la page 12 du document d'orientations concernant la classification de la commune de la Biolle (commune d'appui et non pôle de proximité)
- Le projet de PLH de Grand Lac apporte une réponse favorable et adaptée aux enjeux de diversité sociale de l'habitat spécifiés dans le SCoT Métropole Savoie tant dans le volume total que dans sa déclinaison territoriale. En effet, à l'échelle de Métropole Savoie, un objectif global de 20% de logements locatifs sociaux est visé, avec des déclinaisons selon les typologies de communes dont le projet de PLH s'est inspiré
- Le projet de PLH contribue à la transition vers un modèle de développement plus économe en foncier, en s'appuyant notamment sur plusieurs actions concrètes : la mise en place d'un observatoire habitat et foncier (action 2), le développement du renouvellement urbain (action 7) et la mise en œuvre du dispositif « Je Rénove Grand Lac » (action 21) favorisant la mobilisation du bâti existant. Par la mise en place de ces actions, le PLH accompagne de manière pertinente et opérationnelle les orientations du SCoT en matière de sobriété foncière.

Suite à ces remarques, Monsieur le Président propose de modifier le PLH pour prendre en compte l'erreur matérielle en modifiant la carte du document d'orientation.

Les observations de la commune du Bourget-du-Lac sont les suivantes :

- Une nécessité d'articuler les dispositifs existants et à venir en matière d'outil foncier afin d'éviter les structures redondantes
- Veiller à ce que les projets de logements sociaux déjà engagés par la commune mais qui seront livrés sur le PLH suivant puisse bénéficier des aides actuelles du PLH
- Introduire dans les Orientations d'aménagement et de programmation des tranches de revenus associés à des tranches de prix de vente pour les logements en Bail réel Solidaire (BRS)
- Mobiliser un architecte conseil pour la rénovation énergétique et pour l'optimisation de l'espace à la condition de création d'un logement locatif social par exemple ou en favorisant la cohabitation intergénérationnelle
- Mieux prendre en compte les besoins des seniors en favorisant l'habitat inclusif
- Le PLH ne prend pas assez en compte les difficultés des saisonniers longs (solutions de logements à prix raisonnables quasi inexistantes, pas de budget dédié). Il est proposé d'intégrer le logement des travailleurs saisonniers à l'action n°19 relatifs aux actifs essentiels.
- Améliorer la grande aire pour les gens du voyage située entre le Bourget-du-Lac et Voglans
- De manière générale, le budget alloué à l'axe 3 sur les besoins des plus fragiles est insuffisant

Suite à ces observations, Monsieur le Président indique qu'une majorité des remarques sont déjà intégrées dans le projet de PLH soumis pour avis :

- Il est prévu dans l'action n°8 de lancer une étude d'opportunité pour la création d'une foncière logement qui se positionnera comme un outil complémentaire au dispositif déjà existant.
- Les projets déjà engagés seront financés avec les règles actuelles du PLH à condition que la demande de subvention intervienne avant la délibération fixant les nouvelles règles. Les nouvelles règles seront définies au cours de l'année 2026.
- Il est prévu dans l'action n°11, un groupe de travail pour déterminer des gammes de prix de BRS et leurs modalités d'application notamment dans les PLUI
- Pour la rénovation énergétique, il est prévu que le dispositif « Je rénove Grand Lac » se poursuive sur le temps du PLH avec un opérateur qui aura la charge d'accompagner les particuliers dans leur projet de rénovation
- Concernant le besoin du logement des seniors et plus largement des plus fragiles, il est prévu dans l'action n°13 d'identifier, dans les documents d'urbanisme, des fonciers favorables pour la production d'une offre de logement adapté

Concernant les autres observations, Monsieur le Président indique que :

- Le schéma départemental des gens du voyage est en cours de révision et que nous n'avons pas de visibilité à ce jour sur les actions à mener
- Le budget alloué au PLH est de 10 578 000 € essentiellement fléché sur l'Axe 2 relatif aux actions foncières et à l'Axe 4 relatif à la rénovation du parc existant. Ce fléchage est issu des enjeux qui sont ressortis à l'issue de la concertation des communes et des partenaires.

Concernant le logement des travailleurs saisonniers, Monsieur le Président propose de modifier le plan d'actions du PLH afin d'intégrer le logement des travailleurs saisonniers dans l'action n°19 en faisant référence au travail mené dans le cadre des conventions établies avec les communes et l'Etat. Ces conventions ont pour objectif d'identifier le besoin et mettre en place un plan d'actions.

Les observations de l'atelier citoyen sont les suivantes :

- La proposition de PLH reprend les enjeux identifiés lors des réunions de travail. Il salue la dynamique de concertation, l'attention portée aux publics spécifiques, la mise en place d'une gouvernance claire et d'un observatoire de l'habitat, ainsi que la poursuite d'une politique de rénovation.
- Une attention particulière doit-être accordée aux enjeux suivants :
    - Enjeu n°1 : **Répondre aux besoins des plus fragiles** (développer des petits logements, relancer la production des logements en BRS, limiter l'impact des résidences secondaires, favoriser le maintien à domicile)
    - Enjeu n°2 : **Faire de la transversalité avec les autres politiques publiques de Grand Lac** pour intégrer davantage les enjeux d'habitat, de mobilité, d'environnement (réflexion autour d'un PLUI-HD)
    - Enjeu n°3 **: Préserver la qualité de vie et le cadre paysager** (limiter l'étalement urbain, équilibre entre densité et respect de l'environnement, limiter le nombre de résidences secondaires)
    - Enjeu n°4 : **Mettre en œuvre et suivre efficacement le PLH** (consolider le budget lié à la stratégie foncière, renforcer la concertation citoyenne, expérimenter des dispositifs fiscaux pour lutter contre la rétention foncière)

Suite à ces observations, Monsieur le Président indique que le projet PLH prend en compte les différents enjeux par la mise en place d'actions concrètes (la production de logement abordable, la rénovation du parc existant, une stratégie foncière) et une gouvernance multi partenariale qui permettra de suivre la mise en œuvre du PLH.
Le projet de PLH a été élaboré en concertation avec l'ensemble des services internes à Grand Lac notamment le service urbanisme, mobilité et climat-Air-Energie afin d'assurer une meilleure transversalité entre les différents plans (PDM, PCAET, PLUI) et préparer une réflexion autour d'un projet commun. L'enjeu n°3 concerne la planification urbaine et l'aménagement du territoire, sujets abordés dans le SCOT Métropole Savoie et déclinés plutôt dans les PLUI.

Les observations de la commune de Grésy-sur-Aix sont les suivantes :

- Définir les modalités d'assistance aux communes dans leurs projets d'habitat notamment social
- Apporter une aide aux communes en matière de conventionnement des places en EPHAD dans le cadre du transfert du CHMS afin de limiter l'impact de ces places sur le nombre de résidences principales et donc sur le taux de logement social

- Dans l'application de la loi SRU, l'exigence qualitatif est difficile à atteindre notamment avec la comptabilisation du BRS comme un PLS, et la prise en compte de ces logements dans l'inventaire au moment de la livraison

Suite à ces observations, Monsieur le Président indique qu'une majorité des remarques sont déjà intégrées dans le projet de PLH soumis pour avis :

- Il est prévu dans l'action n°8 et 10, la mise en place d'un groupe de travail « production de logements sociaux et abordables » afin d'accompagner les communes dans leur projet de logement notamment sur des opérations difficiles à sortir et pour lesquelles il s'agira de trouver des solutions et un soutien financier à la production de logement social. Les modalités d'attribution des aides devront être définies par délibération au cours de l'année 2026.

- Il est prévu dans le document d'orientations la prise en compte du transfert des EPHAD vers la commune. En effet avec ce projet, la commune peut connaitre un accroissement de 250 résidences principales (seniors). Or, si au moins une partie n'est pas conventionnée, l'espérance d'un taux de logement social simulé à 23% en 2032 risque en effet d'être dégradée. Il s'agit donc dans le cadre du PLH et du suivi des opérations d'assister la commune dans ses relations avec l'hôpital notamment pour s'assurer du conventionnement d'une partie de ces nouvelles résidences principales.

- Concernant les modalités de l'application de la loi SRU, c'est bien l'Etat qui fixe les règles, néanmoins Grand Lac se tient au côté de la commune pour faire remonter auprès des services de l'Etat les incohérences de la loi SRU.

Les modifications ci-dessus n'altère en rien l'équilibre général du projet de PLH. Monsieur le Président propose donc d'arrêter une seconde fois le projet de PLH 2026-2032 intégrant les modifications mentionnées ci-dessus.

Conformément au code de la construction et de l'habitation, à l'issue de ce nouvel arrêt, le projet de PLH sera transmis à Madame la Préfète. Celle-ci le soumettra ensuite pour avis au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) qui aura 2 mois pour émettre un avis, à la suite de la présentation du service Habitat du projet de PLH à cette instance, le 20 novembre prochain.

Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré :

- APPROUVE le présent rapport,
- APPROUVE les modifications susvisées,
- ARRETE une seconde fois le projet de PLH 2026-2032 modifié suite aux avis des communes et du SCOT Métropole Savoie
- PREND ACTE de la procédure à mener, conformément au code de la construction et de l'habitation,
- AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer les documents affiliés.

Aix-les-Bains, le 21 octobre 2025

Le Président,
Renaud BERETTI

La secrétaire de séance,
Julie NOVELLI

- Délégués en exercice : 68
- Présents : 46
- Présents et représentés : 54
- Votants : 54
- Pour : 54
- Contre : 0
- Abstentions : 0
- Blancs : 0

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :	Délibération 18 : Arrêt n.2 du Programme Local de l'Habitat 2026-2032
Date de transmission de l'acte :	22/10/2025
Date de réception de l'accusé de réception :	22/10/2025
Numéro de l'acte :	d5576 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	073-200068674-20251021-d5576-DE
Date de décision :	21/10/2025
Acte transmis par :	ESTELLE COSTA DE BEAUREGARD ID
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	8. Domaines de competences par themes 8.5. Politique de la ville-habitat-logement

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
073-217300516-20250903-2025-09-011-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 09/09/2025

Département de la Savoie
Commune de Le Bourget-du-Lac

Délibération n° 2025-09-011 du CONSEIL MUNICIPAL
(Séance du 3 septembre 2025)

L'an deux mille vingt-cinq, le trois septembre à dix-huit heures trente minutes, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, « salle du réfectoire », au Prieuré sous la présidence de Nicolas MERCAT, Maire.

Etaient présents : 23/27

M Nicolas MERCAT, M Edouard SIMONIAN, M Roland MEUNIER, M Gwénaël GUINGOUAIN, M Michel LOPEZ, Mme Nathalie GAMAIN, Mme Sylvie BERSI-PARPILLON, M Michel MOMMESSIN, M Bernard AUBERT, Mme Françoise SUISSE-GUILLAUD, M Franck DELBART, Mme Fabienne HUMBERT, M Christophe NICOROSI, Mme Céline HIRSCHOWITZ, Mme Julie BOBIN, M Franck GUISSANT, M Damien DEGRANGE, M Thierry COUDURIER, M Philippe CHARLIN, Mme Ginette SECCO, M Jérôme-Nicolas COURRIER, Mme Sandrine RAMEL, M Jean-Paul BOIRON.

Absents représentés : 4/27

M Didier ROUSSEL, qui a remis son pouvoir de vote à Mme Sylvie BERSI-PARPILLON,
M Serge SAVOYE, qui a remis son pouvoir de vote à M Jean-Paul BOIRON,
Mme Gwénaëlle LE GUELLEC CARROZ, qui a remis son pouvoir de vote à M Gwénaël GUINGOUAIN,
M Franck BARRUEL, qui a remis son pouvoir de vote à Mme Sandrine RAMEL

Absents excusés, non représentés : 0/27

Secrétaire de séance : M Bernard AUBERT

La convocation a été adressée le 27 août 2025 par voie électronique à chaque conseiller municipal. L'ordre du jour de la séance a été affiché aux portes de la mairie, publié sur le site internet de la mairie et transmis au journal Le Dauphiné Libéré le 27 août 2025.

Nombre de conseillers municipaux :

- en exercice :	27
- présents :	23
- absents représentés :	04
- absents non représentés	0
- votants :	27

URBANISME : Avis sur le Programme Local de l'Habitat 2026-2032 élaboré par Grand Lac
Nomenclature n°5.7.6

Monsieur Roland MEUNIER, adjoint délégué à l'urbanisme et à la transition écologique, indique ce qui suit :

Grand Lac a lancé, par délibération en date du 17 septembre 2024, l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), à l'échelle de l'agglomération. Le PLH est un document directeur de la politique communautaire défini par l'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant, entre les communes et les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.

Le projet de PLH a été élaboré tout au long en co-construction avec les communes et les partenaires de l'habitat.

Il comporte trois pièces et devra faire l'objet d'un suivi annuel et triennal conformément au Code de la Construction et de l'Habitation :

- Un diagnostic qui met en avant les principaux constats suivants :
  - ✓ La nécessité de produire davantage de logements abordables pour répondre aux besoins des habitants,
  - ✓ La nécessité de mettre en place une stratégie foncière afin de maîtriser le foncier,
  - ✓ La nécessité de poursuivre l'action « Je rénove Grand Lac ».

- Quatre orientations stratégiques validées qui répondent aux enjeux du diagnostic :
  - ✓ Orientation n°1 : Un socle transversal de conditions de réussite : piloter, suivre et communiquer,
  - ✓ Orientation n°2 : Mettre en place une stratégie de mobilisation foncière au service du parcours résidentiel et d'un nouveau modèle de développement,
  - ✓ Orientation n°3 : Répondre aux besoins des plus fragiles,
  - ✓ Orientation n°4 : Poursuivre les actions sur le parc existant.

- Un programme d'actions comportant 23 actions répondant aux orientations stratégiques.

Pour mettre en œuvre le programme d'actions, un budget estimé de 10 578 000€ sera alloué.

La phase d'élaboration du PLH étant terminée, Grand Lac a arrêté le projet de PLH afin d'entamer la procédure d'adoption cadrée par les articles L.302-2 et R.302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation et l'a transmis le 28 juillet 2025 aux communes et au syndicat mixte en charge du SCOT

Dans le cadre de cette procédure, la commune doit se prononcer sur le PLH 2026-2032 dans un délai de deux mois. L'avis sera réputé favorable en l'absence de réponse dans ce délai.

Il est donc proposé au conseil municipal de donner son avis sur le Programme Local de l'Habitat (PLH) en formulant les remarques suivantes :

Actions 8 et 9 – Mobilisation foncière
Le conseil municipal reconnaît l'importance stratégique de ces actions, mais souligne la nécessité d'une articulation cohérente avec les dispositifs existants (EPFL) et à venir (foncière départementale), afin d'éviter la création de structures redondantes.

Action 11 – Logement abordable
Il est proposé d'introduire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des tranches de revenus (2 à 3) associées à des tranches de prix de vente pour les Baux Réels Solidaires (BRS). Cette mesure vise à éviter que les opérateurs ne privilégient systématiquement le plafond actuel

(environ 3 700 €/m²), ce qui restreint l'accès au logement pour certains ménages. L'annexe sur les parcours résidentiels illustre les limites du BRS à son plafond, notamment pour les jeunes actifs, les jeunes couples ou les familles en garde alternée. Ce point est partiellement repris dans la fiche communale.

Axe 2 – Foncier et financement des projets
L'axe 2, qui concentre l'essentiel du budget, met à juste titre l'accent sur le foncier, une conclusion partagée par le conseil municipal à l'issue des ateliers. Il est demandé que les projets engagés durant ce PLH (Triangle Sud, Buttet, Ilot Perrier, Entrée nord avec la résidence autonomie), dont certains seront livrés au prochain PLH (notamment les BRS), soient bien financés dans le cadre du PLH actuel, conformément aux équilibres budgétaires établis.

Action 14 – Habitat inclusif et Grand Âge
Les 300 logements prévus sont pour la plupart déjà engagés. Le conseil municipal suggère d'en prévoir davantage, notamment en matière d'habitat inclusif, dans un contexte où le vieillissement de la population constituera un enjeu majeur du prochain mandat.

Action 19 – Travailleurs saisonniers
Le PLH ne prend pas suffisamment en compte les difficultés spécifiques des saisonniers longs (avril à octobre), pour lesquels les solutions de logement à coût raisonnable sont quasi inexistantes. Ce sujet devrait être intégré à l'action 19 sur les actifs essentiels, avec un budget dédié. Un travail a été mené avec le CROUS pour les saisonniers courts (juillet-août), mais il reste insuffisant pour les saisonniers longs. À noter que ces travailleurs sont mentionnés dans le tableau de l'action 13 (page 33).

Axe 3 – Réponse aux besoins des plus fragiles
Le budget alloué à cet axe est jugé très insuffisant, bien que le conseil reconnaisse que certaines réponses passeront par les actions foncières de l'axe 2.

Action 20 – Gens du voyage
Il est proposé d'améliorer la grande aire située entre Le Bourget et Voglans.

Action 21 – Rénovation et optimisation du logement
Cette action est jugée essentielle. Il est proposé d'y intégrer la notion d'augmentation du taux d'occupation, en mobilisant un architecte-conseil non seulement pour la rénovation thermique, mais aussi pour l'optimisation de l'espace (extensions, meilleure utilisation du terrain, approche « Bimby »). Ces interventions pourraient être conditionnées à un classement en logement social (ex. opération Crollet au Bourget) ou favoriser la cohabitation intergénérationnelle (création de studios pour étudiants en échange d'une veille auprès de personnes âgées). Une attention particulière doit être portée à la communication auprès des élus, services communaux, CCAS et CIAS pour identifier les personnes âgées volontaires.

Lisibilité des données communales
Les chiffres et commentaires concernant Le Bourget sont jugés peu lisibles et mériteraient d'être clarifiés, notamment en distinguant les temporalités du PLH et du post-PLH.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU *le code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.302-1, L.302-2 et R.302-8,*

VU *la délibération du conseil communautaire Grand Lac en date du 15 juillet 2025 arrêtant le Programme Local de l'Habitat 2026-2032,*

VU *le PLH annexé à la présente et comportant le diagnostic, le document d'orientation et le programme d'actions,*

VU *la fiche communale annexée à la présente et synthétisant la situation de la commune en présentant les objectifs de production de logements et le potentiel foncier,*

CONSIDERANT *la nécessité d'émettre un avis sur le PLH dans le délai imparti de deux mois après réception,*

CONSIDERANT *les remarques exposées ci-avant,*

Après en avoir délibéré et voté avec **25 VOIX POUR et 2 ABSTENTIONS**, M Damien DEGRANGE et M Franck GUISSANT,

DECIDE

- **D'EMETTRE UN AVIS FAVORABLE** concernant le Programme Local de l'Habitat 2026-2032 présenté par Grand Lac assorti des remarques ci-avant exposées.
- **DE DONNER** tous pouvoirs à Monsieur le Maire ou son représentant pour l'exécution de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré, le 3 septembre 2025.

Le secrétaire de séance,
Bernard AUBERT

Le Maire,
Nicolas MERCAT

MAIRIE DE LE BOURGET-DU-LAC (SAVOIE)

Ampliation à :

- Madame la Préfète de la Savoie
- Monsieur le Président de Grand Lac

Diffusion interne :

- Service Urbanisme
- Recueil des actes administratifs

Contribution de l’Atelier Citoyen sur l'élaboration du Programme Local de l’Habitat

Septembre 2025

Introduction

Dans le cadre de l’élaboration du prochain **Programme Local de l’Habitat (PLH)**, l’Atelier Citoyen de Grand Lac a été sollicité en mars 2025 en tant que Personne Publique Associée pour partager ses observations et propositions.

Les membres du groupe de travail ont étudié les documents mis à disposition, participé à deux réunions de présentation le 14 avril et le 3 septembre, et échangé entre eux ainsi qu'avec les services de Grand Lac. La présente contribution synthétise leurs réflexions et propose quelques pistes d'évolution.

Les membres de l'atelier citoyen ont estimé que la proposition de PLH reprenait dans une large mesure les enjeux identifiés en séance et saluent la dynamique de concertation, l'attention portée aux publics spécifiques, la mise en place d'une gouvernance claire et d'un observatoire de l'habitat, ainsi que la poursuite d'une politique de rénovation. Nous estimons cependant qu'une attention particulière doit-être accordée aux enjeux ci-dessous, qui doivent faire l'objet d'actions concrètes et intégrées avec l'ensemble des politiques publiques de Grand Lac – urbanisme, mobilité, gestion de l'eau, tourisme ...)

1. Répondre aux besoins des plus fragiles

- Développer des **logements de petite taille** adaptés aux étudiants, aux jeunes actifs et aux seniors, dans une logique de mixité intergénérationnelle, en promouvant les résidences seniors, étudiants et mixtes à tarif plafonné et régulé
- Anticiper le vieillissement de la population en développant fortement l'offre d'EHPAD, ainsi qu'en favorisant l'adaptation des logements existants pour faciliter le maintien à domicile souhaité en 1er lieu par les personnes
- Assurer une offre de services et commerces de proximité adaptée et accessible répondant aux besoins des populations fragiles (ex: écoles, crèches...)
- Relancer la production de **logements sociaux** : seuls 4 % des objectifs actuels ont été atteints, alors que plus de 60 % des ménages y sont éligibles d'après le diagnostic du PLH.
- Déployer le **Bail Réel Solidaire (BRS)** et l'accession abordable, avec des actions concrètes permettant sa généralisation : accompagnement pédagogique, partage d'expériences ...
- Limiter l'impact de la spéculation immobilière et des **résidences secondaires** (pression forte sur certains secteurs) en réaffirmant la priorité de l'offre à la population résidant sur le territoire (cf exemple de Colmar afin de limiter le mouvement d'investisseurs)
- Encourager les initiatives de " mieux vivre ensemble" et mixité sociale mais aussi intergénérationnelle afin de permettre un meilleur confort de vie à l'ensemble des citoyens de Grand Lac

2. Intégrer habitat, mobilité, urbanisme et climat

Faire de la transversalité avec les autres politiques et schémas/plans définis une condition de réussite du PLH

- **Habitat**. Articuler le PLH avec le **PLUi et le SCOT**, pour éviter la concentration des logements dans des zones peu desservies (exemple vu récemment à Chindrieux). Nous posons la question d'un PLUI-HD permettant d'intégrer davantage les enjeux d'habitat, de mobilité, d'environnement et les outils règlementaires qui leurs sont liés : coefficients d'emprise au sol, OAP, plantations d'arbres, services de proximité ...
- **Mobilité.** Prendre en compte les **bassins d'emploi et la mobilité quotidienne** dans la répartition des objectifs de production et intégrer les enjeux de développement des mobilités douces (ex : cheminement piétons, bancs, pistes cyclables aux futurs projets.

- **Climat.** Etudier les mesures possibles pour promouvoir l'habitat bioclimatique, permettre un meilleur confort d'été et lutter contre les îlots de chaleur urbains (plantation des espaces publics, végétalisation des façades et des toitures ...)
- **Climat.** Mieux relier les actions du PLH aux outils "climat" (PCAET, rénovation, DPE) notamment au vu des forts enjeux de décarbonation et confort thermique (été et hiver) du bâti à l'horizon des 2-3 prochaines décennies.

3. Préserver la qualité de vie et le cadre paysager

- Maintenir l'équilibre entre **densité et respect de l'environnement** (nature, paysages, identité architecturale, patrimoine d'Aix-les-Bains).
- Limiter l'étalement urbain en favorisant une **densification douce** (semi-collectif, habitat partagé, transformation de maisons individuelles).
- Définir un seuil ambitieux d'espaces verts (arbres, espaces collectifs, cheminements piéton ombragés) pour chaque nouvelle construction
- Augmenter les équipements liés aux besoins démographiques : EHPAD, habitat partagé/innovant, crèches, écoles ... et anticiper la pression à venir sur les réseaux (eau, voirie, assainissement ...) et les équipements (parkings, gestion des déchets)
- Limiter le nombre de résidences secondaires et de locations touristiques saisonnières (phénomène Airbnb) en s'inspirant des régulations déjà mises en place sur d'autres territoires
- Ne pas dénaturer les quartiers (exemple des barres de Marlioz), mais innover en expérimentant des formes d'habitat durable inspirées de modèles européens.
- Favoriser la diversification des commerces et autres services de centre-ville et l'arborisation des espaces urbains les plus denses

4. Mettre en œuvre et suivre efficacement le PLH

- Consolider la **stratégie "foncière"** : les moyens actuels (5,7 M€ sur 10,5 M€) sont à interroger au regard des ambitions affichées. Le partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Savoie est salué, mais l'atelier s'interroge sur la création d'une structure dédiée et la mise en place de son financement.
- Inclure dans l'observatoire de l'habitat une cartographie des potentiels immobiliers, notamment les logements vacants ou en déshérence.
- Renforcer la **concertation citoyenne** et la pédagogie :
    - en partageant les données de l'**observatoire de l'habitat** via le magazine Grand Lac ou les lettres d'information des communes,
    - en impliquant les habitants en amont des projets et des enquêtes publiques (dialogue, ateliers scolaires, innovation participative)
    - en assurant un lien régulier jusqu'à la fin des travaux avec les habitants dont les quartiers sont modifiés afin de vérifier les besoins réels et réajustements éventuels
- Expérimenter des **dispositifs fiscaux** pour lutter contre la rétention foncière (ex. taxe foncière majorée sur les friches et logements vacants et/ou en déshérence).

Conclusion

L'Atelier Citoyen souligne l'importance d'un **PLH ambitieux et intégré**, capable de :

- répondre aux besoins des habitants les plus fragiles,
- concilier production de logements et qualité de vie,
- limiter l'étalement urbain par une stratégie foncière et une densification maîtrisée,
- maitriser l'urbanisation touristique et de résidences secondaires
- et surtout, articuler logement, mobilité et climat dans une approche cohérente et durable.

Nous insistons également sur la nécessité d'une **concertation renforcée et continue** avec la population et les acteurs locaux, condition essentielle pour garantir l'adhésion et la réussite du futur PLH.

Envoyé en préfecture le 15/09/2025
Reçu en préfecture le 15/09/2025
Publié le
ID : 073-217301035-20250904-CM_6-DE

DRUMETTAZ CLARAFOND
Terre d'équilibre

MAIRIE DE DRUMETTAZ CLARAFOND
Arrdt de CHAMBERY - Dépt de la Savoie
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL N°45.09.2025

Nombre de Conseillers *: En exercice 23*	*Présents 18*	*Votants 20*

Le 4 SEPTEMBRE 2025, à 19 heures, le Conseil Municipal de la Commune de DRUMETTAZ-CLARAFOND, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de M. Nicolas JACQUIER, maire. Mme Danièle BEAUX-SPEYSER est désignée Secrétaire de séance.

Date de convocation 27 août 2025 **Date d'affichage** 27 août 2025

Les membres présents : Danièle BEAUX-SPEYSER, Nicole BISILLIAT DONNET, Damien BLANC, Rudolph DI GIORGIO, Philippe ESTIEU, Marie GONCALVES, Nicolas JACQUIER, Michel JARGOT, Joëlle LUNARDELLO, Gauthier MARGUET, Guillaume MISTER, Philippe POLLET, Flore QUAY-THEVENON, Marie-Thérèse SALOMON, Audrey TEXIER, Michel TRAVERS, Laurence VILLAINE, Jean-Claude WISPELAERE
Excusés avec pouvoir : Maryline HUSSON à Danièle BEAUX-SPEYSER
Marie-Thérèse CICERO à Jean-Claude WISPELAERE
Excusé : Agron KALLABA
Absents : Laura DIDELLE, Pierre MINITTI

INTERCOMMUNALITE - PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2026-2032 - AVIS DE LA COMMUNE

Vu les articles L302-1, 302-2 et R302-8 du code de la construction et de l'habitation,
Vu la délibération du Conseil communautaire de Grand Lac du 17 septembre 2024 approuvant le lancement du PLH 2026-2032,
Vu la délibération du Conseil communautaire de Grand Lac du 15 juillet 2025 validant le projet de PLH,
Vu le dossier transmettant le projet de PLH, reçu par la commune le 28 juillet 2025,
Vu l'avis des Commissions Fonctionnement des 28 août et 1er septembre,

M. Damien BLANC, Adjoint en charge du droit du sol, de la politique foncière et de l'agriculture, rappelle que le Programme Local de l'Habitat (PLH) est le document directeur de la politique communautaire de l'habitat conformément à l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation. Il définit, pour une période de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées tout en assurant, entre les communes, et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.

La commune a été associée via plusieurs temps de concertation à l'élaboration de ce projet de PLH. Il comporte 3 pièces obligatoires et devra faire l'objet d'un suivi annuel et triennal conformément au code de la construction et de l'habitation :

- Un diagnostic qui met en avant les principaux constats suivants :
  - La nécessité de produire davantage de logements abordables pour répondre aux besoins des habitants : par exemple, actuellement, à l'échelle de Grand Lac, il y a presque 7 demandes de logements sociaux en attente pour une attribution, soit l'indicateur de pression le plus haut de Savoie.
  - La nécessité de mettre en place une stratégie foncière afin de maîtriser le foncier,
  - La nécessité de poursuivre l'action « Je Rénove Grand Lac »

- Quatre orientations stratégiques validées qui répondent aux enjeux du diagnostic :
  - Orientation n°1 : un socle transversal de conditions de réussite : piloter, suivre et communiquer
  - Orientation n°2 : mettre en place une stratégie de mobilisation foncière au service du parcours résidentiel et d'un nouveau modèle de développement
  - Orientation n°3 : répondre aux besoins des plus fragiles
  - Orientation n°4 : poursuivre les actions sur le parc existant

Envoyé en préfecture le 15/09/2025
Reçu en préfecture le 15/09/2025
Publié le
ID : 073-217301035-20250904-CM_6-DE

- Un programme d'actions comportant 23 actions répondant aux orientations stratégiques

Pour la commune de Drumettaz-Clarafond, les principaux points à noter de ce PLH sont les suivants :

- La commune est identifiée dans le secteur « Cœur d'axe – autres communes » conformément aux orientations du SCOT, tout comme les communes voisines de Voglans et Viviers du Lac.
- Le PLH fixe un objectif de 209 logements à construire d'ici 2032 dont 63 logements sociaux et abordables
- Les enjeux identifiés pour le PLH sont les suivants :
    - Potentiel passage SRU à surveiller : le potentiel passage de la commune à 3500 habitants impliquerait devoir respecter les seuils SRU (25% de logements sociaux sur la commune)
    - Développer du logement social sous la forme de petits collectifs
    - Pas de bail réel solidaire (BRS – action 11 du projet de PLH) sur la commune aujourd'hui mais à envisager dans le cadre du PLH

Le BRS est un dispositif juridique créé pour faciliter l'accession à la propriété pour les ménages modestes. Le terrain est détenu par un Organisme de Foncier Solidaire (OFS), agréé par l'État. L'acquéreur devient propriétaire du logement, mais paie une redevance mensuelle pour l'usage du terrain. Le prix d'achat est réduit de 30 à 50 % par rapport au marché libre.

La commune est sollicitée pour donner son avis sur ce projet de PLH, tout comme les autres communes de Grand Lac. Cet avis doit être transmis à Grand Lac dans les 2 mois suivant la transmission du projet de PLH, soit avant le 28 septembre 2025.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à 18 voix « pour » et 2 abstentions :

- ***EMET un AVIS FAVORABLE sur le projet de PLH 2026-2032***
- ***DIT que cet avis sera transmis au Président de Grand Lac***

Pour extrait conforme
Le Maire

La Secrétaire de séance

Danièle BEAUX-SPEYSER

Nicolas JACQUIER

Envoyé en préfecture le 25/09/2025
Reçu en préfecture le 25/09/2025
Publié le
ID : 073-200053833-20250922-2025_09_120-DE

ENTRELACS
Commune Nouvelle Savoie

République Française

COMMUNE D'ENTRELACS
SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 22 septembre 2025
Délibération n°: 2025-09-120
Nomenclature :5.7.6

Objet : Avis de la Commune sur le projet arrêté de PLH 2026-2032 de la Communauté d'Agglomération Grand Lac

---

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice : 32
Présents : 28
Pouvoirs : 3
Suffrages exprimés : 31
Ne prend pas part au vote : 0

VOTE
Pour : 31
Contre : 0
Abstention : 0

Décision rendue exécutoire par envoi en Préfecture et publication le :
25/09/2025

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE 22 SEPTEMBRE,

Le Conseil Municipal d'Entrelacs dûment convoqué s'est réuni à 19H30 -en session ordinaire à Salle plurivalente, groupe scolaire l'Albanaise sous la présidence de Monsieur Jean-François BRAISSAND, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 15 septembre 2025

PRESENTS : Jean-François BRAISSAND, Claire COCHET, Gaëlle GERBELOT, Christophe DERIPPE, Françoise BAIZET-BOYRIES, Yves GRANGE, Gaëlle JANIN-CHEMINOT, André VERDU, Michelle MESSAGEOT, Monique BIENFAIT, Pascale ROUSSEAU, Pierre BERLIOZ, Jean-Marc GUIGUE, Gérard GROS-JEAN, Evelyne VITTET, Serge GIRARD, Ludovic BUSSARD, Karine MAISNIER-PATIN, Stéphane BERTHET, Laurence DUPESSEY, Laurence DAGAND, Christian ANDRÉ, Séverine DEJEUX, Sébastien PIGNIER-TRACOL, Frédéric TOUSSAINT, Alain PAGET, Bernard SERPOLLET, Jean-Paul SIMON

EXCUSES avec procuration : Gérard LEGER pouvoir à Christophe DERIPPE, Coralie REYNAUD pouvoir à Yves GRANGE, François CALLENDRET pouvoir à Laurence DUPESSEY

ABSENTS OU EXCUSES :
Jean-Jacques BUGNARD, Gérard LEGER, Coralie REYNAUD, François CALLENDRET

SECRETAIRE DE SEANCE : Madame Claire COCHET

Le Programme Local de l'Habitat définit les orientations et actions pour répondre aux enjeux de l'habitat : la mixité sociale, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire, la lutte contre l'habitat indigne, l'étalement urbain, et le réchauffement climatique.
La place du PLH est de nourrir la réflexion en termes de besoins des ménages, des personnes âgées et handicapées, des jeunes, des étudiants, et de leur évolution.
Faisant une projection théorique en tenant compte des tendances de développement au niveau communal, il propose des objectifs aux communes.

Il s'agit alors pour Grand Lac et ses communes de travailler sur le montage des opérations main dans la main avec les partenaires. Le levier foncier est notamment un moyen d'action efficace.

Entrelacs, soumise depuis 2023 à l'obligation de rattraper son déficit en nombre de logements sociaux (loi SRU « solidarité et renouvellement urbain », modifiée par la loi 3DS de 2022), est définie au PLH de Grand Lac 2026-2032 comme un pôle « équilibre SRU ».
L'objectif de création de logements sur la nouvelle période PLH est de 850 logements (5000 sur le territoire Grand Lac).

Envoyé en préfecture le 25/09/2025
Reçu en préfecture le 25/09/2025
Publié le
ID : 073-200053833-20250922-2025_09_120-DE

Le nombre de logements sociaux à produire est quant à lui fixé par l'Etat, par périodes triennales, en appliquant un taux de rattrapage progressif pour Entrelacs : l'objectif était de 72 logements sociaux à produire sur la période 2023-2025.
L'objectif d'équilibre des types de logements locatifs est : 30% minimum de logements très sociaux (« PLAI ») / 30% maximum de logements destinés à des ménages aux revenus plus élevés (« PLS »). Entre les deux se situent les logements locatifs sociaux intermédiaires (PLUS).
Le développement de logements locatifs intermédiaires (LLI) et de logements en accession sociale (comme le bail réel solidaire) permettent de diversifier l'offre pour les jeunes ménages notamment, tout en répondant également aux obligations SRU.

La simulation du PLH de la trajectoire d'Entrelacs implique un besoin de créer 282 logements sociaux sur le temps du PLH (2026-2032) pour respecter les obligations. Avec un prévisionnel de 354 logements sociaux sur cette même période, la commune serait donc sur une trajectoire de rattrapage réglementaire. Ces projections étant théoriques et elles ne peuvent intégrer les décalages des réalisations qui peuvent survenir lors de la mise en œuvre des projets de construction.

Le PLH arrêté a été transmis à tous les conseillers municipaux.

Le CONSEIL MUNICIPAL, après avoir délibéré :

- DONNE un avis favorable sur le Programme Local de l'Habitat 2026-2032 arrêté en conseil communautaire de Grand Lac le 15 juillet 2025.

Claire COCHET
Secrétaire de séance

Jean-François BRAISSAND
Maire d'Entrelacs

Pour extrait, certifié conforme.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 073-217301282-20250923-DEL202581CM-DE
Commune de Grésy-sur-Aix

CONSEIL MUNICIPAL DU 19 SEPTEMBRE 2025

L'an deux-mille-vingt-cinq, le dix-neuf septembre à dix-huit heures et quarante-cinq minutes, le Conseil Municipal de la Commune de Grésy-sur-Aix, dûment convoqué, s'est réuni publiquement en session ordinaire, à L'ESQUISSE, sous la présidence de M. Florian MAITRE, Maire.

Vu les dispositions du code général des collectivités territoriales,
Vu les dispositions du règlement intérieur du conseil municipal et notamment son article 16,

M. Florian MAITRE, Maire, ouvre la séance après avoir :
- constaté le quorum, vérifié de nouveau à l'occasion de l'examen de chaque question,
- cité les pouvoirs reçus.

Il désigne le secrétaire de séance.

Nombre de conseillers :
En exercice : 27 **Présents : 19 Votants : 24**

Date de convocation du Conseil municipal : 12 septembre 2025

Présents : Mmes & MM Chantal ARNAULT, Eric BERLENGUER, Zélie BLANC, Patrice BONNEFOY, Jean-Luc CHARPENTIER, Gino CICCARONE, Marie-Madeleine DURAND, Anne-Marie GAZOTTI-PISTONE, Serge LODIER, Florian MAITRE, Mme Estelle MAZZOLENI, Corinne MONBEIG, Hervé PALIN, Colette PIGNIER, Patrick POURCHASSE, Eric REY, Manuel REYNAERT, Chrystel TROQUIER-GILLI, Antoinetta VIRET

Excusés avec pouvoir : Florian CHOULET, Lionel DARBON, Magali DELOCHE, Patrick FRIZON et Matthias REUSS donnent pouvoir respectivement à Mmes et MM. Hervé PALIN, Eric REY, Florian MAITRE, Chrystel TROQUIER-GILLI et Antoinette VIRET

Excusé(s) : Anne-Laure BOMPAS, Laurence JALABERT, Malika TREMBLAY

Secrétaire de séance : Mme Estelle MAZZOLENI

Délibération 2025-81 : Avis sur la Programme Local de l'Habitat 2026-2032

Grand Lac a lancé par délibération en date du 17 septembre 2024, l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) à l'échelle de l'agglomération. Le PLH est un document directeur de la politique communautaire de l'habitat défini par l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer 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 en logements.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Commune de Grésy-sur-Aix
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 073-217301282-20250923-DEL202581CM-DE

Le projet de PLH a été élaboré tout au long en co-construction avec les communes et les partenaires de l'habitat : PLH 2026-2031

Il comporte 3 pièces obligatoires et devra faire l'objet d'un suivi annuel et triennal conformément au code de construction et de l'habitation :

- Un diagnostic qui met en avant les principaux constats suivants :
  - La nécessité de produire davantage de logements abordables pour répondre aux besoins des habitants,
  - La nécessité de mettre en place une stratégie foncière afin de maitriser le foncier,
  - La nécessité de poursuivre l'action « Je Rénove Grand Lac ».

- Quatre orientations stratégiques validées qui répondent aux enjeux du diagnostic :
  - Orientation n°1 : Un socle transversal de conditions de réussite : piloter, suivre et communiquer,
  - Orientation n°2 : Mettre en place une stratégie de mobilisation foncière au service du parcours résidentiel et d'un nouveau modèle de développement,
  - Orientation n°3 : Répondre aux besoins des plus fragiles,
  - Orientation n°4 : Poursuivre les actions sur le parc existant.

- Un programme d'action comportant 23 actions répondant aux orientations stratégiques.

Pour mettre en œuvre le programme d'action, un budget estimé de 10 578 000 € sera alloué par l'intercommunalité. L'approbation du PLH est prévue en février 2026.

Conformément à la procédure d'adoption qui est cadrée par les articles L. 302-2 et R. 302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, le projet de PLH a été arrêté par délibération du conseil communautaire du 15 juillet 2025. Il a été transmis à la commune de Grésy-sur-Aix le 28 juillet 2025.

La Commune de Grésy-sur-Aix a été associée à l'élaboration du PLH et doit rendre un avis dans un délai de deux mois à compter de la réception du projet de PLH arrêté.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés :

- salue la qualité du travail effectué, ainsi que la concertation mise en place avec les communes,

- émet un avis favorable au projet de PLH intercommunal 2026-2032, assorti des observations suivantes, pour prise en compte par l'EPCI ainsi que par les services de l'Etat tant dans la rédaction finale du document que dans son application :

- **le PLH de Grand Lac devrait préciser les modalités d'assistance aux communes dans leurs projets d'habitat, notamment social,**
- **le PLH de Grand Lac devrait prendre en compte la migration des EHPAD et du CHMS depuis Aix-les-bains, Tresserve et Brison St-Innocent en direction de la commune de Grésy-sur-Aix, et accompagner les communes qui vont perdre/gagner des résidences principales en liaison avec cette migration. Une aide pourrait être proposée en matière de conventionnement des places en EHPAD afin de limiter l'impact de ces places sur le nombre de résidences principales et donc sur le taux de logement social au sens de la loi SRU,**

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 073-217301282-20250923-DEL202581CM-DE

Commune de Grésy-sur-Aix

- **dans l'application de la loi SRU, la commune atteint et dépasse ses objectifs quantitatifs de production de logements sociaux lors du précédent PLH ; elle prévoit de faire de même lors du prochain PLH. Ceci étant, l'exigence d'équilibre qualitatif (PLAI-PLUS-PLS) est plus complexe à satisfaire, et doit prendre en compte l'engagement communal en faveur des logements en accession avec Bail Réel Solidaire (BRS). En effet, ce type de logements dans les opérations conduit :**
- **d'une part à relever le taux de PLS auxquels sont assimilés les BRS, déséquilibrant artificiellement le résultat de la commune relatif à l'équilibre qualitatif des logements locatifs sociaux,**
- **d'autre part à différer leur comptabilisation dans les inventaires au jours de leur livraison, tandis que les logements locatifs sont comptabilisés dès leur conventionnement.**

Fait à Grésy-sur-Aix, le 23 septembre 2025

Le Maire,
Florian MAITRE

MAIRIE DE GRÉSY-SUR-AIX Savoie

Le secrétaire de séance,
Estelle MAZZOLENI

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le 29/09/2025
ID : 073-217300763-20250922-PLH20262032-DE

MAIRIE DE
LA CHAPELLE-DU-MONT-DU-CHAT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 22 septembre 2025

Date de convocation 15/09/2025

L'an deux mil vingt cinq et le vingt deux septembre à dix neuf heures zéro minutes, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Bruno MORIN, Maire.

Etaient présents :	MAGANINHO Miguel, MAITRE-WILDAY Andrew, MORIN Bruno, NARDOT Jean-Baptiste PALATIN Maurice, VIAL Malgorzata,
Absents excusés :	FALCETTA-GUTIERREZ Nicole, MILLION-BRODAZ François, RIBAT Marion, SCHERA Michelle
Pouvoirs :	Néant

Nombre de Conseillers
En exercice : 10
Présents : 06
Suffrages exprimés : 06
Andrew MAITRE-WILDAY est nommé secrétaire de séance

****

Délibération n° 074 - 2025.09.22

INTERCOMMUNALITE
GRAND LAC- URBANISME
Avis sur le Plan Local de l'Habitat (PLH) 2026-2032

M. le maire présente ce dossier lequel mérite une attention particulière de la part du CM
GRAND LAC a lancé en décembre 2024 l'élaboration de son prochain Programme Local de l'Habitat (PLH) 2026-2032.
Il a été élaboré en concertation avec les communes et les partenaires du territoire.

Le projet de PLH finalisé a été arrêté par le Conseil Communautaire de la communauté d'agglomération GRAND LAC le 15 juillet 2025.

Le PLH est un document obligatoire d'une durée de six ans ; il définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer 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.

En vertu de l'article L 302-2 du code de la construction de l'habitation, le projet de PLH est transmis à la commune pour avis, laquelle doit se prononcer dans un délai de 2 mois à compter de la transmission du projet (28.07.2025)

M. le maire indique qu'il a pu participer à différentes réunions préparatoires et présente les grandes lignes du projet de PLH telles qu'elles apparaissent dans les différents documents communiqués par GRAND LAC.

Il indique que les documents établis par GRAND LAC (Diagnostic, document d'orientations,

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le 29/09/2025
ID : 073-217300763-20250922-PLH20262032-DE

Programme d'actions, Synthèse des enjeux clés pour le PLH…) sont particulièrement denses et complets.

Le diagnostic fait notamment apparaître les dix (10) enjeux majeurs à prendre en compte dans le PLH :

- Développement du parc abordable et social sur l'ensemble du territoire,
- Le logement des jeunes locaux,
- Le logement des seniors,
- Le développement du BRS (bail réel solidaire) en complément du parc social,
- L'offre d'hébergement pour les plus fragiles,
- Le logement des actifs « essentiels »,
- Le « déjà là » et la rénovation énergétique,
- Le logement des ménages divorcés et monoparentaux,
- La mobilisation du foncier,
- L'impact logement sur les recrutements.

Ayant d'abord mis le projet de PLH en corrélation avec le SCOT de METROPOLE SAVOIE, M. le maire recentre le débat à travers un exposé sur la fiche communale laquelle établi un diagnostic de la situation du logement sur la commune.

Sur le rapport de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents, le conseil DECIDE :

- APPROUVE le présent rapport,

- EMET un avis favorable sur le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) 2026-2032 finalisé, arrêté par le conseil communautaire de GRAND LAC.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus
suivent les signatures au registre

Le secrétaire de séance :

La Chapelle Du Mont du Chat (Savoie)

Pour extrait conforme,
Le Maire.

Le Maire,
- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 073-257302216-20250924-B02_24092025-DE

METROPOLE SAVOIE

Bâtiment Évolution
25 rue Jean Pellerin
73000 Chambéry
Tél. 04 79 62 91 28
metropole-savoie.com

Bureau syndical du 24 septembre 2025

Délibération n° B02-24092025

Objet : Avis le projet de PLH Grand Lac 2026-2032

Sur convocation de son Président, Thibaut Guigue, en date du 17 septembre 2025, le bureau syndical s'est réuni, le 24 septembre 2025 à 17h en présentiel, 25 rue Jean Pellerin à Chambéry.

Nombre de membres : 27 (9 EPCI CA GRAND LAC ; 9 EPCI CA GRAND CHAMBERY ; 9 EPCI CC CŒUR DE SAVOIE)

- Membres du bureau présents : 14
- Pouvoir : 1
- Votants : 15

MEMBRES DU BUREAU DE METROPOLE SAVOIE PRESENTS :

EPCI CA GRAND LAC (6) :
BADIN Benoît ; GIMENEZ André ; GUIGUE Thibaut ; JACQUIER Nicolas ; MERCIER Yves ; ROGNARD Olivier

EPCI CA GRAND CHAMBERY (1) :
DOHRMAN Emilie

EPCI CC CŒUR DE SAVOIE (7) :
BENDOTTI Romuald ; BENETTI Jean-Luc ; DUPARC Stéphane ; GACHET Jacky ; ROSSIGNOL Bernard ; SAINT-GERMAIN Rémy, SANTAIS Béatrice

Pouvoir (1) : DOHRMAN Emilie de BOIX-NEVEU Arthur

Excusés : BOIX-NEVEU Arthur ; DUNOD Isabelle ; MERCAT Nicolas ; VILLAND Franck ; WOLFF Corine

---

Monsieur le Président rappelle que par délibération du 15 juillet 2025, le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Grand Lac a arrêté son Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2026-2032. Conformément à l'article L302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, le syndicat mixte Métropole Savoie doit émettre un avis dans un délai de deux mois à compter de la transmission du projet.

Le territoire de Grand Lac comptait 78 824 habitants en 2021, avec une croissance de 845 habitants supplémentaires par an entre 2015 et 2021, soit une hausse annuelle moyenne de +1,11 %. Le développement du territoire de Grand Lac repose sur une planification articulée autour de trois Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) : Ex-CALB, l'Albanais Savoyard et la Chautagne

La programmation en matière de production de logements a été établie en cohérence avec les objectifs des PLUi de Grand lac. L'objectif de production de logements (neufs ou en sortie de vacance) s'élève à 5 000 logements, répartis selon une territorialisation fondée sur l'approche du SCoT.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 073-257302216-20250924-B02_24092025-DE

Le projet de PLH 2026-2032 s'appuie sur un diagnostic et se déploie selon les 4 orientations suivantes, déclinées en 23 actions :

- Un socle transversal de conditions de réussite : piloter, suivre et communiquer
- Mettre en place une stratégie de mobilisation foncière au service du parcours résidentiel et d'un nouveau modèle de développement
- Répondre aux besoins des plus fragiles
- Poursuivre les actions sur le parc existant

Le projet de PLH appelle les observations suivantes :

Croissance démographique et besoin en logement

Le besoin en logements du PLH 2026-2032 résulte de l'évolution démographique, la prise en compte du desserrement des ménages, des difficultés d'accès au logement, ainsi que des usages spécifiques du parc existant (résidences secondaires, vacance, etc.).

Sur le plan des projections démographiques, trois scénarios ont été étudiés (haut, central, bas) à partir de l'outil OMPHALE qui modélise l'évolution de la population à l'échelle intercommunale. Le scénario qui projette une croissance démographique de +1,05 % par an entre 2026 et 2032 a été retenu comme hypothèse de travail.

Les besoins liés au mal-logement ont fait l'objet d'une estimation à partir de l'outil OTELO en considérant les situations de suroccupation, d'hébergement précaire, de mauvaise qualité de logement ou de charges trop élevées dans le parc privé. Il en ressort un besoin complémentaire estimé à 57 logements par an sur le territoire, essentiellement concentrés dans les secteurs urbains.

Pour répondre aux évolutions structurelles de la population et des ménages, le besoin en résidence principale est estimé à 4 200 sur la période 2026-2032.

Enfin, les résidences secondaires représentent une part non négligeable du parc, avec un taux stable de 12%, ce qui génère un besoin de, 555 logements supplémentaires. De même, malgré une légère diminution du taux de vacance attendue, il est estimé un besoin de 235 logements supplémentaires.

L'ensemble de ces paramètres permet d'évaluer un besoin de 5 000 logements sur le territoire de Grand Lac pour la période 2026-2032, soit environ 833 logements par an.

Ces projections du projet de PLH permettant d'assurer une dynamique de croissance maîtrisée, apportent une réponse cohérente, actualisée et affinée territorialement au SCoT Métropole Savoie dont le projet est basé sur un taux de croissance annuel moyen de 1,35% sur la période 2015-2040 à l'échelle de Métropole Savoie et un besoin d'environ 900 logements par an sur Grand Lac.

La production des 5000 logements a été répartie en tenant compte des potentiels de développement identifiés pour chaque commune, sur la base des documents d'urbanisme en vigueur et des projets actuellement en cours. Il en ressort que la commune d'Entrelacs, identifiée comme pôle d'équilibre dans le SCoT, contribuera dans le temps du PLH à l'effort de production de logements de Grand Lac dans une proportion supérieure à l'estimation du SCoT. Cette projection s'explique par des dynamiques locales et la nécessité de répondre aux objectifs SRU en matière de logement locatif social.

Enfin, il est noté une erreur matérielle concernant la cartographie de l'armature territoriale figurant à la page 12 du document d'orientations. En effet, la commune de La Biolle devrait y être identifiée comme une commune « d'appui » selon la liste précisée en page 11 et non comme un « pôle de proximité ».

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 073-257302216-20250924-B02_24092025-DE

Mixité sociale

La définition des objectifs en matière de logements sociaux repose sur une double approche, distinguant les communes soumises à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de celles qui ne le sont pas.

Pour les communes concernées par la loi SRU qui impose un taux minimal de 25% de logements sociaux dans le parc résidentiel, les objectifs sont construits dans une logique de rattrapage du déficit existant. Les autres communes, bien que non soumises à cette obligation, participent également à l'effort collectif de production dans une logique de solidarité intercommunale.

Un besoin de 1 577 logements sociaux a été estimé sur Grand Lac, répartis entre 1 164 logements à produire dans les communes SRU et 413 dans les autres communes.

Au terme de la période du présent PLH qui propose un rattrapage progressif du déficit en logements sociaux, l'objectif moyen de 20% de logements locatifs sociaux devrait être atteint à l'horizon 2032 dans les trois communes SRU. Seule la commune d'Entrelacs, dispose d'un taux cible de 13% en raison de son statut de Commune Nouvelle, pour laquelle le taux applicable pour le rattrapage du déficit de logements sociaux est moins élevé.

Des objectifs qualitatifs ont également été définis selon l'armature territoriale. Pour les communes SRU, le projet encadre la production de logements sociaux en appliquant un taux plancher de 30% de production de PLAI, destinés aux ménages les plus modestes, invitant les communes à une production supérieur. De plus un taux plafond de 30 % est appliqué pour la production de PLS et BRS.

Pour les communes « Cœur d'axe » et les communes « Appui » non soumises à la loi SRU, la répartition des logements locatifs sociaux vise une offre équilibrée avec 20% de PLAI, 50% de PLUS et 30% de PLS ; complétée par un objectif de 10% d'accession abordable.

Dans les pôles de proximité et les communes rurales, il est attendu une production de 20% de logements sociaux dans les communes disposant moins de 10% de logements sociaux.

Le projet de PLH de Grand Lac apporte une réponse favorable et adaptée aux enjeux de diversité sociale de l'habitat spécifiés dans le SCoT Métropole Savoie tant dans le volume total que dans sa déclinaison territoriale. En effet, à l'échelle de Métropole Savoie, un objectif global de 20% de logements locatifs sociaux est visé, avec des déclinaisons selon les typologies de communes dont le projet de PLH s'est inspiré.

Stratégie foncière

Le projet de PLH contribue à la transition vers un modèle de développement plus économe en foncier, en s'appuyant notamment sur plusieurs actions concrètes : la mise en place d'un observatoire habitat et foncier (action 2), le développement du renouvellement urbain (action 7) et la mise en œuvre du dispositif « Je Rénove Grand Lac » (action 21) favorisant la mobilisation du bâti existant. Par la mise en place de ces actions, le PLH accompagne de manière pertinente et opérationnelle les orientations du SCoT en matière de sobriété foncière.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 073-257302216-20250924-B02_24092025-DE

Après en avoir délibéré, le Bureau de Métropole Savoie décide de :

- **EMETTRE un avis favorable sur le PLH 2026-2032 de Grand Lac, compatible avec le SCoT de Métropole Savoie ;**

- **SOUMET les observations formulées ci-dessus.**

Le Président,

Thibaut GUIGUE

Pour : 15 – Contre : 0 – Abstention : 0

METROPOLE SAVOIE
Syndicat mixte pour le
Schéma de Cohérence Territoriale
25 rue Jean Pellerin – 73000 CHAMBERY
04 79 62 91 28 - info@metropole-savoie.com

Envoyé en préfecture le 25/09/2025
Reçu en préfecture le 25/09/2025
Publié le
ID : 073-217302082-20250924-DELIB32409-DE

PUGNY CHATENOD SAVOIE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE PUGNY-CHATENOD

SEANCE DU 24 SEPTEMBRE 2025

****

Date de convocation
18/09/2025
Date d'affichage
18/09/2025

L'an deux mil vingt -cinq et le vingt-quatre septembre à vingt heures, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de M. Bruno CROUZEVIALLE, Maire.

Présents : M. Thierry MICHEL, Mme Eve CAUQUIL, M. Thierry COFFINET, Mme Annick DEFONTAINE, M. Bernard FRANCONY, M. Philippe GALY

Absents : M. Bernard HENRIET qui a donné pouvoir à M. Thierry MICHEL
Mme Claire MUS qui a donné pouvoir à Mme Annick DEFONTAINE
Mme Emmanuelle PROVENT CHAUZU qui a donné pouvoir à Mme Eve CAUQUIL
M. François BIQUEZ qui a donné pouvoir à M. Philippe GALY
M. Fabrice GUILLOU qui a donné pouvoir à M. Bernard FRANCONY

Nombre de Conseillers
En exercice : 14
Présents : 7
Votants : 12

Mme Caroline GAY-PARA, M. Julien HERVAULT

Secrétaire de séance : Bernard FRANCONY

DELIBERATION N° 3

Grand Lac Intercommunalité : Projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) 2026-2032

Monsieur le Maire rappelle que Grand Lac Communauté d'Agglomération a lancé en décembre 2024 l'élaboration de son prochain Programme Local de l'Habitat (PLH) Il a été élaboré en concertation avec les communes et les partenaires du territoire. Le projet de PLH finalisé a été arrêté par le Conseil Communautaire le 15 juillet 2025.

Pour rappel, le PLH est un document obligatoire d'une durée de six ans. Il définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer 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 en logements.

En vertu de l'article L302-2 du Code de la construction et de l'habitation, le projet de PLH nous est transmis pour avis ainsi qu'à l'ensemble des communes de Grand Lac et au Syndicat Mixte de Métropole Savoie.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et en avoir délibéré :

- **DONNE** un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat 2026-2032

Ainsi délibéré à l'unanimité

Pour extrait conforme

Le Secrétaire

Bernard FRANCONY

MAIRIE DE PUGNY CHATENOD (Savoie)

Le Maire

Bruno CROUZEVIALLE

Mairie – 70 Place de la Mairie – 73100 PUGNY-CHATENOD
Tel 04 79 61 21 74 –E-mail : sg@pugnychatenod.fr

Envoyé en préfecture le 18/09/2025
Reçu en préfecture le 18/09/2025
Publié le 18/09/2025
ID : 073-217303296-20250915-2025_35-DE

EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT SAVOIE

N° 2025-35

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Présents
19	**19**	**12**

Pour : 14
Contre : 0
Abstention : 0

DATE CONVOCATION
10/09/25

DATE D'AFFICHAGE
10/09/25

****

OBJET de la DELIBERATION

****

Avis sur le Programme Local de l'Habitat 2026-2032

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture

Le

et Publication

Le

De la Commune de VOGLANS - SAVOIE

Séance du 15 septembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq et le 15 septembre à vingt heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle du conseil municipal, en mairie, sous la présidence de Monsieur Yves MERCIER, Maire,

Présents : Yves MERCIER, Martine BERNON, Malika BERNOU, Eric BURDET, Sandrine CAVALLO, Anne CHERPIN, Jacques CONVERT, Ophélie DEVEZE, Sylvain GARON-GUINAUD, Alain GOUJON, Carmela SICOLI, Isabelle TETAZ

Absents : Mathieu CROSET, Jean NOIRAY, Floriane PALUMBO, Cédric POTHIER, Jean-Claude POULLILIAN, Nadia PULLI, Sébastien THERME

Pouvoirs : Cédric POTHIER donne pouvoir à Malika BERNOU ; Jean NOIRAY donne pouvoir à Alain GOUJON

Secrétaire de séance : Malika BERNOU

****

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal que Grand lac communauté d'agglomération a lancé en décembre 2024, l'élaboration de son prochain programme local de l'habitat. Il a été élaboré en concertation avec les communes et les partenaires du territoire. Le projet de PLH finalisé a été arrêté par le Conseil communautaire le 15 juillet 2025.

Pour rappel, le programme local de l'habitat est un document obligatoire d'une durée de 6 ans. Il définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer 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 en logements.

En vertu de l'article L302- 2 du Code de la construction et de l'habitation, le projet de PLH est transmis pour avis ainsi qu'à l'ensemble des communes de Grand Lac et au syndicat mixte de Métropole Savoie.

Les documents suivants ont été présentés :

- La délibération d'arrêt numéro un du projet de PLH ;
- Les 3 pièces obligatoires du PLH (le diagnostic, le document d'orientations, le programme d'actions) ;
- Une synthèse du diagnostic et des défis du PLH ;
- Une fiche communale synthétisant la situation de la commune, les objectifs de production de logements et le potentiel foncier identifié.

Envoyé en préfecture le 18/09/2025
Reçu en préfecture le 18/09/2025
Publié le 18/09/2025
ID : 073-217303296-20250915-2025_35-DE

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **EMET UN AVIS FAVORABLE** au présent projet de programme local de l'habitat.

Fait et délibéré en séance, les, jour, mois, an, susdits

La Secrétaire de séance,
Mme Malika BERNOU

Le Maire,
M. YVES MERCIER

MAIRIE DE VOGLANS
73 (Savoie)

Envoyé en préfecture le 25/09/2025
Reçu en préfecture le 25/09/2025
Publié le
ID : 073-217300508-20250908-DELIB202538-DE

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT SAVOIE

BOURDEAU

Nombre de Conseillers	
Afférents au Conseil Municipal	15
En exercice	15
Présents	10
Absents	5
Pouvoirs	4
Votants	14
Pour	14
Contre	0
Abstentions	0

Date de la convocation
1er septembre 2025

Date d'affichage
1er septembre 2025

Avis 2025_38

Avis sur arrêt n°1 du projet PLH Grand Lac 2026-2032

EXTRAIT DU REGISTRE D[illegible]
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 08 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le huit septembre à dix-neuf heures quinze minutes, le Conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni en séance publique à la mairie sous la présidence de Monsieur Jean-Marc DRIVET, Maire.

Etaient présents : Mmes & M., Michel ARDOUVIN, Marc BARRILLON, Martine BEGET, Loïc BELINGHERI, Jean-Claude CARPENTIER, Jean-Claude DIJOUD Jean-Marc DRIVET, Cécile GAVARD, Clovis GODINOT, Christine VINCENT.

Absents excusés avec pouvoir : Chantal RYON pouvoir à Christine VINCENT, Jacques VROMANT pouvoir à Michel ARDOUVIN, Sophie GOMMET pouvoir à Jean-Claude CARPENTIER, Pierre Marie GAURY pouvoir à Martine BEGET

Excusés : Frédéric DUQUESNEL, Pierre Marie GAURY, Sophie GOMMET, Chantal RYON, Jacques VROMANT

Désignation du secrétaire de séance : Michel ARDOUVIN est désigné à ce poste en vertu de l'article L.2121-15 du CGCT.

M. le Maire rappelle que Grand Lac a lancé par délibération en date du 17 septembre 2024 l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) à l'échelle de l'agglomération. Le PLH est un document directeur de la politique communautaire de l'habitat défini par l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation.
Il définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer 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 en logements.

Le projet de PLH a été élaboré tout au long en co-construction avec les communes et les partenaires de l'habitat.

Il comporte 3 pièces obligatoires et devra faire l'objet d'un suivi annuel et triennal conformément au code de construction et de l'habitation :
- Un diagnostic qui met en avant les principaux constats suivants :
  - La nécessité de produire davantage de logements abordables pour répondes aux besoins des habitants,
  - La nécessité de mettre en place une stratégie foncière afin de maitriser le foncier,
  - La nécessité de poursuivre l'action "Je Rénove Grand Lac"

- Quatre orientations stratégiques validées qui répondent aux enjeux du diagnostic :
  - Orientation n°1 : Un socle transversal de conditions de réussite : piloter, suivre et communiquer,
  - Orientation n°2 : Mettre en place une stratégie de mobilisation foncière au service du parcours résidentiel et d'un nouveau modèle de développement,
  - Orientation : n°3 : Répondre aux besoins des plus fragiles,
  - Orientation n°4 : Poursuivre les actions sur le parc existant

- Un programme d'action comportant 23 actions répondant aux orientations stratégiques

Envoyé en préfecture le 25/09/2025
Reçu en préfecture le 25/09/2025
Publié le
ID : 073-217300508-20250908-DELIB202538-DE

Avis 2025_38

Avis sur arrêt n°1 du projet PLH Grand Lac 2026-2032

Pour mettre en œuvre le programme d'action, au budget estimé de 10 578 000 € sera alloué par Grand Lac.

Monsieur le Maire propose au conseil municipal d'approuver l'arrêt n°1 du projet du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2026 - 2032.

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, à l'unanimité,

- **EMET** un avis favorable sur l'arrêt n°1 du projet du PLH 2026-2032
- **AUTORISE** le Maire à signer toutes les pièces relatives au dossier

Fait et délibéré en séance.
Suivent les signatures au registre,

Pour extrait conforme

Le secrétaire de séance,
Michel ARDOUVIN

MAIRIE DE BOURDEAU (SAVOIE)

Le Maire,
Jean-Marc DRIVET

LA MAIRIE

GRAND LAC
19 SEP. 2025
ENREGISTRÉ

Objet : Avis sur le PLH 2026-2032

Service urbanisme
Affaire suivie par :
Céline BRUNE
04.79.63.56.66
c.brune@aixlesbains.fr

Monsieur le Président
Grand Lac
1500 Boulevard Lepic
73100 AIX-LES-BAINS

Aix-les-Bains, le 15 SEP. 2025

Monsieur le Président,

Le PLH 2019-2025 arrivant à son terme, votre conseil communautaire a lancé l'élaboration d'un nouveau PLH en décembre 2024.

Par courrier du 28 juillet 2025, vous sollicitez l'avis de la Commune d'Aix-les-Bains sur le projet de PLH 2026-2032.

Ce dernier prévoit des actions avec une dimension opérationnelle marquée et un vrai lien aux problématiques majeures actuelles que rencontre Aix-les-Bains.

En effet, il propose des actions en réaction à la pression foncière du territoire, à la complexité des opérations de renouvellement urbain et aux besoins en réhabilitation des logements existants notamment sur le plan énergétique.

Outre des aides financières et des outils, le PLH prévoit la mise en place d'une communauté de travail, bénéfique pour faire monter en compétences les acteurs locaux, lever des blocages et permettre le travail partenarial.

Toutefois, la production de logements ne pourra se réaliser sans une approche globale des enjeux d'aménagement portés par la Ville : préservation du patrimoine bâti dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable, gestion des réseaux et des flux induits par l'arrivée de nouveaux ménages, qualité des logements et de leur insertion urbaine notamment pour éviter les vis-à-vis, etc... Ainsi, le cheminement tel que prévu vers un PLUi-H est une des clefs de réussite des politiques de l'habitat.

A partir de ces considérations, le Conseil municipal sera amené à délibérer le 30 septembre prochain pour émettre un avis favorable sur le projet de PLH 2026-2032.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes salutations distinguées.

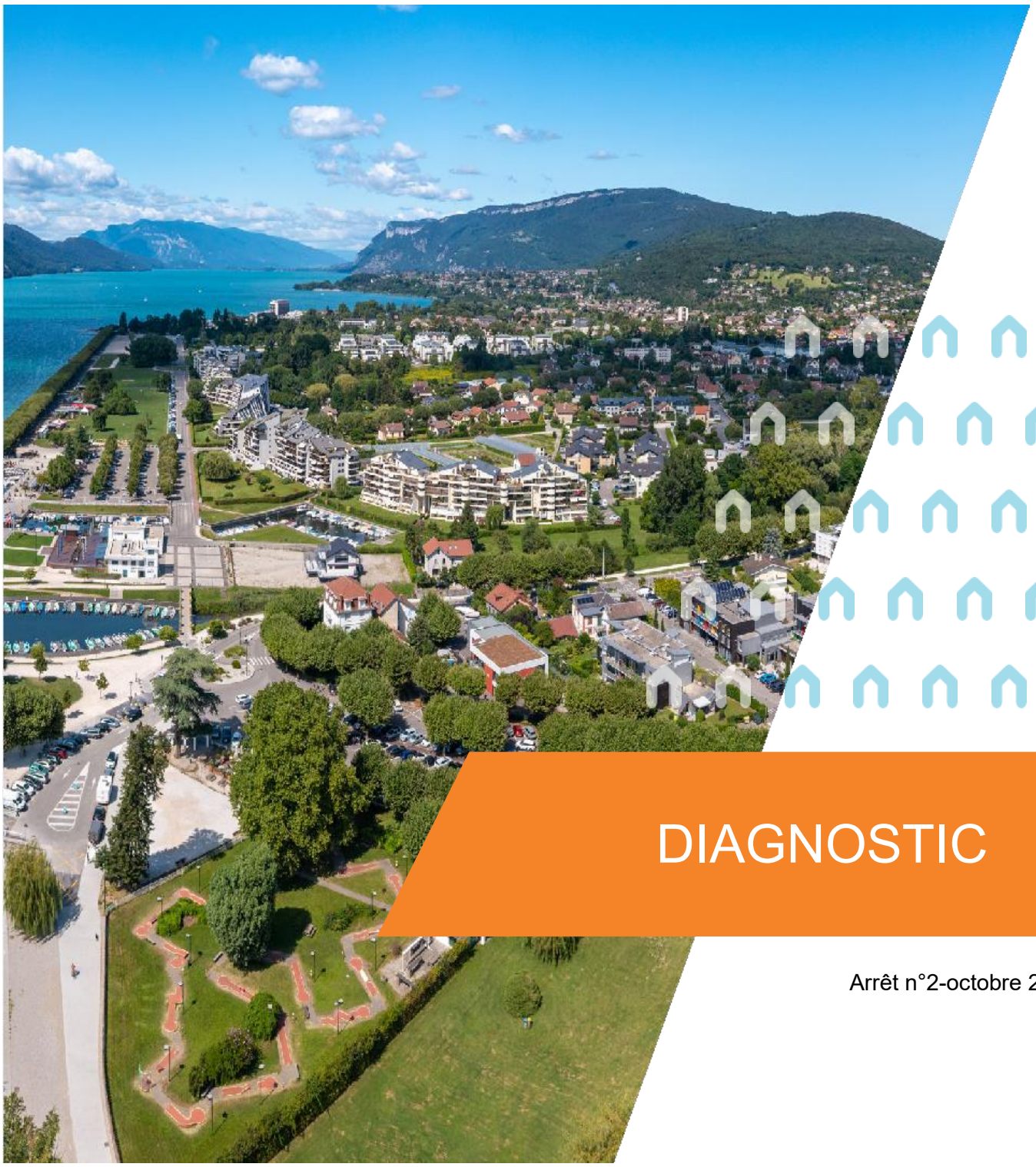
MAIRIE D'AIX-LES-BAINS (SAVOIE)

Pour le maire par délégation,
Nicolas VAIRYO
Adjoint à l'urbanisme

PROJET

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2026-2032



DIAGNOSTIC

Arrêt n°2-octobre 2025

1
PROJET 1
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 1
2026-2032 1
I. Introduction 6
➢ Présentation du document 6
➢ Le Programme Local de l'Habitat, rappel de définition 6
➢ L'environnement réglementaire du PLH 7
✓ *La hiérarchie des normes 7*
✓ *La loi SRU sur le territoire de Grand Lac, précisions sur l'approche 8*
➢ La méthode d'élaboration du PLH 8
✓ *La mise en place d'instances pour accompagner le PLH 8*
✓ *La concertation d'élaboration du diagnostic 9*
✓ *Le périmètre d'analyse 10*
✓ *Les secteurs du PLH 12*
Figure 1 : Zonage ABC sur Grand Lac 12
✓ *Le zonage ABC sur Grand Lac 12*
✓ *Les « zones tendues » 12*
✓ *Les bases de données sollicitées 13*
➢ Un précédent PLH à prendre en compte 14
➢ Le Porter à connaissance de l'Etat 16
II. Les indicateurs socio-démographiques 18
➢ Chiffres clefs Grand Lac 18
➢ Un territoire attractif 19
✓ *L'effet COVID en question(s) 19*
✓ *Une croissance démographique importante 21*
✓ *Le solde migratoire, moteur de la croissance démographique 23*
➢ Les flux migratoires 26
➢ Les flux domicile-travail 27
✓ *Un profil résidentiel 27*
✓ *Un lien fort avec Chambéry et Annecy 28*
✓ *Les flux internes 29*
➢ Les ménages 29
✓ *La taille moyenne des ménages 29*
✓ *Les ménages selon leurs tailles 33*
✓ *Les familles et les familles monoparentales 34*
➢ Age des ménages 37

✓ *L'indice de jeunesse et son évolution* *37*
✓ *Les « plus de 75 ans »* *41*
➢ Les revenus des ménages 46
✓ *Les revenus médians* *46*
✓ *Des disparités selon les situations* *46*
✓ *Des niveaux de revenus hétérogènes selon les communes* *47*
✓ *Les niveaux de pauvreté* *49*
➢ Les enjeux 50
III. Le parc de logements : stock et flux 52
➢ Chiffres clefs Grand Lac 52
➢ Le développement 53
✓ *90% de l'offre de logements « déjà là »* *53*
✓ *Le scénario du PLH 2019-2025* *53*
✓ *La production neuve : en deçà des objectifs du PLH* *54*
✓ *Le dynamisme de développement* *55*
✓ *Zoom sur la production neuve de la promotion immobilière, révélateur de l'état du marché neuf ? 59*
➢ Le type de développement au regard du stock 65
✓ *Stock et flux selon les statuts d'occupation* *65*
✓ *Stock et flux selon les formes urbaines* *68*
✓ *Stock et flux : typologie et taille des logements* *68*
➢ Le parc existant 71
✓ *Les typologies de logements : un manque de petites typologies ?* *71*
✓ *L'âge des logements et des résidences principales* *74*
✓ *La vacance* *77*
✓ *Le confort du parc existant* *82*
✓ *La performance énergétique du parc existant* *85*
✓ *Zoom sur les copropriétés* *87*
✓ *Zoom sur les locations de meublés de courte durée* *92*
✓ *Les politiques engagées par Grand Lac sur le parc existant* *96*
➢ Les prix des logements dans le parc privé 101
✓ *Les prix de l'accession* *101*
✓ *Les prix du locatif privé* *106*
IV. Le parc réglementé social et abordable 110
➢ Chiffres clefs sur Grand Lac 110
➢ Le parc et son développement 111
✓ *Un parc social quantitativement baisse* *111*
✓ *Une baisse qui a un impact sur une catégorie de logements sociaux* *112*
✓ *Un taux de logements sociaux et un développement en dessous de la moyenne du périmètre de référence* *114*

✓ *Des objectifs du PLH 2019-2025 qui ne sont pas atteints à date 115*
✓ *Une répartition qualitative des types de financements relativement équilibrée dans la production récente 117*
✓ *4 communes concernées par la loi SRU 117*
➢ Des besoins évidents de développement d'une offre sociale 119
✓ *Un potentiel de ménages pour le parc social à Grand Lac à prendre en compte 119*
✓ *Un parc locatif social largement concurrentiel du parc locatif privé 121*
✓ *Une forte pression de la demande 122*
V. L'approche « ménages » pour illustrer certaines situations de « populations spécifiques » 124
➢ La logique de l'approche 124
✓ *10 histoires de vie racontées 124*
✓ *Synthèse des situations 125*
➢ Des histoires de divorces 128
✓ *Diana 128*
✓ *Charles 133*
➢ Des histoires de familles 137
✓ *Harry et Mégane 137*
✓ *Béatrice et Edoardo 141*
➢ Des histoires de jeunes 145
✓ *Edward 145*
✓ *Andrew 149*
➢ Des histoires de précarités 153
✓ *Margaret 153*
✓ *Philippe 157*
✓ *Philippe et Margaret: révélateur des enjeux du logement de plus précaires 161*
➢ Des histoires de seniors 164
✓ *Camilla 164*
✓ *Elizabeth 169*
✓ *Elargissement de la question de la prise en compte des seniors sur Grand Lac (offre spécialisée et accompagnement) 173*
➢ Zoom sur les populations spécifiques 175
✓ *Pour une approche générique 175*
✓ *Les personnes souffrant de handicap 177*
✓ *Les étudiants 177*
✓ *Les gens du voyage 177*
VI. La ressource foncière 179
✓ *Analyse de la consommation foncière et des dynamiques territoriales sur la période (2014 – 2023) 179*
✓ *L'approche dans les documents d'urbanisme : le SCoT et les PLUi 184*

✓ *Les potentiels identifiés à privilégier* *186*
VII. En synthèse : les enjeux à prendre en compte dans le PLH 187
➢ Dix enjeux majeurs à prendre en compte dans le PLH 187
✓ *Développement du parc abordable et social sur l'ensemble du territoire* *187*
✓ *Le logement des jeunes locaux* *187*
✓ *Le logement des seniors* *187*
✓ *Le développement du BRS en complément du parc social* *187*
✓ *L'offre d'hébergement pour les plus fragiles* *188*
✓ *Le logement des actifs « essentiels »* *188*
✓ *Le « déjà là » et la rénovation énergétique* *188*
✓ *Le logement des ménages divorcés et monoparentaux* *188*
✓ *La mobilisation du foncier* *188*
✓ *L'impact logement sur les recrutements* *189*
➢ Les enjeux qui ressortent du sondage auprès des habitants 189
VIII. Table des illustrations 191

I. Introduction

➢ Présentation du document

Le présent document est le document « ressources » complet du diagnostic. Il contient les analyses et traitement des données à partir desquels est notamment extrait une synthèse communicante du diagnostic.

Ce document porte sur les thématiques décrivant l'état des lieux et les tendances du territoire en matière de socio-démographie, logements, ménages, parc social, populations spécifiques, etc…

Enfin, des « fiches communes », contenant un descriptif qualitatif de la commune et des données de base avec comparaison systématique de la position de la commune vis-à-vis du secteur et de Grand Lac Agglomération complètent le diagnostic. Mais ces fiches communes reprennent aussi des éléments d'objectifs et de potentiels "logements" et foncier pour chaque commune en lien avec le document d'orientations du PLH.

➢ Le Programme Local de l'Habitat, rappel de définition

Les textes réglementaires qui régissent le Programme Local de l'Habitat (PLH) sont renvoyés en annexes.

De façon synthétique, le PLH est une démarche qui **vise à définir une politique publique d'agglomération sur l'ensemble des thématiques liées au logement :** production neuve, mixité sociale, logement de populations spécifiques (senior, jeunes, étudiants, personnes souffrant de handicaps, précaires, gens du voyage, …), réhabilitation du parc existant, etc…

Le PLH se décompose en plusieurs documents :

1. **Le diagnostic**, qui établit un état des lieux du territoire et souligne les enjeux à prendre en compte dans le PLH,

2. **Les orientations,** qui est le document stratégique charnière qui pose les ambitions et objectifs opérationnels du PLH en fonction des enjeux soulevés dans le diagnostic et la volonté politique des élus,

3. **Le programme d'actions,** constitué de fiches qui décrivent les actions à conduire dans les 6 ans de mise en œuvre du PLH, en précisant pour chaque action : les objectifs, les modalités de mise en œuvre, le pilotage, le calendrier, les moyens dédiés, les indicateurs de suivi, …

4. **Les fiches communes**, qui sont la déclinaison territoriale des objectifs et actions par commune ou par groupe de communes si cela représente un intérêt (en particulier pour des petites communes). C'est la feuille de route communale de mise en œuvre du PLH intercommunal.

Le PLH devient exécutoire pour 6 ans après arrêt du projet en conseil communautaire, puis une nouvelle délibération communautaire après avis des communes et de certaines personnes publiques associées (le SCoT notamment), pour enfin avoir l'avis du Comité Régionale et de l'Hébergement et l'avis du préfet (voir Fig 1).

Les étapes d'un PLH

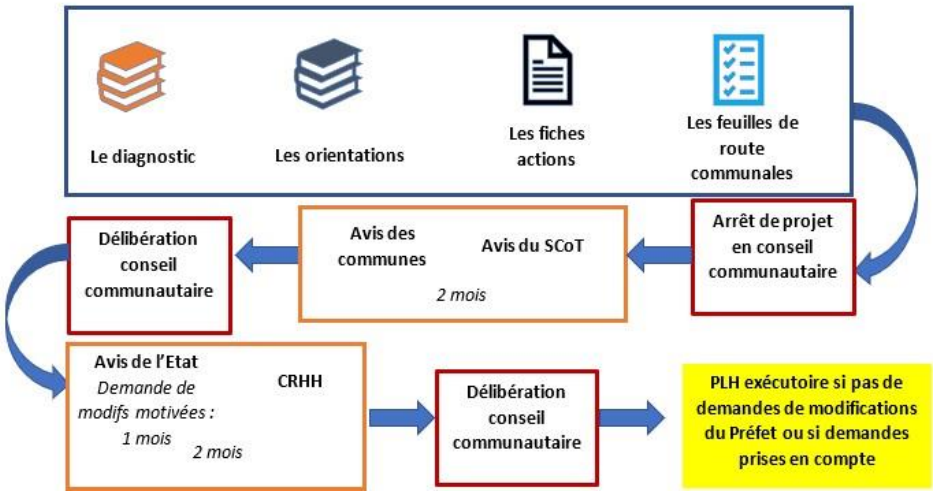


Figure 2: Schéma des étapes de validation d'un PLH

➢ L'environnement réglementaire du PLH

✓ *La hiérarchie des normes*

Le PLH n'est pas opposable au tiers directement contrairement au PLUI par exemple. Néanmoins un jeu de compatibilité existe entre PLH, SCoT et PLUI. La compatibilité, dans la hiérarchie des normes, signifie par exemple que le PLUI ne peut contenir des dispositions qui vont à l'encontre des objectifs du PLH. C'est un lien plus souple que la conformité.

Par ailleurs, le PLH doit « prendre en compte » un certain nombre de dispositifs régionaux ou départementaux notamment. Dans ce cadre, le lien n'a pas d'obligation ni de conformité, ni de comptabilité.

Dans le cas de Grand Lac cela se schématise comme ci-dessous (Fig 2)

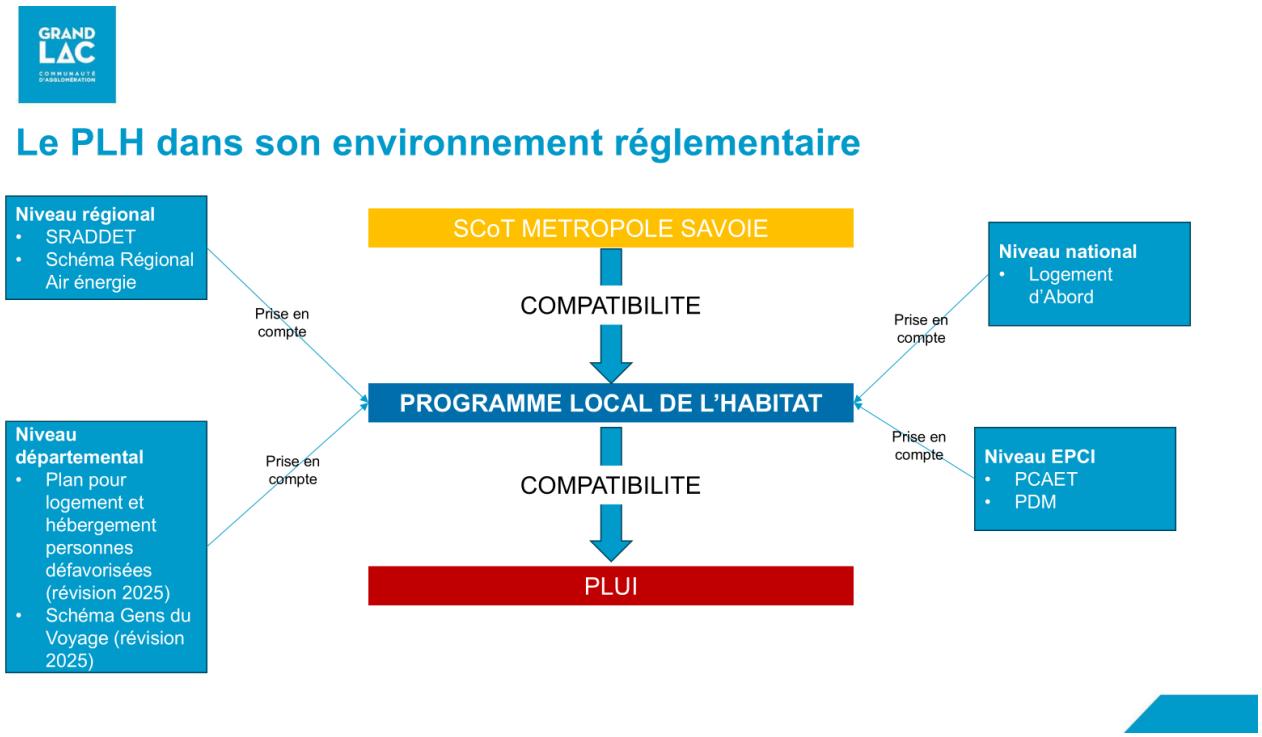


Figure 3 : Schéma des jeux de compatibilité et de prise en compte du PLH de Grand Lac avec d'autres démarches

✓ *La loi SRU sur le territoire de Grand Lac, précisions sur l'approche*

Il s'agit de préciser le lien entre la loi SRU et le PLH. La Loi SRU, en particulier via l'Article 55, oblige les communes de plus de 3 500 habitants du territoire à atteindre un taux de 25% de logements sociaux parmi les résidences principales. Un rattrapage progressif est ainsi organisé pour chaque commune.

Sur Grand Lac, **les communes concernées sont Aix-Les-Bains, Le Bourget, Entrelacs et Grésy-sur-Aix.** Les obligations réglementaires et les pénalités qui y sont liés s'appliquent à l'échelle de la commune. Dans ce cadre, le PLH intègre les calculs de rattrapage des communes pour les intégrer dans les objectifs de développement, et les actions du PLH peuvent concourir à assister les communes concernées à remplir leurs obligations.

➢ La méthode d'élaboration du PLH

✓ *La mise en place d'instances pour accompagner le PLH*

Un **Comité de Pilotage** a été mis en place. Cette instance stratégique et décisionnelle est composée des maires des communes de Grand Lac ou de leurs représentants élus. Elle est co-présidée par le Président de Grand Lac et le Vice-Président en charge de l'habitat.

Un **Comité Partenarial** a été constitué pour produire contenus et analyses afin d'apporter des éléments d'aide à la décision au Comité de Pilotage. Le Comité partenarial est composé des élus des communes en charge du sujet, des techniciens des communes et des partenaires : Etat, bailleurs sociaux, promoteurs, associations et autres personnes publiques associées.

Le fonctionnement de ces deux instances part du principe d'un dialogue au fil de l'élaboration du PLH pour construire le projet comme explicité sur le schéma ci-dessous (Fig 3):

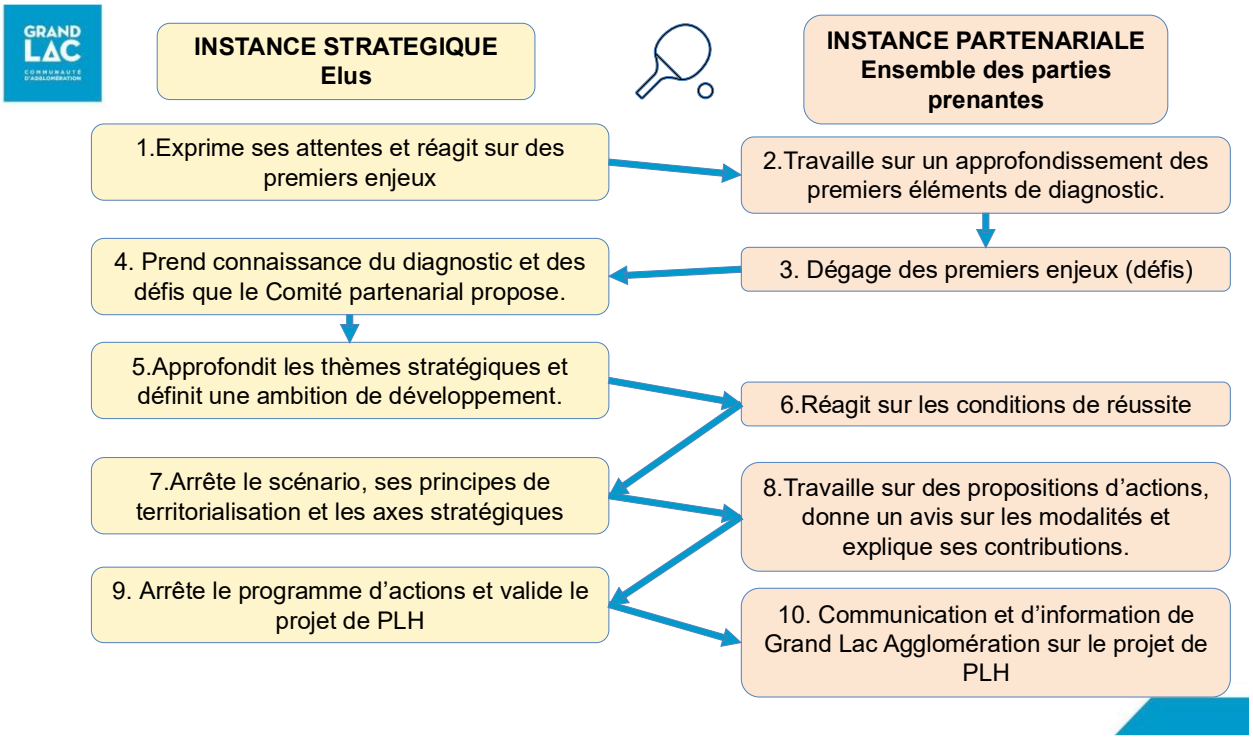


Figure 4 : Schéma de fonctionnement du dialogue entre le Comité de Pilotage et le Comité Partenarial

✓ *La concertation d'élaboration du diagnostic*

Pour élaborer le diagnostic, un certain nombre de temps de rencontre et d'entretiens ont eu lieu :

- Intervention en Bureau communautaire pour lancer et présenter la démarche
- Deux comités partenariaux
- Un Comité de pilotage
- Entretiens individuels dans chacune des 28 communes de Grand Lac avec le Maire et/ou ses représentants,
- Entretiens individuels avec le Président de Grand Lac et le Vice-Président de Grand Lac
- Des rencontres spécifiques :
    - Promoteurs immobiliers,
    - Bailleurs sociaux,
    - Services de l'Etat ;
    - Direction et services de l'Aménagement de Grand Lac,
    - SCoT,
    - ADIL,
    - AGATE,
    - EPF,
    - Agence immobilière,
    - Hôpital (employeur local),
    - CIAS,

- CGPME,
- Service Tourisme Grand Lac,
- Direction développement économique

Des « verbatims » recueillis lors de ces échanges viendront illustrer les propos développés dans le diagnostic. Les perceptions de ces acteurs de terrain sont révélatrices de phénomènes en cours que le traitement de données quantitatives n'est pas en capacité d'offrir.

✓ *Le périmètre d'analyse*

Grand Lac Agglomération est à considérer dans son environnement global. Les itinéraires résidentiels des méanges faisant fi des limites administratives il s'agit de bien repositionner l'EPCI au regard de ces voisins :

- CA du Grand Chambéry,
- CA du Grand Annecy,
- CC Usses et Rhône,
- CC Bugey Sud,
- CC Rumilly Terre de Savoie,
- CC de Yenne,
- CC du Lac d'Aiguebelette

Grand Lac, de par sa localisation est un territoire limitrophe de la Haute Savoie et de l'Ain. A ce titre, la référence départemental du département de la Savoie a peu d'intérêt.

La Savoie, d'un point de vue marchés immobiliers est un territoire très hétérogène entre les fonds de vallée de Maurienne, de Tarentaise et les stations de ski notamment.

Enfin, les bases de données disponibles souffrent d'une qualité relative en termes d'exactitude et de « fraicheur » en particulier sur les informations socio-démographiques ou de construction de logements. De ce fait, élargir le périmètre d'analyse permet ainsi de disposer de références à partir desquelles se comparer et « donner du sens » aux données.

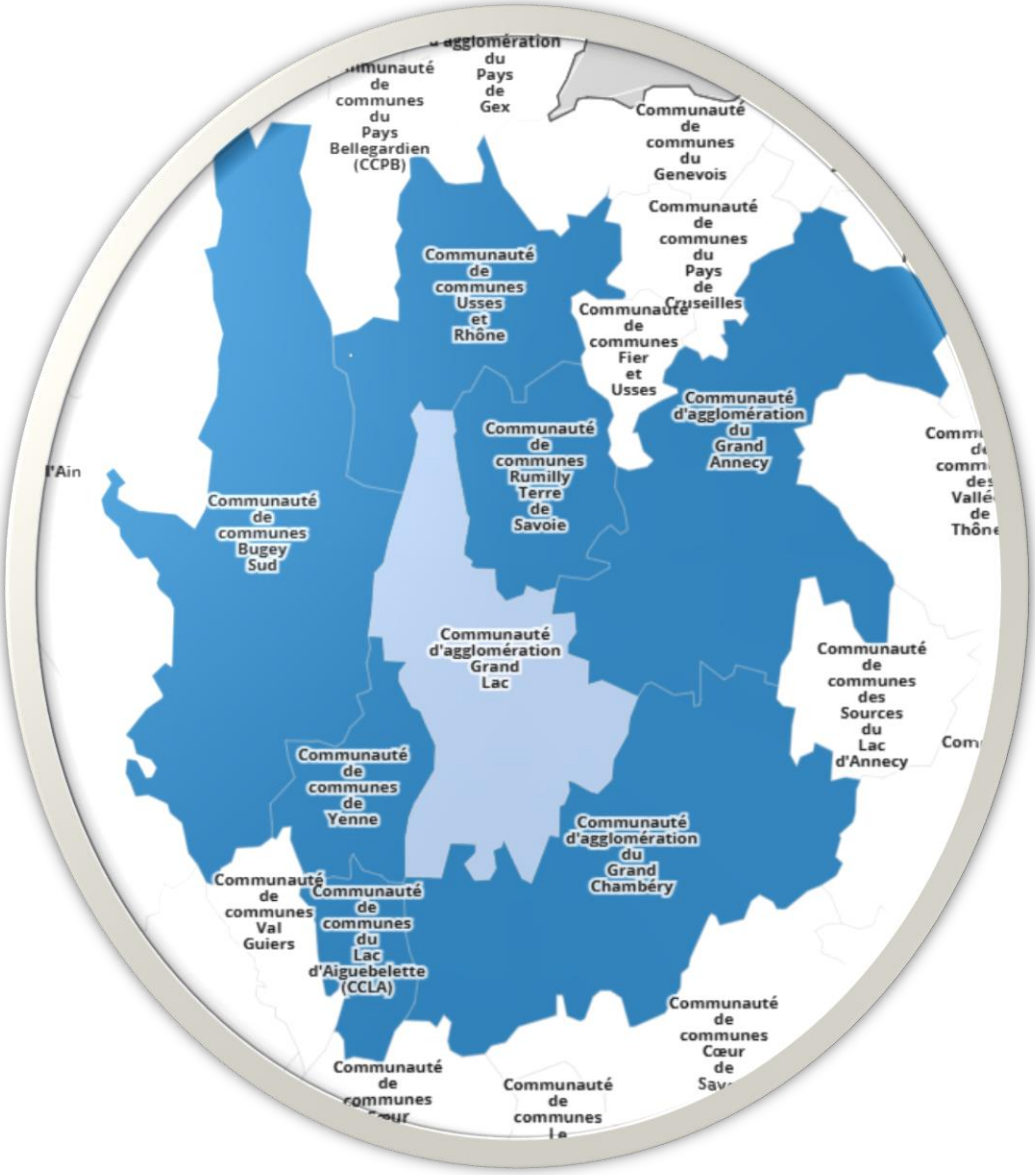


Figure 5 : Périmètre d'analyse "supra"

A noter que les données consolidées de ces EPCI à l'echelle du périmètre d'analyse permet de donner un référentiel global et de situer les tendances de Grand Lac au sein de la moyenne de ce périmètre.

✓ Les secteurs du PLH

Au sein de Grand Lac, une sectorisation a été suivie pour dresser les analyses. Il s'agit des secteurs définis lors du précédent PLH. La logique étant de travailler dans la continuité, en étant aussi ouvert à d'éventuelles modifications.

Au stade du diagnostic, **les évolutions de sectorisation ne sont pas souhaitables pour maintenir une certaine logique**. En revanche, lors des travaux sur la territorialisation des ambitions de développement (en phase « orientations ») **une revisite peut-être conduite** pour intégrer d'éventuelles nouvelles stratégies.

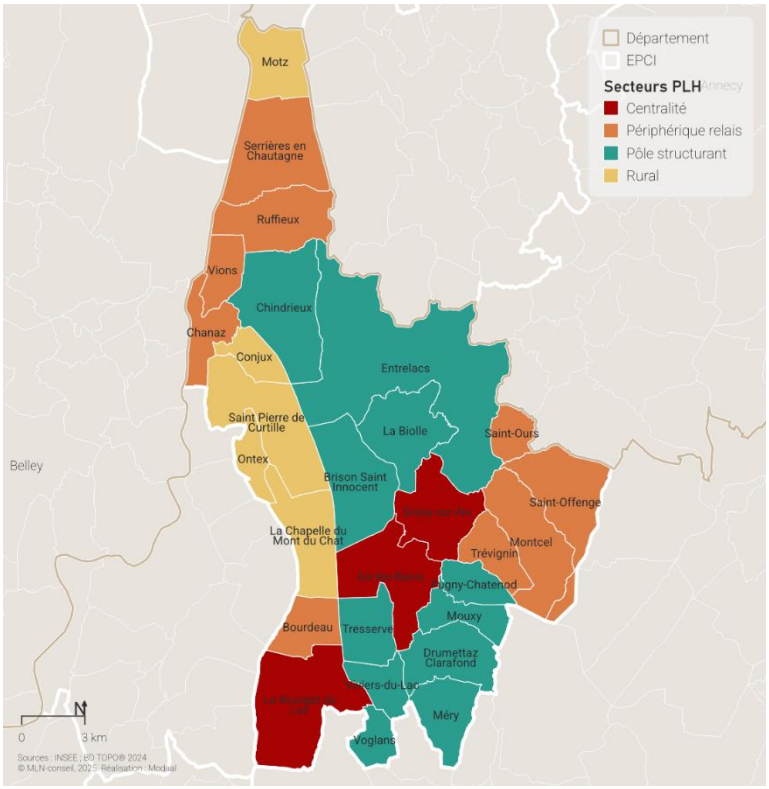


Figure 6 : Secteurs PLH au sein de Grand Lac

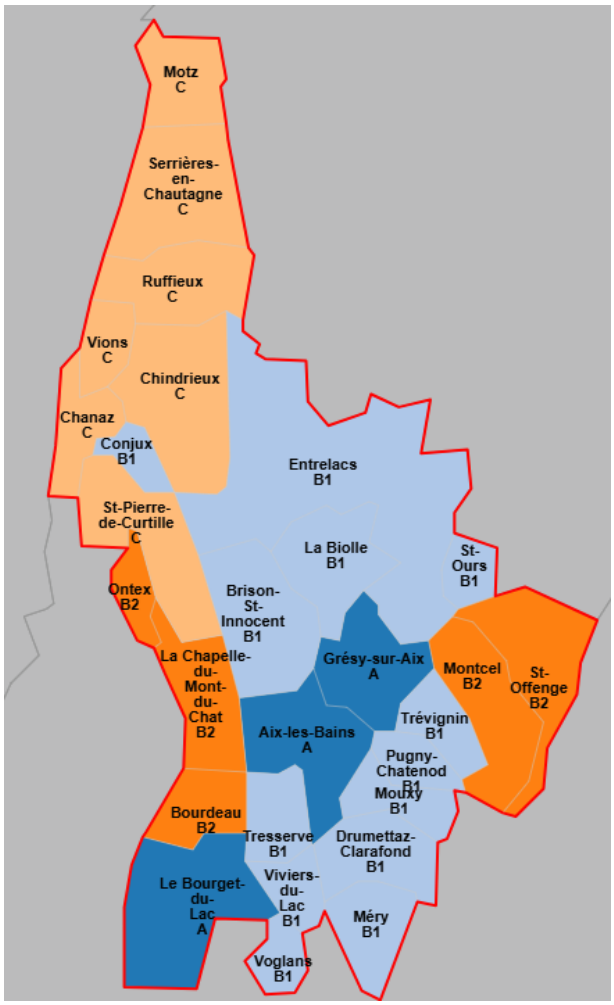


Figure 7 : Zonage ABC sur Grand Lac

✓ Le zonage ABC sur Grand Lac

Le zonage ABC (Fig 6) est notamment utilisé pour le périmètre d'éligibilité et pour les barèmes applicables (plafonds de loyer et/ou de ressources) aux aides relatives à l'investissement locatif (Denormandie, Pinel, Loc'avantages), à l'accession à la propriété (prêt social location-accession, prêt à taux zéro, TVA à taux réduit en zone ANRU et quartier prioritaire de la ville, bail réel solidaire), ainsi qu'au logement locatif intermédiaire et pour la fixation des plafonds de loyers des logements sociaux financés en PLS.

✓ Les « zones tendues »

13 communes de Grand Lac1 sont classées en zones tendues, ce qui est une approche différente du zonage ABC car cela concerne d'autres types de dispositifs.

Au sens strict, une zone tendue est une « zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de

[1] Aix-les-Bains, Bourdeau, Brison-Saint-Innocent, Drumettaz-Clarafond, Grésy-sur-Aix, Le Bourget-du-Lac,

logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement » (extrait de l'article 232 du Code Général des Impôts).

Ce classement ouvre les dispositifs suivants pour les communes concernées

- Application de la Taxe sur les Logements Vacants ¨
- Possibilité de majorer la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires ¨
- Possibilité de réguler le développement des meublés de tourisme
- Plafonnement des honoraires des professionnels de l'immobilier
- Réduction du délai de préavis
- Obligation d'observer les loyers
- Encadrement de l'évolution des loyers

✓ *Les bases de données sollicitées*

La logique d'exploitation des bases de données est de chercher à donner du sens et à ne pas se laisser « dépasser » par ces ressources. Il s'agit d'objectiver autant que possible les enjeux soulevés par les acteurs lors des échanges qualitatifs, en privilégiant les approches en « tendance » et la contextualisation dans un périmètre plus large et/ou en comparant avec d'autres territoires.

Dans ce cadre, les sources utilisées, avec un traitement à l'échelle des communes, sont :

- **INSEE 2021 :** base nationale sur la socio démographie avec une déclinaison pour chaque commune permettant une large contextualisation et une approche tendancielle (2015-2021 notamment),
- **FILOCOM 2022,** fichier à partir des données fiscales sur les logements. C'est une base de données qui n'est pas en diffusion libre. La diffusion, pour des données à l'échelle de la commune est faite par la DDT. Pour des données plus précises, la diffusion est très restreinte. Ce fichier est un des plus complet sur le logement, mais basé en grande partie sur les informations recueillies via la taxe d'habitation, sa pérennité est en question. Il est à noter que sur des indicateurs similaires, les données INSEE et FILOCOM diffèrent… De ce fait, FILOCOM sera plutôt utilisé pour approfondir des questions sur le parc de logements, les thématiques socio-démographiques étant traitées à partir de l'INSEE.
- **FiLoSofi 2021** : données fiscales à l'échelle nationale sur les revenus des ménages avec une approche par Unité de Consommation, facilitant ainsi les comparaisons,
- **Sit@del** : base nationale sur la construction de logements, avec une approche en logements autorisés (permis de construire) et logements commencés (déclaration d'ouverture des travaux). Cette base de données dépend de la qualité des déclarations effectuées, et ne permet pas de suivre de façon très récente les constructions (temps de déclaration et de traitement),
- **DV3F** : Données des valeurs foncières, base nationale donnant des éléments de prix (notaires) des transactions immobilières effectuées,
- **Carte des Loyers** : base nationale sur les loyers d'annonce (à partir d'un traitement des informations des sites seloger et leboncoin) avec un système d'extrapolation pour les communes ayant très peu d'offre locative.

Méry, Mouxy, Pugny-Chatenod, Tresserve, Trévignin, Viviers-du-Lac et Voglans

- **Observatoire local des loyers :** base de données locales gérée par l'ADIL identifiant le prix des loyers pratiqués (en stock et en flux), mais sans pouvoir disposer de l'information à l'échelle de chaque commune : échelle EPCI. Les données permettent ainsi de comprendre et de comparer avec les autres OLL, la réalité du marché locatif privé,
- **RPLS (Répertoire des Logements locatifs sociaux)** : Base de données nationales permettant d'identifier le nombre de logements locatifs sociaux gérés par des bailleurs (par exemple els logements conventionnés ne sont pas comptés), leur évolution, les types de financement, les loyers, etc…
- **Recensement SRU** : recensement annuel effectué par l'Etat sur le nombre total de logements sociaux (y compris les logements conventionnés… et déconventionnés…) afin de caractériser le pourcentage de logements sociaux au regard des résidences principales (le nombre de RP mis à jour et actualisé aussi en fonction des données fiscales). Données à l'échelle de chaque commune de l'EPCI.
- **Données sur les agréments des logements sociaux** : base locale fournie par les services de l'Etat
- **Base MCMA (Mieux Construire pour Mieux Aménager) :** base de données locale (échelle Savoie) avec des données sur le foncier : fichiers foncier récents, DVF mis à, jour deux fois par an, zones à risques, servitudes, Permis de construire (sur 5 ans), friches, sur toutes les thématiques (habitat, économie, agricole,…)
- **Base de données des locations de courte durée :** Base de données locales sur des données touristiques en nombre de nuitées et chiffre d'affaires, afin d'identifier les évolutions de l'offre en logement meublés de courte durée,
- **Base de données CEREMA :** Base nationale sur la consommation foncière des zones naturelles et forestières
- **Données FPI Alpes/CECIM :** reprise de données communiquées par la FPI sur le marché du logement neuf privé, à l'échelle des EPCI de la région (Grand Lyon, Grand Annecy, Grand Chambéry, Genevois et Grand Lac)
- **Données sur l'offre d'hébergement :** informations locales fournies par les services de l'Etat

➢ Un précédent PLH à prendre en compte

Le **bilan intermédiaire du Programme Local de l'Habitat 2019-2025 a été réalisé en 2024.** L'avis du CRHH délivré en mai 2024, soit quelques mois avant le lancement de l'élaboration du PLH 2026-2031. De ce fait les éléments de bilan n'ont que très peu évolué. D'ailleurs, les membres du CRHH ont souligné le délai de réalisation du bilan intermédiaire, ayant eu lieu tardivement et ne permettant pas de réorienter les actions du PLH.

De ce fait, les extraits du rapport d'évaluation, selon les thèmes viendront illustrer les chapitres thématiques du présent diagnostic, permettant ainsi d'actualiser un certain nombre de données du bilan triennal.

Le courrier souligne un certain nombre de points positifs

Les membres du CRHH tiennent à souligner les points positifs suivant :

- la dynamique de requalification du parc privé avec des résultats satisfaisants de l'OPAH, coordonnée avec la plateforme territoriale de la rénovation énergétique, à poursuivre ;

- l'avancement opérationnel du projet de renouvellement urbain du quartier Marlioz à Aix-les-Bains, porté par l'intercommunalité, dans le cadre du NPNRU :

- les dispositifs d'observation mis en place par la collectivité à savoir l'observatoire de l'habitat et du foncier, l'observatoire local des loyers et l'observatoire territorial du logement étudiant ;

- le respect des obligations définies dans le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

Figure 8 : extrait du courrier du CRHH sur le bilan triennal du PLH (29/05/2024), les points positifs

En revanche, le même courrier souligne des pistes de progrès à prendre en compte dans la politique locale de l'habitat :

Ils estiment indispensable que l'EPCI :

- renforce son rôle de pilote en matière de politiques locales de l'habitat et la gouvernance du PLH en mobilisant les élus sur ce sujet ;

- mette en place sans délai une stratégie foncière intercommunale en s'appuyant sur le partenariat avec l'EPFL de la Savoie.

Figure 9: extrait du courrier du CRHH sur le bilan triennal du PLH (29/05/2024), les axes de progrès

Le premier point de progrès, à propos du **portage politique du PLH,** trouve son explication dans le calendrier d'élaboration du PLH, complètement juxtaposé sur le temps de mandat municipal : 6 ans chacun. En ce sens, le PLH est élaboré en fin de mandat et est exécutoire pour le nouveau mandat, or beaucoup d'élus ont changé lors des dernières élections municipales et de ce fait, n'ont pas eu d'appropriation.

D'ores et déjà, il est à noter que si le présent PLH s'inscrit exactement dans le même contexte, une différence notable est à noter : les ressources techniques de portage ont été considérablement renforcées (de 1 ETP à plus de 3) à Grand Lac. De fait, le temps d'explication et d'appropriation pour une bonne prise en main en début de mandat sera facilité.

En ce qui concerne la thématique sur **la stratégie foncière**, c'est une remarque essentielle. Grand Lac est en réflexion sur les PLUI et les communes utilisent déjà un certain nombre d'outils telles que les OAP ou les interventions de l'EPF. Mais il manque le cadre stratégique, en particulier pour sortir d'une logique d'opportunités, mais aussi pour disposer d'une approche partagée par les élus. Cela ne se décrète pas, en particulier dans la période électorale, mais aussi dans un contexte de crise du logement complexe. Le PLH 2026-2031 s'attachera à engager les travaux sur la définition de la stratégie foncière.

Par ailleurs, le CRHH formule un certain nombre de **préconisations**, en théorie à prendre en compte lors de la deuxième période triennale du PLH, mais du fait du décalage du bilan, ces points sont à considérer dans le cadre du nouveau PLH :

- renforcer la production de logements sociaux, et veiller au rééquilibrage de ce parc en assurant un suivi rapproché des communes mises en état de carence à l'issue du bilan triennal SRU 202-2022, en veillant à une coordination des acteurs. Le nombre de logements sociaux financés à mi-parcours est en deçà des objectifs du PLH (27 %) et l'EPCI doit donc accélérer cette production sans attendre ;

- revoir le dispositif des aides financières de la collectivité en les ciblant vers la production de logements les plus sociaux (PLAI), et réfléchir à l'évolution des aides à la production de logements en accession sociale à la propriété, en privilégiant le développement des baux réels solidaires pour constituer un parc pérenne de logements abordables ;

- renforcer la production de logements conventionnés dans le parc privé en vue de résorber la vacance, particulièrement sur la ville centre d'Aix-les-Bains : en effet il n'y a eu aucun nouveau logement conventionné par l'ANAH sur la période 2019-2022 ;

- se saisir, au niveau intercommunal, des solutions à apporter aux ménages en situation de précarité à savoir l'hébergement d'urgence et le logement temporaire.

Figure 10 : extrait du courrier du CRHH sur le bilan triennal du PLH (29/05/2024), les recommandations

Ces points sont à considérer en lien avec le Porter à connaissance de l'Etat.

➢ Le Porter à connaissance de l'Etat

Les services de l'Etat ont formalisé un document de Porter à Connaissance (PAC) pour l'élaboration du PLH, en décembre 2024.

Ce document, complet, dresse un portrait du territoire et formalise un certain nombre de préconisations, voire de pistes d'actions, au fil du document. Dans le cadre du diagnostic ces éléments seront repris au fur et à mesure des chapitres et des thématiques développés.

Par ailleurs, un courrier du préfet accompagne le document de PAC et synthétise les attentes de l'Etat. Ce courrier date du 19/12/2024.

Voici en extrait les **attendus de l'Etat** :

À ce stade, les enjeux prioritaires du territoire me paraissent porter sur les points suivants :

- renforcer la production de logements sociaux et veiller au rééquilibrage de ce parc en assurant un suivi rapproché des communes mises en état de carence à l'issue du bilan triennal SRU 2020-2022 ;

- améliorer et adapter l'offre de logements existants, que ce soit via la requalification du parc privé existant (en particulier en termes de rénovation énergétique, lutte contre l'habitat indigne, adaptation des logements au vieillissement de la population et lutte contre la vacance) ou via le renouvellement urbain du parc public ;

- poursuivre l'accompagnement des publics spécifiques, notamment apporter des solutions aux ménages en situation de précarité (hébergement d'urgence et logement temporaire) ;

- veiller à recentrer la production de logements nouveaux dans les centralités pour stopper ou ralentir le développement du périurbain et l'étalement urbain.

Il est également attendu que l'EPCI mette en place rapidement une stratégie foncière intercommunale et renforce son rôle de pilote en matière de politiques locales de l'habitat et la gouvernance du PLH en mobilisant les élus sur ce sujet.

Suivant les dispositions de l'article R302-6 du CCH, je reste à votre disposition pour définir conjointement les modalités d'association de l'État à l'élaboration de votre PLH.

À l'issue de la procédure d'arrêt et comme le prévoit la réglementation, votre projet de PLH devra être soumis pour avis au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) avant son adoption.

Figure 11 : extrait du courrier du préfet (19/12/2024) sur les attendus de l'Etat dans le cadre de son PAC pour le PLH de Grand Lac

Ce courrier est à considérer dans la suite de l'avis du CRHH sur le bilan triennal, on y retrouve ainsi les mêmes thématiques.

Les points d'attention portent donc sur :

- La **mixité et le rééquilibrage de l'offre,** avec le développement de la production de logements sociaux, avec une vigilance particulière sur els communes soumises à la loi SRU et en carence,
- La **mobilisation du parc existant** comme priorité plutôt que de développer sur des fonciers non artificialisés. Il y a donc des principes de réhabilitation, renouvellement, recyclage, … qui sont à intégrer fortement dans l'approche du PLH,
- La prise en compte des **publics spécifiques,** et en particulier les plus précaires, avec le développement d'une offre adaptée. Le PLH devra ainsi apporter des propositions concrètes pour ces besoins,
- La **territorialisation de la production** à privilégier dans les centralités pour contrer l'étalement urbain, à considérer avec les principes de mobilisation de l'existant,
- La **stratégie foncière** à définir « rapidement », point déjà largement souligné lors du bilan.

II. Les indicateurs socio-démographiques

➢ Chiffres clefs Grand Lac

Population :

78 824 habitants en 2021

845 habitants en plus par an entre 2015 et 2021, soit **+1.11%** par an

763 habitants par an en plus grâce au solde migratoire (solde entrées/sorties)

82 habitants en plus par an grâce au solde naturel (solde naissances/décès)

Age

Indice de jeunesse (nombre de jeunes de moins de 20 ans/plus de 60 ans, un IJ inférieur à 1 est synonyme de vieillissement) : **0.77**

Evolution annuel de l'Indice de jeunesse 2015-2021 : **-1.21%**

Part population de + 75 ans : 11.18%, évolution annuelle 2015-2021 : **+ 0.88%**

Part population de 60 -74 ans : 19.6%, évolution annuelle 2015-2021 : **+2.67%**

Part population moins de 20 ans : 22.3%, évolution annuelle 2015-2021 : **+0.66%**

Revenu

Revenu médian par UC (FiloSoFi 2021) : **25 950,00 €**

Ménages

Taille moyenne des ménages 2021 : **2.09**

Evolution annuelle : **-0.53%**

➢ Un territoire attractif

✓ *L'effet COVID en question(s)*

> *« Après les périodes de vacances scolaires, nous avons beaucoup de demande d'urbains qui souhaitent s'installer après un coup de cœur pour notre territoire»*
>
> Un élu

Lors des entretiens communes les termes « qualité de vie », « attractivité », « ambiance village à proximité des services », « entre lac et montagne », etc… ont été abondamment employés.

L'effet « covid » a aussi très souvent abordé. Complexe à appréhender, il est venu visiblement renforcer l'attractivité de Grand Lac. Ainsi, les données **« popflux »**[2] qui suivent les demandes de changement d'adresse de La Poste et traitées avec l'appui du CEREMA permettent d'illustrer les phénomènes (sans non plus rentrer dans le détail).

Les institutions ci-contre sont impliquées dans ce traitement :

> *« Chez nous, l'effet COVID n'est pas qu'un épiphonème. Les gens restent. »*
>
> Un élu

Ainsi, à l'échelle de la « maille habitat », les deux cartes ci-dessous, extraites du site montrent la prédominance des flux d'entrées sur le territoire. Et la comparaison entre deux périodes pré et post pandémie montre l'accroissement de ces flux, en particulier depuis la région parisienne.

2017-2018

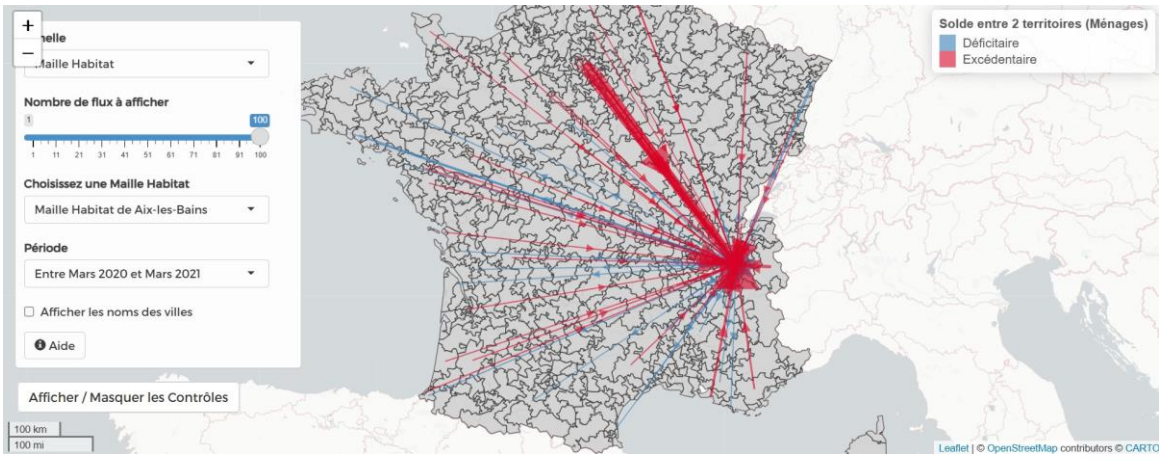


Figure 12 : Extrait des données "popflux" 2017-2018 sur le suivi des changements d'adresse

[2] https://exode-urbain-carto.figli.io/

2021-2022

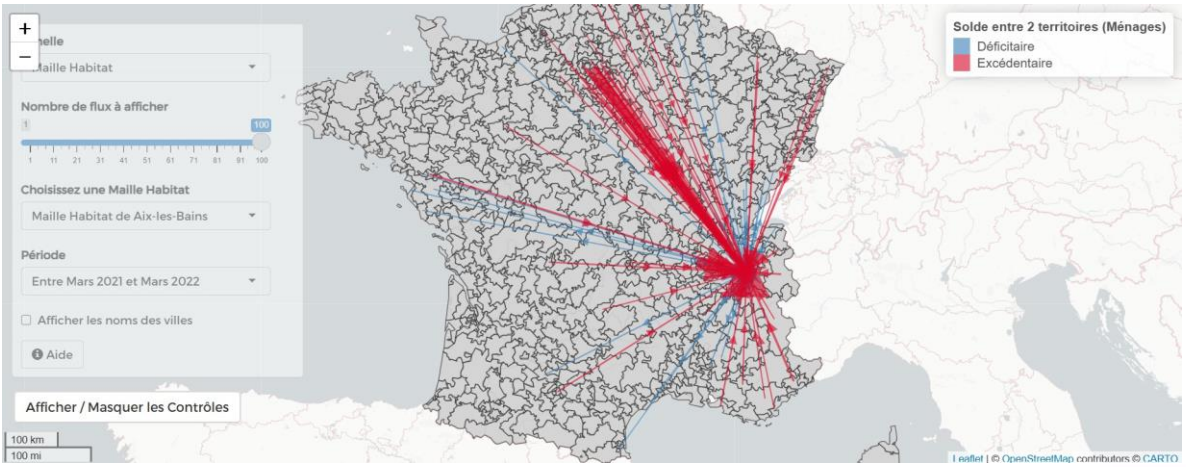
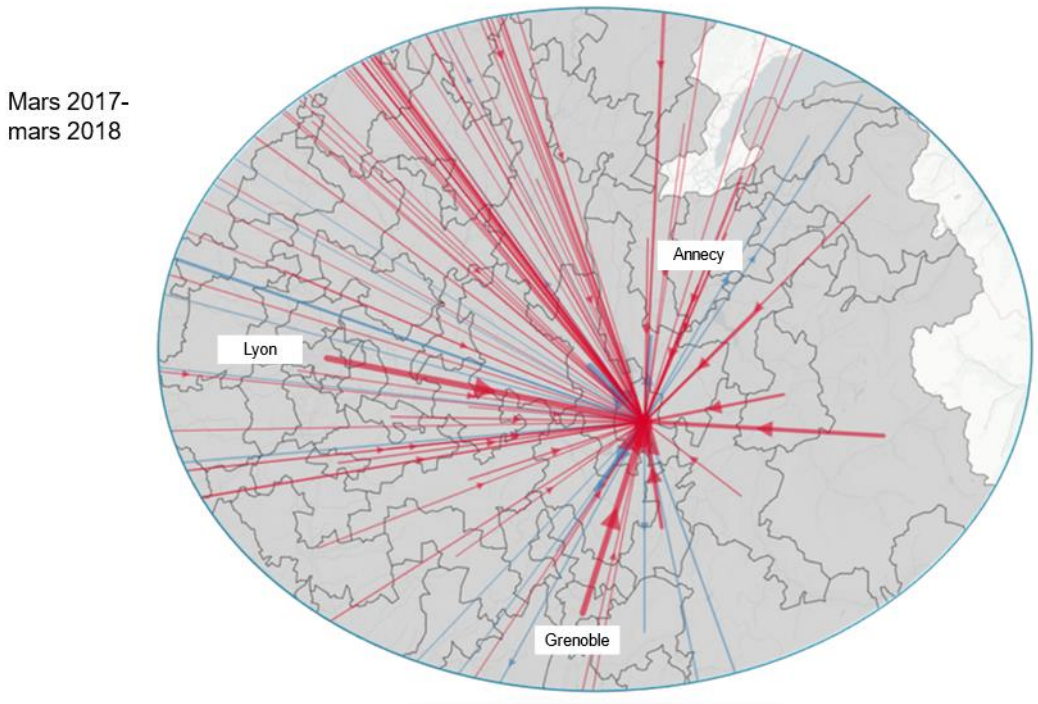


Figure 13: Extrait des données "popflux" 2021-2022 sur le suivi des changements d'adresse

Un zoom plus local de ces cartes met en évidence l'accroissement des flux en provenance d'Annecy et de Lyon, au détriment de flux locaux plus divers avant la pandémie. Les raisons sont sans doute liées à l'effet COVID, en particulier pour les Lyonnais et Parisiens, mais aussi, pour les Anneciens, à cause de la tension du marché haut-savoyard sous l'influence genevoise.

Ces dynamiques montrent aussi, sans doute, que ces flux renforcés depuis Lyon, Annecy et Paris, sont synonymes d'une arrivée de population relativement aisée, avec des effets haussiers à prendre en compte sur le marché immobilier.



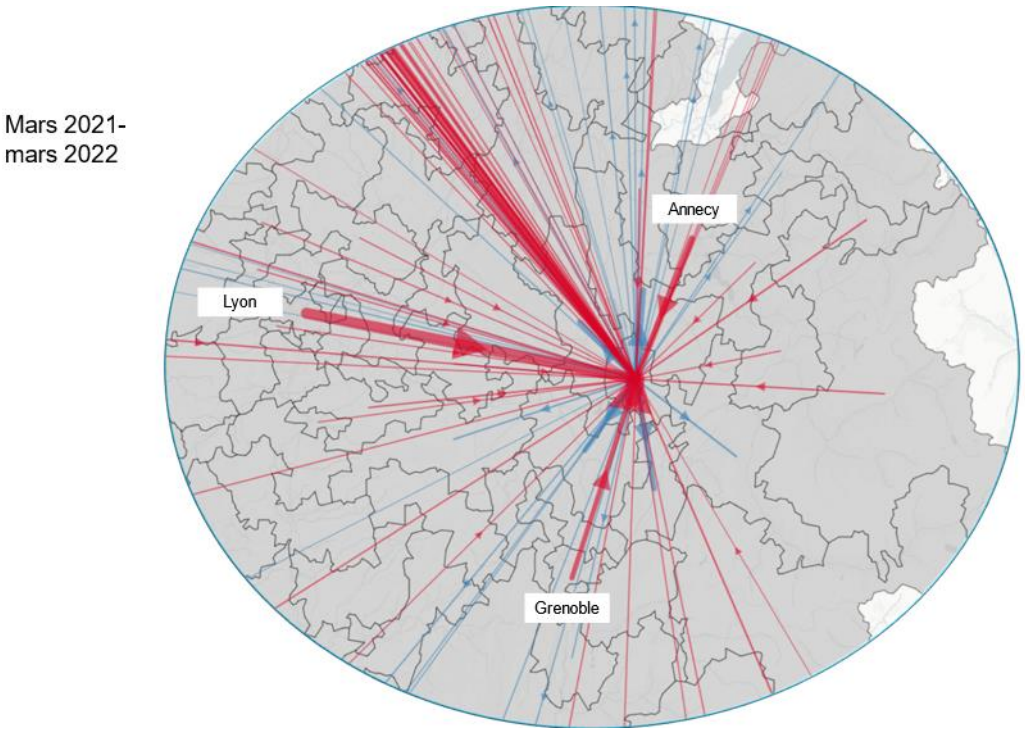


Figure 14 : Zoom plus local des cartes popflux

✓ *Une croissance démographique importante*

Grand Lac **connait une croissance démographique importante, supérieure à la moyenne du périmètre d'observation** (Fig 14) avec un taux annuel de +1.1% par an lors de la dernière période censitaire. Concrètement cela se traduit par 5 068 habitants en plus (+ 844 habitants par an), chiffre stable au regarde la période précédente (+ 5 080 habitants entre 2009 et 2015).

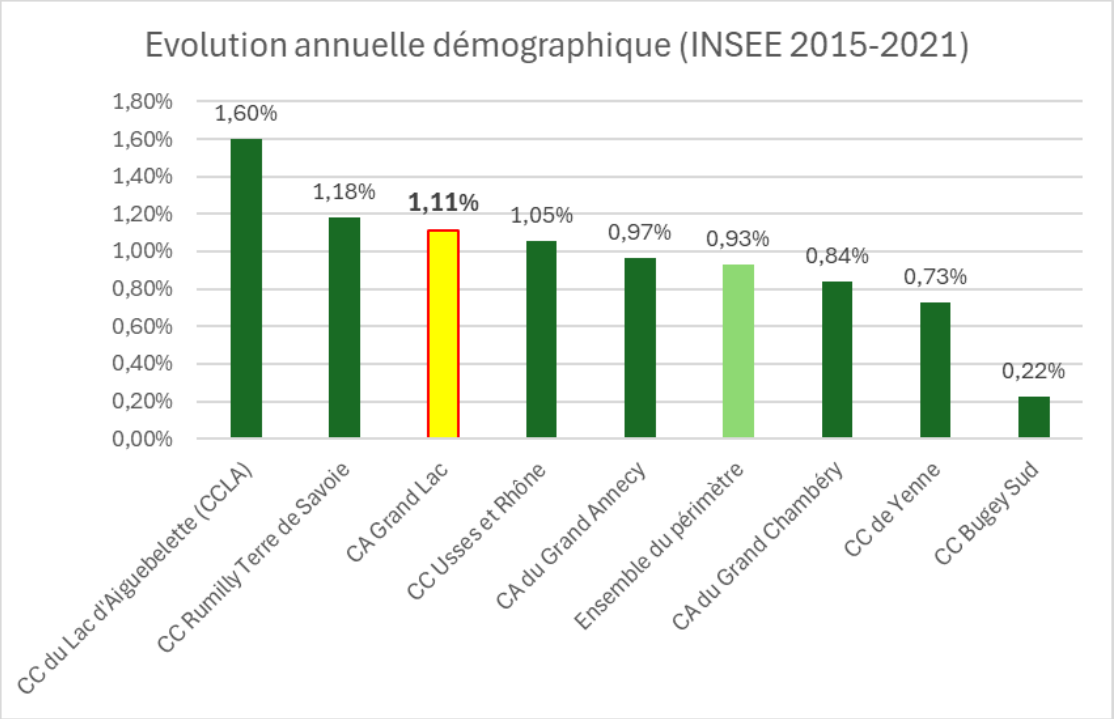


Figure 15 : Taux d'évolution annuelle de la population par EPCI du périmètre d'observation (INSEE 2015-2021)

Au sein de Grand Lac, ce sont les communes du pôle structurant qui ont notamment porté cette croissance, les communes du secteur rural connaissant la progression la plus limitée.

La carte ci-dessous permet d'appréhender les communes qui ont connu le plus fort taux de croissance lors de la période observée, en particulier Méry, Drumettaz-Clarafond, La Biolle et Saint Ours.

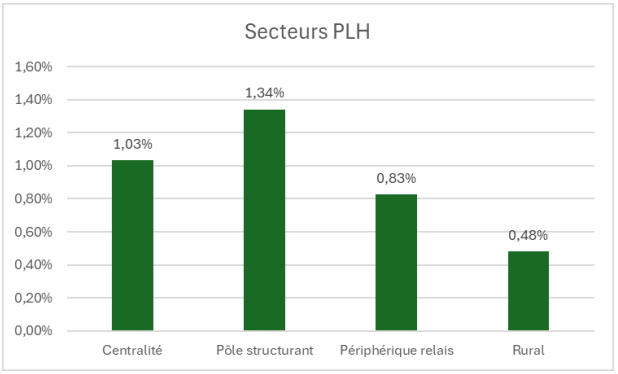


Figure 16 : Taux d'évolution annuelle démographique par secteur du PLH (INSEE 2015-2021)

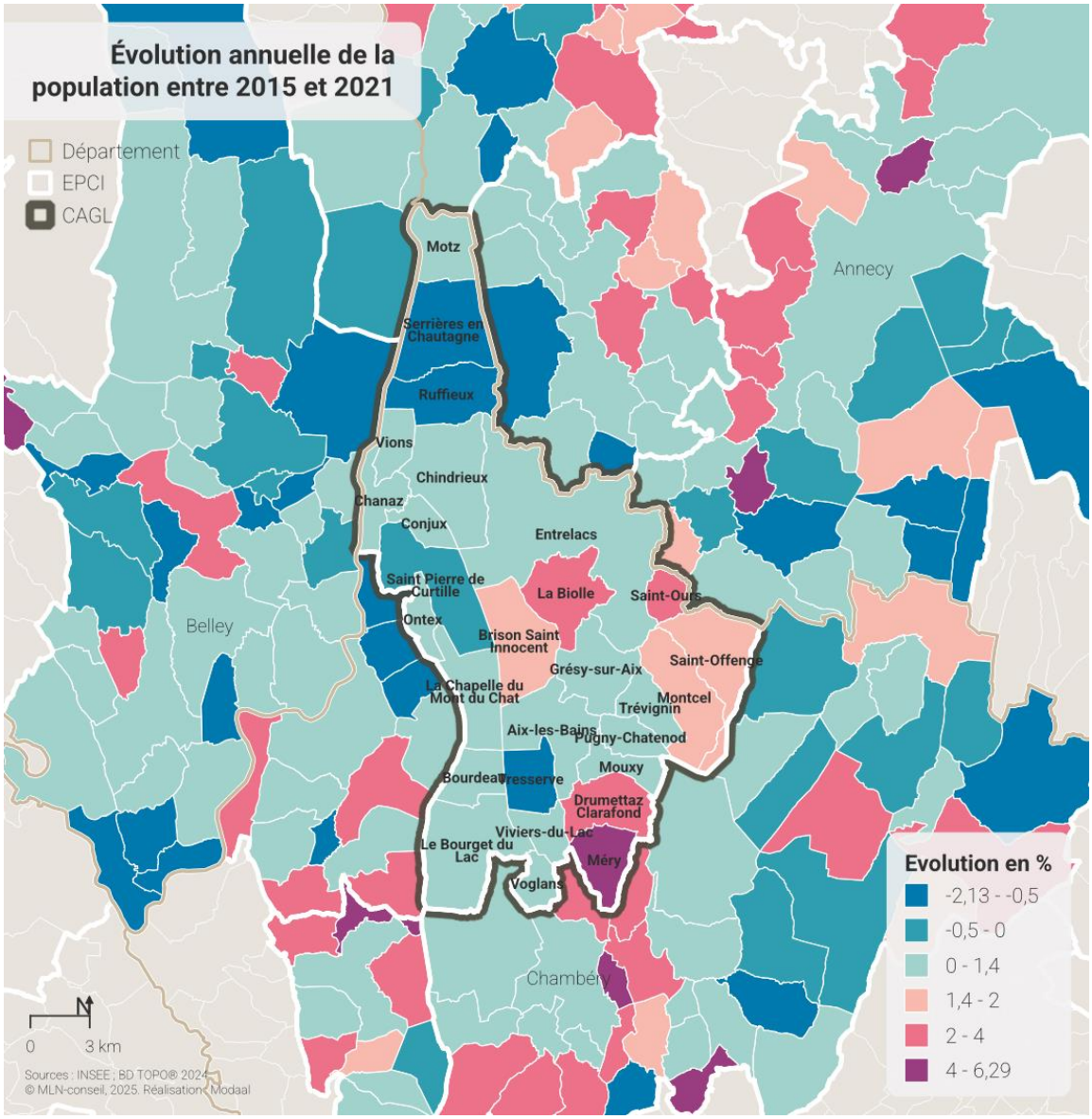


Figure 17 : Carte du périmètre sur les taux d'évolution annuelle de croissance démographique des communes (INSEE 2015-2021)

✓ *Le solde migratoire, moteur de la croissance démographique*

Le poids du solde migratoire (différences entre les entrées et sorties de la population résidente du territoire) est de **90% dans la croissance démographique** ; soit + 4570 habitants en plus en 6 ans du fait des migrations.

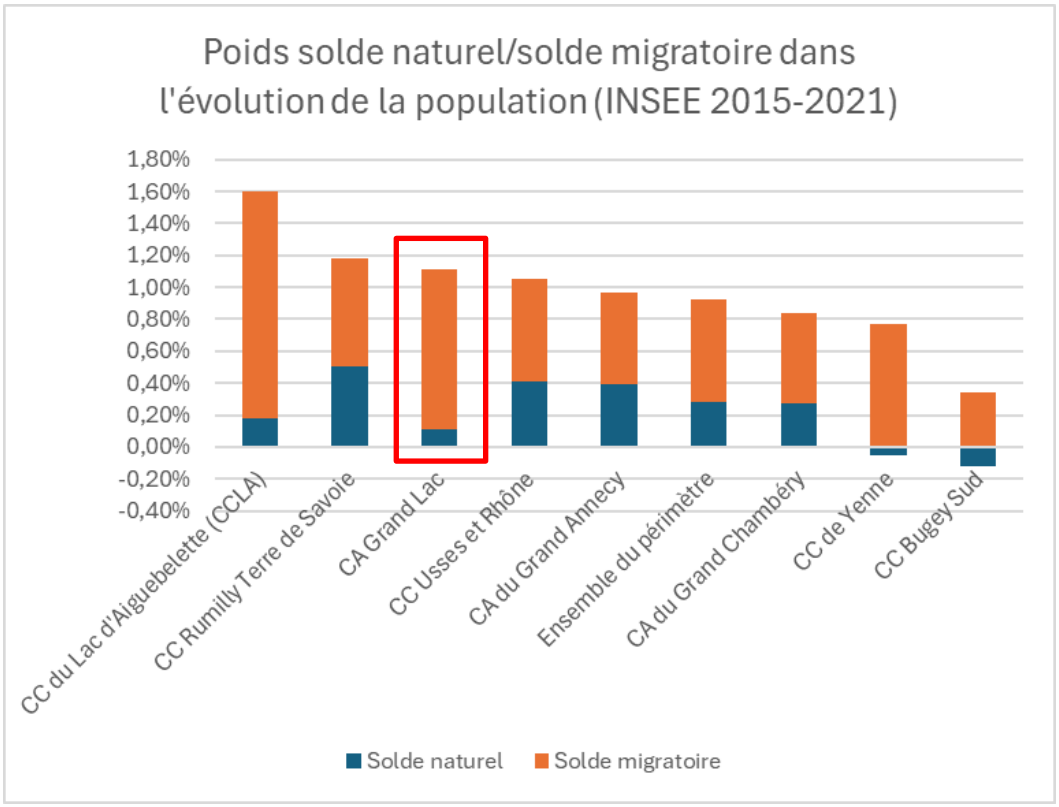


Figure 18 : Rapport entre solde migratoire et solde naturel dans les sources de la croissance démographique

commune	Population en 2021 (princ)	Population en 2015 (princ)	Croissance annuelle pop 2015-2021	Evolution pop par an	Solde naturel annuel	Solde migratoire annuel
Aix-les-Bains	31 874	29 822	1,12%	342	- 58	400
Entrelacs	6 329	6029	0,81%	50	20	30
La Biolle	2 896	2367	3,42%	88	16	73
Bourdeau	579	545	1,01%	6	1	4
Le Bourget-du-Lac	4 933	4570	1,28%	61	10	50
Brison-Saint-Innocent	2 360	2110	1,88%	42	- 12	54
Chanaz	546	507	1,24%	7	- 1	8
La Chapelle-du-Mont-du-Chat	266	252	0,91%	2	4	- 1
Chindrieux	1 445	1344	1,21%	17	- 4	21
Conjux	212	202	0,81%	2	1	1
Drumettaz-Clarafond	2 992	2638	2,12%	59	17	42
Grésy-sur-Aix	4 571	4512	0,22%	10	27	- 17
Méry	2 135	1609	4,83%	88	18	70
Montcel	1064	968	1,59%	16	6	10
Motz	451	432	0,72%	3	1	2
Mouxy	2270	2248	0,16%	4	4	- 0
Ontex	99	95	0,69%	1	- 0	1
Pugny-Chatenod	1023	959	1,08%	11	2	9
Ruffieux	806	856	-1,00%	- 8	-	- 8
Saint-Offenge	1157	1043	1,74%	19	7	12
Saint-Ours	731	625	2,65%	18	5	13
Saint-Pierre-de-Curtille	491	495	-0,14%	- 1	2	- 2
Serrières-en-Chautagne	1159	1212	-0,74%	- 9	3	- 12
Tresserve	2945	3076	-0,72%	- 22	- 12	- 10
Trévignin	834	775	1,23%	10	3	7
Vions	416	410	0,24%	1	- 1	2
Viviers-du-Lac	2271	2203	0,51%	11	11	0
Voglans	1969	1852	1,03%	20	12	7
Grand Lac	**78 824**	**73 756**	**1,11%**	**845**	**82**	**763**
Centralité	41 378	38 904	1,03%	412	- 21	433
Pôle structurant	28 635	26 435	1,34%	367	72	295
Périphérique relais	7 292	6 941	0,83%	59	24	35
Rural	1 519	1 476	0,48%	7	7	-

Figure 19 : Données sur la population par commune de Grand Lac (INSEE 2021)

➢ Les flux migratoires

Entre **2020 et 2021 il y a eu 5 033 flux entrants et 3 663 sortants, soit un solde de 1 370 emménagements** (INSEE 2021). Le bilan triennal, avec les données 2017/18 constatait le même ordre de grandeur de flux.

Le Grand Annecy et le Grand Chambéry sont les principales origines des arrivants, mais pour le Grand Chambéry il est à noter que le flux est déficitaire vis-à-vis de Grand lac (874 sortants pour 787 entrants), ce qui était déjà constaté lors du bilan triennal du P¨LH avec les données INSEE 2017/2018.

Au regard de l'analyse réalisé dans le bilan triennal un rééquilibrage des flux se fait avec l'Ain, territoire qui propose notamment des logements moins chers.

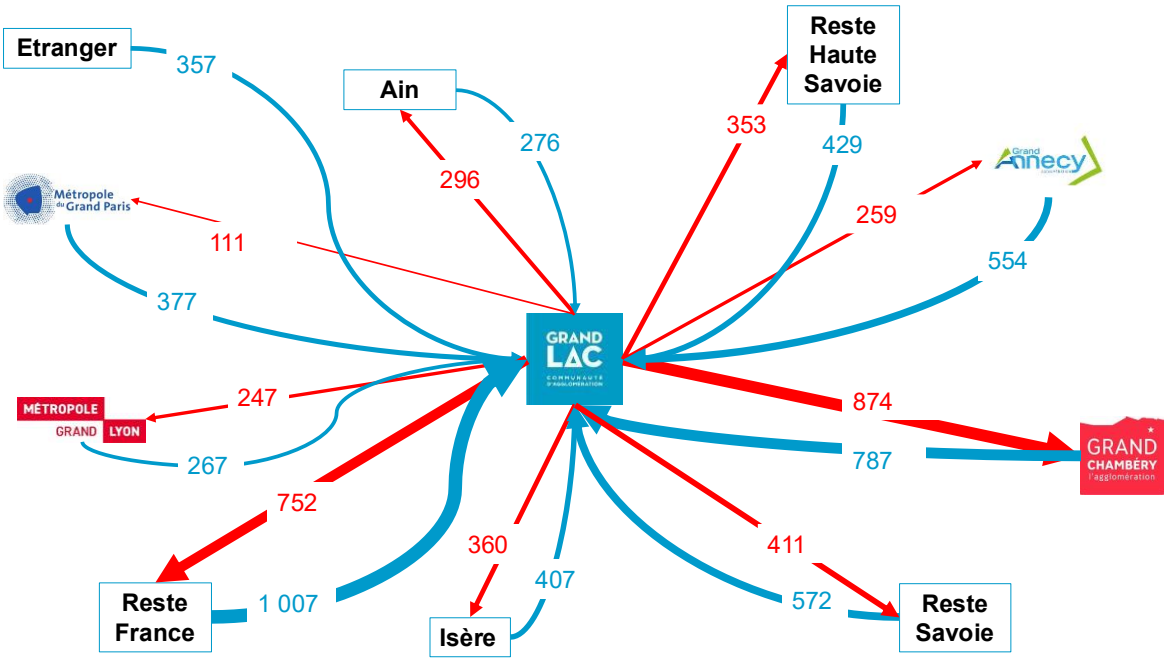


Figure 20 : Schéma des origines/destinations des flux résidentiels 2020/21 (INSEE 2021)

➢ Les flux domicile-travail

✓ *Un profil résidentiel*

Grand Lac est un territoire au profil résidentiel dans la mesure où le nombre d'actifs ayant un emploi qui réside à Grand Lac est supérieur au nombre d'emplois à Grand Lac (Fig 19)

Indicateur sur l'emploi[3] (INSEE)	**2010**	**2015**	**2021**
Nombre d'emplois dans la zone	25 868	27 599	29 832
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	29 386	31 618	34 695
Indicateur de concentration d'emploi	88,0	87,3	86,0
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	57,1	57,5	57,5

Figure 21 : Données INSEE sur l'emploi (2010, 2015, 2021)

En comparaison des EPCI voisins, Grand Lac a un indicateur de concentration d'emploi assez nettement inférieur au Grand Annecy, et surtout au Grand Chambéry, dont le taux est supérieur à 100 (Fig 21)

INSEE – Indicateur de concentration d'emploi	2010	2015	2021
CA du Grand Annecy	107,7	106,4	105,3
CA du Grand Chambéry	117	116,5	116,1
CC Bugey Sud	91,9	88,2	85,9
CC de Yenne	45,2	48,2	45,6
CC du Lac d'Aiguebelette	42,5	43	41,6
CC Rumilly Terre de Savoie	77,8	68,7	65,8
CC Usses et Rhône	44,6	40,2	38,4

Figure 22 : Indicateurs de concentration d'emploi des EPCI limitrophes (INSEE)

[3] L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Ce profil de territoire résidentiel se retrouve logiquement dans l'analyse des flux domicile-travail sur l'année 2020-2021 (INSEE). Il y a plus de **46 000 flux domicile-travail** recensés :

- 39% sont des flux internes à Grand Lac, c'est-à-dire que les déplacements s'effectuent entre communes de l'agglomération,
- 36% sont des flux sortants, soit des habitants de Grand Lac qui vont travailler sur d'autres territoires,
- 25% sont des flux entrants, soit des actifs non résidant à Grand Lac, mais dont l'emploi est situé sur l'agglomération.

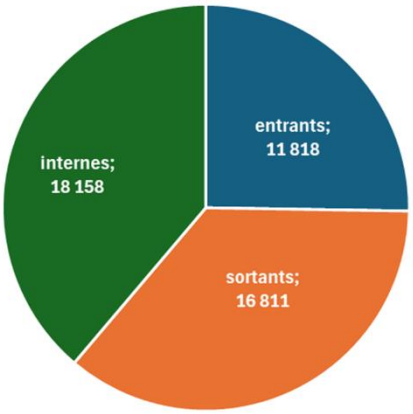


Figure 23 : Flux domicile travail en nombre (INSEE 2020-2021)

✓ *Un lien fort avec Chambéry et Annecy*

Le schéma ci-après (Fig 23) montre que les échanges domicile-travail se font essentiellement avec les agglomérations de Chambéry et d'Annecy. Le flux étant presque équilibré avec le Grand Chambéry qui est le flux le plus important (plus de 6 700 sortants et plus de 5 500 entrants). Avec le Grand Annecy, le flux est essentiellement sortant (3 900 sortants).

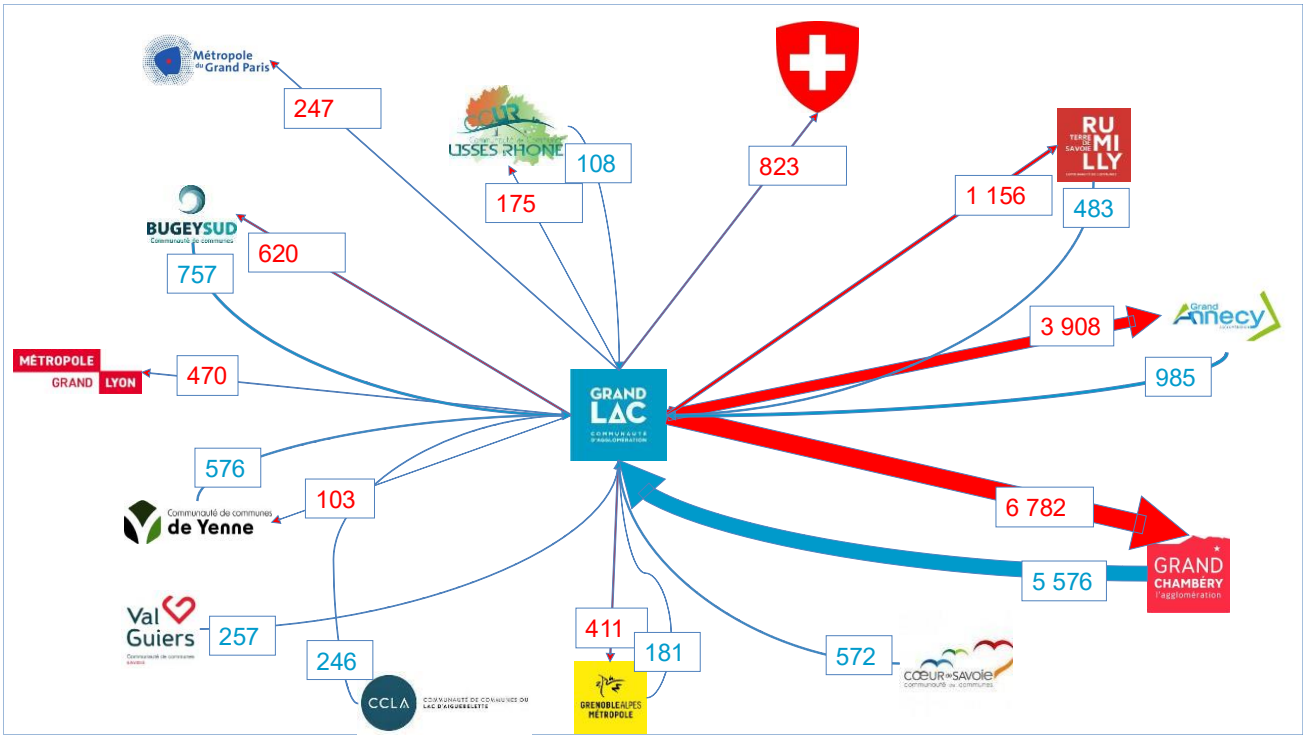


Figure 24 : Flux domicile-travail avec les territoires voisins (INSEE 2020-2021)

✓ *Les flux internes*

Entrants / Sortants	Centralité	Pole structurant	Périphérique relais	Rural
Centralité	8 231	1 462	117	2
Pole structurant	3 002	3 142	82	14
Périphérique relais	650	320	812	15
Rural	108	51	20	131

Figure 25 : Analyse des flux domicile travail internes à Grand Lac (INSEE 2020-2021)

En termes de flux internes, l'essentiel des **déplacements se font entre communes de la centralité et du pôle structurant**. Ce qui est logique dans la mesure où ces communes sont les plus peuplées et concentrent l'activité économique. En particulier le site de Technolac avec ces 5 000 salariés et 5 000 étudiants.

➢ Les ménages

Un ménage est égal à une résidence principale. En ce sens, les ménages

✓ *La taille moyenne des ménages*

La taille moyenne des ménages (TMM) et son évolution sont des indicateurs majeurs dans le cadre d'une réflexion habitat. Il est révélateur des phénomènes de vieillissement et de décohabitation qui génèrent des besoins en logements sans croissance démographique

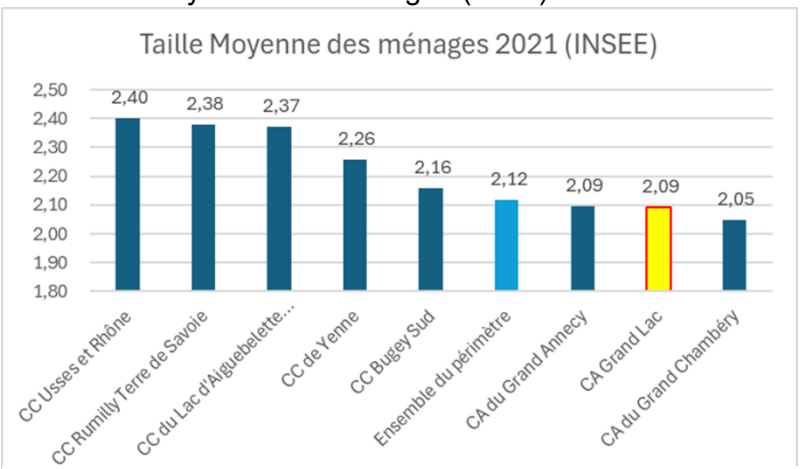


Figure 26 : Taille moyenne des ménages des EPCI du périmètre de référence (INSEE 2021)

La **taille moyenne des ménages est de 2.09** à l'échelle de Grand Lac en 2021[4] (INSEE), elle était de 2.16 en 2015.

Au regard des EPCI du périmètre de référence (Fig 25), Grand Lac a une taille des ménages assez réduite, assez similaire de celle de la CA du Grand Annecy. Seul le Grand Chambéry a une

[4] La taille moyenne des ménages en France en 2021 est de 2.16

taille des ménages inférieure.

.

Au sein de Grand Lac, la **taille des ménages est particulièrement faible dans les communes de la centralité**. Ainsi le Bourget-du-Lac a une taille moyenne des ménages de 1.8 et pour Aix-les-Bains elle est de 1.87.

En revanche, La Biolle, Saint-Offenge ou Saint Ours présentes des tailles des ménages supérieures à 2.5.

La carte ci-après (Fig 26) montre que ce sont les communes péri-urbaines qui ont les ménages les plus importants, soit des communes de tailles réduites mais à proximité des services et avec une offre d'habitat correspondant aux besoins des familles.

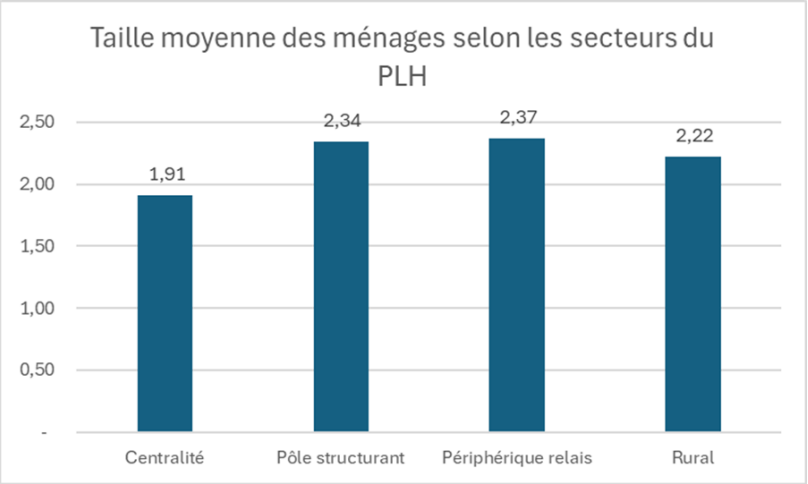


Figure 27 : Taille moyenne des ménages par secteur de Grand Lac (INSEE 2021)

Les communes les plus rurales présentent un profil avec une taille moins élevée.

En **termes d'évolution**, parmi les communes relativement importante, le Bourget connait une forte diminution de sa taille des ménages entre 2015 et 2021. D'autres communes ont un taux plus important, mais l'effet taille joue à plein : pour Ontex ou La Chapelle-du-Mont-du-Chat, une évolution quantitativement peu importante a un effet en pourcentage important. A prendre donc avec prudence.

A noter que des communes ont connu une croissance de leur TMM comme Méry, qui a aussi eu une importante croissance du nombre de ses ménages entre 2015 et 2021.

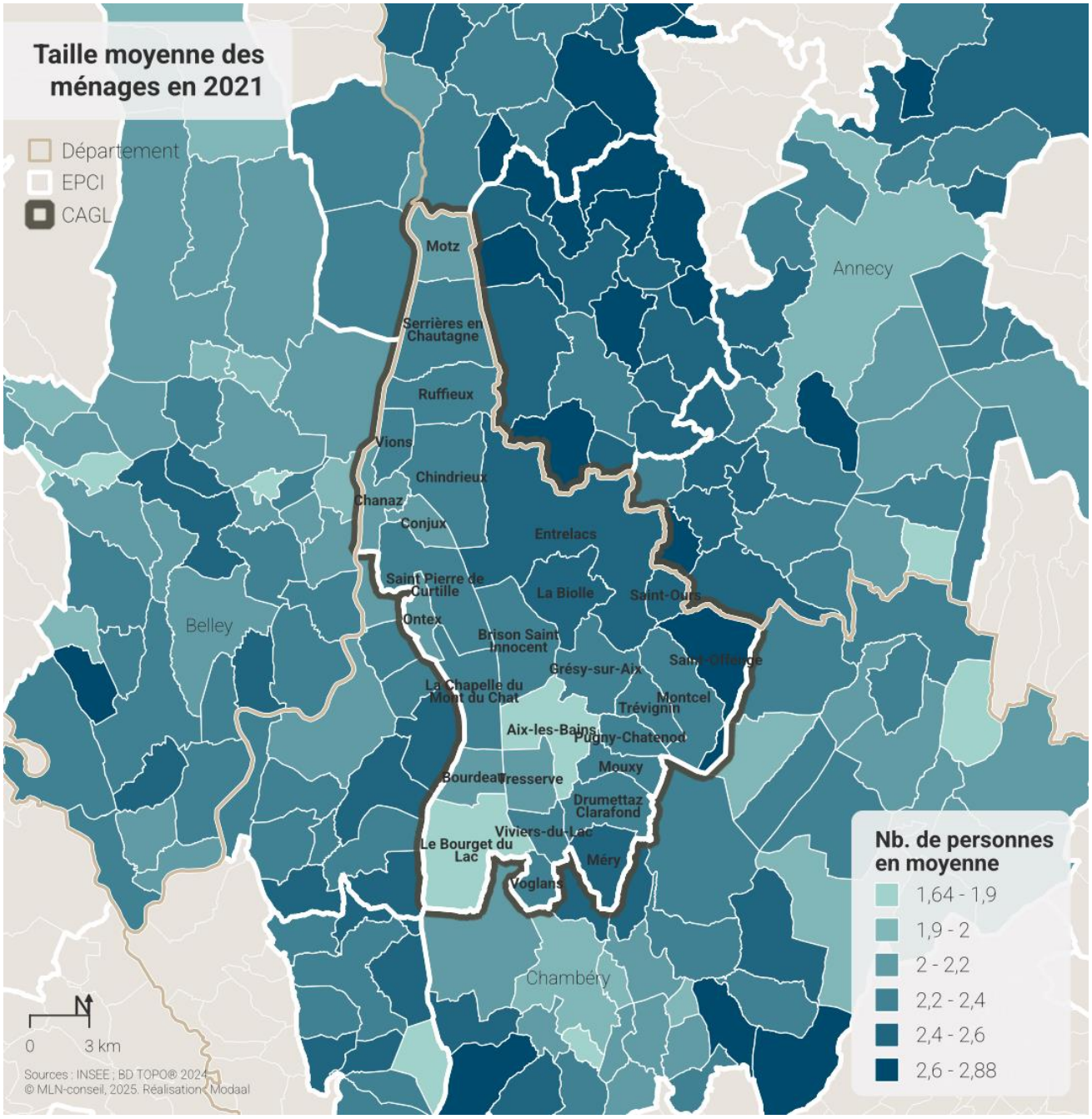


Figure 28 : Carte de la taille moyenne des ménages par commune (INSEE 2021)

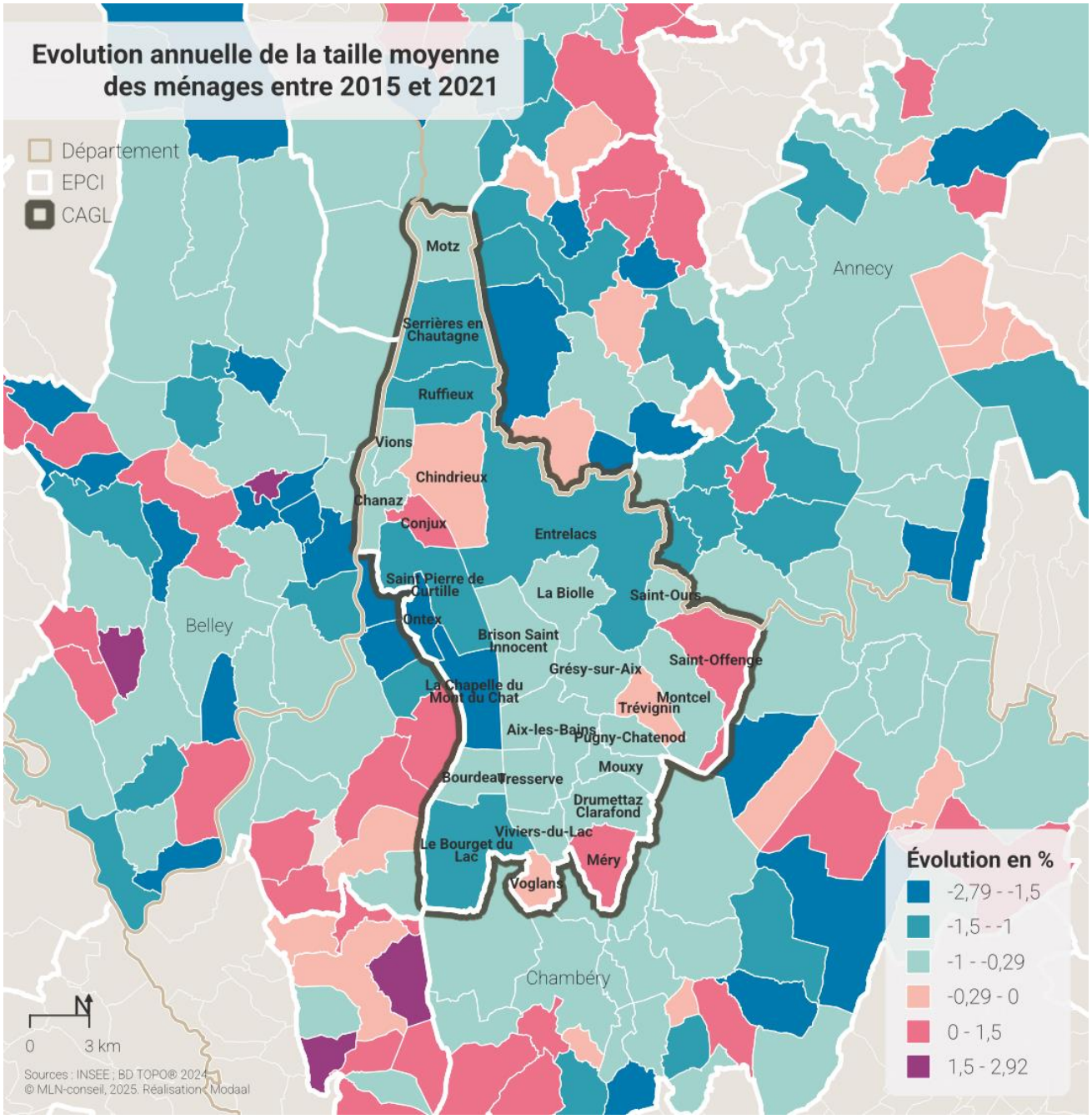


Figure 29 : Carte de l'évolution de la taille moyenne des ménages par commune (INSEE 2015-2021)

commune	Ménages 2021	Ménages 2015	Croissance annuelle ménages 2015-2021	TMM 2021	TMM 2015	Evo annuelle TMM 2015 - 2021
Aix-les-Bains	16 842	15 204	1,72%	1,87	1,92	-0,44%
Entrelacs	2 609	2 301	2,11%	2,43	2,59	-1,04%
La Biolle	1 122	891	3,92%	2,59	2,68	-0,53%
Bourdeau	262	248	0,94%	2,10	2,15	-0,39%
Le Bourget-du-Lac	2 638	2 241	2,76%	1,80	1,94	-1,32%
Brison-Saint-Innocent	1 032	875	2,79%	2,21	2,31	-0,74%
Chanaz	260	235	1,73%	2,11	2,15	-0,33%
La Chapelle-du-Mont-du-Chat	122	98	3,68%	2,38	2,63	-1,60%
Chindrieux	651	587	1,73%	2,26	2,29	-0,20%
Conjux	91	100	-1,59%	2,17	2,10	0,52%
Drumettaz-Clarafond	1 298	1 115	2,56%	2,32	2,38	-0,41%
Grésy-sur-Aix	1 919	1 837	0,73%	2,38	2,45	-0,49%
Méry	832	680	3,41%	2,53	2,35	1,28%
Montcel	442	389	2,12%	2,40	2,52	-0,81%
Motz	208	193	1,25%	2,08	2,13	-0,41%
Mouxy	950	921	0,53%	2,36	2,46	-0,74%
Ontex	47	41	2,47%	2,00	2,22	-1,74%
Pugny-Chatenod	416	375	1,74%	2,36	2,41	-0,36%
Ruffieux	361	351	0,48%	2,28	2,45	-1,14%
Saint-Offenge	456	400	2,20%	2,65	2,60	0,29%
Saint-Ours	289	245	2,77%	2,51	2,55	-0,30%
Saint-Pierre-de-Curtille	169	155	1,46%	2,36	2,55	-1,26%
Serrières-en-Chautagne	497	500	-0,09%	2,32	2,48	-1,13%
Tresserve	1 358	1 354	0,05%	2,09	2,13	-0,34%
Trévignin	345	321	1,22%	2,38	2,39	-0,05%
Vions	180	163	1,67%	2,39	2,53	-0,98%
Viviers-du-Lac	1 025	945	1,36%	2,21	2,34	-0,97%
Voglans	835	766	1,44%	2,37	2,39	-0,17%
Grand Lac	**37 256**	**33 533**	**1,77%**	**2,09**	**2,16**	**-0,53%**
Centralité	21 399	19 282	1,75%	1,91	1,97	-0,57%
Pôle structurant	12 128	10 812	1,93%	2,34	2,41	-0,47%
Périphérique relais	3 093	2 853	1,36%	2,37	2,44	-0,52%
Rural	636	586	1,37%	2,22	2,32	-0,77%

Figure 30 : Données par commune sur la taille moyenne et le nombre des ménages (INSEE 2021)

✓ *Les ménages selon leurs tailles*

L'analyse sur l'ensemble du périmètre démontre des **caractéristiques similaires aux différents territoires** avec une part de petits ménages majoritaires. D'ailleurs Grand Lac est l'EPCI avec les proportions de ménages selon la taille le plus proche des chiffres à l'échelle du périmètre (Fig 30).

En termes d'évolution des ménages selon leurs tailles Grand Lac connait une croissance des ménages de plus de 4 personnes en deçà de la moyenne du périmètre, et une diminution des ménages de 5 personnes et +, plus marquée que la moyenne.

Les tendances sur ce sujet apparaissent comme assez classiques sur la CA de Grand Lac. A noter que ce sont les communes du pôle structurant qui connaissent la croissance de petits ménages la plus forte, manifestation de mutations en cours qui seront approfondies au fil de ce document.

	Part ménage 1 p	Part men 2 pers	Part mén 3 pers	Part mén 4 pers	Part mén 5 pers et +	% evo annuelle men 1 pers	% evo annuelle men 2 pers	% evo annuelle men 3 pers	% evo annuelle men 4 pers	% evo annuelle men 5 pers
Ensemble du périmètre	***39%***	***32%***	***13%***	***11%***	***5%***	***2,9%***	***1,25%***	***0,63%***	***0,74%***	***-0,26%***
CA du Grand Annecy	*40%*	*32%*	*13%*	*11%*	*4%*	*3,0%*	*1,21%*	*0,96%*	*0,90%*	*-0,66%*
CA du Grand Chambéry	*43%*	*31%*	*12%*	*10%*	*5%*	*3,1%*	*0,74%*	*-0,13%*	*-0,04%*	*0,79%*
CC Bugey Sud	*36%*	*36%*	*12%*	*11%*	*5%*	*2,3%*	*1,99%*	*-0,19%*	*0,74%*	*-0,99%*
CC de Yenne	*31%*	*36%*	*15%*	*14%*	*4%*	*1,3%*	*1,06%*	*2,19%*	*0,89%*	*-3,16%*
CC du Lac d'Aiguebelette	*27%*	*36%*	*15%*	*16%*	*6%*	*1,0%*	*0,58%*	*1,92%*	*3,04%*	*1,31%*
CC Rumilly Terre de Savoie	*30%*	*33%*	*15%*	*16%*	*6%*	*3,8%*	*2,18%*	*0,72%*	*1,87%*	*0,13%*
CC Usses et Rhône	*28%*	*33%*	*16%*	*16%*	*6%*	*2,7%*	*1,57%*	*0,76%*	*1,34%*	*-1,41%*
CA Grand Lac	**39%**	**33%**	**13%**	**11%**	**4%**	**2,9%**	**1,58%**	**1,02%**	**0,53%**	**-0,56%**
Centralité	**47%**	**31%**	**11%**	**8%**	**3%**	**2,8%**	**1,34%**	**-0,03%**	**0,64%**	**0,15%**
Pôle structurant	**27%**	**37%**	**16%**	**15%**	**5%**	**3,2%**	**1,85%**	**2,22%**	**0,53%**	**-0,60%**
Périphérique relais	**27%**	**37%**	**15%**	**15%**	**5%**	**2,2%**	**1,84%**	**1,41%**	**0,23%**	**-2,18%**
Rural	**31%**	**38%**	**14%**	**14%**	**3%**	**2,9%**	**1,68%**	**1,48%**	**-0,05%**	**-7,88%**

Libellé géographique	Part ménage 1 p	Part men 2 pers	Part mén 3 pers	Part mén 4 pers	Part mén 5 pers et +	% evo annuelle men 1 pers	% evo annuelle men 2 pers	% evo annuelle men 3 pers	% evo annuelle men 4 pers	% evo annuelle men 5 pers
	2021	2021	2021	2021	2021	2021-2015	2021-2015	2021-2015	2021-2015	2021-2015
Aix-les-Bains	48,9%	30,7%	9,7%	7,4%	3,3%	2,6%	1,3%	-0,4%	1,3%	1,3%
Entrelacs	25,2%	35,5%	17,6%	16,9%	4,8%	4,9%	3,0%	2,3%	-1,3%	-3,2%
La Biolle	21,6%	33,8%	16,9%	21,0%	6,7%	6,6%	3,3%	3,3%	4,3%	0,3%
Bourdeau	30,8%	44,2%	13,5%	7,7%	3,8%	0,4%	2,6%	0,1%	-3,5%	0,2%
Le Bourget-du-Lac	52,2%	28,0%	10,1%	7,7%	1,9%	5,0%	1,4%	1,1%	-0,5%	-5,6%
Brison-Saint-Innocent	26,6%	45,7%	13,2%	10,2%	4,3%	4,6%	3,0%	2,9%	-1,5%	1,7%
Chanaz	36,8%	36,6%	11,5%	11,4%	3,8%	2,0%	2,9%	-2,6%	2,9%	-0,3%
La Chapelle-du-Mont-du-(	27,9%	39,9%	12,7%	12,1%	7,4%	12,9%	4,8%	-0,9%	-8,1%	14,1%
Chindrieux	29,8%	39,0%	13,3%	13,6%	4,4%	2,4%	1,1%	3,8%	0,8%	-0,4%
Conjux	27,8%	44,4%	11,1%	16,7%	0,0%	-5,3%	0,2%	0,2%	7,2%	-100,0%
Drumettaz-Clarafond	29,6%	34,4%	16,5%	14,5%	4,9%	3,9%	2,1%	3,9%	0,3%	1,1%
Grésy-sur-Aix	26,5%	35,3%	18,7%	14,5%	5,0%	1,2%	1,7%	1,0%	-1,4%	-2,3%
Méry	19,9%	36,2%	20,2%	18,6%	5,0%	-0,3%	2,0%	6,6%	8,6%	3,6%
Montcel	24,0%	38,7%	15,5%	17,1%	4,7%	4,0%	3,0%	-0,1%	1,5%	-2,8%
Motz	34,6%	36,4%	18,0%	8,9%	2,2%	1,9%	0,3%	7,1%	-4,8%	-1,4%
Mouxy	24,0%	41,9%	13,5%	16,1%	4,5%	2,5%	1,6%	-3,2%	-1,3%	1,0%
Ontex	37,5%	37,5%	12,5%	12,5%	0,0%	4,5%	4,5%	4,5%	-6,9%	#DIV/0!
Pugny-Chatenod	21,2%	43,2%	17,3%	14,9%	3,4%	-0,3%	4,9%	0,5%	-0,8%	-1,0%
Ruffieux	27,3%	40,6%	13,6%	13,3%	5,2%	3,3%	2,0%	-3,2%	-3,5%	-0,9%
Saint-Offenge	19,5%	35,9%	18,5%	20,2%	6,0%	2,4%	2,1%	3,8%	1,0%	2,1%
Saint-Ours	22,9%	31,6%	22,8%	17,5%	5,2%	4,1%	0,9%	6,2%	3,7%	-4,6%
Saint-Pierre-de-Curtille	28,0%	36,6%	12,0%	20,6%	2,8%	4,9%	1,5%	-4,0%	8,8%	-18,2%
Serrières-en-Chautagne	33,0%	31,5%	15,0%	13,8%	6,7%	1,8%	-1,0%	3,5%	-2,8%	-4,7%
Tresserve	38,5%	35,9%	12,3%	8,4%	4,8%	1,1%	-1,1%	2,6%	-2,5%	-0,3%
Trévignin	24,6%	39,1%	14,5%	17,4%	4,4%	-1,2%	3,5%	0,0%	3,1%	-4,6%
Vions	32,3%	32,4%	10,8%	16,3%	8,2%	4,0%	0,7%	4,2%	-0,7%	-0,6%
Viviers-du-Lac	33,1%	35,2%	15,0%	12,5%	4,3%	4,5%	0,3%	-0,1%	1,0%	-3,8%
Voglans	28,0%	35,0%	16,5%	15,3%	5,3%	2,1%	1,3%	1,3%	1,3%	-0,1%

Figure 31 : Part des ménages selon leurs tailles et évolution à l'échelle des EPCI du périmètre de référence et des communes de Grand Lac (INSEE 2015-2021)

✓ Les familles et les familles monoparentales

Au sens de l'INSEE, une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée : soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ; soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale).

Sur Grand Lac, **la part des familles sans enfants est relativement importante au** niveau du périmètre (Fig 31). De même le poids des familles nombreuses est faible.

	Part des familles	Evo annuelle familles	Poids des familles monoparentales dans les ménages	Evo fam monop annuelle	Poids fam 0 enfants dans les familles	Poids fam 1 enfant	Poids fam 2 enfant	Poids fam 3 enfant	Poids fam 4 enfant +
Ensemble du périmètre	***59,9%***	***1,0%***	***9,0%***	***2,1%***	***49,9%***	***21,7%***	***20,9%***	***5,9%***	***1,6%***
CA du Grand Annecy	*59,1%*	*1,2%*	*9,0%*	*2,0%*	*49,8%*	*22,1%*	*21,1%*	*5,5%*	*1,5%*
CA du Grand Chambéry	*55,5%*	*0,6%*	*9,2%*	*1,2%*	*50,1%*	*21,6%*	*19,6%*	*6,5%*	*2,2%*
CC Bugey Sud	*63,6%*	*0,5%*	*8,7%*	*1,1%*	*54,9%*	*18,4%*	*18,6%*	*6,1%*	*2,0%*
CC de Yenne	*67,9%*	*1,2%*	*9,6%*	*4,1%*	*48,3%*	*23,1%*	*22,4%*	*5,4%*	*0,8%*
CC du Lac d'Aiguebelette (CC	*73,0%*	*1,6%*	*7,7%*	*3,1%*	*53,0%*	*16,8%*	*22,8%*	*6,5%*	*0,8%*
CC Rumilly Terre de Savoie	*70,1%*	*1,5%*	*8,8%*	*2,8%*	*45,2%*	*22,5%*	*23,8%*	*7,1%*	*1,4%*
CC Usses et Rhône	*70,8%*	*1,1%*	*8,9%*	*3,2%*	*44,3%*	*22,3%*	*25,7%*	*6,3%*	*1,4%*
CA Grand Lac	**60,1%**	**1,4%**	**8,8%**	**4,0%**	**51,1%**	**22,0%**	**20,4%**	**5,2%**	**1,2%**
Centralité	**51,3%**	**1,1%**	**8,9%**	**3,5%**	**52,3%**	**22,9%**	**18,3%**	**5,2%**	**1,4%**
Pôle structurant	**72,4%**	**1,7%**	**8,8%**	**4,3%**	**50,2%**	**21,2%**	**22,3%**	**5,3%**	**1,0%**
Périphérique relais	**71,3%**	**1,2%**	**8,7%**	**7,8%**	**47,4%**	**21,4%**	**24,0%**	**5,9%**	**1,4%**
Rural	**69,0%**	**1,4%**	**5,3%**	**-1,9%**	**58,5%**	**18,4%**	**19,9%**	**2,1%**	**1,1%**
Aix-les-Bains	49,83%	1,14%	8,95%	3,14%	53,63%	22,51%	17,00%	5,33%	1,52%
Entrelacs	74,15%	1,51%	7,51%	1,05%	48,69%	21,72%	23,38%	5,24%	0,97%
La Biolle	77,65%	3,54%	8,23%	10,58%	42,27%	19,94%	28,03%	7,65%	2,10%
Bourdeau	67,29%	0,21%	9,61%	16,69%	62,88%	17,14%	14,28%	5,71%	0,00%
Le Bourget-du-Lac	45,17%	1,40%	6,91%	11,03%	50,90%	26,71%	17,69%	4,01%	0,69%
Brison-Saint-Innocent	72,82%	2,19%	7,91%	1,41%	62,58%	16,22%	15,30%	5,91%	0,00%
Chanaz	59,38%	1,08%	15,33%	4,88%	45,37%	22,61%	22,46%	6,39%	3,17%
La Chapelle-du-Mont-du-Chat	75,28%	4,73%	0,00%	-100,00%	62,56%	16,88%	15,43%	5,13%	0,00%
Chindrieux	68,88%	1,12%	9,79%	13,63%	48,79%	22,94%	20,66%	4,91%	2,70%
Conjux	72,22%	0,16%	5,56%	0,16%	53,85%	23,08%	23,08%	0,00%	0,00%
Drumettaz-Clarafond	70,39%	2,34%	9,65%	7,75%	45,59%	24,60%	23,34%	5,93%	0,53%
Grésy-sur-Aix	72,92%	0,62%	11,23%	1,22%	45,77%	21,75%	26,31%	5,16%	1,00%
Méry	80,06%	4,64%	9,96%	18,74%	42,81%	24,33%	29,31%	2,65%	0,90%
Montcel	73,86%	1,64%	7,62%	37,73%	46,60%	23,90%	24,72%	4,78%	0,00%
Motz	65,42%	0,93%	9,10%	-0,75%	62,42%	20,69%	13,55%	3,34%	0,00%
Mouxy	75,98%	0,06%	14,76%	10,88%	48,07%	22,06%	22,57%	6,53%	0,76%
Ontex	62,50%	1,38%	0,00%	#DIV/0!	60,00%	40,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Pugny-Chatenod	78,79%	2,66%	8,13%	22,53%	56,20%	20,58%	18,90%	4,32%	0,00%
Ruffieux	72,64%	-0,75%	5,53%	-0,14%	57,52%	20,61%	16,47%	5,40%	0,00%
Saint-Offenge	79,46%	2,71%	6,43%	12,50%	43,94%	20,49%	28,06%	4,35%	3,17%
Saint-Ours	77,11%	3,34%	10,53%	11,98%	40,99%	25,01%	27,22%	6,78%	0,00%
Saint-Pierre-de-Curtille	68,96%	0,34%	5,93%	11,42%	53,03%	8,69%	34,18%	0,00%	4,10%
Serrières-en-Chautagne	65,97%	-0,98%	10,07%	1,63%	39,99%	24,34%	25,44%	7,34%	2,89%
Tresserve	61,89%	-0,65%	7,00%	-4,80%	59,50%	17,99%	16,04%	4,43%	2,05%
Trévignin	75,41%	2,84%	8,69%	6,99%	48,02%	21,15%	25,04%	5,79%	0,00%
Vions	62,34%	0,80%	5,42%	-0,72%	47,65%	8,69%	30,50%	8,76%	4,40%
Viviers-du-Lac	67,39%	0,89%	7,75%	-1,13%	53,60%	19,42%	21,35%	5,63%	0,00%
Voglans	73,19%	2,22%	9,45%	-0,94%	49,32%	23,40%	22,48%	4,00%	0,80%

Figure 32 : Poids des familles selon le nombre d'enfants et familles monoparentales (INSEE 2015-2021)

En ce qui concerne les **familles monoparentales**, Grand Lac se démarque de la moyenne du périmètre de par la croissance de ce type de familles. Avec une croissance particulièrement forte dans les communes « pôle périphérique relais ».

Cette typologie de ménage devient un enjeu important dans les questions d'habitat, en particulier

pour les élus.

De plus, on le verra fréquemment au fil de ce diagnostic, sont particulièrement exposés à la précarité.

Sur Grand Lac 75% des familles monoparentales sont composés d'une femme seule avec enfant(s) : 2 438 ménages sur 3 277 foyers monoparentaux au total (INSEE 2021).

> *« Il y a de plus en plus de situations de divorces et de femmes seules avec enfants qui connaissent des grandes difficultés de logement »*
>
> Un élu

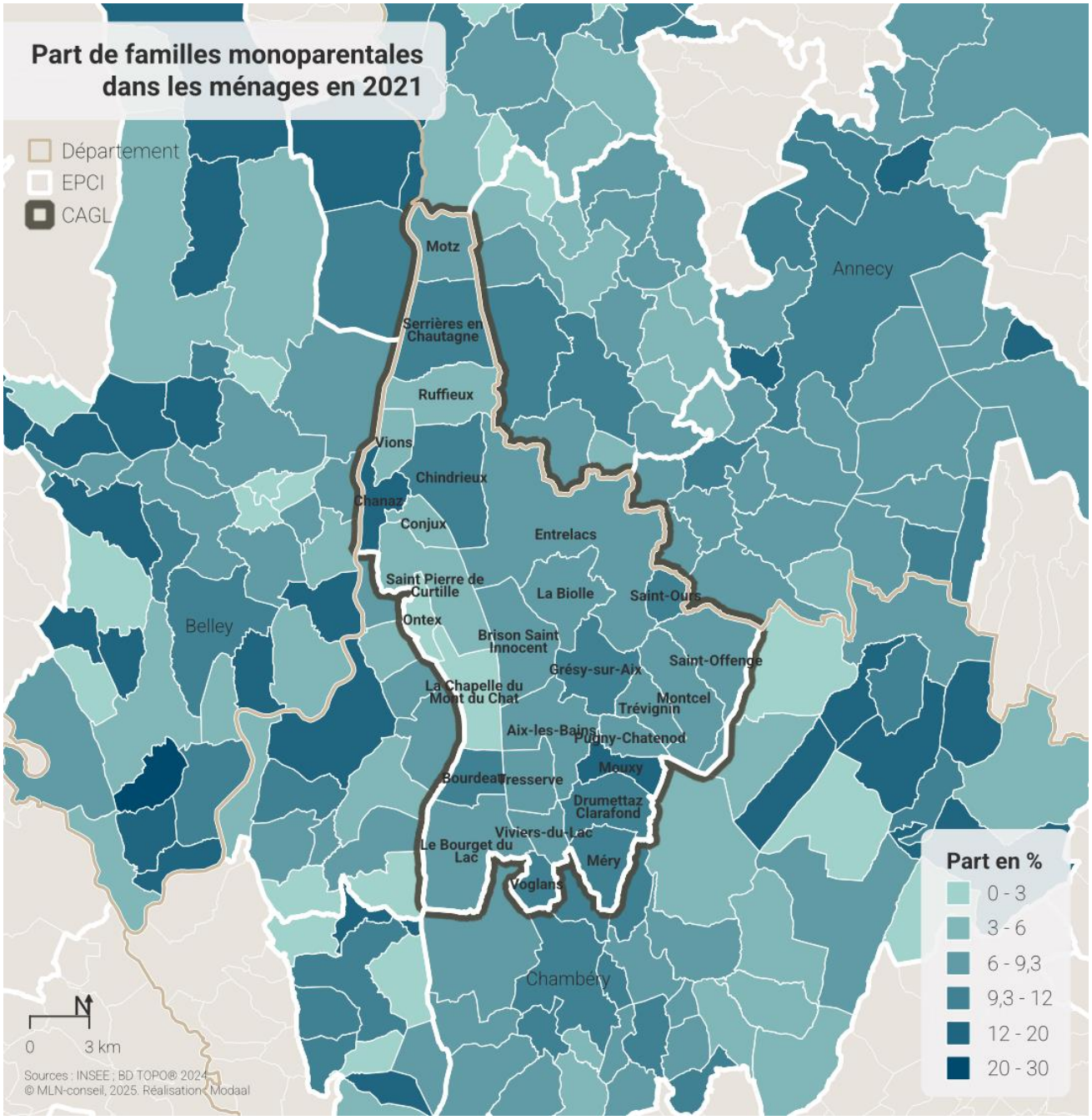


Figure 33 : Carte de la part des familles monoparentales dans chaque commune (INSEE 2021)

➢ Age des ménages

✓ *L'indice de jeunesse et son évolution*

L'indice de jeunesse (IJ) est le rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans rapporté au nombre de personnes de plus de 60 ans. Un indice de jeunesse supérieur à 1 concerne un territoire avec un profil plutôt jeune.

Pour Grand Lac, **l'indice de jeunesse est de 0.77, soit révélateur d'une population vieillissante.** Soit un des territoires du périmètre avec l'IJ parmi les plus faibles (Fig 33).

En revanche, l'IJ connait une diminution moins forte que pour la moyenne du périmètre ; Contrairement par exemple à la CC Bugey Sud qui a l'IJ le plus faible du périmètre et le pourcentage de baisse le plus fort.

Figure 34 : Indice de jeunesse et évolution annuelle de l'IJ des territoires du périmètre de référence (INSEE 2015-2021)

Au sein de Grand Lac, le secteur rural, avec un IJ faible (0.87), connait pourtant une très forte diminution avec un taux annuel de -3.12% (Fig 34), indicateurs d'un secteur en fort vieillissement. Tout comme le périphérique relais qui connait une évolution forte (-2.28%) mais avec un IJ encore supérieur à 1. Toutefois, cela signifie que ces territoires, les moins urbains, sont confrontés à de fortes mutations et à un vieillissement prononcé.

Mais c'est la centralité qui connait **l'IJ le plus faible avec 0.67** mais avec une certaine stabilité…

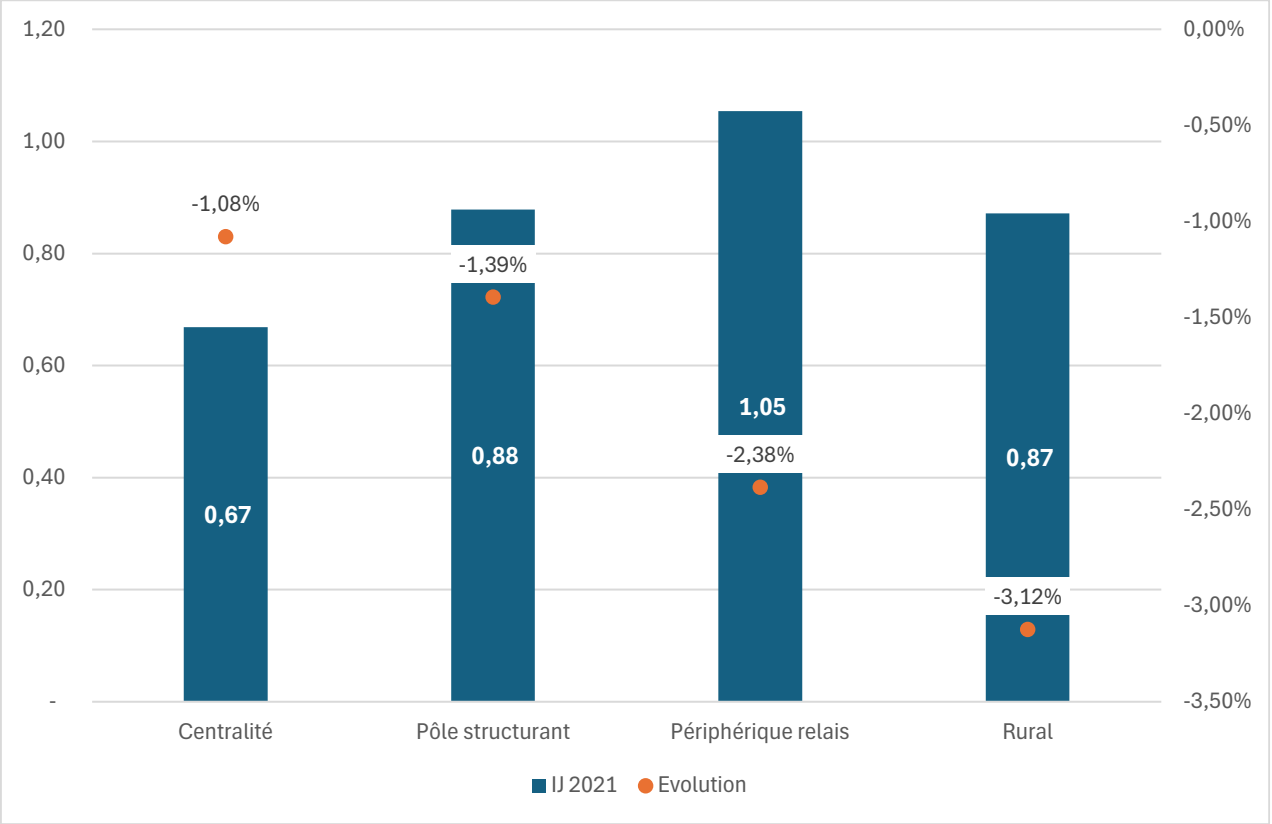


Figure 35 : Indice de jeunesse et évolution annuelle de l'IJ des secteurs de Grand Lac (INSEE 2015-2021)

Ce profil de territoire âgé est assez ancré, mais il semble se renforcer par l'arrivée de populations de CSP supérieures, d'un certain âge et avec des moyens qui viennent ainsi **alimenter le « réservoir de seniors ».** De même des ménages retraités arriveraient sur le territoire pour se rapprocher de leurs enfants qui travaillent sur le secteur. Grand Lac est attractif pour ce type de population et cela entraine aussi des mutations sociologiques importantes dans certaines communes.

> *« Les nouveaux arrivants sont des ménages aisés, relativement âgés, sans enfants scolarisés dans la commune. Ils s'intègrent peu à la vie de village »*
>
> Un élu

Il est à noter que, en ce qui concerne les « moins de 20 ans », cette classe d'âge a connu une croissance de +0.7% par an entre 2015 et 2021 (contre + 2% pour les « plus de 60 ans).

Au regard des autres territoires **Grand Lac a un taux de croissance des « moins de 20 ans » faible mais supérieur à la moyenne du périmètre**, en particulier grâce aux communes du Pôle structurant (+1.09% par an). Sans doute grâce à l'accueil de familles ; Pour mémoire c'est le secteur où la taille moyenne des ménages diminue le moins vite et qui a pourtant une TMM relativement haute (Fig 29).

	Taux de croissance annuelle "moins de 20 ans"	Taux de croissance annuelle "plus de 60 ans"
Ensemble du périmètre	***0,45%***	***2,01%***
CA du Grand Annecy	*0,40%*	*1,77%*
CA du Grand Chambéry	*0,56%*	*2,23%*
CC Bugey Sud	*-0,85%*	*2,32%*
CC de Yenne	*0,56%*	*1,95%*
CC du Lac d'Aiguebelette (CC	*2,04%*	*1,89%*
CC Rumilly Terre de Savoie	*0,70%*	*2,07%*
CC Usses et Rhône	*0,60%*	*2,31%*
CA Grand Lac	**0,66%**	**1,99%**
Centralité	**0,50%**	**1,59%**
Pôle structurant	**1,09%**	**2,52%**
Périphérique relais	**0,14%**	**2,58%**

Figure 36 : Taux de croissance annuelle des "- de 20 ans" et des "+ de 60 ans" sur le périmètre de référence (INSEE 2015-2021)

« Les jeunes du coin ne peuvent plus se loger »

Un élu

Parmi les communes de Grand Lac, Tresserve a l'Indice de Jeunesse le plus faible (0.45) et ce dernier est en forte diminution (-2.24% par an), Brison-Saint-Innocent ou Mouxy par exemple connaissent des indicateurs et tendances similaires.

Aix-les-Bains a un IJ très faible (0.58) mais ce dernier connait une baisse modérée.

	Indice de Jeunesse 2021	Evolution annuelle de l'IJ (2015-2021)	Taux de croissance annuelle "moins de 20 ans"	Taux de croissance annuelle "plus de 60 ans"
Aix-les-Bains	0,58	-0,53%	0,67%	1,20%
Entrelacs	1,10	-3,52%	-0,49%	3,14%
La Biolle	1,41	-0,16%	3,97%	4,14%
Bourdeau	0,75	-2,54%	-0,27%	2,34%
Le Bourget-du-Lac	1,16	-1,92%	1,36%	3,35%
Brison-Saint-Innocent	0,51	-1,77%	0,48%	2,29%
Chanaz	0,71	-2,53%	0,65%	3,26%
La Chapelle-du-Mont-du-(	1,20	-5,61%	-1,63%	4,21%
Chindrieux	0,72	1,19%	1,81%	0,62%
Conjux	0,51	3,78%	4,16%	0,36%
Drumettaz-Clarafond	1,09	-1,19%	2,07%	3,30%
Grésy-sur-Aix	1,08	-5,13%	-1,27%	4,07%
Méry	1,45	4,49%	7,26%	2,65%
Montcel	1,08	-4,00%	0,78%	4,98%
Motz	0,67	-0,98%	0,74%	1,74%
Mouxy	0,79	-3,13%	-0,26%	2,96%
Ontex	0,64	-9,91%	-5,12%	5,32%
Pugny-Chatenod	0,62	-1,24%	0,90%	2,17%
Ruffieux	0,87	-3,51%	-1,56%	2,02%
Saint-Offenge	1,29	-1,67%	1,54%	3,27%
Saint-Ours	1,50	-0,99%	2,46%	3,49%
Saint-Pierre-de-Curtille	1,34	-5,35%	-2,25%	3,27%
Serrières-en-Chautagne	1,21	-2,09%	-1,84%	0,25%
Tresserve	0,45	-2,24%	-1,31%	0,95%
Trévignin	1,03	-2,40%	0,30%	2,76%
Vions	0,94	-1,60%	-0,48%	1,14%
Viviers-du-Lac	0,88	-1,74%	0,03%	1,80%
Voglans	1,05	-4,12%	0,71%	5,03%

Figure 37 : Indice de jeunesse et évolution par commune (INSEE 2015-2021)

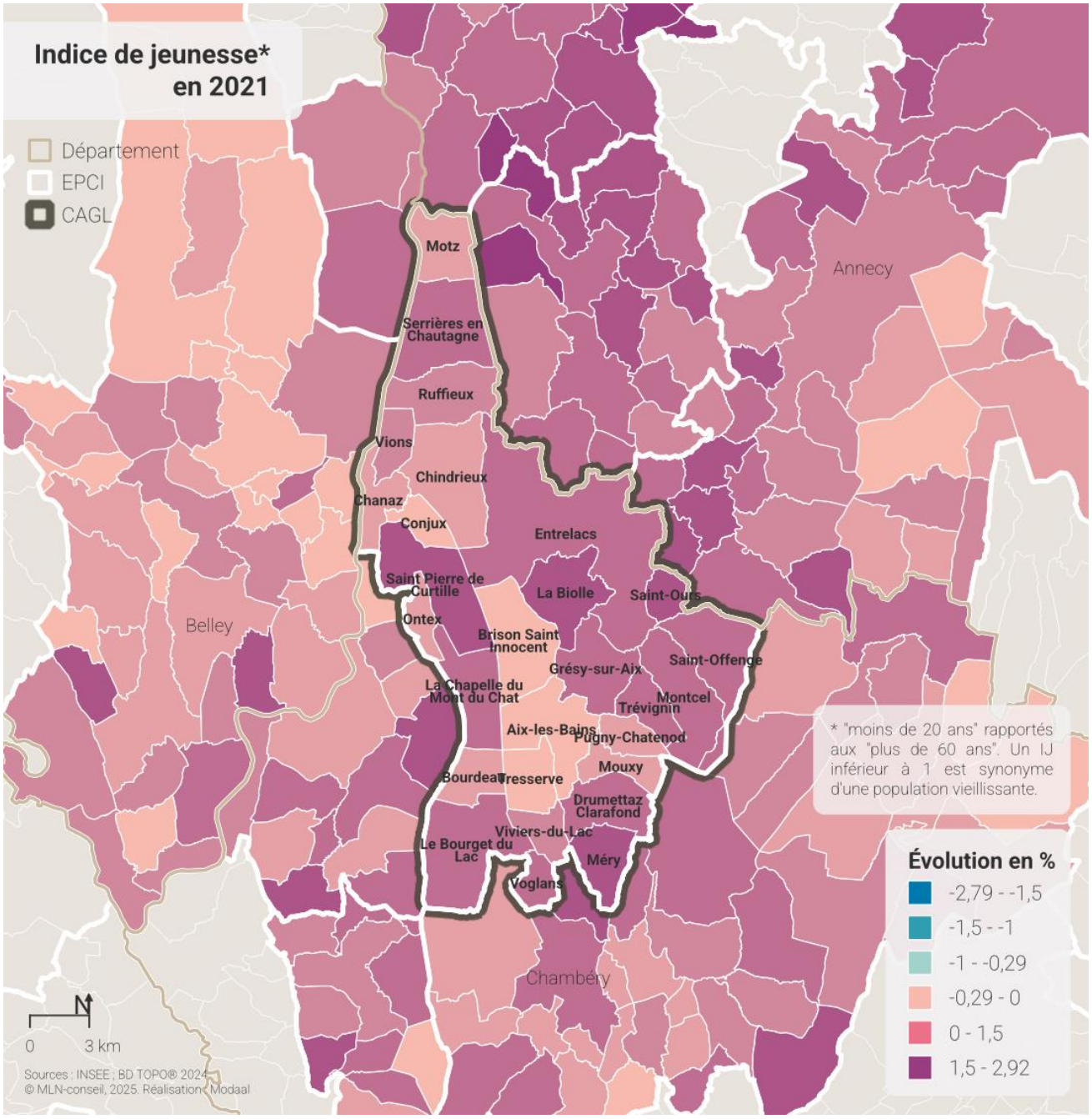


Figure 38 : Carte de l'indice de jeunesse des communes du périmètre (INSEE 2021)

✓ Les « plus de 75 ans »

A partir de 75 ans une logique de dépendance peut s'avérer pour les ménages âgés, sans non plus avoir une logique systématique bien entendu. Les situations de vieillissement et de dépendances sont très variées. Toutefois, la fréquence de dépendance est, logiquement, plus forte à partir d'un certain âge.

Au niveau du périmètre de référence, **Grand Lac se distingue nettement par la proportion la plus importante de « plus de 75 ans ».** En revanche le taux d'évolution annuelle constaté entre 2015 et 2021 est relativement modéré (Fig 38).

Les territoires entre le Grand Annecy et Grand Lac sont les territoires avec la part la plus faible de cette tranche d'âge, ainsi que la plus faible évolution, en cohérence aussi avec les niveaux d'Indice de Jeunesse.

Sur la période 2015-2021 le profil de Grand Lac semble correspondre à un territoire avec une nette présence de plus de 75 ans mais une évolution mesurée.

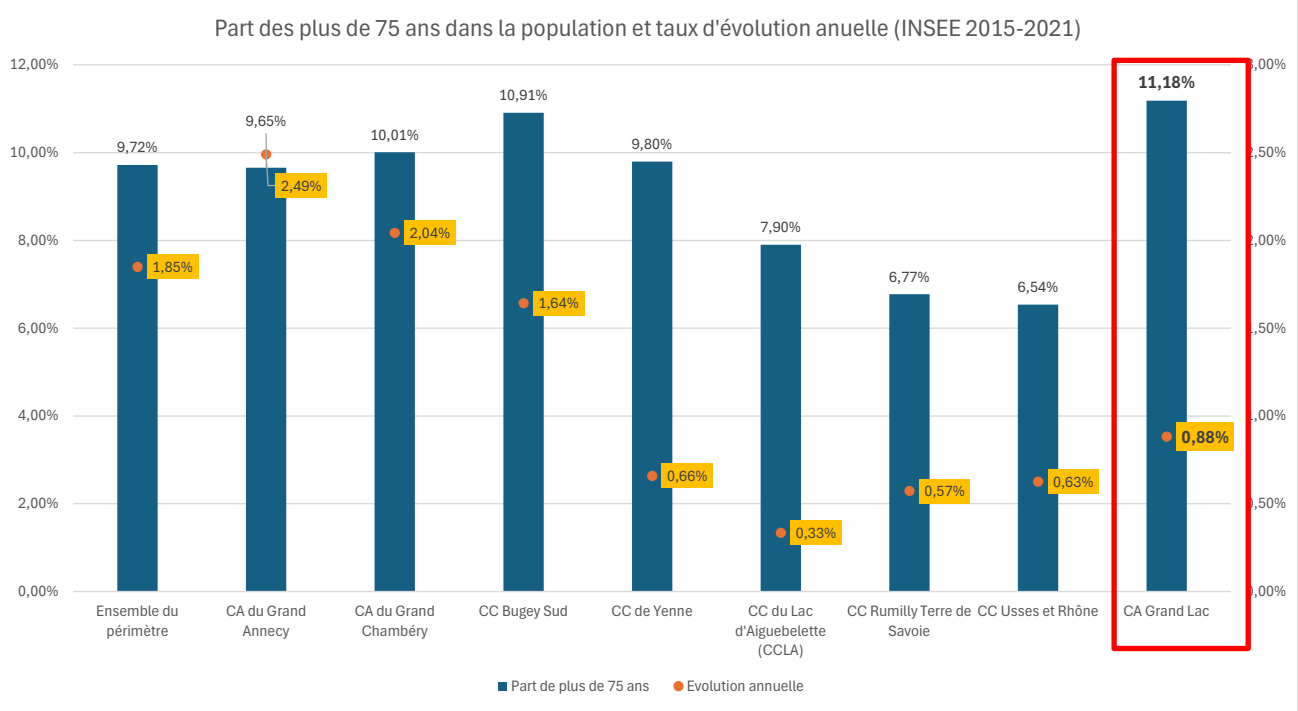


Figure 39 : Part des plus de 75 ans et évolution annuelle, comparaisons au niveau du périmètre de référence (INSEE 2015-2021)

Au niveau des secteurs de Grand Lac la centralité présente la proportion de « plus de 75 ans » la plus élevée, mais elle est en diminution sur la période observée (Fig 39). Cependant la hausse est très marquée sur les communes du pôle structurant et les communes du pôle rural.

Ces chiffres pourraient éventuellement être significatifs d'un « climax » et d'un retournement de situation**. Pour autant l'analyse des évolutions de la classe d'âge « réserve » des plus de 75 ans, soit les 60-74 ans (Fig 40) montre que le territoire de Grand Lac dispose d'un « stock » important et en forte croissance**. Ainsi, les communes du pôle relais, relativement épargnées entre 2015-2021 vont certainement connaitre un net vieillissement. Et la centralité va sans doute repartir avec une évolution à la hausse.

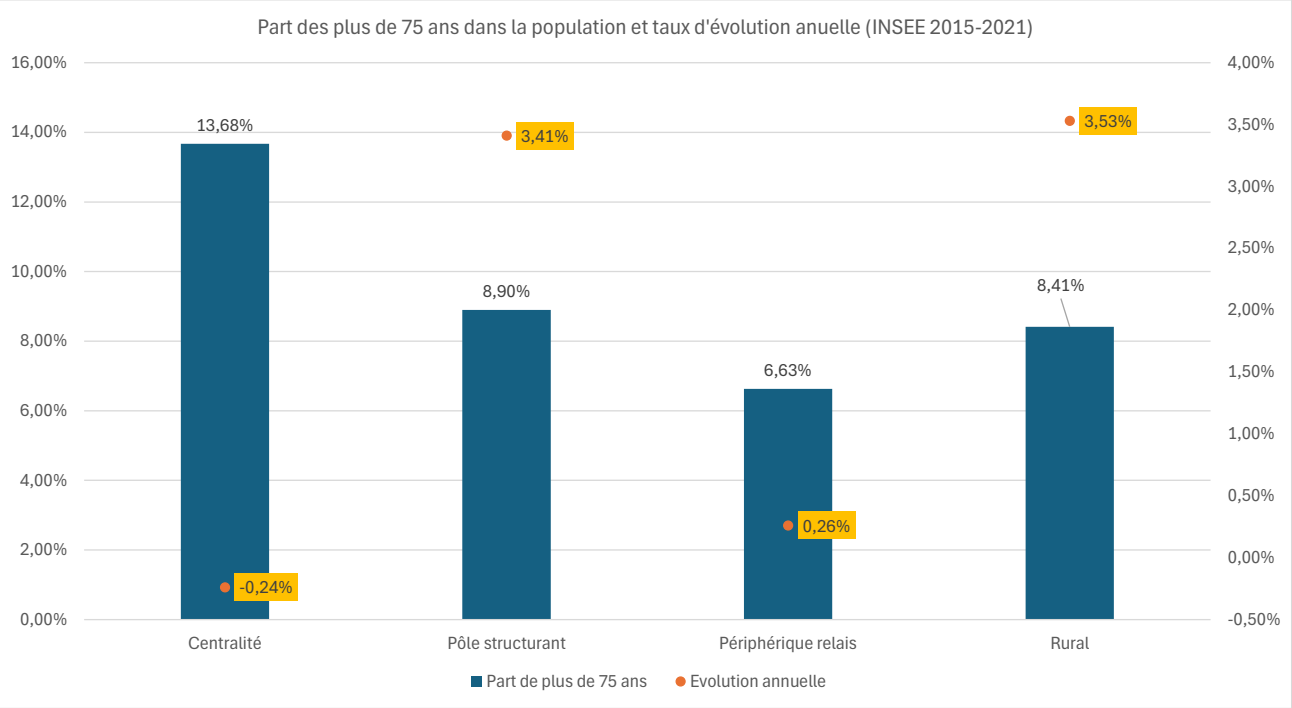


Figure 40 : Part des plus de 75 ans et évolution annuelle des secteurs de Grand Lac (INSEE 2015-2021)

	%Pop 60-74 ans	Evo/an Pop 60-74 ans
Ensemble du périmètre	***16,56%***	***2,10%***
CA du Grand Annecy	*15,41%*	*1,34%*
CA du Grand Chambéry	*16,46%*	*2,34%*
CC Bugey Sud	*20,27%*	*2,69%*
CC de Yenne	*17,60%*	*2,72%*
CC du Lac d'Aiguebelette	*17,86%*	*2,63%*
CC Rumilly Terre de Savoie	*14,47%*	*2,82%*
CC Usses et Rhône	*14,50%*	*3,14%*
CA Grand Lac	**19,64%**	**2,67%**
Centralité	**20,62%**	**2,95%**
Pôle structurant	**18,43%**	**2,11%**
Périphérique relais	**17,22%**	**3,58%**
Rural	**18,27%**	**1,80%**

« Nous accueillons de plus en plus de retraités de la France entière qui se rapprochent de leurs enfants qui travaillent ici et qui sont en plus attirés par la qualité de vie»

Un élu

Figure 41 : Part des 60-74 ans et évolution annuelle sur le périmètre de référence et dans les secteurs de Grand Lac

Au niveau des communes (Fig 41, 42 et 43), Aix-les-Bains, Tresserve, Brison-Saint-Innocent, Conjux, … ont les parts de populations âgées les plus importantes. En termes dévolution Voglans connait des chiffres assez importants, mais le « stock » est relativement faible.

Libellé géographique	%Pop 60-74 ans	%pop plus de 75 ans	Evo/an Pop 60-74 ans	Evo/an pop plus de 75 ans
Aix-les-Bains	19,23%	14,00%	2,65%	-0,58%
Entrelacs	15,52%	7,41%	3,21%	3,01%
La Biolle	15,72%	5,23%	3,77%	5,30%
Bourdeau	17,60%	8,72%	4,93%	-1,81%
Le Bourget-du-Lac	15,26%	6,81%	3,50%	3,03%
Brison-Saint-Innocent	24,11%	13,56%	2,35%	2,18%
Chanaz	23,88%	9,20%	4,88%	-0,25%
La Chapelle-du-Mont-du-C	17,81%	3,32%	4,33%	3,60%
Chindrieux	21,00%	11,34%	0,41%	1,02%
Conjux	23,33%	16,67%	-3,69%	9,06%
Drumettaz-Clarafond	16,28%	7,02%	3,13%	3,70%
Grésy-sur-Aix	16,82%	6,05%	4,90%	1,98%
Méry	13,58%	4,35%	3,09%	1,35%
Montcel	17,37%	5,82%	5,24%	4,24%
Motz	21,40%	9,47%	3,37%	-1,39%
Mouxy	21,07%	9,40%	1,33%	7,43%
Ontex	21,43%	4,76%	5,51%	4,50%
Pugny-Chatenod	24,87%	9,29%	2,03%	2,55%
Ruffieux	20,20%	6,21%	3,80%	-2,60%
Saint-Offenge	16,47%	5,26%	5,54%	-2,18%
Saint-Ours	12,62%	5,42%	3,94%	2,51%
Saint-Pierre-de-Curtille	12,83%	7,38%	1,91%	5,98%
Serrières-en-Chautagne	15,01%	7,80%	0,53%	-0,26%
Tresserve	24,76%	17,07%	-0,20%	2,81%
Trévignin	17,38%	5,63%	3,06%	1,89%
Vions	17,77%	7,94%	-0,34%	5,12%
Viviers-du-Lac	18,06%	7,96%	1,33%	2,93%
Voglans	16,18%	7,54%	3,68%	8,43%

Figure 42 : Part et évolution des plus de 60 ans dans les communes de Grand Lac (INSEE 2015-2021)

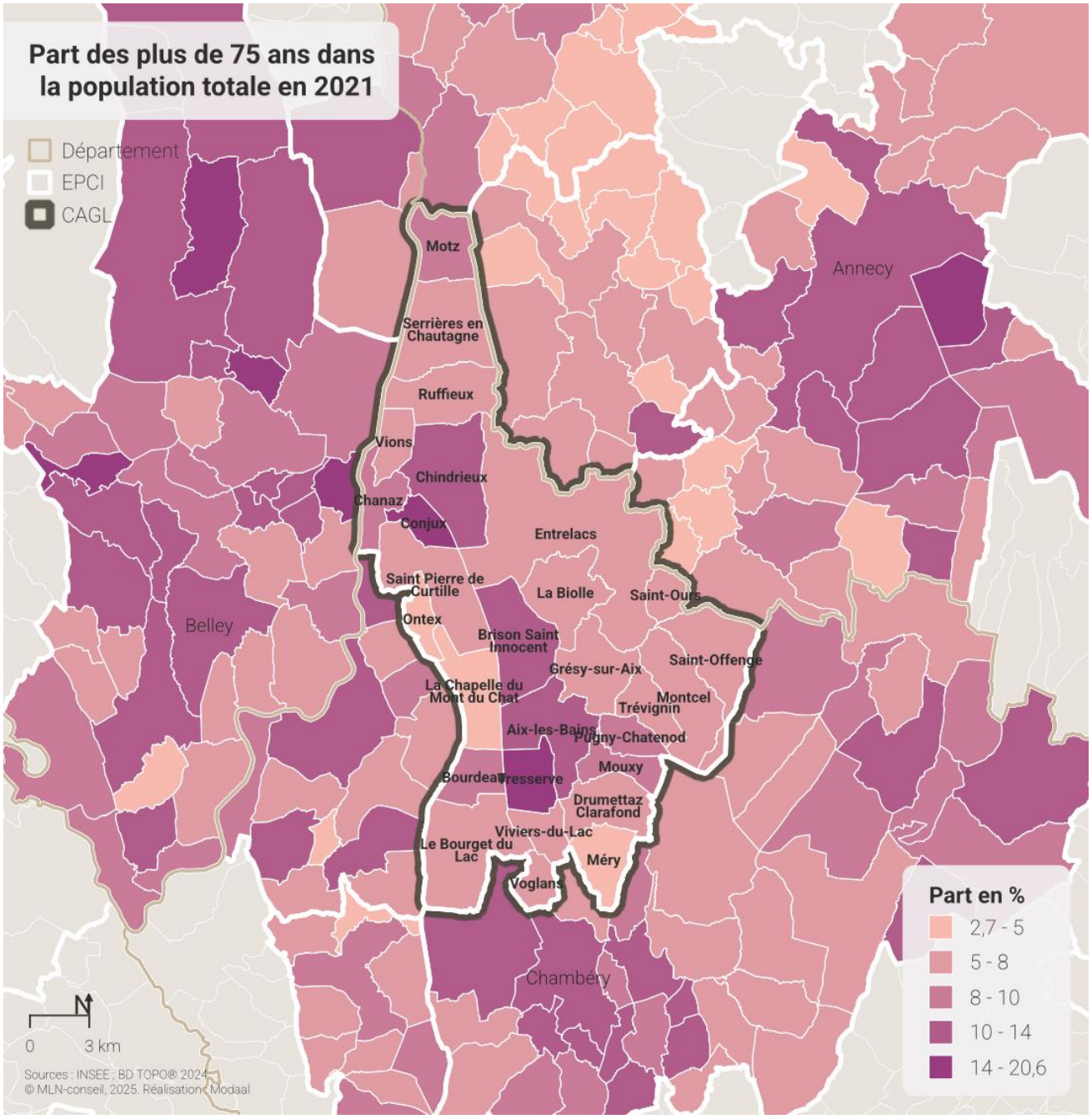


Figure 43 : Carte de la part des plus de 75 ans dans les communes du périmètre de référence (INSEE 2021)

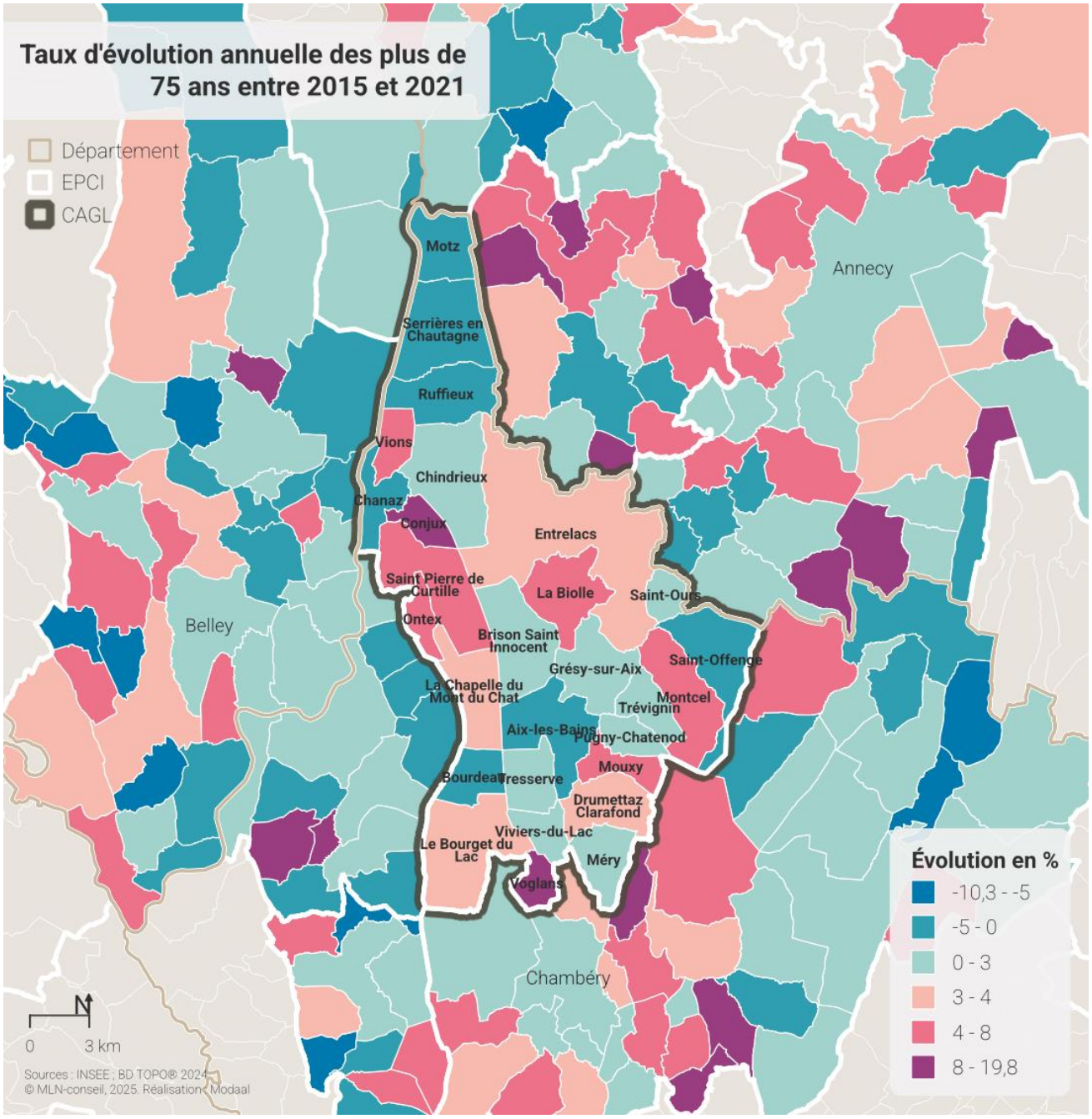


Figure 44 : Carte de l'évolution annuelle de la population des plus de 75 ans dans les communes du périmètre de référence (INSEE 2015-2021)

➢ Les revenus des ménages

✓ *Les revenus médians*

Au niveau du périmètre de référence, Grand Lac se situe en 4ème position. Il est à noter qu'au regard du département, le revenu médian par UC de Grand Lac est supérieur (24 270 € pour le département en 2021 – FiLoSoFi) pour un département au-dessus de la médiane nationale (23 080 €) et régionale (23 800 €) ; **Grand Lac apparait donc comme un territoire avec des revenus relativement élevés au sein d'un département lui-même avec une population relativement aisée**.

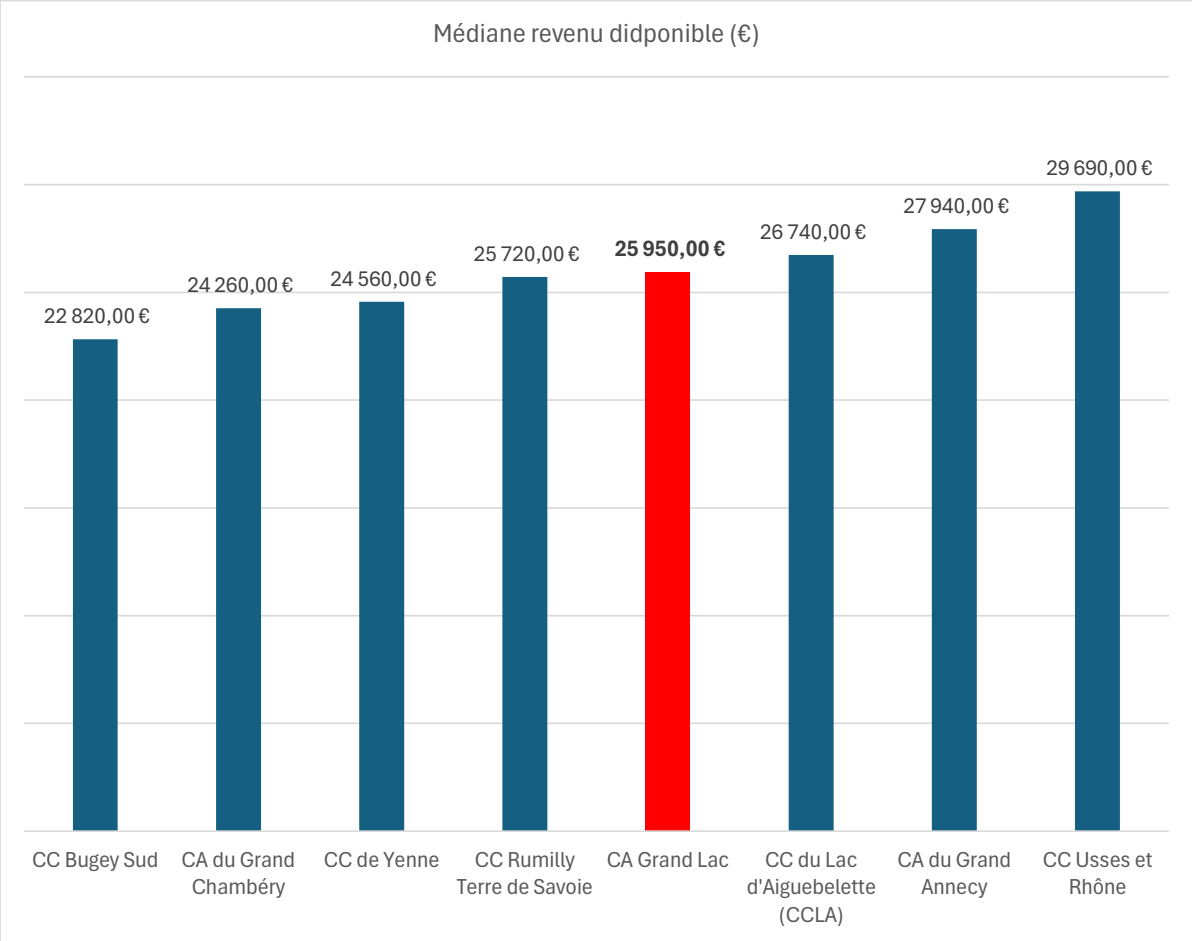


Figure 45 : revenu médian disponible par unité de consommation sur le périmètre de référence (FiLoSoFi 2021)

✓ *Des disparités selon les situations*

La prise en compte de revenu médian de certaines catégories de ménages habitant de Grand Lac, et mis en comparaison avec le revenu médian montre par exemple que **les locataires du parc social du 9ème décile correspondent au revenu médian de l'ensemble de la population**.

De même les familles monoparentales, avec un premier décile très faible (mais un 9ème décile relativement élevé) et les locataires du parc privé sont relativement moins aisés que la médiane de l'ensemble (Fig 45).

A contrario, les propriétaires présentent un profil plus aisé, notamment avec un 9ème décile élevé.

Positionnement médiane des revenus de foyers au regard de la médiane de l'ensemble des foyers fiscaux de Grand Lac (FiLoSoFi 2021 – revenu disponible par UC)

	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Décile 5	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9
Ensemble	14190	18220	21030	23510	**25950**	28690	31970	36730	46040
Moins de 30 ans	12200	15610	18350	20400	**22550**	24640	27330	30480	35310
Plus de 75 ans	14940	18270	20610	22790	**25220**	27630	30710	34880	42610
Propriétaire	17480	21150	23740	26090	**28610**	31370	34870	39870	50390
Locataire social	10680	12810	14180	15700	**17310**	18760	20370	22520	25440
Locataire privé	12630	15900	18520	20870	**23070**	25280	27900	31550	38570
Famille monoparentale	11130	13770	16110	18110	**20110**	22280	24920	28770	35120

Médiane revenu de l'ensemble des foyers fiscaux de Grand lac

14

Figure 46 : Positionnement des déciles de revenus de certains types de ménage au regard des déciles de l'ensemble de la population de Grand Lac (FiLoSoFi 2021)

✓ *Des niveaux de revenus hétérogènes selon les communes*

La carte des médianes des revenus par UC sur les communes du périmètre (Fig 46 et 47) montre clairement sur Grand Lac **une frange de communes aux revenus relativement élevé sur la partie Sud Est de l'agglomération** (les balcons du Revard) et autour du lac. Aix-les-Bains ayant une médiane de revenu plus faible du fait de sa taille, de son rôle de ville-centre et de la présence de logements sociaux.

Les communes de Chautagne ont des niveaux de revenus plus faibles.

Avec un **rapport interdéciles5 de 3.2,** Grand Lac se situe au niveau du Grand Chambéry, mais en deçà du Grand Annecy (3.9).

Sur Grand Lac, cela signifie que 10% des plus riches ont un niveau de vie 3.2 fois supérieur à celui des 10% les plus pauvres.

A noter que sur la commune de Tresserve, l'écart interdécile est de 5.2, ce qui est largement supérieur à l'ensemble des communes.

[5] Le rapport interdécile met en relation le 1er et le 9e déciles de la distribution des niveaux de vie mensuels et se calcule comme : D9 / D1. Cela permet de mesurer le différentiel de niveau de vie entre les 10% les plus riches et les 10% les plus pauvres.

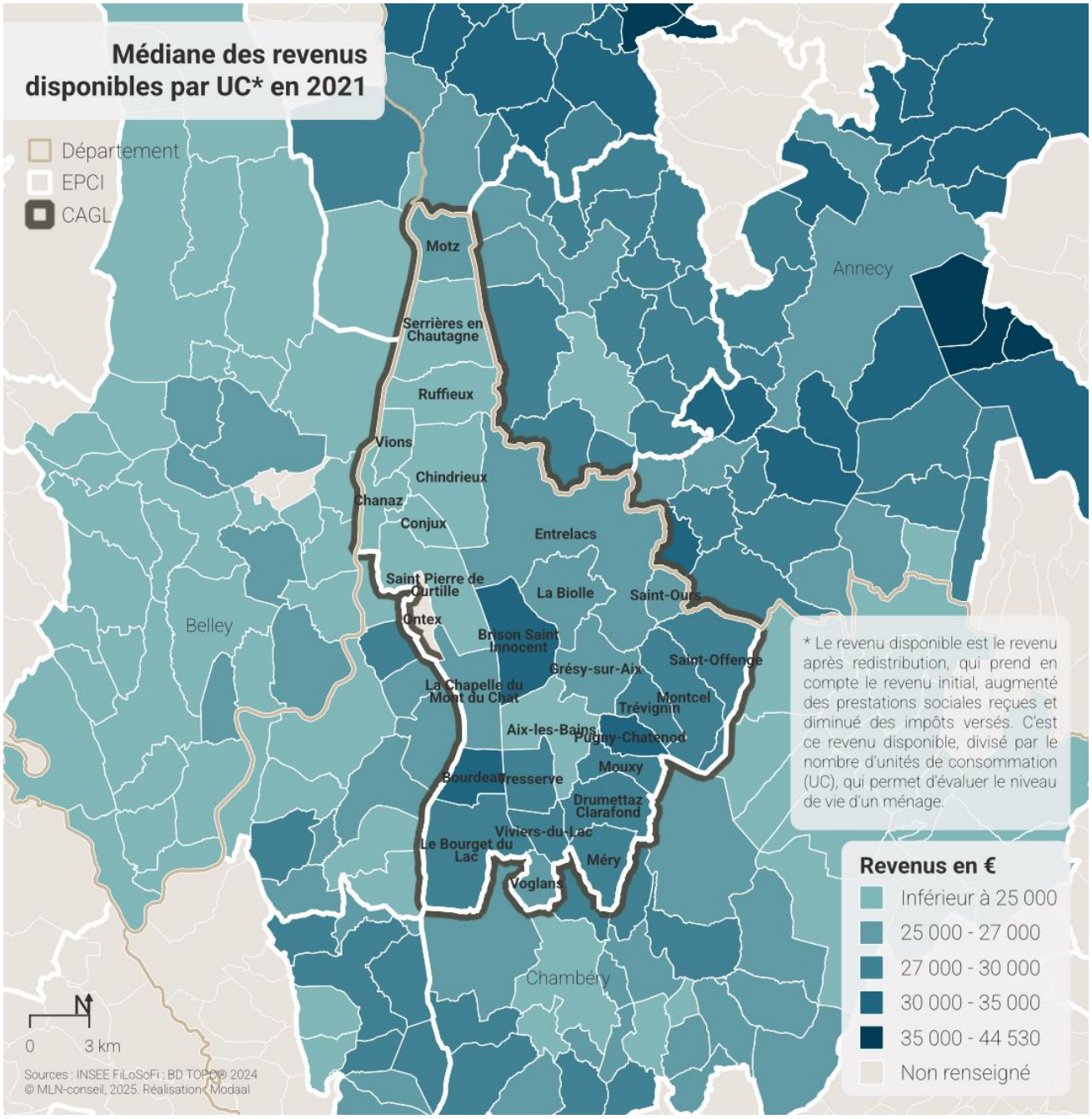


Figure 47 : Carte de la médiane des revenus disponibles par UC sur les communes du périmètre de référence (FiLoSoFi 2021)

commune	Revenu médian par UC 2021	Classement de la commune revenu médian	Ecart intredécile (9eme décile:1er décile)
Aix-les-Bains	24 110,00 €	23	3,40
Entrelacs	26 780,00 €	15	2,60
La Biolle	26 020,00 €	19	2,50
Bourdeau	31 110,00 €	2	
Le Bourget-du-Lac	27 580,00 €	9	3,10
Brison-Saint-Innocent	30 530,00 €	3	3,40
Chanaz	24 040,00 €	24	
La Chapelle-du-Mont-du-Chat	26 900,00 €	14	
Chindrieux	24 810,00 €	22	
Conjux	24 840,00 €	21	
Drumettaz-Clarafond	28 010,00 €	7	2,80
Grésy-sur-Aix	26 410,00 €	17	3,00
Méry	28 450,00 €	6	2,70
Montcel	27 110,00 €	12	
Motz	26 480,00 €	16	
Mouxy	28 930,00 €	5	2,70
Ontex		#N/A	
Pugny-Chatenod	32 040,00 €	1	
Ruffieux	24 860,00 €	20	
Saint-Offenge	27 230,00 €	11	
Saint-Ours	26 920,00 €	13	
Saint-Pierre-de-Curtille	23 490,00 €	26	
Serrières-en-Chautagne	23 960,00 €	25	
Tresserve	29 640,00 €	4	5,20
Trévignin	27 690,00 €	8	
Vions	22 470,00 €	27	
Viviers-du-Lac	27 320,00 €	10	3,10
Voglans	26 030,00 €	18	

Figure 48 : Revenu médian par UC par commune et écart interdécile (FiLoSoFi 2021)

✓ *Les niveaux de pauvreté*

Le taux de pauvreté au seuil de 60%[6] sur Grand Lac signifie que **9.3% de la population de l'agglomération vit sous le seuil de pauvreté**. Grand Lac a un taux de pauvreté inférieur à celui du Grand Chambéry et de la CC Bugey Sud parmi les EPCI du périmètre de référence (Fig 48). La médiane de revenu de cette population est 11 140,00 €.

En termes d'intensité de pauvreté[7], Grand Lac est très proche du niveau départemental, et seulement

[6] Le seuil de pauvreté est fixé par convention à 60 % du niveau de vie médian de la population

[7] L'intensité de la pauvreté permet d'apprécier à quel point le niveau de vie de la population pauvre est éloigné du seuil de pauvreté. Comme Eurostat, l'Insee mesure cet indicateur comme l'écart relatif entre le niveau de vie médian de la population pauvre et le seuil de pauvreté. Plus cet indicateur est élevé et plus la pauvreté est dite intense, au sens où le niveau de vie des plus **pauvres** est très inférieur au seuil de pauvreté.

le Grand Annecy et la Cc Usses et Rhône ont une intensité plus importante.

Il y a donc une population en situation de précarité à considérer sur le territoire, sans doute avec de réels décrochages de pauvreté au sein d'une population relativement aisée.

	Tx pauvreté seuil 60%	Médiane sur la sous-pop pauvre seuil 60% (€)	Intensité pauvreté seuil 60%
France métropolitaine	*14,9*	*10 970,00 €*	*0,208*
Savoie	*11,2*	*11 100,00 €*	*0,199*
CA du Grand Annecy	8,3	11 030,00 €	0,204
CA du Grand Chambéry	12,5	11 190,00 €	0,192
CC Bugey Sud	11,9	11 250,00 €	0,188
CC de Yenne	8,5	11 210,00 €	0,191
CC du Lac d'Aiguebelette	6,6	11 640,00 €	0,159
CC Rumilly Terre de Savoie	7,1	11 400,00 €	0,176
CC Usses et Rhône	6,4	10 300,00 €	0,256
CA Grand Lac	**9,3**	**11 140,00 €**	**0,196**

Figure 49 : Données sur les seuils et intensités de pauvreté sur les territoires de référence (FiLoSoFi 2021)

➢ Les enjeux

Un certain nombre d'enjeux sont soulignés par l'Etat dans son porter à connaissance (Fig 49) et se retrouvent dans les analyses menées dans le présent document de diagnostic.

Ainsi, les enjeux de vieillissement de la population, de fort développement, notamment dû au solde migratoire ou la faiblesse de la taille moyenne des ménages ressortent aussi de la comparaison avec les territoires limitrophes (le PAC de l'Etat faisant des comparaisons avec le département et la région).

Toutefois, sur le niveau de revenu de Grand Lac, en tenant compte notamment du Grand Annecy, la situation est plus mesurée. Même si le niveau est élevé, il n'est pas encore au niveau de certains territoires hauts savoyards.

D'ailleurs, en matière socio-démographique, toute la question est d'analyser pour Grand Lac le niveau d'intégration du modèle des territoires sous pression frontalière. Le profil de Grand Lac est en pleine mutation et se rapproche de celui du Grand Annecy. Le Grand Chambéry restant encore dans un profil différent.

Synthèse et enjeux relatifs à la démographie du territoire :

➔ le territoire de Grand Lac subit une importante augmentation démographique, supérieures aux dynamiques départementale et régionale,

➔ c'est essentiellement le fait de l'arrivée de nouveaux ménages du territoire qui est à l'origine de cet important décrochage démographique,

➔ un territoire accueillant globalement des petits ménages avec une taille limitée à 2,08 personnes/ménage,

➔ une intercommunalité dont la population présente des signes de vieillissement,

➔ des ménages aux revenus supérieurs au niveau départemental et régional.

Figure 50 : Enjeux relatifs à la démographie du territoire, extrait du PAC de l'Etat

III. Le parc de logements[8] : stock et flux

➢ Chiffres clefs Grand Lac

Parc de logements (INSEE 2021)

46 216 logements

37 281 résidences principales (80,7%)

5 519 résidences secondaires (11,9%)

3 426 logements vacants (7,4%)

1 128 logements vacants de plus de 2 ans (source LOVAC)

Les résidences principales (INSEE 2021)

23 219 occupées par un propriétaire (62,3%)

9 636 occupées par un locataire privé (25,8%)

3 701 HLM louées vide (9,9%)

725 occupées à titre gratuit (1,9%)

Le développement

776 logements en plus par an (INSEE 2015-2021)

Logements autorisés en moyenne par an (Sit@del 2014-2024)

Logements commencés par an (Sit@del

Entre 2015 et 2021 : + xx logements et + yyy habitants : un logement en plus = 1.02 habitants en plus (efficacité démographique du logement)

Entre 2015 et 2021 : xx logements ont servi à répondre aux besoins sans accueillir de population en plus (point mort)

Objectif PLH 2019-2025 : 5 673 logements, soit 945 par an

[8] Pour mémoire les logements = les résidences principales (une résidence principale = un ménage) + les résidences secondaires + les logements vacants

➢ Le développement

✓ *90% de l'offre de logements « déjà là »*

L'offre nouvelle, constituée de la construction mais aussi des changements de statuts, représente en 6 ans environ **10% de l'offre.** En effet, en analysant l'évolution du parc entre 2015 et 2021 (INSEE) il s'avère que celui-ci a connu une augmentation nette de 4 659 logements pour atteindre, en 2021, 46 216 unités.

41 567 logements en 2021 étaient donc « déjà là » en 2015 (Fig 50).

Or, selon FILOCOM plus de 3 500 ménages de Grand Lac ont une durée d'occupation de moins d'un an dans leur logement en 2022, et selon l'INSEE en 2021, 8 155 ménages ont emménagé depuis moins de 2 ans.

Donc, en ne tenant compte que des résidences principales on peut estimer qu'il y a entre 3 500 et 4 000 mouvements de ménages par an sur Grand Lac, quand l'offre se développe de 615 résidences principales en plus par an. Il y a donc environ 2 900/3 400 mouvements qui se feraient par année dans l'existant sans création de nouvelles résidences principales (un ménage est remplacé par un autre). Il y a donc **84% des ménages « en mouvement » qui trouvent à se loger sans que cela génère de besoins de nouvelles résidences principales**.

De plus une **nouvelle résidence principale n'est pas forcément un logement neuf de plus,** il peut s'agir d'un logement vacant réoccupé, d'une résidences secondaire habitée à l'année, d'un local d'activité transformé en logement, etc…

Le PLH doit donc bien considérer le stock comme une base de développement, cela étant renforcé par l'application du Zéro Artificialisation Nette qui demande de se développer sur des terres déjà artificialisées, donc, notamment à partir du parc existant (mais pas seulement !).

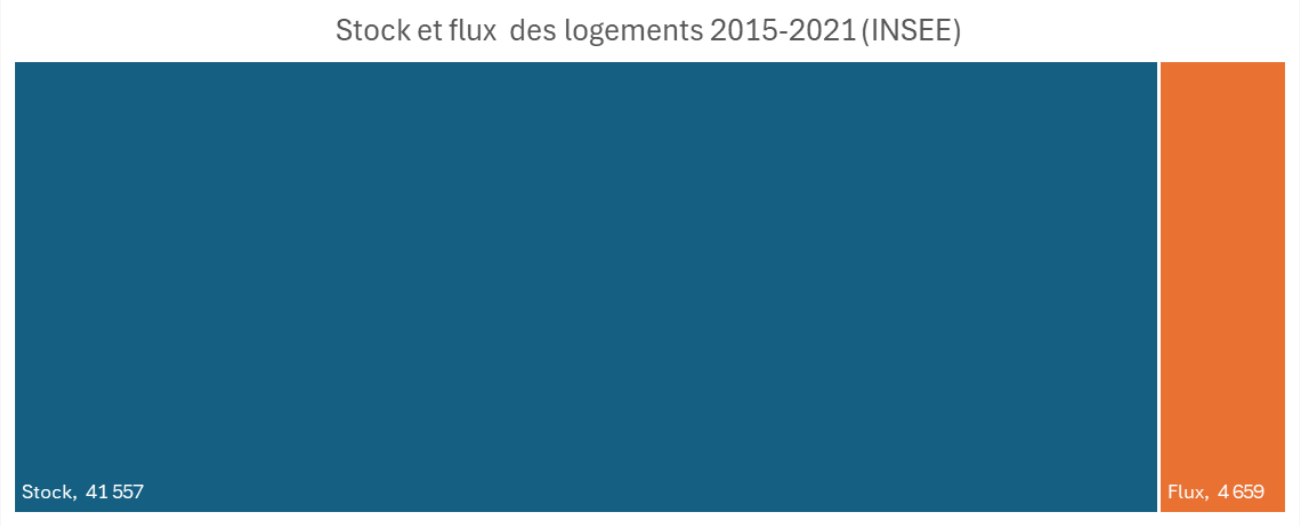


Figure 51 : Stock et flux de logements entre 2015 et 2021 (INSEE 2015-2021)

✓ *Le scénario du PLH 2019-2025*

Dans le précédent PLH un objectif de production de logements a été défini : 5 673 logements à produire en 6 ans. La sectorisation, reprise dans ce diagnostic, a été définie à cette occasion.

Cet objectif recouvre la construction neuve ou la sortie de vacance. Il a été construit à partir de la consolidation des objectifs des 3 PLUI en cours (CALB, Chautagne et CC Canton d'Albens).

Le PLH 2019-2025 n'affiche pas d'ambitions démographiques consolidées en lien avec les PLUI.

✓ La production neuve : en deçà des objectifs du PLH

La production neuve est à analyser à partir des bases de données Sit@del qui recense les logements « autorisés » (permis de construire) et « commencés » (déclaration ouverture des travaux). Ces considérations sont importantes dans la mesure où, dans le contexte actuel, les « temps de production » des logements s'allongent.

> *« Les projets immobiliers sont de plus en plus chaotiques. Entre les recours des riverains, les défaillances des entreprises ou le contexte, les temps de chantiers s'allongent »*
>
> Un élu

La base de données Sit@del est aussi à considérer avec prudence sur les années les plus récentes en matière de qualité de recueil de la donnée. Les informations sur les PC ou démarrage de travaux ne sont pas enregistrées forcément au fil de l'eau, et toutes les informations ne remontent pas. Néanmoins, sans être exactes « à la virgule près », ces informations permettent de caractériser la dynamique de l'offre neuve.

Ainsi, à **partir de 2020 une diminution de la production est à prendre en compte, notamment au regard de la période 2017-2019** particulièrement haute en termes de logements autorisés.

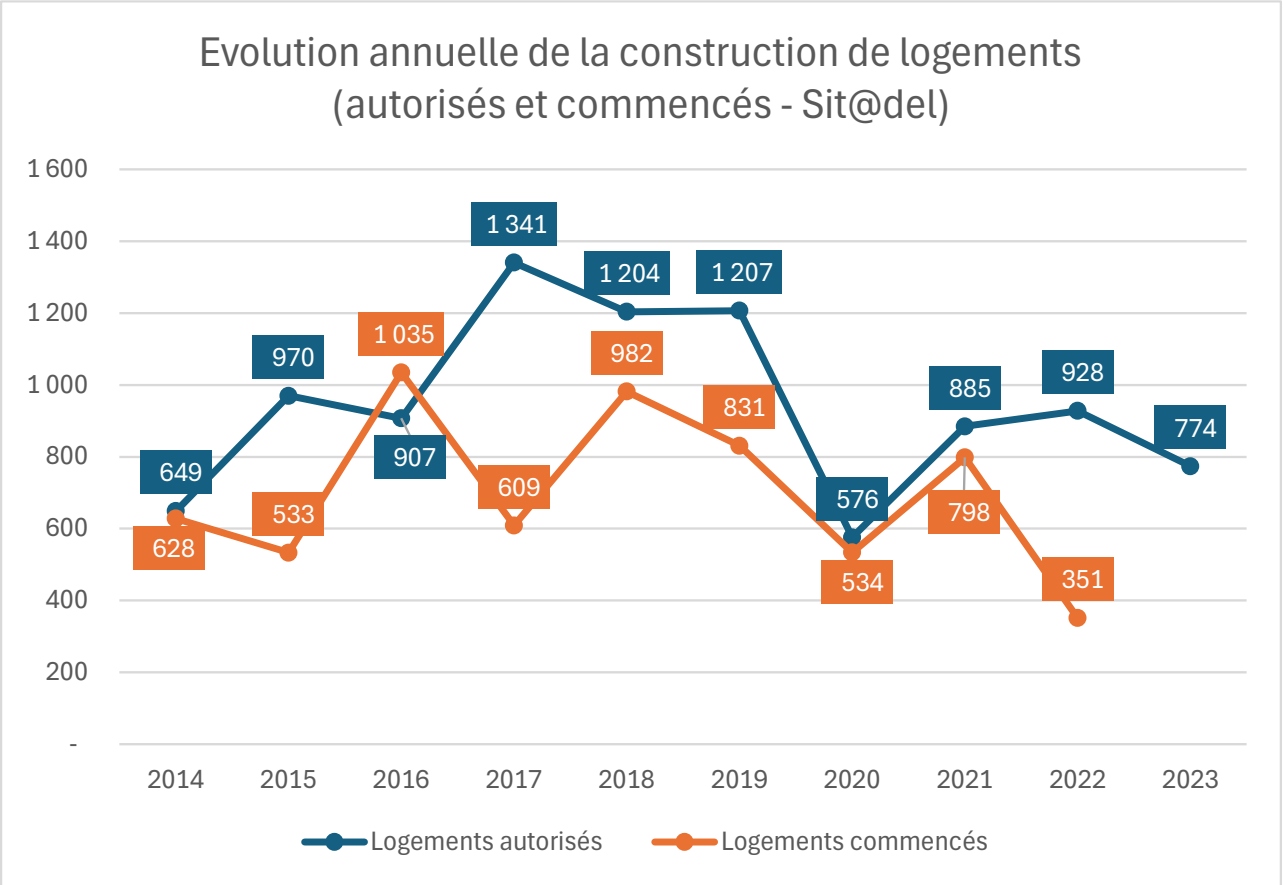


Figure 52 : Construction neuve annuelle 2014-2023 en logements autorisés et commencés (Sit@del)

En termes de prise en compte des objectifs de production de logements du PLH 2019-2025, les données à disposition démontrent que globalement, en ramenant à l'année les objectifs, le rythme est **inférieur aux objectifs du PLH** en particulier sur les communes du Pôle périphérique relais et les communes de la centralité (Fig 52). En revanche le rythme annuel est un peu supérieur aux objectifs pour les communes du pôle structurant.

En ce qui concerne la **territorialisation du développement, les équilibres ne sont pas tenus** entre la centralité (55% du développement vs 60% dans le PLH) et le pôle structurant (37% du développement vs 30% dans le PLH).

	Logements autorisés depuis 2020 (Sit@del)	Objectifs PLH
Centralité	55%	60%
Pôle structurant	37%	30%
Périphérique relais	6%	8%
Rural	*2%*	*1%*
TOTAL	100%	100%

Figure 53 : Répartition du développement en % selon les secteurs du PLH vs les objectifs (Sit@del, INSEE)

✓ *Le dynamisme de développement*

Pour comparer les dynamismes de développement il est proposé de rapporter le nombre de logements commencés à 1 000 habitants pour relativiser les intensités de développement en fonction de l'importance démographique des territoires.

Cette analyse porte sur deux périodes :

- Une période longue de 10 ans avec les PC 2014-2024
- Et une période courte, plus récente, avec les PC accordés entre 2020 et 2024

	Logements autorisés 2020 - 2024(Sit@del)	Moy Annuelle sur 4 ans	Moyenne annuelle logements en plus (2015-2021) INSEE	*Obj PLH 2019-2025*	*Taux d'atteinte*	*Obj annuels PLH 2019-2025*	*Taux d'atteinte du rythme annuel de production du PLH*
Centralité	1 738	435	471	*3 427*	*51%*	*571*	*76%*
Pôle structurant	1 177	294	259	*1 691*	*70%*	*282*	*104%*
Périphérique relais	198	50	40	*472*	*42%*	*79*	*63%*
Rural	50	13	6	*84*	*60%*	*14*	*89%*
TOTAL	**3 163**	**791**	**776**	*5 674*	*56%*	*946*	*84%*

3 163

	Logements autorisés 2020-2024 (Sit@del)	Moy Annuelle sur 4 ans	Moyenne annuelle logements en plus (2015-2021) INSEE	*Obj PLH 2019-2025*	*Taux d'atteinte*	*Obj annuels PLH 2019-2025*	*Taux d'atteinte du rythme annuel de production du PLH*
Aix-les-Bains	1364	341	371	*2786*	*49%*	*464*	*73%*
Entrelacs	262	66	57	*393*	*67%*	*66*	*100%*
La Biolle	63	16	43	*133*	*47%*	*22*	*71%*
Bourdeau	24	6	6	*27*	*89%*	*5*	*133%*
Le Bourget-du-Lac	76	19	86	*365*	*21%*	*61*	*31%*
Brison-Saint-Innocent	133	33	26	*147*	*90%*	*25*	*136%*
Chanaz	13	3	4	*63*	*21%*	*11*	*31%*
La Chapelle-du-Mont-du-Chat	11	3	2	*9*	*122%*	*2*	*183%*
Chindrieux	103	26	11	*138*	*75%*	*23*	*112%*
Conjux	10	3	1	*16*	*63%*	*3*	*94%*
Drumettaz-Clarafond	49	12	40	*211*	*23%*	*35*	*35%*
Grésy-sur-Aix	298	75	15	*277*	*108%*	*46*	*161%*
Méry	18	5	28	*127*	*14%*	*21*	*21%*
Montcel	41	10	8	*51*	*80%*	*9*	*121%*
Motz	8	2	2	*27*	*30%*	*5*	*44%*
Mouxy	144	36	9	*131*	*110%*	*22*	*165%*
Ontex	10	3	1	*9*	*111%*	*2*	*167%*
Pugny-Chatenod	94	24	9	*85*	*111%*	*14*	*166%*
Ruffieux	18	5	- 4	*57*	*32%*	*10*	*47%*
Saint-Offenge	27	7	8	*61*	*44%*	*10*	*66%*
Saint-Ours	21	5	8	*59*	*36%*	*10*	*53%*
Saint-Pierre-de-Curtille	11	3	0	*23*	*48%*	*4*	*72%*
Serrières-en-Chautagne	19	5	3	*84*	*23%*	*14*	*34%*
Tresserve	38	10	9	*63*	*60%*	*11*	*90%*
Trévignin	34	9	6	*47*	*72%*	*8*	*109%*
Vions	1	0	1	*25*	*4%*	*4*	*6%*
Viviers-du-Lac	175	44	19	*158*	*111%*	*26*	*166%*
Voglans	98	25	9	*107*	*92%*	*18*	*137%*

Figure 54: Données de développement en nombre de logements selon les sources vs les objectifs du PLH 2019-2025 (Sit@del, INSEE)

Il s'agit ainsi de mesurer les évolutions des intensités de développement.

Ainsi, **Grand Lac connait, au regard des autres EPCI du périmètre, l'intensité de développement la plus forte sur la période longue** (Fig 54). En revanche, en ne tenant compte que de la période récente, **l'intensité diminue nettement.** Grand Lac est même l'EPCI qui connait la plus forte diminution, avec le Grand Annecy.

« Grand Lac, c'est le territoire qui connait la plus forte diminution de logements neufs à l'échelle du secteur »

Un promoteur

« Il n'y a plus de projets dans les cartons… et avec les élections municipales les mois qui s'annoncent vont être peu dynamiques pour produire des logements sociaux »

Un bailleur social

Des territoires comme la CA du Lac d'Aiguebelette ou la CC Bugey Sud gagnent en intensité, tout en restant dans des dimensions inférieures ou égales à Grand Lac.

Mais sur l'ensemble du périmètre la dynamique est en baisse, dans un contexte peu propice de crise du logement. Et les perspectives sont peu encourageantes pour la plupart des acteurs (voir plus bas).

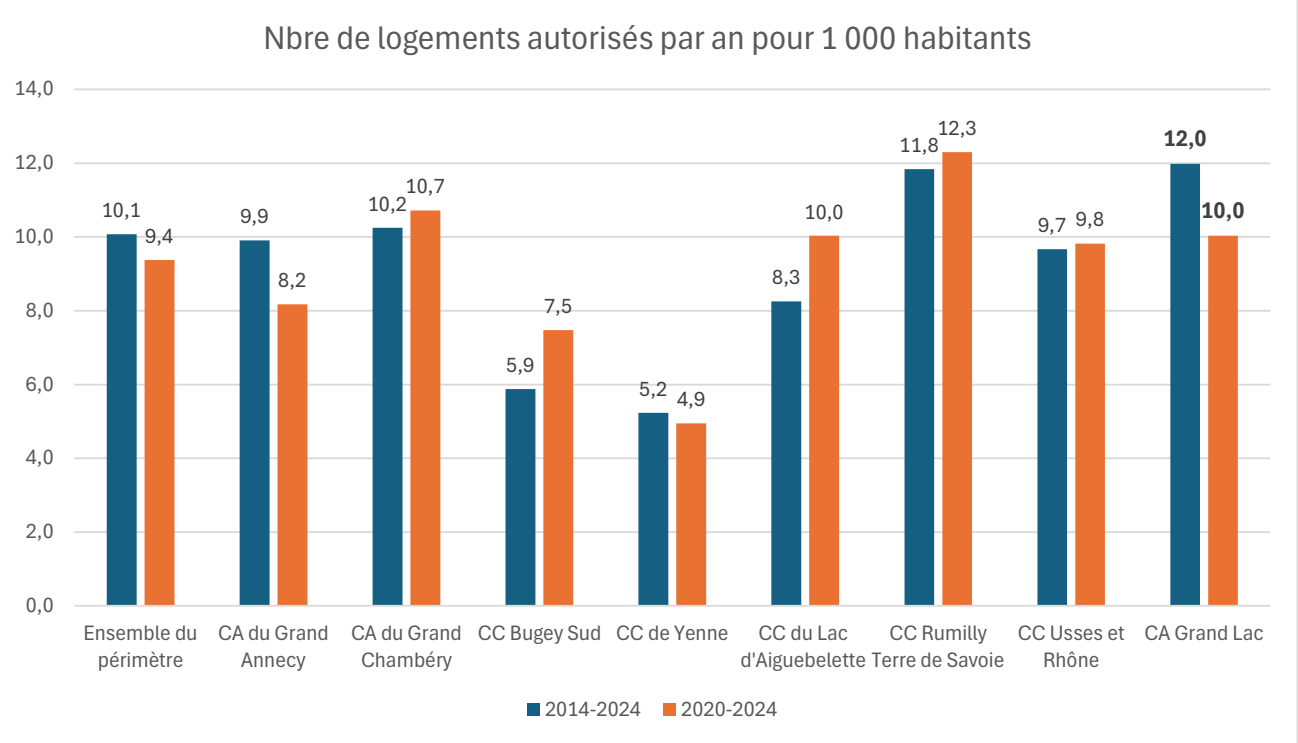


Figure 55 : Nbre de logements autorisés par an rapportés à 1000 habs, comparaison période longue (2014-2024) et courte (2020-2024) sur le périmètre de référence (Sit@del, INSEE)

Au niveau « infra » de Grand Lac, la centralité est le secteur qui connait la plus forte diminution, très nettement, entre les deux périodes d'observation (Fig 55), tout en restant le secteur le plus dynamique relativement.

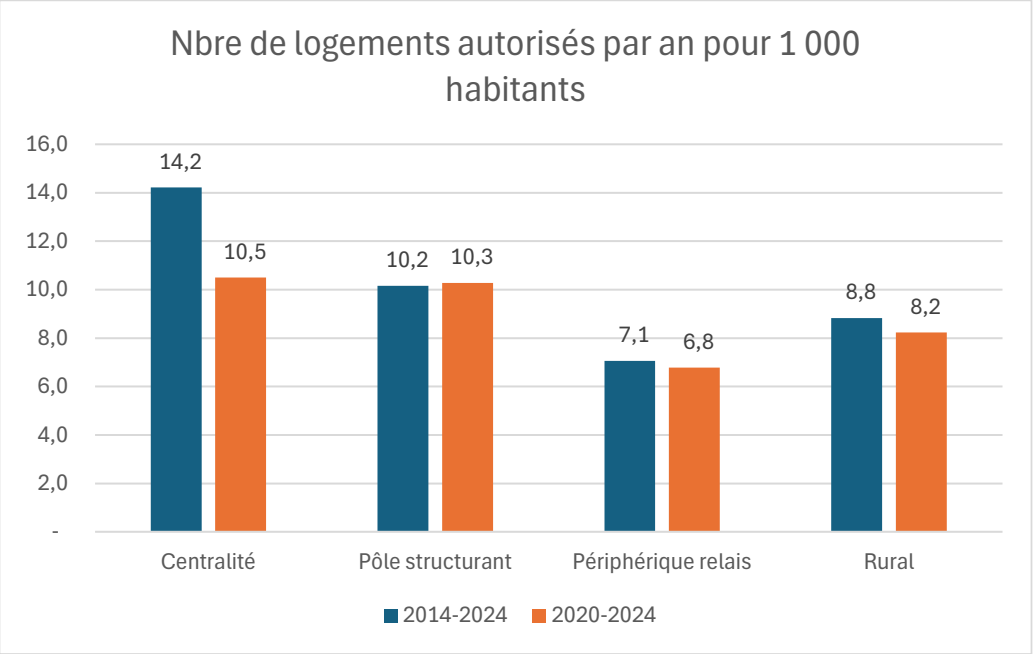


Figure 56 : Nbre de logements autorisés par an rapportés à 1000 habs, comparaison période longue (2014-2024) et courte (2020-2024) par secteur de Grand Lac (Sit@del, INSEE)

A l'échelle communale (Fig 56), Aix-les Bains connait une forte diminution, tout comme Le Bourget-du-Lac qui enregistre la plus forte baisse. Tandis que Brison-St-Innocent, Chindrieux, Grésy, Mouxyet surtout le Vivier-du-Lac, Ontex et Pugny-Chatenod se maintiennent, voire augmentent considérablement leur intensité de développement.

	Période 2014-2024	Période 2020-2024
Aix-les-Bains	14,7	10,7
Entrelacs	9,1	10,3
La Biolle	8,8	5,4
Bourdeau	7,8	10,4
Le Bourget-du-Lac	13,9	3,9
Brison-Saint-Innocent	15,8	14,1
Chanaz	9,5	6,0
La Chapelle-du-Mont-du-Chat	9,8	10,3
Chindrieux	13,1	17,8
Conjux	13,7	11,8
Drumettaz-Clarafond	10,2	4,1
Grésy-sur-Aix	11,1	16,3
Méry	10,4	2,1
Montcel	11,1	9,6
Motz	9,5	4,4
Mouxy	10,2	15,9
Ontex	12,1	25,3
Pugny-Chatenod	17,9	23,0
Ruffieux	4,5	5,6
Saint-Offenge	7,3	5,8
Saint-Ours	9,7	7,2
Saint-Pierre-de-Curtille	4,9	5,6
Serrières-en-Chautagne	2,8	4,1
Tresserve	2,6	3,2
Trévignin	7,9	10,2
Vions	2,2	0,6
Viviers-du-Lac	12,5	19,3
Voglans	10,9	12,4

Figure 57 : Nbre de logements autorisés par an rapportés à 1000 habs, comparaison période longue (2014-2024) et courte (2020-2024) par commune de Grand Lac (Sit@del, INSEE)

✓ *Zoom sur la production neuve de la promotion immobilière, révélateur de l'état du marché neuf ?*

Le 18/02/2025 la **FPI des Alpes, à l'appui des données de CECIM Obs a proposé une analyse du marché immobilier de Grand Lac.**

Le contexte régional (Fig 57) montre qu'en termes de réservations de logements, Grand Lac est le territoire avec Grenoble Alpes Métropole, qui connait les plus fortes baisses, dans un contexte général de diminution.

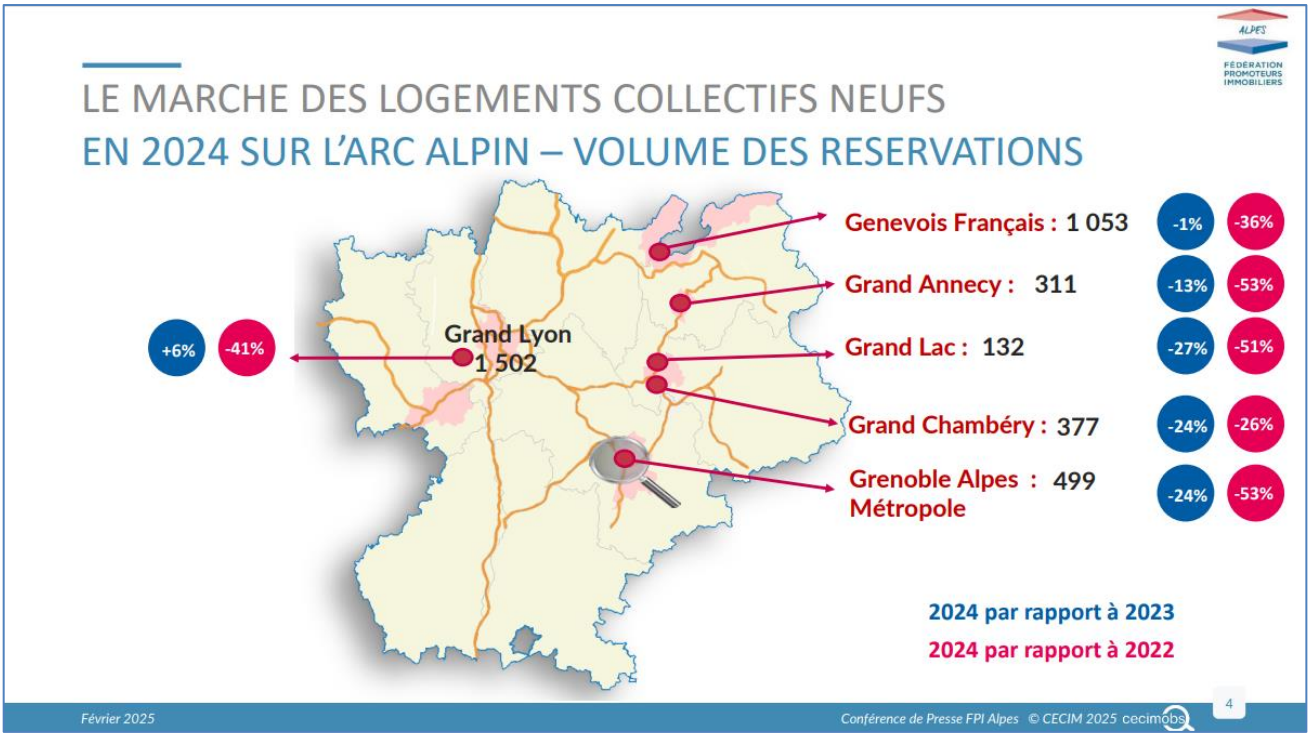


Figure 58 : extrait conférence de presse FPI sur le contexte de l'Arc Alpin (février 2025)

Plus précisément cette baisse des réservations s'accompagne d'une forte chute de la part « investisseurs » sur le marché du neuf collectif (Fig 58).

Cette baisse est nette entre 2023 et 2024 et l'arrêt du dispositif Pinel, qui jouait un rôle important sur le territoire pour répondre à des besoins de ménages « intermédiaires » suscite de l'inquiétude des professionnels.

> *« Sur un territoire avec beaucoup d'investissements locatifs, que va-t-il se passer avec l'arrêt du Pinel ? »*
>
> Opérateurs, ADIL, Agences Immos,…

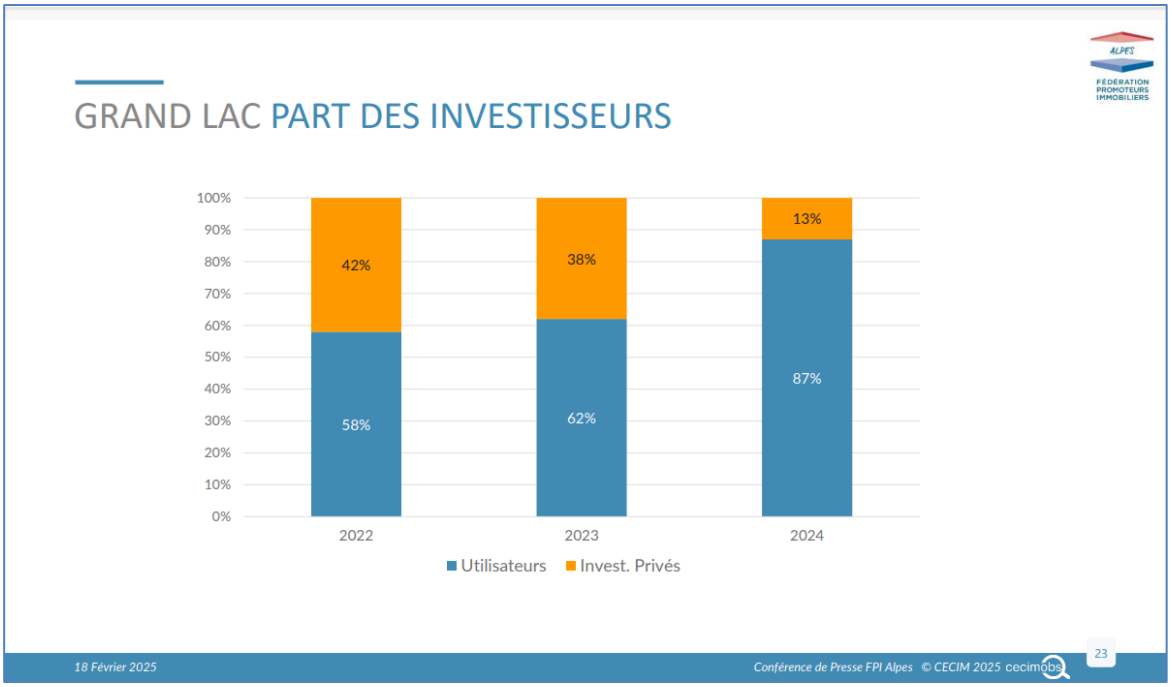


Figure 59: extrait conférence de presse FPI sur la part d'investisseurs dans les réservations (février 2025)

L'évolution des mises en vente est encore plus drastique, avec en deux, une chute de 86% (Fig 59)

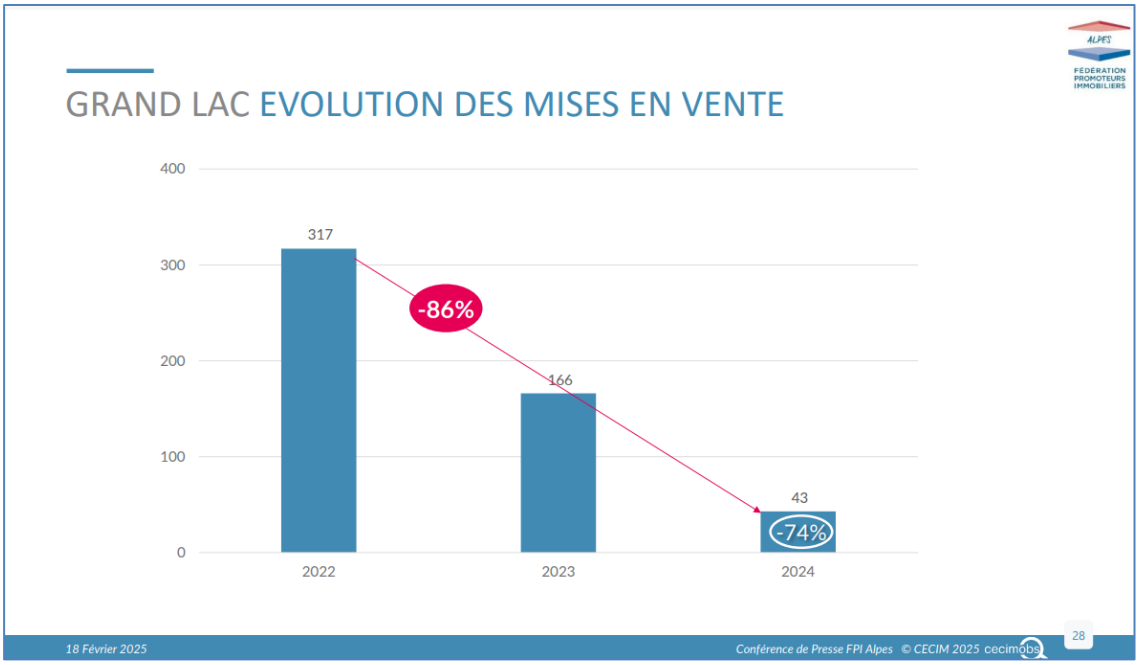


Figure 60 : extrait conférence de presse FPI sur les évolutions des mises en vente (février 2025)

Le **« réservoir » d'offres disponibles à la vente diminue fortement** (Fig 60) avec une durée d'écoulement qui se maintient autour d'une année (c'est-à-dire que le temps de commercialisation est d'une année). L'analyse de l'offre disponible selon l'état d'avancement (Fig 61) montre que la part des logements livrés mais non vendue augmente tout en restant raisonnable au regard d'autres territoires. En revanche les « logements en cours » représentent la moitié de l'offre disponible donnant l'illusion, avec des chantiers visibles que le secteur est dynamique,, pendant que la part des

logements « sur plan », donc les futures livraisons sont en baisse.

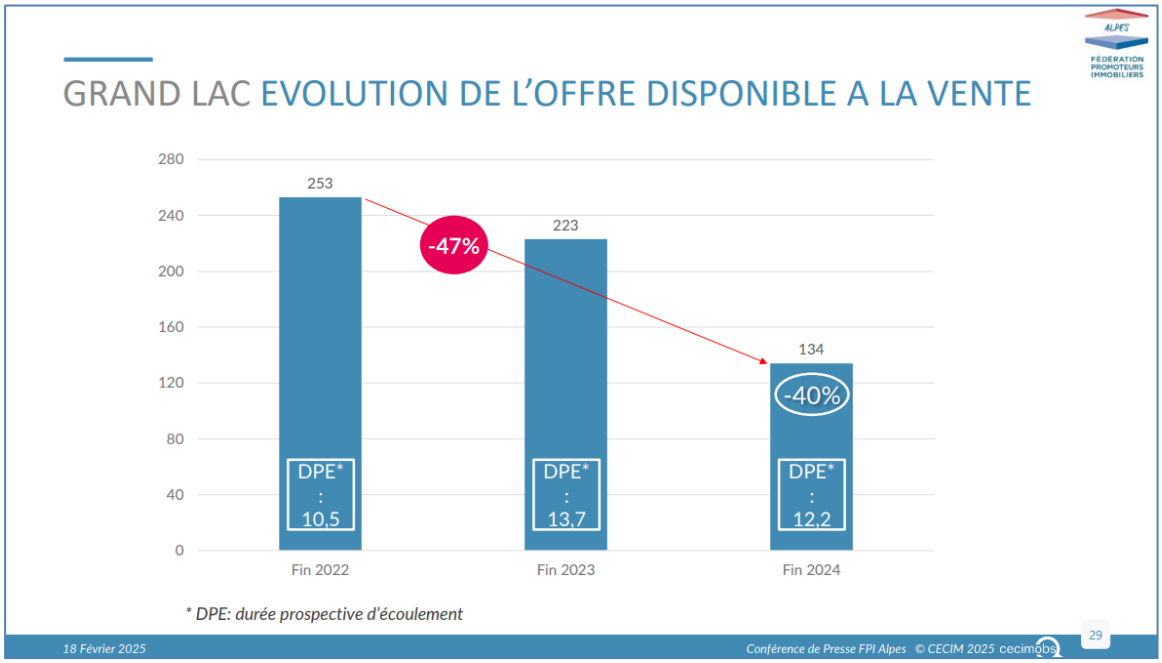


Figure 61 extrait conférence de presse de la FPI sur l'évolution de l'offre disponible à la vente (février 2025)

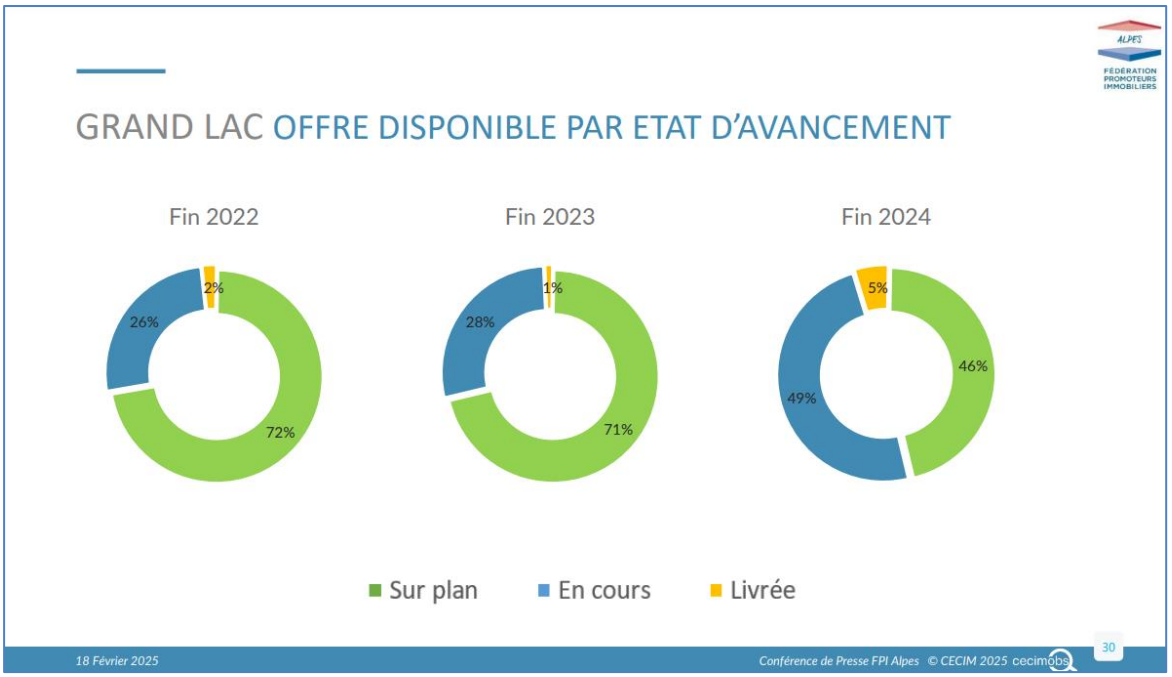


Figure 62 : extrait conférence de presse FPI sur l'offre disponible par état d'avancement (février 2025)

Finalement, en comparaison des territoires de l'Arc Alpin (Fig 62), le territoire de Grand Lac est marqué par un nombre de réservations et une part d'investisseurs très faibles, avec un prix moyen qui reste haut. **Une « dureté » de marché s'annonce avec donc une offre « promoteurs » en forte chute selon la FPI.**

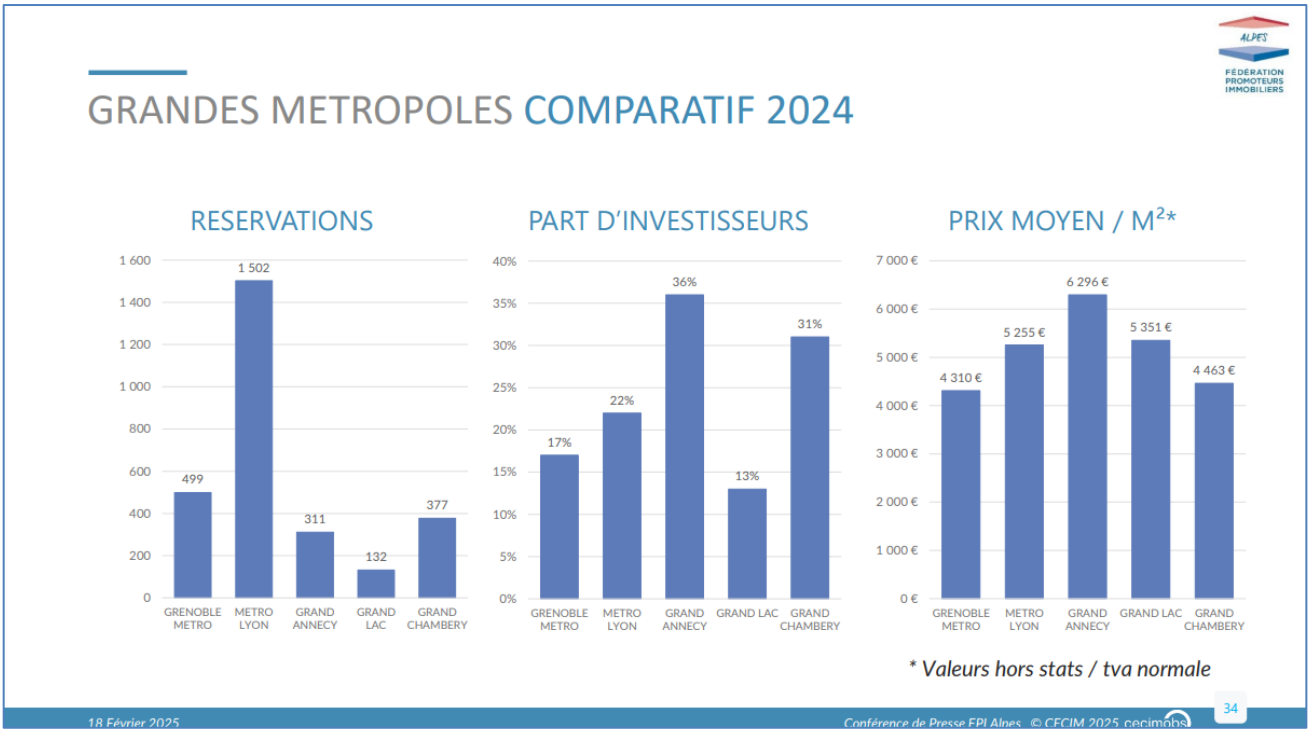


Figure 63: extrait conférence de presse FPI sur une synthèse du comparatif d'indicateurs de marché entre grandes métropole en 2024 (février 2025)

Ces constats, dressés par la FPI, concernent essentiellement les communes de la centralité où se passe la grande part de l'activité de la promotion immobilière en logement collectif.

> *« Il faut maintenir des règles de densité ambitieuse dans les secteurs urbains. Sinon, nous ne pouvons équilibrer les opérations. La densité ne veut pas dire mauvaise qualité. Il faut sortir de cette opposition.»*
>
> Un opérateur

Pour les promoteurs, les changements de règles d'urbanisme et, parfois, le manque de clarté sur la densité ne permettent pas de projeter des opérations équilibrées dans le contexte actuel (prix foncier, couts de construction, recours des riverains, période électorale à venir, etc…). Les bilans sont complexes et doivent parfois évoluer au fil du montage de l'opération. Ce qui rajoute une difficulté pour les opérateurs.

Les promoteurs soulignent aussi que les prix de vente en **VEFA[9] ont un plafond trop bas.** Dans la mesure où les règles de mixité imposent d'avoir une part de logements sociaux dans la plupart des opérations, les équilibres ne peuvent se faire qu'en vendant à pertes les logements en VEFA. Et les taux de mixité sont aussi à apprécier car ils impactent de ce fait directement le bilan d'opération. Un indice de mixité trop élevé peut ainsi, selon les opérateurs, rendre impossible économiquement de produire une opération sans aides conséquentes.

[9] Vente en Etat de Futur Achèvement : la VEFA est un système dans lequel, sur une opération, le promoteur assure le gros œuvre puis revend une partie des logements (selon les règles de mixité des documents d'urbanisme) à un bailleur social. Le prix est encadré par un « plafond VEFA » afin que les prix de location HLM puissent respecter les prix de loyers réglementaires des produits locatifs sociaux.

Sur d'autres secteurs de Grand Lac, **le marché du lotissement semble lui aussi connaitre des difficultés.** Plusieurs élus soulignent des opérations qui sont bloquées par manque d'acheteurs. Le prix des terrains est élevé, et du fait de la hausse du coût de construction, le prix d'une maison neuve fait exploser les budgets des ménages. Des témoignages d'élus sur ces opérations « hors marchés » sont relativement récurrents.

« Un lotissement de maisons individuelles est bloqué depuis 2 ans. Le lotisseur s'est visiblement trompé dans l'analyse du marché. Les budgets finaux sont trop élevés pour un secteur relativement éloignés des services»

Un élu

➢ Le type de développement au regard du stock

✓ *Stock et flux selon les statuts d'occupation*

L'analyse stock/flux selon les statuts d'occupation à partir des fichiers FILOCOM 2022 qui observent le développement sur les 10 dernières années, montre que le parc locatif est plus important dans le flux que dans le stock, en particulier le parc social.

Globalement, chaque année, le flux représente 1.5% des logements.

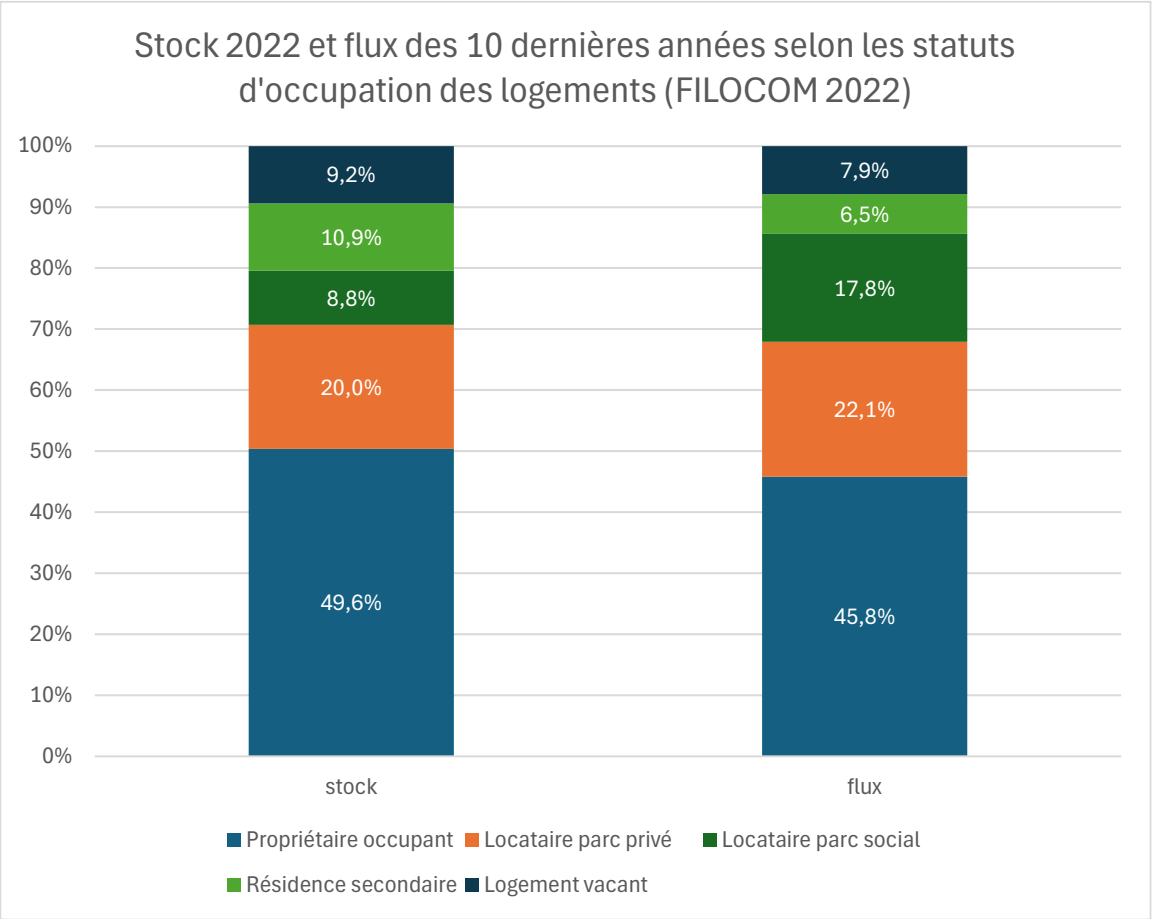


Figure 64 : Stock et flux des statuts d'occupation (FILOCOM 2022)

Une analyse similaire à partir de la source INSEE diffère un peu des données FILOCOM, sans porter toutefois sur les mêmes périodes, mais par exemple l'INSEE décompte en 2021 7% de logements

vacants alors que FILOCOM 2022 en recense pour 9%.

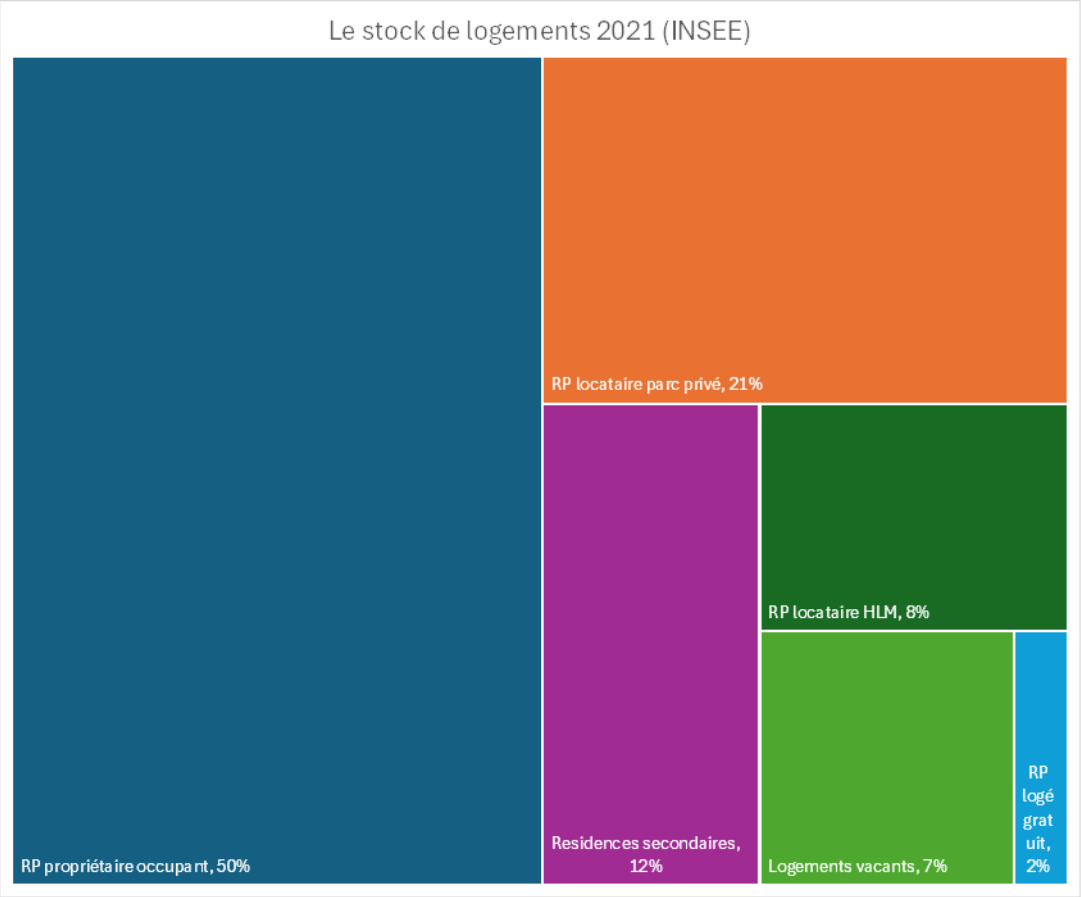


Figure 65 : Le stock selon les statuts d'occupation (INSEE 2021)

Le **flux 2015-2021 selon l'INSEE est quant à lui très proche des répartitions en statuts d'occupation du stock**. En particulier les « logements vides occupés par un locataire HLM » représente un flux moins important pour l'INSEE que pour FILOCOM.

Comme expliqué dans les premiers chapitres méthodologiques de ce diagnostic les deux bases de données peuvent différer.

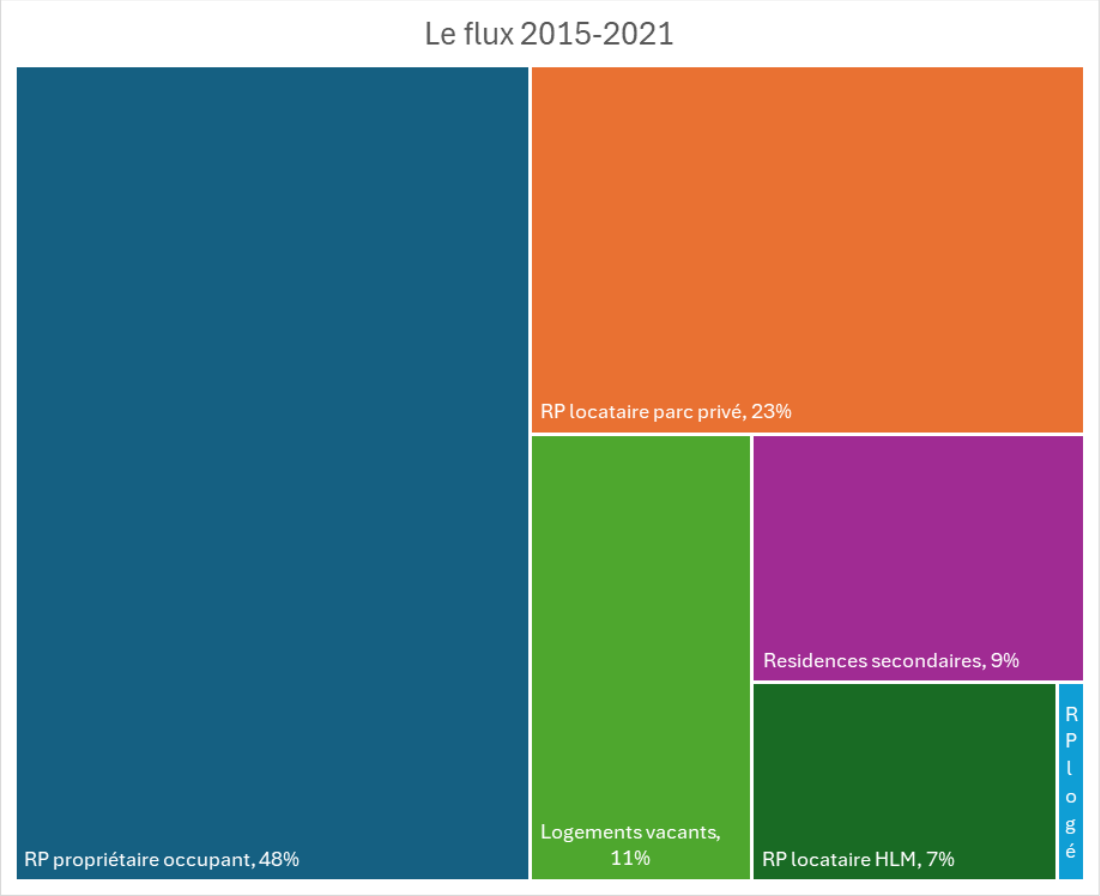


Figure 66 : Le flux 2015-2021 (INSEE)

En particulier dans le Porter à Connaissance de l'Etat qui se base sur les chiffres INSEE, le stock et le flux sont abordés, en mettant en exergue notamment la question de la vacance sur Aix-Les-Bains (Fig 66)

Synthèse et enjeux relatifs au mode d'occupation du parc de logements et du traitement de la vacance

➔ **un secteur dominé sans surprise par les résidences principales,**

➔ **la part des résidences principales et des résidences secondaires stagnent dans le temps depuis 2010,**

➔ **un phénomène de vacance qui apparaît comme raisonnable à l'échelle du territoire (taux de 7,4 % en 2021), mais un peu plus marquée sur la ville d'Aix-les-Bains avec 8,8 %,**

➔ **un taux de vacance situé entre 5 % et 7 % est considéré comme une vacance nécessaire aux parcours résidentiels et à l'entretien du parc de logement.**

Pistes d'actions

➔ Une phase de diagnostic approfondi à réaliser sur la ville centre : il s'agit de bien cerner l'importance du phénomène de la vacance, son évolution, la durée (de courte durée ou structurelle), les causes multiples ainsi que sa localisation par secteurs préférentiels.

Figure 67 : Extrait du PAC de l'Etat sur les enjeux des statuts d'occupation du parc

Ces questions sur la vacance sont notamment abordées plus finement dans un chapitre dédié plus loin dans le document.

✓ *Stock et flux selon les formes urbaines*

Le **flux est à 69% constitué de logements collectifs pour 59% du** stock (Fig 67).

Cela démontre le développement croissant de ce type de formes urbaines, renforcé par les règlements des documents d'urbanisme et la législation (ZAN), ainsi que par la prépondérance des secteurs urbains de Grand Lac dans le développement. C'est donc une tendance logique qui devrait se renforcer dans les années à venir.

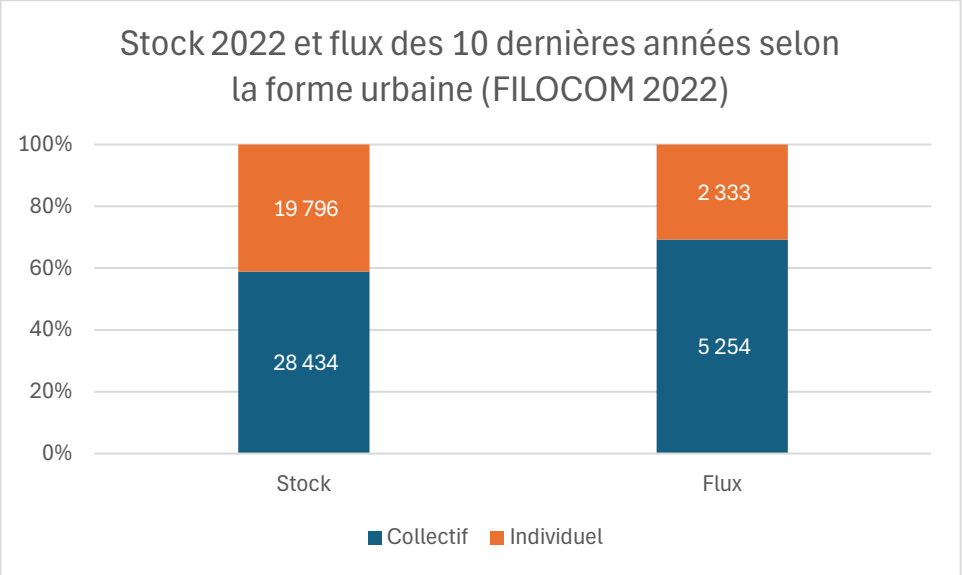


Figure 68 : Stock et flux selon la forme urbaine (FILOCOM 2022)

✓ *Stock et flux : typologie et taille des logements*

Le flux de logements est notamment faible en T1 et T6 et + (Fig 68), mais les T2 et T3 sont les typologies privilégiées dans la production la plus récente.

Le rapport stock/flux est à peu près équivalent pour les T3 et T4.

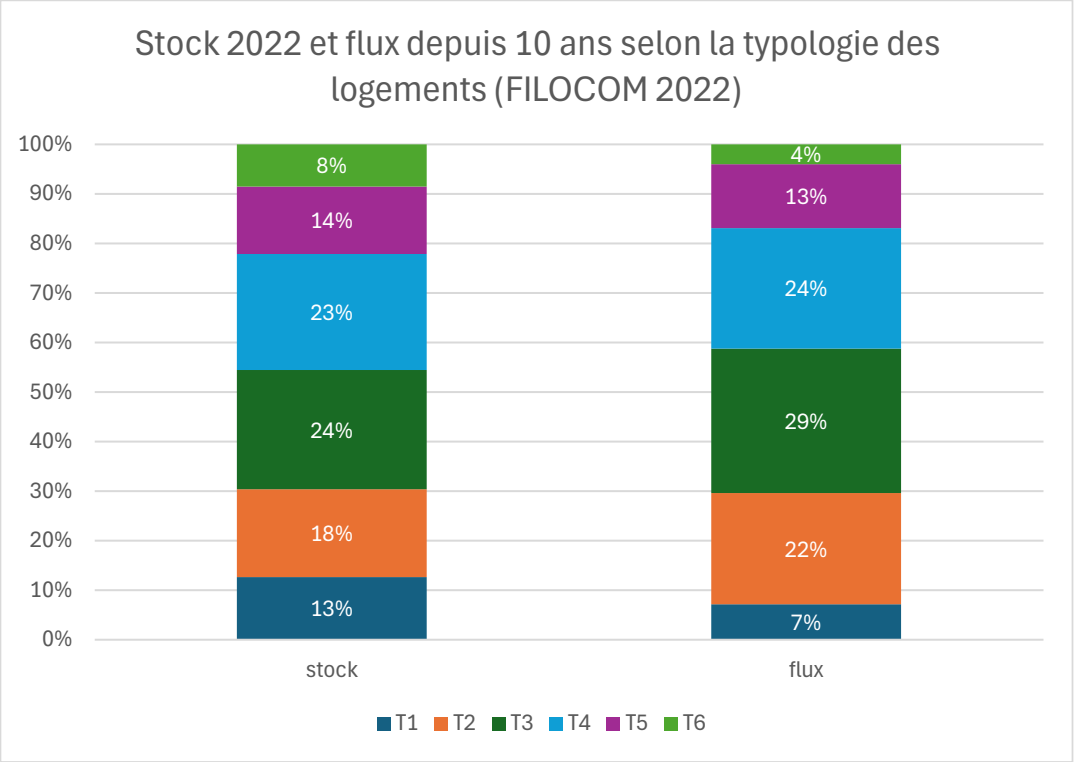


Figure 69 : Stock et flux selon les typologies de logements (FILOCOM 2022)

> *« Il y a une forte pression. Par exemple, pour un T2 à Bourdeau, il y a 100 demandes en stock » »*
>
> Agence Immobilière

En termes de superficie, le stock présente une taille moyenne de 81 M2 et médiane de 79 M2. Le flux de logements sur les 10 dernières années présente une taille moyenne de 79 M2 et une médiane de 72 M2. Il y a donc une **réduction de la superficie des logements,** avec une diminution du flux de logements de plus de 95 M2 au regard du stock, même si cette taille reste la plus importante.

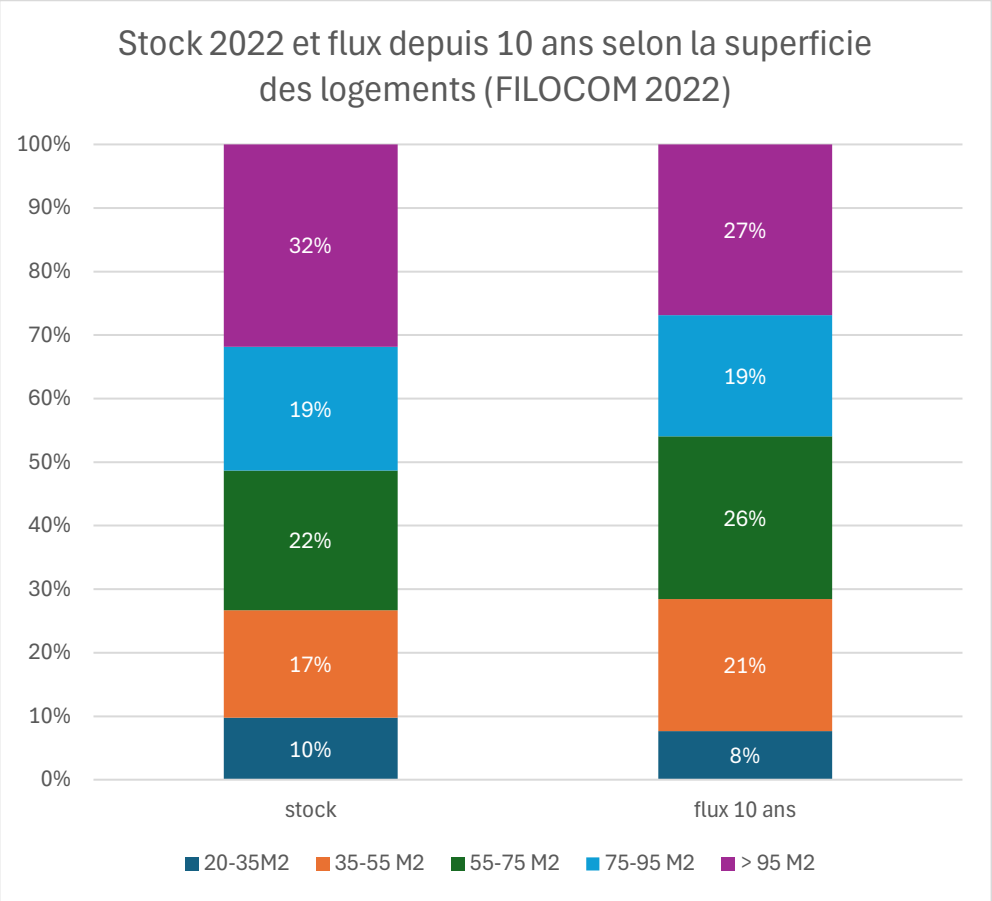


Figure 70 : Stock et flux selon la superficie des logements

➢ Le parc existant

✓ *Les typologies de logements : un manque de petites typologies ?*

Des échanges avec les acteurs du territoire il ressort un **manque de petits logements sur Grand Lac.** Avec une forte pression sur les plus petites typologies, effectivement moins présentes que d'autres. Ainsi, les opérateurs expliquent le besoin de produire ces petites typologies pour répondre aux besoins.

De même, une analyse chiffrée du stock en termes de taille des résidences principales rapportées à la taille des ménages renforce ce discours (Fig 70). Ainsi, il y a 71% de ménages e 1 à 2 personnes selon FILOCOM pour 25% de T1 /T2. Chiffres révélateurs de sous-occupation.

Le vieillissement de la population notamment est vecteur de cette sous-occupation. Qui interroge la gestion dans le parc social quand une personne âgée vit seule dans un 4 pièces alors que des familles ne trouvent pas à se loger.

Toutefois, les « nouveaux » modes de vie liés au développement de la monoparentalité, les divorces et les enjeux de garde d'enfants (qui touchent aussi les grands parents), le développement du télétravail et autres évolutions sociétales, intiment de faire évoluer les regards. Un rapprochement automatique et arithmétique « taille des ménages/taille des logements » est sans doute un raccourci.

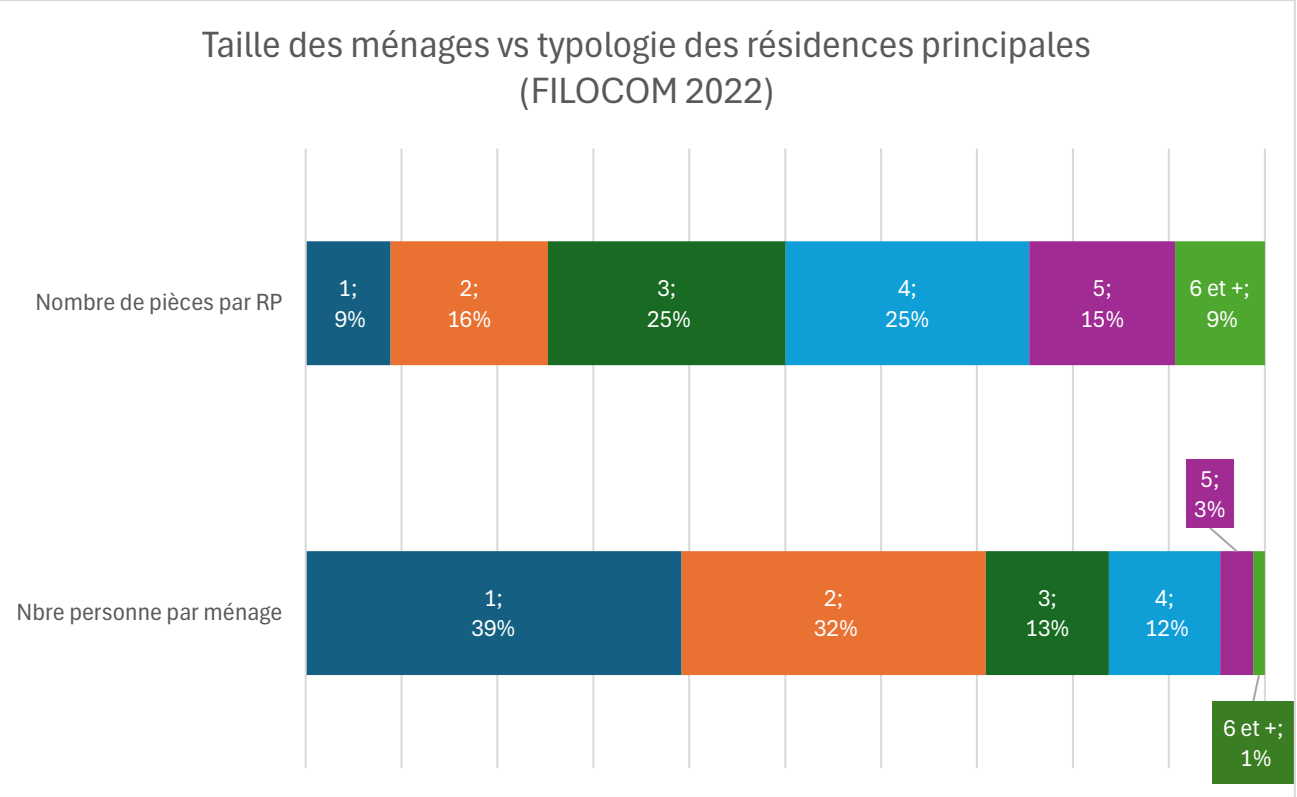


Figure 71 : Taille des ménages vs typologie des résidences principales (FILOCOM 2022)

De plus, la tension sur les petits logements est sans doute dû à un manque de ces typologies, mais pas uniquement. **D'autres éléments d'explications en particulier liés aux coûts et à la concurrence d'autres types de produits sont à prendre** en compte comme le soulignent un certain nombre d'acteurs locaux.

> *« Il y a une forte pression sur les T1 où il y a peu d'offre HLM et la concurrence Air BnB . La demande en petites typologies ce sont les jeunes, les étudiants, les divorcés,… Il y a un effet de report de demandeurs HLM qui ne peuvent accéder qu'à des T1»*
>
> ADIL

> *« La tension sur les petits logements est aussi du fait des impératifs de budget des ménages. Il ne faut pas le traduire automatiquement en besoins »*
>
> AGATE

Dans la répartition des typologies selon le statut d'occupation (Fig 71), la proportion de grandes typologies correspond au statut de propriétaire occupant et est renforcé par le flux. A contrario les plus petites typologies correspondent aux locataires, là aussi renforcé par le flux, en particulier dans le parc social.

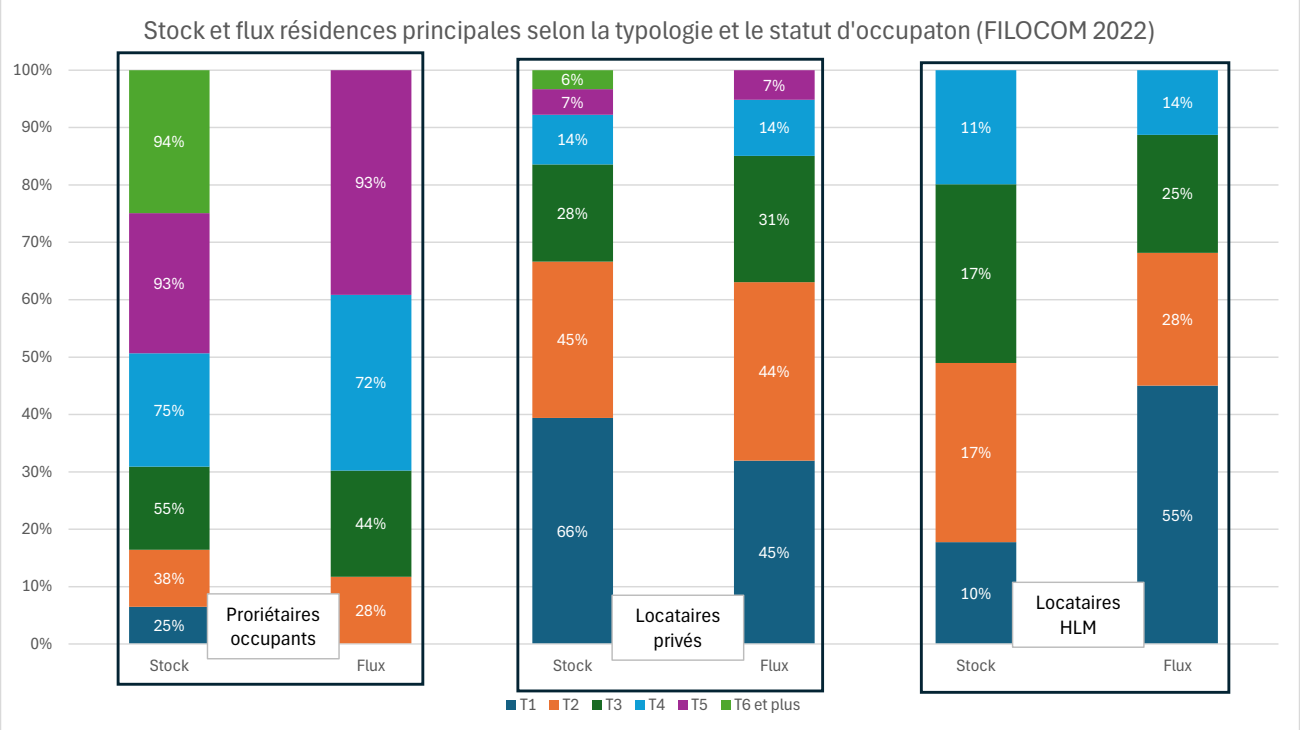


Figure 72 : Stock et flux des résidences principales en % selon la typologie et le statut d'occupation : propriétaire occupant, locataire privé, locataire social (FILOCOM 2022)

En nombre de logements, le stock montre clairement a prédominance des propriétaires occupants dans les grandes typologies (Fig 72), confirmée par le flux (Fig 73). A noter, le nombre très faibles

de T6 et + dans le flux selon FILOCOM.

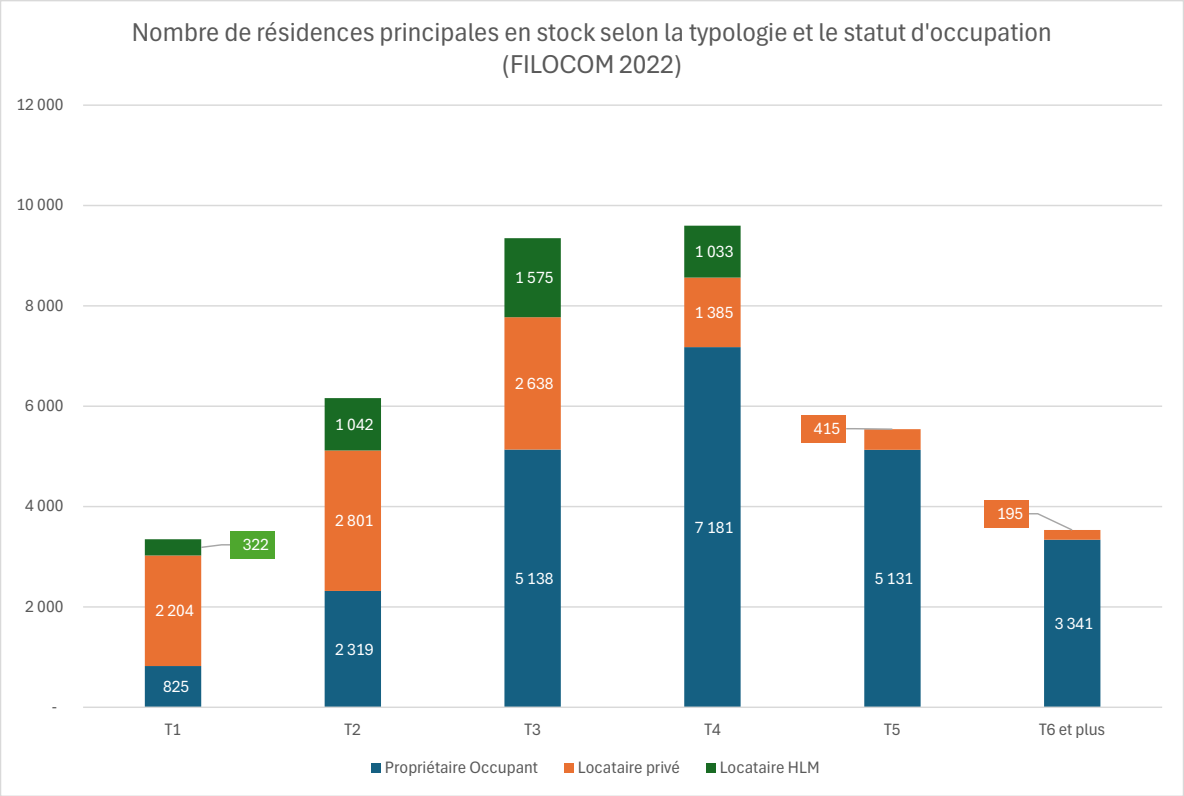


Figure 73 : Nombre de résidences principales en stock selon la typologie et le statut d'occupation (FILOCOM 2022)

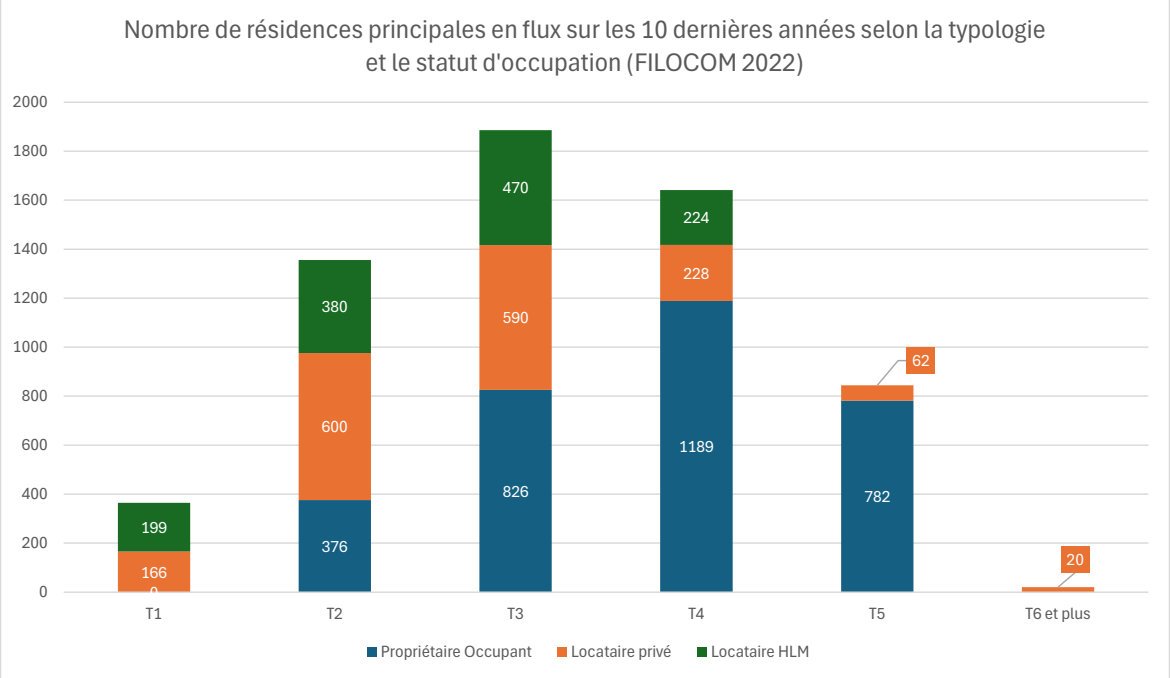


Figure 74 : Nombre de résidences principales dans le flux des 10 dernières années selon la typologie et le statut d'occupation (FILOCOM 2022)

✓ *L'âge des logements et des résidences principales*

En termes de périodes de construction, le parc immobilier de Grand Lac présente un profil assez diversifié au regard des EPCI du périmètre de référence. Il est de ce fait assez proche du profil moyen du périmètre (Fig 74). Il en ressort que les 2/3 du parc a été construit après 1970.

Selon les secteurs de Grand Lac (Fig 75) des différences sont à prendre en compte en particulier avec une **part plus importante du parc ancien sur les secteurs centralité et rural, impact du patrimoine historique de Aix-les-Bains ou de Le Bourget et des centres village du rural.** Les autres secteurs ont connu un développement plus récent, en particulier les communes du pôle structurant.

C'est assez révélateur d'une urbanisation prononcée à partir des années 70 dans les communes péri-urbaines qui sont les territoires qui ont connu le plus de modifications ces dernières décennies. Même si, pour un territoire attractif comme Grand Lac, les mutations urbaines ont été, et sont, importantes sur l'ensemble du territoire.

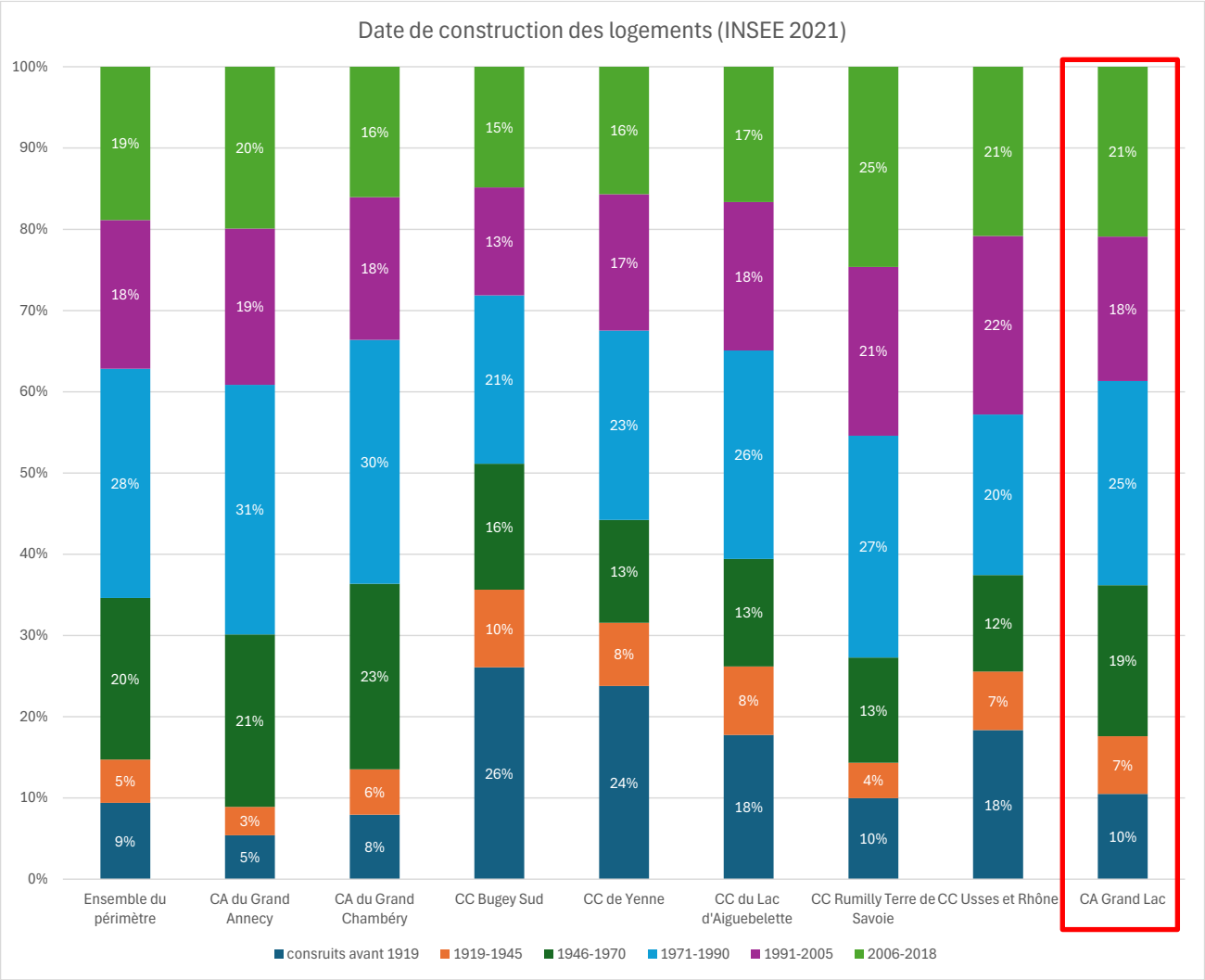


Figure 75 : Périodes de construction des logements selon les EPCI de référence (INSEE 2021)

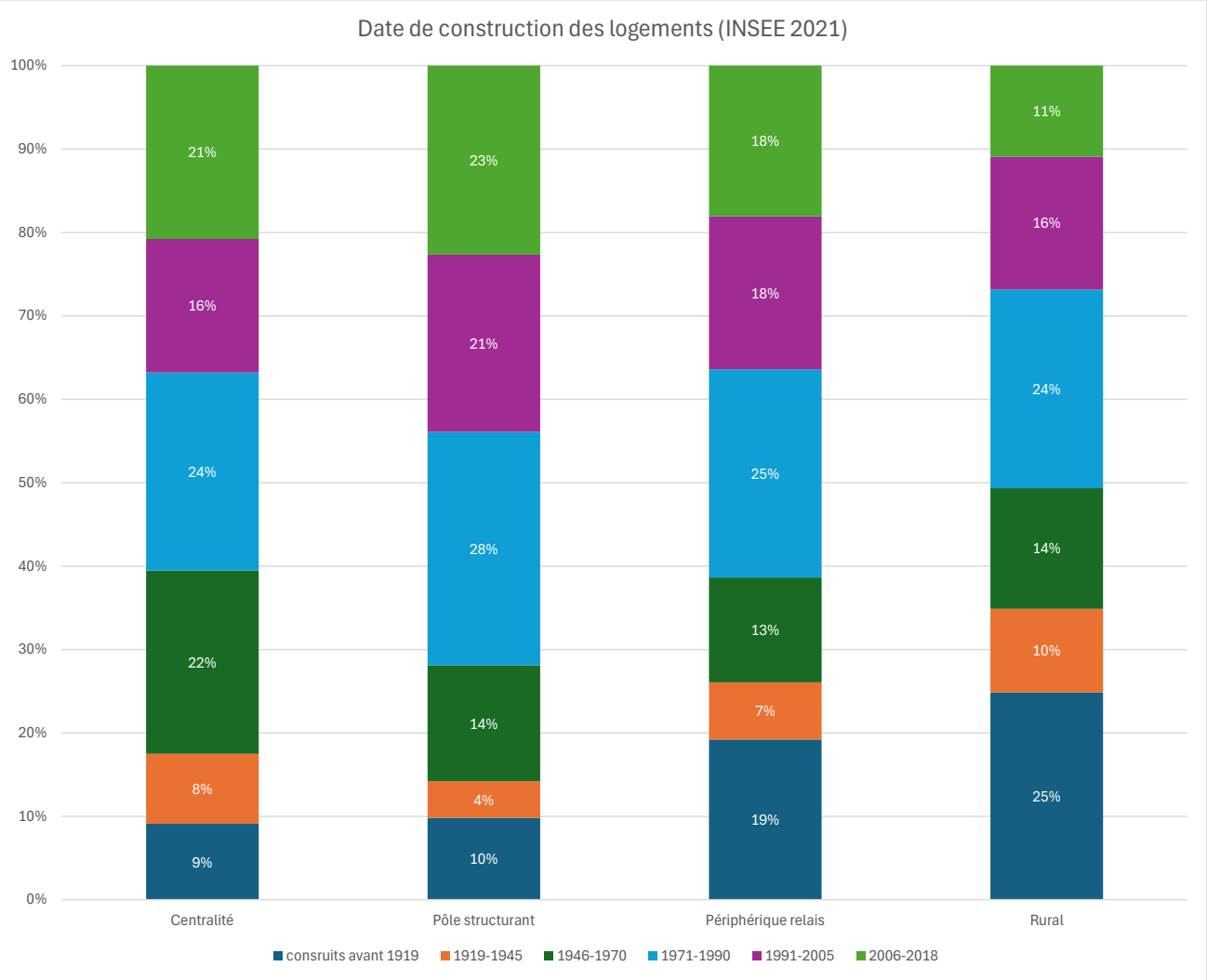


Figure 76 : Périodes de construction des logements selon les secteurs de Grand Lac (INSEE 2021)

Dans son Porter à Connaissance, l'Etat souligne abondamment les enjeux du parc ancien sur la ville-centre. Ce qui est assez logique vue la taille d'Aix-les-Bains vis-à-vis des autres communes de Grand Lac. De fait il y a un effet mathématique en nombre de logements sur Aix (Fig 76).

Mais relativement, d'autres communes ont des proportions de parc ancien plus importantes que Aix.

L'observation de ces périodes est intéressante pour qualifier le parc. En effet, **le parc le plus ancien était construit en intelligence avec l'environnement** car les procédés techniques ne permettaient pas de ne pas en tenir compte. La prise en compte du climat s'imposait. Puis à partir des années 50/60, la gageure était justement de s'affranchir des impératifs climatiques grâce à la technique et à une énergie « pas chère ». Puis, le choc pétrolier des années 70 a changé la donne. De fait, c'est le parc des périodes 46/70 et 71/90 qui sont à mettre en exergue. Et Aix-Les-Bains présente un profil qui demande effectivement d'être vigilant, tout comme, dans une moindre mesure, Le Bourget, Grésy, Brison, Drumettaz ou Tresserve.

	consruits avant 1919	1919-1945	1946-1970	1971-1990	1991-2005	2006-2018
Aix-les-Bains	2 202	2 077	5 342	5 054	2 820	4 187
Entrelacs	347	178	304	767	548	734
La Biolle	140	43	84	276	262	298
Bourdeau	39	12	109	85	35	57
Le Bourget-du-Lac	129	108	297	801	966	793
Brison-Saint-Innocent	156	55	240	305	268	208
Chanaz	156	33	50	76	64	42
La Chapelle-du-Mont-du-Chat	42	9	16	28	41	7
Chindrieux	172	56	131	238	95	143
Conjux	19	17	39	71	31	19
Drumettaz-Clarafond	69	30	216	329	307	448
Grésy-sur-Aix	118	68	259	522	514	595
Méry	91	25	46	160	251	334
Montcel	67	18	38	207	104	117
Motz	76	29	34	46	35	27
Mouxy	61	38	117	258	254	269
Ontex	16	7	11	16	12	7
Pugny-Chatenod	94	22	57	174	98	81
Ruffieux	116	47	57	103	103	40
Saint-Offenge	77	31	75	118	84	128
Saint-Ours	46	20	31	57	54	105
Saint-Pierre-de-Curtille	66	26	28	49	20	36
Serrières-en-Chautagne	157	80	49	142	116	90
Tresserve	105	75	375	752	221	141
Trévignin	32	8	49	105	105	85
Vions	46	13	23	66	38	29
Viviers-du-Lac	59	47	180	294	311	234
Voglans	34	25	130	235	260	173

Figure 77 : Périodes de construction des logements selon les communes (en nombre INSEE 2021)

	consruits avant 1919	1919-1945	1946-1970	1971-1990	1991-2005	2006-2018
Aix-les-Bains	10%	10%	25%	23%	13%	19%
Entrelacs	12%	6%	11%	27%	19%	25%
La Biolle	13%	4%	8%	25%	24%	27%
Bourdeau	12%	4%	32%	25%	10%	17%
Le Bourget-du-Lac	4%	3%	10%	26%	31%	26%
Brison-Saint-Innocent	13%	4%	19%	25%	22%	17%
Chanaz	37%	8%	12%	18%	15%	10%
La Chapelle-du-Mont-du-Chat	30%	7%	11%	19%	29%	5%
Chindrieux	21%	7%	16%	28%	11%	17%
Conjux	10%	9%	20%	36%	16%	10%
Drumettaz-Clarafond	5%	2%	15%	24%	22%	32%
Grésy-sur-Aix	6%	3%	12%	25%	25%	29%
Méry	10%	3%	5%	18%	28%	37%
Montcel	12%	3%	7%	37%	19%	21%
Motz	31%	12%	14%	18%	14%	11%
Mouxy	6%	4%	12%	26%	26%	27%
Ontex	23%	10%	16%	23%	17%	10%
Pugny-Chatenod	18%	4%	11%	33%	19%	15%
Ruffieux	25%	10%	12%	22%	22%	9%
Saint-Offenge	15%	6%	15%	23%	16%	25%
Saint-Ours	15%	6%	10%	18%	17%	34%
Saint-Pierre-de-Curtille	29%	11%	12%	22%	9%	16%
Serrières-en-Chautagne	25%	13%	8%	22%	18%	14%
Tresserve	6%	4%	22%	45%	13%	8%
Trévignin	8%	2%	13%	27%	27%	22%
Vions	21%	6%	11%	31%	18%	14%
Viviers-du-Lac	5%	4%	16%	26%	28%	21%
Voglans	4%	3%	15%	27%	30%	20%

Figure 78 : Périodes de construction des logements selon les communes en pourcentage à l'échelle de chaque commune (INSEE 2021)

✓ *La vacance*

L'analyse de la vacance des logements est complexe à appréhender tant les sources diffèrent :

	Nbre de logts vacants	**Nbre de logements vacants + de 2 ans**
INSEE 2021	3 416	Non dispo
FILOCOM 2022	4 456	1 459
LOVAC 2022	3 534	1 202

D'ailleurs, dans le Porter à Connaissance de l'Etat ces différentes sources sont citées, ainsi que celle du dispositif Zero Logement Vacant qui est encore différente avec 1 054 logements vacants de plus de 2 ans§

Sachant que la base de données LOVAC porte sur le parc privé exclusivement. Le base RPLS 2023 sur le parc locatif social donne un taux de vacance de 1.24% (soit 55 logements sociaux), et pour la vacance HLM de plus de 3 mois le taux est de 0.32%, soit 14 logements sociaux. Le parc locatif social ne serait pas le sujet. Et c'est ce qui ressort largement des propos des bailleurs sociaux et des élus.

La base de données FILOCOM identifie pourtant plus de 600 logements sociaux vacants, et 3 759 logements privés vacants. Or, l'intérêt de la base FILOCOM est de disposer d'informations sur la durée de vacance par exemple. De ce fait, lorsque les données FILOCOM sur la vacance sont traitées dans les paragraphes suivants elles se limiteront au parc privé autant que possible.

Une approche de la vacance par typologie se heurte à la disponibilité de certaines données, et qui ne permettent pas de rentrer dans le détail, par exemple des durées de vacances par typologie. Voire de l'absence de données du nombre de logements totaux dans le parc privé selon la typologie[10].

Par ailleurs, avec la secrétisation des données, le détail par secteur n'est pas envisageable. Un zoom est possible sur la commune centre uniquement.

La vacance, toutes durées confondues, touche en particulier **les petites typologies.** Ce qui est assez logique dans la mesure où ce sont les typologies qui connaissent de fait le plus fort taux de rotation, avec donc potentiellement de la vacance entre deux occupants, et ce sont aussi les typologies dans lesquelle il y a le plus de locataires privés[11] (Fig 78).

FILOCOM 2022		T1	T2	T3	T4	T5	T6
Grand Lac	Nbre de logements totaux	6 110	8 542	1 1611	11 318	6 559	4 090
	Nombre de logements vacants	1 015	1 075	1059	809	317	181
	Dont nombre de logements vacants parc privé	*878*	*898*	*901*	*636*	*secrétisation de la donnée*	*secrétisation de la donnée*
Aix-les-Bains	Nbre de logements totaux	4 112	5 466	6 282	4 461	1 690	976
	Nombre de logements vacants	710	663	523	381	105	48
	Dont nombre de logements vacants parc privé	*626*	*543*	*434*	*267*	*secrétisation de la donnée*	*secrétisation de la donnée*

[10] La donnée existe en termes de résidences principales

[11] Les locataires du parc privé occupent, à l'échelle de Grand Lac : 64% des RP de 1 pièce, 44% des RP de 2 pièces, 27% des RP de 3 pièces et 14% des RP de 4 pièces (FILOCOM 2022)

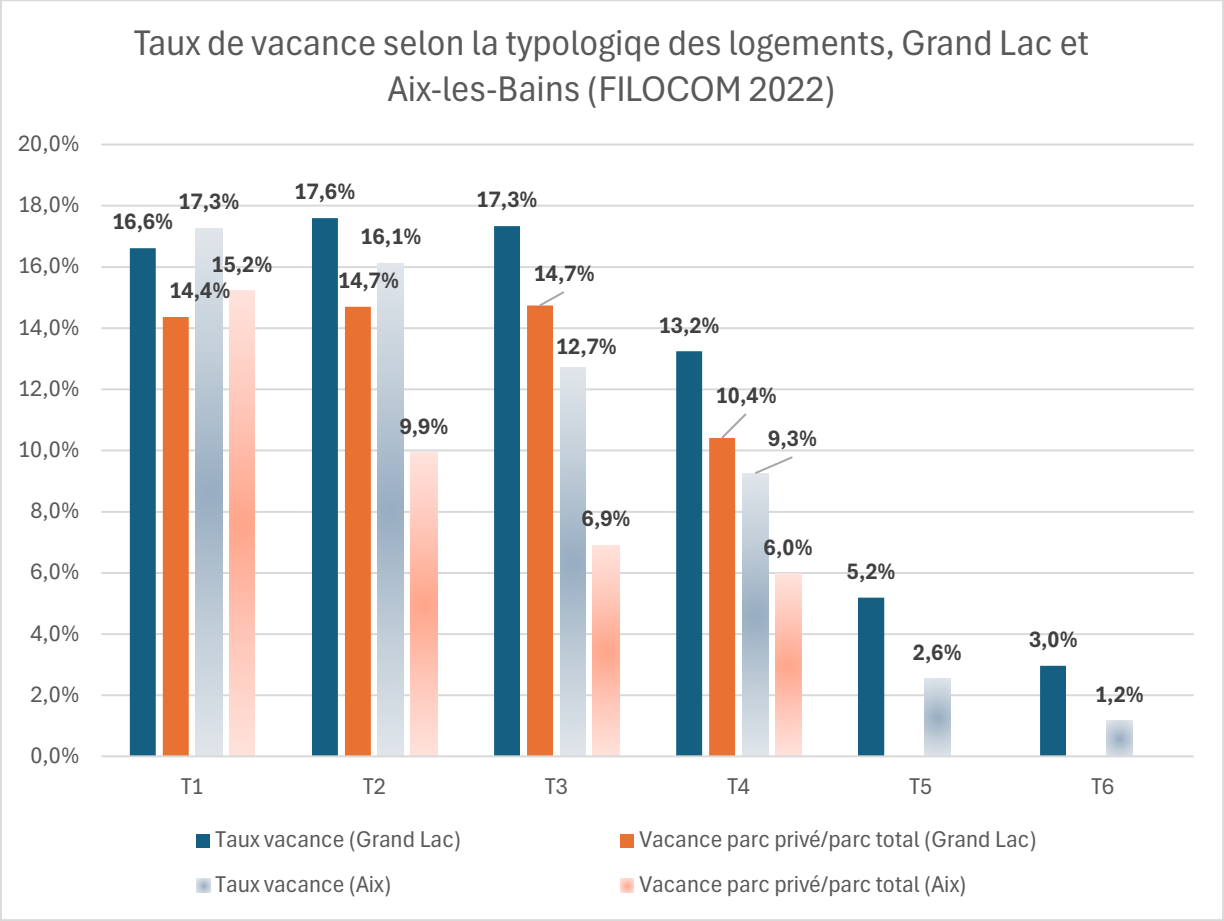


Figure 79: Taux de vacance selon la typologie des logements : Grand Lac + zoom sur Aix-les-Bains (FILOCOM 2022)

En termes de durée de vacances, et en ne tenant compte que des données sur le parc privé de FILOCOM, se dégage une approche convergente des sources autour de **1 000 à 1 100 logements vacants de plus de 2 ans.**

Pur une prise en compte de logements vacants de plus de 1 an ce chiffre monte à 1 752 logements selon FILOCOM (Fig 80). Et selon les promoteurs, les temps de commercialisation des logements neufs sont d'un peu plus d'un an sur Grand Lac (Fig 60 pour mémoire).

Quoiqu'il en soit il est communément admis que la vacance de moins de 2 ans concerne essentiellement la rotation, la vacance technique pour des travaux entre deux occupants et l'écoulement de marché. Les logements vacants de plus de deux ans sont généralement considérés comme des logements « hors marchés » pour différentes raisons (qui peuvent s'accumuler sur le même logement) et pour lesquelles des leviers sont plus ou moins utilisables.

Un logement vacant à cause de son état technique peut être remis sur le marché via des travaux. L'enjeu porte souvent sur le contact et les aides pour le propriétaire.

Un logement vacant pour des problèmes de succession est plus problématique et il s'agit d'attendre que la situation se règle en espérant que le logement ne se dégrade pas pendant ces années de négociations judiciaires et familiales…

Des logements sont aussi vacants par choix du propriétaire, par exemple suite à une mauvaise expérience avec un locataire. Il existe aussi des logiques de « ville spéculative » avec des propriétaires de logements qui attendent le bon moment pour vendre et réaliser une plus-value. La

taxe sur les Logements Vacants[12] peut avoir un impact dans ces situations, ainsi que des explications sur le conventionnement des logements ou des dispositifs d'Action Logement de location aux actifs, pouvant sécuriser le propriétaire inquiet de récupérer des loyers.

Il existe des biens sans maitres, pour lesquels on ne connait pas le propriétaire, souvent suite à un décès sans succession. Ce qui entraine de longues procédures administratives.

Au niveau du diagnostic d'un PLH, des éclairages peuvent être apportées. Mais une analyse précise des causes de vacance nécessite une étude à part entière, éventuellement action du PLH comme cela a été conduit en 2021 (Fig 79) Toutefois, sur Grand Lac et sur Aix-Les-Bains, commune pointée sur cette question dans le porter à connaissance de l'Etat, il faut bien analyser l'efficacité de l'investissement. La vacance de longue durée est relativement marginale.

Ainsi, l'étude de 2021 avait identifié **500 logements vacants privés réels essentiellement sur la commune d'Aix-Les-Bains**.

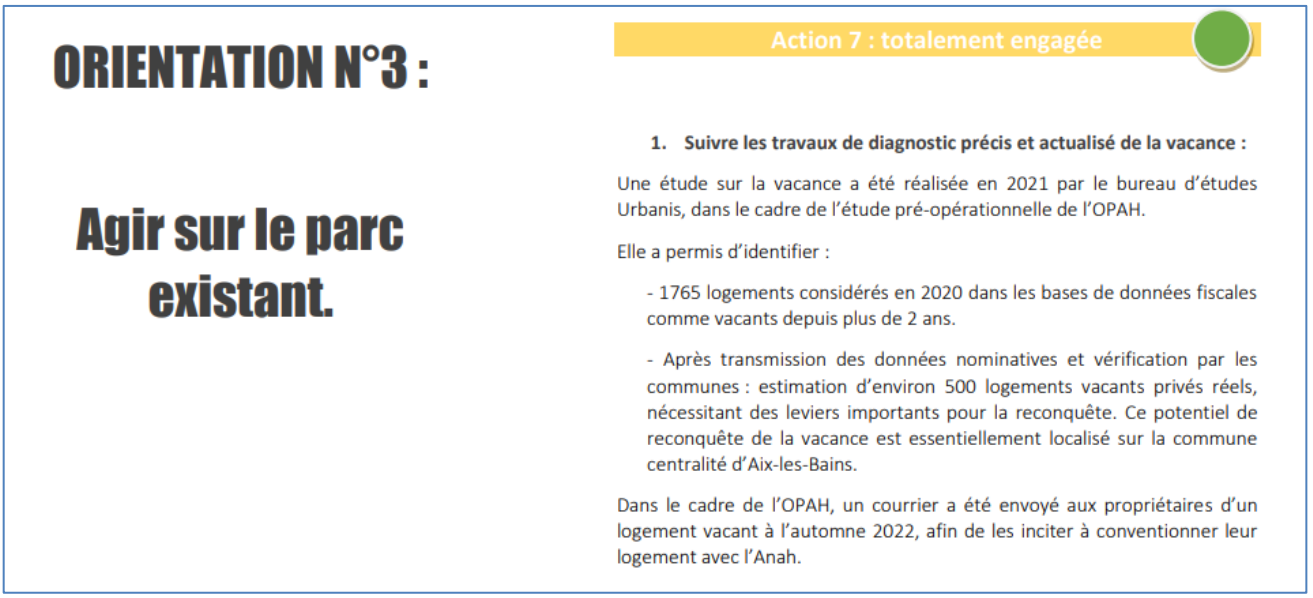


Figure 80 : Extrait du bilan triennal du PLH 2019-2025 sur l'orientation "Agir sur le parc existant"

Néanmoins, des actions techniques de remise en état (déjà existantes) et de communication avec les propriétaires privés peuvent bien entendu avoir un impact correctif et préventif. Mais la reconquête de la vacance sur un secteur tendu comme Grand Lac ne permettra de remettre sur le marché qu'un nombre limité de logements. L'objectif est plutôt d'être exemplaire sur la mobilisation globale du parc existant, dont des actions sur la vacance.

[12] En particulier sur les 13 communes de Grand Lac classées en « zones tendues »

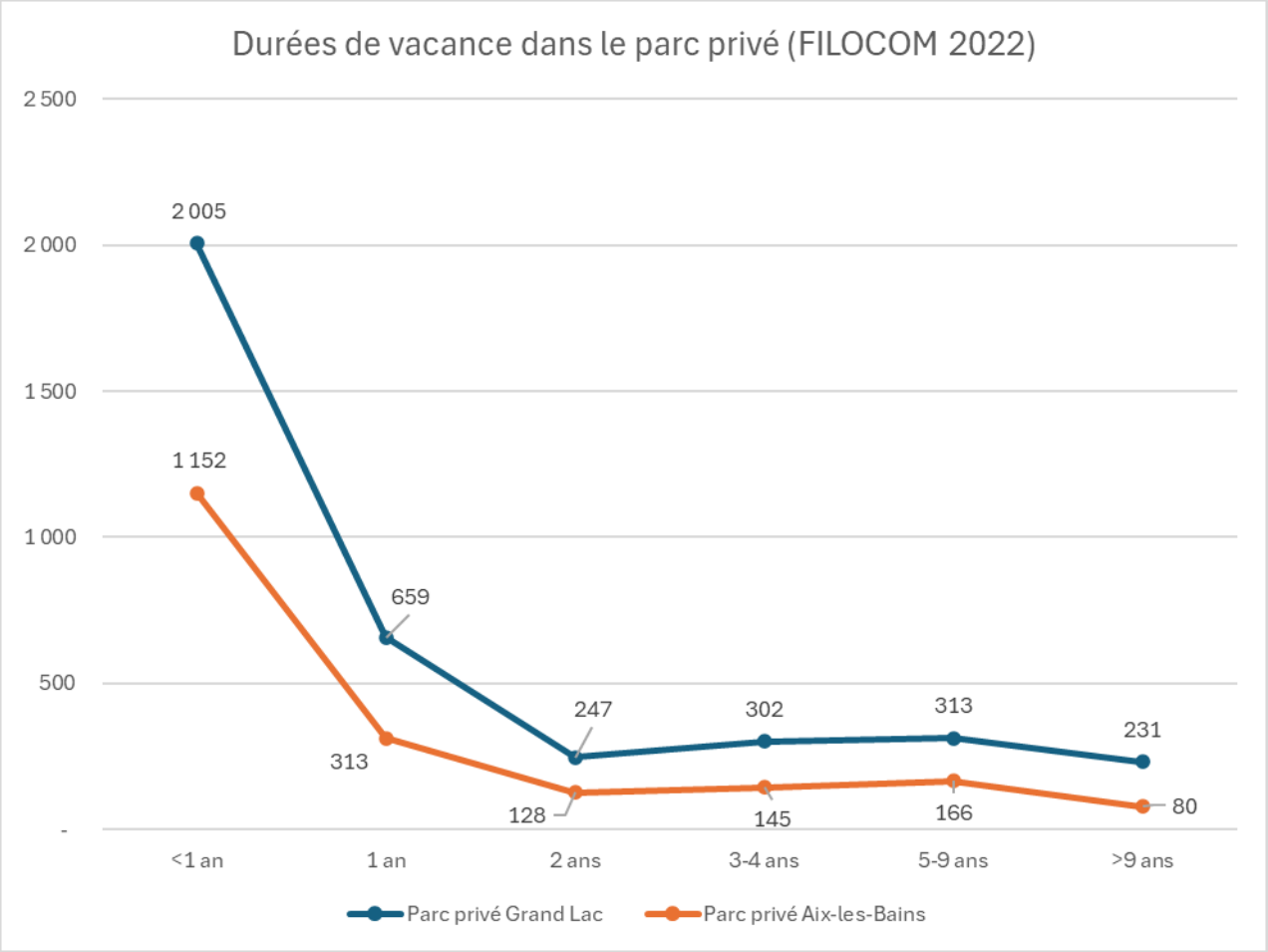


Figure 81 : Nombre de logements vacants dans le parc privé selon la durée de vacance : Grand Lac + Aix-les-Bains (FILOCOM 2022)

Un taux de vacance situé entre 5 et 7% est communément admis comme le taux permettant la fluidité du parc en termes de parcours résidentiel et d'entretien. Sur Grand Lac l'INSEE recense en 2021 un taux de vacance de 7.4%, en augmentation depuis 2015. Une analyse des taux selon la durée d'occupation (FILOCOM) montre bien la forte diminution après un an de vacance (Fig 81)

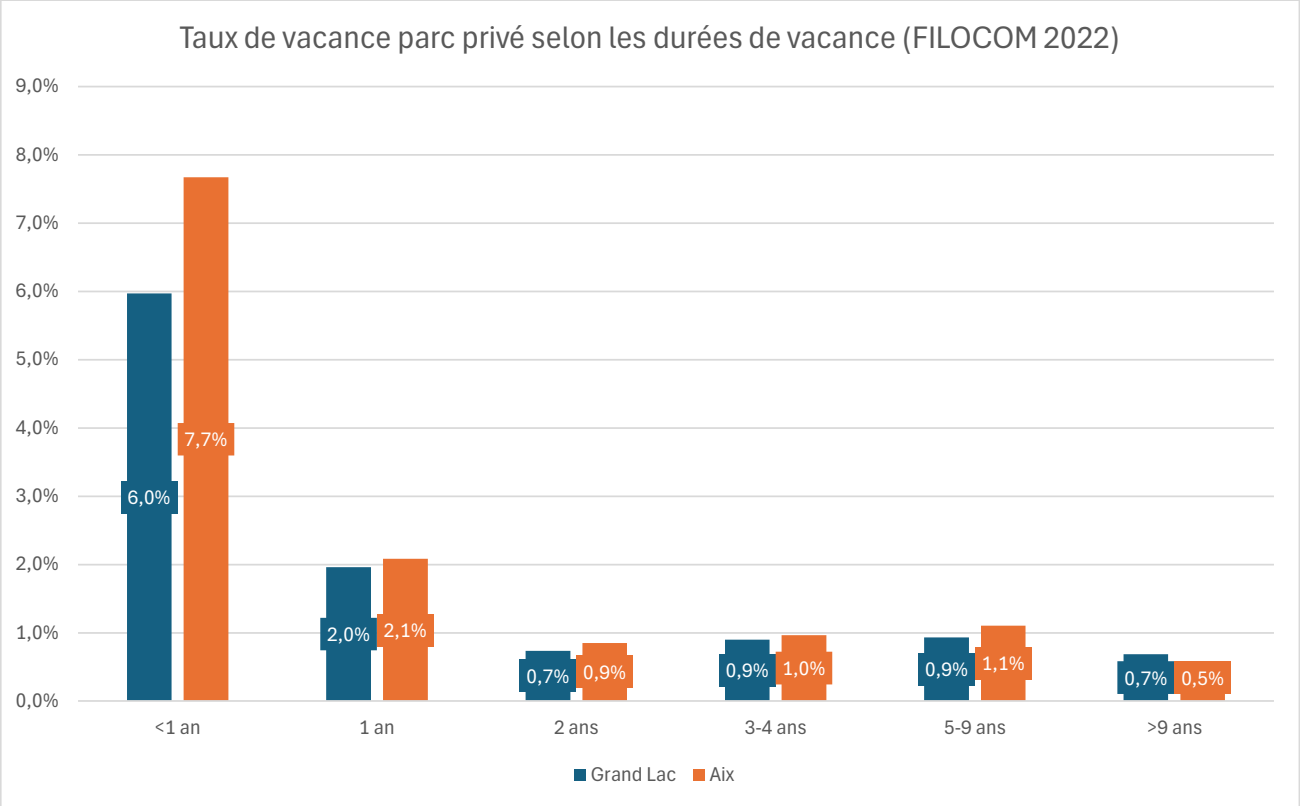


Figure 82 : Taux de vacance selon la durée de vacance sur Grand Lac et Aix-les-Bains (FILOCOM 2022)

✓ *Le confort du parc existant*

Le classement cadastral du confort des logements suit la règle suivante

1. Grand luxe.
2. Luxe.
3. Très confortable.
4. Confortable.
5. Assez confortable.
6. Ordinaire.
7. Médiocre.
8. Très médiocre

Il en ressort **que l'essentiel du parc de Grand lac est situé dans les gammes « confortable et « assez confortable »** (Fig 82). En termes de part de statuts selon le confort, la part des résidences secondaires et des logements vacants croit plus le niveau de confort est faible (Fig 83). Ce qui est assez logique dans la mesure où des résidences secondaires sont parfois moins bien entretenues que des RP, et le niveau de confort est aussi une cause de vacance.

Au regard de la mobilisation du parc vacant évoquée plus haut, ces données montrent que tout parc confondu il y aurait sur Grand Lac 239 logements vacants de qualité médiocre/très médiocre.

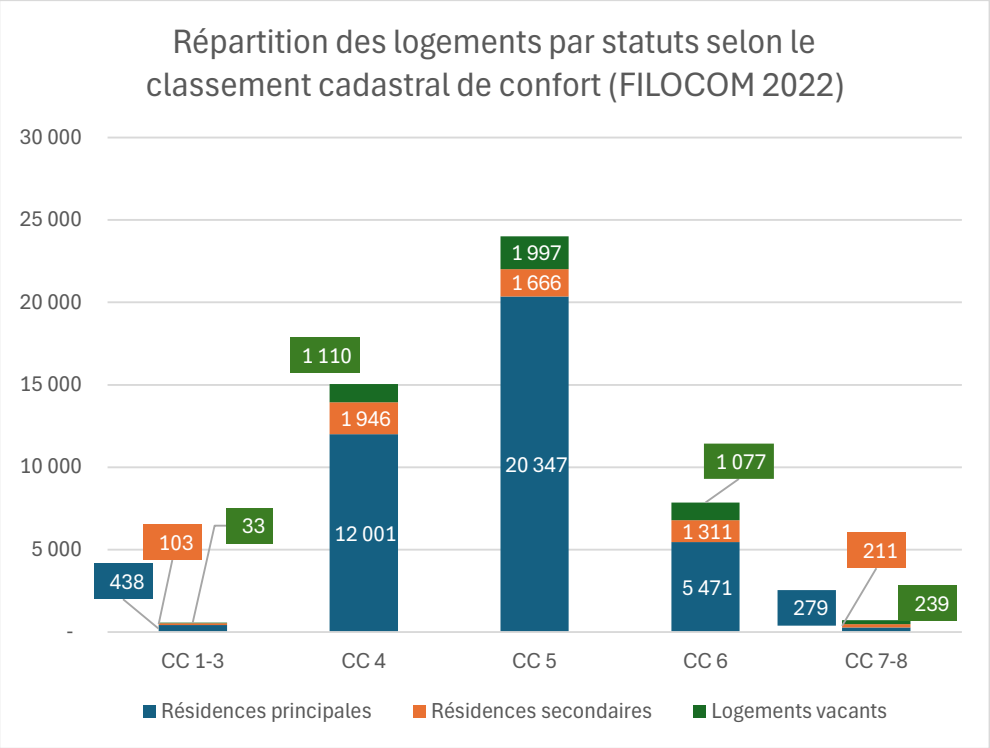


Figure 83 : Nombre de logements selon le statut et le classement cadastral de confort sur l'ensemble de Grand Lac (FILOCOM 2022)

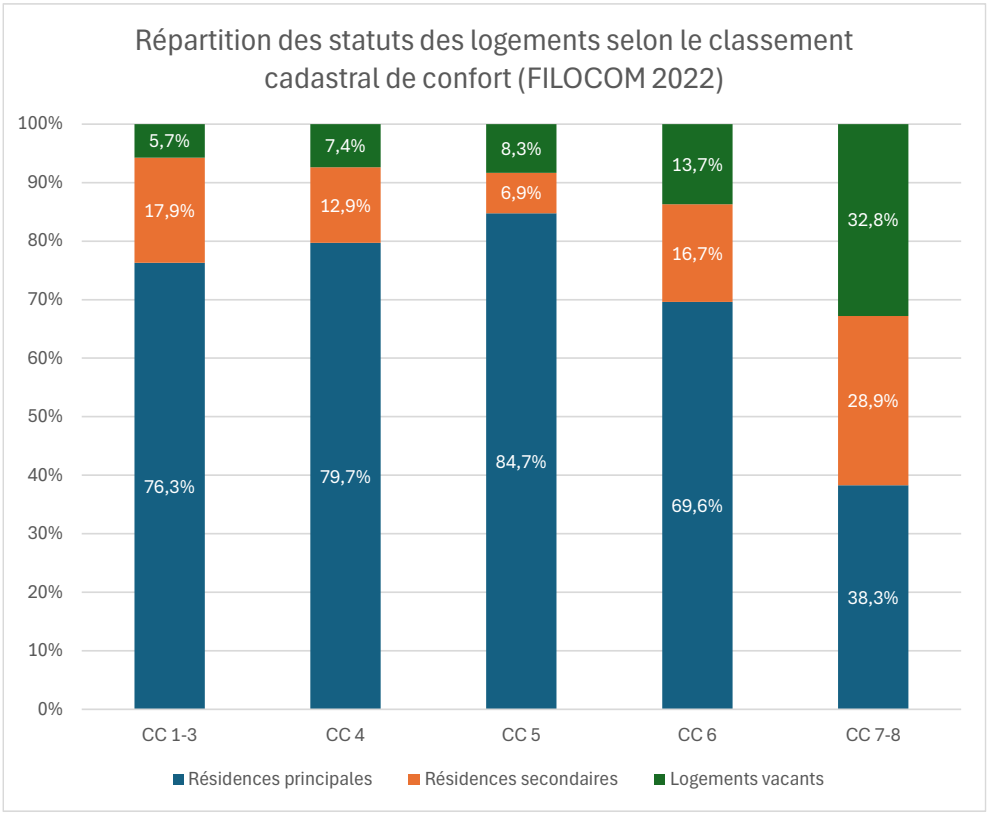


Figure 84 : Répartition des statuts des logements (%) selon le classement cadastral de confort (FILOCOM 2022)

En comparaison avec le département et la région (territoires de référence proposés par FILOCOM), Grand Lac dispose d'un parc avec un niveau de confort supérieur.

Les entretiens en commune ont confirmé la rareté des situations graves. De plus, le PLH 2019-2025 a permis de mettre en œuvre un certain nombre de dispositifs comme l'a souligné l'Etat dans son PAC (Fig 85).

> *« Il y a des situations d'habitat indigne, mais c'est limité. Peut-être plus d'enjeux en termes d'habitat avec des risques de dégradation. Mais là encore, la plupart des ménages ont les moyens de rénover »*
>
> Plusieurs communes

Une **cellule de veille habitat indigne** a été mise en place avec l'ARS, la DDT, des référents des communes. Des formations sont conduites dans ce cadre, mais la cellule comporte un axe opérationnel de traitement par exemple des signalements via Histologe. Toutes les communes disposent de codes d'accès et une animatrice de la DDT trie les situations. Selon le service habitat de Grand Lac, 3 à 4 cas par an d'indignité sont relevés.

La veille est de mise sur ces questions de confort du parc privé, l'enjeu porte aussi sur la thématique énergétique (voir plus bas) et de nouveaux axes sont à approfondir dans les années à venir à propos des « bouilloires thermiques » pour le confort d'été, et plus globalement sur la mobilisation du parc existant comme socle de développement (cf les enjeux soulevés en fin de diagnostic)

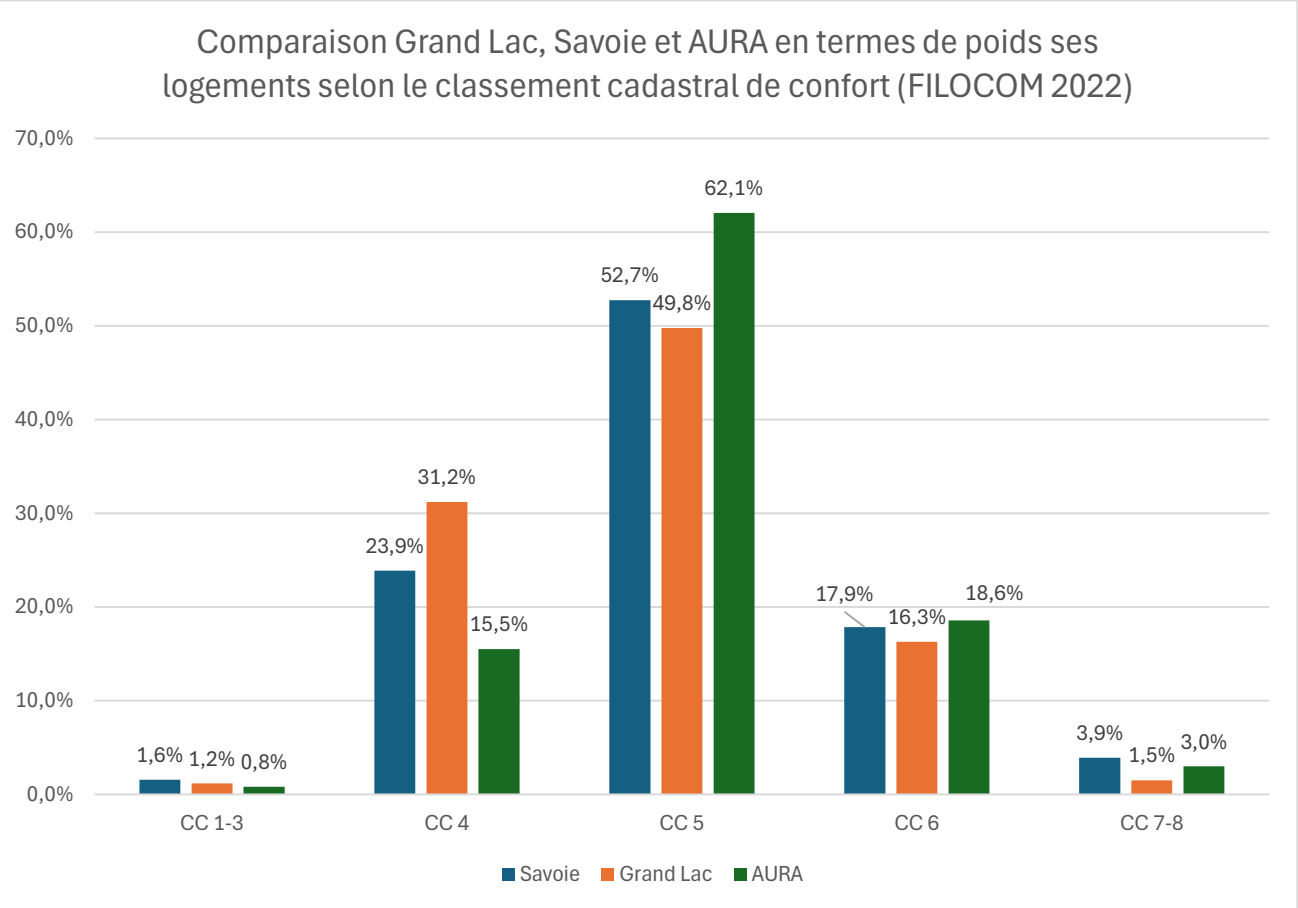


Figure 85 : Comparaison Grand Lac avec Savoie et AURA en termes de poids des logements selon le classement cadastral de confort (FILOCOM 2022)

Synthèse et enjeux relatifs à l'amélioration du parc privé, la lutte contre la vacance, dispositif d'OPAH et la mobilisation des aides de l'ANAH

➔ le parc de logements de Grand Lac présente globalement un profil relativement ancien, en particulier sur la commune d'Aix-les-Bains,

➔ une vigilance s'impose pour maintenir dans le temps un niveau de qualité et d'attractivité du parc privé au risque de voir s'amplifier des phénomènes de déqualification et d'augmentation de la vacance

➔ compte tenu de cet enjeu essentiel portant sur l'amélioration et l'adaptation de l'offre de logements, l'Etat encourage vivement l'EPCI à continuer de pleinement s'engager dans sa démarche de requalification de son parc de logements,

➔ le territoire est doté de plusieurs dispositifs opérationnels (dont l'OPAH à l'échelle de l'EPCI) : l'ensemble des acteurs concernés (intercommunalité, communes, animateur d'OPAH…) devra se coordonner efficacement et mettre en œuvre les différents outils avec volontarisme pour produire rapidement les effets attendus,

➔ en particulier, l'animation de l'OPAH constitue un point clef du dispositif en termes d'accompagnement des ménages et de communication, ceci pour la réussite de l'opération et l'atteinte des objectifs assignés.

Figure 86 : extrait de PAC de l'Etat sur la synthèse des enjeux relatifs à l'amélioration du parc privé, la lutte contre la vacance, dispositifs d'OPAH et la mobilisation des aides de l'ANAH

✓ *La performance énergétique du parc existant*

Le performance énergétique des logements se mesure avec les étiquettes de Diagnostic de performance Energétique DPE) qui classent les logements de A (le moins énergivores) à G (le plus énergivores : les « passoires »). Les données disponibles ne concernent que les logements pour lesquels un diagnostic a été réalisé. En ce sens, et le site ADEME - Observatoire DPE-AUDIT - Statistiques DPE le précise bien : *Les graphiques et distributions issus de cet outil sont obtenus en interrogeant les données brutes de la base de données DPE qui contient l'ensemble des DPE effectués par les diagnostiqueurs immobiliers.*

Leur interprétation doit être faite avec précaution. En effet, le DPE est obligatoire seulement pour une vente, une location ou à l'achèvement de toute nouvelle construction. Ainsi, tous les biens ne sont pas dotés d'un DPE. A ce titre, la base de données DPE ne couvre pas l'ensemble du parc immobilier et elle n'en est pas représentative.

Les graphiques et distributions présentés ici ne permettent donc pas de conclure quant à la performance énergétique et environnementale du parc dans son ensemble.

Les données sont donc parcellaires, elles font apparaitre, sur les 16 241 logements diagnostiqués (soit environ un tiers du parc total), une prépondérance des logements avec des DPE C, D et E (Fig 86), composition classique du parc français.

Toutefois, avec seulement une part minoritaire de parc diagnostiqué, le nombre de logements F et G doit être pris en compte. En particulier avec l'interdiction de **louer les logements classés en G,** qu'il n'est pas possible d'identifier : pas de croisements possibles entre le statut d'occupation locataire et le DPE.

Pour des professionnels rencontrés, le territoire serait relativement protégé d'une vague de logements interdits à la location à cause de leur DPE en G.

Toutefois, l'aspect partiel des bases incite à la prudence en particulier sur les logements « F » à termes eux aussi concernés par l'interdiction de louer.

Mais visiblement les DPE rentrent de plus en plus dans les vigilances des ménages qui achètent ou louent un logement. Voire de banques qui analysent les potentielles charges du logement en fonction des DPE avant d'accorder des prêts.

> *« Globalement, on a anticipé l'interdiction de louer les logements en G. Les travaux ont été fait à une ou deux exceptions près. Par contre il y a plus de « F et les gens sont sensibles aux DPE»*
>
> Agence Immobilière

> *« Les ménages ont une approche globale du logement : coûts de déplacement, énergie, charges,… et les banquiers aussi de plus en plus »*
>
> Agence Immo

Le DPE immobilier s'inscrit complètement dans le paysage et devient un **indicateur important dans les choix de vie des ménages** et leurs capacités de réaliser leurs parcours résidentiels.

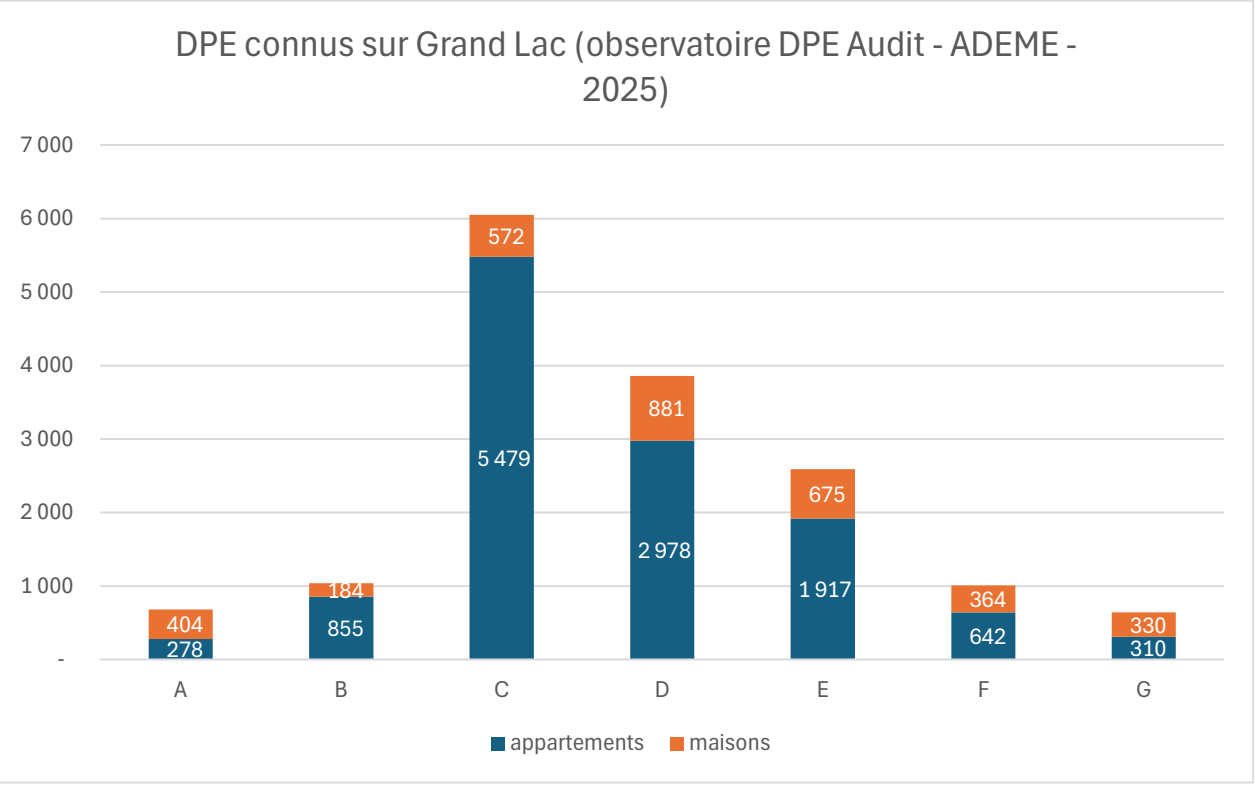


Figure 87 : DPE connus sur Grand Lac (observatoire DPE Audit - ADEME)

Un bilan du dispositif **« Je rénove Grand Lac »** (voir plus bas), présenté en octobre 2024 en inter commission Grand Lac dresse un constat différent et un peu plus inquiétant en termes de DPE (Fig 87), preuve s'il en est, du besoin d'objectiver les situations. Pour un sujet qui devient central dans les politiques de l'habitat.

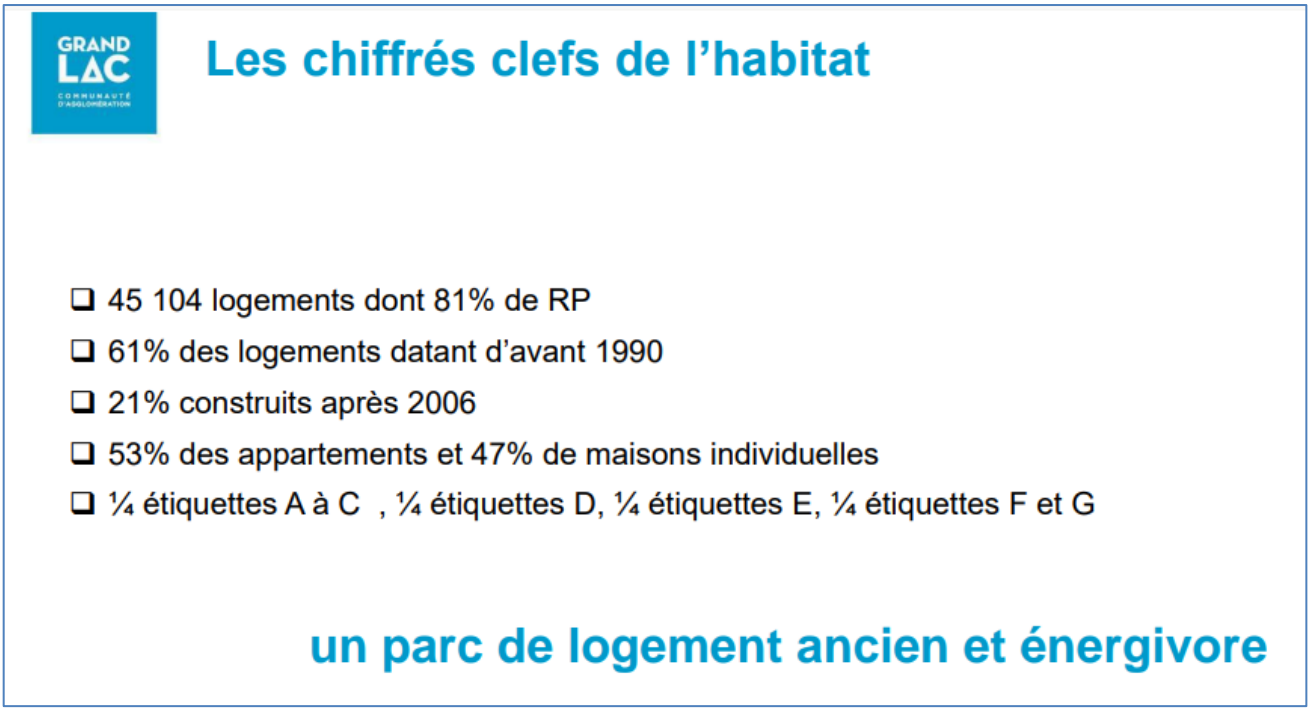


Figure 88 : extrait de la présentation d'octobre 2024 en inter commission Grand Lac

✓ *Zoom sur les copropriétés*

Les copropriétés demandent un « zoom » car ce type de gestion implique des prises de décisions majoritaires sur un certain nombre de points, dont l'entretien et les travaux dans les espaces communs. Des copropriétés fragiles, de par leur occupation peuvent ainsi rentrer dans une spirale de dépréciation complexe à contrer.

C'est donc une forme d'habitat pour lequel il faut être particulièrement vigilant.

> *« Sur la ville centre il y a des enjeux de réhabilitation importants sur des grandes copropriétés des années 60 »*
>
> ADIL

Le Registre Nationale des Copropriétés permet de caractériser quelques données de gestion, certaines à l'échelle de la copropriété, mais la plupart des données sont à l'échelle communale. Le fichier FILOCOM permet en complément d'avoir des données sur les caractéristiques d'occupation, indicateurs aussi de fragilité.

Sur Grand Lac dans le registre :

- 1 410 copropriétés sont enregistrées et représentent un parc de plus de 23 000 logements.
  - 62% des copros et 70 % des logements en copropriété sont situés à Aix-les-Bains
- Les périodes de construction sont recensées comme suit

Périodes	Nombre de	Nombre de	Nombre de logts

	copropriétés	logements	moyens par copro
Avant 1949	334	3508	10.5
1949-1960	123	1579	13
1961-1974	122	2930	24
1975 - 1993	168	3946	23
1994-2000	60	1280	21
2001-2010	146	2785	19
Après 2011	238	4934	20
Non renseigné	219	2056	9

- En termes de syndic de gestion :
    - 617 copropriétés équivalent à 15 340 logements (moyenne 25 logements par copro) sont gérées par un syndic professionnel
    - 158 par un syndic bénévole pour 985 logements (moyenne 6 logements)
    - 635 copros pour 7 258 logements n'ont pas renseigné le type de syndic (moyenne de 11 logements)
- Au regard du département et de la région, Grand Lac se distingue par une faible part de « grande copro » de plus de 200 logements. Globalement, la plupart des logements sont dans des copropriétés de taille moyenne entre 10 et 49 logements. La vigilance doit aussi se porter sur els copros de petite taille, lesquelles sont gérés par des bénévoles. Il peut même exister des « copropriétés qui s'ignorent »…

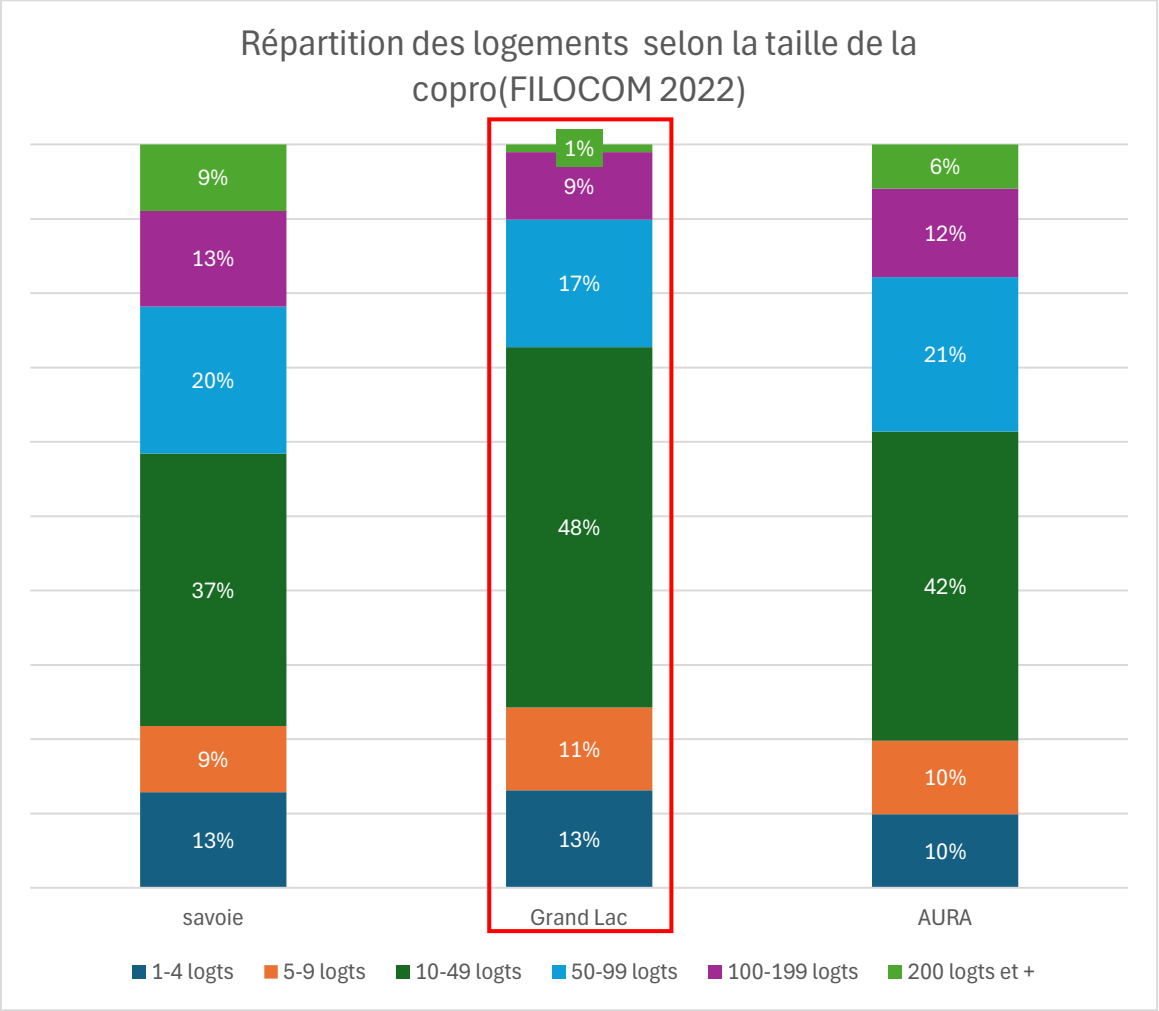


Figure 89 : Répartition des logements selon la taille des copropriétés (FILOCOM 2022)

En termes de dettes des copropriétés (sommes restant dues), la situation de Grand Lac est **relativement saine** au regard de données départementales ou nationales.

38 copropriétés ont des sommes restant dues supérieures à 50%, indice de grande fragilité à prendre en compte. Parmi elles, 33 sont situées sur Aix-les-Bains. Et 265 copros ont des montants restants dus supérieurs à 8%[13], dont 206 à Aix-les-Bains.

[13] L'Anah (Agence nationale de l'habitat) estime ainsi qu'une copropriété est bel est bien fragile lorsque le taux d'impayés représente 8 à 15 % du budget annuel pour celles qui ont plus de 200 lots, et 8 à 25 % pour les petites copropriétés

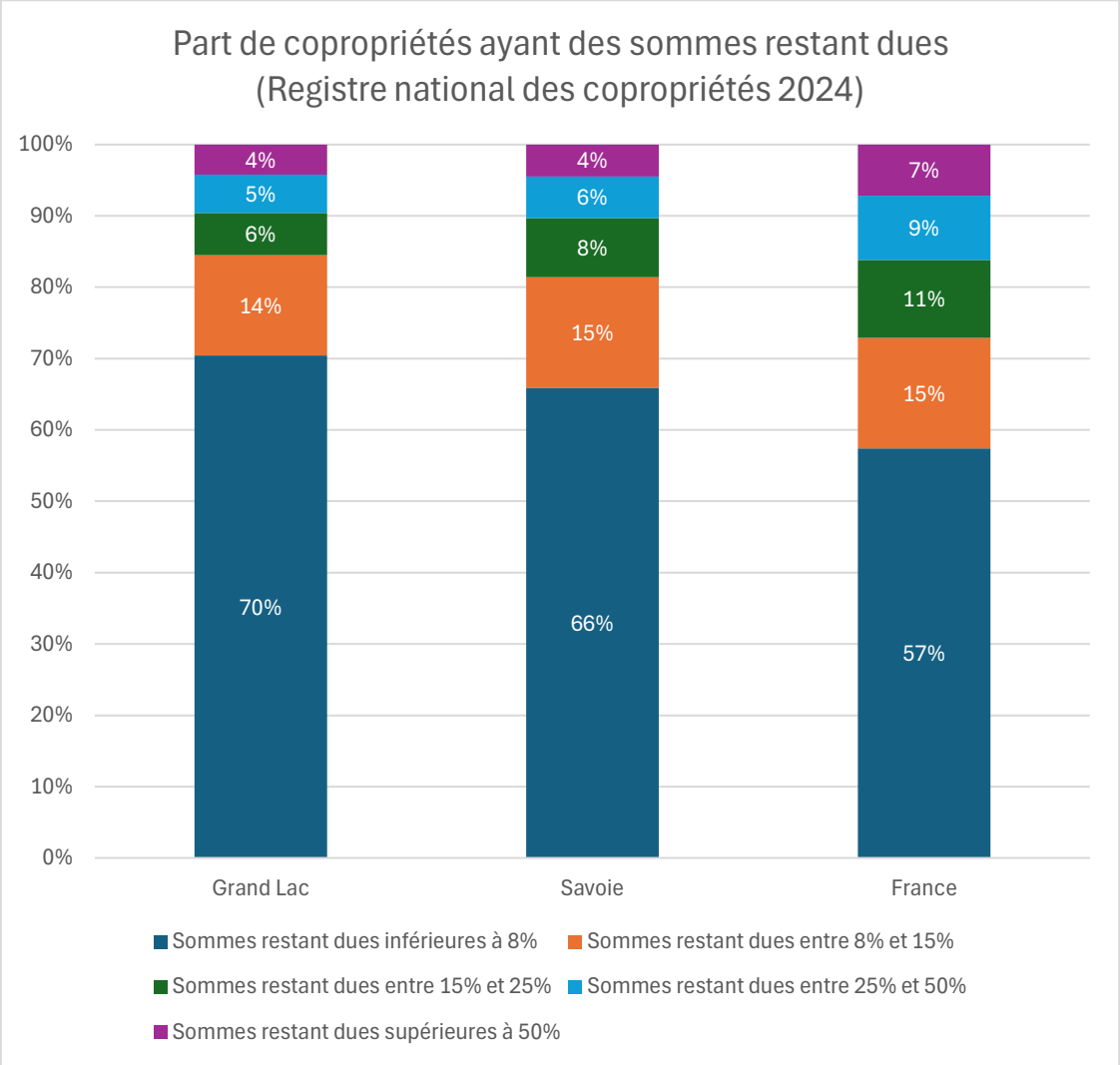


Figure 90 : répartition des copropriétés selon le niveau des sommes restant dues (Registre national des copropriétés 2024)

Synthèse et enjeux relatifs aux copropriétés dégradées ou en prévention de leur dégradation

➔ 1 548 copropriétés ont été identifiées comme présentant un potentiel de fragilité (18 164 logements) avec 250 copropriétés de catégorie D (2 685 logements),

➔ l'État encourage la collectivité à suivre avec volontarisme l'accompagnement des copropriétés fragiles/âgées dans leurs démarches d'organisation juridique et de travaux.

Les propriétaires des logements en copros se répartissent comme suit (FILOCOM 2022) :

- 1 205 logements détenus par des organismes HLM ou SEM
- 1 472 appartiennent à d'autres personnes morales dont des SCI
- 17 895 logements sont détenus par de personnes physiques

Il y a donc une très forte majorité de propriétaires physiques.

Le parc se décompose en **15 718 résidences principales,** 2 828 résidences secondaires et 2 026 logements vacants (données sur la vacance à considérer avec prudence)

Les, 15 718 ménages logés en copropriété représentent 40% de la totalité des ménages de l'EPCI. A noter que sur Aix-les-Bains, ce taux atteint plus de 60% des ménages logés en copropriété.

Sur Grand Lac plus de 50% des ménages en copro sont des propriétaires occupants, et environ 40% des locataires privés. Il y a une part marginale d'autres statuts, dont 1 000 locataires HLM (6% des ménages en copro)

Ainsi, les 2/3 des 9 638 ménages locataires privés que compte Grand Lac sont logés en copropriété.

Selon FILOCOM moins de 1% (0.7%) des résidences principales en copro sont « sans confort » et 5% en confort partiel.

Le classement cadastral de confort classe 0.1% du parc en copropriété en « 7-8 » et 10% en « 6 ». Soit des ratios inférieurs à l'ensemble du parc (voir Fig 84).

La surface habitable moyenne est de 64M2 (FILOCOM 2022) : 74 M2 pour les propriétaires occupants, et 51 M2 pour les locataires du parc privé en copro.

Ainsi, 75% des 2 333 logements d'une pièce en copro privés et 51% des 4 058 logements de 2 pièces sont occupés par des locataires. Les propriétaires occupants habitent dans 70% des 3 223 logements de 4 pièces en copro.

Les différences sont plus marquées que sur l'ensemble du parc (Fig 71).

En termes de **niveau de revenus** au regard des plafonds HLM, il est notable que les locataires privés, comme sociaux, logeant dans des copropriétés ne se départissent pas, ou à la marge, des moyennes constatées sur l'ensemble du parc (Fig 90). Ceci s'explique par le fait que la plus grande part des locataires du parc privé logent en copro, et que les locataires HLM, même s'ils sont très minoritaires en copro, habitent dans des logements réglementés.

Les propriétaires occupants (PO) en copro sont, en proportion, moins nombreux que pour l'ensemble de Grand Lac à être au-dessus de 150% des plafonds. Ceci s'explique par le fait que les PO hors copros logent essentiellement en maisons individuelles avec des revenus plus élevés.

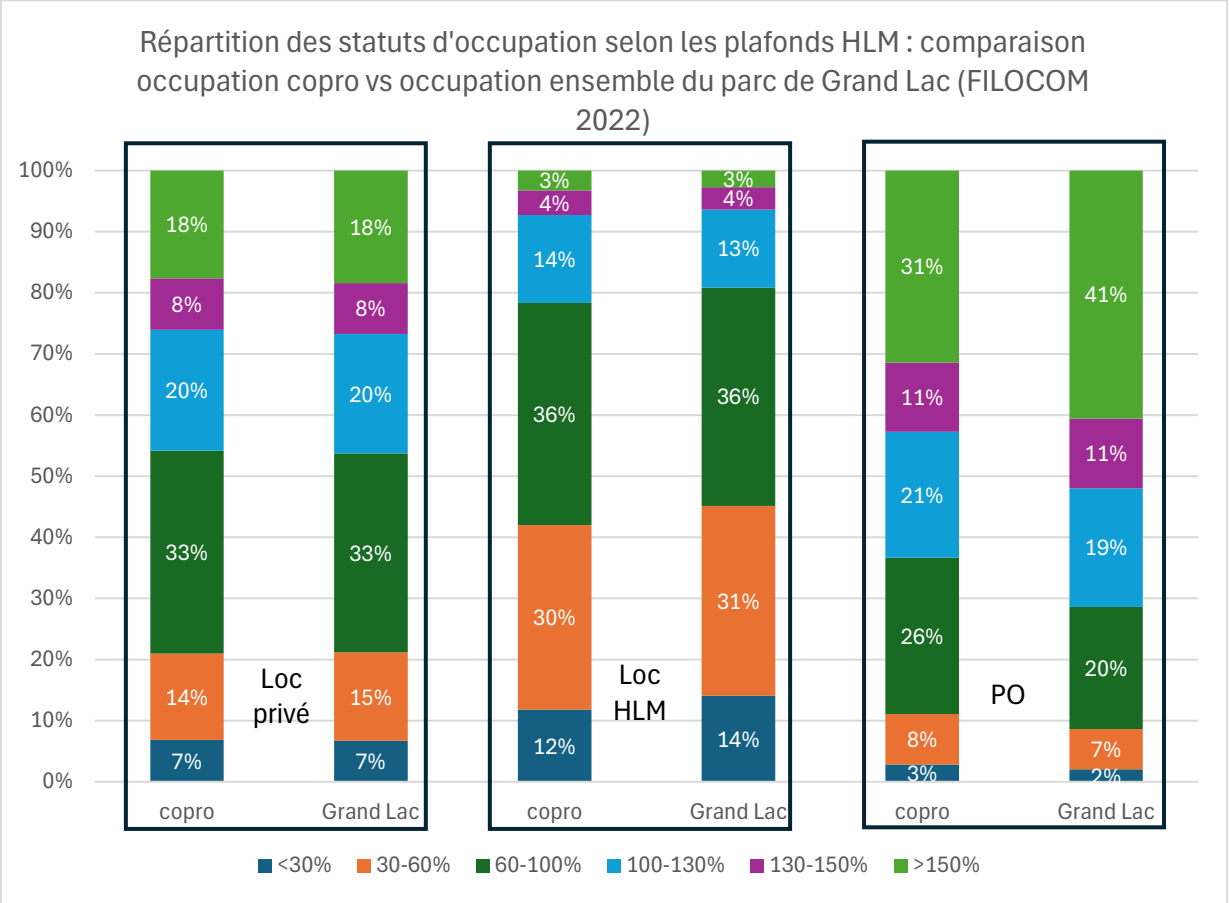


Figure 91 : Répartition des statuts d'occupation selon les plafonds HLM : comparaison occupation copro vs occupation ensemble du parc de Grand Lac (FILOCOM 2022)

✓ *Zoom sur les locations de meublés de courte durée*

La question des locations meublés touristiques de courte durée est un thème récurrent. L'enjeu est de comprendre si le développement de ce type de location nuit à la location du parc privé en résidence principale.

Alors que Grand Lac a une vocation touristique affirmée : attractivité estivale du lac, présence de curistes toute l'année, tourisme de nature sur le Revard, etc… C'est une activité importante pour le territoire.

> *« Perception, sans avoir de données précises, que de plus en plus de curistes se logent en Air BnB »*
>
> Elus, ADIL

Au moment de la conception de ce PLH le thème « Air Bnb » est de plus un sujet médiatiquement important du fait des évolutions réglementaires sur la fiscalité de ces biens et les durées de location. Des territoires tels Annecy, Saint Malo, Paris ou Biarritz légifèrent pour limiter ces biens. Ces communes connaissent une véritable diminution des résidences principales en locatif privé du fait de l'effet « Air BnB », avec des investisseurs qui détiennent des parcs entiers de logement dédiés à cet usage.

Lors des entretiens avec les communes de Grand Lac, **les perceptions sur le sujet sont plutôt de l'ordre de la montée en puissance de cette offre**, mais qui demeure dans un cadre limité : logements au-dessus du garage ou en fond de jardin, partage de résidences, mise en location de résidences secondaires sur les plateformes, logements de travailleurs venus faire des chantiers de plusieurs semaines, etc…

> *« Des propriétaires qui font du Air BnB ont aussi de mauvaises surprises quand ils récupèrent le logement parfois. Des propriétaires changent pour louer en résidence principale. Le mouvement va dans les deux sens »*
>
> Agence immo

Les quelques cas d'investisseurs semblent marginaux et l'impact sur le marché est sans doute limité. A priori. Et les élus sont demandeurs d'une objectivation et d'un suivi de ce phénomène afin de ne pas se retrouver dans les situations connues par ailleurs.

Toutefois, la faible réussite des actions de conventionnement du parc privé inscrites dans le PLH 2019-2025 (voir plus bas) s'expliquent en partie par la concurrence des locations meublés touristiques de courtes durée, plus rentables financièrement. Ainsi, un impact « marché » est sans doute limité, mais sur certaines niches nécessaires aux besoins de ménages il y a sans doute un effet, complexe à mesurer, mais réellement perceptible.

> *« Le COVID a entrainé des changements d'usage ; par exemple des propriétaires qui louaient spécifiquement aux curistes passent maintenant par les plateformes »*
>
> Direction du Tourisme

Aujourd'hui, les données disponibles permettent de mesurer les types d'hébergement touristique et leur évolution.

La localisation de l'activité d'hébergement touristique est nettement autour du lac (Fig 91) ; Les communes plus particulièrement concernées par les éventuels impacts de l'activité de meublés de tourisme sur l'offre en résidences principales sont ainsi facilement repérées.

;

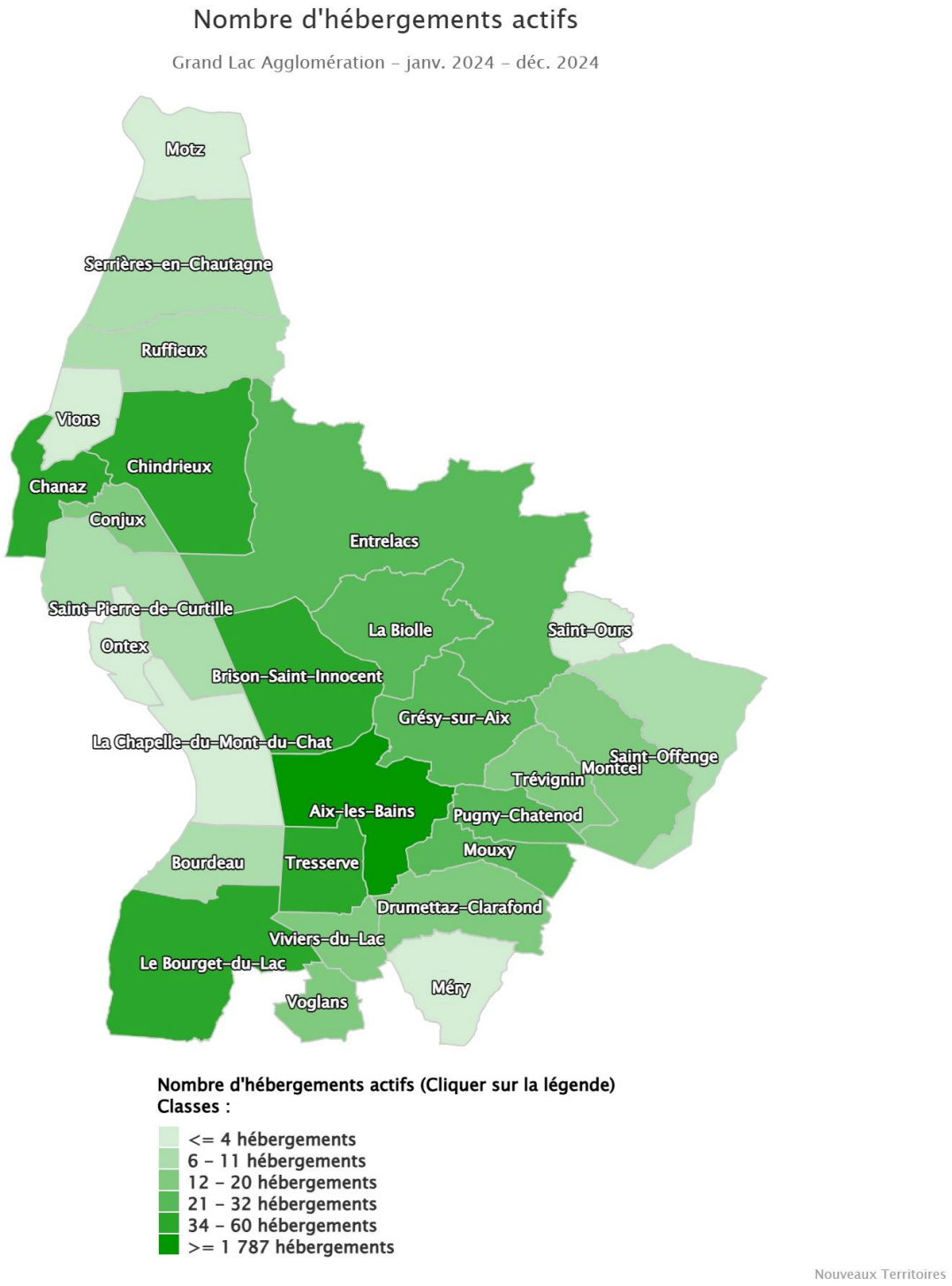


Figure 92 : Carte de localisation du nombre d'hébergements touristiques actifs sur Grand Lac en 2024

Les données sur les nuitées montrent qu'environ 50% d l'offre est constitué par les hôtels de tourisme et plus du quart par les meublés de tourisme (le reste étant essentiellement assuré par le camping-caravaning). Mais il est à noter que sur 3 ans les niveaux de répartition restent équilibrés (Fig 92)

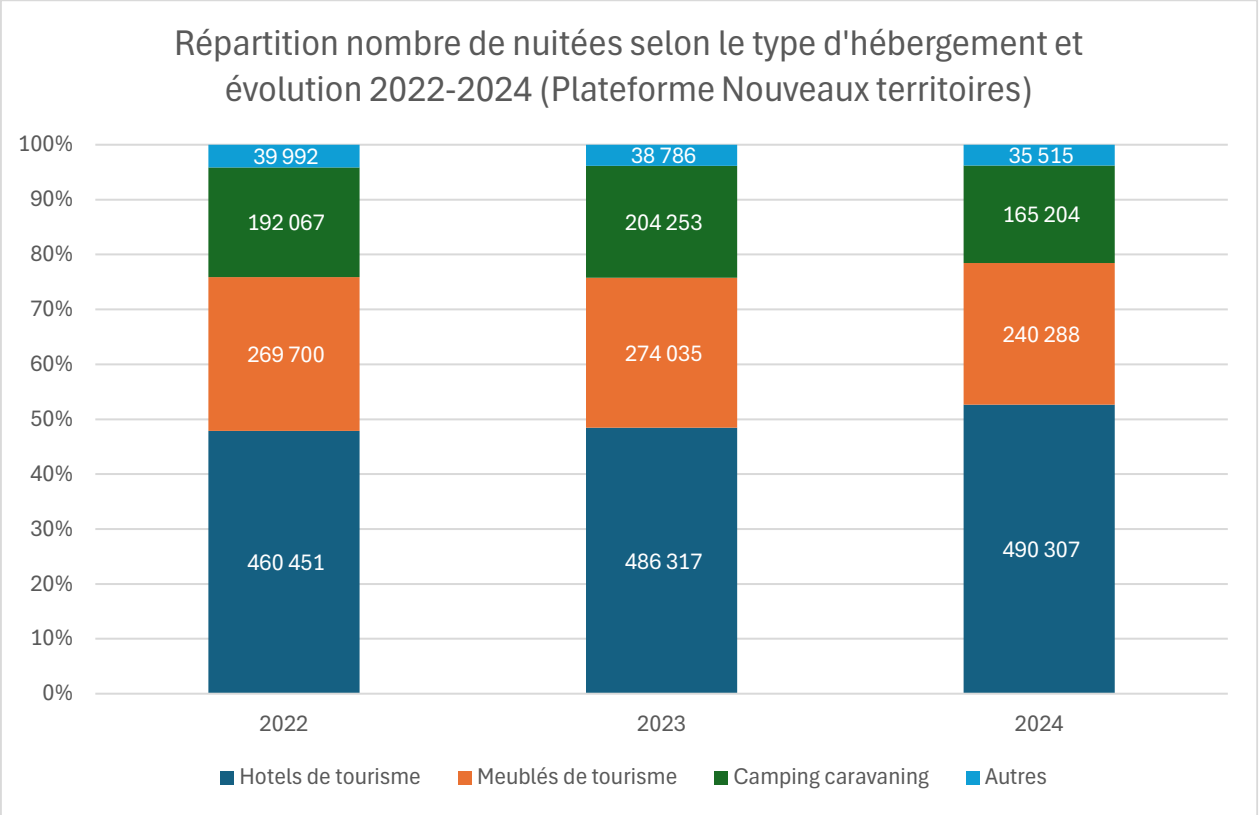


Figure 93 : répartition nombre de nuitées selon le type d'hébergement et évolution 2022-2024 (Plateforme Nouveaux Territoires)

Le nombre de nuitées fournis par les plateformes est en forte augmentation (Fig 93), au détriment des locations directes par les ménages.

> *« Globalement, l'offre touristique en meublés c'est un tiers en hôte, un tiers sur les plateformes de meublés, en forte augmentation, et un tiers pour les camping/meublés loués directement par les ménages »*
>
> Direction du Tourisme

La plateforme Air BnB est largement prédominante.

Il y a donc certainement un effet Air BnB qu'il convient de surveiller et d'analyser au fil du PLH.

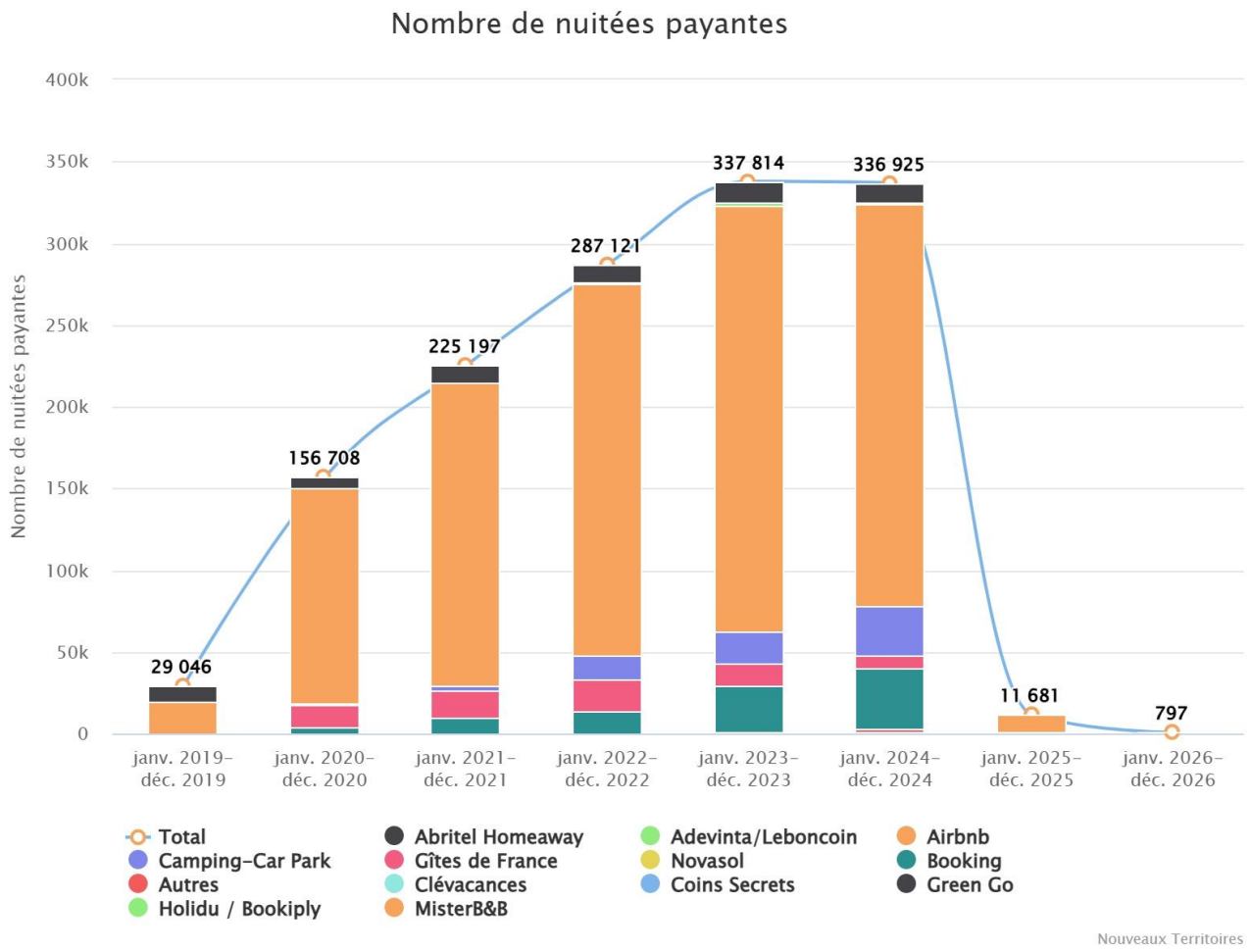


Figure 94 : Nombre de nuitées payantes via des plateformes de location de meublés touristiques (Plateforme Nouveaux Territoires)

✓ *Les politiques engagées par Grand Lac sur le parc existant*

Grand Lac dispose d'une forte culture en matière d'intervention sur le parc existant, comme cela a d'ailleurs été souligné dans le PAC de l'Etat.

Ainsi, avant même la création de Grand Lac, il y a eu des Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) classiques sur le secteur de la CALB et en Chautagne. En 2016-2019 un Programme d'Intérêt Général (PIG) a été mis en place sur la CALB, puis sur l'ensemble des 28 communes par voies d'avenant.

A l'issue du PIG, un dispositif plus global est mis en place, avec notamment le renforcement des moyens d'ingénierie sur le sujet à Grand Lac. Une logique d'articulation entre PLH et PCAET est suivie par Grand Lac.

Ainsi en 2022, Grand Lac a lancé une nouvelle OPAH et une plateforme de rénovation énergétique (PTRE). Des actions de communication grand public (à l'appui d'une thermographie aérienne notamment) ont été conduites en 2022. Il s'agit du dispositif « Je rénove Grand Lac » (Fig 94)

Un marché de 920 K€ d'animation sur 4 ans (2022-2026) pour l'OPAH et PTER est lancé + 4M€ pour l'aide aux travaux (Fig 96)

L'OPAH vise notamment 4 objectifs (Fig 95) :

- Rénovation énergétique pour les modestes et très modestes
- Adaptation au vieillissement de la population et au handicap
- Lutte contre l'habitat indigne
- Conventionnement parc privé

Grand Lac abonde les financements de l'ANAH sur la rénovation énergétique pour les modestes et très modestes ; En ce qui concerne les ménages « intermédiaires et supérieurs » dans le cadre du PTRE Grand Lac abonde sur les travaux d'isolation et de ventilation.

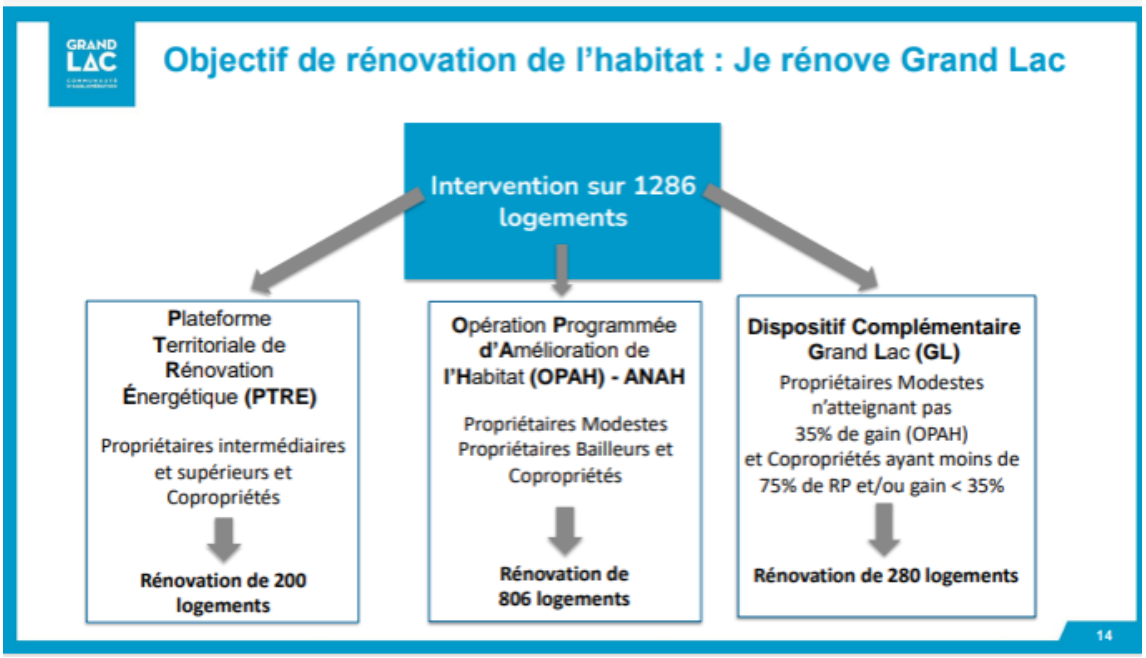
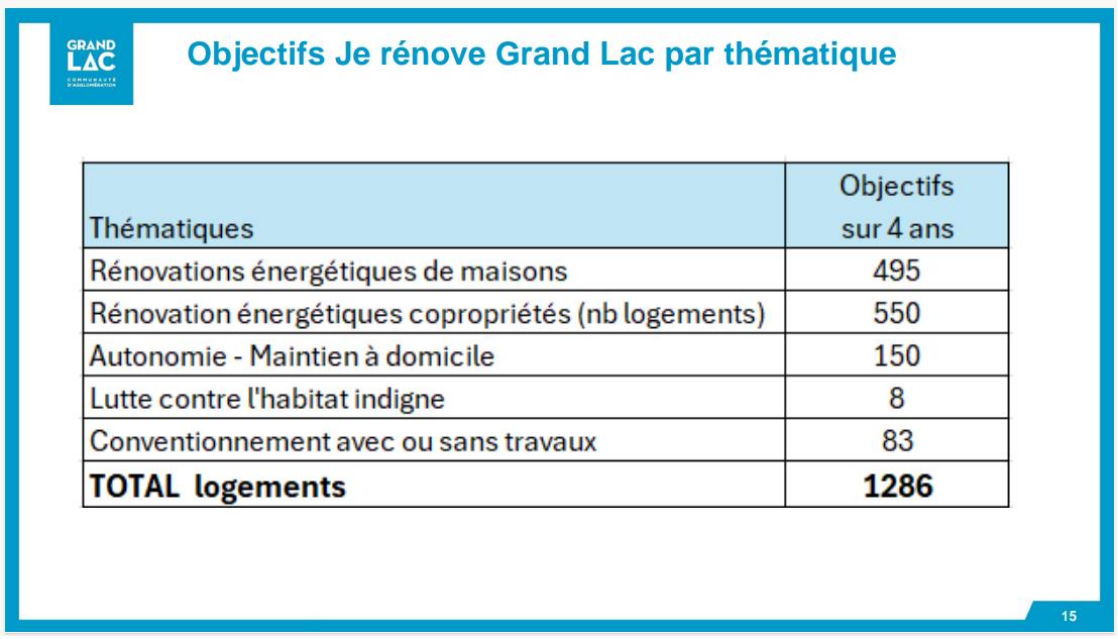


Figure 95 : extrait de la présentation de bilan de Je rénove Grand Lac (inter commission octobre 2024)



Thématiques	Objectifs sur 4 ans
Rénovations énergétiques de maisons	495
Rénovation énergétiques copropriétés (nb logements)	550
Autonomie - Maintien à domicile	150
Lutte contre l'habitat indigne	8
Conventionnement avec ou sans travaux	83
TOTAL logements	**1286**

Figure 96 : extrait de la présentation de bilan de Je rénove Grand Lac : objectifs par thématique (inter commission octobre 2024)

Figure 97 : Déploiement du dispositif "Je rénove Grand Lac" (extrait de la présentation du bilan en inter commission en octobre 2024)

Sur **le conventionnement du parc privé** (Fig 97), les objectifs étaient ambitieux notamment en ouvrant le dispositif au conventionnement sans travaux (2022). Les objectifs du PLH étaient de 250 conventionnements sur 6 ans, donc l'objectif a été reformulé en 160 sur 4 ans, dont 120 sans travaux. Le bilan fait par le service habitat de Grand Lac est de 7 conventionnements par an au lieu de 40…

Les explications sont multiples. Le dispositif est assis sur Loc avantages de l'ANAH, moins avantageux que le précédent (louer abordable), la concurrence Air BnB a dû aussi avoir un effet, ainsi que le marché locatif « normal », très haut sur Grand Lac (voir plus bas les données de l'observatoire Local des loyers).

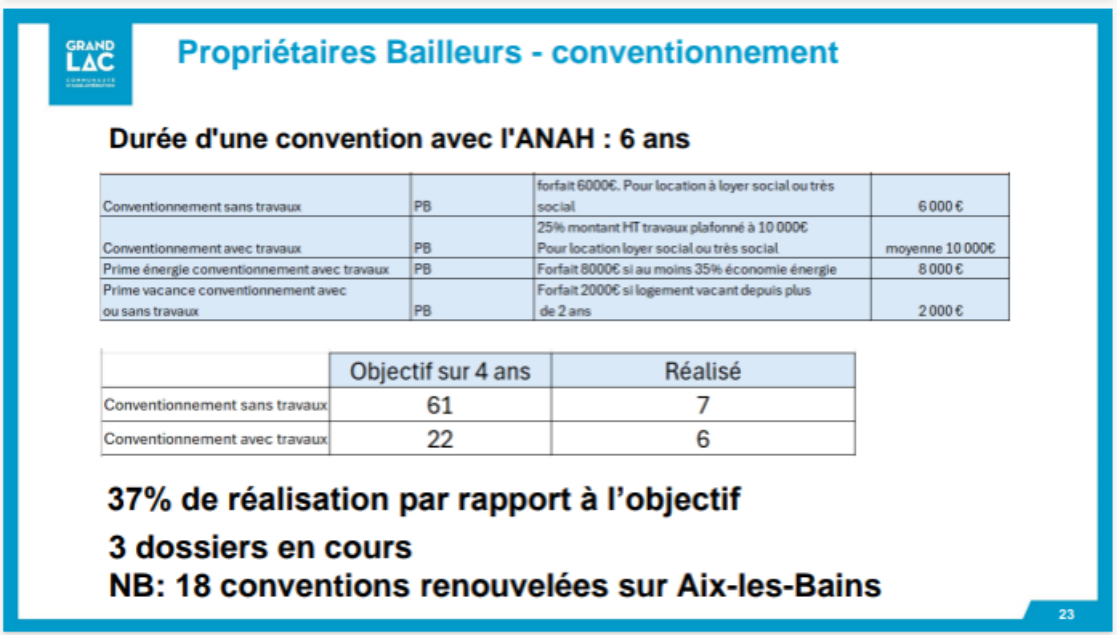
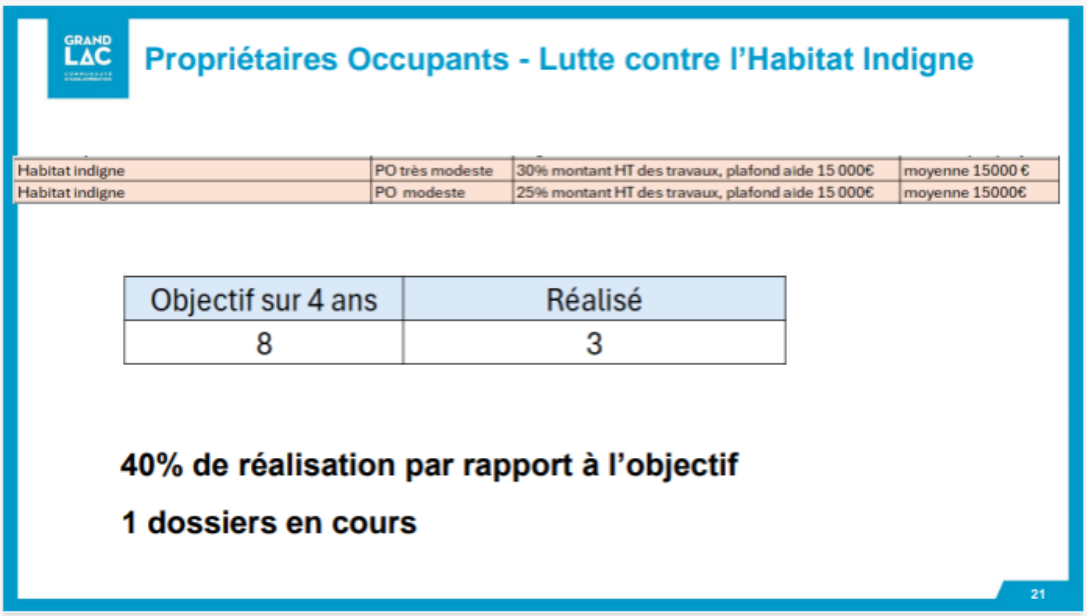


Figure 98 : Bilan du conventionnement dans le dispositif "Je rénove Grand Lac" (extrait de la présentation du bilan en inter commission en octobre 2024

En ce qui concerne **l'habitat indigne**, les objectifs, à la lumière des situations, sont modérés : 8 logements sur 4 ans (Fig 98). Trois logements ont bénéficié du dispositif, et un est en cours de traitement.



Propriétaires Occupants - Lutte contre l'Habitat Indigne

Habitat indigne	PO très modeste	30% montant HT des travaux, plafond aide 15 000€	moyenne 15000 €
Habitat indigne	PO modeste	25% montant HT des travaux, plafond aide 15 000€	moyenne 15000€

Objectif sur 4 ans	Réalisé
8	3

40% de réalisation par rapport à l'objectif

1 dossiers en cours

21

Figure 99 : Bilan lutte contre l'habitat indigne dans le dispositif "Je rénove Grand Lac" (extrait de la présentation du bilan en inter commission en octobre 2024

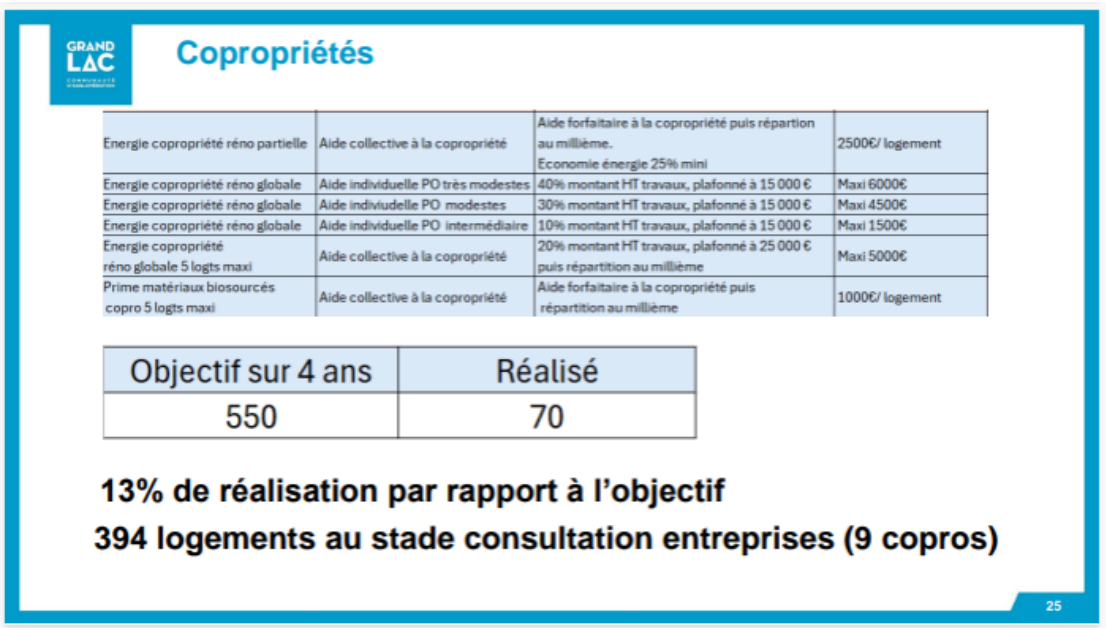
En ce qui concerne **les copropriétés** (Fig 99), des dispositifs d'aide aux syndics sont mis en place quand le dispositif national « ma prime renov » ne fonctionne pas (en fonction des atteintes de gains d'énergie… très complexes à atteindre). Aujourd'hui, pour le service habitat, cette aide n'a pas encore trouvé sa cible.

Toutefois, sur les copros, les aides individuelles aux copropriétaires (modestes, très modestes et intermédiaires) fonctionnent mieux.

Synthèse et enjeux relatifs au traitement de l'habitat indigne :

➔ **un enjeu de lutte contre le mal logement et ses conséquences sociales dans le cadre de la politique de repérage et de lutte contre l'habitat indigne inscrite aux articles L302-1 et R302-1-2 du CCH (identification du gisement de logements dégradés et politique de lutte contre l'habitat indigne à appréhender),**

➔ **une mobilisation des élus communaux à renforcer sur cette problématique, avec un besoin de soutien et un enjeu de montée en compétence pour mieux appréhender les situations et les qualifier.**



Copropriétés

Energie copropriété réno partielle	Aide collective à la copropriété	Aide forfaitaire à la copropriété puis répartion au millième. Economie énergie 25% mini	2500€/ logement
Energie copropriété réno globale	Aide individuelle PO très modestes	40% montant HT travaux, plafonné à 15 000 €	Maxi 6000€
Energie copropriété réno globale	Aide individuelle PO modestes	30% montant HT travaux, plafonné à 15 000 €	Maxi 4500€
Energie copropriété réno globale	Aide individuelle PO intermédiaire	10% montant HT travaux, plafonné à 15 000 €	Maxi 1500€
Energie copropriété réno globale 5 logts maxi	Aide collective à la copropriété	20% montant HT travaux, plafonné à 25 000 € puis répartition au millième	Maxi 5000€
Prime matériaux biosourcés copro 5 logts maxi	Aide collective à la copropriété	Aide forfaitaire à la copropriété puis répartition au millième	1000€/ logement

Objectif sur 4 ans	Réalisé
550	70

13% de réalisation par rapport à l'objectif

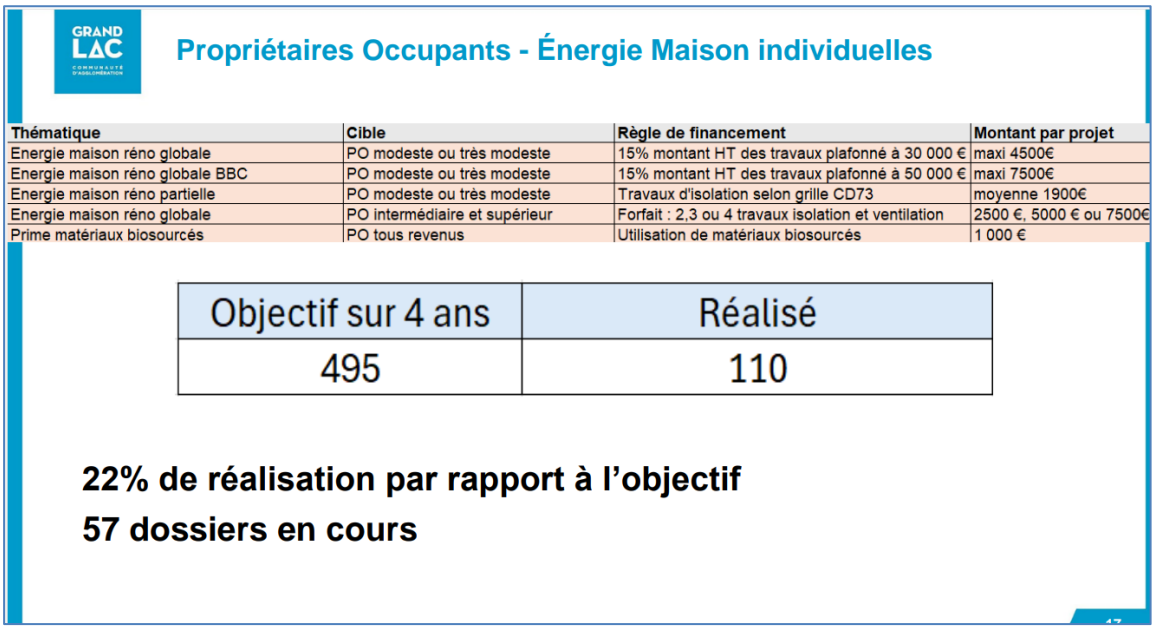
394 logements au stade consultation entreprises (9 copros)

25

Figure 100 : Bilan de l'accompagnement des copropriétés dans le dispositif "Je rénove Grand Lac" (extrait de la présentation du bilan en inter commission en octobre 2024)

Pour la prise en compte de la **performance énergétique** il manque un outil de suivi et de consolidation des DPE.

Sur des mesures d'intervention en matière de rénovation énergétique dans les maisons individuelles, 11 accompagnements ont pu être réalisés (Fig 100).



Propriétaires Occupants - Énergie Maison individuelles

Thématique	Cible	Règle de financement	Montant par projet
Energie maison réno globale	PO modeste ou très modeste	15% montant HT des travaux plafonné à 30 000 €	maxi 4500€
Energie maison réno globale BBC	PO modeste ou très modeste	15% montant HT des travaux plafonné à 50 000 €	maxi 7500€
Energie maison réno partielle	PO modeste ou très modeste	Travaux d'isolation selon grille CD73	moyenne 1900€
Energie maison réno globale	PO intermédiaire et supérieur	Forfait : 2,3 ou 4 travaux isolation et ventilation	2500 €, 5000 € ou 7500€
Prime matériaux biosourcés	PO tous revenus	Utilisation de matériaux biosourcés	1 000 €

Objectif sur 4 ans	Réalisé
495	110

22% de réalisation par rapport à l'objectif

57 dossiers en cours

Figure 101: Bilan de l'accompagnement des PO de maisons individuelles dans le dispositif "Je rénove Grand Lac" (extrait de la présentation du bilan en inter commission en octobre 2024)

Au global, les objectifs ne sont pas atteints (Fig 101), mais l'enjeu est de lancer une dynamique que le PLH 2026-2031 devra certainement confirmer et approfondir à la lumière de l'analyse des difficultés rencontrées. En particulier sur un marché immobilier privé haussier et spéculatif, peu propice aux interventions, et sur un parc globalement bien entretenu.

Toutefois, les enjeux énergétiques et de « bouilloires thermiques » sont potentiellement très importants pour les années à venir comme cela a déjà été souligné dans ce document.

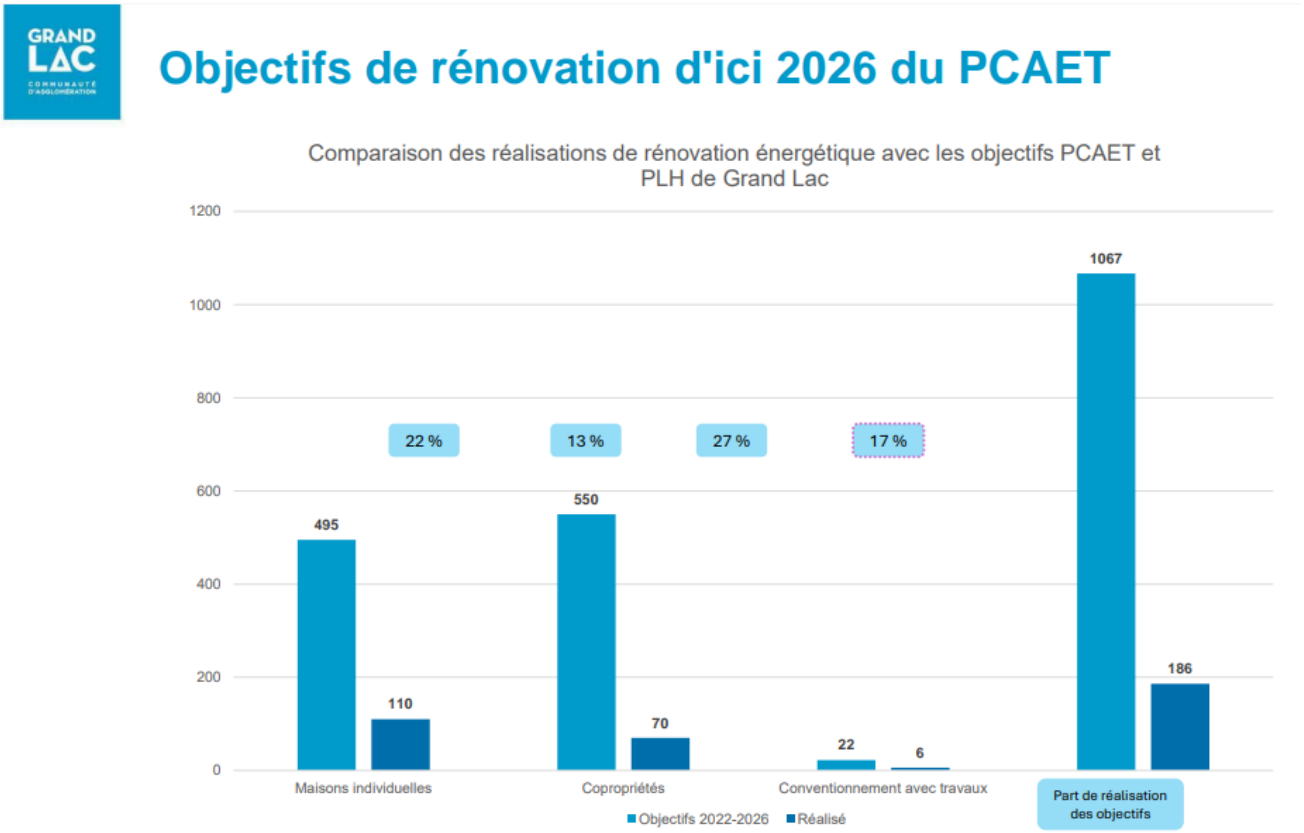


Figure 102 : Synthèse des objectifs PCAET et de leurs atteintes dans le cadre du dispositif "Je rénove Grand Lac" (extrait de la présentation du bilan en inter commission en octobre 2024)

➢ Les prix des logements dans le parc privé

✓ *Les prix de l'accession*

Les éléments fournis par la FPI montrent que le prix des logements neufs est élevé sur Grand Lac (Fig 62) avec un prix du M2 de 5 351 € au M2.
Selon les données de immobilier.notaires.fr, le prix médian de l'ancien au M2 depuis un an est de 4 226 € du M2 pour les appartements (266 ventes observées) et de 3750 € pour les maisons (147 ventes).
Selon les Données Valeur foncier (DVF) en 2023 les prix de ventes selon les appartements et maison, les prix au M2 sont assez hétérogènes selon les communes de Grand Lac (Fig 102).
Des communes comme Pugny-Chatenod, Tresserve ou Bourdeau s'avèrent présenter des prix immobiliers élevés. A relativiser en fonction du nombre de ventes observées.

Source : DVF 2023	APPARTEMENT				MAISON			
	Prix median M2	Valeur foncière médiane	Evolution prix median M2 2021/2023	Nbre de ventes 2023	Prix median M2	Valeur foncière médiane	Evolution prix median M2 2021/2023	Nombre de ventes
Aix-les-Bains	4 346,44 €	213 700,00 €	16%	577	4 766,27 €	450 000,00 €	15%	76
Entrelacs	3 024,31 €	230 950,00 €	3%	21	4 059,22 €	366 400,00 €	23%	38
La Biolle	2 800,00 €	235 500,00 €	-11%	9	4 520,74 €	408 500,00 €	27%	20
Bourdeau	4 628,21 €	361 000,00 €	92%	3	7 727,27 €	480 000,00 €	115%	6
Le Bourget-du-Lac	4 419,57 €	230 700,00 €	14%	41	5 281,45 €	375 550,00 €	20%	7
Brison-Saint-Innocent	4 075,42 €	181 000,00 €	25%	9	4 866,07 €	545 000,00 €	0%	23
Chanaz				-	3 091,95 €	225 000,00 €	5%	8
La Chapelle-du-Mont-du-Chat	4 635,17 €	278 110,00 €	18%	1	7 059,65 €	375 500,00 €	183%	2
Chindrieux	2 865,38 €	164 770,00 €	39%	11	3 004,58 €	364 710,00 €	21%	14
Conjux				-	7 870,37 €	425 000,00 €	134%	1
Drumettaz-Clarafond	4 039,08 €	289 900,00 €	6%	15	4 460,81 €	475 500,00 €	8%	18
Grésy-sur-Aix	3 457,89 €	270 430,00 €	-10%	17	4 351,67 €	410 000,00 €	12%	20
Méry	4 499,89 €	283 493,00 €	18%	16	4 912,38 €	404 700,00 €	21%	6
Montcel				-	4 550,56 €	458 100,00 €	21%	6
Motz				-	1 975,00 €	174 000,00 €	-27%	8
Mouxy	4 053,19 €	377 715,00 €	-1%	3	4 313,82 €	530 600,00 €	6%	16
Ontex				-	4 125,00 €	136 000,00 €	88%	2
Pugny-Chatenod	3 850,93 €	620 000,00 €	116%	3	5 025,64 €	850 000,00 €	-12%	14
Ruffieux	2 096,00 €	104 800,00 €	20%	1	2 685,42 €	172 000,00 €	17%	5
Saint-Offenge				-	2 822,99 €	292 500,00 €	-10%	7
Saint-Ours	4 826,47 €	328 200,00 €		1	2 911,82 €	320 300,00 €	-18%	5
Saint-Pierre-de-Curtille	2 434,00 €	121 700,00 €	76%	2	2 838,71 €	203 838,00 €	-4%	4
Serrières-en-Chautagne	1 395,35 €	240 000,00 €	3%	3	2 666,67 €	217 000,00 €	-5%	17
Tresserve	4 891,30 €	215 000,00 €	33%	23	5 650,79 €	500 000,00 €	1%	19
Trévignin	4 339,62 €	230 000,00 €	31%	4	4 948,57 €	520 000,00 €	59%	5
Vions				-	2 839,62 €	90 000,00 €	9%	2
Viviers-du-Lac	3 810,94 €	243 900,00 €	36%	10	4 730,73 €	452 400,00 €	13%	17
Voglans	4 262,50 €	354 710,00 €	22%	9	4 245,28 €	450 000,00 €	22%	12

Figure 103 : Prix M2 médian et valeur foncière médiane des biens immobiliers vendus sur Grand Lac (DVF 2023)

La source de données DVF propose aussi une analyse de **l'accessibilité des prix en** fonction du nombre d'années de revenu nécessaires à l'acquisition de ce bien dans la commune pour un habitant de l'AAV[14] touchant le revenu par équivalent adulte médian. Cela met ainsi en perspective les prix de l'immobilier au regard des revenus des ménages locaux.

Le calcul en nombre d'année ne tient pas compte d'un taux d'effort, il s'agirait d'un nombre d'année pendant lesquelles le ménage concentre 100% de son revenu sur l'achat… Il s'agit donc d'un indicateur révélateur de tensions de marché.

Ainsi des communes comme Brison-St-Innocent, Bourdeau, Pugny Chatenod ou Tresserve paraissent particulièrement inabordables (Fig 103).

Aix-les-Bains semble plus abordable pour les ménages locaux, comme Entrelacs, en ce qui concerne les appartements.

Au niveau du périmètre de référence, quelques données similaires sur d'autres communes indiquent que Grand Lac se rapproche des prix anneciens (Fig 104 et 105)

« L'influence genevoise est comme un jeu de dominos concentriques : des ménages se logent de plus en plus loin de la frontière avec un fort effet spéculatif »

Tous…

[14] Le zonage en aires d'attraction des villes (AAV) définit l'étendue de l'influence d'une ville sur les communes avoisinantes à partir des déplacements domicile-travail. Ce zonage, construit en 2020, succède au zonage en aires urbaines de 2010

Source : DVF 2021/2023	Nombre d'années de revenu nécessaires à l'acquisition de ce bien dans la commune pour un habitant de l'AAV touchant le revenu par équivalent adulte médian	
	APPARTEMENT	**MAISON**
Aix-les-Bains	8,43	18,15
Entrelacs	8,60	13,56
La Biolle	NS	NS
Bourdeau	NS	27,24
Le Bourget-du-Lac	10,40	19,71
Brison-Saint-Innocent	12,03	19,94
Chanaz	NS	NS
La Chapelle-du-Mont-du-Chat	NS	15,42
Chindrieux	NS	NS
Conjux	NS	NS
Drumettaz-Clarafond	11,55	20,70
Grésy-sur-Aix	11,18	17,18
Méry	10,92	16,99
Montcel	NS	16,72
Motz	NS	NS
Mouxy	11,32	19,36
Ontex	NS	-
Pugny-Chatenod	NS	28,55
Ruffieux	NS	NS
Saint-Offenge	NS	NS
Saint-Ours	NS	18,23
Saint-Pierre-de-Curtille	NS	NS
Serrières-en-Chautagne	NS	NS
Tresserve	10,00	27,24
Trévignin	10,18	18,99
Vions	NS	14,47
Viviers-du-Lac	10,22	17,61
Voglans	11,32	16,43

Source : DVF 2021/2023	Nombre d'années de revenu nécessaires à l'acquisition de ce bien dans la commune pour un habitant de l'AAV touchant le revenu par équivalent adulte médian	
	APPARTEMENT	**MAISON**
Chambéry	6,90	16,30
Annecy	10,86	24,51
Belley	5,78	9,63
Rumilly	6,86	12,40

Figure 104 : Analyse du nombre d'années de revenus nécessaires à l'acquisition d'un bien dans la commune pour un habitant de l'AAV touchant le revenu par équivalent adulte médian (DVF 2021-2023)

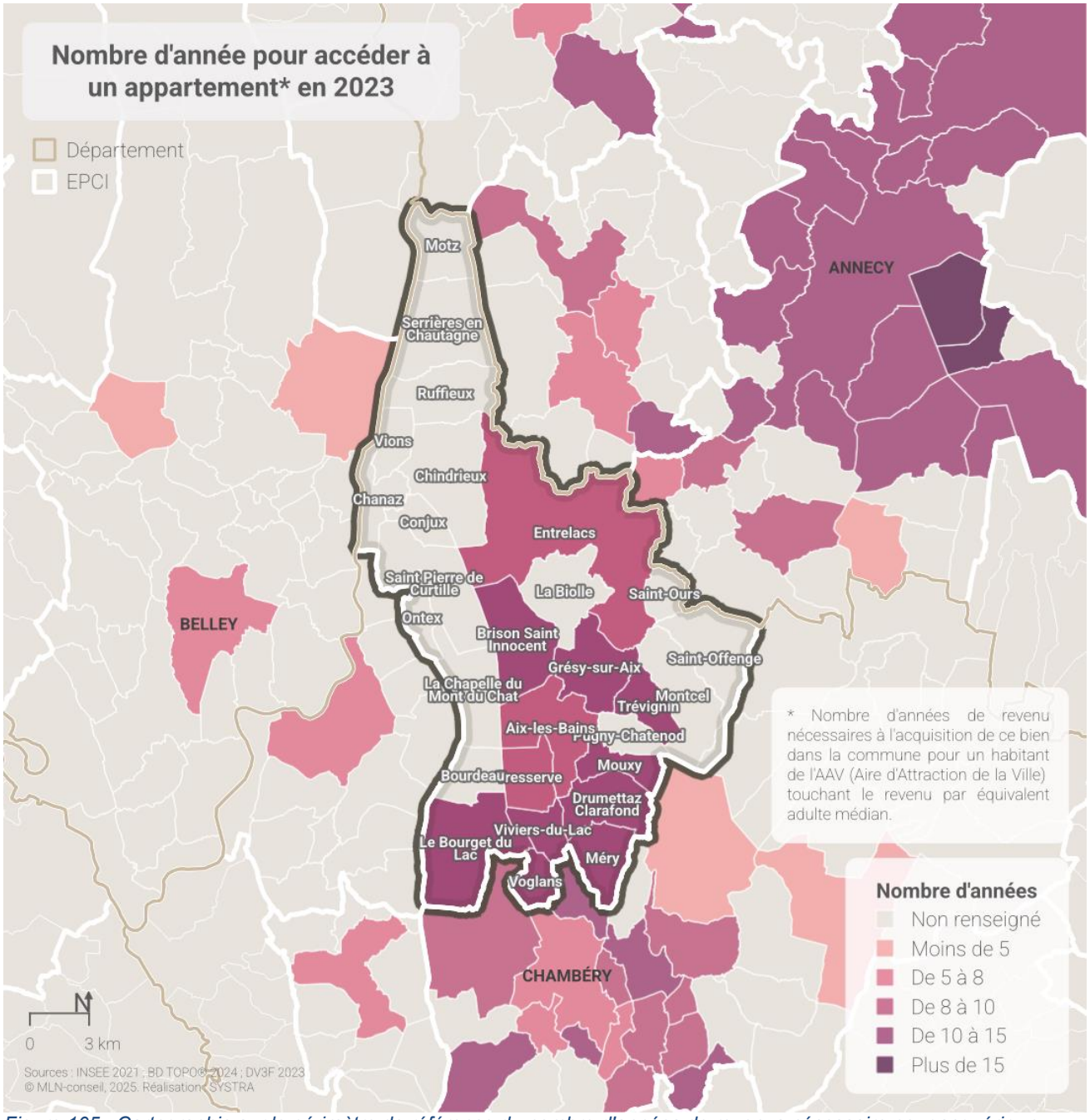


Figure 105 : Cartographie sur le périmètre de référence du nombre d'années de revenus nécessaire pour acquérir un appartement (DVF 2021-2023)

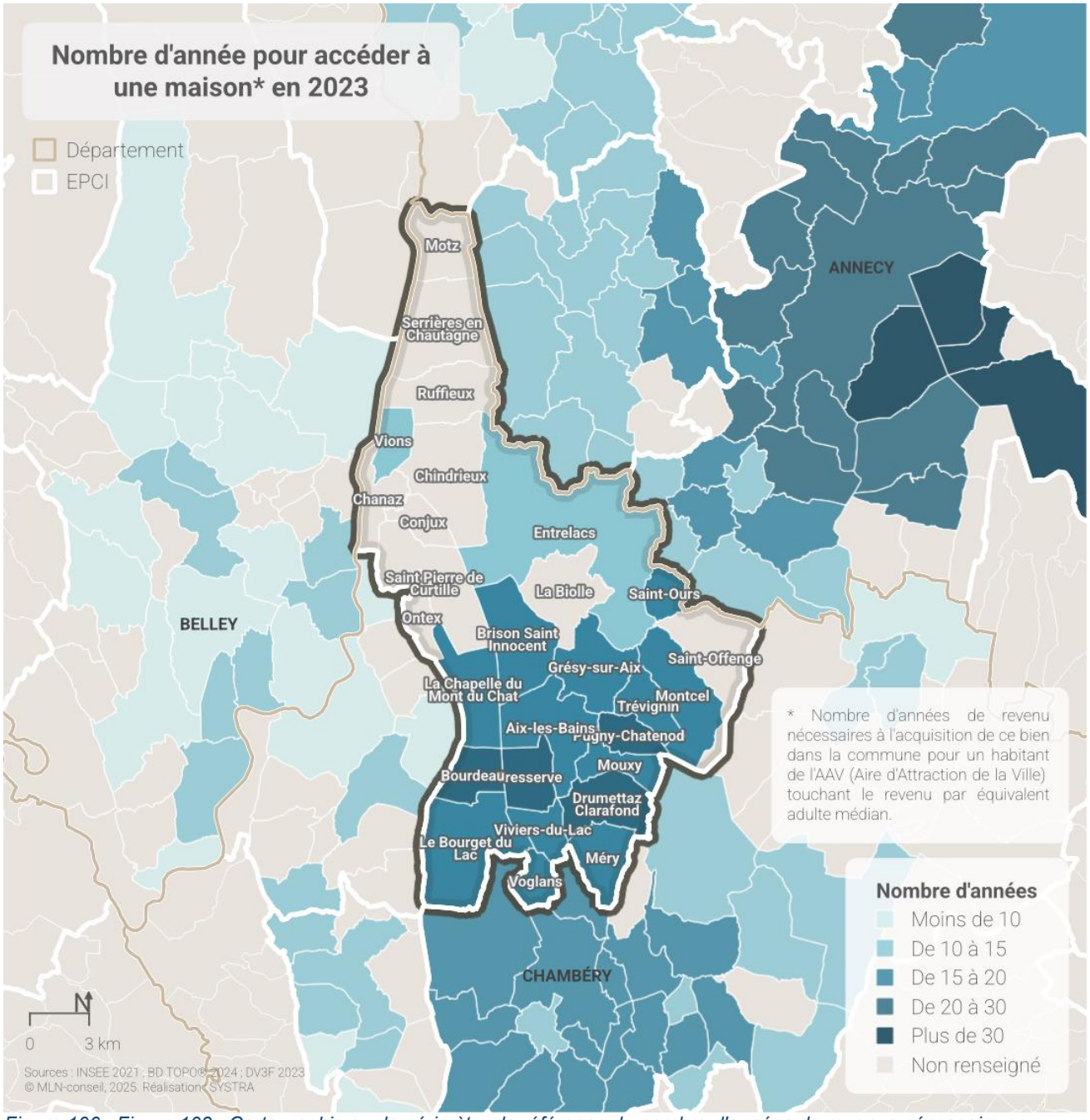


Figure 106 : Figure 103 : Cartographie sur le périmètre de référence du nombre d'années de revenus nécessaire pour acquérir une maison (DVF 2021-2023)

✓ Les prix du locatif privé

L'observatoire local des loyers (OLL) mis en place depuis 2022 et animé par l'ADIL 73 permet de brosser un portrait des coûts de location, y compris le stock des logements loués vides (hors meublés).

Un rapport annuel complet est produit, avec une synthèse en format dépliant dont certains extraits sont ici reproduits.

Ainsi le niveau de loyer médian est de 11.80 € du M2 sur les 28 communes de Grand Lac.

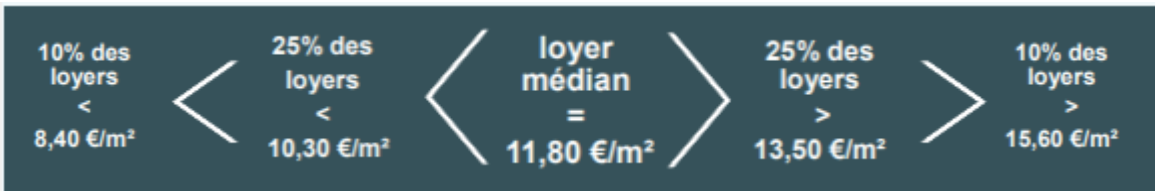


Figure 107 : Prix médian au M2 des loyers sur Grand Lac (extrait OLL- ADIL 73)

Ce qui positionne le territoire, au regard de l'ensemble des 60 OLL existants sur le territoire national, en 14ème position de prix médian (Fig 107).

Les points clefs, développés fig 108 et 109, sont :

> *« Dans le parc locatif privé on note une diminution des mouvements en 2024 . Des locataires restent car ils ne peuvent acheter. D'ailleurs avec la baisse des taux on sent qu'en 2025 les dédites repartent à la hausse »*
>
> Agence Immobilière

- Un retour « à la normale » après la période post-covid, mais une tension offre/demande qui demeure très forte du fait de la faible rotation notamment,
- Au M2 les appartements sont plus chers que les maisons (12€ M2 contre 10.80 € du M2), en particulier du fait de la pression sur les plus petites typologies, mais du fait de la taille le loyer médian en maison est plus élevé : 1 082 € par mois pour une maison, contre 650 € par mois pour un appartement,
- Les plus petites typologies, sujettes à une rotation plus forte, sont recherchées. Et l'effet « zones tendues » pour encadrer les évolutions des loyers n'avait pas encore d'impact au moment de l'observation,
- Les logements les plus récents sont plus chers au M2 (logements après 1990) que l'ancien (hormis des biens d'exception et historiques), du fait de leur qualité,
- Les logements gérés par les agences immobilières, soumis à des coûts de gestion et faisant l'objet de revalorisation sont plus chers que les logements loués « en direct ». Les bailleurs particuliers ne revalorisant par exemple systématiquement le loyer entre deux occupants.

> *« Il manque assez nettement une offre intermédiaire pour les ménages entre le « haut » du logement social et le « bas » du privé »*
>
> Tous…

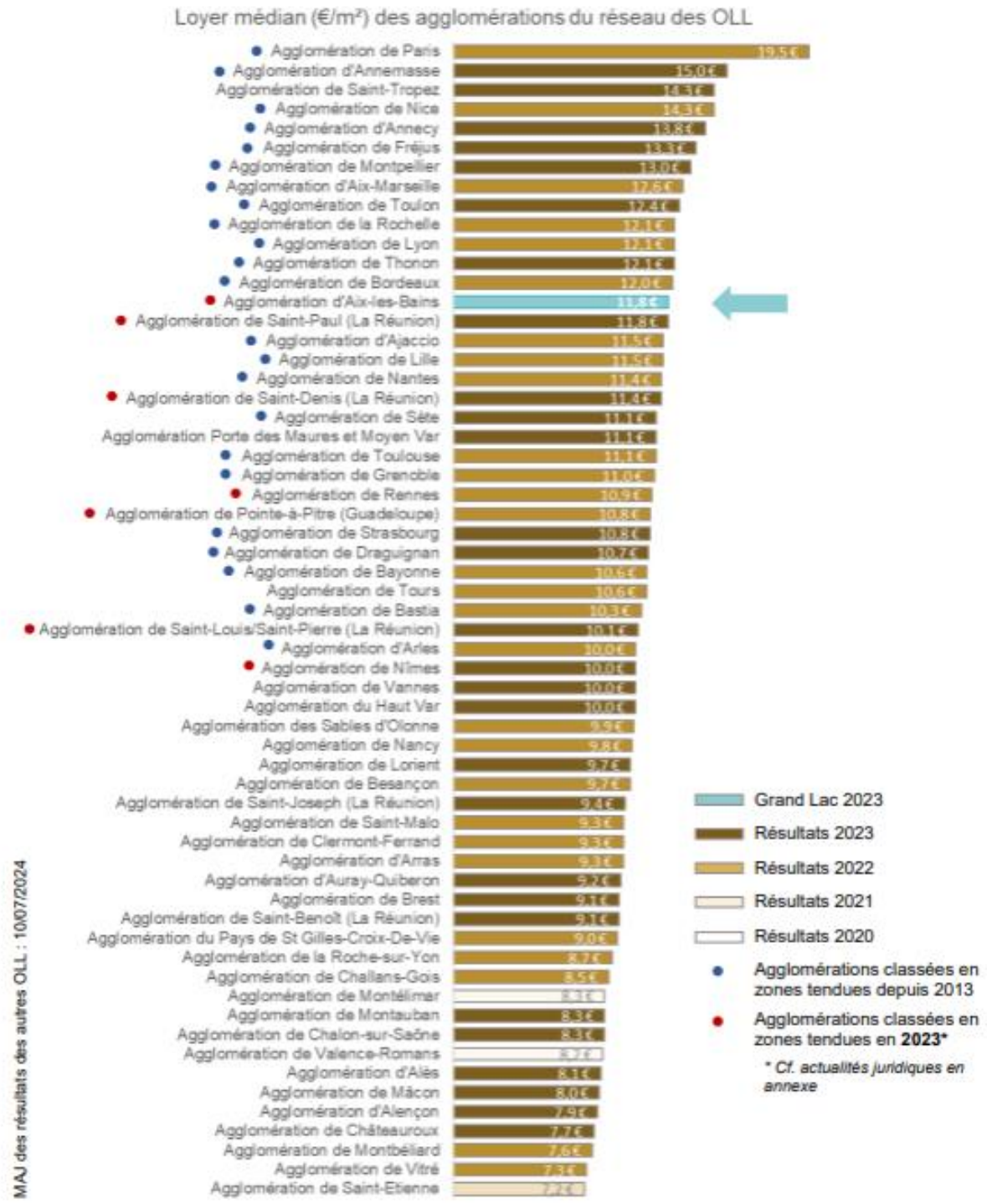


Figure 108 : Position loyer médian M2 de Grand Lac au sein des agglomérations du réseau des OLL (extrait OLL – ADIL 73)

Figure 109 : extrait du dépliant OLL 2023 - ADIL 73

Figure 110 : : extrait du dépliant OLL 2023 - ADIL 73

IV. Le parc réglementé social et abordable

➢ Chiffres clefs sur Grand Lac

5 567 logements sociaux (Inventaire SRU 2023)

14.5% des résidences principales (inventaire SRU 2023)

Sources Inventaire SRU 2023					
Logts organismes publics	Logts appartenant aux communes	Logts appartenant aux bailleurs et personnes privées	Logts foyers, résidences sociales et CHRS	IML	PSLA/BRS
4 454	**20**	**404**	**668**	**3**	**18**

10% en PLAI, **19%** en PLUS avant 77, **57%** PLUS après 1977, **13%** en PLS, **1%** en PLI (RPLS 2023)

1.24% en taux de vacance (RPLS 2023)

0.32% de taux de vacance supérieur à 3 mois (RPLS 2023)

7.47 : taux de mobilité 2023 (RPLS 2023), soit **348** logements

6.69 demandes pour une attribution (SNE 2023)

21 649 ménages Grand Lac sous plafond PLS soit 60% des ménages (FILOCOM 2022)

2020-2023 : **+ 56** logements sociaux (Inventaire SRU 2023) avec prise en compte démolition de **- 144** logements Marlioz + déconventionnements de **- 92** logements

Objectif PLH : 210 logements sociaux par an en moyenne

➢ Le parc et son développement

Le parc social de Grand Lac comporte selon l'inventaire SRU effectué chaque année par les services de l'Etat 5 567 logements sociaux (Fig 110). Essentiellement des logements gérés par des organismes publics (bailleurs sociaux, dont l'OPAC 73 est largement majoritaire sur le territoire), viennent ensuite les logements en résidences sociales/CHRS, puis les logements sociaux privés (conventionnés), et, depuis 2 ans les produits en bail réel solidaire (BRS[15]) et de façon très marginale les produits en Intermédiation Locative (IML[16]).

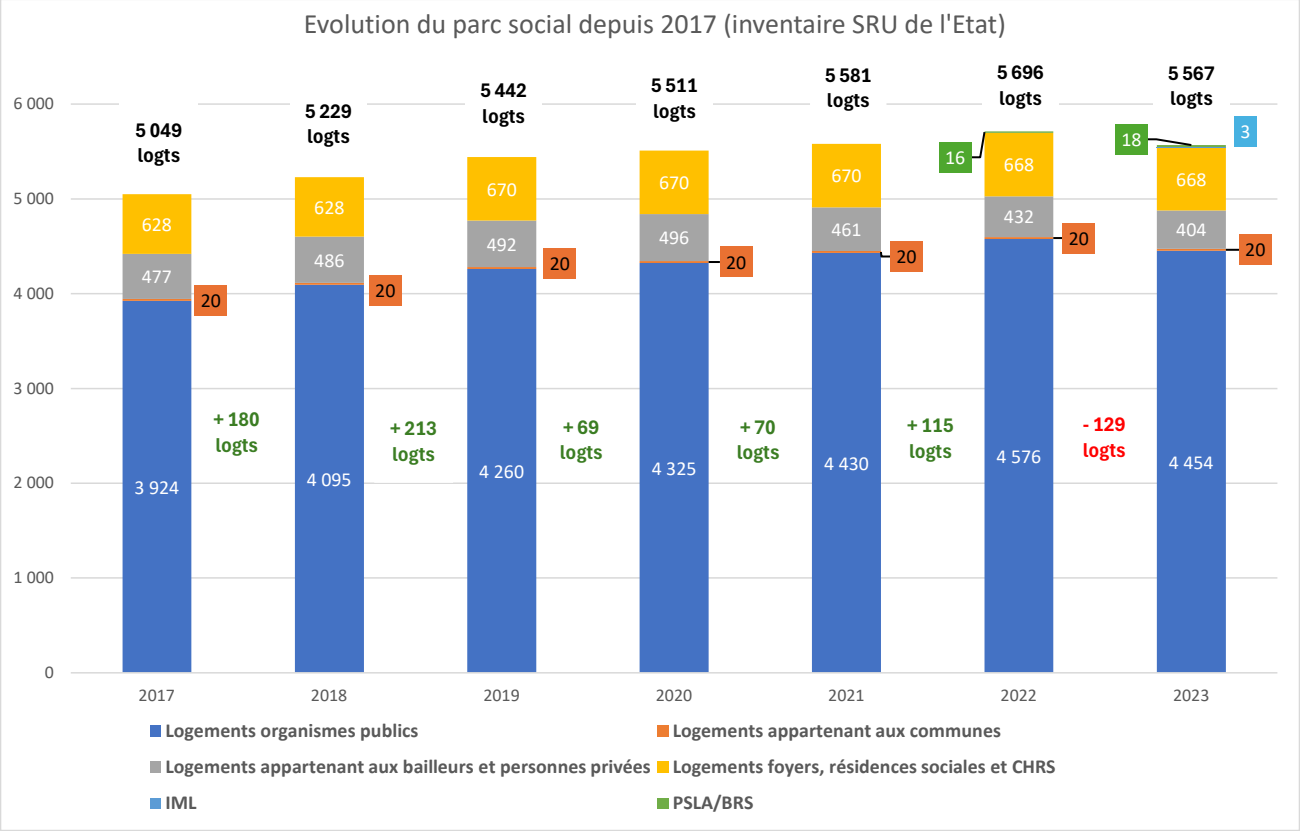


Figure 111 : Evolution du parc social de Grand Lac depuis 2017 (inventaire SRU Etat 2023)

✓ *Un parc social quantitativement baisse*

Le **parc social de Grand Lac a connu une baisse en nombre d'unités entre 2022 et 2023,** essentiellement due à la démolition de logements sociaux dans le cadre du renouvellement urbain du quartier Marlioz (-144). De plus des logements conventionnés sont arrivés en fin de dispositif et ont été retirés du décompte SRU (-92 logements)

[15] Le BRS est un produit en accession maitrisée qui dissocie le foncier du bâti ; Le ménage accédant n'achète que le bâti et paye une redevance pour le foncier, ce qui permet de diminuer les prix de l'accession de 30% environ

[16] L'IML permet de loger des ménages en difficulté dans le parc privé. C'est l'intervention d'un tiers social (association) entre le locataire et le bailleur qui permet de sécuriser les loyers et de simplifier les démarches. L'IML repose sur un principe solidaire : les logements sont loués à des ménages en grande précarité, sortant par exemple de dispositifs d'hébergement

	Logements organismes publics	Logements appartenant aux bailleurs et personnes privées	Logements foyers, résidences sociales et CHRS	PSLA/BRS	IML
2018/2017	171	9	0	0	0
2019/2018	165	6	42	0	0
2020/2019	65	4	0	0	0
2021/2020	105	-35	0	0	0
2022/2021	146	-29	-2	16	0
2023/2023	-122	-28	0	2	3

Figure 112 : Evolution annuelle en nombre de logements selon les types de logements sociaux (inventaire SRU 2023)

Cette diminution du parc se repère aussi sur le taux de logement social global au sein de Grand Lac[17] (Fig 112), et en particulier pour la commune d'Aix-les-Bains qui a vu son taux passer de 19.7% en 2022 à 18.8% en 2023.

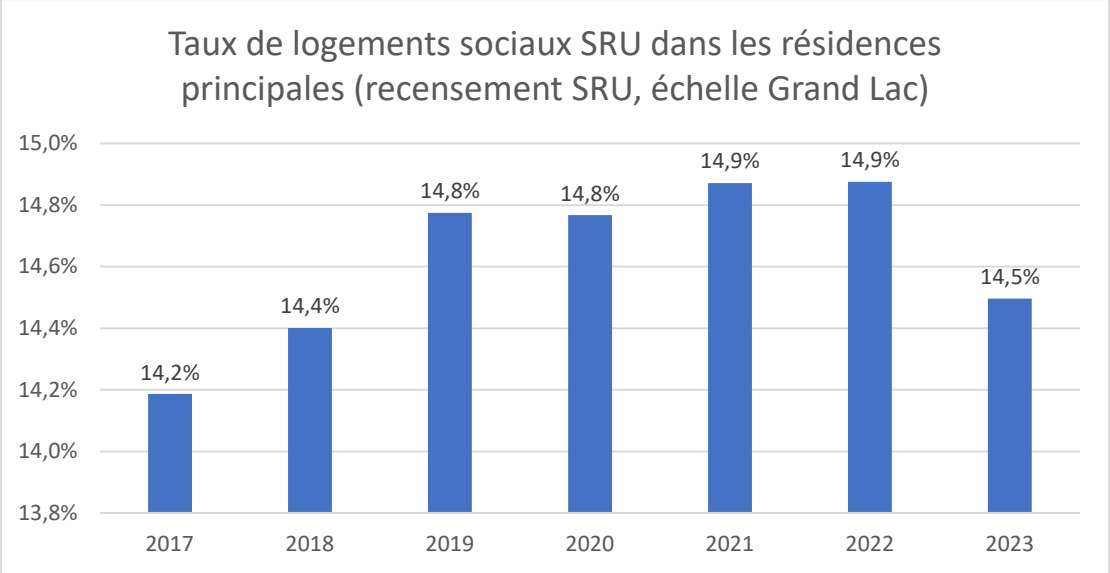


Figure 113 : Evolution 2017-2023 du taux de logement social dans le parc des RP au sein de Grand Lac (inventaire SRU Etat 2023)

✓ *Une baisse qui a un impact sur une catégorie de logements sociaux*

Cette diminution du parc a un autre impact dans la mesure où il s'agit **d'un parc bien particulier qui est touché par cette baisse. Il** s'agit des logements dont le financement d'origine (PLUS avant 1977[18]) signifie que ce sont les loyers au M2 les plus faibles (Fig 113).

[17] De plus, il s'agit de noter que le taux 2023 a été calculé avec, en dénominateur, le même nombre de résidences principales qu'en 2022. Les données, avec la disparition de la Taxe d'Habitation n'étant pas disponibles

[18] 1977 marque l'année de la réforme du financement du logement social en France, qui privilégie l'aide à la personne plutôt que l'aide à la pierre (période de la reconstruction d'après guerre)

RPLS 2023	PLAI	PLUS avant 1977 (*)	PLUS après 1977 (*)	PLS	PLI
Nbre logts	451	891	2 657	608	61
Nbre logts 2022	440	1 015	2 667	607	63
evolution 2023/2022	11	- 124	- 10	1	- 2
Loyer moyen 2023 au M2	5,76 €	5,46 €	6,58 €	8,43 €	11,30 €

Figure 114 : Evolution du parc 2022-2023 par nature de financement et montant moyen de loyer (RPLS 2023)

Le parc social est **inégalement réparti au sein du territoire.** La ville d'Aix-Les-Bains concentre 60% de l'offre sociale (inventaire SRU), et l'ensemble de la centralité presque 75% de l'offre.

Aix-Les-Bains concentre aussi l'offre sociale « la moins chère » avec 60% des PLAI et 90% des PLUS construits avant 1977 qui a les loyers les moins élevés du parc ;

Ainsi, les différences de loyers selon les communes, pour le même type de typologie HLM, mais produits à des époques et dans des circonstances à chaque fois différente montre bien qu'il y a un marché au sein du parc social.

Ainsi, le loyer moyen du parc complet (RPLS 2023) varie du parc social le moins cher à Chindrieux, notamment grâce à un parc de logements PLUS d'avant 1977, et est le plus élevé à Viviers-du-Lac avec un parc en PLUS après 1977

		PLAI		PLUS < 77		PLUS > 77		PLS		Parc complet	
Nombre de logements sociaux par type de financement et loyers moyensM2 (RPLS 2023)		Nbre	Loyer M²	Nbre	Loyer M²	Nbre	Loyer M²	Nbre	Loyer M²	Nbre	Loyer M²
Centralité	Aix-les-Bains	266	5,87 €	755	5,46 €	1 286	6,45 €	311	8,27 €	2 618	6,38 €
	Le Bourget-du-Lac	48	5,80 €	-		260	6,81 €	174	8,82 €	482	7,24 €
	Grésy-sur-Aix	30	5,53 €	-		236	6,58 €	5	8,39 €	271	6,52 €
Périphérique relais	Bourdeau									-	
	Chanaz	3	5,31 €	-		32	6,43 €	8	8,14 €	43	6,69 €
	Montcel	2	5,64 €	-		29	6,20 €	-		31	6,18 €
	Ruffieux	-		12	5,54 €	29	6,75 €	-		41	6,42 €
	Saint-Offenge									-	
	Saint-Ours	-		-		4		-		4	
	Serrières-en-Chautagne	-		29	5,51 €	32	6,55 €	-		61	6,04 €
	Trévignin									-	
	Vions	1	4,89 €	-		28	6,37 €	-		29	6,32 €
Pôle structurant	Entrelacs	4	5,54 €	45	5,47 €	93	6,77 €	23	9,09 €	165	6,75 €
	La Biolle	19	5,42 €	-		136	6,39 €	9	8,95 €	164	6,41 €
	Brison-Saint-Innocent	13	5,83 €	-		34	6,19 €	9	9,84 €	56	6,72 €
	Chindrieux	6	5,49 €	30	5,06 €	27	6,40 €	1	9,40 €	64	5,76 €
	Drumettaz-Clarafond	16	5,53 €	-		57	6,75 €	27	7,68 €	100	6,85 €
	Méry	12	5,44 €	-		43	6,29 €	39	8,71 €	94	7,17 €
	Mouxy	3	6,43 €	-		33	6,50 €	-		36	6,50 €
	Pugny-Chatenod									-	
	Tresserve	-		20	5,79 €	130	7,28 €	-		150	7,09 €
	Viviers-du-Lac	15	5,61 €	-		77	7,63 €	-		92	7,58 €
	Voglans	12	5,69 €	-		60	7,04 €	2	9,96 €	74	6,94 €
Rural	La Chapelle-du-Mont-du-Chat	1	5,29 €	-		11	6,78 €	-		12	6,65 €
	Conjux	-		-		10		-		10	
	Motz									-	
	Ontex									-	
	Saint-Pierre-de-Curtille	-		-		10		-		10	
TOTAL logts/moyenne loyer parc total		451	5,76 €	891	5,46 €	2 657	6,58 €	608	8,43 €	4 607	6,54 €

Figure 115 : Répartition des logements locatifs sociaux par commune et par type de financements (RPLS 2023)

✓ *Un taux de logements sociaux et un développement en dessous de la moyenne du périmètre de référence*

Au regard des autres EPCI du périmètre de référence[19], Grand Lac présente un faible taux de logements sociaux, inférieur à la moyenne du périmètre et au Grand Chambéry ou au Grand Annecy (Fig 114). Il en est de même en termes de taux d'évolution du parc depuis 2020, sachant les effets de diminution du nombre de logements sociaux expliqués, Grand Lac à un pourcentage d'évolution

[19] Les données RPLS, disponibles à l'échelle nationale, permettent ces comparaisons

du parc locatif social particulièrement faible depuis 3 ans relativement aux autres EPCI.

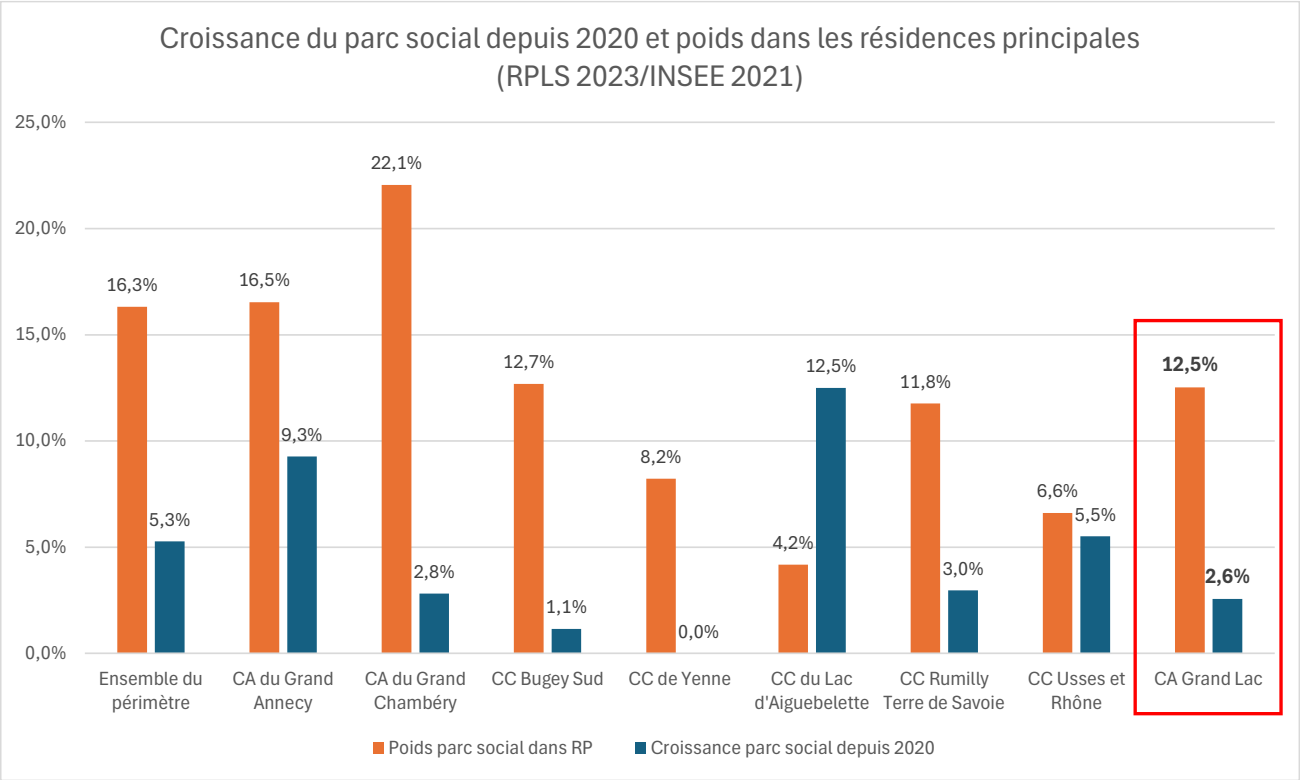


Figure 116 : Poids du logement social dans les résidences principales et taux de croissance du parc social 2020-2023 selon les EPCI du périmètre de référence (RPLS 2023, INSEE 2021)

✓ *Des objectifs du PLH 2019-2025 qui ne sont pas atteints à date*

En tenant compte des différentes sources sur le logement social (RPLS et inventaire SRU), le bilan 2020-2023 sur Grand Lac est le suivant :

- + 51 logements sociaux pour la centralité selon RPLS, intégrant la démolition sur Marlioz ; Mais en tenant compte de l'inventaire SRU qui intègre le déconventionnement du parc (RPLS porte sur le parc des bailleurs sociaux et des SEM), il y a une perte de16 logements sociaux sur ce secteur entre 2020 et 2023
- + 74 logements pour le pôle structurant (RPLS), confirmé par l'inventaire SRU (+78 logements)
- - 8 logements sur les communes périphériques relais, confirmé par l'inventaire SRU (- 6)
- Stabilité sur les communes du pôle rural, confirmé par l'inventaire SRU (-1)

En reprenant l'inventaire SRU, à confronter avec les objectifs du PLH, le résultat qui avait été constaté dans le bilan intermédiaire est dégradé. En effet, globalement, le bilan dressé avec les données 2022, montrait que le taux d'atteinte des objectifs de production de logements sociaux totaux était de 13%. En 2023, du fait de la désaffectation d'une partie du parc, **le taux d'atteinte est de 4%.**

	Logements organismes publics	Logements appartenant aux communes	Logements appartenant aux bailleurs et personnes privées	Logements foyers, résidences sociales et CHRS	IML	PSLA/BRS	Total logements	Nombre de résidence principales	Taux de logement locatif social	Total logements SRU en 2020	Nbre de logements en plus	Objectif PLH 2019-2025	Taux d'atteinte objectif
Aix-les-Bains	2580	1	324	422	3	7	3337	17758	18,8%	3463	-126	688	-18%
Le Bourget-du-Lac	323	0	17	164	0	11	515	2551	20,2%	419	96	163	59%
Grésy-sur-Aix	307	0	21	44	0	0	372	1960	19,0%	358	14	102	14%
TOTAL CENTRALITE	**3210**	**1**	**362**	**630**	**3**	**18**	**4224**	**22269**	**19,0%**	**4240**	**-16**	**953**	**-2%**
Entrelacs	165	5	2	7	0	0	179	2647	6,8%	165	14		
La Biolle	164	0	4	0	0	0	168	1139	14,7%	151	17		
Brison-Saint-Innocent	56	0	1	0	0	0	57	1102	5,2%	35	22		
Chindrieux	64	1	0	6	0	0	71	716	9,9%	58	13		
Drumettaz-Clarafond	100	0	3	0	0	0	103	1304	7,9%	97	6		
Méry	94	0	4	0	0	0	98	891	11,0%	92	6	470	17%
Mouxy	36	0	0	0	0	0	36	990	3,6%	36	0		
Pugny-Chatenod	0	0	2	25	0	0	27	429	6,3%	27	0		
Tresserve	150	0	4	0	0	0	154	1387	11,1%	154	0		
Viviers-du-Lac	92	0	3	0	0	0	95	997	9,5%	95	0		
Voglans	74	0	1	0	0	0	75	781	9,6%	75	0		
TOTAL POLE STRUCTURANT	**995**	**6**	**24**	**38**	**0**	**0**	**1063**	**12383**	**8,6%**	**985**	**78**	**470**	**17%**
Bourdeau	0	0	0	0	0	0	0	248	0,0%	0	0		
Chanaz	43	6	4	0	0	0	53	242	21,9%	54	-1		
Montcel	31	0	3	0	0	0	34	451	7,5%	34	0		
Ruffieux	43	0	0	0	0	0	43	373	11,5%	45	-2		
Saint-Offenge	0	0	2	0	0	0	2	451	0,4%	2	0	77	-8%
Saint-Ours	4	0	2	0	0	0	6	298	2,0%	6	0		
Serrières-en-Chautagne	67	5	4	0	0	0	76	522	14,6%	79	-3		
Trévignin	0	0	0	0	0	0	0	351	0,0%	0	0		
Vions	29	0	1	0	0	0	30	186	16,1%	30	0		
TOTAL PERIPHERIQUE RELAIS	**217**	**11**	**16**	**0**	**0**	**0**	**244**	**3122**	**7,8%**	**250**	**-6**	**77**	**-8%**
La Chapelle-du-Mont-du-Chat	12	0	0	0	0	0	12	112	10,7%	12	0		
Conjux	10	0	0	0	0	0	10	102	9,8%	10	0		
Motz	0	2	1	0	0	0	3	217	1,4%	3	0	10	-0,1
Ontex	0	0	1	0	0	0	0	38	0,0%	1	-1		
Saint-Pierre-de-Curtille	10	0	0	0	0	0	10	154	6,5%	10	0		
TOTAL RURAL	**32**	**2**	**2**	**0**	**0**	**0**	**35**	**623**	**5,6%**	**36**	**-1**	**10**	**-10%**
TOTAL GRAND LAC	**4454**	**20**	**404**	**668**	**3**	**18**	**5566**	**38397**	**14,5%**	**5511**	**55**	**1510**	**4%**

Figure 117 : Nombre de logements sociaux de l'inventaire SRU pour chaque commune de Grand Lac et niveau d'atteinte des objectifs du PLH 2019-2025 (Inventaire SRU 2023 - DDT 73)

✓ *Une répartition qualitative des types de financements relativement équilibrée dans la production récente*

La production de logements sociaux entre 2020 et 2023 (Fig 117) a été au total de 321 logements avec une proportion d'un tiers de PLAI et une part de PLS de 39%, et donc 29% de PLUS.

Sources SISAL	PLAI	PLS	PLUS	**TOTAL**
2020	17	54	20	**91**
2021	59	34	29	**122**
2022	28	36	44	**108**
TOTAL	**104**	**124**	**93**	**321**
Répartition des produits	**32%**	**39%**	**29%**	**100%**

Figure 118 : Production 2020-2023 par type de financement (SISAL)

La production 2020-2023 et les agréments 2023/2024[20] (Fig 118) montrent que l'activité de production et de programmation concerne essentiellement Aix-les-Bains, le Bourget du Lac, Grésy sur Aix et Entrelacs. Soit les 4 communes soumises aux obligations SRU.

	Année de gestion prévisionnelle (SISAL)			*Année d'agrément (DDT 73)*		**TOTAL**
	2020	2021	2022	2023	2024	
Aix-les-Bains	59	96	102	2	43	**302**
Le Bourget-du-Lac	3			18	52	**73**
Grésy-sur-Aix	16	3			10	**29**
Entrelacs	8	9	2	5		**24**
Brison-Saint-Innocent		9				**9**
Mouxy	5					**5**
Viviers-du-Lac		5	4			**9**
Saint Ours				2		**2**
Pugny Chatenod					14	**14**
Chanaz				2		**2**
Chindrieux				2		**2**
TOTAL	**91**	**122**	**108**	**31**	**119**	**471**

Figure 119 : Agréments logements sociaux 2024 (DDT 73)

✓ *4 communes concernées par la loi SRU*

Pour ces 4 communes le rattrapage triennal 2023-2025 (Fig 119) peut être négocier dans le cadre d'un Contrat de Mixité Social (CMS) abaissant, permettant de diminuer le rythme de rattrapage du déficit de 33% à 25%. Aix-les-Bains et Le Bourget-du-Lac, toutes les deux carencées suite à la non atteinte des objectifs 2020-2022, ont signé un CMS, avec un effet abaissant pour Aix-les-Bains.

[20] Sont intégrés dans les agréments une opération au Bourget et une autre à Grésy, qui étaient en cours d'agrément au moment du décompte fin 2024

	Nbre LLS 2023 (DDT 73)	Nbre RP (DDT 73)	Taux LLS 2023	Manque pour atteindre 25%	Situation de rattrapage	rattrapage triennale 2023-2025	soit par an
Aix-les-Bains	3 337	17 758	18,8%	1 103	CMS abaissant 25%	276	92
Le Bourget du lac	515	2 551	20,2%	123	CMS non abaissant	41	14
Grésy sur Aix	372	1 960	19,0%	118	Pas de CMS	39	13
Entrelacs	179	2647	6,8%	483	Taux de ratrapage à 15%	72	24

Figure 120 : Calcul du rattrapage triennal SRU pour les 4 communes concernées (à partir des données DDT 73)

Le porter à connaissance de l'Etat souligne globalement l'insuffisance du parc locatif social sur Grand Lac et rappelle le besoin de rattrapage sur les communes SRU (Fig 120).

Synthèse et enjeux relatifs à l'occupation du parc des résidences principales et le logement locatif social

➔ une part des propriétaires occupants qui diminue, en passant de 64,5 % en 2010 à 62,3 % en 2021,

➔ un parc locatif public étoffé comprenant 4 668 logements sur l'EPCI, dont 4 378 loués. Le parc public représente 12,5 % des RP (taux inférieur à la moyenne départementale de 17,2 %), avec un taux de vacance très faible de 1,2 % (contre 2,5 % sur le département),

➔ le parc public est très présent sur la ville-centre qui concentre à elle seule près de 57 % des LLS du parc,

➔ un parc plus récent que celui de la Savoie et avec une typologie équilibrée,

➔ un parc locatif social toutefois insuffisant, en particulier sur les 4 communes en rattrapage SRU (Aix-les-Bains, Le Bourget-du-lac, Grésy-sur-Aix et Entrelacs),

➔ un parc locatif privé conventionné plutôt étoffé sur Grand Lac, en légère augmentation sur les 3 dernières années, mais qui doit être pérennisé.

Figure 121 : extrait du PAC de l'Etat sur le logement social

➢ Des besoins évidents de développement d'une offre sociale

✓ *Un potentiel de ménages pour le parc social à Grand Lac à prendre en compte*

Selon FILOCOM 2022, il y a sur Grand Lac (Fig 121):

- 5 780 ménages sous les plafonds PLAI
- 9 026 ménages entre PLAI et PLUS
- 6 843 ménages entre PLUS et PLS

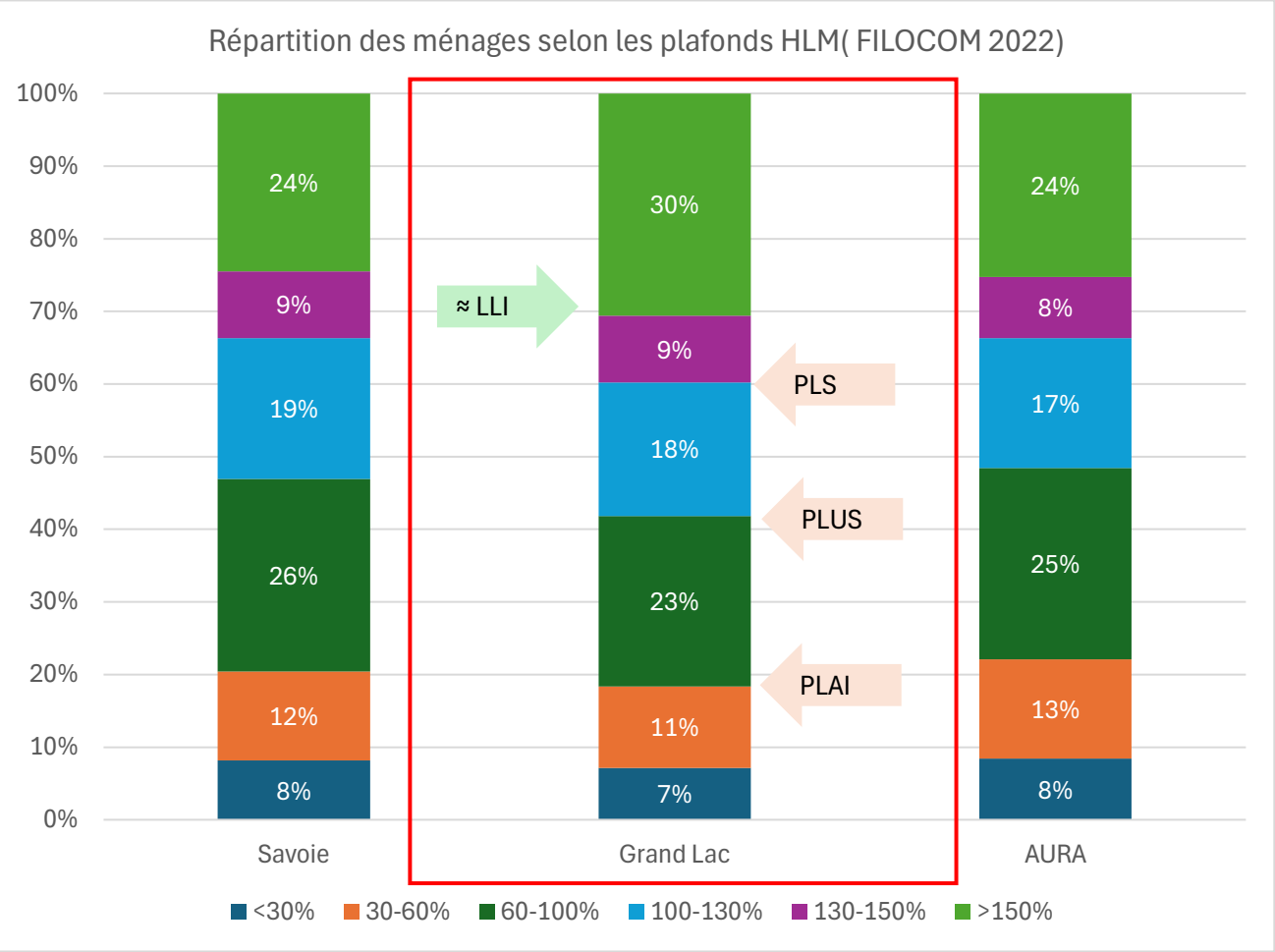


Figure 122 : Répartition des ménages fiscaux de Grand Lac selon les niveaux de plafonds HLM (FILOCOM 2022) - plafond LLI estimé car dépendant d'un autre zonage

Mais bien entendu tous ces ménages ne prétendent pas à rentrer dans un logement social. Il faut aller plus loin dans l'analyse en particulier en tenant compte des statuts d'occupation (Fig 122).

Ainsi un propriétaire occupant sous les plafonds HLM n'a, a priori, pas besoin d'un logement social et de par son statut il ne peut y prétendre, ou en tout cas, il n'est pas prioritaire. Néanmoins, des situations de ménages divorcés ou senior devenant dépendant peuvent créer de réels besoins en logement social pour des populations de propriétaires relativement protégées. Mais des situations de « bascule » sont tout à fait possible, même pour des statuts considérés comme stables.

La prise en compte des locataires est plus révélatrice de besoins.

Ainsi, il y a, selon FILOCOM 2022 :

Plafonds	Nbre de locataires privés	Nbre de locataires sociaux	Autres
PLAI	1 769	1 747	214
PLUS	2 715	1 384	195
PLS	1 634	493	114

Il y a donc, en cumulant les ménages « locataires privés » et « autres » :

- 1 983 ménages, ni propriétaire occupant ou locataire HLM, sous les plafonds PLAI
- 2 910 ménages, ni propriétaire occupant ou locataire HLM, entre plafonds PLAI et PLUS
- 1 748 ménages, ni propriétaire occupant ou locataire HLM, entre plafonds PLUS et PLS

L'offre existante rappelée dans le graphique figure 122, est de plus complètement saturée, sans vacance et avec une rotation faible.

En se concentrant uniquement sur les locataires sous plafonds PLAI, les besoins potentiels sont importants parce que le parc locatif privé est cher sur Grand Lac et que parmi ces ménages un grand nombre ont certainement un taux d'effort très important, ou sont bloqués dans leur itinéraire résidentiel (voir l'approche « ménages » plus bas dans le document)

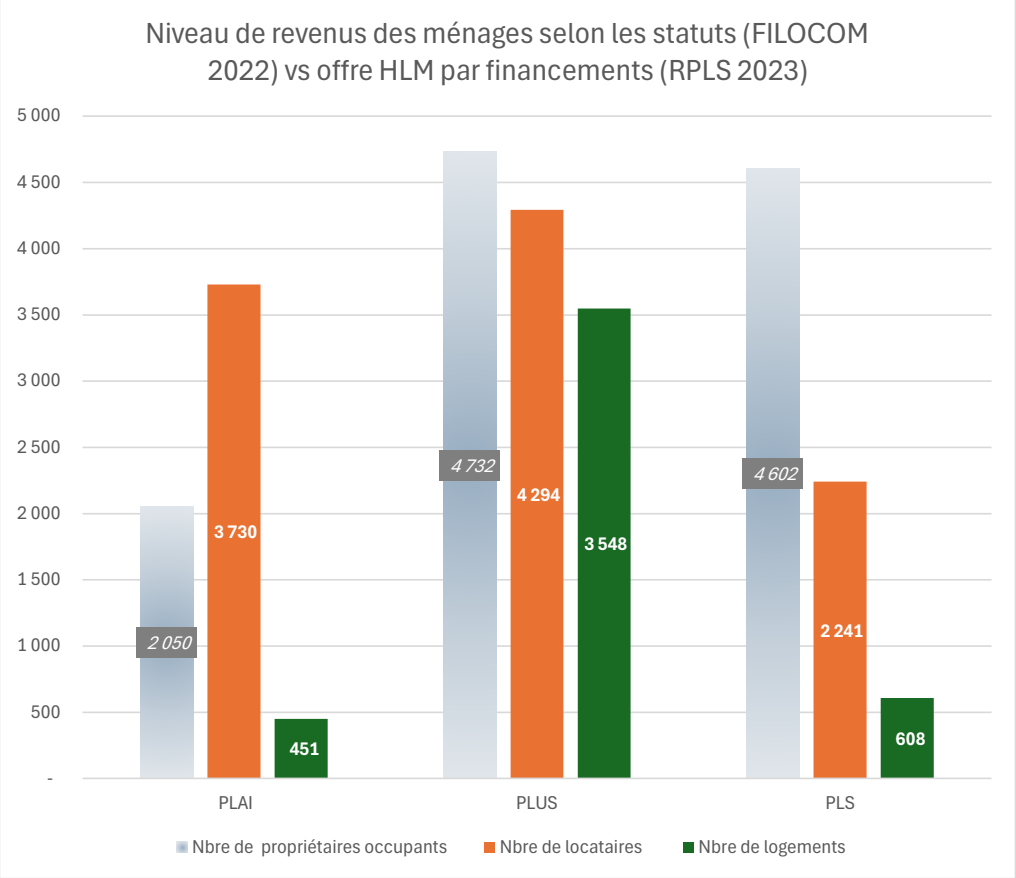


Figure 123 : Niveaux de revenus des ménages - plafonds HLM - selon les statuts d'occupation 5FILOCOM 2022) vs l'offre HLM par type de financements (RPLS 2023)

✓ Un parc locatif social largement concurrentiel du parc locatif privé

L'ADIL 73 anime l'Observatoire Local des Loyers et a conduit un travail comparatif des loyers HLM et de l'offre locative privée[21]. Des visuels de ce rapport sont ici repris dans une logique synthétique.

Le différentiel de loyer apparait clairement entre les deux parcs (Fig 123), alors que les niveaux de revenus des occupants, comme déjà vu dans le document, ne sont pas si éloignés. Il y a en effet un nombre important de locataire privé avec des revenus faibles.

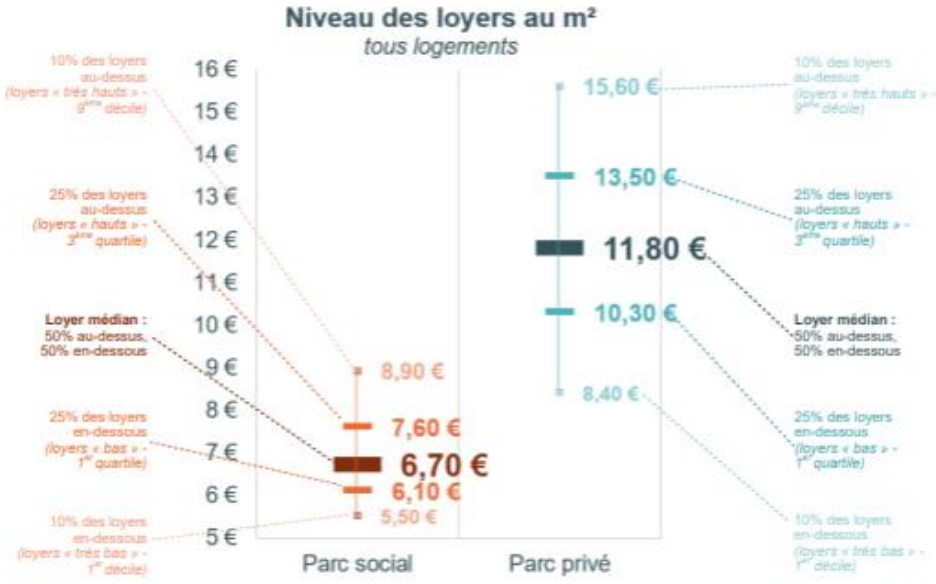


Figure 124 : extrait de l'analyse comparative des loyers parc social et du parc privé (ADIL 2023) – Niveaux de loyers au m2

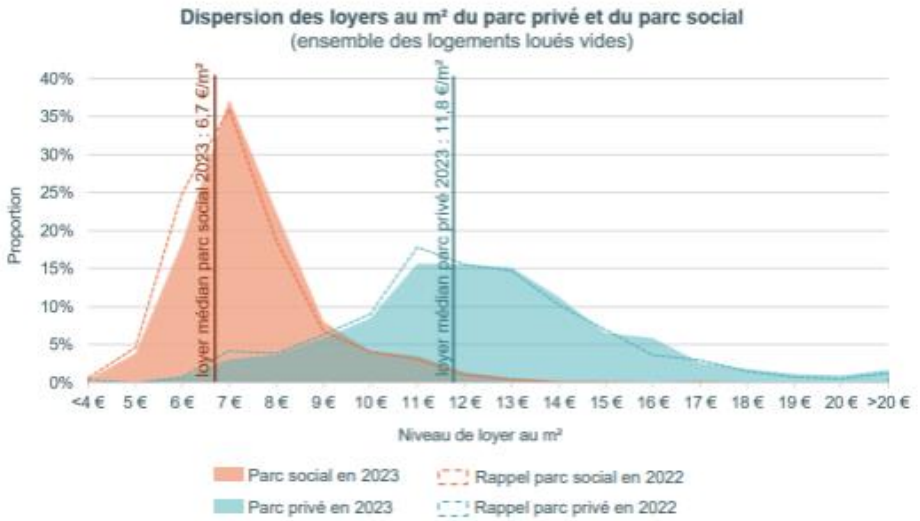


Figure 125 : Extrait de l'analyse comparative des loyers parc social et parc privé (ADIL 2023) – graphique de dispersion des loyers

De même, la dispersion des loyers selon les deux parcs (Fig 124) montre que les logements ayant des niveaux de loyers comparables sont très minoritaires. La « zone de croisement » des deux offres est assez limitée.

Le parc locatif privé concurrentiel du parc social est donc faible. En revanche, le parc social de fait, de par son occupation et non du fait de ses loyers est certainement important.

- [21] Rapport : « Analyse comparative des loyers du parc privé et du parc social en 2023 » - ADIL 73. Document annuel en lien avec l'OLL

✓ *Une forte pression de la demande*

Dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement de Grand Lac du 3 décembre 2024, des éléments de diagnostic sur la demande et les attributions ont été présentés.

Les chiffres clés montrent un **stock de 2 830 demandes en 2023** (Fig 125) pour 423 attributions (Fig 126), soit un **taux de pression de 6.69 en 2023** (Fig 127). Le plus haut de Savoie.

Pour comparaison avec des territoires de référence, le niveau de pression du Grand Annecy est de 7.9 (SNE 2023), de 5.1 sur Rumilly Terres de Savoie. Le profil de Grand Lac se rapproche ainsi du Grand Annecy, et la baisse de l'offre va sans doute encore accélérer cette dynamique…

D'un point de vue plus qualitatif, la pression de la demande est très forte sur les petites typologies : taux de pression de 20 sur les T1, ou les T2 qui représentent plus de 40% de la demande pour 22% de l'offre existante.

Les demandeurs sont plutôt donc des petits ménages, près de 55% des demandeurs sont sous les plafonds PLAI, et les principaux motifs de demande sont :

1. Logement actuel trop cher
2. Divorce/séparation
3. Taille trop petite du logement
4. Mobilité professionnelle

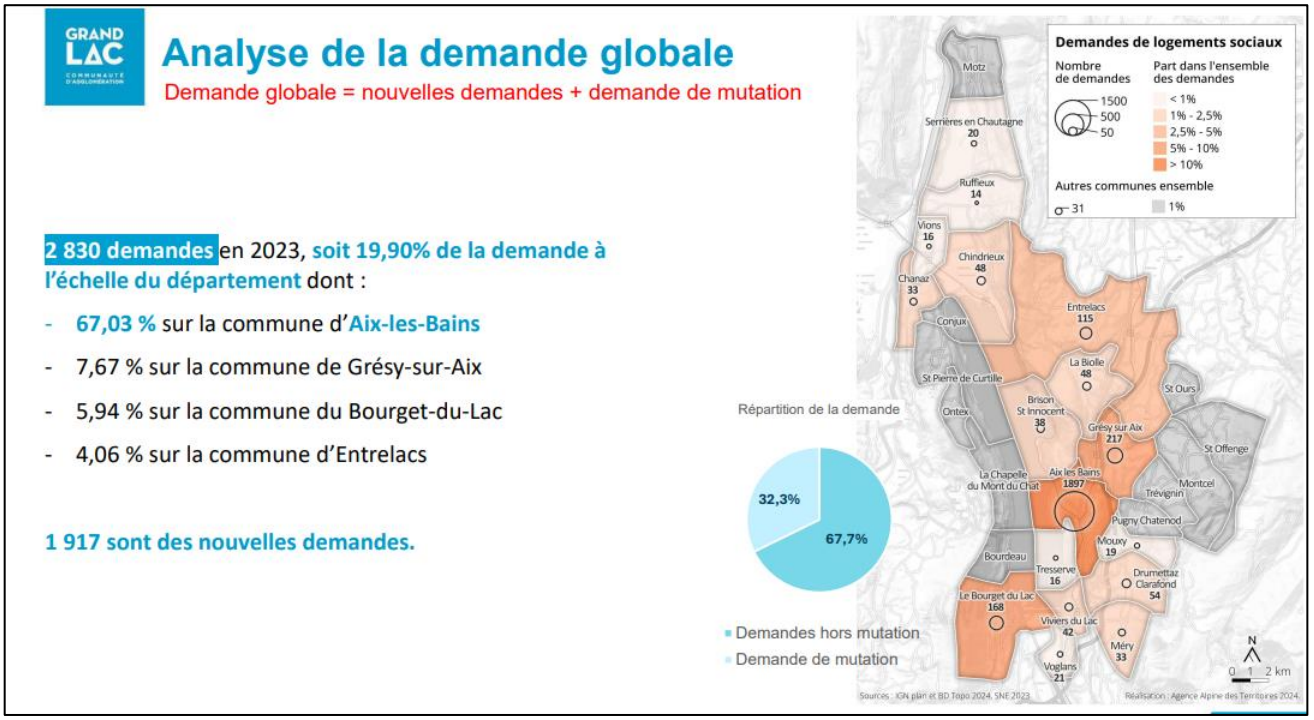


Figure 126 : Extrait du diagnostic présenté en CIL en décembre 2024 – la demande globale

Analyse des attributions

423 attributions en 2023 dont :

- **57,9 %** sur la commune d'**Aix-les-Bains**
- 14,4 % sur la commune de Grésy-sur-Aix
- 5,4 % sur la commune du Bourget-du-Lac
- 2,8 % sur la commune de Chindrieux
- 2,6 % sur la commune de La Biolle
- 2,4 % sur la commune de Chanaz

Les autres communes rassemblent 14,4 % des attributions soit un total de 61 dont les localisations ne sont pas précisées.

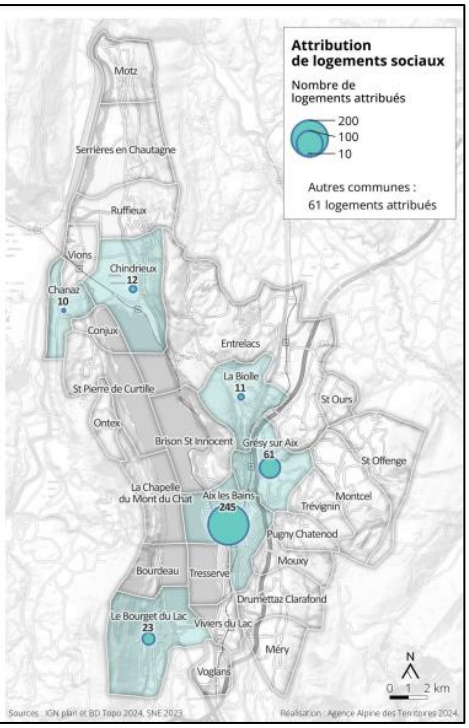
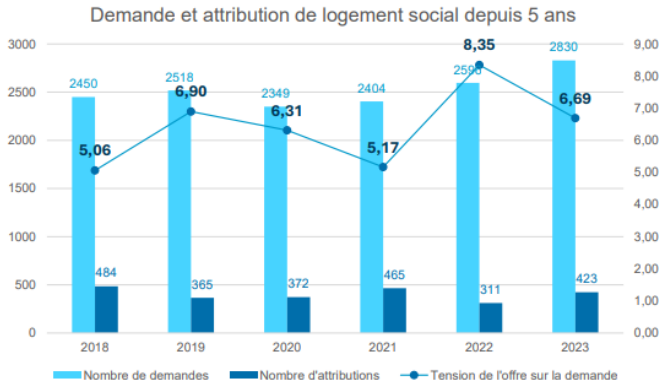


Figure 127: Extrait du diagnostic présenté en CIL en décembre 2024 – les attributions

Evolution du niveau de pression

Pression = Nombre de demandes globales *(nouvelle demande et mutation)* pour 1 attribution

- **Un nombre de demandes à la hausse** ces trois dernières années (+481).
- Une pression de la demande sur l'offre fluctuante
- Il y a, en 2023, **6,69 demandes pour 1 attribution** sur l'agglomération de Grand Lac



Source : SNE 2018 à 2023

23

Figure 128: Extrait du diagnostic présenté en CIL en décembre 2024 – le niveau de pression

V. L'approche « ménages » pour illustrer certaines situations de « populations spécifiques »

Une approche « ménages » a été proposée à travers des exemples de situations concrètes d'habitant. Ces ménages témoins permettent d'illustrer des cas de « populations spécifiques » qui font partie des aspects réglementaires du PLH, mais qui restent surtout abordées, dans la plupart des cas, à travers le prisme « dispositif ». A tel point que les ménages semblent parfois oubliés.

Dans ce cadre, des profils ont été créés et permettent d'aborder d'une autre manière ces situations de blocage. De ce fait, ce chapitre « populations spécifiques », classique des PLH, est abordé d'une façon inhabituelle.

Il s'agit ainsi de positionner les populations spécifiques dans une approche plus générale.

Dans la mesure où toutes les populations spécifiques ne sont pas illustrées par les profils des ménages, certaines catégories feront l'objet, en complément de l'approche ménages, d'un paragraphe caractérisant les enjeux (besoins/offre) sur Grand Lac.

➢ La logique de l'approche

✓ *10 histoires de vie racontées*

Dix profils ont été définis, et nommés avec les prénoms issus de la famille royale d'Angleterre. Permettant ainsi de donner un aspect ludique à l'approche, mais aussi et surtout de se donner des références-réflexes à partager entre acteurs du territoire. Ainsi, Charles et Diana deviennent, sur Grand Lac, des symboles pour aborder les questions d'habitat des familles en plein divorces.

Pour chaque profil, une situation personnelle est décrite en termes d'itinéraire résidentiel à réaliser. Les profils sont des ménages qui sont à un stade de leur vie qui nécessite une mobilité résidentielle : séparation, décohabitation, nouvel emploi, évolution de la composition familiale, mal- logement, etc…

Il s'agit ainsi de « raconter des histoires ».

Un niveau de revenu a été défini permettant ainsi de qualifier un niveau financier d'accès au parc locatif (combien d'€ par M2 en locatif au maximum ?) et en accession à la propriété (combien d'€ au M2 pour pouvoir accéder à un bien immobilier ?). Ainsi des simulations de taux d'effort ont été réalisées.

Puis, ces capacités d'accès ont été mises à l'épreuve du marché privé locatif et d'accession, qui représente 85% du parc des résidences principales de Grand Lac. En fonction des prix de marchés constatés -voir plus loin), la possibilité d'accéder à la propriété ou de louer[22] sur chaque commune[23] de Grand Lac, mais aussi du périmètre de référence a été cartographiée en notant la capacité d'accès : inférieure à 1, le ménage peut se loger sous son taux d'effort, supérieur à 1 : le taux d'effort est dépassé. Plus la note est haute, plus le marché est inaccessible.

Les capacités réglementaires d'accès au logement social (plafonds) ont aussi été pris en compte pour positionner les profils vis-à-vis du logement réglementé : PLAI, PLUS, PLS et BRS. Le taux d'effort du ménage a aussi été pris en compte pour mesurer sa capacité à accéder à ces différents produits,

[22] Pour les pris du locatif la source est issue de la carte des loyers qui couvre l'ensemble du territoire national à l'échelle des communes. Cette base de données est issue des annonces de sites internet, qui constituent la première démarche d'un ménage qui en mobilité : prendre connaissance des prix sur des sites internet immobiliers. L'OLL porte sur les loyers pratiqués, y compris pour des locations en stock qui ne sont pas sur le marché.

[23] Pour certaines communes de petites tailles avec des marché immobilier très réduits, en particulier en matière de locatif, l'information n'était pas disponible

réglementés certes mais aussi avec des loyers à payer.

Pour le BRS, ce sont les prix plafonds qui ont été retenu, et le niveau de diminution du prix pour loger le ménage a été identifié. Les plafonds réglementaires étant assez élevés, un panel large de ménages peut y prétendre, mais les plafonds de prix sont hauts, et proposer un prix « au plafond » risque d'exclure un certain nombre de ménages cibles.

Ces profils peuvent aussi être mis à profit pour constituer un observatoire habitat au regard de l'évolution de leurs situations au fil du PLH. Une manière sans doute plus pédagogique et incarnée pour suivre les évolutions du territoire que la mise en place d'un observatoire classique avec une batterie de chiffres sans réel sens.

- ✓ *Synthèse des situations*

Aux 10 profils qui « subissent » le marché est rajouté un dernier profil « générateur de tensions immobilière » (William et Kate), qui n'a pas besoin du PLH pour se loger sur le territoire. Mais son impact sur le marché pousse à la spéculation et de ce fait génère l'exclusion d'autres ménages. C'est d'ailleurs le seul profil qui a accès de façon libre à l'ensemble du marché privé (Fig 128).

L'analyse du tableau montre le besoin de toutes les gammes du logement social et abordable, du très social à l'intermédiaire (Fig 129). Il s'agit, dans le cadre du PLH, de bien articuler l'ensemble de ces offres pour les itinéraires résidentiel des ménages, la difficulté se trouvant souvent dans la bonne définition du produit « intermédiaire ».

		PLAI	PLUS avant 77	PLUS après 77	PLS	BRS au plafond	Accession privée	Locatif privé
Histoire de divorcés	Charles							
	Diana							
Histoire de familles	Harry et Mégane							
	Beatrice et Edoardo							
Histoire de jeunes	Edward							
	Andrew							
Histoire de précarités	Margaret							
	Philippe							
Histoire de seniors	Camilla							
	Elizabeth							
	William et Kate							

Figure 129 : Synthèse des situations des profils

	Accès sans problèmes
	Accès dans la majorité des communes e
	Accès dans quelques communes
	Pas d'accès

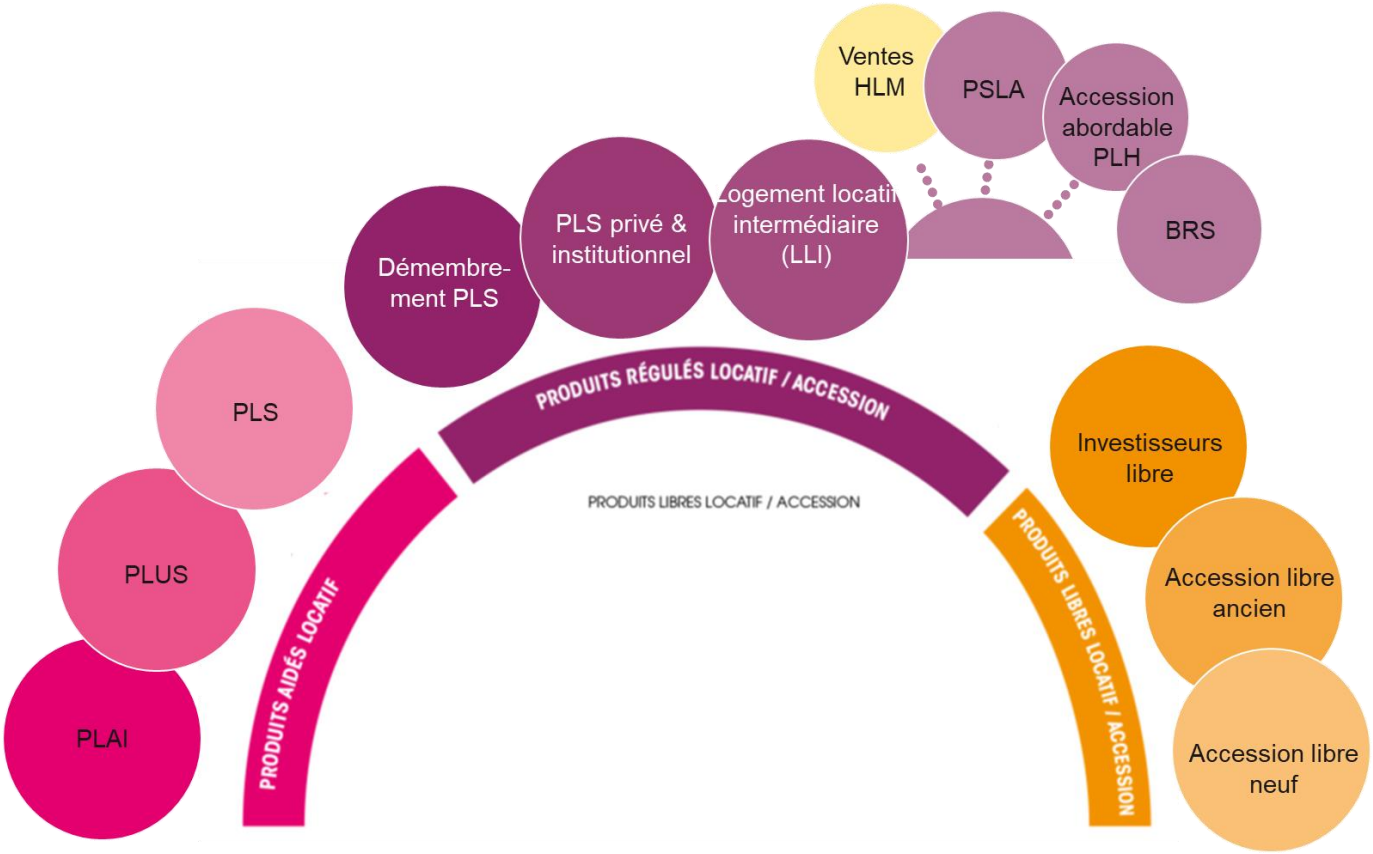


Figure 130 : Panorama des types d'offre à disposition pour loger les ménages

➢ Des histoires de divorces

✓ *Diana*

Le profil de Diana (Fig 130) est le suivant

DIANA

Diana, mère seule en cours de divorce. 2 enfants fiscalement rattachés au foyer, reçoit une pension. Revente de la maison qui était en cours de remboursement. Diana travaille à temps partiel elle a un revenu annuel de 24 400 €

- apport = 60 K€
- Revenus :24 400 €
- salaire = 14 400 € annuel
- pension = 10 000 € annuel

Vise un T4 de 70 M2

Produits visés	Prix de marché/ RPLS	Plafond de ressources réglementaire	Capacité immobilière du ménage en prix du M2	Accessibilité
Accession à la propriété maison	Selon communes		2 450,00 €	4%
Accession à la propriété appartement			2 450,00 €	14%
Locatif privé	Selon communes		9,59 €	0%
PLAI	5,76 €	24 875,00 €	9,59 €	
PLUS avant 77	5,46 €	44 982,00 €	9,59 €	
PLUS après 77	6,58 €	44 982,00 €	9,59 €	
PLS	8,43 €	58 477,00 €	9,59 €	
BRS Zone A	4 675,00 €	87 909,00 €	2 450,00 €	-48%
BRS Zone B1	3 744,00 €	80 875,00 €	2 450,00 €	-35%
BRS zone B2	3 269,00 €	63 347,00 €	2 450,00 €	-25%

Figure 131 : Histoire de Diana

Vis-à-vis du parc locatif social, elle a réglementairement accès à l'ensemble des produits, et la capacité financière de supporter les loyers sociaux sans trop de difficultés. Le PLS pouvant potentiellement être tout de même relativement cher.

Le BRS est difficilement abordable à son prix plafond. Pour loger un ménage comme Diana l'enjeu

est de viser un prix au M2 de l'ordre de 2 400/2 500 €, intégrant la redevance foncière.

Le souci provient de son statut, encore, de propriétaire qui ne la rend pas prioritaire dans les attributions de logements sociaux. Toute la gageure dans ce type de situation est l'articulation entre des délais immédiats pour un des deux membres du couple de trouver un logement, et la lenteur administrative du règlement de la séparation.

Dans ce cas, Diana ne subit pas de violences intrafamiliales, ce qui n'est pas toujours le cas dans les situations de séparation et leur donne un caractère d'urgence. Sur Grand Lac, l'association La Sasson gère des logements destinés à ce public (voir plus bas).

Pour Diana, il s'agit plutôt de prendre en compte un changement de vie avec un impact financier fort. Or, sur un territoire comme Grand Lac, avec la tension immobilière décrite, des ménages peuvent « basculer » facilement vers des situations difficiles du fait des prix immobiliers.

Dans sa vie maritale, Diana avait les revenus les plus faibles. C'est pour elle sans doute que le divorce implique le plus de changements en termes de niveau de vie.

En termes d'accession à la propriété à un appartement, Diana pourrait théoriquement viser les communes rurales de Grand Lac (Fig 131), mais où ce type d'offre est relativement rare. De plus, dans une logique de divorce avec enfants, avec des questions de gardes partagées notamment, l'enjeu est de pouvoir offrir des domiciles aux enfants qui ne soient pas éloignées et ne bouleversent pas encore plus leurs habitudes, par exemple en termes de lieux de scolarisation.

Des communes rurales du Grand Chambéry ou de la CC de Yenne sont aussi potentiellement abordables.

En ce qui concerne l'accès à la propriété d'une maison (Fig 132), les indicateurs sont encore plus « dans le rouge ».

En ce qui concerne le locatif, il n'y a pas de territoires accessibles pour Diana, encore moins que pour l'accession à la propriété, où l'apport dont elle peut bénéficier objectivement auprès d'une banque pour accéder n'est pas pris en compte dans le calcul pour le locatif (ce qui est sans doute à modérer, car cela peut éventuellement rassurer un propriétaire).

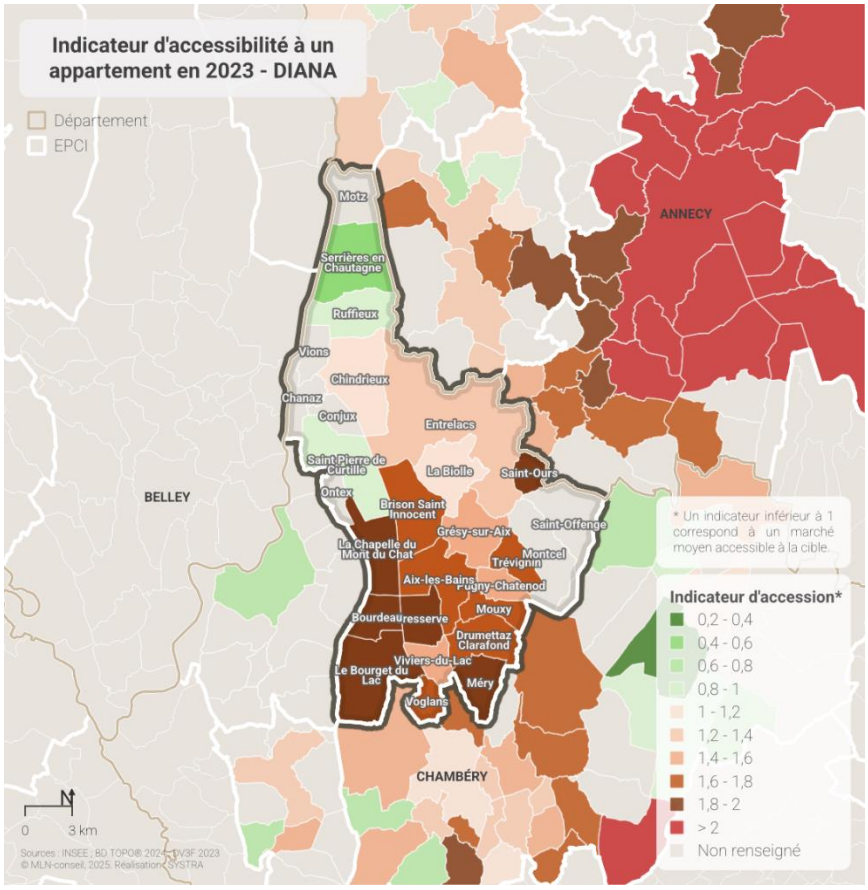


Figure 132 : Carte d'accessibilité à un appartement pour Diana

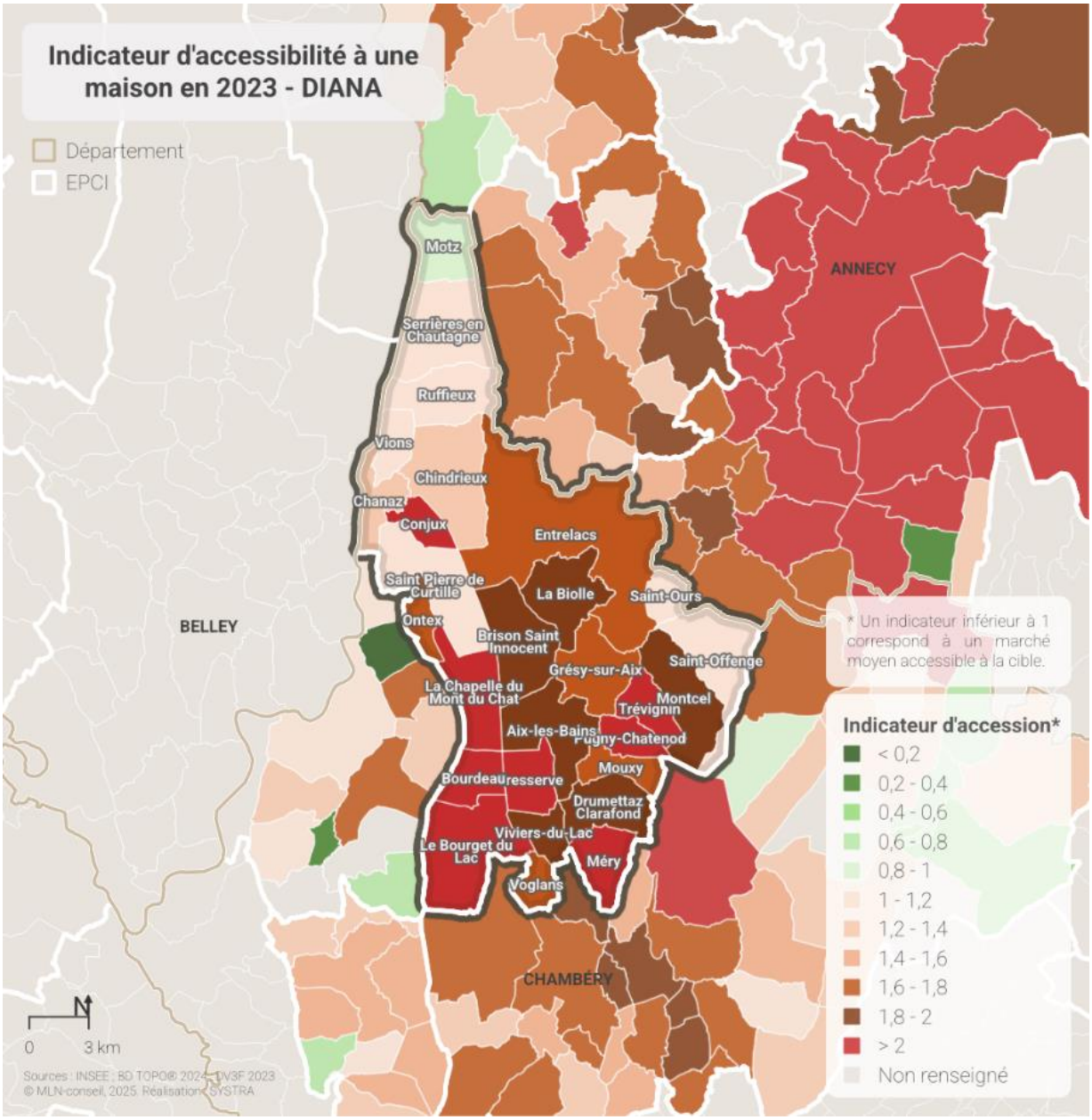


Figure 133 : Carte d'indicateur d'accessibilité à une maison pour Diana

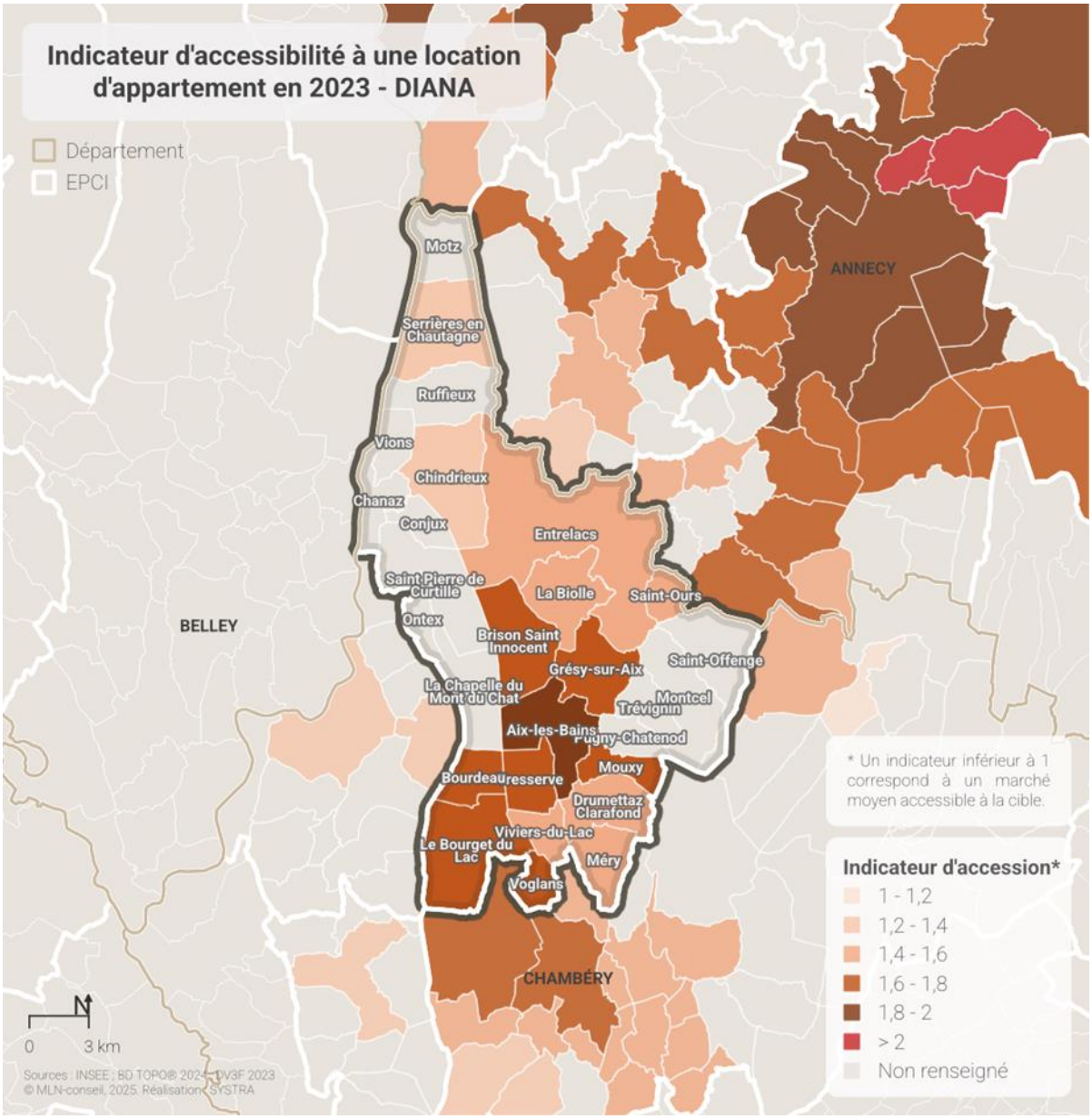


Figure 134 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à une location d'appartement pour Diana

✓ *Charles*

CHARLES

Charles, père de deux enfants en cours de divorce avec Diana. Revenu de 47 K€ devant payer une pension de 10 000 € par an. Les enfants ne sont pas fiscalement rattachés au foyer.

- apport = 60 K€
- Revenus : 37 000 € (salaire = 47 000 € annuel - pension 10 000 €)

Vise un T4 de 70 M2

Produits visés	Prix de marché/ RPLS	Plafond de ressources réglementaire	Capacité immobilière du ménage en prix du M2	Accessibilité
Accession à la propriété maison	Selon communes		3 275,00 €	32%
Accession à la propriété appartement			3 275,00 €	29%
Locatif privé	Selon communes		14,54 €	31%
PLAI	5,76 €	12 759,00 €	14,54 €	
PLUS avant 77	5,46 €	23 201,00 €	14,54 €	
PLUS après 77	6,58 €	23 201,00 €	14,54 €	
PLS	8,43 €	30 161,00 €	14,54 €	
BRS Zone A	4 675,00 €	37 581,00 €	3 275,00 €	-30%
BRS Zone B1	3 744,00 €	37 581,00 €	3 275,00 €	-13%
BRS zone B2	3 269,00 €	32 673,00 €	3 275,00 €	0%

Figure 135 : Histoire de Charles

Charles est un cas emblématique d'un ménage qui divorce, avec une situation confortable en ce qui le concerne, et qui se trouve exposé à un marché de l'immobilier complexe.

Ainsi, la revente de la maison génère un apport qui aide à la solvabilité, mais dans la mesure où le prêt était encore en phase de remboursement et que la vente doit se faire rapidement, le potentiel espéré n'est pas si important.

Charles ne déclarant pas ses enfants, son dossier de demande HLM le positionne au-dessus des plafonds.

C'est le BRS qui, visiblement, lui convient le mieux. C'est représentatif d'un ménage qui est plutôt

aisé en termes de revenus, mais « intermédiaire » en termes d'accès au marché immobilier local.

En termes d'accès à un appartement (Fig 135), si il a plus de facilités que d'autres ménages, il n'a pas le choix de la localisation avec un marché de centralité difficilement accessible pour lui. C'est encore plus complexe pour l'achat d'une maison (Fig 136).

En termes de location dans le parc privé, si les niveaux d'accessibilité sont un peu moins déconnectés de sa situation, les enjeux de localisation restent réels.

A noter qu'un « Charles » habitant dans le Grand Annecy trouverait une offre accessible dans la partie Nord de Grand Lac, générant ainsi une pression supplémentaire sur le territoire.

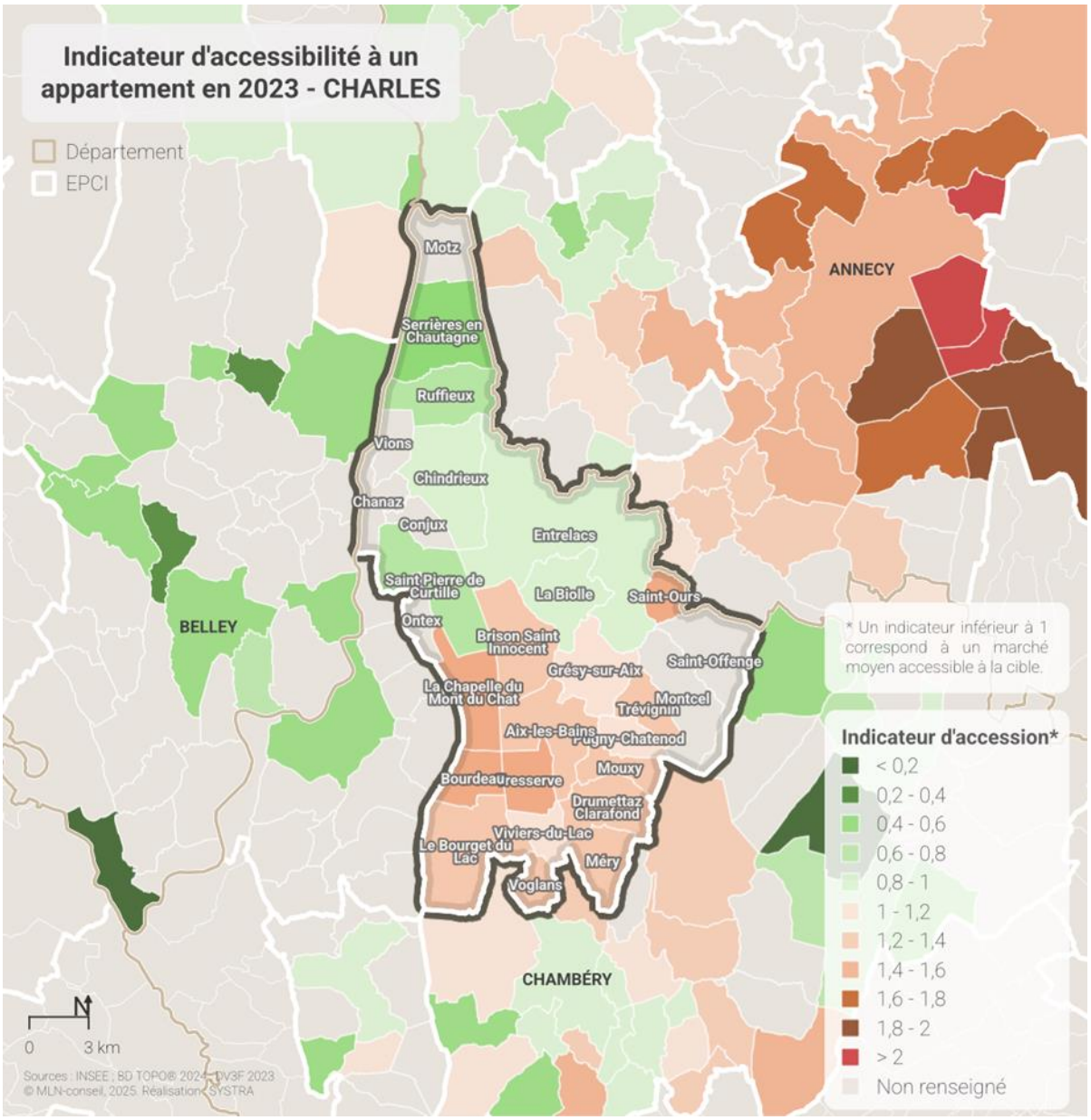


Figure 136 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à l'achat d'un appartement pour Charles

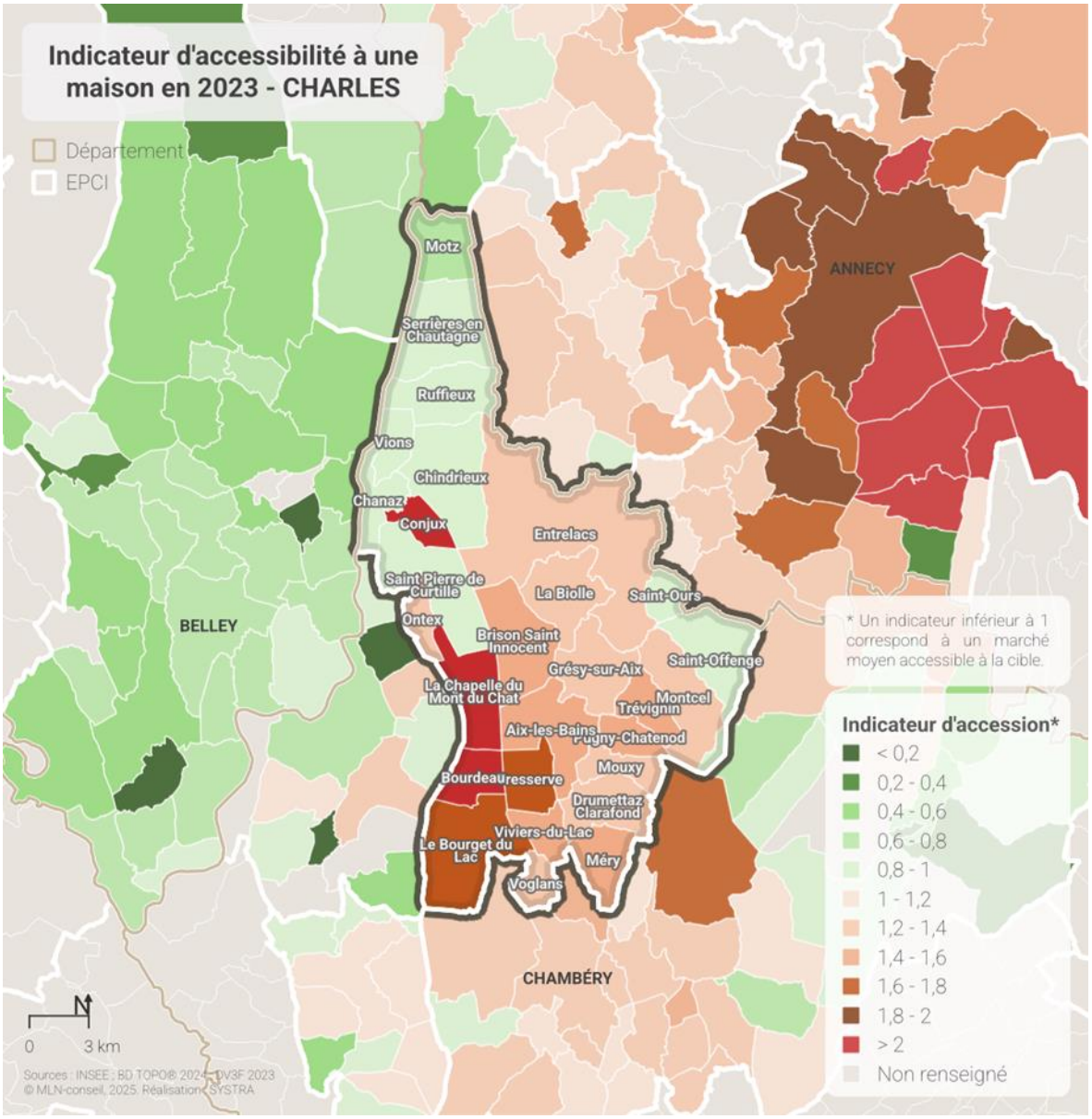


Figure 137 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à l'achat d'une maison pour Charles

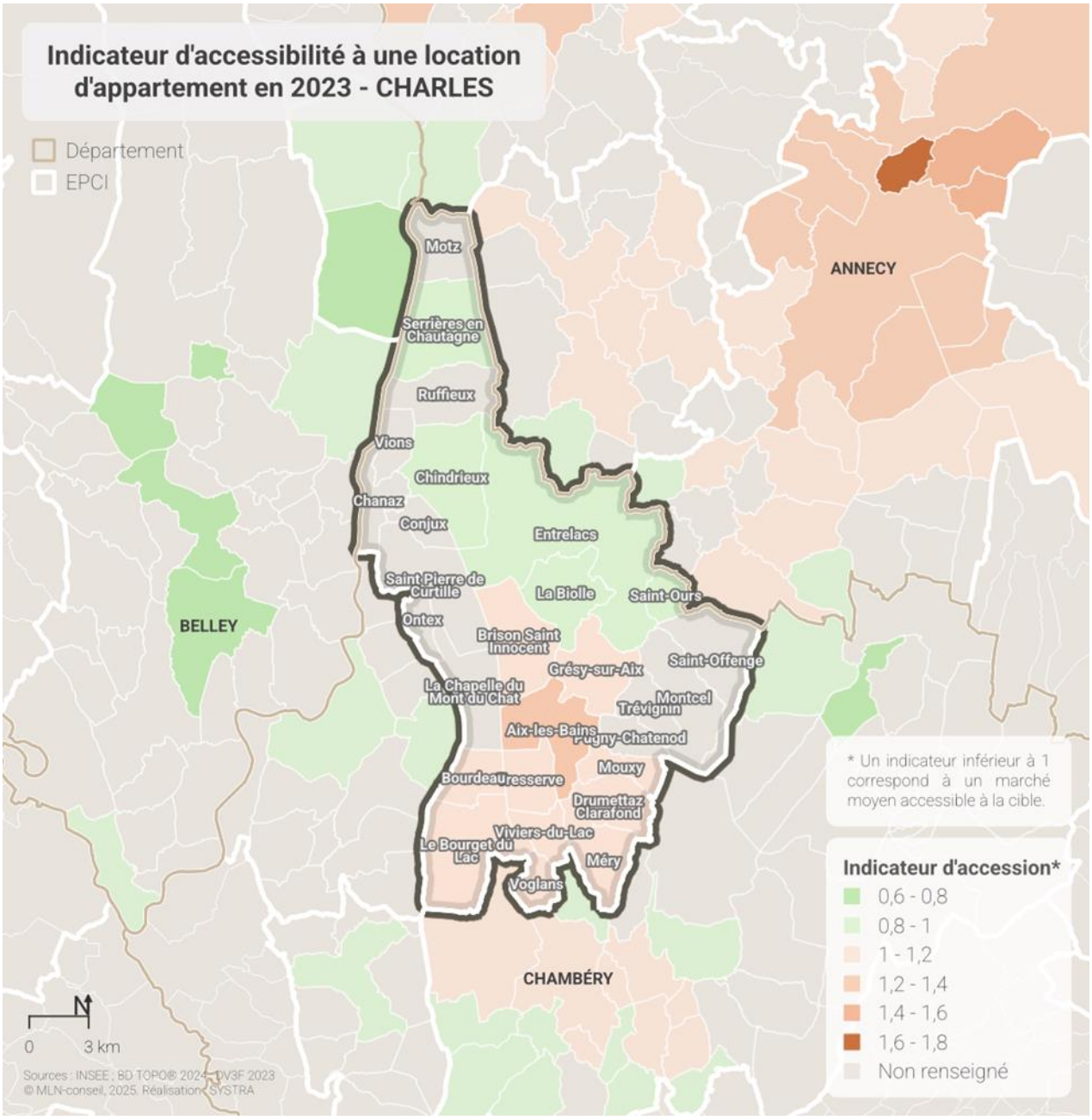


Figure 138 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à la location d'un appartement pour Charles

➢ Des histoires de familles

✓ *Harry et Mégane*

HARRY ET MEGANE

Harry et Mégane, jeune couple de moins de 30 ans;, locataire du parc privé, Avec un enfant, mais un deuxième arrive
Recherche un T4 de 70 M2 avec la "pièce en plus"
Apport de 10 K€
Revenu de 42 000 €

Produits visés	Prix de marché/ RPLS	Plafond de ressources réglementaire	Capacité immobilière du ménage en prix du M2	Accessibilité
Accession à la propriété maison	Selon communes		2 900,00 €	21%
Accession à la propriété appartement			2 900,00 €	24%
Locatif privé	Selon communes		16,50 €	75%
PLAI	5,76 €	24 875,00 €	16,50 €	
PLUS avant 77	5,46 €	44 982,00 €	16,50 €	
PLUS après 77	6,58 €	44 982,00 €	16,50 €	
PLS	8,43 €	58 477,00 €	16,50 €	
BRS Zone A	4 675,00 €	87 909,00 €	2 900,00 €	-38%
BRS Zone B1	3 744,00 €	80 875,00 €	2 900,00 €	-23%
BRS zone B2	3 269,00 €	63 347,00 €	2 900,00 €	-11%

Figure 139 : Histoire de Harry et Mégane

Comme pour l'ensemble des profils, des simulations sont faites pour positionner Harry et Mégane au regard du locatif social comme privé. Mais on peut estimer que cette famille est dans une logique de constitution de patrimoine en parallèle au développement de la famille.

Ils ne sont donc pas dans le besoin d'une demande en locatif social, ni, sans doute de locatif privé.

Types de produits qui leur sont relativement accessibles (Fig 141).

Le souci est le passage à l'accession à la propriété avec un marché privé majoritairement inaccessible dans les zones de centralité et à proximité (Fig 139 et 140). Toutefois, les communes de la partie Nord de l'agglomération sont abordables et peuvent répondre au besoin de la famille. Et ces communes disposent de services à la petite enfance et d'écoles jusqu'au collège, et présentent un attrait certain.

L'enjeu porte sans doute, pour un couple d'actifs, sur le déplacement « tout voiture » et le besoin de deux véhicules.

Par ailleurs, la concurrence est potentiellement importante, car le raisonnement d'un Harry et d'une Mégane grand anneciens les pousseraient vers le marché de Grand Lac…

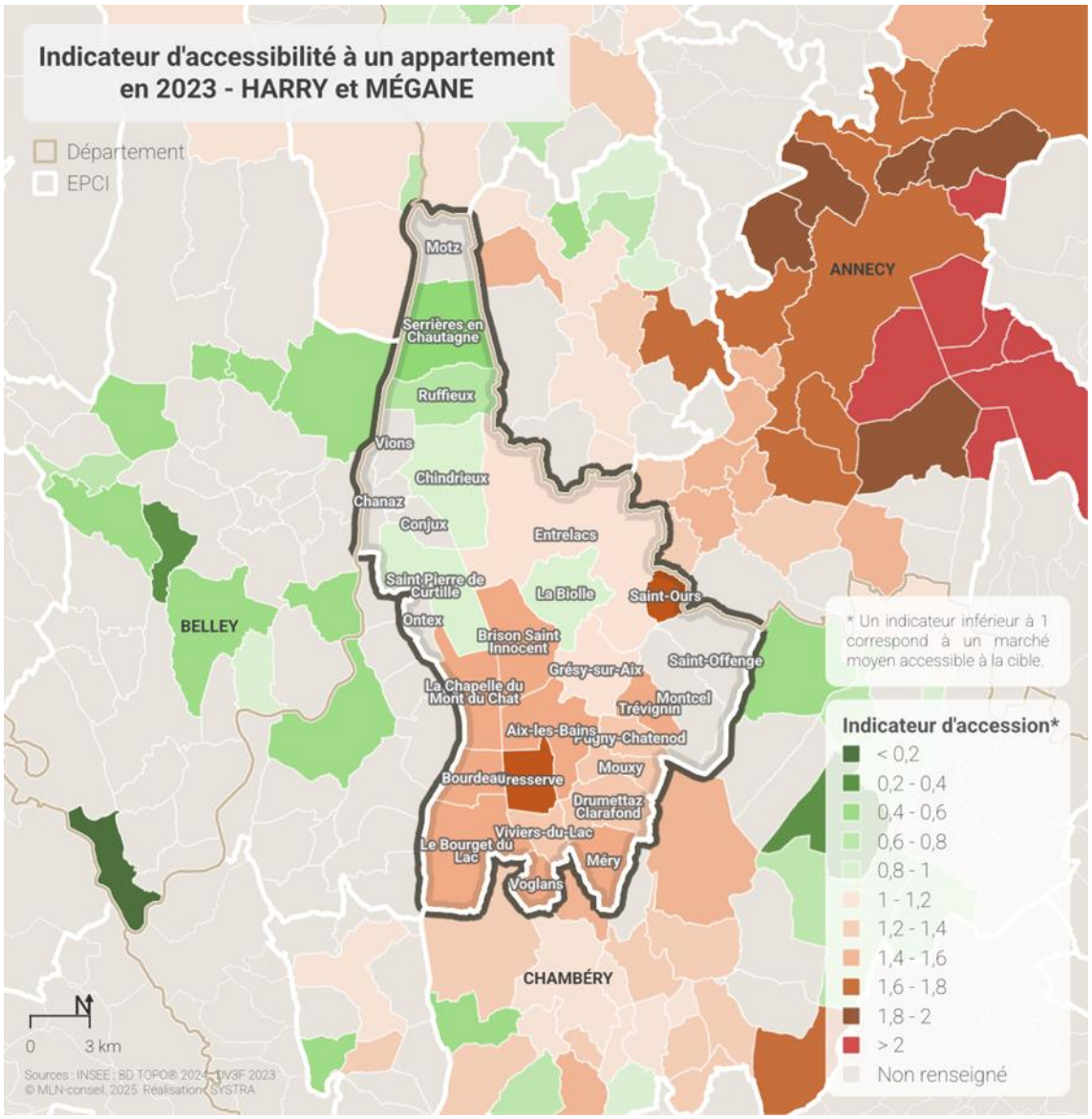


Figure 140 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à l'achat d'un appartement pour Harry et Mégane

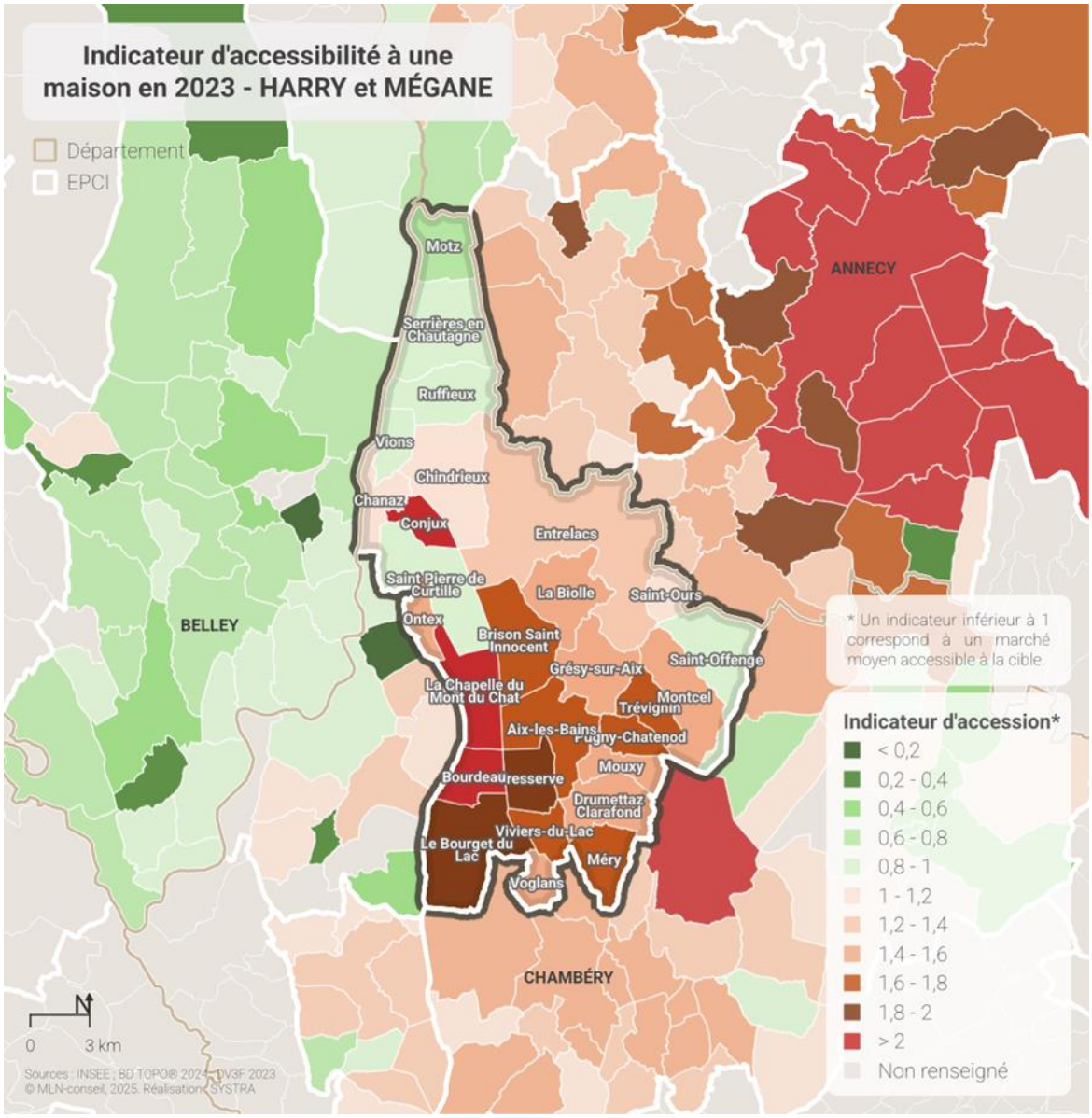


Figure 141 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à l'achat d'une maison pour Harry et Mégane

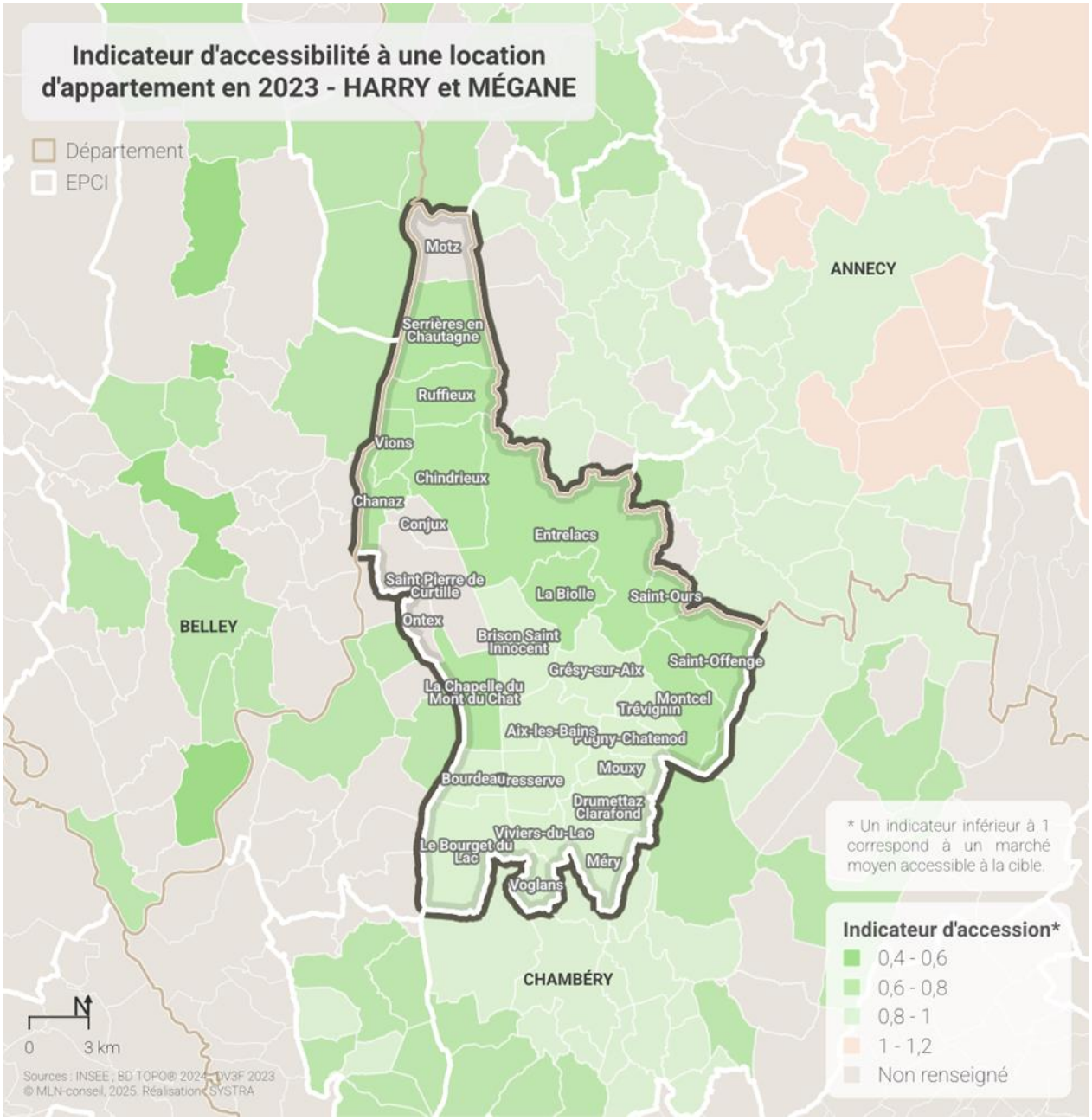


Figure 142 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à une location d'appartement pour Harry et Mégane

✓ *Béatrice et Edoardo*

BEATRICE ET EDOARDO

Beatrice et Edoardo couple de biactifs (un à Annecy, l'autre à Chambéry), tous deux employés administratifs intermédiaires(elle à 80%)
Un enfant ado encore à charge
Recherche T3 de 70 M2 à l'achat à proximité des services (pour le jeune ado)
Apport de 20 K€ suite à revente maison qui était éloignée de tous les services mais le crédit n'était pas totalement apuré
Revenus de 42 000 €

Produits visés	Prix de marché/ RPLS	Plafond de ressources réglementaire	Capacité immobilière du ménage en prix du M2	Accessibilité
Accession à la propriété maison	Selon communes		3 050,00 €	29%
Accession à la propriété appartement			3 050,00 €	29%
Locatif privé	Selon communes		16,50 €	75%
PLAI	5,76 €	22 356,00 €	16,50 €	
PLUS avant 77	5,46 €	37 259,00 €	16,50 €	
PLUS après 77	6,58 €	37 259,00 €	16,50 €	
PLS	8,43 €	48 437,00 €	16,50 €	
BRS Zone A	4 675,00 €	73 630,00 €	3 050,00 €	-35%
BRS Zone B1	3 744,00 €	67 517,00 €	3 050,00 €	-19%
BRS zone B2	3 269,00 €	52 471,00 €	3 050,00 €	-7%

Figure 143 : Histoire de Béatrice et Edoardo

Ce ménage n'est pas dans une situation d'urgence immédiate. Il s'agit plutôt d'une logique d'itinéraire résidentiel qui intègre de nouveaux besoins pour se « faciliter le quotidien », en particulier avec un enfant ado demandeur de plus en plus d'urbanités.
Globalement, ce ne sont pas des « clients » pour le logement locatif social.
Ils sont propriétaires et ne souhaitent, sans doute, pas (re)devenir locataires (Fig 145). De plus, les questions de retraite approchent et ils souhaitent maintenir un patrimoine, mais en cherchant aussi

une valorisation par une localisation plus attractive. Sans être donc dans l'urgence, leur âge ne leur permet pas non plus d'attendre trop longtemps pour rester solvables pour un prêt bancaire.
La localisation est importante dans leur choix. Qui se trouve relativement limité sur le marché privé (Fig 143 et 144). A noter tout de même qu'un achat d'appartement sur la commune de Chambéry est envisageable.
En revanche, un produit en BRS autour de 3 000 € du M2 est une solution qui pourrait convenir.

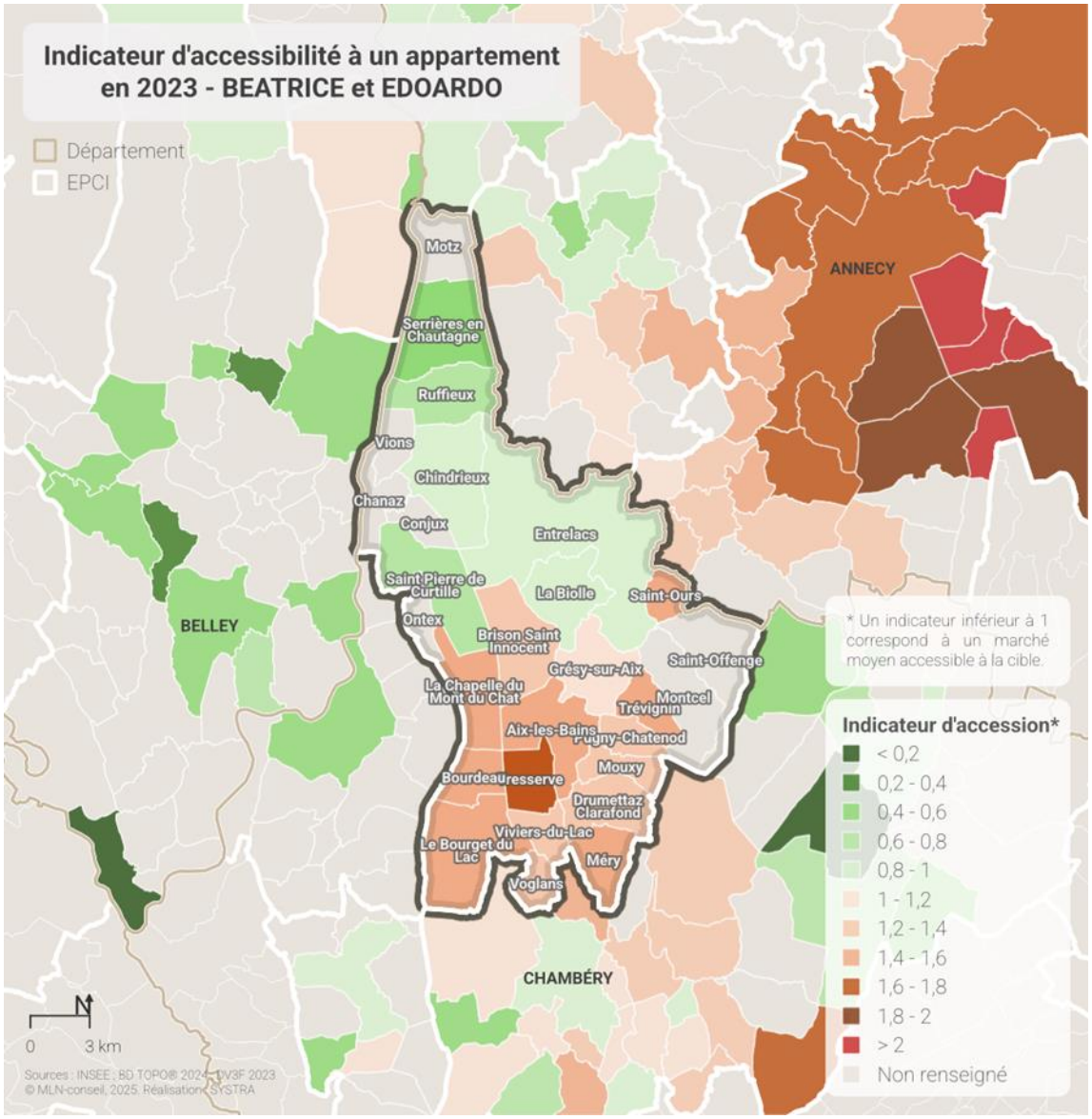


Figure 144 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à un achat d'appartement pour Béatrice et Edoardo

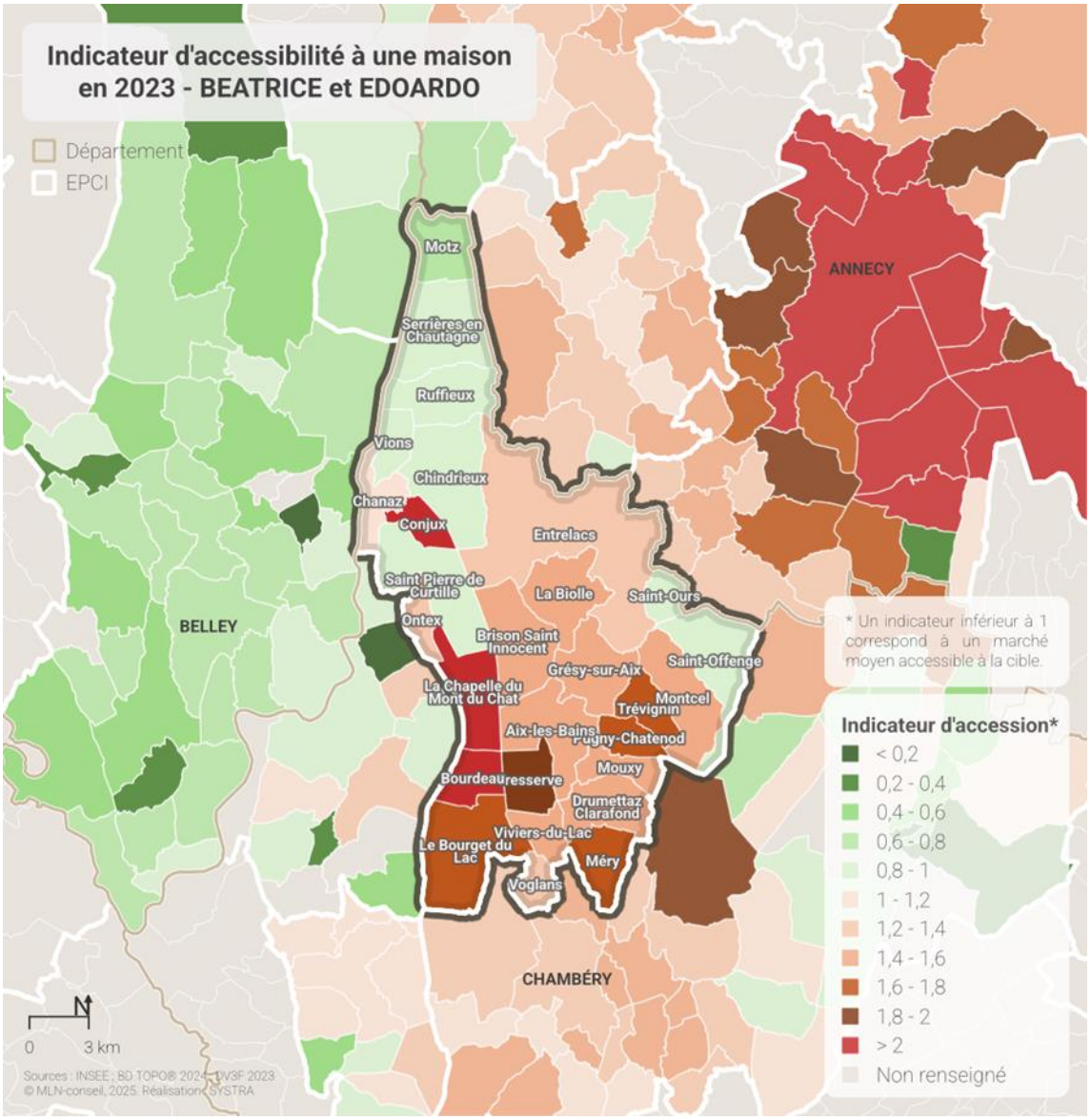


Figure 145 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à un achat d'une maison pour Béatrice et Edoardo

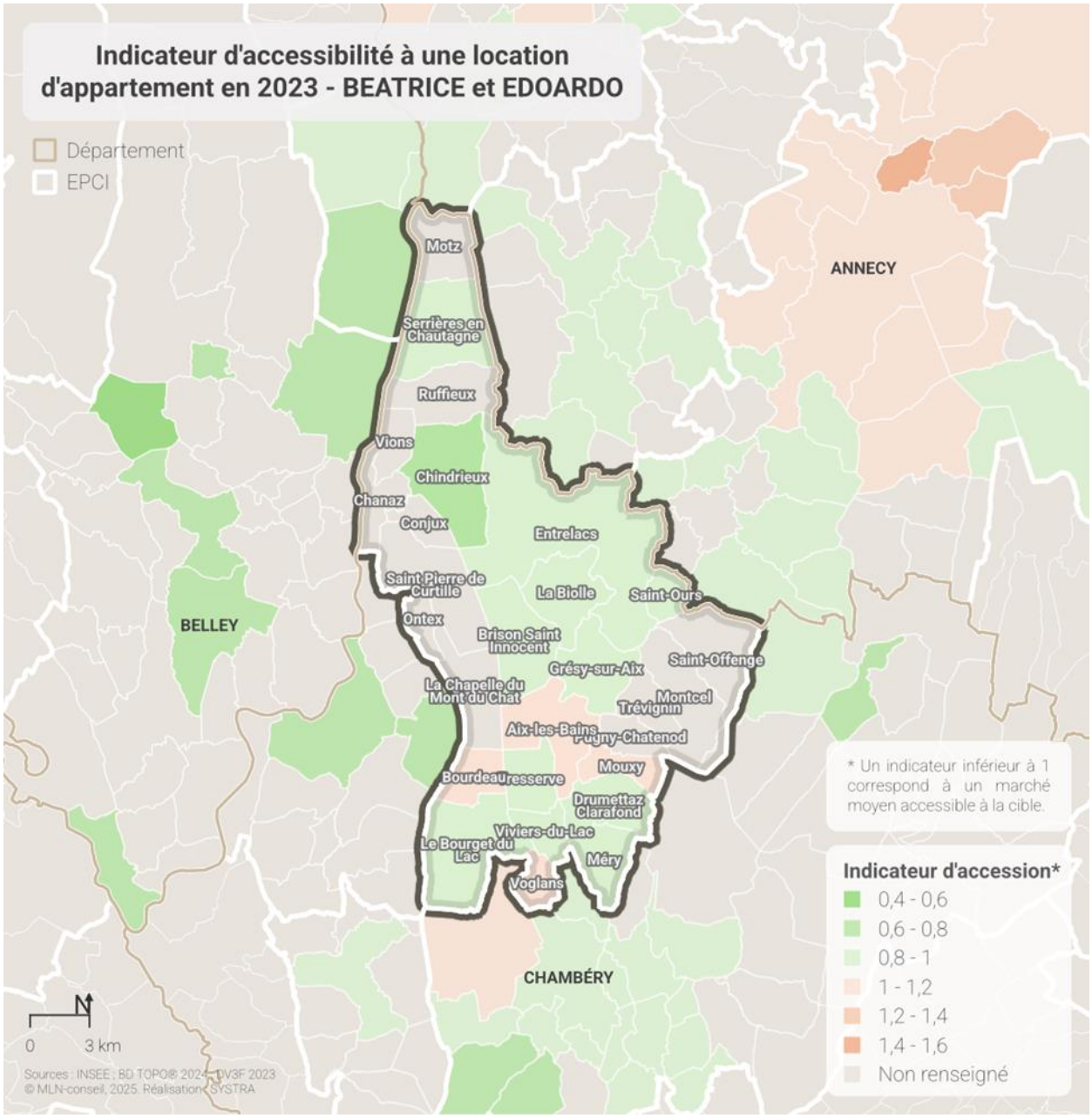


Figure 146 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à une location d'appartement pour Béatrice et Edoardo

➢ Des histoires de jeunes

✓ *Edward*

EDWARD

Edward, vient d'être recruté par une entreprrise à Technolac. Il est passionné de montagne, mais il n'a aucun lien de famille sur le territoire.
Il vient de Lyon et se dit qu'il va trouver sans problèmes un logement dans le secteur
Il cherche un T3 de 60 M2
Il gagne environ 30 K€/an et a un petit apport de 10 K€

Produits visés	Prix de marché/ RPLS	Plafond de ressources réglementaire	Capacité immobilière du ménage en prix du M2	Accessibilité
Accession à la propriété maison	Selon communes		2 450,00 €	4%
Accession à la propriété appartement			2 450,00 €	14%
Locatif privé	Selon communes		13,75 €	13%
PLAI	5,76 €	12 759,00 €	13,75 €	
PLUS avant 77	5,46 €	23 201,00 €	13,75 €	
PLUS après 77	6,58 €	23 201,00 €	13,75 €	
PLS	8,43 €	30 161,00 €	13,75 €	
BRS Zone A	4 675,00 €	37 581,00 €	2 450,00 €	-48%
BRS Zone B1	3 744,00 €	37 581,00 €	2 450,00 €	-35%
BRS zone B2	3 269,00 €	32 673,00 €	2 450,00 €	-25%

Figure 147 : Histoire d'Edward

Edward représente le jeune actif en début de vie professionnelle. Futur cadre/ingénieur il vient sur le territoire dans une logique de construction d'un itinéraire. Il ne cherche pas forcément à acheter, sur un marché relativement inabordable dans la centralité (ce qu'il recherche).

Son objectif est au moins de « se poser » sur le territoire. Et de ce fait un bien en locatif lui convient très bien. Tant qu'à faire il recherche un T3 car il télétravaille parfois et reçoit de la famille. De plus la pression sur les T1 et T2 l'a découragée.

Il est une cible désignée pour le locatif intermédiaire de type PLS, voire LLI. Le locatif privé étant difficilement accessible, à moins de changer ses ambitions pour plus petit (mais forte pression de la demande).

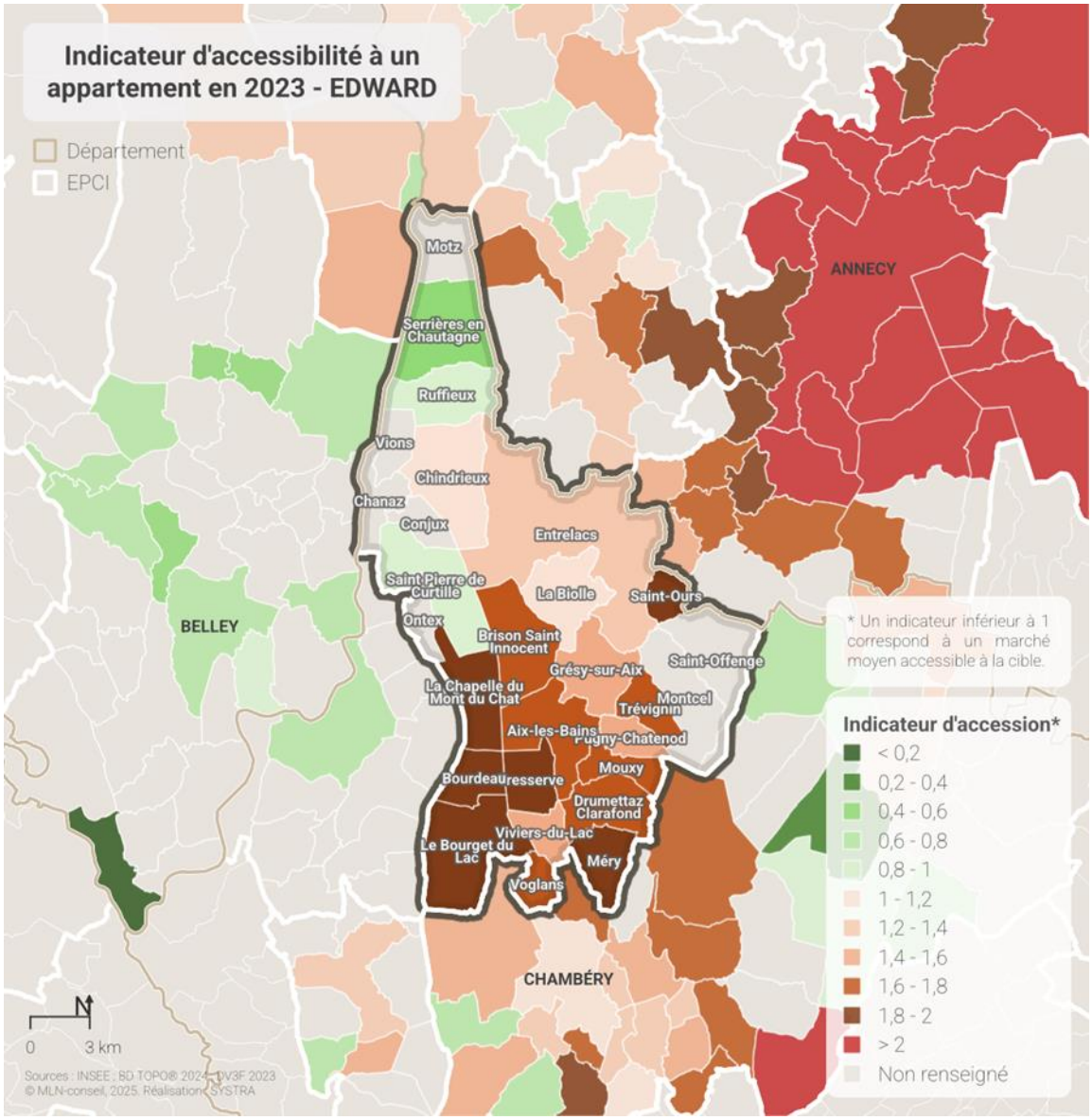


Figure 148 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à un achat d'un appartement pour Edward

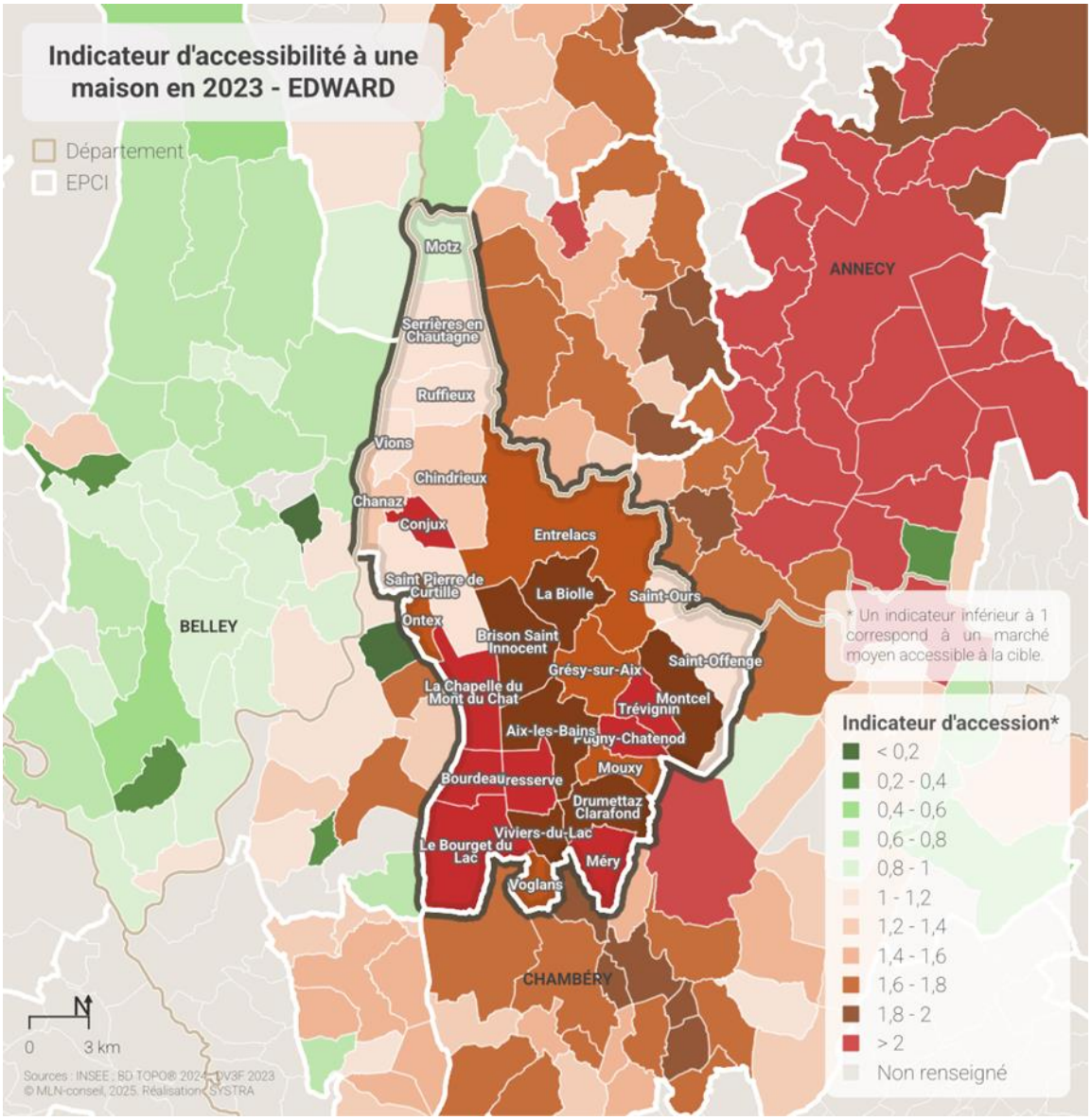


Figure 149 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à un achat d'une maison pour Edward

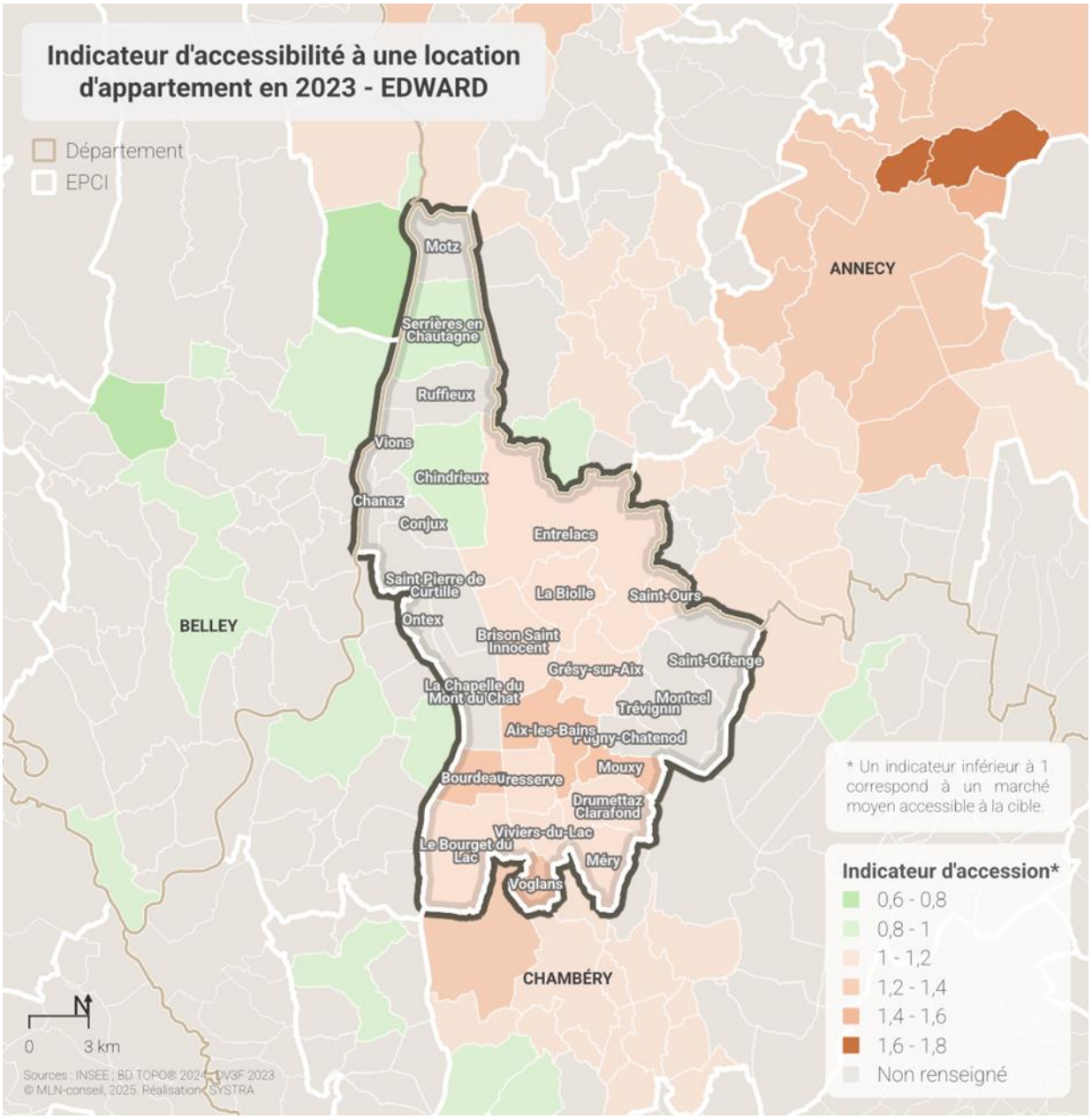
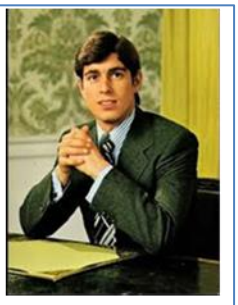


Figure 150 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à la location d'un appartement pour Edward

✓ *Andrew*

ANDREW



Andrew, jeune local vient de trouver un travail sur Aix les Bains, il travaille dans un restaurant. Il quitte le domicile familial.
Pas d'apport
Revenu annuel 18 K€, mais pour le logement social ce sont ses revenus N-2 qui sont pris en compte. Il était étudiant boursier.
Souhaite appartement T2 40 M2

Produits visés	Prix de marché/ RPLS	Plafond de ressources réglementaire	Capacité immobilière du ménage en prix du M2	Accessibilité
Accession à la propriété maison	Selon communes		2 100,00 €	4%
Accession à la propriété appartement			2 100,00 €	10%
Locatif privé	Selon communes		12,38 €	6%
PLAI	5,76 €	12 759,00 €	12,38 €	
PLUS avant 77	5,46 €	23 201,00 €	12,38 €	
PLUS après 77	6,58 €	23 201,00 €	12,38 €	
PLS	8,43 €	30 161,00 €	12,38 €	
BRS Zone A	4 675,00 €	37 581,00 €	2 100,00 €	-55%
BRS Zone B1	3 744,00 €	37 581,00 €	2 100,00 €	-44%
BRS zone B2	3 269,00 €	32 673,00 €	2 100,00 €	-36%

Figure 151 : Histoire d'Andrew

Andrew a une situation qui intéresse aussi le cas des saisonniers : jeune avec peu de moyens, pas forcément motorisés et avec des horaires décalés. Ce qui signifie que la localisation à proximité du lieu de travail est importante.

De plus Andrew est un jeune décohabitant. Clairement, le parc privé n'est pas abordable pour lui (Fig 151, 152 et 153). De toutes façons il n'est pas en logique d'acheter un bien.

Le locatif privé lui est difficilement accessible dans la centralité. Toutefois, sur une opportunité cela peut sans doute être possible, sachant que Andrew est un « local » et que le jeu des réseaux de connaissances, sur un marché tendu comme celui de Grand Lac, peut faire parfois la différence.

La solution du logement chez l'habitant, voire de l'intergénérationnel, serait une solution ultime pour Andrew. Il recherche une forme d'indépendance. S'il part de chez ses parents c'est bien pour cela !

Clairement, Andrew est une cible pour le logement social ; solution lui permettant d'avoir un taux d'effort très raisonnable. Le problème se pose plutôt en termes d'offre à disposition. Le parc social est tendu en particulier pour les plus petites typologies.

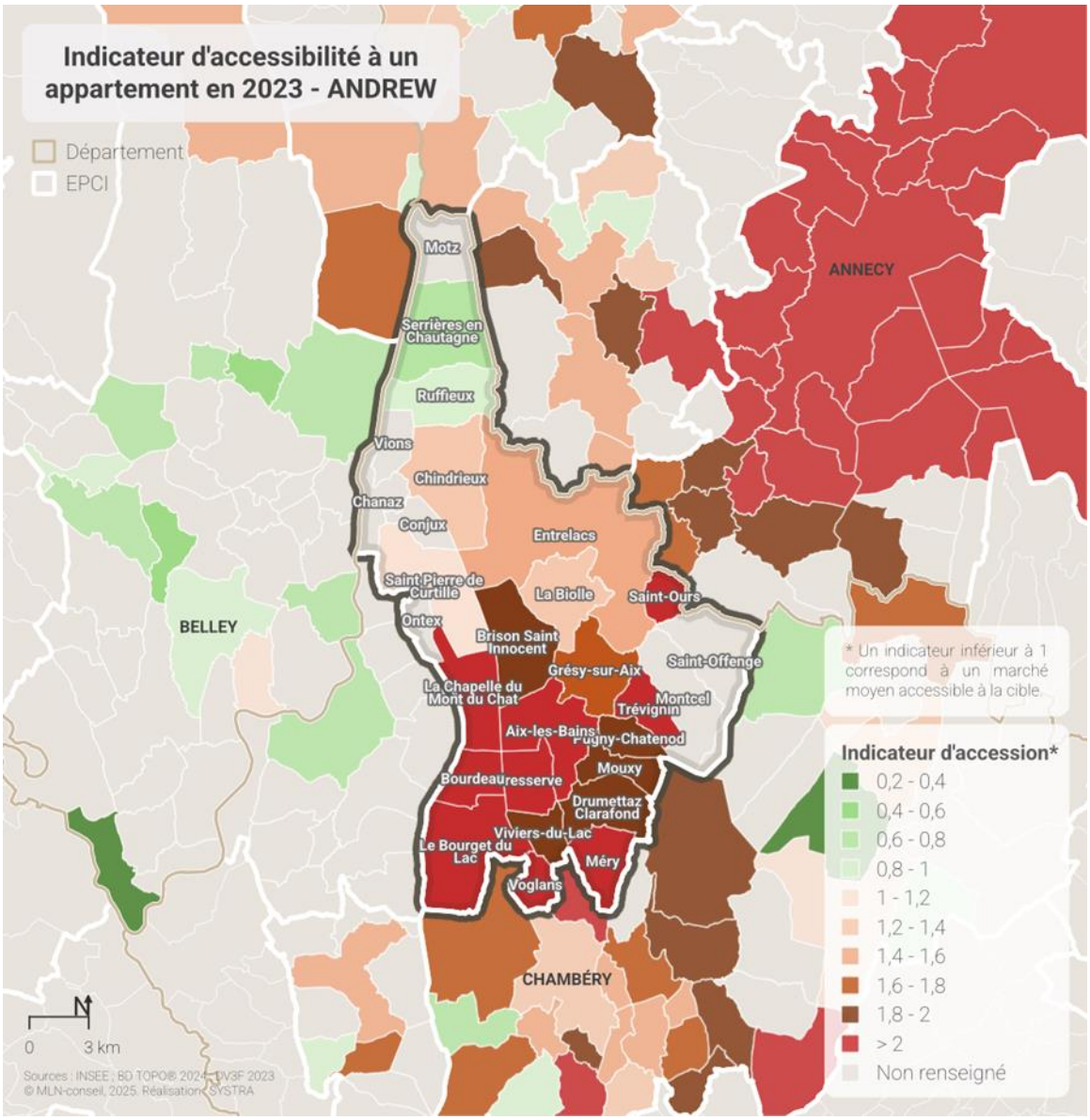


Figure 152 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à l'achat d'un appartement pour Andrew

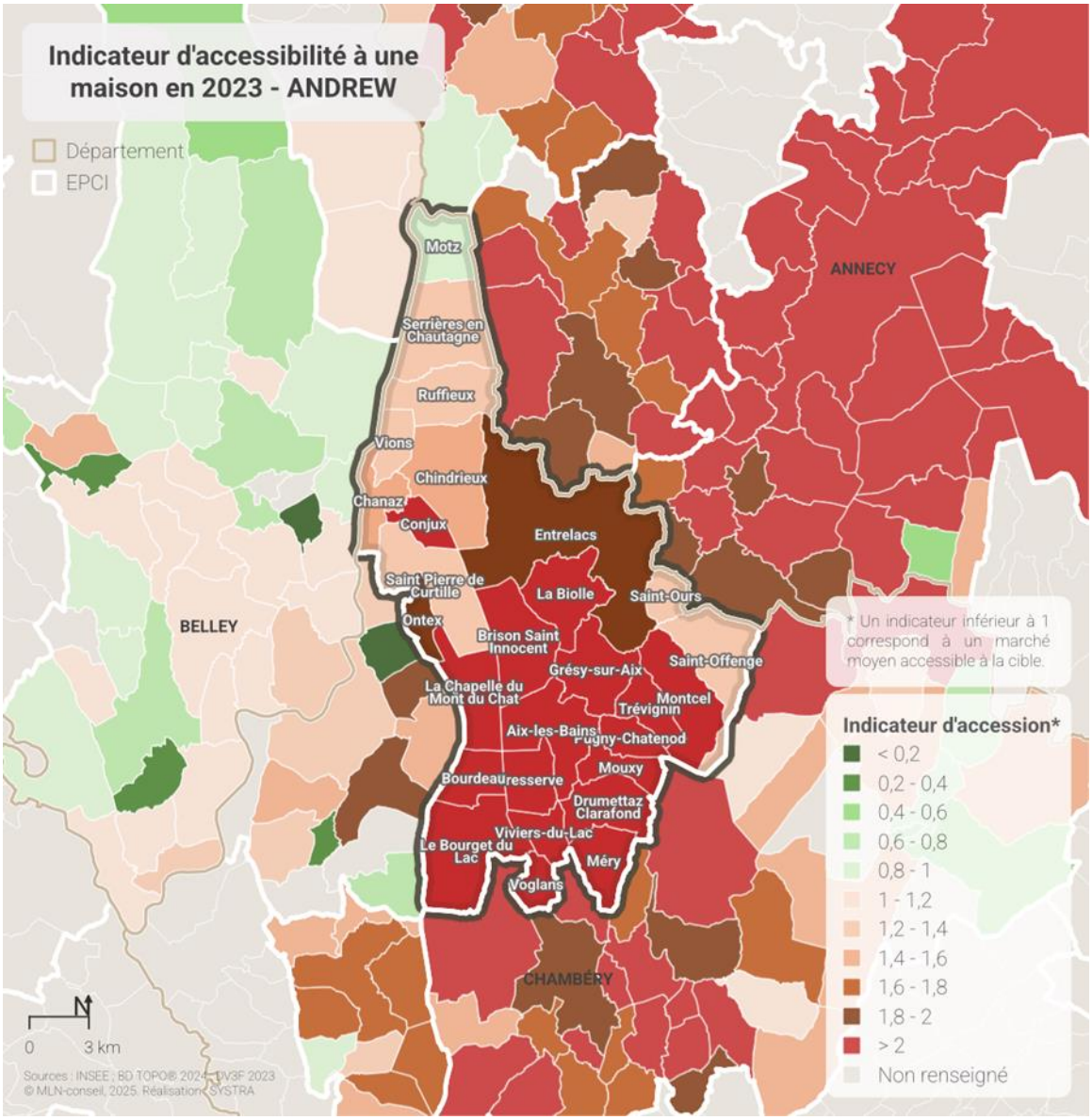


Figure 153 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à l'achat d'une maison pour Andrew

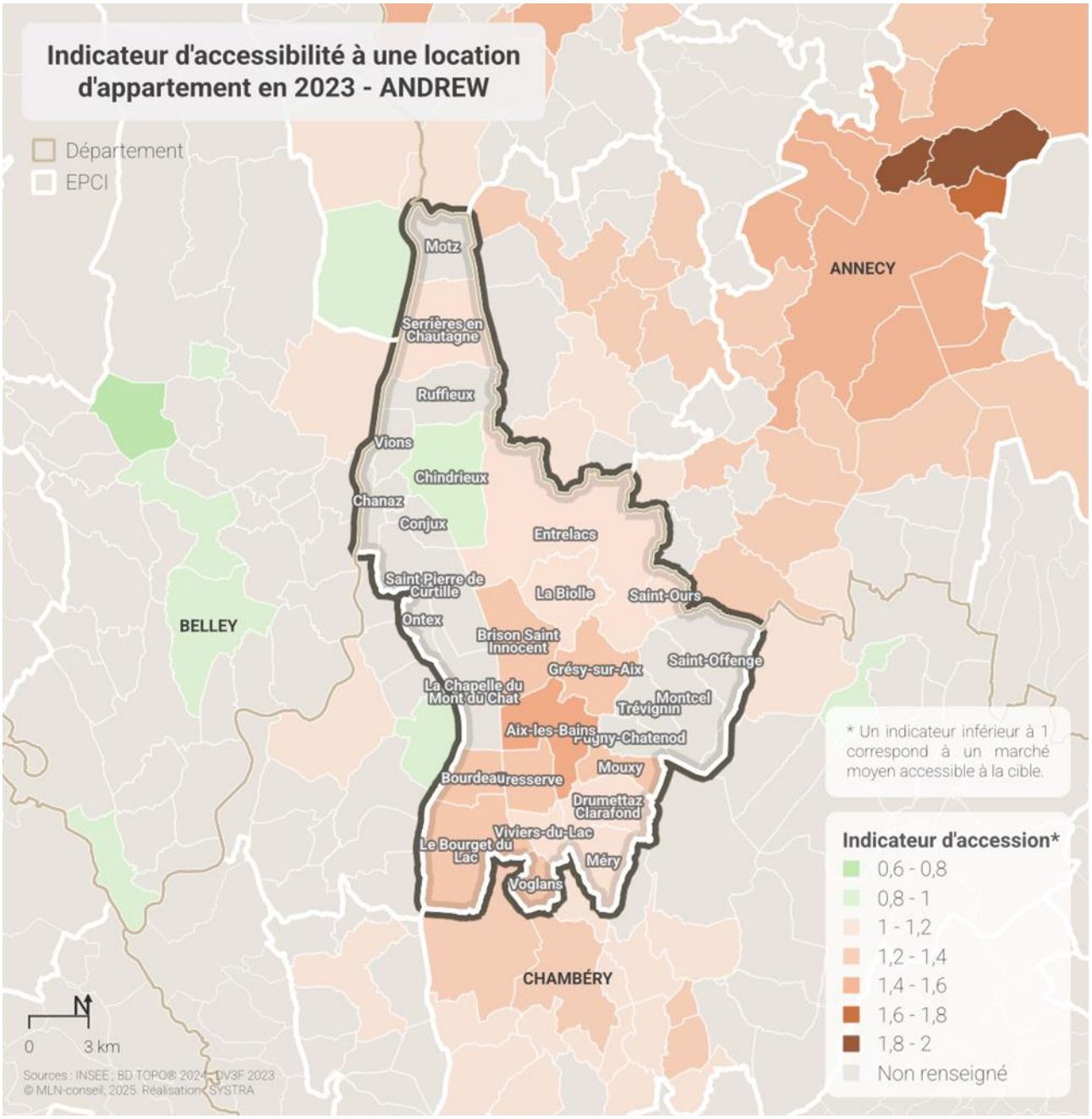


Figure 154 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à la location d'un appartement pour Andrew

➢ Des histoires de précarités

✓ *Margaret*

Margaret

Margaret, locataire T2 35 M2du parc privé. Recherche un T3 de 65 M2. Foyer monoparental avec deux enfants. Elle travaille à temps partiel (3 jours/semaine) pour pouvoir s'occuper de ses enfants.
Aide soignante à domicile elle doit vivre en mileiu urbain : au milieu de ses "clients"
Revenus de 15700 €
Pas d'apport

Produits visés	Prix de marché/ RPLS	Plafond de ressources réglementaire	Capacité immobilière du ménage en prix du M2	Accessibilité
Accession à la propriété maison	Selon communes		1 100,00 €	0%
Accession à la propriété appartement			1 100,00 €	0%
Locatif privé	Selon communes		6,64 €	0%
PLAI	5,76 €	24 875,00 €	6,64 €	
PLUS avant 77	5,46 €	44 982,00 €	6,64 €	
PLUS après 77	6,58 €	44 982,00 €	6,64 €	
PLS	8,43 €	58 477,00 €	6,64 €	
BRS Zone A	4 675,00 €	87 909,00 €	1 100,00 €	-76%
BRS Zone B1	3 744,00 €	80 875,00 €	1 100,00 €	-71%
BRS zone B2	3 269,00 €	63 347,00 €	1 100,00 €	-66%

Figure 155 : Histoire de Margaret

Margaret est un ménage actif, elle occupe même un emploi « essentiel ». Parmi les « premières priorités » tels que définis dans les réflexions des ateliers de Grand lac dans le cadre du PPGID et de la CIA.

Sa situation personnelle de foyer monoparental la met en position précaire : elle ne peut pas travailler à plein temps, elle doit se loger à proximité de ses lieux de travail et elle doit avoir des journées très denses où elle ne peut perdre la moindre minute.

Elle recherche donc une sérénité en matière de logement. Qu'elle n'a pas aujourd'hui dans son logement locatif privé en suroccupation. Margaret est clairement dans une situation de mal logement.

Ses seules solutions de logement décent sont dans le logement social en PLAI ou en PLUS d'avant 77. Les logements en PLUS plus récents sont à la frange de son taux d'effort maximum. Elle est la cible d'une offre rare sur Grand Lac, alors qu'elle est estimée nécessaire à la bonne marche du territoire…

Il lui faut donc une offre urbaine et très sociale.

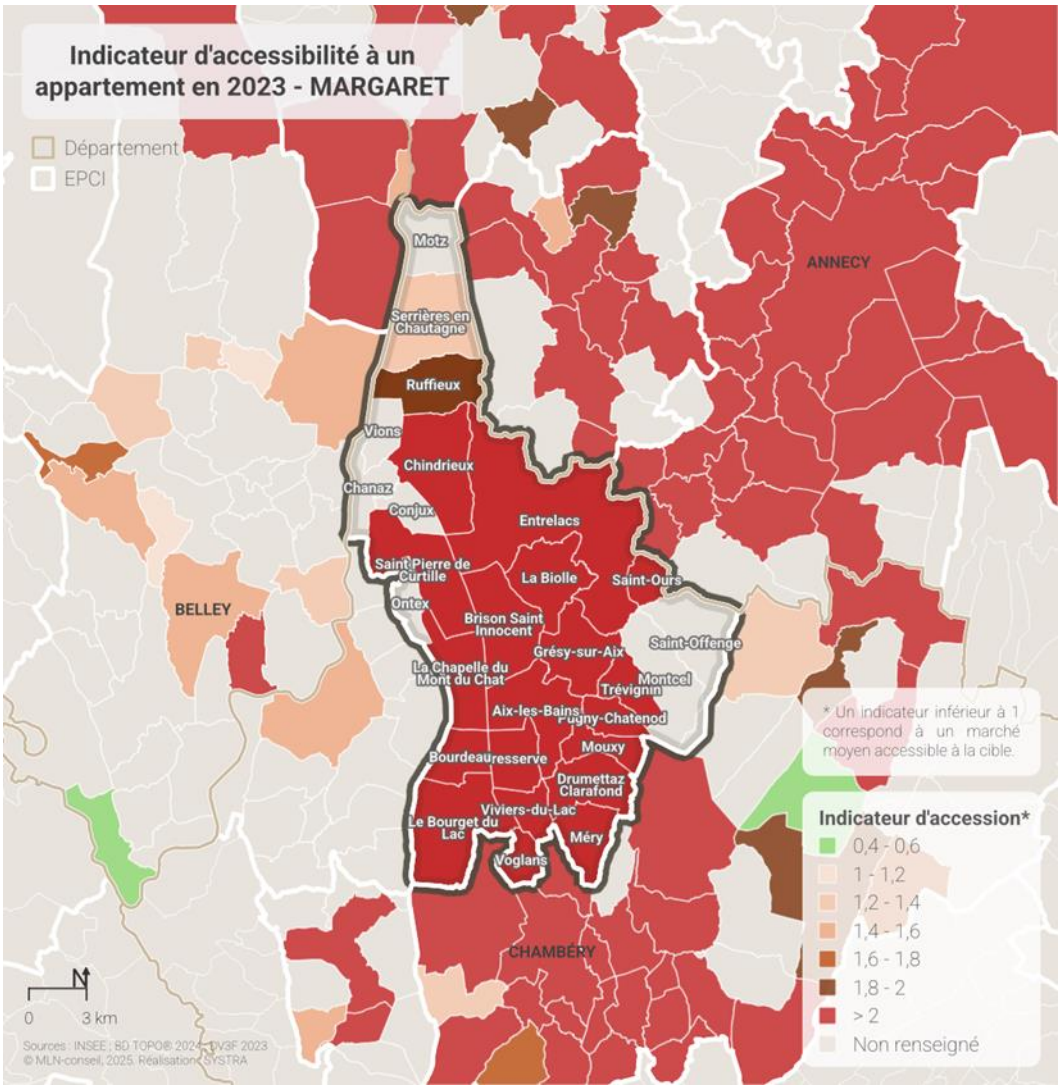


Figure 156 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à l'achat d'une maison pour Margaret

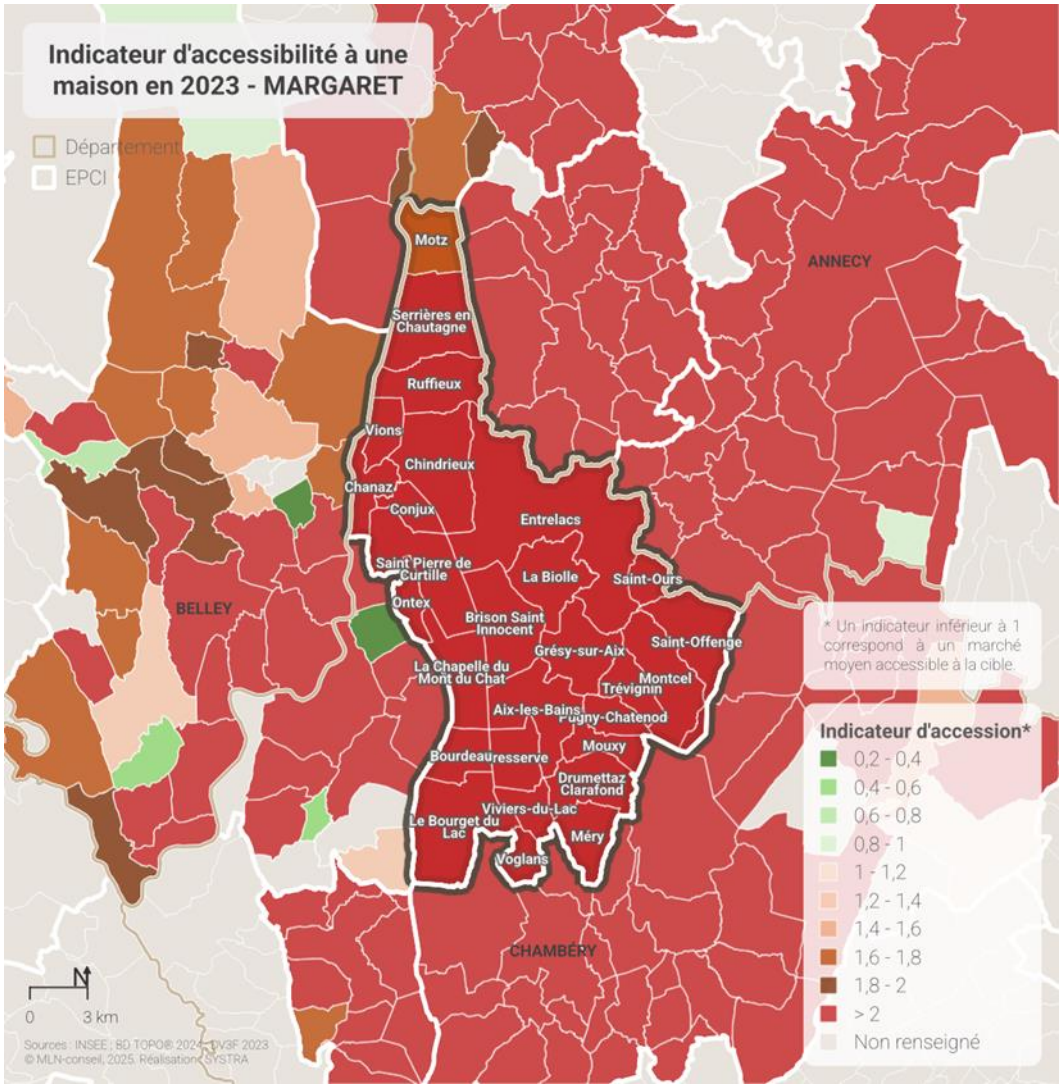


Figure 157 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à l'achat d'un appartement pour Margaret

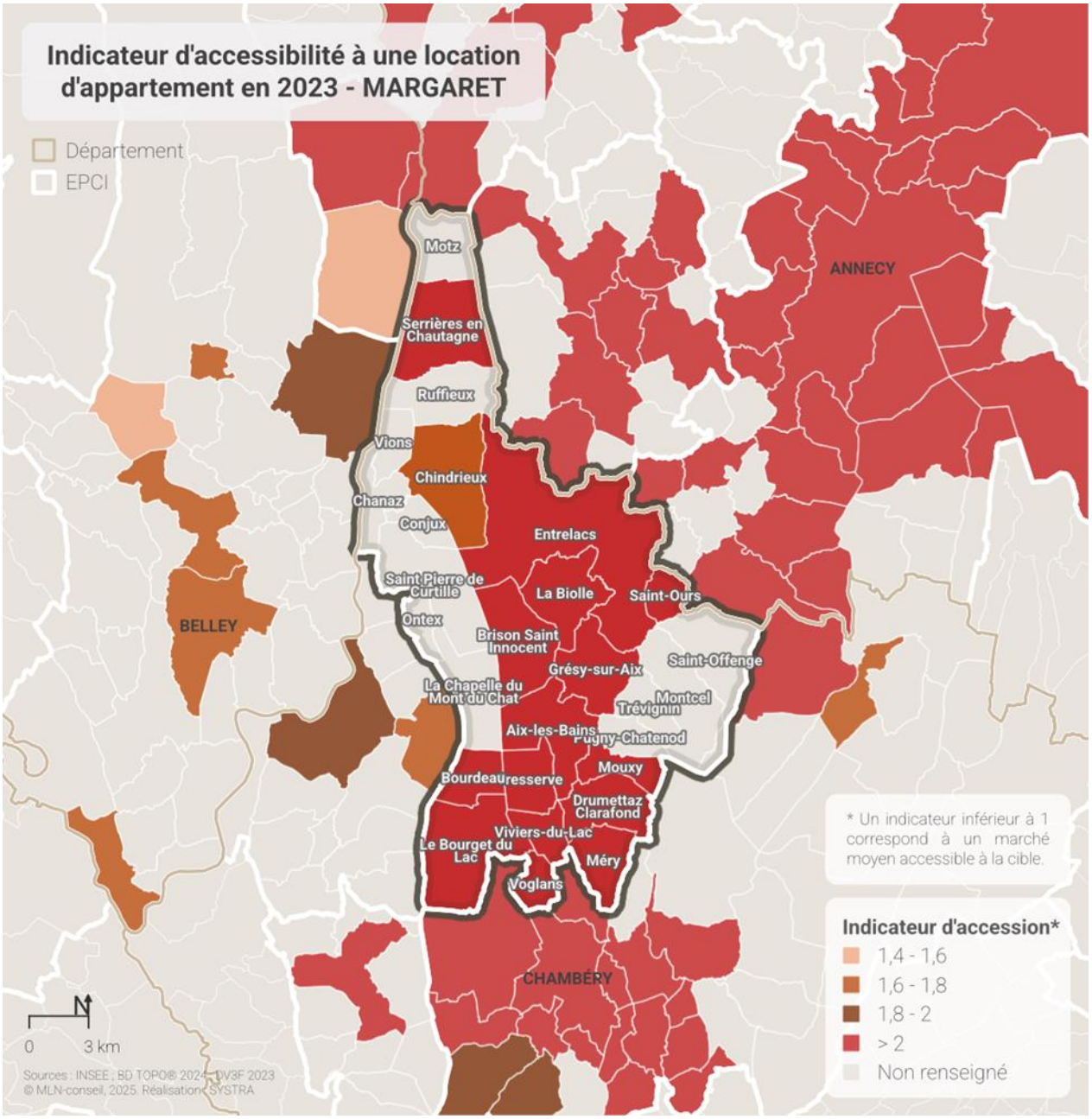


Figure 158 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à la location d'un appartement pour Margaret

✓ *Philippe*

PHILIPPE

Philippe travaille un peu dans les bars et restaurants au fil de la saison. Il alterne les hébergements chez des connaissances. Mais sa situation devient de plus en plus difficile, et il est de moins en moins employable, il est sous le seuil de précarité.
Il recherche un T1/T2 de 35 M2

Produits visés	Prix de marché/ RPLS	Plafond de ressources réglementaire	Capacité immobilière du ménage en prix du M2	Accessibilité
Accession à la propriété maison	Selon communes		1 000,00 €	0%
Accession à la propriété appartement			1 000,00 €	0%
Locatif privé	Selon communes		5,50 €	0%
PLAI	5,76 €	12 759,00 €	5,50 €	
PLUS avant 77	5,46 €	23 201,00 €	5,50 €	
PLUS après 77	6,58 €	23 201,00 €	5,50 €	
PLS	8,43 €	30 161,00 €	5,50 €	
BRS Zone A	4 675,00 €	37 581,00 €	1 000,00 €	-79%
BRS Zone B1	3 744,00 €	37 581,00 €	1 000,00 €	-73%
BRS zone B2	3 269,00 €	32 673,00 €	1 000,00 €	-69%

Figure 159 : Histoire de Philippe

Philippe est en grande précarité, à la fois financière, mais aussi en matière d'isolement. Cela a un impact sur sa santé psychique, et il ressent encore les effets post-covid. Des situations d'étudiants peuvent par exemple être similaires à la sienne.

En termes de logement de droit commun il ne peut accéder qu'à du logement locatif social PLUS d'avant 1977. Parc qui par définition ne se renouvèle pas, et tend à disparaitre au fil des démolitions. Le reste de l'offre est inaccessible pour lui (Fig 160, 161 et 162).

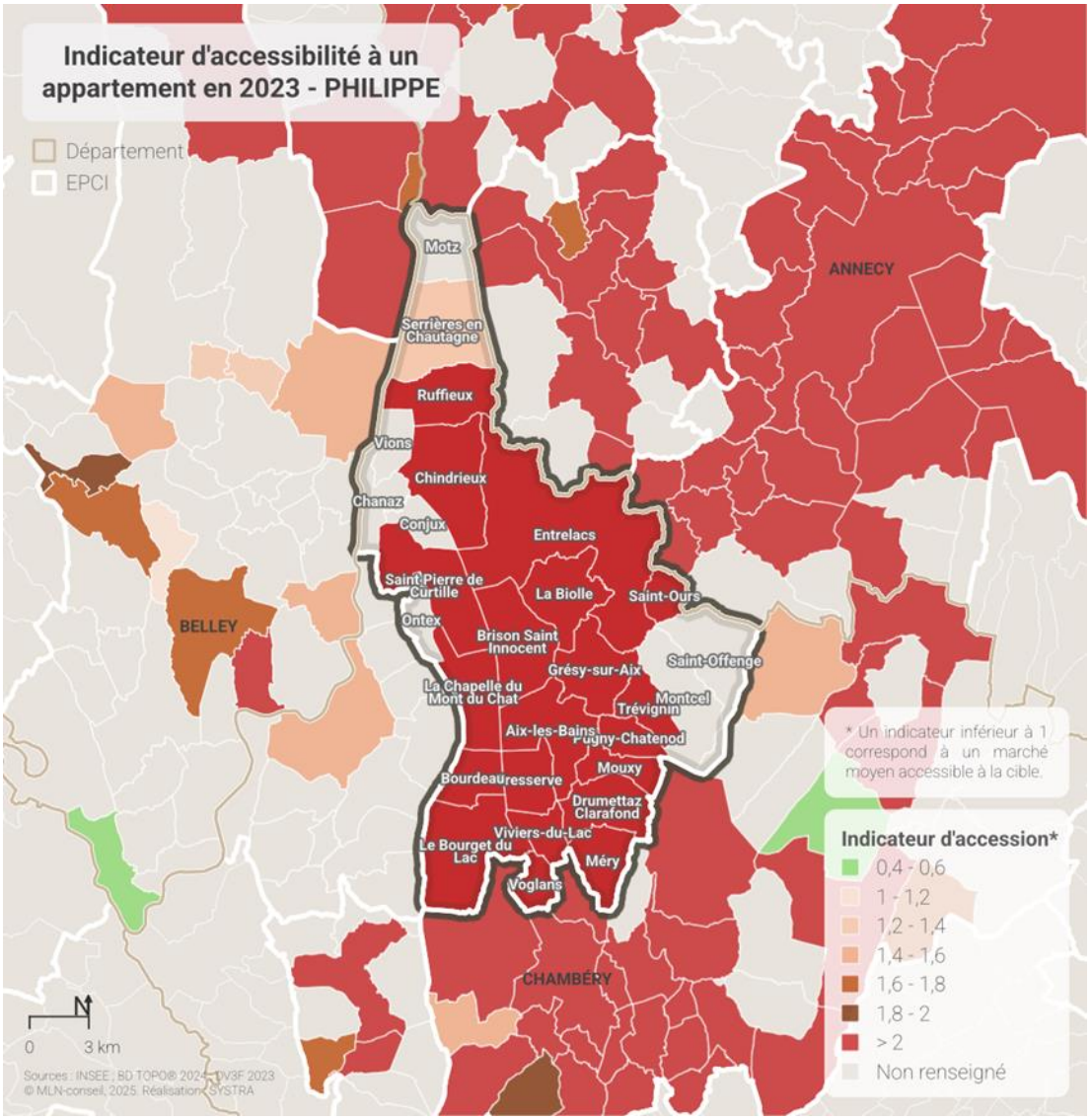


Figure 160 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à l'achat d'une maison pour Philippe

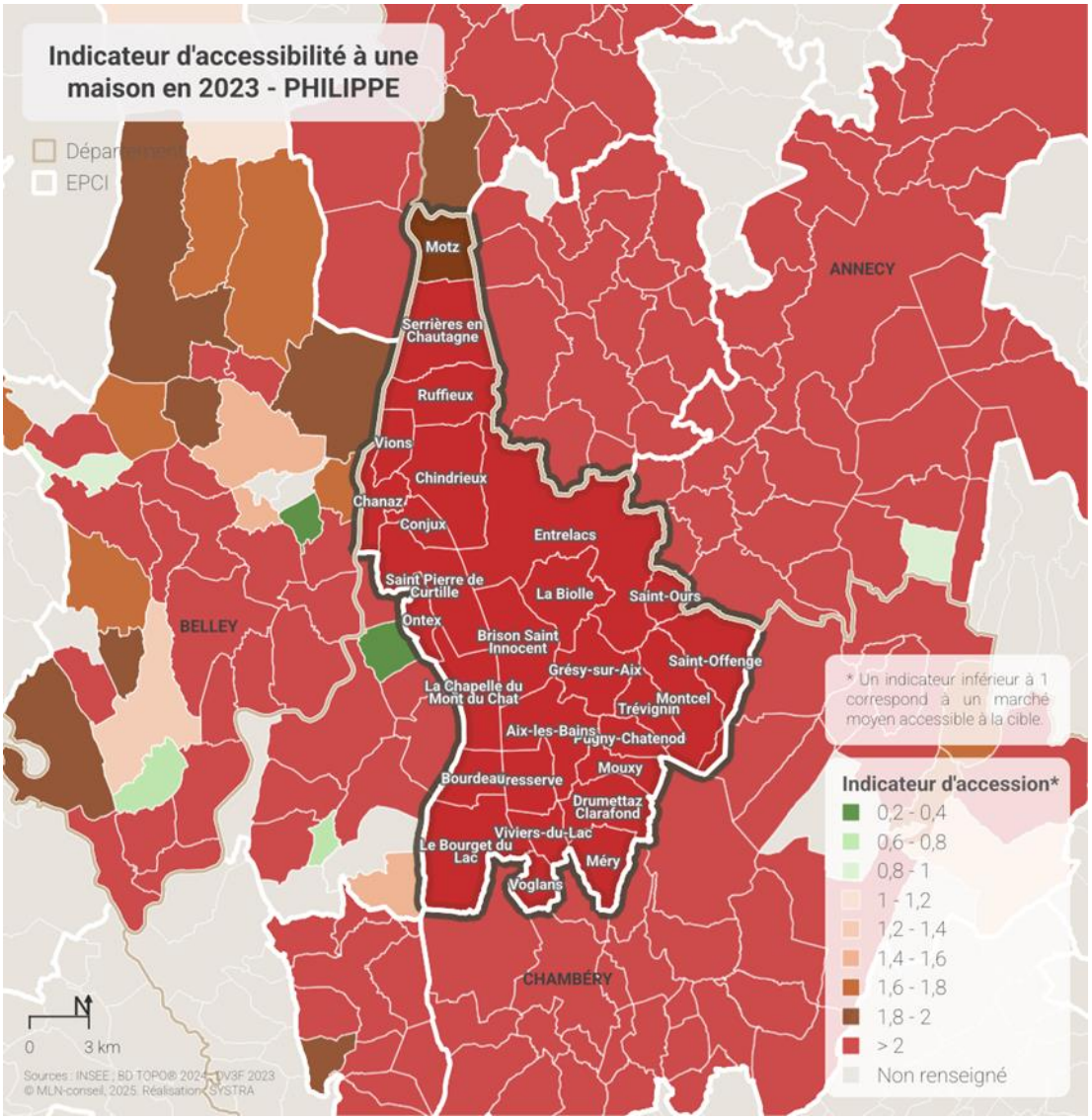


Figure 161 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à l'achat d'un appartement pour Philippe

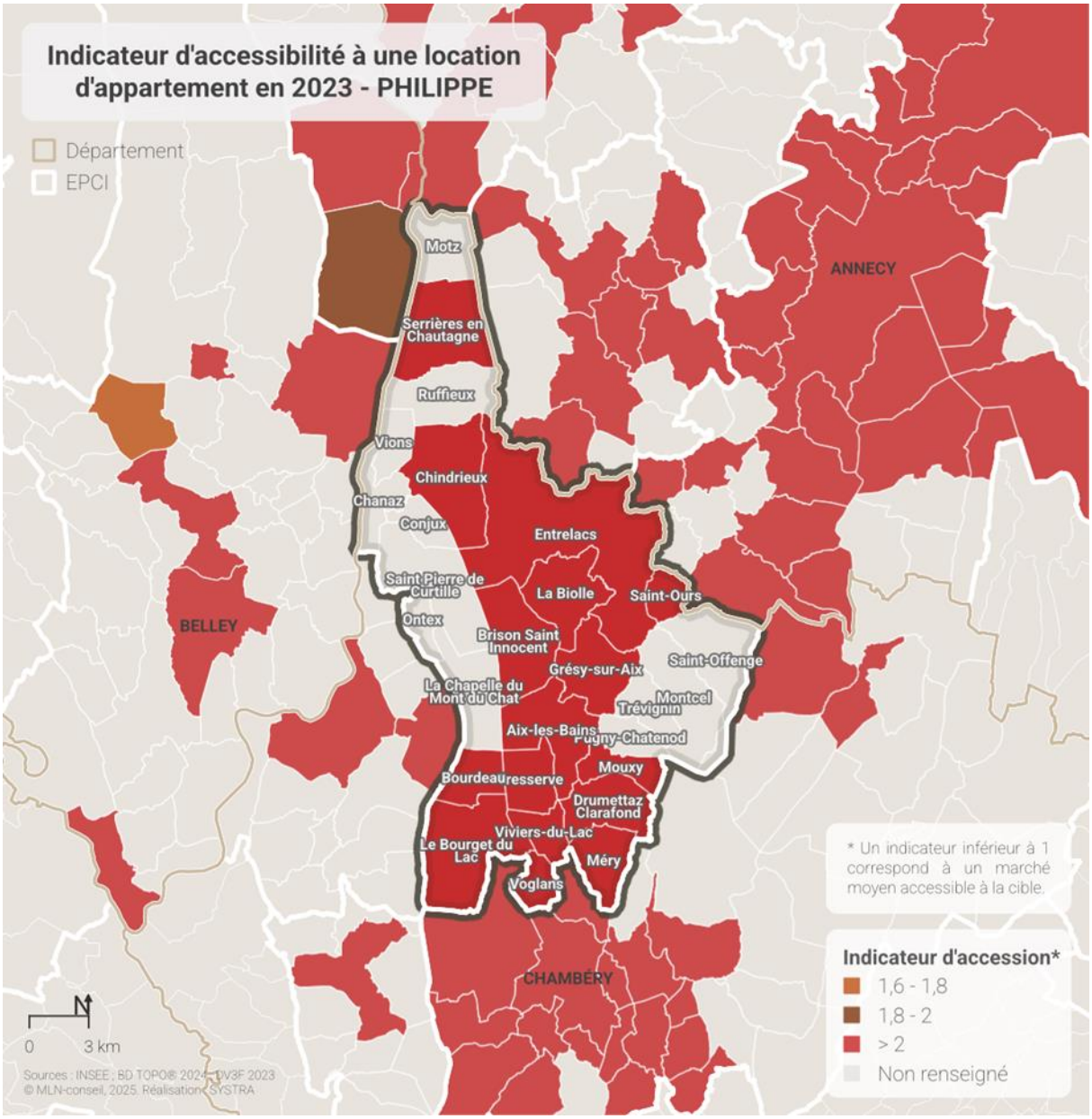


Figure 162 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à la location d'un appartement pour Philippe

✓ *Philippe et Margaret: révélateur des enjeux du logement de plus précaires*

Le logement des ménages en situation de grande précarité trouve des réponses dans le logement social existant, en particulier avec le développement d'outils de la Conférence Intercommunale du Logement tels que la Convention Intercommunale d'Attribution ou la Cotation de la Demande, qui intègrent la prise en compte de ces ménages de façon prioritaire comme Margaret. Mais, comme déjà souligné, ces démarches se heurtent au manque d'offre, « juge de paix » pour assurer le logement dans de bonnes conditions de ces ménages !

En ce qui concerne l'offre en structures d'hébergement et logement adaptés pour des situations comme Philippe, elle se concentre sur Aix les Bains (Fig 159), le Porter à Connaissance de l'Etat recense :

- 120 places en Foyer de Jeunes Travailleurs
- 24 places d'insertion
- 43 places d'hébergement d'urgence
- 25 places de pensions de famille
- 38 places de résidence sociale

Dans le cadre des échanges avec les communes, une offre de logements gérés en direct par les communes (ancien logement de l'instituteur, ancien presbytère, etc…) joue parfois le rôle de logement d'urgence. Cette offre n'est pas forcément recensée, ni conventionnée, mais permet de répondre, pour certaines communes, à des besoins express.

Gestionnaire	Structure	IMPLANTATION DE LA STRUCTURE	NOMBRE DE LOGEMENTS ou PLACES
CCAS – AIX LES BAINS	Fjt joseph fontanet	95 Boulevard Lepic 73100 AIX LES BAINS	**100 logements**
CCAS – AIX LES BAINS	Hébergement d'urgence	FJT Joseph Fontanet	**2 places au sein du FJT**
ADOMA	Résidence sociale helder	6 Rue du Docteur Duverney 73100 AIX LES BAINS	**38 logements**
ASSOCIATION LA SASSON	Pension de famille-résidence accueil villa florène	17 Allée des Charmilles, 73100 AIX LES BAINS	**30 logements**
ASSOCIATION LA SASSON	Chu villa carmen	AIX LES BAINS	**38 PLACES**
ASSOCIATION LA SASSON	Studio d'urgence pour personnes victimes de violence conjugales	diffus	**non connu**
ASSOCIATION LA SASSON	Chrs (hébergement d'insertion) jean yves guillaud	AIX LES BAINS	**20 places**
ASSOCIATION LA SASSON	Chrs- places de stabilisation (hebergement de stabilisation)	AIX LES BAINS	**4 places**
ASSOCIATION LA SASSON	Iml location sous location	diffus	**non connu**
PREST'IMMO	Iml mandat de gestion	diffus	**non connu**
Habitat Humanisme	Iml mandat de gestion	diffus	**non connu**
SAVOISIENNE HABITAT	Iml mandat de gestion	diffus	**non connu**

Figure 163 : Offre en hébergement d'urgence et logement adapté (DDTEFP 2024)

Des projets sont aussi prendre en compte :

- Pension de famille (ADOMA) sur Aix-les-Bains de 25 places, potentiellement fin 2025
- Pension de Famille « Le triangle Sud » (ADOMA) sur le Bourget, 25 places potentiellement

en 2027.

En termes de besoins, il est évident que l'offre répond forcément à des attentes qui ne sont pas aujourd'hui satisfaites, que ce soient par le logement social de droit commun ou l'offre spécifique.

La connaissance des besoins est imparfaite, avec un public multiple : jeunes, victimes de violences familiales, sans domicile fixe, isolement, etc… Le PLH est l'occasion de réfléchir à des modalités d'observation et de connaissance plus qualitatives avec le réseau partenarial, afin de mieux caler les offres.

➢ Des histoires de seniors

✓ *Camilla*

CAMILLA

Camilla habite seule dans un T5 HLM de 100 M2 depuis près de 35 ans.
Elle touche une retraite de 1600 € par mois. Elle est d'accord de changer de logement, mais s'en trop s'éloigner de son quartier (Marlioz) où elle a ses habitudes
Elle voudrait un T3 de 60 M2

Produits visés	Prix de marché/ RPLS	Plafond de ressources réglementaire	Capacité immobilière du ménage en prix du M2	Accessibilité
Accession à la propriété maison	Selon communes		1 550,00 €	0%
Accession à la propriété appartement			1 550,00 €	5%
Locatif privé	Selon communes		9,17 €	0%
PLAI	5,76 €	12 759,00 €	9,17 €	
PLUS avant 77	5,46 €	23 201,00 €	9,17 €	
PLUS après 77	6,58 €	23 201,00 €	9,17 €	
PLS	8,43 €	30 161,00 €	9,17 €	
BRS Zone A	4 675,00 €	37 581,00 €	1 550,00 €	-67%
BRS Zone B1	3 744,00 €	37 581,00 €	1 550,00 €	-59%
BRS zone B2	3 269,00 €	32 673,00 €	1 550,00 €	-53%

Figure 164 : Histoire de Camilla

Camilla est emblématique des enjeux de sous-occupation des logements, en particulier sociaux, à libérer pour pouvoir répondre aux besoins des familles.

Dans le cas de Camilla, celle-ci est volontaire pour une mutation. Ce n'est pas toujours le cas. Des

seniors en sous-occupation ne souhaite pas déménager : habitudes prises, meubles, souvenirs… Les périodes de confinement ont ainsi permis de comprendre la vie de seniors vivant 23/24 heures dans leur logement avec une heure de sortie par jour dans un rayon de 1 km…

Ainsi, vivre dans un logement traversant, avec des possibilités de ventilation naturelle en cas de canicule, organisée de façon à faciliter la vie quotidienne : chaque meuble a une place stratégique permettant d'avoir des appuis dans les déplacements au sein du logement, et où chaque pièce en fonction de la saison et de son orientation, permet d'agrémenter les activités du quotidien. Et enfin, la connaissance du quartier et de ses commerçants est synonyme de sécurité vitale.

Bien entendu les cas sont divers et des situations de sous-occupation se traduisent par des pièces fermées et inutilisées, et où le quartier est inadapté à la croissance de la dépendance, voire son évolution crée plus de problèmes qu'il n'en résout (trafic voiture, bruits, densité, etc…). Il s'agit donc de comprendre les histoires pour pouvoir proposer des solutions adaptées.

Pour Camilla, un enjeu porte sur le prix du loyer. Potentiellement elle doit quitter un PLUS d'avant 77, avec un loyer très faible pour un logement plus petit mais plus cher.

Ensuite, Camille est à l'étape de son itinéraire résidentiel qui constitue sans doute le dernier stade avant la dépendance. Ce qui interroge l'accompagnement au vieillissement, l'adaptation du logement, voire l'offre spécifique en résidence senior non médicalisée, puis en EHPAD. Ces enjeux sont soulignés dans un chapitre plus bas.

Quoi qu'il en soit, pour Camilla, qui, sur Grand Lac, représente une population importante vus les chiffres du vieillissement, l'itinéraire résidentiel immédiat ne peut se faire que dans le parc social (Fig 134, 165 et 166), et idéalement en PLUS. Le PLS ayant un prix « limite » et le PLAI ne lui étant pas réglementairement accessible.

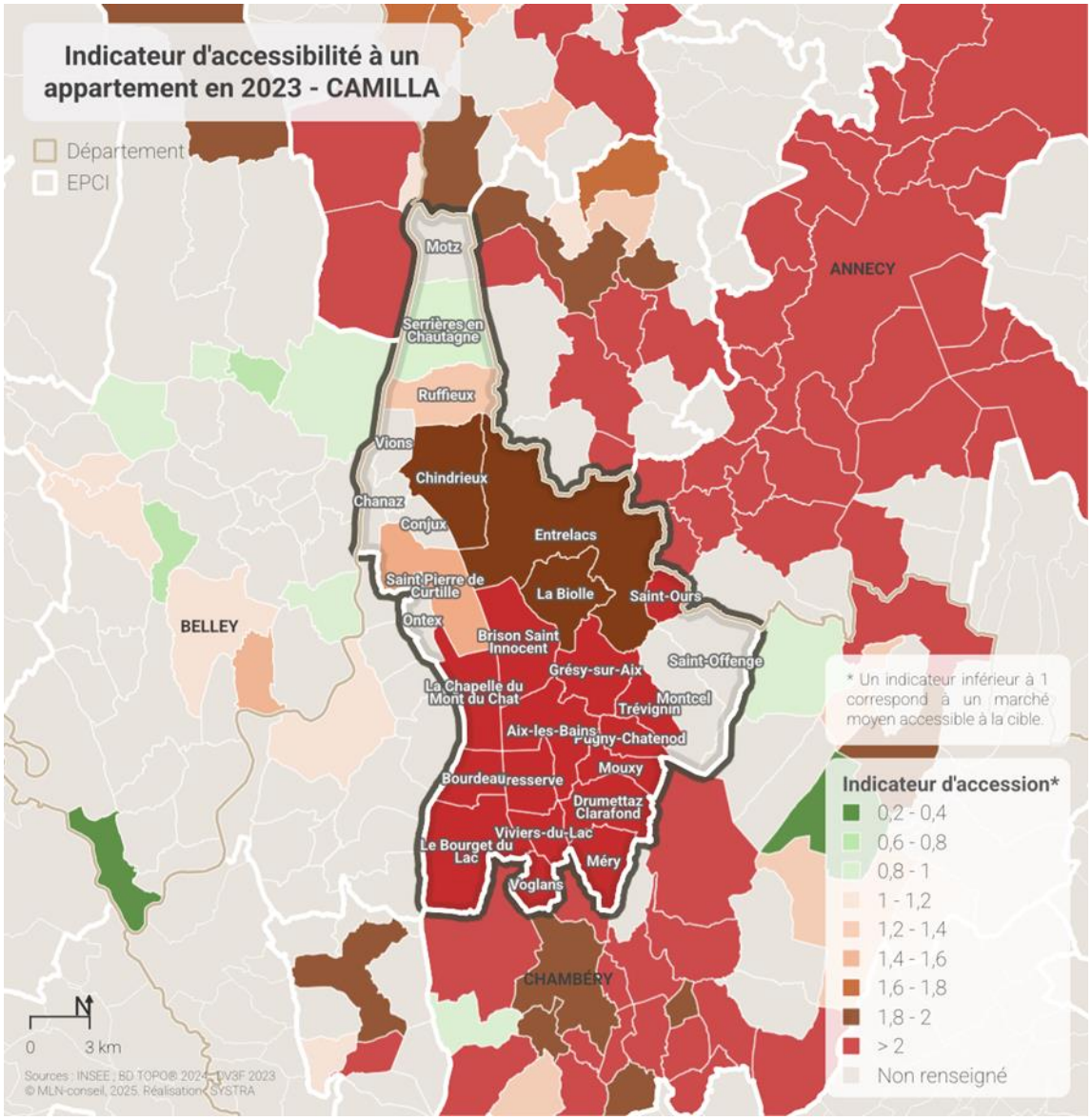


Figure 165 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à l'achat d'un appartement pour Camilla

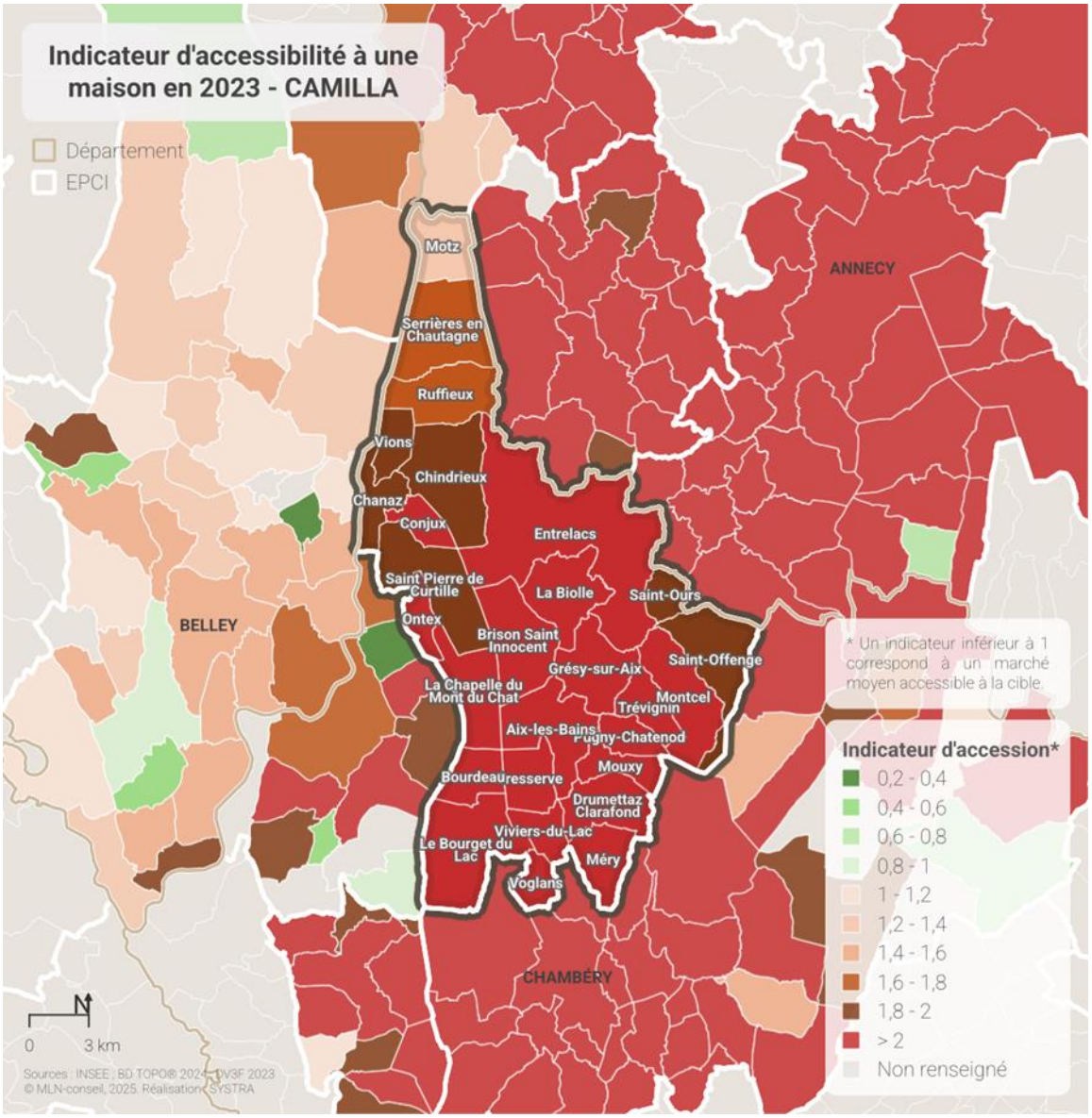


Figure 166 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à l'achat d'une maison pour Camilla

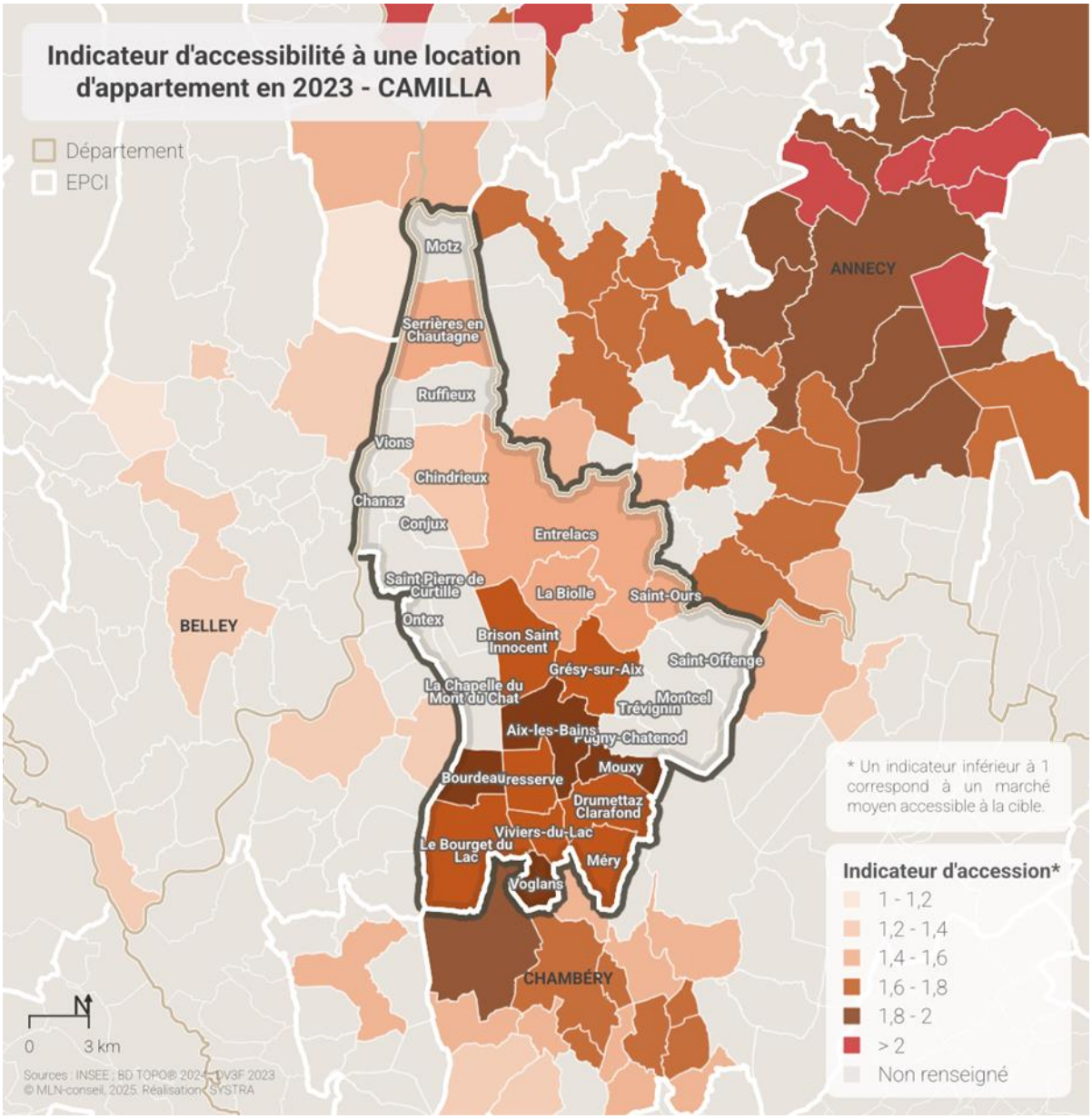


Figure 167 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à la location d'un appartement pour Camilla

✓ *Elizabeth*

ELIZABETH

Elizabeth habite sur le secteur dans une petite maison de 50 m2 "dans son jus" dont elle ne peut plus s'occuper et la chambre est à l'étage. Elle cherche à vendre et à se rapprocher de la ville et des services pour un appartement de 3 pièces de 60 M2, elle voudrait une chambre en plus pour ses petits enfants quand ils viennent la voir. Elle a une retraite de 1300 € par mois et espère revendre la maison aux alentours de 100 K€ pour un apport

Produits visés	Prix de marché/ RPLS	Plafond de ressources réglementaire	Capacité immobilière du ménage en prix du M2	Accessibilité
Accession à la propriété maison	Selon communes		2 900,00 €	21%
Accession à la propriété appartement			2 900,00 €	24%
Locatif privé	Selon communes		7,33 €	0%
PLAI	5,76 €	12 759,00 €	7,33 €	
PLUS avant 77	5,46 €	23 201,00 €	7,33 €	
PLUS après 77	6,58 €	23 201,00 €	7,33 €	
PLS	8,43 €	30 161,00 €	7,33 €	
BRS Zone A	4 675,00 €	37 581,00 €	2 900,00 €	-38%
BRS Zone B1	3 744,00 €	37 581,00 €	2 900,00 €	-23%
BRS zone B2	3 269,00 €	32 673,00 €	2 900,00 €	-11%

Figure 168 : Histoire d'Elizabeth

Elizabeth recouvre plusieurs sphénomènes.

D'ores et déjà son bien immobilier, maison ancienne, pas forcément aux normes et avec un DPE certainement mauvais, avec une localisation « moyenne » peut être intéressante pour un jeune ménage en capacité de faire des travaux, voire pour un promoteur. Mais au-delà de ces enjeux, la question du vieillissement de propriétaires occupants dans les zones péri-urbaines peut créer des situations de mutations sociologiques importantes.

Ainsi des lotissements sont occupés par des propriétaires arrivés aux mêmes âges. Dans des

maisons de qualité moyenne (années 80). Or potentiellement, ces ménages arrivent en même temps à des étapes de leur vie où la question de la mobilité résidentielle se pose. Cela peut donc avoir un impact sur la composition des ménages de la commune, et des besoins en services différents par exemple pour des familles, mais aussi en termes de prix de l'immobilier.

Le « premier à vendre » va constituer le prix de référence pour les autres potentiels vendeurs, et des phénomènes spéculatifs peuvent ainsi s'enclencher.

C'est particulièrement vrai pour des communes de tailles réduites. Sur Aix les Bains la taille fait que des effets de régulation « dans la masse » se font.

Elizabeth pose ensuite la question de l'urgence pour l'accès au parc social, à l'instar de la situation de Diana d'ailleurs.

Pour Elizabeth, le jour où « l'accident physique » survient (une chute par exemple ou des rhumatismes qui deviennent handicapants), se pose la question de trouver rapidement une solution plus adaptée, avec une chambre de plain-pied dans un logement social, seul produit facilement accessible. Or, Elizabeth est propriétaire tant qu'elle n'a pas vendu et de ce fait cela limite fortement son rang d'accès au parc social.

L'adaptation technique du domicile peut aussi se poser pour Elizabeth. Des aides existent et elle est éligible. Toutefois, elle a la volonté de se rapprocher des services.

Dans son histoire, le prix de vente de son bien est peut-être sous-estimé. Sa richesse vient de là, de son patrimoine, et non de ses revenus. Et une meilleure vente lui permettrait sans doute de pouvoir s'offrir plus de choix en matière d'accession (Fig 168 et 169), le locatif privé étant difficilement accessible (Fig 170). Elizabeth contribuerait ainsi à la spéculation haussière sur le marché de l'immobilier… et à l'exclusion de ménages locaux comme Harry et Mégane…

Ce sont bien les choix de vie et histoires des ménages qui créent le prix immobilier…

Ou Elizabeth peut choisir d'accéder à un bien plus petit et adapté, moins cher, lui permettant de mettre de l'argent de côté et d'accueillir ses enfants, qui ne viennent pas souvent non plus, en louant occasionnellement un Air BnB à proximité… Bref… Tout est lié dans les comportements des ménages…

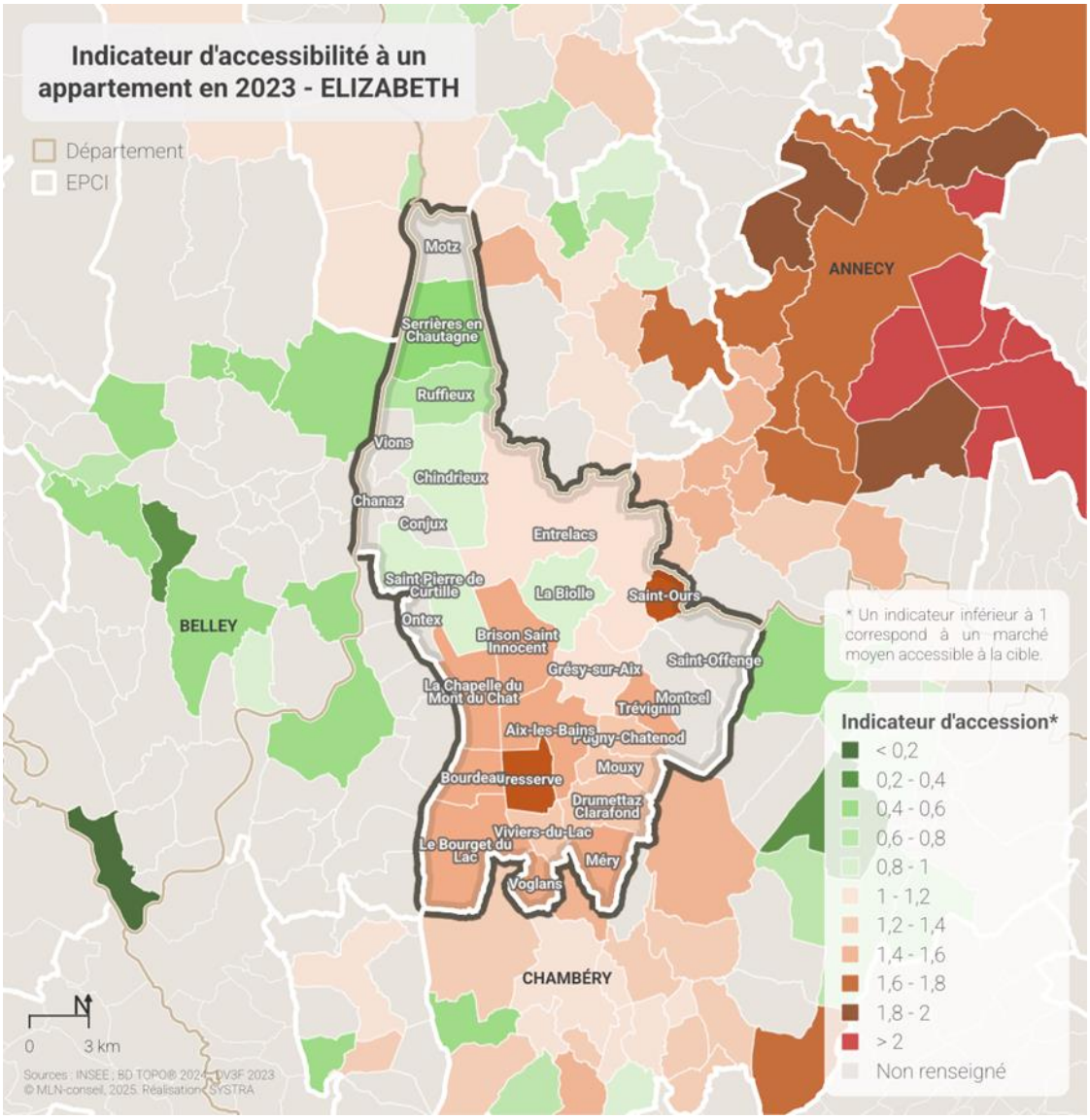


Figure 169 :Carte d'indicateur d'accessibilité financière à l'achat d'un appartement pour Elizabeth

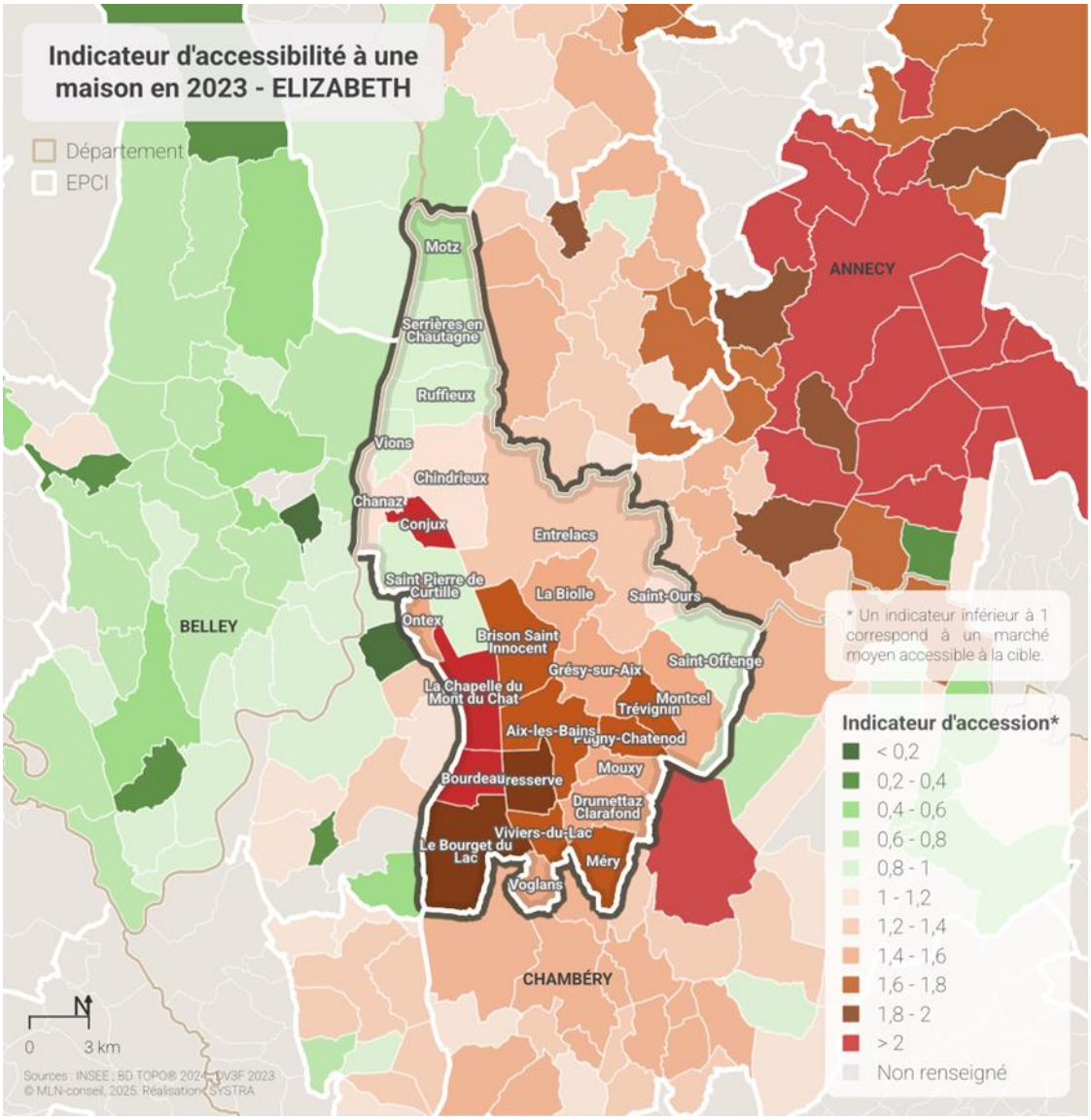


Figure 170 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à l'achat d'une maison pour Elizabeth

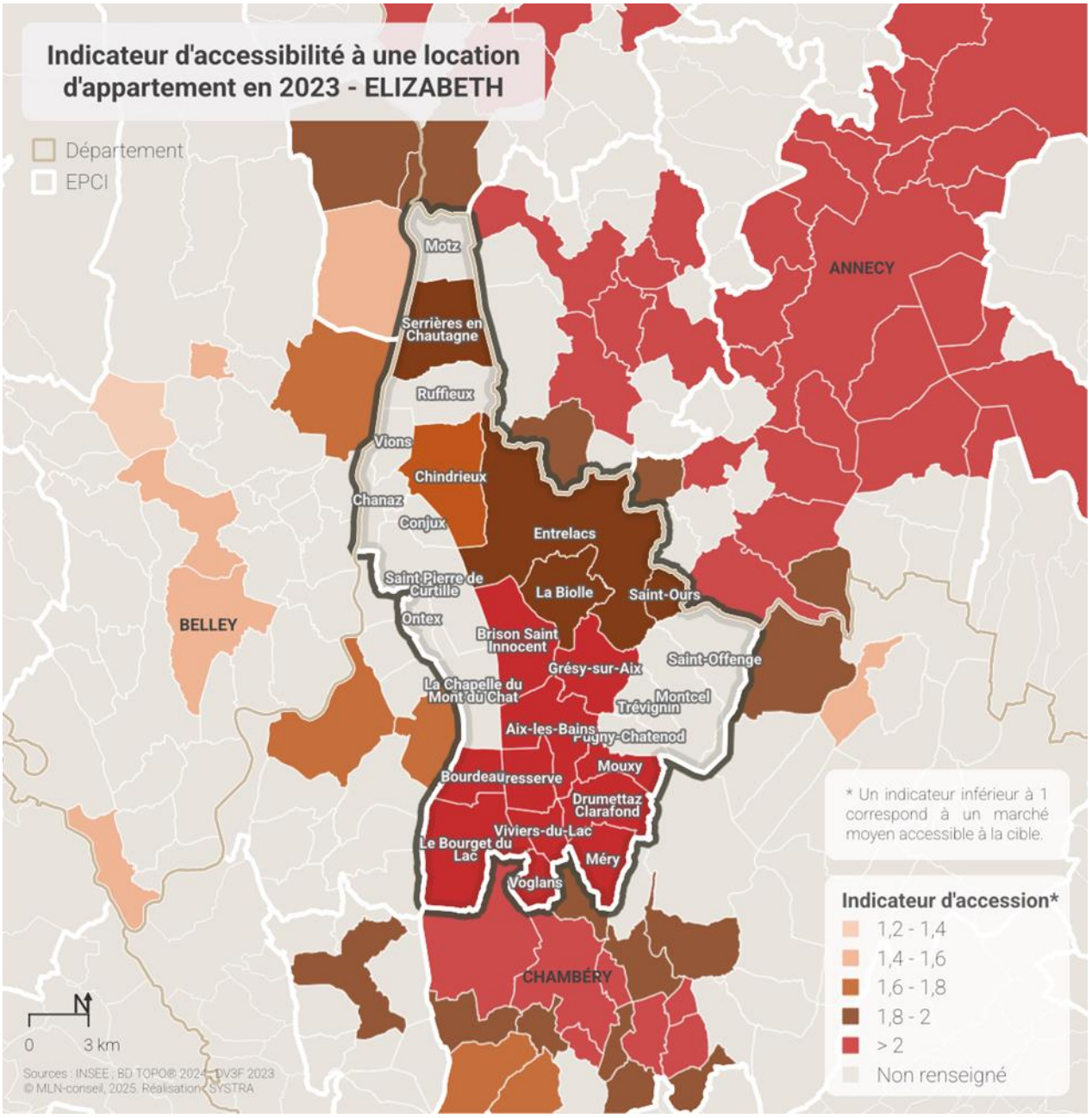


Figure 171 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à la location d'un appartement pour Elizabeth

✓ *Elargissement de la question de la prise en compte des seniors sur Grand Lac (offre spécialisée et accompagnement)*

Le vieillissement de la population est un enjeu fort pour Grand Lac comme cela a été souligné largement dans le chapitre sur la socio-démographie. Que ce soit en termes de situation actuelle comme de prospectives.

En termes de réponses à ces besoins, le territoire dispose d'une offre spécifique :

- Etablissements gérés par le CIAS de Grand Lac
  - EHPAD des Grillons, d'une capacité de 87 places, est situé à Aix-les-Bains
  - EHPAD des Fontanettes, d'une capacité de 17 places, est situé à Chindrieux
  - Résidence autonomie de l'Orée du Bois propose 77 studios à Aix-les-Bains pour vivre

en autonomie tout en bénéficiant d'une vie collective

- Etablissements gérés par le Centre Hospitalier Métropole Savoie (en cours de déménagement vers Grésy-sur-Aix)
    - Pavillon Brachet : 68 lits d'hébergement permanent sur 5 niveaux.
    - Pavillon Le Revard : 17 lits d'hébergement permanent est spécialisé dans la prise en charge psycho gériatrique. L'unité dispose d'un accès sécurisé. Elle héberge et prend en charge des personnes âgées atteintes de démence moyenne à sévère associée à des troubles du comportement, et qui ont conservé des capacités de déambulation.
    - Pavillon Françon : Ce bâtiment regroupe, au premier étage, 10 lits d'hébergement permanent et 30 lits d'USLD (Unités de soins de longue durée).

A cette offre s'ajoutent des résidences seniors privées.

« La pyramide des âges des agents des EHPAD notamment est un enjeu : des départs à la retraite prévus et des recrutés récents qui s'inscrivent de moins en moins dans la durée »

CIAS

Le maintien à domicile est bien entendu l'axe principal des politiques publiques. Techniquement cela se traduit notamment par les aides à l'adaptation des logements au vieillissement. Grand Lac assurant des aides à l'accompagnement, les solutions techniques étant financées dans le cadre des aides de l'ANAH. Dans le cadre du bilan « Je rénove Grand Lac » présenté, le bilan a fait apparaitre que pour un objectif de 150 maintiens à domicile, 64 travaux ont été réalisés (+ 13 en cours).

La question de l'accessibilité à l'espace public, qui se pose aussi plus globalement pour les personnes à mobilité réduite, est aussi à prendre en compte. Le maintien d'un lien social et le besoin de ne pas être confiné dans son logement sont essentiels. L'espace public doit donc être sécurisé. De plus, dans le cadre de la prise en compte du confort d'été, particulièrement sensible pour les seniors, le fait de pouvoir disposer de lieux de respiration, d'aération et de fraicheur dans la ville est à développer.

« Sur les postes les moins rémunérés il y a de vrais problèmes de recrutement. Nous avons aussi des difficultés de logement pour les stagiaires par exemple »

L'Hôpital

« Le potentiel de main d'œuvre pour des emplois faiblement qualifiés, mais essentiels, est faible et il s'assèche »

RH Grand Lac

L'enjeu majeur porte sur les ressources humaines en matière d'accompagnants, à la fois pour apporter le service dans les résidences spécialisées, mais aussi pour le maintien à domicile. Or, ces professionnels rencontrent, notamment, des difficultés de logement sur le territoire du fait des prix de l'immobilier et du manque d'offre sociale.

Bien entendu, le manque de ressources n'est pas uniquement dû aux questions de logement, la désaffection pour les métiers d'aides-soignants est une réalité.

Sur Grand Lac, cette situation devient alarmante du fait de la pyramide des âges actuelle des aidants professionnels : des départs à la retraite massifs sont à prévoir, avec des difficultés de remplacement.

La prise en compte des seniors dans le PLH doit donc être multiple et « tous azimuts » : aides au maintien à domicile, résidences spécialisées, logement des professionnels, etc.

➢ Zoom sur les populations spécifiques

✓ *Pour une approche générique*

Les besoins sont complexes à appréhender, dans la mesure où il s'agit de répondre à des ménages qui se démarquent des ménages classiques par le besoin d'un accompagnement et/ou d'une offre « techniquement » spécifique et/ou financièrement très abordable.

Cela concerne donc les seniors à partir des premiers signes de dépendance, les ménages en grande précarité sociale : jeunes, monoparentaux, etc…

Grand Lac est particulièrement touché par les enjeux du vieillissement de sa population. Le territoire, et notamment les communes de la centralité, jouent aussi un rôle pour l'accueil des ménages les plus précaires. Cette notion de précarité fait aussi appel à la précarité en termes de mobilité. En ce sens, sur un territoire où la voiture est de loin le moyen de locomotion le plus utilisé et le plus pratique, la proximité des services et des transports en commun concentre de fait les besoins sur la centralité.

Or, ces offres doivent donc cumuler un prix de sortie faible, en intégrant de frais de gestion prospectifs importants, sachant que la qualité de la présence humaine d'accompagnement est souvent la clef de réussite, sur des emplacements localisés dans les secteurs les plus chers (centralité). Il s'agit ainsi d'âtre dans une logique de « zones propices » au développement de cet habitat.

Ces populations ont aussi un lien particulier avec l'espace public, pour certaines (seniors, personnes souffrant de handicap, précaires, …), son accès et son utilisation sont fragiles. Il s'agit donc de privilégier une approche « habitat » (logement, services, mobilité) que seulement « logement » dans les réponses à apporter à ses besoins.

De même, la question de la santé dans le logement est à prendre en compte, pour les plus fragiles en particulier mais pas seulement. Et cela ne concerne pas que l'insalubrité ou l'indignité : bruits, qualité de l'air et autres sont des éléments majeurs.

De fait, l'approche des populations fragiles est presque à considérer comme une porte d'entrée stratégique pour une politique de l'habitat bienveillante pour tous…

Ainsi, ces publics sont aussi traités dans le chapitre portant sur l'approche ménage afin de montrer, à travers des cas concrets, les difficultés, voire impossibilités pour ces ménages à réaliser leurs itinéraires résidentiels sur le territoire de Grand Lac.

Ainsi, une approche générique des besoins selon les populations peut être synthétisée dans le tableau suivant

Type de localisation	Public concerné	Spécificités de localisation complémentaires	Enjeux d'offres
Proximité services Proximité transport	Seniors	Proximité soins Ville apaisée (mobilier urbain sécurisant et protecteur des voitures notamment)	Offre de résidences moins « marquée » Petites typologies Résidences ultra spécialisées pour Alzheimer (cas mathématiquement en hausse) Logement social /abordable pour les aidants Logement intergénérationnel
	Personnes souffrant de handicap	Proximité soins Proximité lieux d'emplois (ESAT) Accessibilité à l'espace public	Logement social/abordable pour les aidants Rapprochement offre/demande (connaissance de l'offre adaptée dans le parc social)
	Plus démunis	Proximité lieux d'emploi	Résidences sociales Logements familiaux bas loyers avec mesures d'accompagnement Pensions de famille
	Jeunes et étudiants	Centre-ville Proximité campus Lieux de convivialité Proximité lieux d'emplois (alternants)	Logement intergénérationnel Logement social étudiant Sous-location chez l'habitant, colocation dans le parc social (voire sous location dans un cadre très réglementé de cohabitation inter-générationnelle) Loyer minoré contre services
	Actifs modestes	Proximité lieu d'emplois	Logement social Modularité de l'offre
	Saisonniers	Proximité lieux d'activités et d'hébergement touristiques	Mobilibail Logements temporaires et meublés Sous-location chez l'habitant
	Sédentarisation Gens du Voyage	Proximité écoles et services de soins	Accès à l'eau, électricité et sanitaires Accompagnement de projet pour assurer de sédentarisation Accompagnement médiation riverains
Périphérie	Grand Passages Gens du Voyage		Accès à l'eau, électricité et sanitaires

✓ *Les personnes souffrant de handicap*

Le PAC de l'Etat souligne les enjeux réglementaires et fait référence aux besoins d'estimer les besoins propres à certaines catégories. Dans ce cadre, le tableau d'analyse et la logique des zones « propices » cherche à répondre à cet enjeu dans le cadre de la mise en œuvre du PLH. En termes de diagnostic, vue la multiplicité des situations et l'émergence dramatique des fragilités comportementales et psychiques depuis le COVID, en particulier chez les jeunes, la connaissance des besoins et sa traduction en besoins en logement est complexe.

De fait, l'accompagnement et l'adaptation des logements, de façon similaire aux actions pour les seniors permettent de répondre aux enjeux d'accessibilité « physiques » ou tout du moins de les prendre en compte.

Pour ce qui ressort des handicaps non visibles, la prise en compte dans les PLH est exploratoire.

✓ *Les étudiants*

La commune du Bourget-du-Lac, et dans une moindre mesure Aix-les-Bains, sont concernées par la problématique : le secteur de Technolac accueillant 5 000 étudiants.

Cela se traduit par la forte pression sur les petites typologies déjà soulignés dans ce diagnostic. La localisation de l'offre, à proximité des lieux d'études et des services est essentielle pour ce public. Des opportunités existent, le site de Technolac étant assez proche du centre du Bourget à pied (enjeu de la coupure routière à traiter).

Les solutions de logement chez l'habitant, abordé notamment avec Andrew, sont aussi des pistes à creuser.

La colocation entre étudiants, sur un territoire très tendu sur lequel les propriétaires bailleurs ont le choix des candidats, est souvent un frein à ce type de solution… les propriétaires sont assez méfiants…

✓ *Les gens du voyage*

Le porter à connaissance de l'Etat souligne que Grand Lac respecte ses obligations actuelles (Fig 171).

C'est plutôt dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, avec la révision du Schéma départemental en 2025, que Grand Lac adaptera ses réponses.

7.3 Le PLH doit prendre en compte les besoins des gens du voyage

L'EPCI rencontre régulièrement des problèmes avec des groupes en stationnement illicite.

Un schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de la Savoie (SDAHGV) 2019-2025 a été approuvé le 26 décembre 2019 pour 6 ans. Il fixe notamment des prescriptions pour les EPCI en matière d'équipements permettant l'accueil des gens du voyage : aires de grands passages (AGP), aires permanentes d'accueil (APA) et terrains familiaux locatifs (TFL).

Actuellement, Grand Lac répond aux obligations du schéma et est doté des équipements ci-après :

- une AGP à Voglans de 2,4 ha permettant d'accueillir jusqu'à 150 caravanes,
- deux APA : l'aire d'accueil des Massonnats à Aix-les-Bains créée en 2002 d'une capacité de 22 places caravanes et l'aire d'accueil de la Deysse ouverte en 2022 sur la commune d'Entrelacs d'une capacité de 16 places caravanes.

Le schéma départemental va être révisé en 2025 et pourra prescrire des équipements complémentaires pour Grand Lac, en particulier concernant les TFL.

Le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD 2020-2024) souhaite également "rechercher des solutions adaptées à la sédentarisation des gens du voyage" avec pour objectifs de :

- faciliter la sédentarisation des gens du voyage qui le souhaitent,
- favoriser le développement de solutions d'habitats adaptées,
- soutenir l'accès au logement des familles de gens du voyage.

Figure 172 : extrait du PAC de l'Etat sur la prise en compte des Gens du Voyage

VI. La ressource foncière

Pour la Communauté d'Agglomération du Grand Lac, Le SCoT a identifié 6 niveaux d'armature :

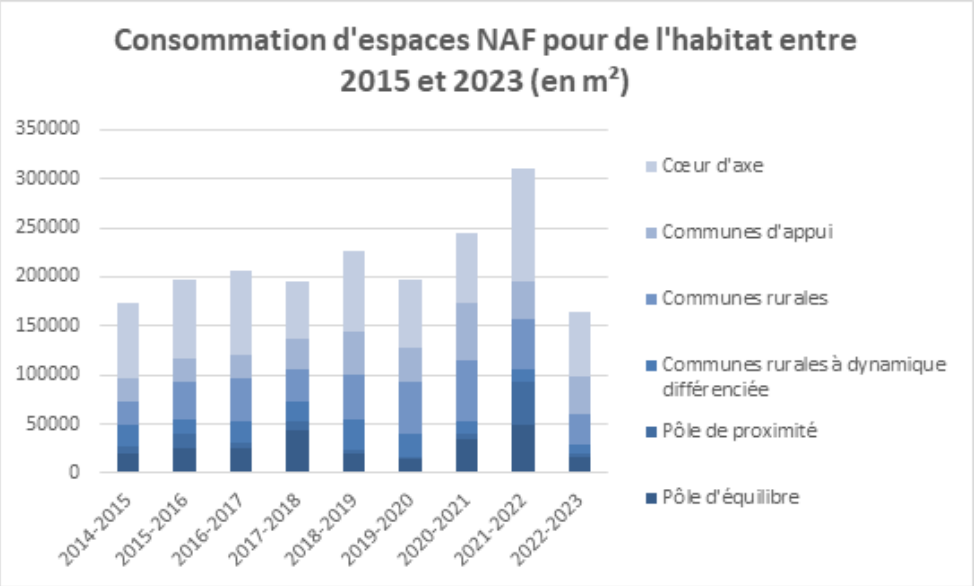
- Cœur d'axe (Aix-les-Bains, Grésy-sur-Aix, Le Bourget-du-Lac, Voglans, Drumettaz-Clarafond, Viviers-du-Lac)
- Communes d'appui (Méry, Mouxy, Brison-Saint-Innocent, Tresserve)
- Pôle d'équilibre (Entrelacs)
- Pôles de proximité (Chindrieux, Ruffieux, Serrières-en-Chautagne)
- Communes rurales à dynamique différenciée (La Biolle, Vions)
- Communes rurales (autres communes non citées)

Le Cœur d'axe et les communes d'appui forment l'axe métropolitain. Ce sont ces 6 niveaux d'armatures qui sont retenus pour mener l'analyse.

✓ *Analyse de la consommation foncière et des dynamiques territoriales sur la période (2014 – 2023)*

Entre le 1er janvier 2009 et le 1er janvier 2023, 422,7 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés à l'échelle de l'intercommunalité pour de l'urbanisation, dont 291,1 hectares uniquement pour de l'habitat (soit un rythme de 32,5 ha / an). **L'habitat représente ainsi 70 % de la consommation d'espaces sur cette période** (source : Observatoire de l'artificialisation, CEREMA).

L'observation sur les dernières années montrent une évolution de la consommation en dent de scie entre 2014 et 2019, suivi d'une forte augmentation jusqu'en 2021. Entre 2021 et 2022, la consommation d'espaces NAF dédiés à l'habitat a diminué de moitié. Au total, ce sont **191,5 hectares ont été consommés pour l'habitat**, à l'échelle intercommunale entre **2014 et 2022**. Cette **consommation est davantage portée par le cœur d'axe du territoire**, puisque celui y participe à hauteur **de 38%.**



- Des dynamiques contrastées selon les communes

L'analyse de la consommation foncière sur la période 2014 – 2023 fait apparaître des disparités marquées entre les 31 communes de l'intercommunalité.

Les communes à forte consommation foncière :

Deux communes se distinguent par une artificialisation particulièrement soutenue :

Entrelacs : (25 ha)
Aix-les-Bains : (24 ha)

Ce niveau élevé de consommation s'explique notamment par l'attractivité résidentielle de ces territoires, la présence d'opérations immobilières d'ampleur, et pour Aix-les Bains notamment, son rôle central dans le tissu urbain de l'agglomération.

Communes à consommation intermédiaire :

Dix communes présentent une consommation comprise entre 5 et 20 hectares :

- La Biolle : (16 ha)
- Drumettaz-Clarafond : (14 ha)
- Grésy-sur-Aix : (11 ha)
- Brison-Saint-Innocent : (10 ha)
- Méry : (8,7 ha)
- Viviers-du-Lac : (8,2 ha)
- Montcel : (7,9 ha)
- Mouxy : (7,6 ha)
- Le Bourget-du-Lac : (7,3 ha)
- Pugny-Chatenod : (6,8 ha)

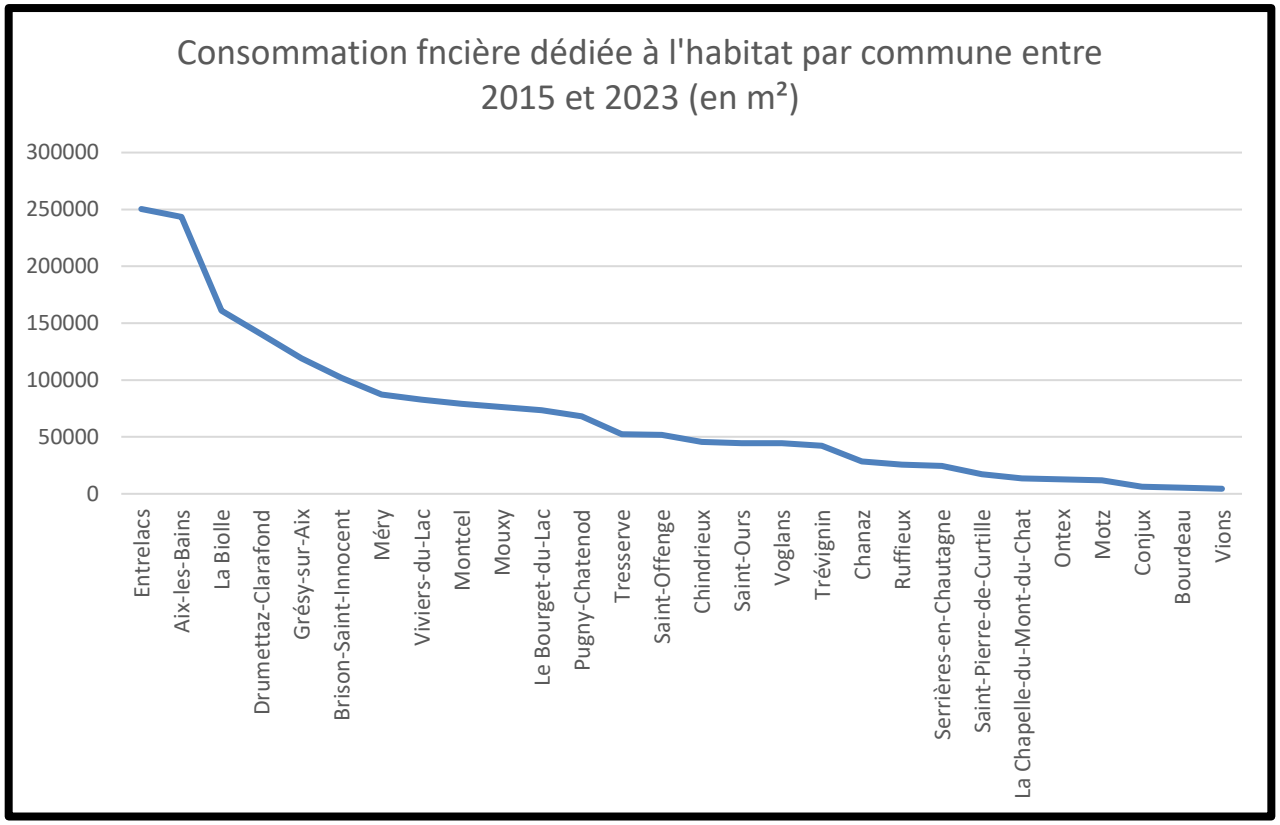
Ces communes, généralement situées en périphérie des principaux pôles d'attractivité, témoignent d'une dynamique urbaine nourrie par leur proximité avec les centres d'emploi et leur attractivité pour les familles. On y observe souvent une tension entre la volonté de préserver le cadre naturel et agricole, et les besoins en logements générés par la croissance démographique.

Commune à faible consommation foncière :

L'ensemble des autres communes ont consommé moins de 5 hectares sur la période considérée :

- Tresserve : (5,2 ha),
- Saint-Offenge : (5,1 ha),
- Chindrieux : (4,5 ha),
- Saint-Ours : (4,4 ha),
- Voglans : (4,4 ha),
- Trévignin : (4,2ha),
- Chanaz : (2,8 ha),
- Ruffieux : (2,5 ha),
- Serrières-en-Chautagne : (2,4 ha)
- Saint-Pierre-de-Curtille : (1,7 ha)
- La Chapelle-du-Mont-du-Chat : (1,3 ha)
- Ontex : (1,2 ha)
- Conjux : (0,61 ha)
- Bourdeau : (0,53 ha)
- Vions : (0,44 ha)

Ces chiffres traduisent une pression foncière plus modérée, voire marginale, reflet soit d'une attractivité démographique moindre, soit de politiques locales plus restrictives en matière de développement urbain – parfois en cohérence avec des objectifs de préservation de la qualité des espaces ruraux et naturels.



La cartographie de la consommation foncière pour la période étudiée révèle une polarisation autour des pôles urbains principaux et des communes périurbaines attractives. Cette répartition invite à ajuster les stratégies foncières et d'urbanisme pour accompagner la croissance de manière équilibrée et durable.

Les impacts du ZAN

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a fixé **l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un temps intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années.**

La **consommation d'espace** étant définit par cette même loi **comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné »**. Il s'agit donc de la transformation d'usage d'un sol, passant d'un sol à caractère naturel, agricole ou forestier (NAF), vers un sol urbanisé.

- ➔ D'ici **2031**, réduire de moitié au moins la **consommation totale d'espace** observée à l'échelle nationale par rapport à celle de la période 2011-2021 (de 250 000 à 125 000 hectares) ;
- ➔ D'ici **2050**, atteindre le ZAN, c'est-à-dire tout m² artificialisé doit être compensé par la renatu

Cette trajectoire progressive est à décliner territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme.

La trajectoire ZAN, se traduit dans un premier temps par une réduction de la consommation d'espaces

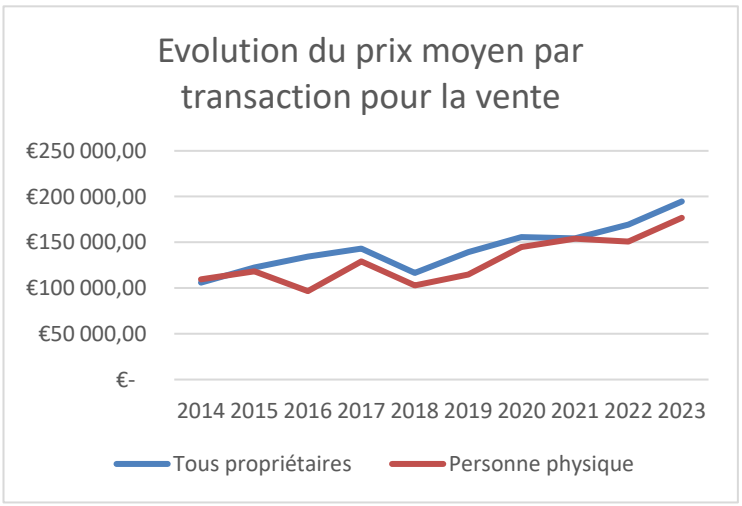
naturels, agricoles et forestiers. Elle implique des changements majeurs dans les pratiques d'aménagement des collectivités qui se sont traditionnellement développées par étalement urbain. Elle engage les territoires vers des politiques d'intervention foncière, permettant de soutenir la sortie des projets privilégiant la densification et le renouvellement urbain. Pour l'habitat, il s'agit de s'attacher à produire du logement prioritairement au sein des enveloppes urbaines, en calibrant les réels besoins en logement et en ciblant la remise sur le marché des logements vacants, en mobilisation des friches et les espaces déjà artificialisés pour le développement résidentiel, en identifiant des dents creuses, en travaillant sur la densité …

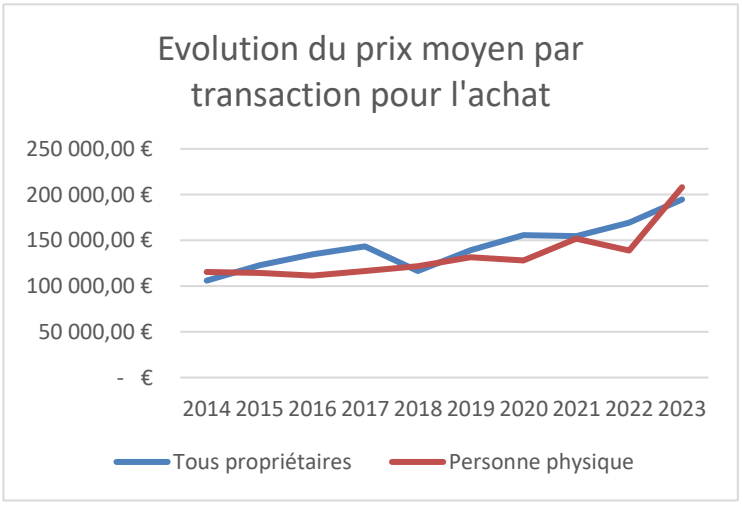
Sur la période **2011 - 2022**, **302 ha ont été consommés**. Au regard de la trajectoire ZAN, la consommation devra être de **119 ha sur la période 2021 - 2030**. Etant donné que sur la période **2021 - 2023**, ce sont **57,21 ha qui ont été consommés**, **il reste 61,79 ha** à consommer sur la période **2023 - 2030**.

Evolution des prix des terrains non bâtis en zone U et AU

L'analyse des prix des terrains nus en zone U et AU permet d'évaluer l'impact du ZAN et de mettre en exergue l'importance de la mise en place d'une stratégie foncière pour anticiper organiser et planifier la mobilisation du foncier en cohérence avec les objectifs de développement de la politique publique de l'habitat. Cette anticipation permet de limiter les effets spéculatifs notamment sur les secteurs les plus attractifs.

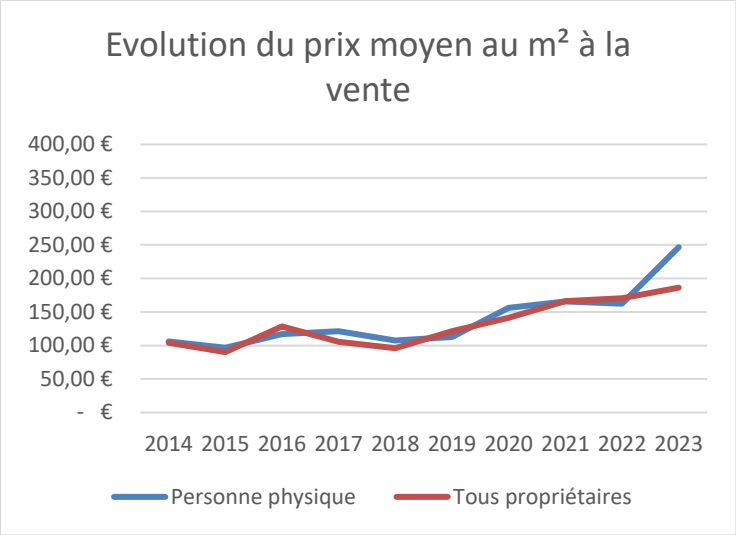
Entre **2014 et 2024**, **les particuliers** ont généralement vendu leurs biens au prix du marché, mais ont acheté des logements à un prix supérieur, environ 40 €/m² de plus que la moyenne des autres propriétaires. En 2023, que ce soit en tant qu'acheteurs ou vendeurs, ils se sont écartés de la moyenne d'environ 60 €/m². Au cours des dix dernières années, les particuliers ont vendu 56 % des surfaces de terrain non bâties échangées, mais n'en ont acheté que 40 %, sur un total de 845 hectares échangés. Malgré cela, les transactions effectuées par les particuliers représentent 65 % des ventes et 60 % des achats, ce qui indique qu'ils ont tendance à vendre ou acheter des terrains plus petits que les autres types de propriétaires[24]. En général, les particuliers ont acheté et vendu en dessous du prix moyen, sauf en 2023 où ils ont acheté à un prix supérieur à la moyenne de tous les propriétaires.

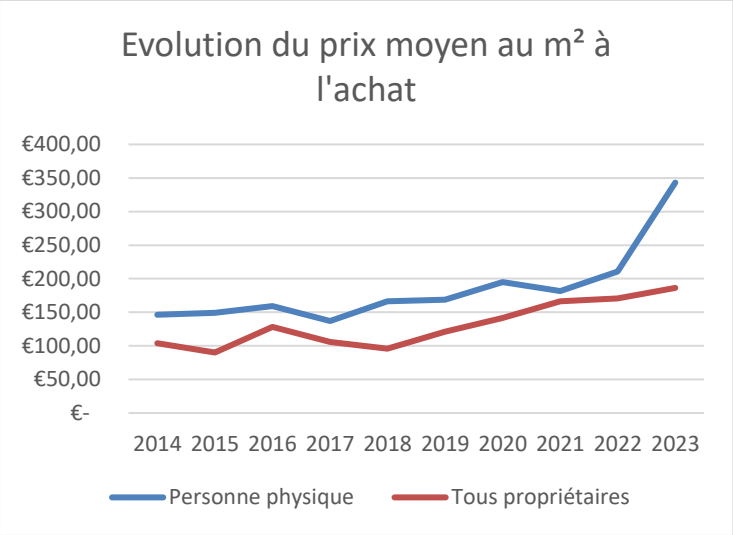




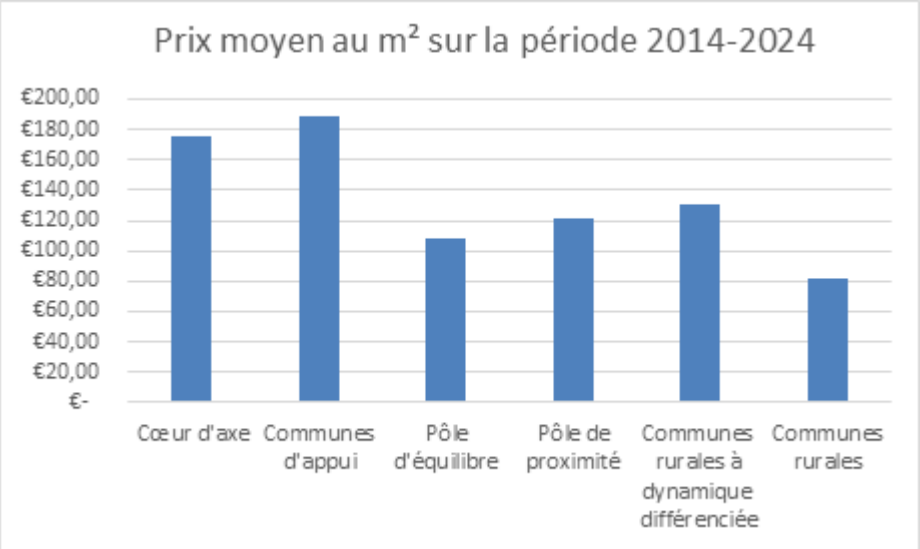
Entre 2018 et 2024, le prix moyen au m² a augmenté de 95 %, passant de 95,95 €/m² en 2018 à 186,32 €/m² en 2023. Pour référence, le prix moyen au m² payé par tous types de propriétaires est de 123,13 €/m². Durant cette période, chaque fois que des organismes de logement social ou des SEM et SPLA ont vendu un terrain nu, ils l'ont fait à un prix supérieur au prix moyen de l'année concernée. Les organismes de logement social ont vendu à un prix moyen de 228,09 €/m² sur 114 transactions, tandis que les SEM et SPLA ont vendu à un prix moyen de 403,07 €/m² sur 22 transactions.

Par ailleurs, chaque année de cette période, lorsque des établissements de santé, des activités industrielles ou des particuliers ont acheté un terrain nu, ils ont payé au-delà du prix moyen de l'année. Les établissements de santé ont acheté à un prix moyen de 132,34 €/m² pour 4 transactions, les activités industrielles à 135,27 €/m² pour 4 transactions, et les particuliers à 163,43 €/m² pour 4 397





transactions



Bien que le prix moyen au m² pour les niveaux d'armature « Cœur d'axe » et « Communes d'appui » soit deux fois supérieur à celui des « communes rurales », l'augmentation de 95 % du prix moyen au m² dans la communauté d'agglomération entre 2018 et 2024 ne peut être attribuée à un niveau d'armature spécifique. Cependant, trois communes se distinguent en ayant chaque année un prix moyen au m² supérieur à celui de la communauté d'agglomération pour la même année, et sur l'ensemble de la période 2018-2024, elles affichent un prix moyen au m² plus élevé que la communauté d'agglomération. Il s'agit des communes d'Aix-les-Bains, Tresserve et Brison-Saint-Innocent, avec des prix moyens au m² respectifs de 243,55 €/m², 242,05 €/m² et 173,23 €/m² sur cette période.

✓ *L'approche dans les documents d'urbanisme : le SCoT et les PLUi*

Traduction en objectifs dans le SCoT

Pour ces différents niveaux d'armature, le SCoT fixe des objectifs de densité moyenne, de production du logement et propose un potentiel foncier net.

Niveau d'armature	Production prévisionnelle de logements 2015-2040	Densité moyenne de logements (logts/ha)	Potentiel foncier net (ha)
Cœur d'axe	15 364	40	
Communes d'appui	2 674	30	
Pôle d'équilibre	2 004	25-30	96
Pôles de proximité	1 162	20-25	66.3
Communes rurales à dynamique différenciée	529	15-20	33
Communes rurales	984	14-18	69

Pour le cœur d'axe et les communes d'appui, la production de logements devra se faire par densification ou renouvellement urbain.

Dans l'axe métropolitain, le SCoT fixe un objectif minimal de 50% pour la production de logements en densification /renouvellement urbain/ réhabilitation (y compris la sortie de logements du parc vacant). Hors axe métropolitain, la priorité doit être donnée à la densification/renouvellement urbain/réhabilitation (y compris la sortie de logements du parc vacant) avant toute extension. Ces objectifs ont pour but de limiter l'extension de l'enveloppe urbaine.

Le SCoT a également identifié des pôles préférentiels pour l'habitat qui sont situés en continuité du tissu urbain existant dont la vocation est de répondre au besoin en logements du bassin de vie tout en privilégiant la mixité des fonctions. Ces derniers ne doivent pas être urbanisés au coup par coup pour optimiser et organiser l'usage du foncier :

Localisation		Surface	Potentiel de logements
Entrelacs	Secteur Longeret	10 ha	300 - 350

Grésy-sur-Aix	Les Gents, la Fougère	18 - 20 ha	700 - 800
Aix-les-Bains	Bords du lac	3 ha	120 - 140
Drumettaz-Clarafond	Terraillers	40-45 ha	1 200 - 1 500 par réalisation selon un phasage en 3 temporalités dont l'une après 2040

Les PLUi et leurs approches

Les PLUi, approuvés entre 2018 et 2019 (hormis Chautagne approuvé en 2022) portent des objectifs en matière de limitation de la consommation foncière, et notamment une volonté de :

- Réduire la consommation d'espace pour préserver les NAF
- Augmenter la densité de bâti, particulièrement dans les polarités centrales
- Privilégier les potentiels fonciers au sein des enveloppes urbaines actuelles

Les PLUi fixent des objectifs de production de logement et d'hectares dédiés à l'habitat sur 12 ans pour La Chautagne, par an pour l'Albanais Savoyard et sur la période 2016 - 2030 pour Grand Lac (ex CALB). Dans le tableau suivant, toutes les valeurs ont été ramenées à la même unité.

	Production annuelle moyenne de logements	Consommation foncière annuelle liée à l'habitat (ha)	Densité moyenne de logements (logts/ha)	Objectifs SCoT (ha)
La Chautagne	70 dont 62 neufs	3,8	15,5	15 - 20 au maximum
Albanais Savoyard	85 à 100	4 à 5 (1)	20	25 - 30 à 15 - 20 selon les communes
Grand Lac (ex Calb)	643	12,6 (2)	50 (3)	40 au maximum

(1) : Le PLUi de l'albanais Savoyard ne prévoit pas une consommation foncière dédiée à l'habitat, ce nombre est issu de la production annuelle et de la densité de logements indiqués.

(2) : Le PLUi Grand Lac (ex Calb) fixe une modération de consommation de l'espace dédié à l'habitat de 30% pour les logements prévus entre 2016 et 2030. Sur les douze dernières années, 216,7 ha avaient été dédiés à l'habitat, ainsi 176,9 ha sont dédiés à l'habitat pour la période 2016 -2030.

(3) : Le PLUi du Grand Lac (ex Calb) n'inscrit pas d'objectif de densité de logement. Ce nombre est issu de la production annuelle de logement ramenée au nombre d'hectares dédiés à l'habitat.

Des objectifs de densification sont donnés, La Chautagne fixe 15 ha en renouvellement sur les 45 utilisés en douze ans ; le Grand Lac (ex Calb) fixe que 35 % des logements produits le sont en densification.

En résumé, les objectifs du SCOT et des PLUi, qui visent à densifier et à renouveler les zones urbaines tout en limitant l'expansion urbaine, semblent avoir un impact direct sur l'augmentation des

prix immobiliers dans les zones ciblées pour le développement. Les stratégies de gestion de l'espace et de l'urbanisation influencent la dynamique du marché immobilier, en particulier dans les zones identifiées comme prioritaires pour le développement.

✓ *Les potentiels identifiés à privilégier*

Vue d'ensemble

Sur l'ensemble de la communauté d'agglomération, **279 hectares ont été identifiés**, répartis sur **686 potentiels fonciers**. La surface moyenne de ces potentiels est de **4 068 m²,** et 6 % d'entre eux contiennent des logements vacants. En ce qui concerne la propriété des terrains, **87 % sont privés**, **6,4 % sont en mixité public/privé**, **4,7 % sont publics**, et pour **2 %, le propriétaire est inconnu**. La répartition des surfaces selon les zonages du PLUi est la suivante : 5,1 % en zone agricole, 1,9 % en zone naturelle, 12 % en zone 1AU, 3,6 % en zone 2AU, et **77 % en zone U**. Il est intéressant de noter que **55 % des surfaces se trouvent en zone UD**, destinée aux constructions pavillonnaires, et ne sont pas **favorisées dans la hiérarchisation par rapport aux objectifs de densification** du SCoT. En revanche, seulement **2 % des surfaces sont en zone UC,** dédiée aux constructions collectives, et ont été privilégiées dans la hiérarchisation des potentiels.

Répartition des surfaces

A eux seuls deux niveaux d'armature représentent 65% des potentiels et 63% de la surface.
D'abord, le Cœur d'axe centralise 43 % des potentiels fonciers (soit 296 potentiels) pour 40 % de la surface identifiée (soit 111 ha). Ensuite viennent les communes rurales qui condensent 21 % des potentiels (soit 148 potentiels), pour 23 % de la surface identifiée (soit 64,8 ha).
En moyenne, les surfaces des potentiels sont plus petites en Cœur d'axe, communes d'appui et communes rurales à dynamique différenciée (autour de 3 800 m²).

Domanialité

Les potentiels des différentes armatures ont une domanialité privée comprise entre 83 % et 92 %, à l'exception de l'armature « Communes rurales à dynamique différenciée » qui voient leurs domanialités privées monter à 97 %.
Les niveaux d'armatures ayant la plus forte maitrise foncière sont le Cœur d'axe et le Pôle d'équilibre avec 6,7% des potentiels qui ont une domanialité publique.

Zonages

Ce travail d'analyse est mené avec l'hypothèse que les potentiels en zone U sont des dents creuses ou présentent un potentiel de densification et que les potentiels en zones 1AU et 2AU sont hors de l'enveloppe urbaine.
Les Communes d'appui présentent le plus de potentiels en densification, soit 84 % des potentiels identifiés sur le niveau d'armature. Au contraire, le Pôle d'équilibre est le niveau d'armature dont les potentiels se trouvent le plus en extension, soit 22 % des potentiels identifiés sur la zone.
Les potentiels dont le zonage permet actuellement d'y produire des logements collectifs ne sont présents que dans deux niveaux d'armature : Cœur d'axe, où ils représentent 4% des potentiels, et les Communes d'appui où ils représentent 2% des potentiels.

Logements vacants

Les communes rurales et communes rurales à dynamique différentiée ont le plus de potentiels en logement vacants, avec 10% de ceux-ci.

VII. En synthèse : les enjeux à prendre en compte dans le PLH

➢ Dix enjeux majeurs à prendre en compte dans le PLH

10 enjeux ont été hiérarchisés lors d'un comité partenarial (20 janvier) et ont ensuite été validés par le Comité de pilotage (19 février)

✓ *Développement du parc abordable et social sur l'ensemble du territoire*

Le besoin en logement social et abordable est nettement ressorti des débats et le diagnostic souligne le manque d'offre, et les impacts de la diminution du nombre de logements sociaux entre 2022 et 2023.

Les objectifs du PLH 2019-2025 sont loin d'être atteints.

De plus, les besoins concernent l'ensemble du territoire. Il s'agit certes de prendre en compte les 4 communes soumises à la loi SRU et de les accompagner dans la réalisation de leurs objectifs, mais aussi de développer un parc abordable sur le reste du territoire de Grand Lac. Des besoins existent partout. L'enjeu est de territorialiser les réponses en articulant les types de produits selon les localisations, la desserte ou la pression.

✓ *Le logement des jeunes locaux*

Les jeunes sont une cible importante pour ce PLH. Le constat des difficultés à réaliser leurs itinéraires résidentiels pour les jeunes locaux est partagé par l'ensemble des parties prenantes.

Le manque d'offre abordable et de petites typologies permettant cette première étape résidentielle est à prendre en compte.

✓ *Le logement des seniors*

Presqu'en miroir avec le logement des jeunes, le logement des seniors est un enjeu crucial pour Grand Lac. Territoire marqué par un vieillissement actuel et futur extrêmement fort.

Sur cette thématique, dans beaucoup de PLH, les réponses sont souvent apportées avant de bien comprendre la situation et les besoins. Les seniors d'aujourd'hui ne sont pas les mêmes qu'hier, et ceux de demain encore moins…

Des « recettes » comme l'intergénérationnel, l'adaptation, les résidences, etc… sont proposées. Elles sont nécessaires face à l'importance du défi. Mais il faut sans doute enrichir la réflexion, en particulier en termes de qualité et de prise en compte des besoins en accompagnement. Sur un territoire où le manque de ressources en professionnels est de plus en plus criant, et a été largement souligné par les acteurs.

Un territoire bienveillant pour les ainés, est aussi un territoire en capacité de loger les aidants professionnels, public du parc social s'il en est.

✓ *Le développement du BRS en complément du parc social*

Sur l'ensemble des besoins, les ménages intermédiaires, juste au-dessus des plafonds du parc social, ou pas en position prioritaire dans les rangs des (nombreux) candidats (avec donc des temps d'attente très longs), mais non solvables pour accéder au parc privé en accession ou en location (en particulier pour la localisation souhaitée), ne trouvent pas d'offre.

Le BRS est ainsi une piste à creuser, avec le locatif intermédiaire. Mais le développement d'un segment d'offre abordable pour ce public doit se faire en complément de l'offre traditionnelle en locatif social, aujourd'hui aussi déficiente.

Les deux chantiers sont donc à conduire de front et en complémentarité.

- ✓ *L'offre d'hébergement pour les plus fragiles*

Une offre, essentiellement sur Aix-les-Bains, existe, mais elle ne répond que partiellement aux besoins.

La grande précarité se développe et se diversifie. Le « logement serein » est un élément de réponse de base à apporter à ces populations en difficultés en lien avec les approches sanitaires, sociales, d'insertion, éducatives, etc…

De plus en plus de ménages ne trouvent plus de réponses satisfaisantes dans le logement de droit commun. Ne pas les prendre en compte signifie s'exposer à ce que les réponses apportées créent, à termes, plus de difficultés à résoudre : mal logement, parc social de fait, exploitation par des marchands de sommeil, etc…

La proactivité est incontournable.

- ✓ *Le logement des actifs « essentiels »*

En lien direct avec les propos sur le logement des seniors, les actifs « essentiel », notamment abordés dans les travaux de la Conférence Intercommunale du Logement, sont un enjeu. Des services risquent de dysfonctionner au quotidien car les actifs ne peuvent se loger. En particulier sur des postes d'urgence et de sécurité qui nécessite d'être à proximité du lieu de travail.

En lien avec la CIL, le PLH devra prendre en compte ces besoins et qualifier l'offre pertinente et abordable à développer.

- ✓ *Le « déjà là » et la rénovation énergétique*

Il s'agit d'optimiser le parc existant et les espaces artificialisés.

Le développement est à considérer à partir de ce « déjà là » et non plus à partir de fonciers nus. Le « terrain de jeux » existe déjà et il faut l'optimiser.

Il s'agit aussi de prendre en compte un contexte de crise qui complexifie l'approche, car ce nouveau modèle de développement tend à renchérir les coûts de construction, alors que le besoin de logements abordables est très fort.

Pour autant, la question n'est pas entière si l'on se contente d'une approche relativement court-termiste du coût des opérations. A plus longs termes, le coût de la continuité de l'étalement urbain et des déplacements voiture, de la non-densification (densifier pour dédensifier et créer des puits de fraicheur par exemple) ou la non-maitrise spéculative, risquent de coûter plus cher aux générations futures.

Par ailleurs, le « déjà là » c'est aussi l'état du logement face au défi du changement climatique : décarbonation du logement, précarité énergétique, prise en compte des évolutions des copropriétés, enjeu des « bouilloires thermiques », etc…

- ✓ *Le logement des ménages divorcés et monoparentaux*

A l'instar des jeunes et des seniors, ce public est une cible à traiter particulièrement dans le PLH. Elle pose aussi la question de l'offre abordable et vient renforcer les besoins en logements sociaux.

- ✓ *La mobilisation du foncier*

Pour produire du logement abordable il s'agit d'aborder le montage d'opération. Ce que le PLH doit faire de plus en plus. Une logique programmatrice ne suffit plus. Il faut prendre en compte l'opérationnalité du coût de production des logements, en ajoutant en plus le besoin de produire à partir du « déjà là ».

Dans ce cadre, les leviers d'action concernent essentiellement la charge foncière.

L'enjeu est de parvenir à en réduire le coût. Des outils existent comme l'EPFL ou des procédures d'urbanisme réglementaire. Le besoin d'un socle stratégique partagé au niveau de Grand Lac est à construire et à affiner. Le PLH doit s'inscrire dans cette logique en lien avec les PLUI et le SCoT notamment.

✓ *L'impact logement sur les recrutements*

C'est un enjeu crucial et révélateur du poids de l'habitat vis-à-vis de l'ensemble des politiques publics, en particulier pour le développement économique.

Est-ce que Grand Lac connait une mutation qui implique que la politique locale de l'habitat devient la politique publique transversale et catalyseur du développement du territoire (?) :

- Développement économique : logement des actifs, activités du bâtiment, …
- Politiques de services : logement des emplois de service, …
- Pouvoir d'achat : le logement, 1er poste de dépense, …
- Mobilité : Proximité logement/emploi/services, …
- Climat/environnement : isolation, mobilisation du « déjà là », « densifier pour dédensifier », …
- Sécurité : être « bien » dans son habitat, …
- Etc…

➢ Les enjeux qui ressortent du sondage auprès des habitants

Un sondage téléphonique a été réalisé auprès de 1 212 personnes âgées de 18 ans et plus entre le 9 septembre et le 15 octobre 2024.

Parmi les éléments clefs de cette enquête, il ressort un enjeu autour du pouvoir d'achat lié aux charges du logement, notamment énergétiques. Ce sont d'ailleurs les familles monoparentales, a priori plus fragiles, qui se plaignent le plus du montant des charges.

Des inquiétudes sur la précarité énergétique sont mises en exergue par les répondants, en particulier les ménages aux revenus les plus faibles, qui sont aussi les plus exposés aux difficultés de paiement du loyer ou du crédit (mais dans des proportions nettement plus faibles que les enjeux de précarité énergétique). Dans les communes rurales, le coût de la taxe foncière a été mise en avant.

Le prix des logements est de loin cité comme l'obstacle principal à l'accès au logement. D'ailleurs les attentes des ménages interrogés portent sur un accompagnement en aides financières et information sur les aides, mais aussi sur un accompagnement dans les démarches administratives. Eléments à retenir pour le PLH !

Enfin, 90% des interrogés souhaitent rester à Grand Lac, les jeunes et les familles monoparentales étant les catégories estimant avoir le plus de difficultés à pouvoir rester. Ainsi, les raisons qui pousseraient à quitter Grand Lac relèvent largement d'enjeux de pouvoir d'achat (prix des loyers, coût de la vie, prix d'achat des logements, ….).

La qualité de vie sur Grand Lac est largement plébiscitée comme raison majeure de rester sur le territoire.

Ces constats et l'analyse réalisée par l'institut d'enquête (Fig 172) viennent assez largement confirmer les enjeux issus du diagnostic.

Synthèse de l'étude

ANALYSE

L'étude met en évidence une forte proportion de propriétaires, plutôt âgés, avec un pouvoir d'achat réel sur l'ensemble du territoire de Grand Lac. Cependant, ce constat ne doit pas occulter une attente contradictoire : d'une part, les propriétaires souhaitent valoriser leur patrimoine immobilier, tandis que, d'autre part, les non-propriétaires ressentent un coût relativement élevé de leurs dépenses de logement. Par ailleurs, une inquiétude majeure concerne la précarité énergétique.

Deux catégories se distinguent : d'abord, les jeunes, qui redoutent de rencontrer des difficultés pour accéder à leur premier logement. Cette inquiétude est également partagée par leurs aînés, ce qui entre en contradiction avec leur désir de valorisation patrimoniale.

La deuxième catégorie concerne les familles monoparentales. Bien que la population de Grand Lac semble moins touchée par la crise immobilière que le reste du pays, ces familles se révèlent plus vulnérables face à la pression sur le marché immobilier.

Enfin, un atout majeur pour l'attractivité du territoire réside dans sa qualité environnementale, largement appréciée par les habitants de Grand Lac. En revanche, ce sont les préoccupations liées au pouvoir d'achat qui pourraient les pousser à quitter la région.

Figure 173 : extrait de la synthèse de l'étude "Les habitants de Grand Lac et la question du logement" - Dardel et associés conseils - 2024

VIII. Table des illustrations

Figure 1: Schéma des étapes de validation d'un PLH 7
Figure 2 : Schéma des jeux de compatibilité et de prise en compte du PLH de Grand Lac avec d'autres démarches 8
Figure 3 : Schéma de fonctionnement du dialogue entre le Comité de Pilotage et le Comité Partenarial 9
Figure 4 : Périmètre d'analyse "supra" 11
Figure 5 : Secteurs PLH au sein de Grand Lac 12
Figure 6 : Zonage ABC sur Grand Lac 12
Figure 7 : extrait du courrier du CRHH sur le bilan triennal du PLH (29/05/2024), les points positifs 15
Figure 8: extrait du courrier du CRHH sur le bilan triennal du PLH (29/05/2024), les axes de progrès 15
Figure 9 : extrait du courrier du CRHH sur le bilan triennal du PLH (29/05/2024), les recommandations 16
Figure 10 : extrait du courrier du préfet (19/12/2024) sur les attendus de l'Etat dans le cadre de son PAC pour le PLH de Grand Lac 17
Figure 11 : Extrait des données "popflux" 2017-2018 sur le suivi des changements d'adresse 19
Figure 12: Extrait des données "popflux" 2021-2022 sur le suivi des changements d'adresse 20
Figure 13 : Zoom plus local des cartes popflux 21
Figure 14 : Taux d'évolution annuelle de la population par EPCI du périmètre d'observation (INSEE 2015-2021) 22
Figure 15 : Taux d'évolution annuelle démographique par secteur du PLH (INSEE 2015-2021) 22
Figure 16 : Carte du périmètre sur les taux d'évolution annuelle de croissance démographique des communes (INSEE 2015-2021) 23
Figure 17 : Rapport entre solde migratoire et solde naturel dans les sources de la croissance démographique 24
Figure 18 : Données sur la population par commune de Grand Lac (INSEE 2021) 25
Figure 19 : Schéma des origines/destinations des flux résidentiels 2020/21 (INSEE 2021) 26
Figure 20 : Données INSEE sur l'emploi (2010, 2015, 2021) 27
Figure 21 : Indicateurs de concentration d'emploi des EPCI limitrophes (INSEE) 27
Figure 22 : Flux domicile travail en nombre (INSEE 2020-2021) 28
Figure 23 : Flux domicile-travail avec les territoires voisins (INSEE 2020-2021) 28
Figure 24 : Analyse des flux domicile travail internes à Grand Lac (INSEE 2020-2021) 29
Figure 25 : Taille moyenne des ménages des EPCI du périmètre de référence (INSEE 2021) 29
Figure 26 : Taille moyenne des ménages par secteur de Grand Lac (INSEE 2021) 30
Figure 27 : Carte de la taille moyenne des ménages par commune (INSEE 2021) 31
Figure 28 : Carte de l'évolution de la taille moyenne des ménages par commune (INSEE 2015-2021) 32
Figure 29 : Données par commune sur la taille moyenne et le nombre des ménages (INSEE 2021) 33
Figure 30 : Part des ménages selon leurs tailles et évolution à l'échelle des EPCI du périmètre de référence et des communes de Grand Lac (INSEE 2015-2021) 34
Figure 31 : Poids des familles selon le nombre d'enfants et familles monoparentales (INSEE 2015-2021) 35
Figure 32 : Carte de la part des familles monoparentales dans chaque commune (INSEE 2021) 36
Figure 33 : Indice de jeunesse et évolution annuelle de l'IJ des territoires du périmètre de référence (INSEE 2015-2021) 37
Figure 34 : Indice de jeunesse et évolution annuelle de l'IJ des secteurs de Grand Lac (INSEE 2015-2021) 38

Figure 35 : Taux de croissance annuelle des "- de 20 ans" et des "+ de 60 ans" sur le périmètre de référence (INSEE 2015-2021)..... 39
Figure 36 : Indice de jeunesse et évolution par commune (INSEE 2015-2021)..... 39
Figure 37 : Carte de l'indice de jeunesse des communes du périmètre (INSEE 2021)..... 40
Figure 38 : Part des plus de 75 ans et évolution annuelle, comparaisons au niveau du périmètre de référence (INSEE 2015-2021)..... 41
Figure 39 : Part des plus de 75 ans et évolution annuelle des secteurs de Grand Lac (INSEE 2015-2021)..... 42
Figure 40 : Part des 60-74 ans et évolution annuelle sur le périmètre de référence et dans les secteurs de Grand Lac..... 42
Figure 41 : Part et évolution des plus de 60 ans dans les communes de Grand Lac (INSEE 2015-2021)..... 43
Figure 42 : Carte de la part des plus de 75 ans dans les communes du périmètre de référence (INSEE 2021)..... 44
Figure 43 : Carte de l'évolution annuelle de la population des plus de 75 ans dans les communes du périmètre de référence (INSEE 2015-2021)..... 45
Figure 44 : revenu médian disponible par unité de consommation sur le périmètre de référence (FiLoSoFi 2021)..... 46
Figure 45 : Positionnement des déciles de revenus de certains types de ménage au regard des déciles de l'ensemble de la population de Grand Lac (FiLoSoFi 2021)..... 47
Figure 46 : Carte de la médiane des revenus disponibles par UC sur les communes du périmètre de référence (FiLoSoFi 2021)..... 48
Figure 47 : Revenu médian par UC par commune et écart interdécile (FiLoSoFi 2021)..... 49
Figure 48 : Données sur les seuils et intensités de pauvreté sur les territoires de référence (FiLoSoFi 2021)..... 50
Figure 49 : Enjeux relatifs à la démographie du territoire, extrait du PAC de l'Etat..... 51
Figure 50 : Stock et flux de logements entre 2015 et 2021 (INSEE 2015-2021)..... 53
Figure 51 : Construction neuve annuelle 2014-2023 en logements autorisés et commencés (Sit@del)..... 54
Figure 52: Données de développement en nombre de logements selon les sources vs les objectifs du PLH 2019-2025 (Sit@del, INSEE)..... 56
Figure 53 : Répartition du développement en % selon les secteurs du PLH vs les objectifs (Sit@del, INSEE)..... 55
Figure 54 : Nbre de logements autorisés par an rapportés à 1000 habs, comparaison période longue (2014-2024) et courte (2020-2024) sur le périmètre de référence (Sit@del, INSEE)..... 57
Figure 55 : Nbre de logements autorisés par an rapportés à 1000 habs, comparaison période longue (2014-2024) et courte (2020-2024) par secteur de Grand Lac (Sit@del, INSEE)..... 58
Figure 56 : Nbre de logements autorisés par an rapportés à 1000 habs, comparaison période longue (2014-2024) et courte (2020-2024) par commune de Grand Lac (Sit@del, INSEE)..... 59
Figure 57 : extrait conférence de presse FPI sur le contexte de l'Arc Alpin (février 2025)..... 60
Figure 58: extrait conférence de presse FPI sur la part d'investisseurs dans les réservations (février 2025)..... 61
Figure 59 : extrait conférence de presse FPI sur les évolutions des mises en vente (février 2025)..... 61
Figure 60 extrait conférence de presse de la FPI sur l'évolution de l'offre disponible à la vente (février 2025)..... 62
Figure 61 : extrait conférence de presse FPI sur l'offre disponible par état d'avancement (février 2025)..... 62
Figure 62: extrait conférence de presse FPI sur une synthèse du comparatif d'indicateurs de marché entre grandes métropole en 2024 (février 2025)..... 63
Figure 63 : Stock et flux des statuts d'occupation (FILOCOM 2022)..... 65
Figure 64 : Le stock selon les statuts d'occupation (INSEE 2021)..... 66
Figure 65 : Le flux 2015-2021 (INSEE)..... 67
Figure 66 : Extrait du PAC de l'Etat sur les enjeux des statuts d'occupation du parc..... 67

Figure 67 : Stock et flux selon la forme urbaine (FILOCOM 2022) 68
Figure 68 : Stock et flux selon les typologies de logements (FILOCOM 2022) 69
Figure 69 : Stock et flux selon la superficie des logements 70
Figure 70 : Taille des ménages vs typologie des résidences principales (FILOCOM 2022) 71
Figure 71 : Stock et flux des résidences principales en % selon la typologie et le statut d'occupation : propriétaire occupant, locataire privé, locataire social (FILOCOM 2022) 72
Figure 72 : Nombre de résidences principales en stock selon la typologie et le statut d'occupation (FILOCOM 2022) 73
Figure 73 : Nombre de résidences principales dans le flux des 10 dernières années selon la typologie et le statut d'occupation (FILOCOM 2022) 73
Figure 74 : Périodes de construction des logements selon les EPCI de référence (INSEE 2021) ... 74
Figure 75 : Périodes de construction des logements selon les secteurs de Grand Lac (INSEE 2021) 75
Figure 76 : Périodes de construction des logements selon les communes (en nombre INSEE 2021) 76
Figure 77 : Périodes de construction des logements selon les communes en pourcentage à l'échelle de chaque commune (INSEE 2021) 77
Figure 78: Taux de vacance selon la typologie des logements : Grand Lac + zoom sur Aix-les-Bains (FILOCOM 2022) 79
Figure 79 : Extrait du bilan triennal du PLH 2019-2025 sur l'orientation "Agir sur le parc existant" .. 80
Figure 80 : Nombre de logements vacants dans le parc privé selon la durée de vacance : Grand Lac + Aix-les-Bains (FILOCOM 2022) 81
Figure 81 : Taux de vacance selon la durée de vacance sur Grand Lac et Aix-les-Bains (FILOCOM 2022) 82
Figure 82 : Nombre de logements selon le statut et le classement cadastral de confort sur l'ensemble de Grand Lac (FILOCOM 2022) 83
Figure 83 : Répartition des statuts des logements (%) selon le classement cadastral de confort (FILOCOM 2022) 83
Figure 84 : Comparaison Grand Lac avec Savoie et AURA en termes de poids des logements selon le classement cadastral de confort (FILOCOM 2022) 84
Figure 85 : extrait de PAC de l'Etat sur la synthèse des enjeux relatifs à l'amélioration du parc privé, la lutte contre la vacance, dispositifs d'OPAH et la mobilisation des aides de l'ANAH 85
Figure 86 : DPE connus sur Grand Lac (observatoire DPE Audit - ADEME) 86
Figure 87 : extrait de la présentation d'octobre 2024 en inter commission Grand Lac 87
Figure 88 : Répartition des logements selon la taille des copropriétés (FILOCOM 2022) 89
Figure 89 : répartition des copropriétés selon le niveau des sommes restant dues (Registre national des copropriétés 2024) 90
Figure 90 : Répartition des statuts d'occupation selon les plafonds HLM : comparaison occupation copro vs occupation ensemble du parc de Grand Lac (FILOCOM 2022) 92
Figure 91 : Carte de localisation du nombre d'hébergements touristiques actifs sur Grand Lac en 2024 94
Figure 92 : répartition nombre de nuitées selon le type d'hébergement et évolution 2022-2024 (Plateforme Nouveaux Territoires) 95
Figure 93 : Nombre de nuitées payantes via des plateformes de location de meublés touristiques (Plateforme Nouveaux Territoires) 96
Figure 94 : extrait de la présentation de bilan de Je rénove Grand Lac (inter commission octobre 2024) 97
Figure 95 : extrait de la présentation de bilan de Je rénove Grand Lac : objectifs par thématique (inter commission octobre 2024) 97
Figure 96 : Déploiement du dispositif "Je rénove Grand Lac" (extrait de la présentation du bilan en inter commission en octobre 2024) 98
Figure 97 : Bilan du conventionnement dans le dispositif "Je rénove Grand Lac" (extrait de la présentation du bilan en inter commission en octobre 2024 98

Figure 98 : Bilan lutte contre l'habitat indigne dans le dispositif "Je rénove Grand Lac" (extrait de la présentation du bilan en inter commission en octobre 2024 99
Figure 99 : Bilan de l'accompagnement des copropriétés dans le dispositif "Je rénove Grand Lac" (extrait de la présentation du bilan en inter commission en octobre 2024) 100
Figure 100: Bilan de l'accompagnement des PO de maisons individuelles dans le dispositif "Je rénove Grand Lac" (extrait de la présentation du bilan en inter commission en octobre 2024) 100
Figure 101 : Synthèse des objectifs PCAET et de leurs atteintes dans le cadre du dispositif "Je rénove Grand Lac" (extrait de la présentation du bilan en inter commission en octobre 2024) 101
Figure 102 : Prix M2 médian et valeur foncière médiane des biens immobiliers vendus sur Grand Lac (DVF 2023) 102
Figure 103 : Analyse du nombre d'années de revenus nécessaires à l'acquisition d'un bien dans la commune pour un habitant de l'AAV touchant le revenu par équivalent adulte médian (DVF 2021-2023) 103
Figure 104 : Cartographie sur le périmètre de référence du nombre d'années de revenus nécessaire pour acquérir un appartement (DVF 2021-2023) 104
Figure 105 : Figure 103 : Cartographie sur le périmètre de référence du nombre d'années de revenus nécessaire pour acquérir une maison (DVF 2021-2023) 105
Figure 106 : Prix médian au M2 des loyers sur Grand Lac (extrait OLL- ADIL 73) 106
Figure 107 : Position loyer médian M2 de Grand Lac au sein des agglomérations du réseau des OLL (extrait OLL – ADIL 73) 107
Figure 108 : extrait du dépliant OLL 2023 - ADIL 73 108
Figure 109 : : extrait du dépliant OLL 2023 - ADIL 73 109
Figure 110 : Evolution du parc social de Grand Lac depuis 2017 (inventaire SRU Etat 2023) 111
Figure 111 : Evolution annuelle en nombre de logements selon les types de logements sociaux (inventaire SRU 2023) 112
Figure 112 : Evolution 2017-2023 du taux de logement social dans le parc des RP au sein de Grand Lac (inventaire SRU Etat 2023) 112
Figure 113 : Evolution du parc 2022-2023 par nature de financement et montant moyen de loyer (RPLS 2023) 113
Figure 114 : Répartition des logements locatifs sociaux par commune et par type de financements (RPLS 2023) 114
Figure 115 : Poids du logement social dans les résidences principales et taux de croissance du parc social 2020-2023 selon les EPCI du périmètre de référence (RPLS 2023, INSEE 2021) 115
Figure 116 : Nombre de logements sociaux de l'inventaire SRU pour chaque commune de Grand Lac et niveau d'atteinte des objectifs du PLH 2019-2025 (Inventaire SRU 2023 - DDT 73) 116
Figure 117 : Production 2020-2023 par type de financement (SISAL) 117
Figure 118 : Agréments logements sociaux 2024 (DDT 73) 117
Figure 119 : Calcul du rattrapage triennal SRU pour les 4 communes concernées (à partir des données DDT 73) 118
Figure 120 : extrait du PAC de l'Etat sur le logement social 118
Figure 121 : Répartition des ménages fiscaux de Grand Lac selon les niveaux de plafonds HLM (FILOCOM 2022) - plafond LLI estimé car dépendant d'un autre zonage 119
Figure 122 : Niveaux de revenus des ménages - plafonds HLM - selon les statuts d'occupation 5FILOCOM 2022) vs l'offre HLM par type de financements (RPLS 2023) 120
Figure 123 : extrait de l'analyse comparative des loyers parc social et du parc privé (ADIL 2023) – Niveaux de loyers au m2 121
Figure 124 : Extrait de l'analyse comparative des loyers parc social et parc privé (ADIL 2023) – graphique de dispersion des loyers 121
Figure 125 : Extrait du diagnostic présenté en CIL en décembre 2024 – la demande globale 122
Figure 126: Extrait du diagnostic présenté en CIL en décembre 2024 – les attributions 123
Figure 127: Extrait du diagnostic présenté en CIL en décembre 2024 – le niveau de pression 123
Figure 128 : Synthèse des situations des profils 126
Figure 129 : Panorama des types d'offre à disposition pour loger les ménages 127

Figure 130 : Histoire de Diana 128
Figure 131 : Carte d'accessibilité à un appartement pour Diana 130
Figure 132 : Carte d'indicateur d'accessibilité à une maison pour Diana 131
Figure 133 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à une location d'appartement pour Diana 132
Figure 134 : Histoire de Charles 133
Figure 135 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à l'achat d'un appartement pour Charles 134
Figure 136 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à l'achat d'une maison pour Charles 135
Figure 137 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à la location d'un appartement pour Charles 136
Figure 138 : Histoire de Harry et Mégane 137
Figure 139 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à l'achat d'un appartement pour Harry et Mégane..... 138
Figure 140 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à l'achat d'une maison pour Harry et Mégane 139
Figure 141 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à une location d'appartement pour Harry et Mégane..... 140
Figure 142 : Histoire de Béatrice et Edoardo 141
Figure 143 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à un achat d'appartement pour Béatrice et Edoardo 142
Figure 144 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à un achat d'une maison pour Béatrice et Edoardo 143
Figure 145 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à une location d'appartement pour Béatrice et Edoardo 144
Figure 146 : Histoire d'Edward 145
Figure 147 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à un achat d'un appartement pour Edward 146
Figure 148 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à un achat d'une maison pour Edward ... 147
Figure 149 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à la location d'un appartement pour Edward 148
Figure 150 : Histoire d'Andrew 149
Figure 151 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à l'achat d'un appartement pour Andrew 150
Figure 152 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à l'achat d'une maison pour Andrew 151
Figure 153 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à la location d'un appartement pour Andrew 152
Figure 154 : Histoire de Margaret..... 153
Figure 155 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à l'achat d'une maison pour Margaret.... 154
Figure 156 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à l'achat d'un appartement pour Margaret 155
Figure 157 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à la location d'un appartement pour Margaret 156
Figure 158 : Histoire de Philippe 157
Figure 159 : Offre en hébergement d'urgence et logement adapté (DDTEFP 2024) 162
Figure 160 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à l'achat d'une maison pour Philippe 158
Figure 161 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à l'achat d'un appartement pour Philippe 159
Figure 162 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à la location d'un appartement pour Philippe 160
Figure 163 : Histoire de Camilla 164
Figure 164 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à l'achat d'un appartement pour Camilla 166
Figure 165 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à l'achat d'une maison pour Camilla 167
Figure 166 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à la location d'un appartement pour Camilla 168

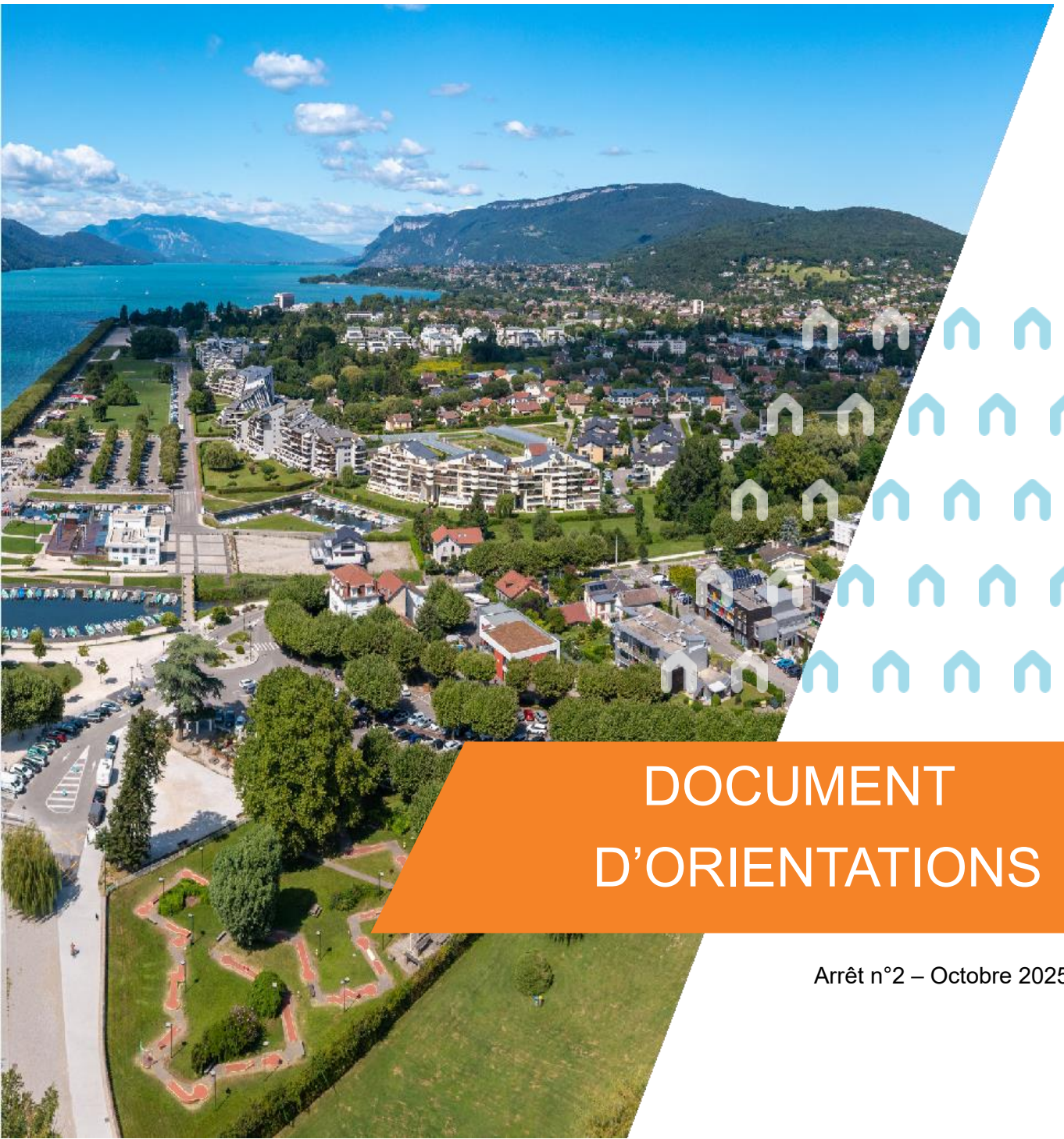
Figure 167 : Histoire d'Elizabeth 169
Figure 168 :Carte d'indicateur d'accessibilité financière à l'achat d'un appartement pour Elizabeth 171
Figure 169 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à l'achat d'une maison pour Elizabeth ... 172
Figure 170 : Carte d'indicateur d'accessibilité financière à la location d'un appartement pour Elizabeth 173
Figure 171 : extrait du PAC de l'Etat sur la prise en compte des Gens du Voyage 178
Figure 172 : extrait de la synthèse de l'étude "Les habitants de Grand Lac et la question du logement" - Dardel et associés conseils - 2024 190

GRAND LAC
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

PROJET

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2026-2032



DOCUMENT D'ORIENTATIONS

Arrêt n°2 – Octobre 2025

Table des matières

I. La démarche d'élaboration des orientations stratégiques du PLH de Grand Lac 4

- Une démarche d'élaboration menée en concertation 4
- Le cadre réglementaire, normatif et de projet qui a alimenté la démarche 4
- Le cadre règlementaire 5
  - ✓ *La prise en compte du SCoT Métropole Savoie 7*
  - ✓ *Le lien avec les PLUI 7*

II. Un PLH de transition initiant une nouvelle approche dans un contexte complexe 8

- Les enjeux qui ressortent du diagnostic 8
  - ✓ *Le logement social et abordable 8*
  - ✓ *Les ménages « entre deux » : un fort enjeu locatif et en accession 8*
  - ✓ *La prise en compte des plus fragiles 9*
  - ✓ *Le vieillissement de la population : une tendance forte et centrale à Grand Lac 9*
  - ✓ *Le besoin d'un nouveau modèle 10*
- Une armature territoriale du PLH compatible avec celle du SCoT 10
  - ✓ *Une reprise de l'armature SCoT, avec des adaptations marginales 11*
- Objectifs SCoT vs le « réalisé » 13
- Prospectives sur les besoins en logements 15
  - ✓ *Les prospectives démographiques OMPHALE 15*
- Les besoins théoriques en logements 16
  - ✓ *Les besoins en logements : une logique du « bas » vers le « haut » 16*
  - ✓ *Des éclairages avec l'outil OTELO 17*
- Besoins versus les potentiels dans le temps du PLH : déclinaison des objectifs par commune 19
- Déclinaison des objectifs de logements sociaux et abordables 21
  - ✓ *Simulation théorique des trajectoires SRU selon les objectifs de production du PLH et hors projets en logements sociaux des communes 21*
  - ✓ *Situation SRU de chaque commune au regard de son potentiel affiché de logements sociaux dans le temps du PLH 24*
  - ✓ *Objectifs et potentiels de production de logements sociaux et abordables pour les communes non SRU 26*
  - ✓ *L'offre spécifique d'hébergement 28*
- Le potentiel de logements post-PLH 2026-2032 : 28
  - ✓ *Identification du potentiel foncier au service d'une future stratégie foncière 28*
  - ✓ *Du potentiel foncier aux capacités résidentiels : 29*

III. Les orientations stratégiques et opérationnels du PLH 34

➢ 10 défis à prendre en compte 34
✓ *Des défis pour des ménages cibles 34*
✓ *Des défis pour le type d'offre à développer 35*
✓ *Des défis, « conditions de réussite », pour le modèle à développer 35*
➢ Un PLH en 4 orientations et 23 actions pour répondre à ces défis (voir détail dans le programme d'actions) 36
Orientation n°1 : Un socle transversal de conditions de réussite : piloter, suivre et communiquer 36
Orientation n°2 : Mettre en place une stratégie de mobilisation foncière au service du parcours résidentiel et d'un nouveau modèle de développement 36
Orientation n°3 : Répondre aux besoins des plus fragiles 36
Orientation n°4 : Poursuivre les actions sur le parc existant 36

I. La démarche d'élaboration des orientations stratégiques du PLH de Grand Lac

➢ Une démarche d'élaboration menée en concertation

La démarche d'élaboration des orientations et objectifs du PLH a été réalisée en concertation étroite avec les communes du territoire ainsi que les partenaires et acteurs locaux. En suivant la méthode de dialogue entre le comité de pilotage (instance stratégique composée exclusivement des maires et/ou leurs représentants) et le comité partenarial (instance d'aide à la décision composée de représentants élus et techniques des communes, des services de Grand Lac et des partenaires : Etat, Bailleurs sociaux, associations, promoteurs, EPF, Métropole Savoie, …

Ainsi 3 comités de pilotage ont travaillé sur ces orientations :

- Le Comité de pilotage du 19 février 2025, a permis de partager les points clés du diagnostic et de valider les enjeux à prendre en compte dans le PLH,
- Le Comité de pilotage du 25 mars a travaillé sur les ambitions de développement et la territorialisation du développement,
- Le comité de pilotage du 6 mai 2025 a porté sur la validation des points clés du document d'orientations à travers la présentation d'une version « martyre ».

Les travaux du Comité de pilotage ont été nourris par le Comité partenarial du 10 avril 2025 qui a porté sur les conditions de réussite de mise en œuvre des thèmes stratégiques dégagés. Dans une logique opérationnelle, à mi-chemin entre l'approche stratégique et la définition des premières pistes d'actions.

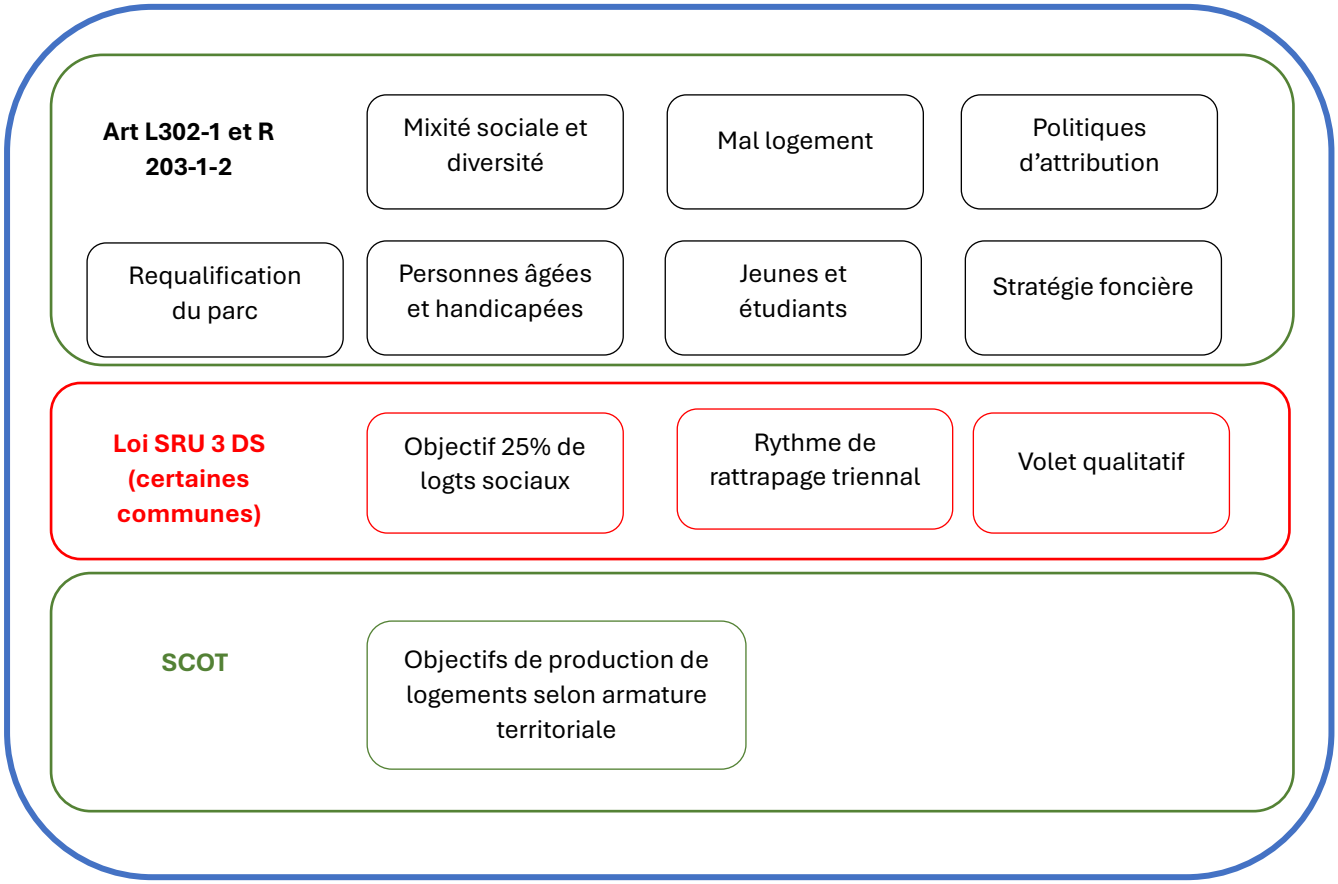
De plus, des entretiens en petits comités (voire en individuel avec les 4 communes SRU) ont été réalisés avec les communes en mai 2025 permettant ainsi de mieux caler les objectifs communaux et d'assurer une appropriation de la démarche en privilégiant des échanges plus confidentiels que lors d'instances stratégiques.

Des échanges avec les services de l'Etat, notamment fin mai 2025, ont permis aussi d'échanger sur les objectifs du PLH.

➢ Le cadre réglementaire, normatif et de projet qui a alimenté la démarche

La définition des orientations et des objectifs du PLH s'est appuyée sur le cadre réglementaire et normatif du PLH, ainsi que sur différentes démarches de projets engagées au sein de l'agglomération.

Illustration de points clefs de l'environnement réglementaire du PLH



➢ Le cadre règlementaire

L'article L 302-1 CCH et R203-1-2

« Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;

- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale. »

La loi SRU

Les PLH doivent prendre en compte les **obligations de rattrapage de logements sociaux dans le cadre de la loi SRU.**

Pour rappel, les communes de Grand Lac de plus de 3 500 habitants doivent viser 25 % de logement social, en regard des résidences principales. La loi 3DS a procédé à quelques aménagements de la loi SRU, et il n'y a plus de date limite pour atteindre ce taux. Il s'agit dorénavant de suivre un rythme de rattrapage progressif du retard : 33% du déficit de logements sociaux pour atteindre 25% des résidences principales doit être rattrapé à chaque période triennale[1].

Ainsi, une commune qui a un déficit de 100 logements sociaux doit donc, dans la plupart des cas, réaliser 33 logements sociaux pendant la période triennale concernée. L'Etat réalise l'inventaire triennal des logements sociaux pour fixer l'objectif de rattrapage aux communes concernées.

Dans ce cadre, le PLH projette une simulation des objectifs de rattrapage SRU, afin notamment de prendre en compte les efforts à réaliser et actions à mener pour accompagner les communes dans l'atteinte des objectifs. Ainsi, si les objectifs intercommunaux des PLH sont conformes à la loi SRU, ils ne se substituent pas aux objectifs communaux de rattrapage qui restent les seuls règlementaires et sont actualisés dans un calendrier différent de celui du PLH.

A Grand Lac, 4 communes sont concernées par la loi SRU

- ✓ Aix-les-Bains, qui a signé un Contrat de mixité sociale abaissant pour la période 2023-2025. Mais dans la cadre du PLH, les simulations se font hors CMS potentiel.
- ✓ Le Bourget-du-Lac,
- ✓ Grésy-sur-Aix,
- ✓ Entrelacs, commune issue d'un regroupement communal, lui faisant passer la barre des 3 500 habitants. De ce fait, la commune après avoir été exemptée d'un premier engagement triennal, puis soumise à un rattrapage de 15% pour la période 2023-2025, sera concernée par un taux de 25% de rattrapage lors du prochain engagement triennal, puis 33% pour la période suivante.

Le PLH 2026-2032 recouvre donc 2 périodes triennales SRU : 2026-2028 et 2029-2031. Des simulations théoriques et non-réglementaires sont proposées plus loin dans ce document dans une logique d'illustrer les impacts réglementaires dans la production de logements sociaux pour les communes concernées.

---

[1] Ce taux de 33% peut être adapté dans le cadre de signature d'un Contrat de Mixité Sociale.
Le taux de rattrapage est de 50% pour les communes ayant entre 21 et 23% de logements sociaux, et de 100% pour les communes ayant entre 23 et 25% de logements sociaux.
Les communes nouvellement concernées par l'obligation (seuil de 3 500 habs) sont soumises à un taux de rattrapage gradué : 15% de rattrapage pour le 1er engagement triennal, puis 25% pour le deuxième et 33% à partir du 3ème.

✓ La prise en compte du SCoT Métropole Savoie

Le PLH doit être compatible avec le SCoT. En ce sens le PLH doit favoriser la réalisation des objectifs définis dans le SCoT. Le SCoT porte sur la période 2015-2040, et de ce fait le PLH 2026-2032 s'intègre parfaitement dans le calendrier du SCoT.

Toutefois, dans un contexte éminemment mouvant et difficile à appréhender, les longues trajectoires de planification s'exposent à une réalité du terrain qui peut conduire à reconsidérer les ambitions. Ainsi, le PLH de Grand Lac s'inscrit dans une logique de nourrir la réflexion pour le volet habitat des futures modifications/révisions du SCoT (démarches vivantes qui nécessitent des ajustements au fil de l'eau sans modifier son équilibre général).

Par ailleurs, dans un souci d'articulation avec le SCoT, ce PLH suit une logique de territorialisation reproduisant l'approche du SCoT (voir plus loin dans le document) ce qui n'était pas le cas du PLH précédent.

✓ Le lien avec les PLUI

Les PLUI doivent être compatibles avec le PLH. Sur Grand Lac un travail de modification des PLUI pourra accompagner l'approbation du PLH. De ce fait, le PLH proposera des ambitions à reprendre dans les PLUI, en particulier pour atteindre des objectifs de mixité et/ou traduire opérationnellement la politique foncière.

Mais surtout le PLH 2026-2032 s'inscrit dans une logique de cheminement vers un PLUI-H, permettant ainsi d'intégrer politiques de l'habitat et urbanisme.

En ce sens ce PLH vise à construire un « terrain de jeux » propice à la mise en place d'un PLUI-H dans quelques années. C'est un PLH de transition qui est donc à considérer.

II. Un PLH de transition initiant une nouvelle approche dans un contexte complexe

➢ Les enjeux qui ressortent du diagnostic

Les chiffres clés proposés dans les différents chapitres du diagnostic montrent un territoire en croissance bénéficiant d'une forte attractivité. Cela se traduit par des difficultés de logements pour un certain nombre de ménages. Les élus et acteurs de Grand lac identifient ainsi des ménages en difficultés tels que les jeunes ménages ou les familles monoparentales. Grand Lac connait une sorte d'influence grandissante du développement genevois : report des ménages ne pouvant plus se loger en Haute-Savoie notamment. Par ailleurs, le secteur connait des difficultés fortes de production de logements, la profession immobilière tirant la sonnette d'alarme sur cette problématique.

Dans ce contexte général un certain nombre de points saillants sont à mettre en évidence pour comprendre le diagnostic et les principaux enjeux qui ont été identifiés par l'ensemble des parties prenantes de la politique de l'habitat de Grand Lac.

✓ Le logement social et abordable

Le **besoin en logements sociaux et abordables est un premier enjeu pour le PLH.** Déjà présent dans la politique de l'habitat de Grand Lac, ce défi devient de plus en plus aigu. Cela se traduit par une pression de la demande qui est 6.69[2], ce qui signifie qu'il y a presque 7 demandes en attente pour une attribution. Indicateur de pression le plus haut de Savoie.

La demande est un potentiel besoin « exprimé, officialisé et enregistré ». Il faut aussi estimer **le potentiel besoin qui n'est pas forcément traduit dans les fichiers de demande**. Par exemple il y a près de 2 000 ménages de Grand Lac qui ne sont ni propriétaires, ni locataires HLM, essentiellement donc locataires du privé qui ont des revenus sous les plafonds PLAI[3].Et près de 3 000 dont le niveau de revenu est entre PLAI et PLUS. A ces besoins potentiels endogènes il faut aussi rajouter les ménages qui ne logent pas sur le territoire car ils n'y ont pas trouvé une offre leur permettant d'y réaliser leur itinéraire résidentiel, et qui, pour certains sont éligibles au logement social (besoins réels mais difficilement chiffrables et qui s'expriment quand l'offre se développe).

En face**, l'offre est de 451 PLAI et 3 548 PLUS**[4], mais ces logements ne sont pas disponibles : le taux de vacance et la rotation étant très faible. De plus, le parc social a connu une diminution entre 2022 et 2023 : il représentait 14.5% des résidences principales en 2023, contre 14.9% en 2022[5] : effets du renouvellement urbain dans le quartier Marlioz et du déconventionnement de logements.

✓ Les ménages « entre deux » : un fort enjeu locatif et en accession

A ces besoins en logements sociaux « classiques » s'ajoutent **une frange de la population qui est au-dessus des plafonds HLM classique ou non prioritaire,** mais qui n'a pas accès

[2] SNE 2023
[3] FILOCOM 2021
[4] RPLS 2023
[5] Recensement SRU de l'Etat : à noter que le pourcentage de 2023 est sur- évalué car il est calculé avec le même nombre de résidences principales qu'en 2022.

au parc privé du fait **un prix médian des loyers de 11.80 du M2**[6] Grand Lac se classe en 14ème position dans le classement des prix des loyers parmi les 60 territoires engagés en France dans un observatoire des loyers.

En termes d'accession à la propriété, les simulations à travers des **ménages cibles**[7] montrent notamment que sur les communes de la centralité et des communes périphériques le prix exclue toute une frange de la population. Une clientèle de cadres urbains venant de métropoles voisines ou plus éloignées s'est considérablement développée depuis le COVID et du fait des effets haussiers du marché de l'immobilier de Genève et de la Haute-Savoie qui impactent pleinement Grand Lac. De ce fait, les jeunes ménages locaux ne parviennent à se loger dans de bonnes conditions, et le poids de l'immobilier dans le budget des ménages implique que, au moindre « accident » (séparation, chômage, problèmes de santé, etc…) des **ménages « intermédiaires + »** se retrouvent dans des situations très complexes. Une offre de logements « intermédiaires » est nécessaire en complément du parc social traditionnel. Il s'agit aussi de développer des logements pour des actifs du territoire, en particulier les salariés intermédiaires et précaires. Les **entreprises locales faisant état de difficultés de recrutement de plus en plus importantes** du fait des prix de l'immobilier.

✓ La prise en compte des plus fragiles

Les situations **des plus précaires**, c'est-à-dire des ménages cumulant difficultés financières, avec une captivité en termes de mobilité et un besoin d'accompagnement complètent le tableau. Une offre en hébergement existe, en particulier sur la ville-centre, mais elle est **insuffisante pour répondre aux besoins, complexes à appréhender mais qui sont réels** : le prix des loyers des PLAI neufs est supérieur à ceux du parc HLM « classique » ancien, qui disparait au fil des démolitions. Du fait des prix du foncier et de la hausse des coûts de construction les prix immobiliers sont élevés et cela concerne bien entendu la production du parc social, qui suit aussi une logique financière et ne peut, malgré ses différents dispositifs, produire dans de bonnes conditions produire du parc « très social ».

Pour autant il y a non seulement un potentiel de ménages sous les plafonds PLAI dans le parc privé avec un taux d'effort sans doute important au vu des prix), mais **9.3% de la population de Grand Lac vit sous le seuil de pauvreté**[8]. Et, à l'instar de ce qui a été expliqué sur le parc social, des ménages en grande précarité vivent en dehors du périmètre de Grand Lac, éloignés des services dont ils pourraient être bénéficiaires.

✓ Le vieillissement de la population : une tendance forte et centrale à Grand Lac

La **prise en compte du logement des séniors** est un enjeu clé, le territoire présente un profil de vieillissement extrêmement fort avec un indice de jeunesse de 0.77[9] à Grand Lac et une proportion très importante de « plus de 75 ans » (plus de 11% soit le taux le plus élevé des EPCI voisins). A cet âge, et sans généraliser, le potentiel besoin d'accompagnement est fort. Les « plus de 75 ans » ont peu évolué lors de la dernière période intercensitaire, toutefois la part des 60-74 ans a considérablement augmenté. Et Grand Lac est un territoire attractif sur lequel les seniors restent, et viennent : les communes témoignent de l'arrivée de ménages

[6] Observatoire Local des Loyers, ADIL 73
[7] Voir les simulations réalisées avec une 10aine de ménages, disponibles dans le document de diagnostic
[8] INSEE 2021
[9] L'indice de jeunesse = pop de moins de 20 ans/pop de plus e 60 ans. Un indice inférieur à 1 est synonyme de vieillissement

« pré-retraités » ou de retraités qui se rapprochent de leurs enfants. Les besoins sont donc très importants aujourd'hui, et sans doute encore plus demain.

Or, le manque d'offre abordable implique que **certains emplois, à faible rémunération, comme les aides à domicile ou aides-soignants ont des difficultés pour se loger**. Et ce manque de ressources, essentielles pour accompagner le « bien vieillir », sans doute même plus qu'une seule approche technique d'adaptation des logements, est un enjeu à prendre en compte dans les besoins en logements sociaux et abordables.

✓ Le besoin d'un nouveau modèle

Il s'agit donc de développer une offre adéquate et accessible financièrement à l'ensemble des ménages. Dans un contexte où les enjeux climatiques intiment **de consommer autrement le foncier et de proposer un modèle d'habitat différent** en se basant sur la mobilisation de l'existant avant de se développer ailleurs.

Ce qu'on nomme la **mobilisation du « déjà là »** implique de poursuivre les actions sur la **rénovation énergétique** qui permettent de rendre plus abordables des logements aux charges lourdes pour les ménages. Avec ou sans conventionnement il s'agit aussi d'adapter l'offre aux enjeux environnementaux.

Ce modèle signifie aussi d'être proactif sur le parc existant et s'assurer qu'ils répondent aux besoins de développement du territoire : **lutte contre la vacance** (même si elle est relativement faible sur Grand Lac, une meilleure connaissance peut permettre sans doute de définir des potentiels de remise sur le marché), l'appréhension des **résidences secondaires**, sur un territoire à vocation touristique elles jouent un vrai rôle économique, mais cette vocation implique aussi de pouvoir loger dans de bonnes condition les actifs saisonniers ou non, nécessaires à son maintien.

➢ Une armature territoriale du PLH compatible avec celle du SCoT

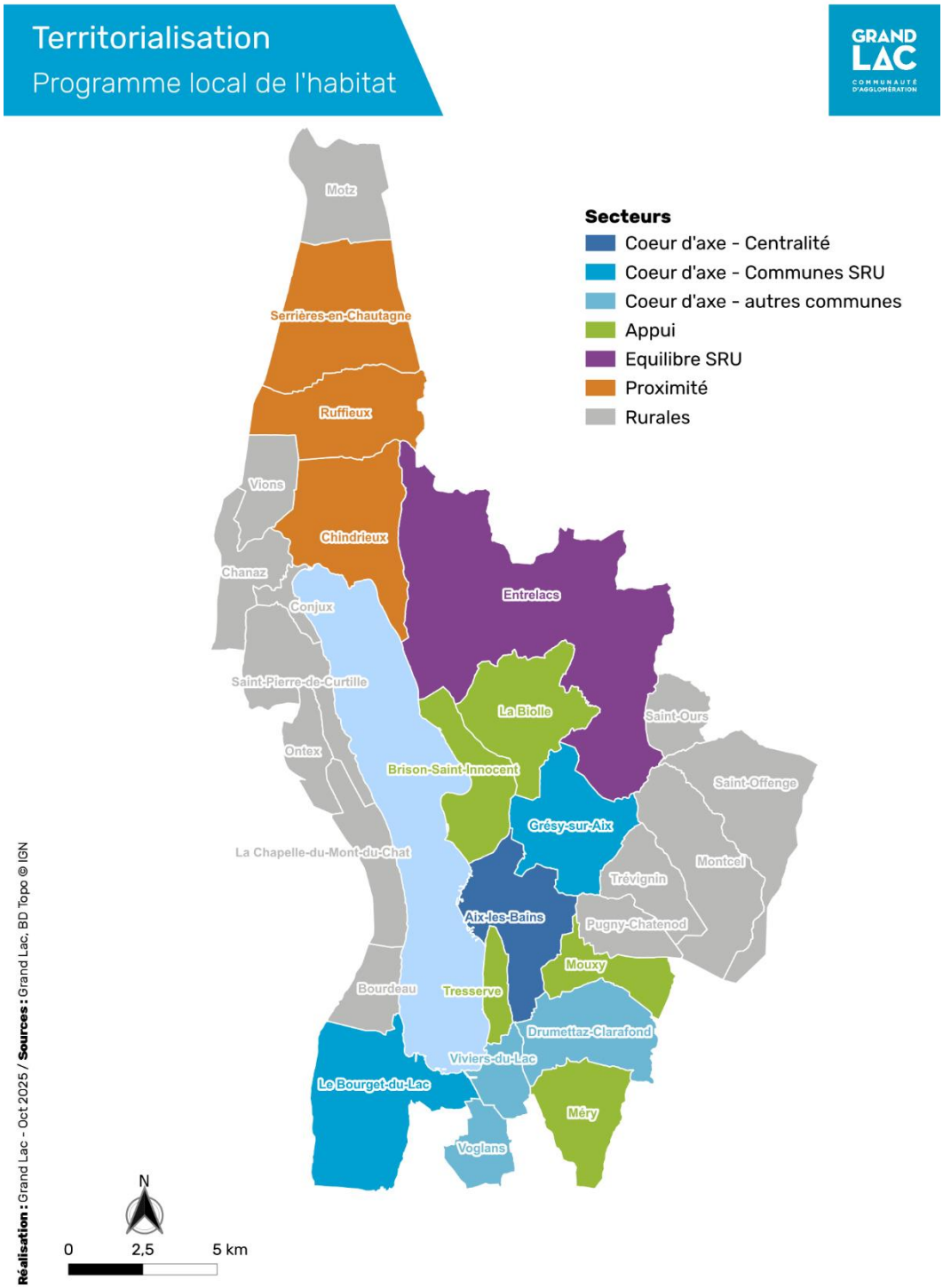
Dans le diagnostic, l'armature territoriale qui a structuré les analyses est celle du PLH précédent. En travaillant sur les enjeux et orientations, il est apparu que pour estimer et projeter les besoins en logements dans le cadre du PLH une nouvelle approche devait être proposée : armature du PLH précédent inconnue ou en tout cas très peu appropriée par les élus et partenaires, compatibilité avec celle du SCoT, besoin de simplifier la lecture territoriale sachant que les PLUI proposent encore une autre lecture, etc…

De ce fait, le SCoT étant un document « supra » pour le PLH, un rapprochement est à conduire pour mieux articuler les démarches et assurer une transition correcte vers le futur PLUI-H.

✓ Une reprise de l'armature SCoT, avec des adaptations marginales

Il est ainsi proposé le découpage suivant :

Secteurs SCoT	Secteurs PLH	Communes
Cœur d'axe	Cœur d'axe - Centralité	Aix-les-Bains
	Cœur d'axe - Communes SRU	Le Bourget-du-Lac, Grésy-sur-Aix
	Cœur d'axe - autres communes	Drumettaz-Clarafond, Viviers-du-Lac, Voglans
Appui	Appui	Brison-Saint-Innocent, Méry, Mouxy, Tresserve, **La Biolle**
Equilibre	Equilibre SRU	Entrelacs
Proximité	Proximité	Chindrieux, Ruffieux, Serrières-en-Chautagne
Rurales	Rurales	**Vions**, Pugny-Chatenod, Bourdeau, Chanaz, Montcel, St-Offenge, St-Ours, Trévignin, La Chapelle-du-Mont-du-Chat, Conjux, Motz, Ontex, St-Pierre-de-Curtille



Le secteur « Cœur d'Axe » défini dans le SCoT fait l'objet d'une approche PLH différenciée, tout en respectant les objectifs du SCoT à l'échelle du secteur. Mais ce secteur, à lui seul, représente plus de 60% de la population et plus des 2/3 des logements de Grand Lac (INSEE 2021). Ainsi, il est proposé d'avoir une approche spécifique sur la ville d'Aix-les-Bains (40% de la population) qui cumule de ce fait un ensemble d'enjeux particulièrement forts.

Il s'agit aussi d'avoir un regard particulier sur les deux autres communes SRU du secteur : Le Bourget-du-Lac et Grésy-sur-Aix. Dans le cadre du PLH une prise en compte de la loi SRU est en effet nécessaire comme cela a déjà été souligné.

Et enfin de considérer Drumettaz-Clarafond, le Viviers-du-Lac et Voglans comme des communes avec un rôle important en matière d'habitat et d'équilibre communautaire, mais à prendre en compte sans les obligations de la loi SRU.

En ce qui concerne le secteur « Appui » il est proposé d'y rajouter la commune de La Biolle (anciennement « rurale différenciée ») du fait de sa croissance récente.

Le secteur « Equilibre » n'est pas modifié, il regroupe qu'une seule commune : Entrelacs. De ce fait, cette « nouvelle commune », présente une configuration particulière du fait de sa constitution récente de plusieurs anciennes communes et ses obligations, complexes, liées à la loi SRU.

Le secteur « Proximité » n'est pas modifié.

Pour les communes rurales, Vions se rajoute à la liste, et ne fait donc plus partie du secteur « rurales différenciées » (qui disparait de ce fait). Cette commune entre PPRI et loi Montagne est soumise à de très fortes contraintes qui limite fortement son développement. Elle n'a plus de « dynamique différenciée » comme cela avait été appréhendé, à l'époque, par le SCoT.

➢ Objectifs SCoT vs le « réalisé »

Une reprise des objectifs de croissance démographique et de production de logements du SCoT (2015-2040) vis-à-vis des tendances constatées (2015-2021) permet de considérer le contexte de la première période de mise en œuvre du SCoT.

Objectifs démographiques et logements du SCoT (2015-2040) vs le "réalisé" 2015-2021 (INSEE)

Secteurs SCoT	Objectifs SCoT	Sous-secteurs PLH	Croissance pop 2015-2021 par an - INSEE	Nbre logts en plus/an (2015-2021) - INSEE
Cœur d'axe	615 logts/an + 1,79% hab/an	*Centralité*	*1,12%*	*371*
		Communes SRU	*0,76%*	*101*
		Autres communes	*1,30%*	*68*
		TOTAL cœur d'axe	**1,07%**	**540**
Appui	**107 logts/an**	Appui	**1,19%**	**72**

	+ 1,60% hab/an			
Equilibre	**80 logts/an** **+ 1,77% par an**	Equilibre	**0,81%**	**57**
Proximité*	**46 logts/an** **+ 1,80% hab/an**	Proximité	**+1.47%**	**52**
Rurales*	**39 logts/an*** **+ 0,85% hab/an**	Rurales	**1,24%**	**55**

**Pour les secteurs « Appui » et « Rurales », les calculs du « réalisé » intègrent les évolutions des communes de La Biolle et de Vions. Il est à noter que l'intégration de la commune de La Biolle dans le secteur de proximité lui confère un profil de croissance démographique (+1.47%/an) qu'il n'aurait pas eu sans cela (-0.01% sans compter La Biolle). Les objectifs du secteur « communes rurales dynamique différenciée » (+1.10%/an et + 11 logts/an) ne sont ici pas repris.*

Cette analyse montre que les objectifs démographiques du SCoT semblent surévalués au regard de ce qui a été constaté par l'INSEE entre 2015 et 2021, en particulier dans les secteurs les plus urbains. En effet, les perspectives faisaient l'hypothèse d'un fort report de populations du fait des pressions immobilières extrêmement forte qui opèrent sur le genevois et Annecy notamment.

Or, il semblerait que Grand Lac soit de moins en moins un territoire de report de masse. Le territoire présente un profil qui se rapproche de plus en plus de ses voisins du Nord en termes de marché immobilier. Et sa capacité d'accueil se trouve limitée et, comme souligné dans le chapitre sur les enjeux du diagnostic, très orientée vers des ménages « CSP + », à l'approche de la retraite. Donc des ménages de faibles tailles. Auquel il convient de prendre en compte les effets du vieillissement de la population en place.

De ce fait, la croissance démographique est d'environ 40% moins forte que ce que le SCoT planifiait. En revanche, avec un objectif de 909 logements par an pour 776 réalisés (INSEE) entre 2015 et 2021, l'écart n'est que de 14%. Cela signifie que les logements réalisés ont permis de loger les habitants déjà présents sur le territoire, en raison des phénomènes de décohabitation, desserrement des ménages et du vieillissement de la population, qui engendrent des besoins supplémentaires en logements. L'effet démographique du « logement en plus » a donc été plus faible qu'initialement escompté.

➢ Prospectives sur les besoins en logements

✓ Les prospectives démographiques OMPHALE

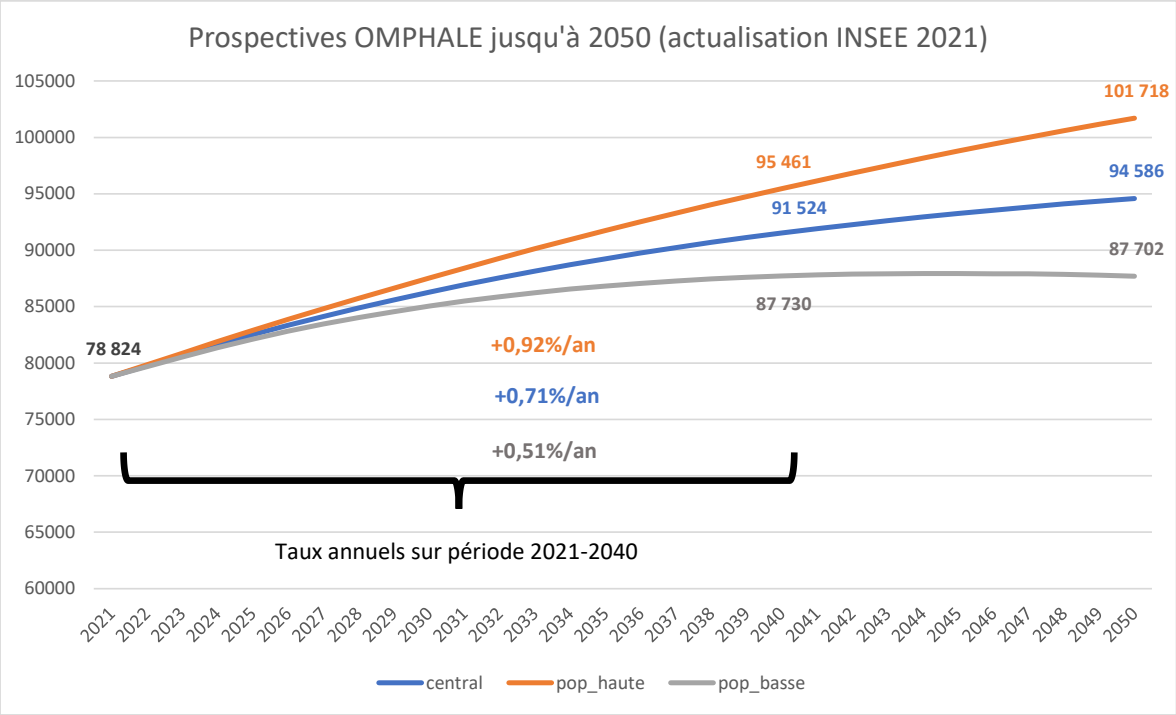
L'outil OMPHALE[10] de l'INSEE appliqué sur Grand Lac propose 3 perspectives (centrale, basse et haute) en ce qui concerne les évolutions démographiques. Il est à noter que ces prospectives ne sont effectuées qu'à l'échelle de l'EPCI, il n'y a pas d'approches infras.

Ces prospectives présentent une croissance démographique qui tend à se tasser sur l'agglomération, en particulier au regard des tendances passées : +1.11%/an entre 2015 et 2021 et +1.44% par an entre 2010 et 2015 (INSEE). Ce qui conforte l'hypothèse que Grand Lac est dans « l'antichambre » du modèle Haut-Savoyard…

Dans le cadre de la comptabilité avec le SCoT cela interroge le scénario du PLH qui ne porte que sur 6 ans, période courte pendant **laquelle les tendances démographiques lourdes sont assez bien ancrées**.

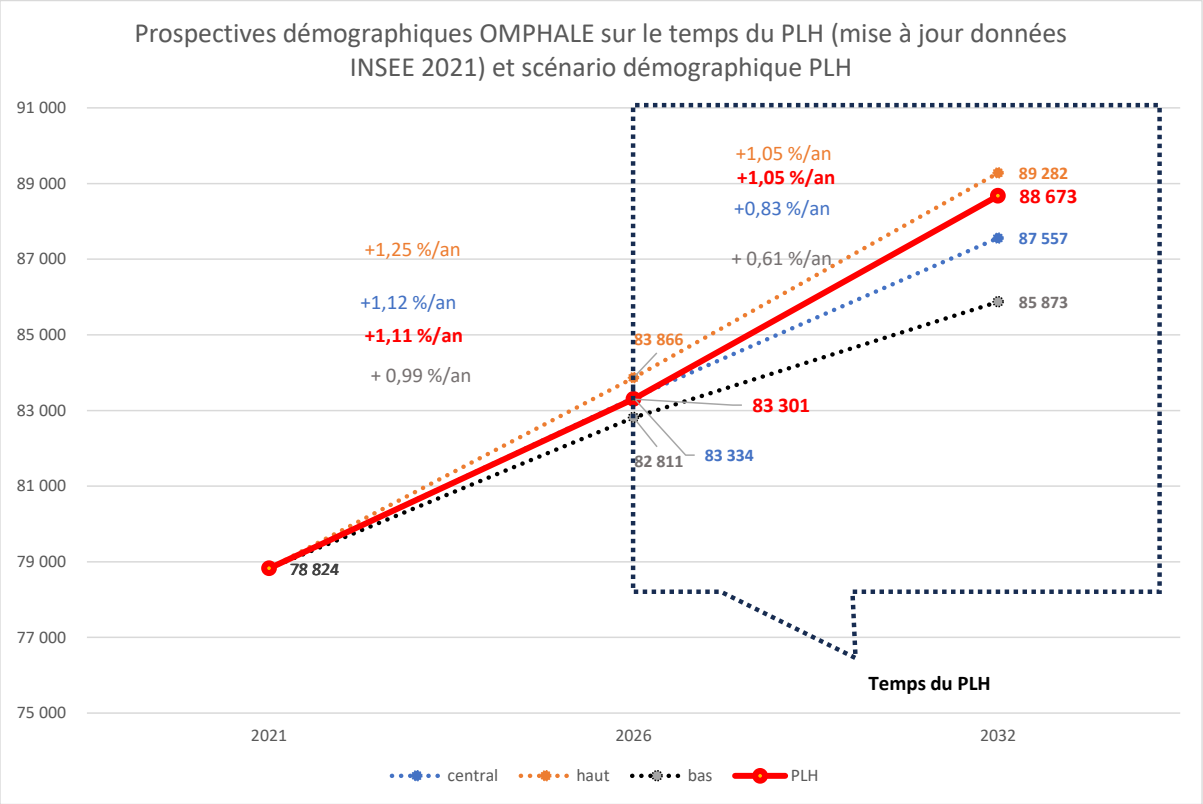
Pour le PLH il est proposé de reprendre les tendances constatées, assez proches de la prospective Omphale centrale, comme hypothèse de référence entre 2021 et 2026 (+1.11%/an), puis, pour le PLH 2026-2032 de s'appuyer sur Omphale « haut » (+1.05% par an) pour déterminer les besoins en logements. Il s'agit ainsi de garder une certaine articulation avec les objectifs du SCoT.

Prospectives OMPHALE sur Grand Lac 2021-2050



[10] Le modèle Omphale permet de réaliser des projections démographiques à moyen/long terme (horizon 2070) sur tout territoire de plus de 50 000 habitants. Il s'appuie sur les résultats 2018 du recensement de la population

Prospectives OMPHALE sur le temps du PLH et scénario retenu pour le PLH



➢ Les besoins théoriques en logements

✓ Les besoins en logements : une logique du « bas » vers le « haut »

Dans le cadrage de la trajectoire démographique proposée, il s'agit ensuite de définir les besoins en logements qui en découlent, soit le nombre de logements à produire en neuf, changement de statuts, lutte contre la vacance, etc… pour répondre aux évolutions démographiques projetées.

Le **nombre de ménages** (un ménage = une résidence principale) a été identifié en projetant l'évolution de la taille des ménages de chaque commune et en tenant compte d'un effet d'asymptote pour les communes avec des petites tailles de ménages.

Une situation d'état du parc de logements a été ainsi simulée pour 2026. Il s'agit ainsi d'avoir une base de départ pour le PLH afin de calculer les besoins entre 2026 et 2032.

Pour 2026-2032, une prise en compte des perceptions qualitatives des élus sur les mutations démographiques de leurs communes (lors des entretiens) a été prise en compte pour affecter une tendance à l'évolution de la taille des ménages.

Le besoin en logement est aussi constitué par les **résidences secondaires**. Peu de maitrise est possible sur ce parc, ce sont donc les tendances qui globalement ont été reprises, sauf certaines situations ou des phénomènes de croissance tendancielle étaient vraiment « explosifs » ont été maintenus à la demande des maires concernés.

En ce qui concerne les besoins liés à **la vacance des logements,** la reprise des tendances de l'INSEE fait exploser le nombre et le taux de vacance. Et ce en contradiction avec un diagnostic d'un marché immobilier tendu et en bon état… Les simulations ont donc été faites dans une logique de maitrise de la progression de la vacance, qui continuerait de progresser en nombre de logements, mais tendrait à se stabiliser en taux. Ce qui correspond à un objectif du SCoT qui vise une maitrise de la vacance à l'échelle de Métropole Savoie.

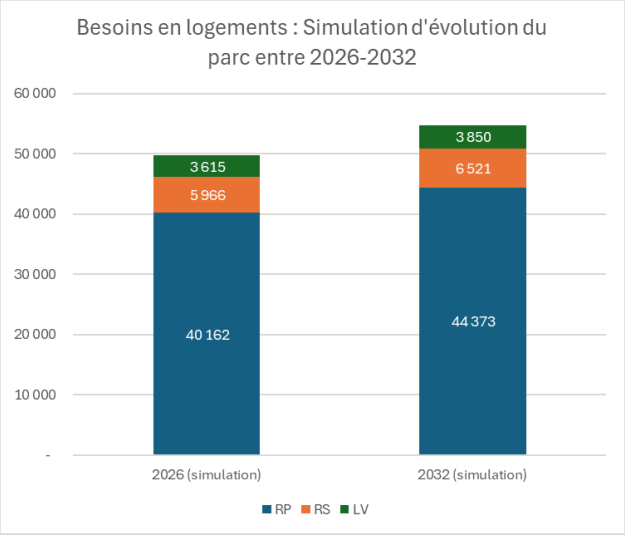
✓ Des éclairages avec l'outil OTELO

Un travail en parallèle a été conduit avec l'outil OTELO[11] mis au point par le CEREMA et le Ministère (DHUP) qui compile un certain nombre de bases de données (INSEE, OMPHALE, SNE, etc…). Cet outil reste à l'échelle de l'EPCI et ne permet donc pas la finesse du travail effectué avec la méthode « de bas en haut ».

Néanmoins, l'outil permet de considérer que le taux de **renouvellement du parc est très faible** : les tendances intègrent l'opération Marlioz qui n'a plus d'impacts.

L'approche assez innovante d'OTELO porte aussi sur l'identification **de besoins en « stock » liés au mal-logement** : situations hors logement, hébergés, locataires du parc privé avec un taux d'effort trop élevés, mauvaise qualité du logement, suroccupation accentuée de locataires privés et demandes du parc social. Il s'agit donc de besoins de personnes « mal-logées » sur Grand Lac et qui ont potentiellement besoin d'un logement plus adapté. Sur Grand Lac, l'essentiel des besoins proviennent de situations d'hébergement, de « hors logement », de besoins internes au parc social et de situations d'inadéquation financière. Un besoin de 57 logements par an a été estimé, essentiellement ventilé sur les secteurs les plus urbains.

Graphique reprenant les hypothèses de constitution du parc en 2026 et en 2032



Il ressort de ces calculs un besoin théorique estimé de 833 logements par an entre 2026 et 2032. Soit 5 000 logements sur la durée du PLH :

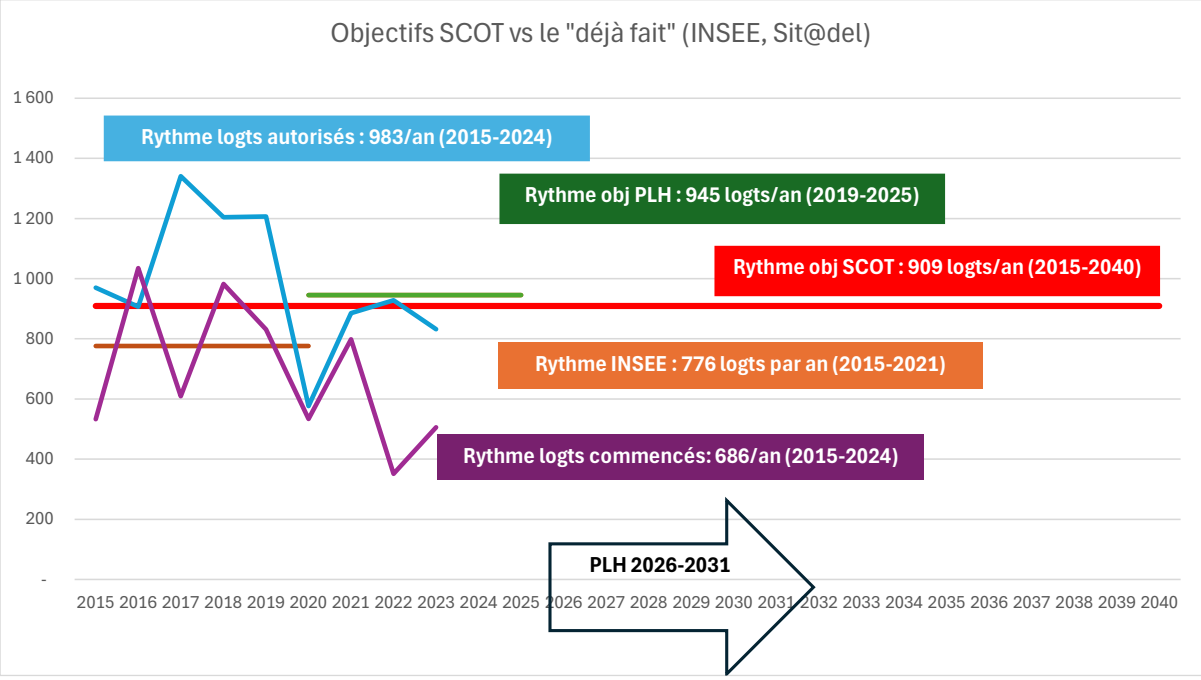
- Baisse de la taille moyenne des ménages (de 2,03 simulé en 2026 à 1,98 en 2032) + besoins liés au mal-logement = 4 200 résidences principales.
- Un taux de Résidences Secondaires qui se maintient (12%) = 555 RS en plus.
- Un taux de vacance en légère diminution = 235 logements vacants en plus.

[11] Outil d'estimation TErritorialisée des besoins en LOgement

Ce besoin en logements estimés est à mettre en relation avec les tendances actuelles qui montrent que le rythme de logements livrés (INSEE) est de l'ordre de 776 par an. Or, le scénario PLH se calcule au regard de l'effet démographique des logements, avec donc, des ménages logés, et non uniquement de la planification de logements autorisés.

En termes de logements autorisés, si la moyenne annuelle 2015-2024 est d'environ 983 par an, il est à relever que la période 2020-2024 fait état d'une moyenne de 791 logements autorisés par an, en forte diminution donc.

Objectifs logements du SCoT et PLH précédent vs les différentes tendances constatées (INSEE, Sit@del)



➢ Besoins versus les potentiels dans le temps du PLH : déclinaison des objectifs par commune

Un travail de recensement des potentiels a été fait avec les communes. Il s'agit d'un recensement « à date » (début 2025) qui permet d'identifier un « Etat 0 » du potentiel de livraison de logements pendant la période du PLH. Ce tableau de bord technique est à actualiser tous les ans avec les communes afin de suivre la transformation de ces potentiels en livraisons de logements. Mais aussi de l'actualiser avec des nouveaux projets et des projets abandonnés ou reportés.

Chaque commune a ainsi travaillé sur un **affichage de projets avec son approche propre**[12] (en fonction notamment de l'hétérogénéité de l'ingénierie technique) en estimant que ces projets pourraient produire des logements dans le temps du PLH. Par exemple, des OAP, avec un certain degré d'incertitude en termes de périodes de production sont affichées. Cela explique des différences d'appréciation.

A date, les logements potentiellement produits dans le temps du PLH est de 5 800 logements (arrondi). Soit supérieur à l'objectif de 5 000 logements. Cela permet ainsi d'avoir des marges de manœuvre dans la mesure où les temps de sortie des opérations sont de plus en plus incertains…

Dans une logique opérationnelle et d'écoute des communes, ce potentiel permet ainsi de répartir les objectifs de production de logements dans le cadre du PLH pour chaque commune en ventilant l'objectif de 5 000 logements avec **les potentiels des communes comme clef de répartition**. Il s'agit ainsi de définir **la contribution de chaque commune à la réalisation de l'objectif de 5 000** logements en tenant compte de la réalité du potentiel et des projets des communes.

Les objectifs sont le reflet des potentiels de production des communes dans le temps du PLH.

Ce potentiel est hétérogène selon les communes. Certaines après avoir connu des périodes de développement rentrent dans des phases plus sobres, d'autres au contraire connaissent un potentiel plus important, etc… Il **s'agit bien de considérer la réussite des objectifs à l'échelle Grand Lac. Ainsi les contributions des communes évoluent au fil des périodes.**

Par ailleurs, les communes de Chindrieux et de Pugny-Chatenod ont un objectif relativement important, en lien avec le potentiel qu'elles ont identifié dans le temps du PLH.

[12] Une même approche a été demandée sur une estimation des logements potentiellement livrés dans le temps du PLH. Avec des volontés d'affichage dans cette estimation potentiellement différentes selon les communes

Ventilation de l'objectif de réponse aux besoins par commune

	Objectif	Par an	Clef de répartition
Grand LAC	**5 000**	**833**	**100,00%**
Cœur d'axe	**3 008**	**501**	**60,17%**
Centralité	*1 586*	*264*	*31,73%*
Communes SRU	*979*	*163*	*19,57%*
Autres communes	*443*	*74*	*8,86%*
Equilibre	**849**	**142**	**16,99%**
Appui	**515**	**86**	**10,29%**
Proximité	**258**	**43**	**5,16%**
Rural	**370**	**62**	**7,40%**
Aix-les-Bains	**1 586**	**264**	**31,73%**
Le Bourget-du-Lac	**666**	**111**	**13,33%**
Drumettaz-Clarafond	**209**	**35**	**4,17%**
Grésy-sur-Aix	**312**	**52**	**6,24%**
Viviers-du-Lac	**136**	**23**	**2,72%**
Voglans	**98**	**16**	**1,97%**
Entrelacs	**849**	**142**	**16,99%**
Brison-Saint-Innocent	**84**	**14**	**1,67%**
Méry	**76**	**13**	**1,52%**
Mouxy	**166**	**28**	**3,31%**
Tresserve	**78**	**13**	**1,55%**
La Biolle	**112**	**19**	**2,24%**
Chindrieux	**185**	**31**	**3,69%**
Ruffieux	**60**	**10**	**1,21%**
Serrières-en-Chautagne	***13***	**2**	**0,26%**
Bourdeau	**37**	**6**	**0,74%**
Chanaz	**4**	**1**	**0,09%**
La Chapelle-du-Mont-du-Chat	**9**	**1**	**0,17%**
Conjux	***13***	**2**	**0,26%**
Montcel	**28**	**5**	**0,55%**
Motz	***13***	**2**	**0,26%**
Ontex	**3**	**0**	**0,05%**
Pugny-Chatenod	**171**	**28**	**3,41%**
Saint-Offenge	**5**	**1**	**0,10%**
Saint-Ours	**16**	**3**	**0,31%**
Saint-Pierre-de-Curtille	**17**	**3**	**0,34%**
Trévignin	**47**	**8**	**0,95%**
Vions	***8***	**1**	**0,16%**

Il est à noter que les potentiels ayant servi à calculer les clefs de répartition comprennent des projets de courts termes (« coups partis »), mais aussi des opérations en cours de conception ainsi que des potentiels définis dans le cadre d'OAP mais dont la période de déclenchement est par essence incertaine !

De surcroît dans la période actuelle avec les incertitudes déjà soulignés, l'exercice n'est pas à prendre « au pied de la lettre ». Ce travail constitue ainsi une riche base de données sur les opérations et potentiels commune par commune, qui devra faire l'objet d'une actualisation régulière dans le cadre de la mise en œuvre du PLH et ainsi nourrir l'observatoire habitat-foncier.

➢ Déclinaison des objectifs de logements sociaux et abordables

Pour définir les objectifs de production de logements sociaux il est proposé une double approche : **les communes SRU d'une part et les communes non SRU d'autre part.**

Le détail de la définition des objectifs selon ces types de communes est expliqué dans les paragraphes ci-dessous.

L'application réglementaire et stricto sensu des calculs de la loi SRU pour les communes concernées et l'application des taux de mixité préconisés par le PLH pour les communes non SRU fait apparaitre un besoin théorique consolidé de **1 577 logements sociaux** (1 164 pour les communes SRU + 413 pour les communes non SRU). Les scénarios proposés plus bas dans le document indiquent qu'il faudrait produire à minima 388 PLAI dans le temps du PLH.

Ce besoin, notamment pour les communes SRU, s'aménage au fil des inventaires réalisés par les services de l'Etat ou d'éventuels signature de Contrat de Mixité Sociale abaissant le taux de rattrapage de la commune.

Sachant que **l'enjeu est de produire des logements répondant aux moyens des ménages cibles** (Charles, Diana, Edward…) et que les logements de type PLS peuvent avoir des prix de loyer qui excluent ces ménages, idem avec des prix du BRS : plafonds de prix en zones A et B1 assez élevés et ne permettant pas, au plafond, de répondre aux besoins des cibles.

Il est à noter qu'il n'est pas proposé de répartition entre logements locatifs sociaux publics et privés. En effet, le **conventionnement du parc privé n'a pas donné les résultats escomptés** en termes d'objectifs, mais de plus **son aspect non pérenne** a induit des effets dans le décompte SRU (déconventionnement de logements). De fait les éventuels logements privés conventionnés seront liés à des effets d'opportunités et d'aubaine. Toutefois, si des évolutions réglementaires ont lieu sur le sujet, Grand Lac sera en veille pour les appliquer si cela s'avère profitable.

✓ Simulation théorique des trajectoires SRU selon les objectifs de production du PLH et hors projets en logements sociaux des communes

Il s'agit dans le cadre du PLH de conduire un travail d'estimation de la trajectoire SRU des 4 communes soumises à obligation. **C'est une simulation théorique sans aucune portée réglementaire. L'objectif est de se donner une référence pour que le PLH donne une hypothèse de calibrage des besoins réglementaires en logements sociaux sur ces communes.**

L'inventaire actualisé chaque année par les services de l'Etat fait foi, et l'obligation concerne les communes.

La simulation sur les deux engagements triennaux couverts par le PLH part du dernier inventaire disponible (2024) à partir duquel un nombre de logements sociaux est estimé pour le démarrage de la triennale 2026-2028 en tenant compte de projets 2025 notamment. Le taux est calculé au regard des résidences principales identifiées dans le cadre de l'estimation tendancielle des besoins (Omphale).

Pour la projection des résidences principales en 2029 et 2032, il s'agit d'estimer les trajectoires SRU des communes en fonction des objectifs de production « tout logement » du PLH. Un coefficient de 90% est affecté à ces objectifs car tous les logements ne seront pas des résidences principales. L'hypothèse de croissance de résidences principales dans le temps du PLH est donc, pour chaque commune SRU :

Chiffres estimés, non réglementaires et théoriques, à actualiser au fil des inventaires SRU	Hypothèse évolution RP : 90% des objectifs	
	Temps du PLH	Par période triennale
Aix-les-Bains	1 425	713
Entrelacs	765	383
Le Bourget-du-Lac	600	300
Grésy-sur-Aix	281	141

En ce qui concerne la projection des logements sociaux, cette simulation, hors potentiels affichés par les communes, propose l'hypothèse que les communes réussissent strictement le rattrapage triennal calculé en fonction du déficit de logements sociaux pour atteindre 25% des résidences principales.
La simulation ci-dessous ne prend pas en compte d'éventuel CMS abaissant signés par les communes. En revanche pour Aix les Bains, des effets du déconventionnement de logements sont pris en compte (estimation de déconventionnements au bilan triennal 2023/2025 = - 115 logements privés, 2026/202028 = - 61 logements privés, 2029/2031 = - 120 logements privés)

Simulation d'une trajectoire "de base" pour les communes SRU sur le temps du PLH (hors projets affichés par les communes)

Chiffres estimés, non réglementaires et théoriques, à actualiser au fil des inventaires SRU	Simulation pour la période 2026-2028					
	RP 2026 (estimation à partir des chiffres SRU 2024 - avec application d'un tendanciel théorique)	**Logements sociaux 2026** (estimation à partir des chiffres SRU 2024 et estimation selon les agréments)	**Taux**	**Déficit pour 25%**	**Taux de rattrapage** (sans CMS éventuel)	**Rattrapage triennale**
Aix-les- Bains	18 413	3 426	18,6%	- 1 177	33%	**388**
Entrelacs	2 784	192	6,9%	- 504	25%	**126**
Le Bourget-du-Lac	2 650	571	21,5%	- 92	50%	**46**
Grésy-sur-Aix	2 073	415	20,0%	- 103	33%	**34**

Chiffres estimés, non réglementaires et théoriques, à actualiser au fil des inventaires SRU	Simulation pour la période 2029-2031					
	RP 2029	**Logements sociaux 2029** (rattrapage triennale réalisé a minima)	**Taux 2029**	**Déficit pour 25%**	**Taux de rattrapage** (sans CMS éventuel)	**Rattrapage triennale**
Aix-les-Bains	19 125	3 753	19,6%	-1028	33%	**339**
Entrelacs	3 167	318	10,0%	-474	33%	**156**
Le Bourget-du-Lac	2 950	617	20,9%	-121	33%	**40**
Grésy-sur-Aix	2 213	449	20,3%	-104	33%	**34**

Chiffres estimés, non réglementaires et théoriques, à actualiser au fil des inventaires SRU	Estimation situation au 1/01/2032		
	RP 2032	**Logements sociaux 2032**	**Taux 2032**
Aix-les-Bains	19 838	3 973	20,0%
Entrelacs	3 549	474	13,4%
Le Bourget-du-Lac	3 250	657	20,2%
Grésy-sur-Aix	2 354	483	20,5%

Synthèse simulation SRU sur le temps du PLH (hors projets des communes)

Chiffres estimés, non réglementaires et théoriques, à actualiser au fil des inventaires SRU	Volet quantitatif	*Volet qualitatif*	
	Logements sociaux SRU pour remplir obligations triennales simulées	*Minimum 30% PLAI*	*Maximum 30% PLS/BRS*
Aix-les-Bains	728	*218*	*218*
Entrelacs	282	*85*	*85*
Le Bourget-du-Lac	86	*26*	*26*
Grésy-sur-Aix	68	*21*	*21*
Total	**1 164**	***349***	***349***

Cette simulation permet d'identifier des besoins en logements sociaux au regard d'hypothèses basiques de rattrapage.

Il est à noter que la **part PLS/BRS du volet qualitatif ne fait pas l'objet d'une répartition entre les deux produits.** La logique étant de laisser des marges de manœuvre aux communes sur ce champ.

✓ Situation SRU de chaque commune au regard de son potentiel affiché de logements sociaux dans le temps du PLH

Dans le cadre du recensement des projets et potentiels de logements pouvant être produits dans le temps du PLH, les 4 communes SRU ont particulièrement renseigné les typologies des potentiels en différenciant les logements privés et les logements sociaux.

Bien entendu, quelques affichages concernent des OAP ou des projets sans forcément de dates précises de production indiquées. D'où des différences d'appréciation dans le nombre de logements sociaux comme on peut le voir dans les explications des situations de chaque commune.

Situation d'Aix-les-Bains

Le potentiel de logements sociaux dans la grille de recueil est de 600 logements sociaux dans le temps du PLH (300 par période triennale). Il est à noter que le potentiel identifié est très précis et "à l'opération". Ce qui induit sans doute un affichage relativement prudent mais sécurisé.

En termes de trajectoire, Aix-les-Bains se distingue aussi par des effets du déconventionnement qui lui font perdre des logements sociaux dans le décompte SRU. Ainsi, selon la simulation la commune devrait produire 728 logements sociaux dans le temps du PLH.

Mais la commune peut potentiellement signer un CMS abaissant sur la période 2026-2028, avec donc un taux de rattrapage ramené à 25%. Dans ce cas, l'**objectif de rattrapage dans le temps du PLH serait de 665 logements** (295 pour le premier engagement triennal, 370 pour le second). Il est à noter que cela serait le 3ème et dernier CMS abaissant possible pour la commune.

Situation d'Entrelacs

Entrelacs commune nouvelle créée en 2016, regroupe une commune de plus de 3 500 habitants avec 5 communes rurales comprenant entre 300 et 600 habitants qui n'auraient pas été soumises à la loi SRU si elles étaient restées indépendantes. Le nouveau calcul du nombre de LLS à produire **se base sur le cumul des résidences principales de l'ensemble des 6 communes historiques et de fait double le nombre de logements sociaux** qu'aurait dû produire la commune centre si elle était restée isolée.

Le potentiel de logements sociaux dans la grille de recueil est de 177 logements sociaux par triennale, soit 354 logements dans le temps du PLH.

La simulation SRU a été faite avec un **taux de rattrapage de 25% pour la période 2026-2028, puis 33% pour la triennale suivante** (Entrelacs sort du dispositif « nouvelle commune SRU »). Une éventuelle signature d'un CMS abaissant n'a pas été prise en compte (le CMS est un choix et n'est pas forcément accepté).

La simulation de la trajectoire "de base" implique un besoin de 282 logements sociaux pour respecter les obligations. Avec u**n potentiel affiché de 354 logements sociaux, la commune serait donc sur une trajectoire de rattrapage plus rapide que le rythme réglementaire.**

Situation du Bourget-du-Lac

Il est à noter que pour la commune du Bourget-du-Lac, le respect du taux de rattrapage stricto-sensu a pour effet de faire baisser le taux... A ce rythme, la commune reprendrait une augmentation de son taux seulement à partir de la période triennale de 2038... Il s'agit des effets cumulés d'une croissance importante des résidences principales et d'un nombre de logements manquants relativement faible...

Sur le temps du PLH la simulation fait apparaitre un besoin de 86 logements sociaux. Or, avec un potentiel affiché de 481 logements sociaux (dont notamment une résidence étudiante de 100 logements) **la commune remplirait largement ses obligations et pourrait même dépasser le taux de 25% dès 2029.** Le Bourget-du-Lac ne serait donc plus soumis aux obligations mais devrait assurer son maintien à plus de 25% de logements sociaux dans les résidences principales.

Situation de Grésy-sur-Aix

Le potentiel de logements sociaux affichés dans la grille de recueil des potentiels est de 125 logements sociaux sur le temps du PLH. Les besoins de simulation de la trajectoire de base montrent un besoin de 68 logements.

De ce fait, la commune remplirait ses obligations et pourrait même potentiellement atteindre les 25% relativement rapidement après le PLH 2026-2032.

Toutefois, le **volet qualitatif pose questions.** Avec 47 BRS + 16 PLS identifiés dans la programmation à date, les répartitions par type de produit exigés par la loi SRU ne seraient pas respectés. Il faudrait en effet, en appliquant les obligations qualitatives au potentiel de la commune : 37 PLAI à minima et 37 PLS/BRS à maxima.

Le système de décompte dans la loi SRU des BRS à la livraison implique que la programmation faite lors de la triennale actuelle prenne en compte ces BRS lors de la triennale suivante. **Ces reports de calcul desservent ainsi la commune pour le volet qualitatif de la loi.**

Par ailleurs, en fin de PLH ou juste après, dans le cadre du transfert des EHPAD, la commune peut connaitre un accroissement de 250 résidences principales (seniors). Or, si au moins une partie n'est pas conventionnée, l'espérance d'un taux simulé à 23% en 2032 risque d'être dégradée. Il s'agit donc dans le cadre du PLH et du suivi des opérations d'assister la commune dans ses relations avec l'hôpital notamment pour s'assurer du conventionnement d'une partie de ces nouvelles résidences principales qui vont venir s'ajouter au potentiel identifié à date. Même si ces RP seront sans doute post-PLH 2026-2032 il s'agit de préparer la suite dès à présent.

✓ Objectifs et potentiels de production de logements sociaux et abordables pour les communes non SRU

Pour les communes non SRU, en se basant notamment sur les indications du SCoT, il est proposé l'approche suivante :

<table>
<tr><th rowspan="2"></th><th rowspan="2">Principes</th><th colspan="3">Répartition par produit dans l'enveloppe de LLS</th><th rowspan="2">Accession abordable</th></tr>
<tr><th>PLAI</th><th>PLUS</th><th>PLS</th></tr>
<tr><td>Cœur d'axe</td><td rowspan="2">10% d'accession abordable + 20% de logements locatifs sociaux dans le flux de logements pour communes ayant moins de 20% de logts sociaux dans le stock de résidences principales (SCoT)</td><td>20%</td><td>50%</td><td>30%</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>Appui</td><td>20%</td><td>50%</td><td>30%</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>Proximité</td><td rowspan="2">20% de logements sociaux dans le flux pour les communes ayant moins de 10% de logement sociaux dans le stock de RP.
(A moduler pour les communes ayant plus de 10% de logements sociaux dans le stock de Résidences principales)</td><td colspan="4">100%</td></tr>
<tr><td>Rural</td><td colspan="4">100%</td></tr>
</table>

Ces objectifs s'appliquent aux objectifs de chaque commune.

Ainsi les communes non SRU du Cœur d'Axe et Appui ont un objectif de 20% de logements locatifs sociaux sur cet objectif avec une proposition de déclinaison par produits locatifs (PLAI, PLUS, PLS). Un objectif (10%) d'accession abordable est aussi proposé.

Pour les communes des pôles Proximité et Rurales l'objectif retenu est de 20% de logements sociaux sans ventilation par produit locatif ou accession. Par ailleurs, **sur ces communes, notamment quand l'objectif de production est inférieur à 5 logements sociaux sur la**

durée du PLH, la réussite de l'objectif est à apprécié au niveau du secteur tant, pour certaines communes, l'objectif est faible et de ce fait, non attractif pour des opérateurs. Il s'agira ainsi d'avoir une approche de mutualisation des objectifs pour ces communes (il est à noter que certaines communes de ces pôles ont des potentiels relativement importants en termes de développement dans le temps du PLH).

Il est à noter que la **commune de Drumettaz-Clarafond** peut avoir potentiellement une croissance démographique la conduisant à atteindre le seuil de 3 500 habitants en fin de PLH. Il s'agira donc, dans le cadre du PLH, d'aider la commune à prendre la mesure de l'impact SRU et de s'y préparer.

Ces principes se traduisent donc de la façon suivante :

	Rappel objectif global	**Accession abordable**	**Logt loc social**	dont PLAI	dont PLUS	dont PLS	**Total logements sociaux et abordables**
Grand Lac hors SRU	**1 586**	**413**					
Coeur d'axe communes non SRU	***443***	**44**	**89**	***18***	***44***	***27***	**133**
Drumettaz-Clarafond	*209*	21	42	*8*	*21*	*13*	63
Viviers-du-Lac	*136*	14	27	*5*	*14*	*8*	41
Voglans	*98*	10	20	*4*	*10*	*6*	29
							-
Appui	***515***	**51**	**103**	***21***	***51***	***31***	**154**
Brison-Saint-Innocent	*84*	8	17	*3*	*8*	*5*	25
Méry	*76*	8	15	*3*	*8*	*5*	23
Mouxy	*166*	17	33	*7*	*17*	*10*	50
Tresserve	*78*	8	16	*3*	*8*	*5*	23
La Biolle	*112*	11	22	*4*	*11*	*7*	34
							-
Proximité	***258***	**52**					**52**
Chindrieux	*185*	37					37
Ruffieux	*60*	12					12
Serrières-en-Chautagne	*13*	3					3
							-
Rurales	***370***	**74**					**74**
Bourdeau	*37*	7					7
Chanaz	*4*	1					1
La Chapelle-du-Mont-du-Chat	*9*	2					2
Conjux	*13*	3					3
Montcel	*28*	6					6
Motz	*13*	3					3
Ontex	*3*	1					1

Pugny-Chatenod	*171*	34	34
Saint-Offenge	*5*	1	1
Saint-Ours	*16*	3	3
Saint-Pierre-de-Curtille	*17*	3	3
Trévignin	*47*	9	9
Vions	*8*	2	2

✓ L'offre spécifique d'hébergement

Les besoins en termes d'offres spécifiques, en particulier pour les populations les plus fragiles est très complexe à appréhender :

- ✓ Méconnaissance de situations cachées,
- ✓ Non recours aux aides de bénéficiaires potentiels,
- ✓ Besoins non satisfaits sur le territoire qui trouvent des solutions de fortune en dehors de Grand Lac, mais potentiellement candidats à des offres spécifiques,
- ✓ Etc…

Dans ce cadre l'outil OTELO donne une approche des besoins liés au mal-logement comme déjà expliqué, et sur Grand Lac, une estimation d'un **besoin de 57 logements par an** est proposée dans le cadre du PLH. Les logements en question peuvent relever du PLAI adapté, du PLAI, voire du PLUS, en lien avec des mesures d'accompagnement social par exemple et ils relèvent aussi d'offres spécifiques : pensions de familles, foyer de jeunes travailleurs, résidence pour foyers monoparentaux précaires, logements inclusifs, etc…

C'est donc un cadrage qui est ici défini avec une territorialisation de l'offre essentiellement sur les territoires les plus urbanisés : desserte et services de proximité.

➢ Le potentiel de logements post-PLH 2026-2032 :

✓ Identification du potentiel foncier au service d'une future stratégie foncière

Le diagnostic du PLH révèle la nécessité de mobiliser le foncier et de prendre en compte le "déjà-là" dans la programmation de logements. Ces défis se traduise par la mise en place d'une stratégie foncière qui doit s'inscrire dans une démarche résolument proactive : anticiper les besoins, mobiliser les ressources quand il le faut, et disposer d'une vision claire du foncier mobilisable à chaque instant.

Face à une connaissance souvent parcellaire et diffuse, l'enjeu sera de bâtir un référentiel foncier vivant et précis, potentiellement relié à un observatoire global, pour guider l'action et les décisions.

Comme indiqué dans le diagnostic du PLH, 686 potentiels fonciers ont été identifiés pour 279 hectares. Il est intéressant de noter que 55 % de ces potentiels se trouvent en zone UD, destinée aux constructions pavillonnaires.

La méthode d'identification s'est appuyée sur trois phases :

- Grâce à des échanges entre le service urbanisme et les maires (novembre 2024), les OAP habitat prometteuses ont été recensées commune par commune.

Ce potentiel peut être mobilisable pour la programmation du PLH 2026 - 2032 et à l'issue du PLH.

- Des entretiens menés par les bureaux d'études auprès des maires afin d'affiner l'identification des projets de logements à moyens termes et les fonciers associés.
  Ce potentiel est directement mobilisable pour la programmation du PLH 2026 - 2032.
- Une expertise d'identification des fonciers non couverts aujourd'hui par des projets de logements et validés par les communes.
  Cette ressource constitue le potentiel à activer à l'issue du PLH.

Avec cette approche, Grand Lac dispose aujourd'hui d'une base foncière robuste et évolutive, au service d'un développement résidentiel maîtrisé sur le territoire.

Méthode identification potentiels par le bureau d'étude Systra :

L'identification des potentiels fonciers s'appuie sur Géopotentiel, un outil interne innovant signé SYSTRA. Géopotentiel repère automatiquement les sites à fort enjeu à partir de multiples critères quantitatifs. L'outil permet d'enrichir les potentiels détectés en y intégrant, au besoin, des parcelles complémentaires pour former des unités foncières sur mesure, toujours dans le respect des exigences initiales.

Enfin, toutes les données clés (surfaces, propriétaires, zonages, usages...) sont centralisées, et la sélection finale des potentiels s'effectue de façon automatisée et transparente.

Ces potentiels ont ensuite été croisés avec les bases Grand Lac et Communale, puis soumis à chaque commune pour validation, ajustement ou enrichissement. Cette démarche collaborative renforce la fiabilité de la base, élimine les doublons et garantit une vision partagée et actualisée des opportunités foncières.

✓ Du potentiel foncier aux capacités résidentiels :

Une fois les potentiels identifiés, il est essentiel d'estimer leur capacité résidentielle. Cette estimation permet d'anticiper les capacités foncières du territoire au-delà de 2032 et offre à la collectivité une vision claire pour planifier et activer, en temps voulu, l'ensemble des outils fonciers nécessaires à la mobilisation effective de ces réserves stratégiques. Il convient de préciser que ces potentiels ont été identifiés uniquement au sein du zonage habitat des 3 PLUi, c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sur les zones U et AU des PLUi. Ce périmètre d'étude porte ainsi sur des secteurs effectivement urbanisables ou déjà urbanisés conformément au document d'urbanisme en vigueur, en privilégiant une démarche de densification. Cette approche s'inscrit dans la volonté de valoriser les espaces déjà urbanisés, tout en répondant aux objectifs de sobriété foncière et de limitation de l'artificialisation des sols.

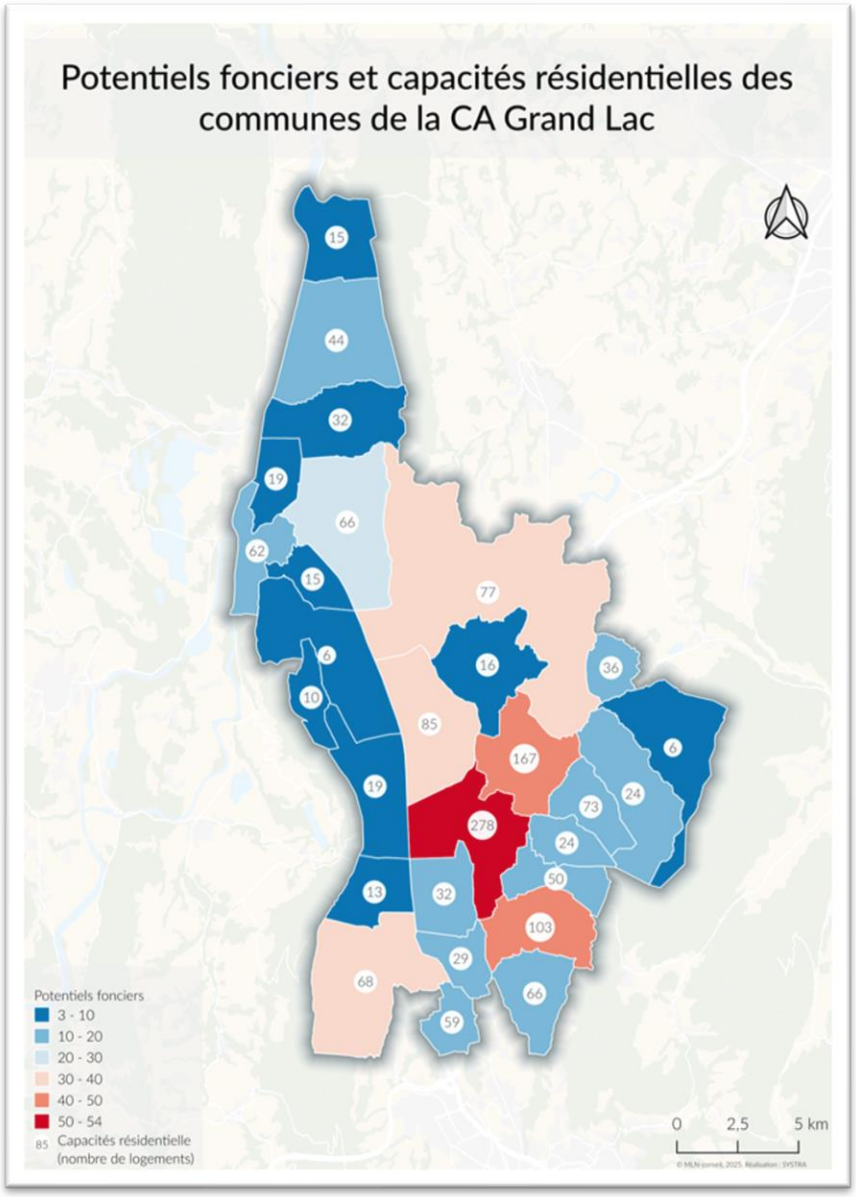
Méthode de calcul des capacités résidentielles :

Cette évaluation, qui reste théorique, s'appuie sur une démarche rigoureuse : toutes les unités foncières situées à moins d'un mètre du potentiel étudié et comportant des logements (selon les fichiers fonciers 2024) sont recensées. La moyenne du nombre de logements par m² pour l'ensemble de ces unités est calculée. Enfin, cette densité moyenne est appliquée à la surface du potentiel étudié, ce qui permet d'obtenir une estimation réaliste du nombre de logements qu'il pourrait accueillir.

Ainsi au total, Grand Lac dispose :

Commune	Nombre de potentiels identifiés	Superficie totale des potentiels (ha)	Capacité résidentielle (nbre de logements)
Aix-les-Bains	54	12,83	278
Bourdeau	3	1,09	13
Brison-Saint-Innocent	34	7,66	85
Chanaz	11	4,72	62
Chindrieux	22	6,19	66
Conjux	9	2,29	15
Drumettaz-Clarafond	43	10,72	103
Entrelacs	32	7,39	77
Grésy-sur-Aix	50	12,31	167
La Biolle	9	1,80	16
La Chapelle-du-Mont-du-Chat	6	1,87	19
Le Bourget-du-Lac	37	3,88	68
Méry	20	8,56	66
Montcel	16	3,87	24
Motz	7	1,80	15
Mouxy	16	4,59	50
Ontex	6	2,05	10
Pugny-Chatenod	17	2,93	24
Ruffieux	9	3,76	32
Saint-Offenge	5	1,41	6
Saint-Ours	11	3,44	36
Saint-Pierre-de-Curtille	3	0,69	6
Serrières-en-Chautagne	16	3,40	44
Tresserve	17	2,70	32
Trévignin	11	5,88	73
Vions	4	2,39	19
Viviers-du-Lac	14	5,08	29
Voglans	14	3,94	59
Total général	**496**	**129,27**	**1 494**

Au total, **1 494 logements** sont potentiellement réalisables sur les **496 potentiels validés par les communes**, représentant une surface globale de **129,27 hectares**. Ce potentiel théorique constitue une base de réflexion importante pour l'action publique locale. Toutefois, il convient de souligner que ce chiffre devra être ajusté en fonction des évolutions à venir des formes urbaines (densification, typologies de logements, occupation des sols) ainsi que du cadre réglementaire applicable au moment de la concrétisation des projets.



Cette capacité de production traduit un enjeu majeur de gestion et d'optimisation du foncier mobilisable. Elle interroge sur la capacité à orienter la programmation des logements vers une utilisation économe de l'espace, mais aussi vers plus de mixité sociale, de qualité urbaine et de réponse aux besoins réels des ménages. L'adaptation permanente à la réglementation et aux orientations d'aménagement permettra de garantir la pertinence et la faisabilité de ces opérations de logements, dans la perspective d'un développement équilibré, durable et conforme aux ambitions du PLH.

Le potentiel estimé s'établit à **environ 11,56 logements par hectare** (soit 1 486 logements sur 130,32 hectares identifiés). Ce ratio est directement issu de la méthode de calcul appliquée à la capacité résidentielle.

Le chiffre de 11,56 logements à l'hectare reflète ainsi une approche pragmatique, basée sur l'observation du contexte immédiat pour projeter une densité cohérente et adaptée à date. Cela permet d'éviter les estimations théoriques trop optimistes ou déconnectées des réalités

du terrain, et de garantir une programmation en ligne avec les caractéristiques urbaines réelles, en s'appuyant sur les dynamiques constatées localement.

L'analyse territorialisée montre :

Secteur du SCOT	Sous-secteurs PLH 2019 - 2025	Communes	Nombre de logements	Nombre de potentiel	Surface totale des potentiels en ha	Nombre de logement à l'ha	
Cœur d'axe	**Ville centre**	**Aix-les Bains**	278	54	12,83	21,67	
	Communes SRU	Le Bourget-du-Lac, Grésy-sur-Aix	235	87	16,19	14,51	**14,44**
	Autres cœur d'axe	Drumettaz, Viviers-du-Lac, Voglans	191	71	19,74	9,67	
Appui		Brison-Saint-Innocent, Méry, Mouxy, Tresserve, **La Biolle**	249	96	25,32	9,84	**9,84**
Equilibre	Equilibre SRU	Entrelacs	77	32	7,39	10,41	**10,41**
Proximité		Chindrieux, Ruffieux, Serrières	142	47	13,35	10,63	**10,63**
Rurales		**Vions**, Pugny-Chatenod, Bourdeau, Chanaz, Montcel, St-Offenge, St-Ours, Trévignin, La Chapelle-du-Mont Du Chat, Conjux, Motz, Ontex, St-Pierre-de-Curtille	322	109	34,44	9,35	**9,35**
			1 494	**496**	**129,27**		**11,56**

✓ Une estimation à relativiser

Le potentiel s'élève à 1 494 logements sur 129,27 hectares, soit une densité moyenne d'environ 11,56 logements/ha. Ce chiffre *constitue une base de réflexion importante* mais doit être relativiser car il agrège des situations locales disparates et ne présume pas des conditions réelles de transformation ou d'urbanisation des secteurs identifiés.

✓ Une estimation à ajuster

Cette capacité fera l'objet d'ajustement selon plusieurs paramètres majeurs :

- **Évolutions des formes urbaines** : La densification future, ou au contraire la stagnation, dépendront des projets effectivement portés et des formes urbaines retenues (habitat individuel, collectif, mixité...).
- **Typologies de logements** : L'accueil de familles, de personnes seules ou le développement de logements spécifiques influeront sur la densité réelle.
- **Occupation actuelle des sols** : Certains terrains potentiellement mobilisables pourraient faire l'objet d'usages non résidentiels ou se heurter à des contraintes techniques, environnementales ou sociales.
- **Cadre réglementaire futur** : Les règles d'urbanisme (SCOT, PLUi...) sont évolutives et susceptibles d'orienter ou de restreindre les possibilités de construction à moyen et long terme.

✓ **Des évolutions différenciées selon les secteurs :**

- **Dans les secteurs les plus denses (ville-centre), une politique de densification ambitieuse pourrait permettre d'augmenter la capacité au-delà du potentiel initial.**
- **Dans les secteurs plus ruraux ou périurbains, des stratégies pourront soit limiter la densification (pour préserver les espaces naturels,**

agricoles), soit l'encourager ponctuellement (dans une logique de centralités secondaires).

✓ Actualisation et suivi du potentiel

Il sera indispensable, tout au long du suivi du référentiel foncier et plus largement de l'observatoire, d'actualiser le potentiel en fonction des projets, des mutations foncières effectives et des évolutions réglementaires en vigueur dans chacun des sous-secteurs du territoire.

✓ Un point de départ vers la stratégie foncière

Ce potentiel n'est qu'un socle sur lequel s'appuiera la stratégie foncière en lien avec les ambitions et les contraintes du territoire.

✓ Enjeux prospectifs et articulation PLH / PLUi-H

Enfin, et pour finir, ce travail est structurant pour la réflexion prospective, en particulier pour préparer la période post PLH :

- **En effet, si l'on compare le potentiel foncier post PLH aux besoins identifiés actuellement (5 000 logements), le stock ne permettrait de couvrir qu'environ 30 % des besoins à échéance, en supposant que les besoins restent similaires.**
- Ce constat doit être nuancé : certains potentiels identifiés pour le PLH 2026, ne seront peut-être pas mobilisés sur la période 2026 – 2032, générant des « glissements » de potentiel sur la période du PLUi-H. La dynamique de projet et la temporalité réelle des opérations amènent donc à moduler « le déficit » apparent.

✓ Ainsi pour anticiper et sécuriser l'avenir

Mise en place d'une stratégie foncière proactive qui vise à consolider le potentiel déjà identifié ; à identifier de nouveaux gisements fonciers et d'opportunités foncières sur le territoire (pour rappel les potentiels, sont en zone U et AU, et concernent principalement une démarche de densification …). Elle permettra une réflexion amont sur le déploiement des outils fonciers et réglementaires les plus adaptés (règlements d'urbanisme, acquisition / publique, portage, incitation fiscale, etc.) pour sécuriser la production future de logements et répondre aux ambitions du PLUi-H.

✓ **Réflexion sur l'intensification de la densification**

Sur les secteurs déjà repérés, il sera nécessaire de réfléchir à un relèvement des potentiels de densification pour répondre tant aux objectifs quantitatifs, qu'aux exigences nationales de sobriété (ZAN).

A noter que le programme d'actions du PLH s'inscrit pleinement dans cette logique de « nouveau modèle » de développement à imaginer, notamment à travers la mobilisation de nouvelles ressources foncières dites « invisibles » : résorption de la vacance, surélévation, densification, développement de la mixité des usages lorsque cela est pertinent, et optimisation des sols déjà artificialisés, entre autres leviers.

III. Les orientations stratégiques et opérationnels du PLH

➢ 10 défis à prendre en compte

Dans le cadre des instances d'élaboration du PLH une dizaine de défis thématiques sont ressortis à l'issue du diagnostic, lors des instances partenariales.

✓ Des défis pour des ménages cibles

Une approche « ménages » a été privilégié dans travaux ; Il s'agissait de mettre au premier plan les besoins de certaines cibles pour ensuite réfléchir à l'offre.

- **Assurer un itinéraire résidentiel aux jeunes locaux :** les jeunes ménages en début d'itinéraire résidentiel rencontrent de grandes difficultés. Pour la plupart d'entre eux le marché libre n'est pas abordable, et le parc social est sous pression. Il s'agit donc non seulement de développer une offre pour cette cible (en termes de typologies et d'accessibilité financière), mais aussi d'articuler les travaux de la CIL afin de mieux pouvoir prendre en compte ces ménages dans les attributions.
- **Prendre en compte toutes les facettes du logement des seniors** : sur Grand Lac, cet enjeu a été souligné à de nombreuses reprises. En termes de réponse il s'agit de poursuivre les adaptations du parc immobilier à ces besoins, de développer une offre spécialisée pour les situations de dépendance, de faire le lien entre l'espace public et le logement, d'assurer la présence sur le territoire de ressources humaines pour assurer l'accompagnement, etc…
- **Développer une offre pour les plus fragiles** : les publics les plus en difficultés, cumulant les handicaps financiers, sociaux, d'insertion, de mobilité, etc… sont à prendre en compte dans le PLH. Des réponses innovantes en termes d'offres spécifiques, mais aussi de principes d'inclusivité dans le parc immobilier classique et de services d'accompagnement adaptés sont à considérer dans le PLH.
- **Prendre en compte les besoins des ménages divorcés et monoparentaux :** les séparations des ménages pèsent sur le marché du logement et crée des besoins supplémentaires sans apports démographiques. Ce phénomène est en croissance et touche toutes les classes de la population. Sur Grand Lac, dans un marché immobilier de plus en plus tendu, cela signifie aussi que des ménages dits « intermédiaires » peuvent basculer facilement dans des situations difficiles en termes de logement suite à un divorce. Il s'agit donc de les identifier et de développer une offre adaptée pour répondre à d'éventuelles situations d'urgence, mais aussi d'accompagnement sur du plus long terme.
- **Considérer la question du logement des actifs « essentiels »** : les besoins de ménages cibles cités dans les points précédents ne relèvent pas que du volet technique du logement. L'enjeu de l'accompagnement est primordial pour permettre un vieillissement dans de bonnes conditions ou accompagner l'insertion globale d'un ménage en grande précarité. Les emplois du sanitaire et du social sont donc des « essentiels » et à ce titre, en coordination avec la CIL, il s'agit de développer une offre adaptée à leurs moyens et de les flécher prioritairement dans les attributions.

✓ Des défis pour le type d'offre à développer

Il s'agit de considérer l'ensemble de l'offre réglementée (du plus social au logement intermédiaire) afin de recréer les étapes des itinéraires résidentiels.

- **Développer le parc abordable et social sur l'ensemble du territoire** : les besoins en logements abordables sont certainement à concentrer sur les communes SRU et sur les territoires les mieux desservis et dotés de services. Mais un jeu de solidarité est à mettre en œuvre pour assurer un itinéraire résidentiel des ménages sur l'ensemble du territoire. L'approche de développement du logement aidé concerne donc, dans toutes ses formes possibles et en quantités graduées, l'ensemble du territoire.
- **Développer l'accession sociale, et en particulier le BRS, en complément du parc social** : le BRS est un produit permettant de répondre à des besoins aujourd'hui mal couverts, notamment pour les ménages intermédiaires désireux d'accéder à la propriété. Toutefois le BRS vient en complément du parc social et ne peut à lui seul constituer une politique de développement du logement abordable. De plus, pour les communes SRU, le volet qualitatif en limite le nombre.
- **Mesurer l'impact « logement » sur les recrutements** : les difficultés de logement des actifs deviennent un frein au recrutement pour des entreprises locales. Le développement économique dépend de la capacité à accueillir de nouvelles ressources sur Grand Lac. Le PLH doit permettre de mieux prendre en compte ce volet en particulier dans le cadre du développement du logement abordable.

✓ Des défis, « conditions de réussite », pour le modèle à développer

Les deux défis ci-dessous sont les clefs de réussite du PLH. Ils cherchent à intégrer un nouveau modèle de développement permettant de répondre aux enjeux environnementaux, et aussi de pouvoir produire le « bon logement, au bon moment, au bon, endroit » … au regard de l'ensemble des défis cités.

- **Prendre en compte le « déjà là »** : La logique est ici de considérer avant tout ce qui est déjà urbanisé, valorisé, artificialisé, … comme socle de développement. L'enjeu est double dans la mesure où il s'agit de poursuivre les actions déjà fortement engagées sur l'adaptation et la réhabilitation du parc existant, mais aussi se donner des objectifs en matière de « recyclage » urbain. Dans ce cadre il s'agit d'acquérir des savoirs faire, une culture et des pratiques au fil du PLH afin de préparer un PLUI-H exemplaire sur ce point (entre autres).
- **Mobiliser le foncier :** C'est le levier d'action prioritaire de ce PLH. A la fois pour préparer le PLUI-H, mais aussi pour répondre à l'ensemble des défis soulignés précédemment. C'est la condition de réussite de ce PLH.

L'ensemble de ces défis ont permis aux Elus de définir les orientations stratégiques du PLH 2026-2032.

➢ Un PLH en 4 orientations et 23 actions pour répondre à ces défis (voir détail dans le programme d'actions)

Orientation n°1 : Un socle transversal de conditions de réussite : piloter, suivre et communiquer

- Action 1 : Mettre en place les instances de pilotage et de suivi
- Action 2 : Développer et animer un observatoire de l'habitat et du foncier
- Action 3 : Développer un observatoire des signaux faibles
- Action 4 : Initier des cycles de formations et d'échanges
- Action 5 : Elaborer un plan de communication et de concertation sur les questions d'habitat

Orientation n°2 : Mettre en place une stratégie de mobilisation foncière au service du parcours résidentiel et d'un nouveau modèle de développement

- Action 6 : Développer un urbanisme de projet au service du PLH
- Action 7 : Développer une culture du recyclage urbain
- Action 8 : Positionner le levier foncier au cœur du développement du logement abordable
- Action 9 : Déploiement de la stratégie foncière au service du logement abordable
- Action 10 : Faire évoluer les modèles de production du logement social
- Action 11 : Développer l'accession abordable pour des ménages cibles
- Action 12 : Articuler les travaux de la CIL et le PLH

Orientation n°3 : Répondre aux besoins des plus fragiles

- Action 13 : Initier une approche de qualification du foncier « favorable » pour l'offre adaptée aux publics fragiles
- Action 14 : Prendre en compte les publics spécifiques et les actions définis dans le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)
- Action 15 : Prendre en compte toutes les dimensions du vieillissement de la population
- Action 16 : Prendre en compte les situations de handicaps
- Action 17 : Prendre en compte les besoins des étudiants
- Action 18 : Prendre en compte la diversité des besoins des jeunes ménages
- Action 19 : Prendre en compte les enjeux « logement » des actifs essentiels au fonctionnement du territoire et à son développement économique
- Action 20 : Intégrer les obligations liées aux gens du voyage

Orientation n°4 : Poursuivre les actions sur le parc existant

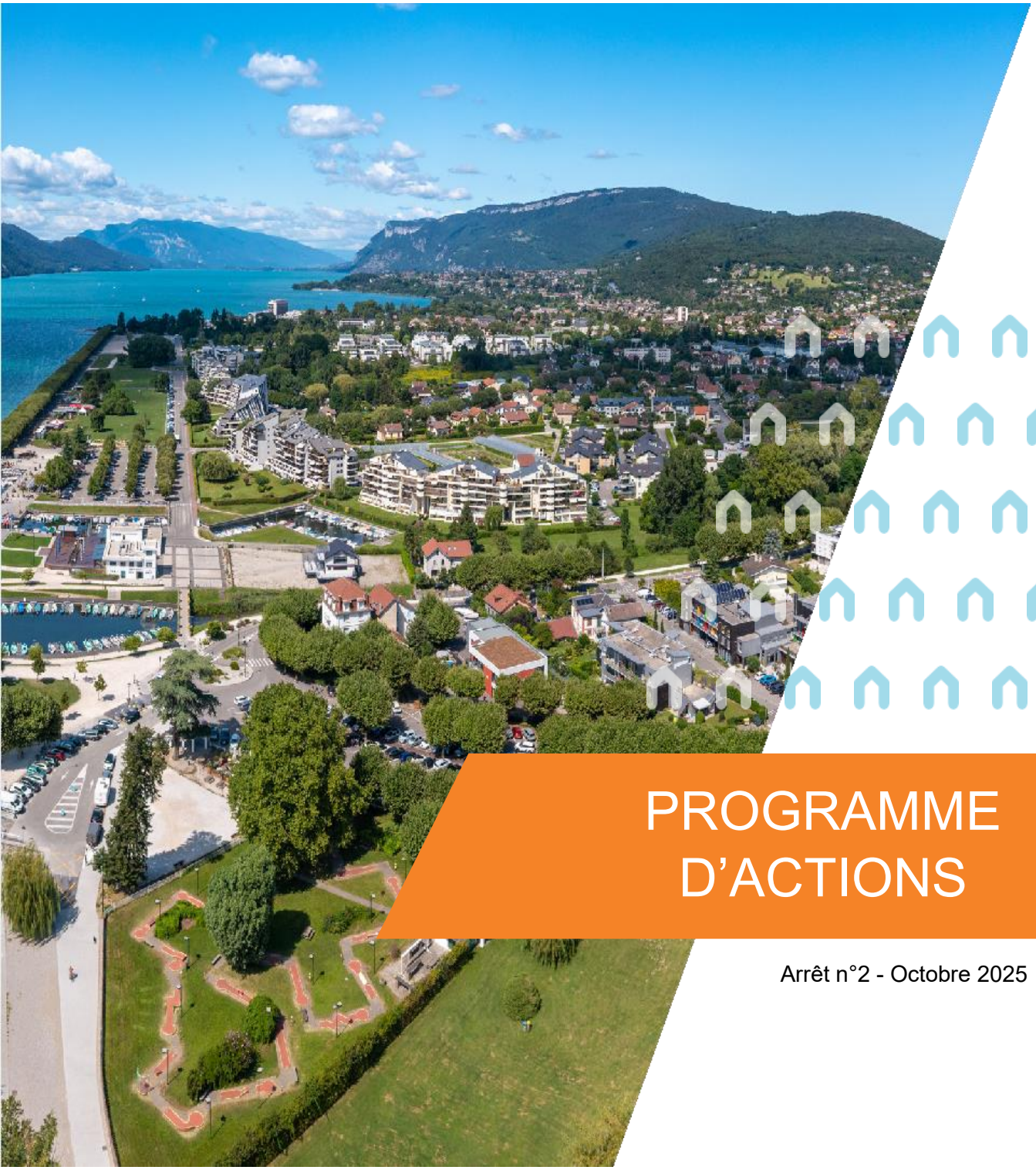
- Action 21 : Poursuivre et perfectionner les dispositifs d'amélioration de l'habitat existant
- Action 22 : Prendre en compte la réhabilitation du parc social
- Action 23 : Améliorer la rotation dans le parc social

GRAND LAC
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

PROJET

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2026-2032



PROGRAMME D'ACTIONS

Arrêt n°2 - Octobre 2025

Table des matières

I. Orientation n°1 : Un socle transversal de conditions de réussite : piloter, suivre et communiquer 5

Action 1 : Mettre en place les instances de pilotage et de suivi 6

Action 2 : Développer et animer un observatoire de l'habitat et du foncier 8

Action 3 : Développer un observatoire des signaux faibles 10

Action 4 : Initier des cycles de formations et d'échanges 11

Action 5 : Elaborer un plan de communication et de concertation sur les questions d'habitat 12

II. Mettre en place une stratégie de mobilisation foncière au service du parcours résidentiel et d'un nouveau modèle de développement 14

✓ *Annexe : exemples de capacités d'itinéraires résidentiels de ménages cibles (cf diagnostic) 15*

Action 6 : Développer un urbanisme de projet au service du PLH 16

Action 7 : Développer une culture du recyclage urbain 18

Action 8 : Positionner le levier foncier au cœur du développement du logement abordable 20

Action 9 : Déploiement de la stratégie foncière au service du logement abordable 22

Action 10 : Faire évoluer les modèles de production du logement social 24

Action 11 : Développer l'accession abordable pour des ménages cibles 26

Action 12 : Articuler les travaux de la CIL et le PLH 28

III. Répondre aux besoins des plus fragiles 30

Action 13 : Initier une approche de qualification du foncier « favorable » pour l'offre adaptée aux publics fragiles 31

✓ *Annexe : Modèle de grille de lecture « zones propices » à l'accueil d'offres spécifiques (base de travail) 33*

Action 14 : Prendre en compte les publics spécifiques et les actions définis dans le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 34

✓ *Annexe : Tableau de correspondance PDALHPD/PLH 36*

Action 15 : Prendre en compte toutes les dimensions du vieillissement de la population 37

Action 16 : Prendre en compte les situations de handicaps 39

Action 17 : Prendre en compte les besoins des étudiants 41

Action 18 : Prendre en compte la diversité des besoins des jeunes ménages 43

Action 19 : Prendre en compte les enjeux « logement » des actifs essentiels au fonctionnement du territoire et à son développement économique 45

Action 20 : Intégrer les obligations liées aux gens du voyage 47
IV. Poursuivre les actions sur le parc existant 48
Action 21 : Poursuivre et perfectionner les dispositifs d'amélioration de l'habitat existant 49
Action 22 : Prendre en compte la réhabilitation du parc social 51
Action 23 : Améliorer la rotation dans le parc social 52
V. Les modalités de mise en œuvre du PLH 54
Moyens humains de Grand Lac mobilisés pour le PLH 56
Moyens financiers de Grand Lac 57

Le programme d'actions est composé de 4 orientations et 23 actions opérationnelles. Ces actions ont été co-construites de manière partenariale.

Orientations		Actions	
1	**Un socle transversal de conditions de réussite : piloter, suivre et communiquer**	1	Mettre en place les instances de pilotage et de suivi
		2	Développer et animer un observatoire de l'habitat et du foncier
		3	Développer un observatoire des signaux faibles
		4	Initier des cycles de formations et d'échanges
		5	Proposer des méthodes de communication et de concertation sur les questions d'habitat
2	**Mettre en place une stratégie de mobilisation foncière au service du parcours résidentiel et d'un nouveau modèle de développement**	6	Développer un urbanisme de projet au service du PLH
		7	Développer une culture du recyclage urbain
		8	Positionner le levier foncier au cœur du développement du logement abordable
		9	Déploiement de la stratégie foncière au service du logement abordable
		10	Faire évoluer les modèles de production du logement social
		11	Développer l'accession abordable pour des ménages cibles
		12	Articuler les travaux de la CIL et le PLH
3	**Répondre aux besoins des plus fragiles**	13	Initier une approche de qualification du foncier « favorable » pour l'offre adaptée aux publics fragiles
		14	Prendre en compte les publics spécifiques et les actions définis dans le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)
		15	Prendre en compte toutes les dimensions du vieillissement de la population
		16	Prendre en compte les situations de handicaps
		17	Prendre en compte les besoins des étudiants
		18	Prendre en compte la diversité des besoins des jeunes ménages
		19	Prendre en compte les enjeux « logement » des actifs essentiels au fonctionnement du territoire et à son développement économique
		20	Intégrer les obligations liées aux gens du voyage
4	**Poursuivre les actions sur le parc existant**	21	Poursuivre et perfectionner les dispositifs d'amélioration de l'habitat existant
		22	Prendre en compte la réhabilitation du parc social
		23	Améliorer la rotation dans le parc social

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

- **Contexte et enjeux :** rappel des éléments issus du diagnostic
- **Objectifs :** finalité de l'action en lien avec les enjeux
- **Modalités de mise en œuvre et calendrier :** description du contenu opérationnel et des modalités de mise en œuvre de l'action
- **Pilote et partenaires :** désignation des acteurs responsables de la mise en œuvre de l'action
- **Moyens financiers et humains :** budget prévisionnel alloué à chaque action des et mobilisation des moyens humains
- **Indicateurs :** définition des indicateurs de suivis de l'action

I. Orientation n°1 : Un socle transversal de conditions de réussite : piloter, suivre et communiquer

Ce premier axe vise à poser les conditions de réussite du PLH. Pour l'essentiel il s'agit d'actions de fonctionnement destinées à fluidifier et porter politiquement comme techniquement le PLH au fil des 6 ans. Point majeur dans un contexte de potentiel renouvellement des équipes municipales à prendre en compte en 2026.

Cinq actions composent ce « socle ». Les deux premières sont des actions réglementaires visant à mettre en place les instances de suivi du PLH et de développer l'observation des enjeux habitat et foncier afin de suivre la mise en œuvre et les impacts du PLH. Par manque d'ingénierie ces deux actions n'ont pas été pleinement mise en œuvre dans le PLH précédent. Or, le service habitat s'est depuis considérablement renforcé, et la méthode d'élaboration du présent PLH a fait la part belle à l'écoute des communes et partenaires. Il s'agit donc de continuer dans cette voie.

Trois autres actions viennent compléter l'axe. Il s'agit notamment d'une action innovante portant sur la mise en place d'un observatoire des signaux faibles : ou comment recueillir des perceptions d'acteurs et relais de terrain sur des tendances socio-démographiques/habitat encore frémissantes mais nécessitant une certaine veille pour être proactif.

L'action suivante a pour objectif de mettre en œuvre des cycles de formation à destination des communes, forte demande des élus souhaitant prendre des décisions à bon escient en particulier dans un calendrier à venir comportant l'élaboration d'un PLUI-H.

Et enfin, une dernière action porte sur la diffusion et le partage de méthodes de concertation et communication à utiliser de façon transversale dans toutes les actions du PLH. Le but est ainsi de constituer des messages clefs communs et aussi de diffuer des réflexes de concertation afin de limiter les recours de plus en plus en plus handicapant dans les calendriers de sortie des opérations.

Action 1 : Mettre en place les instances de pilotage et de suivi

Contexte et enjeux	L'efficacité de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat est conditionnée au portage politique et au suivi régulier des actions mises en place comme de leurs effets sur le territoire. De plus, ce 3ème PLH débute concomitamment avec un nouveau mandat des élus municipaux : enjeu de mise en place d'un portage pérenne dès la première année.
Objectifs	• Maintenir la dynamique intercommunale et partenariale sur la durée de mise en œuvre du PLH • Rendre compte de l'état d'avancement du PLH auprès des élus et des partenaires pour réajuster éventuellement les actions
Modalités de mise en œuvre	• **Pérenniser le Comité de Pilotage** qui a suivi l'élaboration du PLH pour prendre connaissance des bilans du PLH et des avancées des actions, afin éventuellement de réorienter les démarches. • **Réalisation du bilan intermédiaire** • **Pérenniser le Comité Partenarial** qui a suivi l'élaboration du PLH pour préparer le Comité de Pilotage notamment en termes d'analyse des résultats des bilans (nourris par l'observatoire – Action 2). Lors de la première session du Comité Partenariale, l'ordre du jour portera notamment sur : ○ Le rôle et les missions de ce Comité ○ Le partage du programme d'actions du PLH, avec les premières actions à mettre en œuvre ○ La constitution de deux groupes de suivi : ○ **Groupe « production de logements sociaux et abordables »** qui travaillera sur l'axe "Mettre en place une stratégie de mobilisation foncière au service du parcours résidentiel" (en particulier actions 8, 9, 10 et 11). ○ **Groupe « publics défavorisés et fragiles »** pour répondre aux besoins des plus fragiles (actions 12 à 20) • **Réalisation du bilan intermédiaire**

Calendrier de mise en œuvre	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
Mise en place, puis animation et gestion du comité de pilotage et du comité partenarial et des groupes de suivi						
Bilan à mi-parcours du PLH						

Pilote/partenaires	• Pilote : Grand Lac • Partenaires : composition définie page 56
Moyens financiers et humains	• 3 ETP du service habitat • 30 000 € TTC pour bilan à mi-parcours
Indicateurs de mise en œuvre	• Tenue des réunions de Comité de Pilotage et Comité Partenarial • Mise en place des groupes de travail spécifiques
Indicateurs d'impact	• Réorientation éventuelle du PLH (à la marge et/ou création d'actions nouvelles) au fil de l'eau et à la suite du bilan à mi-parcours

Action 2 : Développer et animer un observatoire de l'habitat et du foncier

Contexte et enjeux	La mise en place d'un observatoire habitat foncier est une obligation réglementaire dans le cadre d'un PLH. Pour Grand Lac c'est un enjeu essentiel pour constituer un outil de suivi à partager avec les communes et les partenaires, en particulier dans une logique de PLH de transition vers la mise en place d'un PLUI-H.
Objectifs	• Recueillir de l'information (indicateurs d'impacts) et des données à l'échelle commune pour consolidation par secteur, échelle EPCI et périmètre de référence avec EPCI voisins (Socio-démographie, le parc de logements, le marché immobilier, le foncier) • Etablir l'analyse des données dans un rapport annuel • Communiquer et partager les résultats
Modalités de mise en œuvre	• **Constitution d'une base de données « sources »** : A partir des données de l'INSEE, de l'Observatoire Territorial du Logement Etudiant, de l'Observatoire Local des Loyers, des données foncières du Cerema, Sitadel etc. • **« Tournée annuelle des communes »** afin de faire le point sur les potentiels logements et fonciers identifies lors de l'élaboration du PLH (échange sur le calendrier des opérations, les difficultés rencontrées) • **Création d'une maquette du « rapport type »** du bilan annuel du PLH : logique d'un document synthétique et diffusable. Avec notamment un zoom thématique chaque année sur une opération emblématique ou un enjeu réglementaire à prendre en compte par exemple (interview flash d'un expert local en 3-4 questions) • **Organisation d'un Comité Partenarial** annuel afin de travailler sur des propositions d'explications des tendances et des opportunités/risques à prendre en compte (logique d'aide à la décision) pour alimenter le rapport annuel • **Présentation au Comité de Pilotage** pour partager les informations et assurer des prises de décision et d'éventuelles réorientations ou renforcement d'actions

Calendrier de mise en œuvre	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
Constitution base de données « ressources » et du rapport type						
Production d'une synthèse communicante de l'observatoire						

Pilote/partenaires	• Pilote : Grand Lac • Partenaires : composition définie page 56

Moyens financiers et humains	• 3 ETP du service habitat • Appui du service SIG (recueil), service urbanisme et service foncier (interprétation des données) • Appui du service communication pour la maquette • 12 000 € TTC pour impression de la synthèse (soit 2 000 € par an) • 18 000€ TTC pour achat de données spécifiques si besoin (soit 3 000 € par an) • 120 000 € pour Observatoire Local des Loyers et Observatoire Territorial du Logement Etudiant (soit 20 000€ par an)
Indicateurs de mise en œuvre	• Constitution de la base de données et de la maquette de la synthèse • Production et publication d'une synthèse communicante chaque année
Indicateurs d'impact	• Réorientation du PLH au fil de l'eau

Action 3 : Développer un observatoire des signaux faibles

Contexte et enjeux	Les observatoires habitat-foncier souffrent d'une faiblesse en matière d'actualité des données recueillies. De plus les données chiffrées ne permettent pas forcément de comprendre des éléments plus qualitatifs, par exemple : tension de la demande, croissance Air BnB, marchands de sommeil. L'enjeu est donc d'être proactif et de nourrir l'observation quantitative de perceptions qualitatives en provenance des acteurs de terrain.
Objectifs	• Analyser les flux de perceptions pour repérer les convergences fortes d'alerte, sur des tendances et des secteurs, méritant ainsi un approfondissement • Solliciter et engager le partenariat pour agir rapidement
Modalités de mise en œuvre	• **Mettre en place un réseau de « veille »** avec des acteurs de terrain : communes, agents immobiliers, notaires, La Poste, etc… • **Créer un support de recueil :** plateforme de sondage avec envoi d'un QCM au réseau, avec un questionnaire simple à remplir sur leurs perceptions d'évolution (par exemple pour les agents immobiliers : délai de vente, prix, nombre d'offres, etc…) • **Analyser les retours pour compléter l'observatoire de l'habitat et du foncier**

Calendrier de mise en œuvre	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
Identification des acteurs pouvant constituer le réseau de veille						
Création et animation d'un outil de recueil						

Pilote/partenaires	• Pilote : Grand Lac • Partenaires : Communes et acteurs de terrain
Moyens financiers et humains	• 3 ETP du service habitat • 8 000 € TTC pour l'appui d'un cabinet extérieur pour mettre en place l'outil de recueil et traitement • 15 000 € TTC pour rémunérer certains relais comme La Poste (soit 3 000 € TTC par an à compter de 2027)
Indicateurs de mise en œuvre	• Création du réseau de « veille » • Mise en place de l'outil de recueil et traitement • Prise en compte dans l'observatoire
Indicateurs d'impact	• Mise en œuvre d'actions proactives

Action 4 : Initier des cycles de formations et d'échanges

Contexte et enjeux	Les communes avec peu d'ingénierie, ont notamment exprimé le besoin d'avoir des temps de formation sur des sujets très concrets afin de les aider dans leur prise de décision et la compréhension de mécanismes parfois complexe en matière d'habitat. La potentielle arrivée de nouveaux élus pour un nouveau mandat concomitant au PLH nécessite aussi des temps de formation et de prise en main.
Objectifs	• Former les élus et agents des communes dans une logique partenariale en privilégiant des temps collectifs avec les acteurs de l'habitat • Apprendre de retours d'expériences locaux et nationaux
Modalités de mise en œuvre	• **Mise en place de cycles de formations thématiques** ouvert aux communes (élus et services) : une ou deux sessions de formation par an • Chaque session aborde une thématique selon un programme défini pour trois ans. Ainsi, dans le cadre des trois premières années du PLH les sessions peuvent porter sur la prise en main de la politique locale de l'habitat, le montage d'opérations immobilières, le rôle du foncier dans l'habitat, répondre aux besoins des plus démunis. • Ces sessions et les productions pédagogiques sont ensuite à **capitaliser dans une « boite à outils »** Grand Lac : organisation d'une plateforme thématique pour retrouver les éléments produits lors des formations, le partage d'expériences

Calendrier de mise en œuvre	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
Validation d'un programme de formation sur trois ans						
Mise en œuvre des formations						
Création de la boite à outils						

Pilote/partenaires	• Pilote : Grand Lac • Partenaires : Communes et partenaires en fonction des sujets
Moyens financiers et humains	• 3 ETP du service habitat • Appui du service urbanisme pour certaines thématiques • 25 000€ TTC pour financer des interventions d'experts (soit 5000 € TTC par an à compter de 2027)
Indicateurs de mise en œuvre	• Réalisation des formations • Mise en place et gestion de la plateforme

Action 5 : Elaborer un plan de communication et de concertation sur les questions d'habitat

Contexte et enjeux	La question de l'habitat touche au quotidien et à l'intime de chacun, le besoin de communiquer en amont est donc essentielle. Les enjeux d'habitat nécessitent aussi d'être mieux expliquer pour éviter les réactions de rejet des habitants et de permettre aux communes de s'approprier le PLH.
Objectifs	• Communiquer de manière efficace sur les actions et évènements organisés dans le cadre du PLH afin de toucher plus largement le grand public • Fournir des messages clés en matière d'habitat à destination des communes et des partenaires (notaires, agences immobilières, bailleurs sociaux…) pour communiquer et faciliter la concertation auprès des habitants

Modalités de mise en œuvre	• **Identifier les cibles en partant du cercle « proche »** jusqu'au cercle le plus éloigné des enjeux habitat :
	  ○ Acteurs du territoire à associer étroitement du fait de leurs rôles de relais : banquiers, notaires, agences immobilières, bailleurs sociaux, partenaires, …
	  ○ Acteurs du territoire « non experts » : entreprises, médico-sociale, etc…
	  ○ Grand Public
	  ○ Identifier les méthodes et outils permettant de « toucher » les différentes cibles : affiche, flyer, site internet, réunions d'information etc.
	• **Formaliser les messages clefs avec le COPAR** sur : l'acceptation de la densité, le logement social, le besoin de construire, etc…
	• **Convenir en COPIL d'une approche commune** à l'échelle de Grand Lac : unité des messages et méthodes partagées en matière de concertation
	• Concernant l'enjeu de communication sur le suivi du PLH : **diffusion du rapport aux communs et partenaires** et échanger sur les modalités de diffusion auprès du grand public

Calendrier de mise en œuvre	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
Définir le plan de communication (cibles et moyen de diffusion)						
Mettre en place le plan de communication						

Pilote/partenaires	• Pilote : Grand Lac • Partenaires : Communes et acteurs Habitat

Moyens financiers et humains	• 3 ETP du service habitat • Appui du service communication de Grand Lac • 25 000 € TTC pour un accompagnement extérieur (événements, formalisation des messages clés, création des supports ciblés)
Indicateurs de mise en œuvre	• Constitution et diffusion des messages clefs

II. Mettre en place une stratégie de mobilisation foncière au service du parcours résidentiel et d'un nouveau modèle de développement

Cet axe est majeur dans le PLH car il vient apporter de fortes modifications au système d'aides traditionnels du PLH et il vise à préparer le PLUI-H en cherchant à plus et mieux articuler l'approche urbaniste et l'approche habitat.

En ce sens, les deux premières actions visent à assurer la transition vers le PLUI-H en favorisant l'émergence de l'urbanisme de projet au service des communes et de la mise en œuvre du PLH (Action 6) mais aussi de travailler sur le nouveau modèle de développement urbain à créer : à partir du « déjà là » (Action 7).

Les actions suivantes, dans la logique de nouveau modèle de développement à créer, s'inscrivent pleinement dans la logique des objectifs de mixité de l'habitat. Il s'agit de créer des logements sociaux et abordables répondant aux besoins des ménages : logique d'articulation entre l'offre et les besoins, en tenant compte du contexte complexe pour produire des logements abordables.

Ainsi, l'Action 8 est centrale dans le PLH car elle opère un changement de paradigme fort sur la production des logements sociaux et abordables. En effet, le choix a été fait, et aussi dans cette philosophie de PLH de transition vers le PLUI-H, de flécher les moyens financiers de Grand Lac sur la mobilisation du foncier destiné à la production de ces logements. L'objectif étant, à termes, de créer une structure de type « foncière » sur Grand Lac pour générer des effets leviers financiers et acquérir du foncier par exemple.

En complément, l'action 9 pose les jalons de la mise en place d'une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération.

Dans la foulée de ces actions, les actions 10 et 11, l'une orientée sur le logement locatif social, et l'autre sur l'accession sociale, cherchant à promouvoir un nouveau modèle d'équilibre financier et d'ingénierie partenariale de suivi et d'adaptation au fil des opérations et des difficultés rencontrées. Il s'agit ainsi, en appui de l'Action 8 et 9, de « mettre de l'huile dans les rouages » et de manager la production de ces logements.

Enfin, la prise en compte des besoins en logement social se nourrit, dans l'Action 12, des travaux menés dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (dispositif complètement intégré dans le PLH) ; l'articulation de ces dispositifs permet ainsi d'éclairer le PLH en termes de type de produits nécessaires, de prix, de localisation, etc…

Il s'agit ainsi d'avoir un pilotage articulé et en continu entre l'approche urbaniste, foncier, habitat et social au sein de cet axe pour produire des logements répondants aux besoins illustrés par des situations de ménages (voire grille page suivante et l'analyse faite dans le cadre du diagnostic).

✓ Annexe : exemples de capacités d'itinéraires résidentiels de ménages cibles (cf diagnostic)

Pour mémoire, l'exercice conduit dans le cadre du diagnostic, vise à « humaniser » des situations de ménage (composition, revenus, etc…) confrontés au marché de l'immobilier local libre (accession et locatif) mais aussi en termes de capacité d'accès au logement réglementé.

Plus précisément, les simulations en termes de capacité d'accès au logement réglementé, prennent en compte les plafonds réglementaires mais aussi le loyer moyen du parc social sur Grand Lac selon les produits (RPLS 2024). Pour le BRS, la capacité d'accès intègre le plafond réglementaire mais confronte les ménages au prix plafond maximum du produit : logique de montrer que pour toucher les cibles ce produit ne doit pas être à son prix maximum autorisé.

Ménage	Description	Revenu annuel	Apport	Capacité d'accès à la propriété privée (M2)	Capacité accès locatif privé (M2)	Capacité d'accès logement réglementé (plafond max)				
						PLAI	PLUS av 77	PLUS ap 77	PLS	BRS
Diana	Divorcée deux enfants en garde partagée	24,4 K€	60 K€	2 450,00 €	9,59 €					
Charles	Divorcé deux enfants en garde partagé	37 K€	60 K€	3 275,00 €	14,54 €					
Harry et Mégane	Jeune couple avec un enfant et bientôt un deuxième	42 K€	10 K€	2 900,00 €	16,50 €					
Béatrice et Edoardo	Couple avec enfant ado	42 K€	20 K€	3 050,00 €	16,50 €					
Edward	Jeune actif en début de vie professionnelle	30 K€	10 K€	2 450,00 €	13,75 €					
Andrew	Jeune en début de vie professionnelle	18 K€	0 K€	2 100,00 €	12,38 €					
Margaret	Monoparental, 2 enfants, temps partiel	15,7 K€	0 K€	1 100,00 €	6,64 €					
Philippe	Isolé, précaire, situation d'hébergement	7 K€	0 K€	1 000,00 €	5,50 €					
Camilla	Retraitée en sous occupation dans un HLM	20 K€	0 K€	1 550,00 €	9,17 €					
Elizabeth	Retraitée propriétaire, logt inadapté vieillissement	16 K€	100 K€	2 900,00 €	7,30 €					
William et Kate	Couple 2 enfants, parisiens, propriétaires	100 K€	100 Ke	8 600,00 €	19,64 €					

Pour rappel, le tableau ci-dessus synthétise les capacités d'accès au logement de chaque ménage cible décliné dans le diagnostic :

	Accès sans problèmes
	Accès dans la majorité des communes e
	Accès dans quelques communes
	Pas d'accès

Action 6 : Développer un urbanisme de projet au service du PLH

Contexte et enjeux	Dans la perspective des travaux du PLUI-H, le lien entre la planification et la programmation est essentiel. Les élus constatent que certaines prises de décision dans les documents d'urbanisme obèrent finalement la possibilité de produire les opérations souhaitée (équilibre économique) et que le déroulement des opérations est de plus en plus semé d'embûches : normes environnementales et urbanistiques, recours fréquents, couts de travaux, défaillances d'opérateurs, etc…
Objectifs	• Développer une approche « urbanistico-financière » en travaillant avec les opérateurs du territoire afin de lier planification spatiale (PLUi) et programmation pour les besoins des ménages (PLH) très en amont dans les opérations immobilières • Développer une culture de l'aménagement pour favoriser l'opérationnalité des prises de décisions : ZAC, ZAD, DPU, etc…

Modalités de mise en œuvre	• **Accompagner les communes dans la définition de leurs OAP** pour des études pré-opérationnelles (abondement financier via un appel à projet et accompagnement en ingénierie si besoin)
	• **Analyser l'ensemble des OAP afin d'identifier celles qui nécessitent des modifications** au regard de la faisabilité opérationnelle
	• **Sensibiliser les communes sur les outils existants pour favoriser la mixite sociale dans les opérations** afin de répondre aux objectifs de production de logement social (servitudes de mixite sociale, ER, OAP…)
	• **Créer une Equipe projet intitulée "du PLH au PLUI-H"**, afin de :
	  ○ Partager les enjeux du PLH et garantir la compatibilité dans les documents d'urbanisme (objectifs de production de logements, mixite sociale dans les opérations, le suivi du foncier…) via un outil partagé de suivi des OAP par communes
	  ○ Faire remonter au service urbanisme, les projets de logements bloqués en raison des règles d'urbanisme non adaptées dans les PLUi
	  ○ Echanger avec le service habitat sur les demandes de modifications des communes portant sur la mixite sociale dans les PLUi
	• **Emettre un avis sur les autorisations d'urbanisme** afin de garantir le respect des règles du PLH (déclinaison qualitatif)
	• **Développer une culture de l'aménagement par le biais des formations**

Calendrier de mise en œuvre	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
Accompagnement des communes						
Equipe projet habitat – urbanisme-SAU						

Pilote/partenaires	• Pilote : Grand Lac • Partenaires : communes, bailleurs sociaux
Moyens financiers et humains	• Service urbanisme et service habitat • Budget prévu par le service urbanisme
Indicateurs de mise en œuvre	• Nombre de réunions avec les communes sur leurs projets • Nombre de réunions équipe projet
Indicateurs d'impact	• Modifications d'OAP entrainant la réalisation du projet

Action 7 : Développer une culture du recyclage urbain

Contexte et enjeux	La réponse aux besoins s'est traditionnellement exprimée lors des précédents PLH par la réalisation de logements neufs, majoritairement en extension urbaine. À l'heure du ZAN et de la limitation drastique de la consommation foncière, le développement de l'offre nouvelle doit s'opérer d'une manière différente et il est nécessaire d'inventer un nouveau modèle de développement. L'enjeu est ainsi de prendre en compte le "déjà là", aussi dans une logique d'optimisation et de valorisation des services et équipements publics.
Objectifs	• Favoriser la production d'une offre nouvelle à partir du bâti • Expérimenter et consolider des opérations concrètes de lutte contre la vacance, de densification, de surélévation de transformation des typologies, etc…
Modalités de mise en œuvre	• **Conduire une étude de repérage du « foncier invisible »** potentiellement mobilisable à courts, moyens et longs termes : logements vacants, potentiel de surélévation, densification horizontale, recomposition des cellules d'habitat existantes, acquisition-amélioration, etc… • **Mettre en place une veille afin de suivre les fonciers invisibles** dans le cadre de l'observatoire foncier • **Lancer des Appels à Manifestation d'Intérêt** (3 par an) auprès des communes, pour accompagner les réflexions dans le cadre d'opération de "recyclage urbain" (le pilotage est assuré par la commune, l'AMI de Grand Lac vient en complément du budget de la commune).

Calendrier de mise en œuvre	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
Etude sur les repérages du « foncier invisible »						
AMI d'accompagnement sur des projets complexes pilotées par les communes						

Pilote/partenaires	• Pilote : Grand Lac • Partenaires : Communes
Moyens financiers et humains	• Service habitat • Appui du service urbanisme • Appui du service Climat-Air-énergie • 50 000 € TTC pour l'étude sur le foncier invisible • 270 000€ pour AMI (soit 45 000 € par an pour trois études)

Indicateurs de mise en œuvre	• Nombre d'études financés par an
Indicateurs d'impact	• Nombre de logements projetés en recyclage

Action 8 : Positionner le levier foncier au cœur du développement du logement abordable

Contexte et enjeux	Le système d'aide à la production de logements sociaux de Grand Lac était basé sur une aide au logement nivelée par type de produit (PLAI, PLUS, PLS). Une telle aide n'est pas déterminante dans la réalisation des opérations que ce soient pour les bailleurs sociaux comme les opérateurs privés Pour plus d'efficacité et d'effet levier, une aide sur la maitrise du foncier est souhaitée et ressort des échanges partenariaux afin d'agir plus efficacement sur la production du « bon logement, au bon moment au bon endroit ».
Objectifs	• Mettre en place un outil adapté permettant d'acquérir et de gérer du foncier, en développant des effets leviers financiers importants à partir d'une « mise de fond de l'agglomération » et la création d'un tour de table de co-financeurs
Modalités de mise en œuvre	• **Lancer une étude d'opportunité et de faisabilité afin de définir quel outil mettre en place** pour de l'acquisition, la gestion, le portage et la valorisation du foncier. L'étude devra déterminer : ○ Les types de biens à acquérir, le périmètre géographique d'intervention ○ Le type de structure à mettre en place en fonction du degré de partenariat souhaité (portage public, syndicat mixte, SPL, GIP, SEM, …) et les compétences nécessaires ○ Les leviers que la collectivité peut actionner pour mobiliser les biens (la prise en charge du déficit d'opération, coûts des portages, etc…) • **Mettre en place l'outil foncier avec la création potentielle d'un poste** • **Faire évoluer de façon transitoire, en attendant le montage de l'outil, le système d'aides au logement social et abordable** pour engager des premières interventions de Grand Lac en fléchant le budget sur des opérations complexes qui sans le soutien financier de Grand Lac ne pourraient pas sortir. Les modalités d'attribution des aides devront être définies par délibération. *Par opérations complexes on peut entendre :* *- une opération à forte part de logements sociaux ou abordables, nécessitant des montages financiers et partenariaux spécifiques et pouvant susciter des réactions diverses au sein de la population ou de la collectivité ;* *- ou être une opération dont le foncier est fragmenté, est un ancien site industriel qui est pollué, nécessitant une démolition puis reconstruction des bâtiments existants avec nécessité de réaménager les réseaux et voiries …* *- ou une opération située dans un secteur à fortes contraintes techniques et réglementaires avec par exemple la présence de risques naturels ou technologiques, d'enjeux patrimoniaux, des exigences environnementales renforcées (ZAN, biodiversité …) …*

<table>
<tr><td></td><td colspan="7">- ou des opérations qui font face à des obstacles réglementaires tels que difficultés à obtenir des financements, qui sont l'objet de réticence des habitants, qui présentent des désaccords avec les acteurs publics et ou privés, dont les délais d'instruction administratifs sont longs et qui sont le fruit de procédures complexes (préemptions, expropriations, relogements …)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Calendrier de mise en œuvre</td><td>2026</td><td>2027</td><td>2028</td><td>2029</td><td>2030</td><td>2031</td></tr>
<tr><td colspan="2">Etude d'opportunité / faisabilité</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Modification transitoire du système d'aide</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Constitution des ressources humaines pour l'outil</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Mise en place et fonctionnement</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Pilote/partenaires</td><td colspan="7">• Pilote : Grand Lac
• Partenaires : Communes, Bailleurs, EPF, Etat, Banques, Action Logement</td></tr>
<tr><td>Moyens et financiers et humains</td><td colspan="7">• Service Habitat : 3 ETP
• Appui service foncier et service urbanisme
• Création d'un poste de gestionnaire de l'outil (1 ETP à partir de 2027)
• 95 000 € TTC pour l'étude de faisabilité
• 1,7 M€ de budget transitoire pour des opérations complexes (reliquat estimé PLH précédent)
• 4 M€ de budget pour l'outil foncier

A ce stade, le PLH propose des estimations du budget prévisionnel Grand Lac qui seront à valider ou à faire évoluer en fonction des résultats de l'étude de faisabilité) ; Un dimensionnement en fonction du volume porté à terme : xx logts / an. (Exemple pour 100 logts / an certaines études montrent qu'il faut envisager un capital de 5 à 7 M€ / an) mais cela dépend de la répartition du capital, du nombre d'actionnaires, des prix des biens, des objectifs recherchés, …</td></tr>
<tr><td>Indicateurs de mise en œuvre</td><td colspan="7">• Réalisation de l'étude
• Changement du règlement des aides de Grand Lac de façon transitoire
• Création d'un outil
• Foncier acquis</td></tr>
<tr><td>Indicateurs d'impact</td><td colspan="7">• Nbre de logements dont logements sociaux créés/budget consommé</td></tr>
</table>

Action 9 : Déploiement de la stratégie foncière au service du logement abordable

Contexte et enjeux	Le contexte réglementaire national (ZAN), impose à Grand Lac de concilier la production de nouveaux logements avec la préservation de ses espaces naturels, agricoles et forestiers, tout en limitant l'imperméabilisation des sols. Cette contrainte renforce la nécessité d'optimiser le foncier disponible et d'adopter des stratégies de densification et de renouvellement urbain. Grand Lac doit répondre à un besoin croissant en logements abordables, dans un environnement de rareté du foncier, de concurrence entre usages et hausse des prix. Le PLH place donc la maîtrise foncière au cœur du développement local pour anticiper et orienter la production de logements abordables. Elle conditionne l'alimentation durable de l'outil foncier opérationnel (action 8) et accompagne les objectifs de production de logements abordables, tout en contribuant à la mise en œuvre des politiques publiques locales.
Objectifs	• Assurer une veille active et une mobilisation optimale des gisements fonciers identifiés lors de l'élaboration du PLH en lien avec les communes • Permettre l'alimentation de la structure porteuse (action 8) et lui garantir les moyens d'exercer sa mission facilitatrice • Mettre en cohérence les interventions foncières avec la stratégie globale de la politique de l'habitat et créer des conditions favorables à l'émergence de nouveaux programmes d'habitat
Modalités de mise en œuvre	• **Structurer l'organisation interne :** o Constituer une équipe transversale : SIG (données et cartographies), foncier (veille et actes), urbanisme (analyse réglementaire), habitat (pilotage et stratégie), services techniques eau (appui ponctuel), service économique (si besoin) • **Identifier et qualifier des gisements fonciers :** o Identifier en lien avec les communes o Centraliser les données dans une base foncière (SIG) o Compléter le référentiel • **Exploiter et mettre à jour de la base foncière :** o Produire des cartographies dynamiques (SIG) o Alimenter les outils d'aide à la décision • **Traiter de façon opérationnelle les DIA en lien avec le référentiel foncier :** o Mettre en place une veille quotidienne par le service foncier o Analyser les opportunités en lien avec les communes et pour les opérations sociales interroger les bailleurs sur leur intérêt et la faisabilité opérationnelle du projet o Rédiger une note interne sur l'opportunité d'agir afin d'aider à la prise de décisions

<table>
<tr><td></td><td colspan="7">

o Mettre en œuvre les outils fonciers (préemption, …).

• Analyse prospective et choix des outils de mobilisation foncière :

o Acquisition active (en lien avec l'EPF)
o Acquisition par opportunité (DIA)
o Intégration réglementaire dans le PLUi (ER sur immeuble en monopropriété, SMS, OAP …)
o Outils fiscaux (gestion de la vacance …)

• Formalisation, prévision et programmation :

o Tableau de suivi détaillé par gisement, stratégie et coûts
o Outils opérationnels d'aide à la décision, cartographies à jour
o Programmation budgétaire pluriannuelle et anticipation des besoins financiers

• Pilotage et suivi :

o Animation par la Direction de l'Habitat (réunions de suivi, reporting aux instances PLH, mise à jour des indicateurs).
o Organisation des flux d'information

</td></tr>
<tr><td>Calendrier de mise en œuvre</td><td>2026</td><td>2027</td><td>2028</td><td>2029</td><td>2030</td><td>2031</td></tr>
<tr><td>Mise en place du groupe de travail</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Mise en place, suivi et animation du référentiel</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Pilote/partenaires</td><td colspan="6">• Pilote : Grand Lac
• Partenaires : Communes, Foncière, EPF, bailleurs sociaux</td></tr>
<tr><td>Moyens financiers et humains</td><td colspan="6">• 3 ETP du service habitat,
• Appui du service SIG, du service foncier, du service urbanisme
• Appui du chargé de mission foncier de la structure potentiellement créée dans l'Action 8 (participation au groupe de travail)</td></tr>
<tr><td>Indicateurs de mise en œuvre</td><td colspan="6">• Création du groupe
• Constitution du référentiel</td></tr>
<tr><td>Indicateurs d'impact</td><td colspan="6">• Nombre de rencontre communes
• Nombre de DIA étudiées
• Nombre de gisements acquis</td></tr>
</table>

Action 10 : Faire évoluer les modèles de production du logement social

Contexte et enjeux	Le modèle de production du logement social nécessite d'être réactualisé sans cesse, en particulier dans le contexte actuel. Si le dispositif VEFA a permis, et permet, de produire des logements sociaux, les opérateurs estiment globalement qu'il faut élargir les modèles : types de financement, montage d'opération, urbanisme réglementaire plus favorable, etc…

Objectifs	• Développer de la souplesse dans le montage d'opération de logements sociaux
	• Favoriser la production de logements sociaux :
	  ○ Un objectif de 1164 sur les communes SRU
	  ○ Un objectif de 413 sur les autres communes

Modalités de mise en œuvre	• **Mise en place d'un groupe de travail « production de logements sociaux et abordables »** (cf. Action 1), dont les missions d'analyse et d'aide à la décision portent sur :
	  ○ Le suivi des opérations difficiles, notamment à la suite de la « tournée annuelle des communes » (mais aussi sur sollicitation d'une commune ou d'un bailleur) mettant en évidence des opérations en difficultés et pour lesquelles il s'agit de trouver des solutions : revoir la programmation, financements complémentaires, modifications de conception, VEFA inversée, MOD, etc…).
	  ○ Suivi de la programmation en termes de types de produits : PLAI, PLUS, PLS, BRS, etc… et leur impact sur l'équilibre financier des opérations et le respect du volet qualitatif de la loi SRU
	  ○ Prise en compte des éventuelles "alertes ou questionnements" du groupe "Publics fragiles et défavorisés" (Action 12)
	  ○ Le suivi des actions sur l'urbanisme de projet et les éventuelles modifications d'OAP au service de la production du logement social (Action 6)
	  ○ Prendre en compte la situation des communes des secteurs proximité et surtout rurales qui rencontrent des difficultés à faire venir des opérateurs : logique de mutualisation d'opérations, modèles propres à des opérations de petites tailles, etc.
	  ○ Objectiver les enjeux de zonage et les incohérences du zonage I, II, III notamment pour pouvoir faire remonter des besoins d'évolution des zonages auprès des services de la Préfecture

Calendrier de mise en œuvre	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
Mise en place du groupe de travail						

Suivi et animation du groupe						
Pilote/partenaires	• Pilote : Grand Lac • Partenaires : Communes, bailleurs sociaux, OFS, EPF, Etat, Structure Grand Lac sur le foncier (Action 8 quand créée) et opérateurs travaillant en VEFA					
Moyens financiers et humains	• 3 ETP du service habitat • Appui du service urbanisme • Appui du chargé de mission foncier de la structure potentiellement créée dans l'Action 8					
Indicateurs de mise en œuvre	• Création du groupe • Tenue des réunions					
Indicateurs d'impact	• Nombre d'opérations et de logements « débloqués » par le groupe • Réussite des obligations SRU des communes concernées • Production du flux de logements sociaux pour les autres communes					

Action 11 : Développer l'accession abordable pour des ménages cibles

Contexte et enjeux	L'accession abordable et en particulier le BRS, commence à se développer sur le territoire. Des besoins de ce type de produits s'expriment sur la plupart des communes du territoire tant les prix de l'accession ont augmenté (les jeunes ménages et familles, les foyers séparés, peuvent trouver une réponse dans ce type d'offre).
Objectifs	• Développer une offre d'accession abordable notamment le BRS afin de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages • Sécuriser la production de BRS en étant vigilant sur les prix de sortie pour rester dans les cibles visées

Modalités de mise en œuvre	• **Suivre la production et les opérations contenant des logements en accession sociale, et en particulier des BRS** :
	  ○ Dresser un bilan des ménages candidats et des ménages attributaires d'un BRS (commune d'origine, niveau de revenu, composition familiale, en sortie d'un logement social locatif etc…
	  ○ Dresser un bilan des prix des BRS livrés sur le territoire en lien avec les ménages attributaires afin de pouvoir ajuster des logiques de niveaux de BRS
	  ○ Suivre les opérations d'autres produits : vente HLM, accession sociale locale, PSLA, etc…
	• **Déterminer avec le groupe de travail "production de logements sociaux et abordables" des gammes de prix de BRS** et leurs modalités d'applications (quel zonage, besoin ou non d'un BRS "rural", parking et annexe compris ou non etc.), pour répondre à la capacité financière des ménages.
	Pour mémoire :
	  ○ Inférieur à 2 800 € = Diana, Edward, Andrew, ...
	  ○ Entre 2801 € et 3 500 € = Charles, Harry/Mégane, Edoardo/Béatrice, Elizabeth, ...
	  ○ Supérieur à 3500 € pour équilibrer les opérations
	
	Interroger d'autres EPCI pour nourrir la réflexion (notamment Rennes Métropole, Agglomération du Pays-Basque, Grand Annecy)
	• **Intégrer les prix plafonds dans les documents d'urbanisme pour une mise en application**
	• **Faire jouer le portage foncier** (Action 8) pour pouvoir impacter les prix de sortie en particulier les prix les plus sociaux
	• **Informer les habitants sur les dispositifs d'accession sociale** par la mise en place d'atelier d'information en partenariat avec l'ADIL

Calendrier de mise en œuvre	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
Définition des gammes de BRS						
Suivi de la production de BRS						

Pilote/partenaires	• Pilote : Grand Lac • Partenaires : Communes, bailleurs sociaux, OFS, EPF, Etat, ADIL, Structure Grand Lac sur le foncier (Action 8 quand créée) et opérateurs travaillant en VEFA
Moyens financiers et humains	• 3 ETP du service habitat • Appui du service urbanisme • Appui du chargé de mission foncier de la structure potentiellement créée dans l'Action 8
Indicateurs de mise en œuvre	• Tenue des réunions et tenue des bilans des opérations • Délibération fixant les gammes de BRS
Indicateurs d'impact	• Nombre de logements en BRS produits • Prix de sortie des logements • Profil des candidats et des attributaires : illustration avec les ménages cibles notamment

Action 12 : Articuler les travaux de la CIL et le PLH

Contexte et enjeux	La Conférence Intercommunale du Logement suit la mise en œuvre de la convention intercommunale d'attributions (CIA) et du plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) dans le secteur du logement social. La CIL cible donc les publics prioritaires en situation de difficultés pour accéder à un logement social. Face au développement de l'offre, il s'avère qu'en 2024 pour Grand Lac, le ratio de tension est de 6,5 demandes pour une attribution hors mutation (1er accès) et le ratio de pression est de 8,2 demandes (1er accès et mutation comprises) pour une attribution. Grand Lac connait ainsi le ratio de tension le plus haut du département.
Objectifs	• Animer les instances de la CIL et assurer la production des documents réglementaires (PPGDID et CIA) • Articuler les travaux de la CIL en matière de publics en difficultés pour accéder au logement social avec le développement de l'offre dans le cadre du PLH

Modalités de mise en œuvre	• **Elaborer le nouveau PPGDID et la CIA pour la période 2026-2032** avec les communes et les partenaires
	• **S'appuyer sur les bilans de la CIL** (données du SNE) :
	  ○ Pour avoir une meilleure connaissance des demandeurs de logement social (Seniors, personnes en situation de handicap, jeunes, étudiants, plus démunis…)
	  ○ Pour nourrir les réflexions dans les instances du PLH et ainsi permettre aux communes de réorienter ses objectifs de programmation en lien avec bailleurs sociaux.
	  ○ Suivre le taux de tension et de pression (nombre de demandes pour une attribution) permettant ainsi d'objectiver du mieux possible les types d'offre déficitaires sur le territoire : à prendre en compte dans les travaux du groupe de travail « publics défavorisés et fragiles » et groupe « production logements sociaux et abordables »
	• **Suivre les "ménages cibles" du PLH** fragilisés par une évolution de vie (divorce pour Diana et dépendance pour Elizabeth). Ces situations posent la question des ménages avec le statut de propriétaire mais devant quitter leur logement, et en incapacité financière d'accéder au marché libre.
	• **Prendre en compte le renouvellement du Plan Partenarial de Gestion et d'Information du Demandeur (PPGID) en 2030.**

Calendrier de mise en œuvre	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
Animation et gestion des instances de la CIL						
Renouvellement PPGID						

Pilote/partenaires	• Pilote : Grand Lac • Partenaires : Partenaires de la CIL
Moyens financiers et humains	• Service Habitat : 3 ETP • 45 000 € TTC pour le renouvellement du PPGDID
Indicateurs de mise en œuvre	• Présentations régulières des travaux de la CIL dans les instances du PLH (et vice versa) • Formalisation des taux de pression par public avec mise en perspective de l'offre disponible
Indicateurs d'impact	• Evolution du taux de tension et du taux de pression par public • Evolution de la répartition des types de financement au sein des opérations

III. Répondre aux besoins des plus fragiles

L'axe « population spécifique » est souvent, dans les PLH, une suite d'actions population par population, sans vraiment de liens.

De ce fait, cet axe s'organise avec 3 approches qui visent à lui donner du sens et de la cohérence :

- Une **logique de transversalité** avec l'Action 13 dans une logique de « Transition vers le PLUI-H ». Il s'agit en effet de mettre en place une approche de « zones favorables/propices » au développement de l'offre spécifique pour répondre aux besoins de ces publics et ainsi de les traduire dans les documents d'urbanisme et notamment le futur PLUI-H. Cette logique de réserve foncière pour des logements spécifiques visent à diminuer le coût de la charge foncière pour pouvoir équilibrer des opérations difficiles économiquement (coûts de gestion importants)
- Un « **chapeau » sur les publics spécifiques et les plus défavorisés (publics CCH et du PDALHPD)** avec l'Action 14 qui porte sur la mise en place d'un groupe de travail qui assure le suivi de la prise en compte de ces besoins. Ce groupe dispose d'un droit d'alerte et d'interpellation de l'ensemble des instances du PLH. Il s'agit de donner un poids opérationnel à l'axe. Il peut s'agir de seniors, de jeunes, d'étudiants, etc… qui peuvent être caractérisés par une grande précarité. Avec notamment une approche « mal-logement » qui est prise en compte, en articulation avec les principes du plan départemental
- La dernière approche vise **les publics par type** (sénior, handicapés, jeunes, etc…) à travers les Actions 14 à 19. Il s'agit d'intégrer des **populations de Grand Lac fragilisés dans leurs itinéraires résidentiels** par des besoins liés à leur âge, statut professionnel, composition familiale, etc… Ce ne sont pas des ménages en grande précarité comme pris en compte dans l'action 14, mais des ménages fragiles, à la frange de grandes difficultés du fait des particularités du marché de l'habitat de Grand Lac.

Action 13 : Initier une approche de qualification du foncier « favorable » pour l'offre adaptée aux publics fragiles

Contexte et enjeux	La production d'offres spécifiques suit un modèle économique particulier : des équilibres de gestion complexes, une cherté du foncier idéale en raison de sa localisation (proximité des services), une taille d'opération de plus en plus réduite. L'enjeu est de construire une ville bienveillante répondant aux besoins des plus fragiles qui sont très dépendantes des principes de la ville du ¼ d'heure.
Objectifs	• Intégrer un volet solidaire dans les approches foncières et de planification dans la perspective du PLUI-H • Identifier des secteurs favorables à l'accueil de l'offre pour publics fragiles afin de pouvoir limiter la charge foncière des opérations et ainsi mieux équilibrer les coûts de gestion et de services.
Modalités de mise en œuvre	• **Suivre et animer une grille de lecture territoriale de l'offre pour les publics fragiles** (voir la proposition annexée à cette fiche action). Le groupe « publics fragiles et défavorisés » enrichit et valide la grille de lecture de localisation : o Identification des zones favorables de proximité de transport/services en lien notamment avec le Plan de Mobilités (PDM) o Affinage avec des spécificités de localisation complémentaires propres aux besoins de chaque public o Précision des zones, sachant que certaines zones sont favorables à l'accueil de plusieurs publics o Programmation des offres et/ou interventions d'adaptation du parc existant en fonction du ou des publics cibles et des besoins identifiées à courts et moyens termes dans le cadre des travaux du groupe « publics fragiles et défavorisés » en lien avec le groupe « production logement social et abordable » o Le groupe « publics fragiles et défavorisés » dispose donc, avec cette grille d'une base de référence pour articuler la politique foncière et les besoins des plus fragiles, en gardant l'entrée « ménages » du PLH, assurant ainsi le lien entre planification et programmation. • Il s'agit donc d'**identifier les secteurs dans les documents d'urbanisme à partir des potentiels** fonciers identifiées dans les communes • **La grille doit aussi être intégrée dans l'approche foncière qui sera réalisée par le dispositif constitué dans l'Action 8**

Calendrier de mise en œuvre	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
Validation de la grille						
Exploitation de la grille						

Pilote/partenaires	• Pilote : Grand Lac • Partenaires : Communes, Etat, Bailleurs, Associations, Département
Moyens financiers et humains	• 3 ETP service Habitat • Appui CIAS • Appui service foncier, service urbanisme et service mobilités
Indicateurs de mise en œuvre	• Validation de la grille et intégration, à termes, dans PLUI-H • Nombre d'utilisation de la grille par le groupe « publics fragiles »
Indicateurs d'impact	• Nombre de secteurs identifiés • Baisse de la charge foncière dans le montage d'opération

✓ Annexe : Modèle de grille de lecture « zones propices » à l'accueil d'offres spécifiques (base de travail)

Type de localisation	Public concerné	Spécificités de localisation complémentaires	Enjeux d'offres
Proximité services Proximité transport	Personnes âgées	Proximité soins Ville apaisée (mobilier urbain sécurisant et protecteur des voitures notamment)	Offre de résidences moins « marquée » Petites typologies Résidences ultra spécialisées pour Alzheimer (cas mathématiquement en hausse) Logement social /abordable pour les aidants Logement intergénérationnel
	Personnes souffrant de handicap	Proximité soins Proximité lieux d'emplois (ESAT) Accessibilité à l'espace public	Logement social/abordable pour les aidants Rapprochement offre/demande (connaissance de l'offre adaptée dans le parc social)
	Plus démunis	Proximité lieux d'emplois	Résidences sociales Logements familiaux bas loyers avec mesures d'accompagnement Pensions de famille
	Jeunes et étudiants	Centre-ville Proximité campus Lieux de convivialité Proximité lieux d'emplois (alternants)	Logement intergénérationnel Logement social étudiant Sous-location chez l'habitant, colocation dans le parc social (voire sous location dans un cadre très réglementé de cohabitation inter-générationnelle) Loyer minoré contre services
	Actifs modestes	Proximité lieux d'emplois	Logement social Modularité de l'offre
	Saisonniers	Proximité lieux d'activités et d'hébergement touristiques	Bail mobilité Logements temporaires et meublés Sous-location chez l'habitant
	Sédentarisation Gens du Voyage	Proximité écoles et services de soins	Accès à l'eau, électricité et sanitaires Accompagnement de projet pour assurer de sédentarisation Accompagnement médiation riverains
Périphérie	Grand Passages Gens du Voyage		Accès à l'eau, électricité et sanitaires

Action 14 : Prendre en compte les publics spécifiques et les actions définis dans le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

Contexte et enjeux	Le traitement des « populations spécifiques » est inscrit dans le CCH qui liste les publics à traiter, des publics fragiles parfois exclus des itinéraires résidentiels. Une pression de ménages en situations de difficultés financières est réelle (par exemple plus de 1 700 locataires du parc privé sous les plafonds PLAI selon FILOCOM 2022), avec des besoins « en stock » liés au mal logement. De plus des ménages démunis ne pouvant trouver une offre de logement sur Grand Lac doivent de fait trouver une réponse « habitat » dans d'autres secteurs, moins chers et plus isolés avec, de ce fait, une insertion sociale complexe. Dans le cadre du PDALHPD, un certain nombre d'actions sont proposées et sont prises en compte dans le PLH de Grand Lac (voir tableau de concordance des actions PDALHPD/PLH).
Objectifs	• Favoriser la production de logements "spécifiques" (56 logements par an) • Développer une approche globale « logement + accompagnement » dans la prise en compte des situations
Modalités de mise en œuvre	• **Créer un groupe mixte élus/techniciens/partenaires (cf. Action 1) qui aura pour rôle de :** o Suivre l'ensemble des chantiers relatifs aux populations spécifiques identifiés par les communes (du PLAI adapté aux résidences) : analyse des besoins, territorialisation des projets (cf. Action 13), typologie et nature des projets, modalités de financement, programmation, suivi des appels à projets, etc.… ▪ 185 PLAI connus dans le temps du PLH, pratiquement uniquement dans le Cœur D'Axe. Il s'agira donc de suivre les objectifs du PLH en la matière notamment dans les autres communes susceptibles de produire une telle offre) ▪ Environ 300 logements spécifiques sociaux • 100 étudiants • 8 inclusifs • 60 en résidence autonomie • 25 en pension de famille • 8 pour handicaps • 118 pour jeunes actifs o D'objectiver au mieux un constat sur les publics fragiles à partir des données des différents observatoires (logement d'abord, observatoire SIAO, observatoire territorial logement étudiant, connaissances des acteurs,

observatoire des signaux faibles, observatoire des loyers, suivi des ménages cibles les plus défavorisés en particulier Margaret et Philippe...mais aussi de faire des propositions argumentées dans une posture d'aide à la décision
    - D'assurer le lien avec les travaux de la CIL (Action 11)
    - D'alerter le groupe "production de logement social et abordable" sur la nécessité de prendre en compte les "publics spécifiques"
    - De faire le lien avec la grille de lecture des fonciers favorables (Action 13) et de mener des réflexions pour produire des logements sociaux à très faible loyer.
    - D'échanger sur un sujet d'actualité à creuser (nouvelle réglementation par exemple)
- **Développer environ 56 logements « très sociaux » par an pour la prise en compte du mal-logement** (simulations des besoins en stock réalisés avec l'outil OTELO : mal logement lié à l'état du logement, au taux d'effort, son inadaptation, la suroccupation, etc…). La caractérisation des logements est à arrêter avec le groupe "publics fragiles et défavorisés", et à faire évoluer éventuellement. A priori, une première liste peut contenir
    - PLAI adaptés
    - Pensions de famille et équivalent
    - Hébergement d'urgence
- **Lancer un appel à projet de type AMI aux communes pour conduire des études** de conception, de faisabilité, de gestion, de production, … d'une offre « très sociale » : pension de famille, IML, résidences spécifiques, … La commune est pilote de l'étude, Grand Lac abonde financièrement la démarche à hauteur de 10 K€ par étude.

Calendrier de mise en œuvre	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
Suivi des actions sur ces populations par le groupe						
Conception de l'AMI pour des études						
Lancement de l'AMI (3 par an)						

Pilote/partenaires	• Pilote : Grand Lac • Partenaires : Communes, Etat, Bailleurs, Associations, CD
Moyens financiers et humains	• 3 ETP du service habitat • Appui CIAS • 150 000€ pour les AMI (soit 30 000 € par an à compter de 2027 pour le financement de 3 études par an)

Indicateurs de mise en œuvre	• Réunions du groupe de travail • Mise en place AMI • Réalisation des études
Indicateurs d'impact	• Nombre de logements spécifiques produits et par nature

✓ Annexe : Tableau de correspondance PDALHPD/PLH

Actions/thématiques du PDALHPD	Correspondance dans le PLH
• Piloter le développement d'une offre de logements très abordables	Actions 8, 9, 10, 11, 12, 13
• Renforcer la mobilisation du parc privé, favoriser l'innovation	Actions 13, 21
• Encourager la rénovation énergétique,	Action 21, 22
• Renforcer l'offre jeunes	Actions 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18
• Sensibilisation à la maitrise des charges d'énergie	Action 21
• Prévention des expulsions locatives,	Action 11, 12
• Conforter le SIAO référent de la cohérence des parcours,	Action 14
• Fluidifier les parcours	Actions 11, 12, 23
• Accompagnement logement et santé mentale	Actions 12, 13, 16
• Favoriser l'accès au logement et à l'emploi pour les travailleurs précaires	Actions 13, 14, 17, 18

Action 15 : Prendre en compte toutes les dimensions du vieillissement de la population

Contexte et enjeux	Le territoire de Grand Lac est très marqué par le vieillissement de la population : avec une part importante de plus de 60 ans, une arrivée de ménages « jeunes seniors » à fort pouvoir d'achat, et par le départ de jeunes ménages ne pouvant plus se loger sur le territoire au regard des prix de l'immobilier. Il y a donc un enjeu d'accueil et de gestion des besoins très fort, que ce soient en termes d'habitat adapté comme de ressources humaines qualifiées et disponibles pour assurer l'accompagnement au vieillissement. Il s'agit ainsi de travailler sur une approche à "360°" : maintien à domicile, résidences spécialisées autonomie/ dépendance, capacités en ressources d'accompagnement au bien vieillir.
Objectifs	• Prendre en compte l'ensemble des situations liées au vieillissement de la population • Apporter une réponse adaptée au besoin en logement des séniors

Modalités de mise en œuvre	• **Mobiliser le groupe "publics fragiles et défavorisés"** (action 12) **pour suivre les projets de résidences spécialisées** (Action 2 avec le suivi des projets identifiés par les communes)
	• **Accompagner les séniors à l'adaptation de leur logement pour favoriser le maintien à domicile (Action 21)**
	• **Renforcer les échanges avec le CIAS afin d'avoir une meilleure connaissance** :
	  ○ Sur les évolutions des besoins en personnels d'accompagnement et les enjeux "logements" de ces populations (voir Action 19)
	  ○ Sur les besoins de leurs bénéficiaires en matière de rénovation de leur logement (outil de remonté des besoins à mettre à disposition du personnel du CIAS lien action 21)
	  ○ Sur les besoins prospectifs (prendre connaissance de l'analyse des besoins sociaux) qui diffèrent selon la typologie des seniors (les jeunes seniors autonomes avec fort pouvoir d'achat, les personnes âgées fragilisées ou dépendantes, les seniors isolés ou en précarité)
	  ○ Pour nourrir l'approche de la grille de lecture proposée à l'action 13, et ouvrir les débats dans la perspective du PLUI-H sur la "bienveillance" de l'espace public vis à vis des seniors : sécurité de l'espace, accessibilité, puits de fraicheur, etc... (Lien avec Action 16)
	• **Suivre les ménages cibles du PLH** : Camilla et Elizabeth (ménages séniors) afin d'identifier s'il y a des pistes de progrès dans la réponse à leur besoin
	• **Prendre en compte la proposition d'action du PDALHPD pour une bourse du logement social des seniors (voir Action 23)**

Calendrier de mise en œuvre	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Suivre les projets de logements et de rénovation						
Renforcer le lien avec le CIAS						

Pilote/partenaires	• Pilote : Grand Lac • Partenaires : Communes, Etat, Bailleurs, Associations, Département
Moyens financiers et humains	• 3 ETP du service Habitat • Appui CIAS • Budget des actions de développement/adaptation de l'offre : Action 8 et Action 21
Indicateurs de mise en œuvre	• Nombre de travaux d'adaptation réalisés et budget dépensé • Nombre de logements spécialisés développés
Indicateurs d'impact	• Nombre de postes d'aide-soignant, infirmiers, etc… non pourvus dans les EHPADs • Nombre de lits fermés dans les EHPADs • Taux de pression de la demande des seniors • Suivi de la situation de Camilla et Elizabeth : indicateurs d'accessibilité se sont-ils améliorés ?

Action 16 : Prendre en compte les situations de handicaps

Contexte et enjeux	La prise en compte des situations de handicap est déjà présente dans différentes normes de constructibilité. Mais l'enjeu peut se poser en termes de réhabilitation du parc existant et de connaissance de l'offre adaptée, en particulier dans le parc social. Les handicaps ne se résument pas à la situation des Personnes à Mobilité Réduite, d'autres enjeux de santé, en particulier mentale, peuvent se poser. Pour le traitement du handicap, le PLH est plutôt dans un registre de prise en compte d'autres politiques publiques car en dehors de ses compétences centrales.
Objectifs	• Prendre en compte ces situations en lien avec les autres actions du PLH • Disposer d'une meilleure connaissance des logements adaptés et accessible dans le parc social
Modalités de mise en œuvre de l'action	• Dans le cadre des travaux du groupe "publics fragiles et défavorisés (Action 12) : **Analyser les besoins à partir des demandes de logement social et croiser les situations de handicap avec des indicateurs de fragilités** : précarité, hébergement, logement inadapté, etc… (travaux de la CIL, cf Action 11) • **Recenser l'offre de logement adapté et accessible dans le parc de logement social** • **Accompagner les personnes en situation d'handicap à l'adaptation de leur logement dans le parc privé pour favoriser leur maintien à domicile (Action 21)**

Calendrier de mise en œuvre	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
Recensement des logements adaptés et accessible						
Suivi des travaux du groupe						

Pilote/partenaires	• Pilote : Grand Lac • Partenaires : Communes, Etat, Bailleurs, Associations, Département
Moyens financiers et humains	• 3 ETP du service Habitat • Appui CIAS • Budget des actions de développement/adaptation de l'offre : Action 8 et Action 21
Indicateurs de mise en œuvre	• Nombre de logements adaptés et budget consommé • Nombre de résidences spécialisés + logements inclusifs

	• Recensement, localisation de l'offre adaptée dans le parc social
Indicateurs d'impact	• Evolution du taux de pression de la demande des personnes en situation de handicap

Action 17 : Prendre en compte les besoins des étudiants

Contexte et enjeux	Les enjeux de logement des étudiants se posent surtout sur les communes du Bourget-du-Lac et d'Aix-les-Bains avec 5 000 étudiants par jour sur la zone universitaire de Technolac dont 1 000 étudiants vivant sur la commune du Bourget-du-Lac. D'autres communes du territoire peuvent aussi être concernées de façons marginales par l'accueil de cette population. Grand Lac s'est lancé avec l'AURG dans la réalisation d'un observatoire sur le logement des étudiants (cartographie des résidences) à l'échelle du sillon alpin, qui pour le moment n'apporte pas de réponse sur le besoin de ce public. On note également que les situations de précarité liées au logement deviennent un frein pour le bon suivi des études. L'enjeu du logement abordable à proximité des lieux d'études est donc à prendre en compte.
Objectifs	• Comprendre et analyser les besoins en logement des étudiants • Accompagner et suivre les projets de logements
Modalités de mise en œuvre de l'action	• **Poursuivre le partenariat avec l'AURG dans le cadre de l'observatoire territorial du logement étudiant (OTLE)** (Action 2) : ○ Participer aux instances de travail (cotech et copil) ○ Prendre en compte l'étude sur les besoins en logement ○ Partager les résultats avec les communes pour une prise en compte des besoins dans leur programmation ○ Réaliser une enquête qualitative sur les besoins des étudiants (logement, alimentation, santé) ○ Partager les résultats avec le service politique de la ville pour une prise en compte dans le contrat de cohésion sociale (cf action qui consiste à améliorer la connaissance des besoins des étudiants) ○ Organiser une réunion d'échanges annuel pour collaborer avec la commune du Bourget-du-Lac, l'université et instituts de formation sur les besoins prévisionnels en logements (périmètres de recrutement des formations, développement des stages et de l'alternance, etc…) • **Mobilisation du groupe de travail "public fragile et défavorisés" :** ○ Suivre la production des logements étudiants prévus (en lien avec Action 9 et 13) ○ Intégrer les enjeux de développement d'une offre spécifique selon la grille de lecture (Action 12) ○ Proposer et dresser des bilans sur des solutions alternatives en lien avec le contrat de cohésion sociale : logement chez l'habitant, lien avec le bail mobilité, recomposition de typologies de logement existant, etc…

Calendrier de mise en œuvre	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Participer et suivre les travaux de l'OTLE						
Suivi des travaux du groupe						

Pilote/partenaires	• Pilote : Grand Lac • Partenaires : Communes, Etat, Bailleurs, Associations, Département, Universités et centres de formation
Moyens financiers et humains	• 3 ETP du service Habitat • Appui service Politique de la Ville • Appui commune du Bourget-du-Lac et d'Aix-les-Bains • Budget développement de l'offre : Action 8 • Budget observatoire Etudiant : Action 2 • OTLE
Indicateurs de mise en œuvre	• Nombre de logements neufs en résidences spécialisés / offre alternative • Enquête à destination des étudiants
Indicateurs d'impact	• Evolution liste d'attentes logements spécialisés • Evolution du taux de pression sur les petits logements • Evolution des prix des plus petites typologies en particulier à Aix-les-Bains et Le Bourget

Action 18 : Prendre en compte la diversité des besoins des jeunes ménages

Contexte et enjeux	Dans le cadre de cette action, il s'agit de mettre en évidence les besoins des jeunes en début d'itinéraire résidentiel : jeunes décohabitants ou jeunes ménages en cours de constitution d'une famille (en particulier l'impact de l'arrivée d'enfants dans le foyer). Actuellement ces jeunes ménages ont de grandes difficultés pour réussir leur itinéraire résidentiel sur Grand Lac : manque de logements sociaux pour une population non prioritaire (hors public de l'Action 13), mais étant très souvent sous les plafonds de revenus (début de carrière avec prise en compte des revenus n-2 par exemple). De ce fait les jeunes "locaux" ne trouvent des solutions que dans l'éloignement ou, parfois, la cohabitation forcée avec les parents... En ce sens, le public "jeune" pas forcément défavorisé, est un public à considérer comme fragile pour le PLH de Grand Lac.
Objectifs	• Développer une offre de droit commun abordable pour permettre le démarrage de l'itinéraire résidentiel sur le territoire : logement social, accession sociale • Accompagner ces ménages dans la réalisation de leur itinéraire résidentiel

Modalités de mise en œuvre	• Dans le cadre du groupe "publics fragiles et défavorisés" :
	  ○ **Illustrer les situations des jeunes ménages à travers les exemples des ménages cibles "jeunes"** : Andrew, Edward, Harry & Mégane
	  ○ **Alerter le groupe "logement social et abordable" sur les enjeux du logement des jeunes ménages locaux** en termes de typologies à produire et du niveau d'accessibilité financière
	  ○ **Suivre le taux de pression de la demande en logement social des jeunes ménages** en catégorisant les jeunes ménages décohabitant, les jeunes ménages en couple, les jeunes ménages familiaux, ...
	  ○ **Suivre la demande et les candidats retenus dans les BRS** : la population cible est-elle couverte (Action 10)
	• **Informer les jeunes ménages sur les dispositifs d'accession sociale par la mise en place d'atelier d'information en partenariat avec l'ADIL (Action 10)**

Calendrier de mise en œuvre	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
Suivi des travaux du groupe						
Atelier accession sociale						

Pilote/partenaires	• Pilote : Grand Lac • Partenaires : Communes, Etat, Bailleurs, Associations, Département, ADIL...
Moyens financiers et humains	• 3 ETP du service Habitat Budget développement de l'offre : Action 8 et 10
Indicateurs de mise en œuvre	• Production de logements sociaux et d'accession sociale
Indicateurs d'impact	• Evolution du taux de pression de la demande en logement social pour ces publics • Evolution de la demande et des attributions en BRS pour ces publics • Suivi de l'évolution de l'indicateur de jeunesse et de la part des 20-35 ans

Action 19 : Prendre en compte les enjeux « logement » des actifs essentiels au fonctionnement du territoire et à son développement économique

Contexte et enjeux	La question du logement des actifs devient déterminante pour la présence de services sur le territoire, en particulier en termes de ressources humaines dans le sanitaire et le social, mais aussi en termes de recrutement pour les entreprises et le logement des saisonniers. Les difficultés rencontrées sur certains secteurs de Haute-Savoie commencent à émerger plus ou moins fortement sur Grand Lac. L'enjeu est ainsi de prendre en compte rapidement le fait que l'habitat est une politique publique avec un effet levier fort sur le développement économique du territoire en termes d'accueil des actifs.
Objectifs	• Maintenir et accueillir des actifs sur le territoire et à proximité des zones d'emploi • Préserver les activités de service pour répondre aux besoins de la population • Articuler le PLH avec les besoins des entreprises locales

Modalités de mise en œuvre	• **Articuler le développement de l'offre avec les travaux de la CIL sur le logement des actifs essentiels** tels que définis (Action 12) :
	  ○ Dans la Convention Intercommunale d'Attribution (validation de la liste des actifs essentiels et détermination d'un objectif d'attribution)
	  ○ Dans le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (mise en place d'une cotation de la demande favorisant les actifs essentiels)
	• **Développer des temps d'échanges avec les entreprises du territoire** (réunion annuelle coorganisées avec les acteurs concernés, notamment CGLE) pour prévoir les besoins en logements (quantitativement et qualitativement) et notamment suivre les conventions pour le logement des saisonniers mises en place par les communes d'Aix-les-Bains et du Bourget-du-Lac
	• **Communiquer auprès du grand public et des entreprises sur les dispositifs mis en place par Action Logement** : garantie Visale, « Louer pour l'emploi », Bail mobilité, etc…et prévoir des rencontres régulières pour faire le point sur les dispositifs existants et les nouveautés (Action 5).
	• **Poursuivre le travail avec les communes identifiées comme touristiques et l'Etat, dans le cadre des conventions pour le logement des travailleurs saisonniers.** Ces conventions doivent établir un diagnostic afin de déterminer les besoins de ce public et un plan d'actions associé.

Calendrier de mise en œuvre	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
Articulation avec les travaux de la CIL						

Rencontres annuelles entreprises						
Echanges Action Logement						

Pilote/partenaires	• Pilote : Grand Lac • Partenaire **:** Action Logement, entreprises du territoire, CGLE
Moyens financiers et humains	• 3 ETP du service Habitat • Appui Service développement économique (CGLE) • Appui des communes concernées
Indicateurs de mise en œuvre	• Nombre de réunions avec les entreprises • Communication sur les dispositifs d'Action Logement • Actions mises en place dans le cadre des conventions pour le logement des saisonniers
Indicateurs d'impact	• Taux d'attribution aux actifs essentiels • Perception des entreprises des difficultés de recrutement liées au logement

Action 20 : Intégrer les obligations liées aux gens du voyage

Contexte et enjeux	Grand Lac dispose à ce jour de deux aires d'accueil et une aire de grand passage : - Aire d'accueil des Massonnat à Aix les bains (22 places) - Aire d'accueil de la Deysse à Entrelacs (16 places) - Aire de grand passage à cheval sur la commune du Bourget-du-Lac et la commune de Voglans (jusqu'à 130 caravanes) Grand Lac respecte aujourd'hui les obligations du Schéma départemental exécutoire au moment de l'élaboration du PLH. Le schéma est en phase de renouvellement en 2025.
Objectifs	• Prendre en compte les objectifs du Schéma renouvelé en 2025
Modalités de mise en œuvre	• **Prise en compte du nouveau schéma départemental** qui indiquera : o Le nombre, la localisation et la capacité des aires permanentes d'accueil et des terrains familiaux locatifs à créer. o Le besoin de réaménagement d'aires existantes • **Identifier les fonciers propices si besoin de création d'une nouvelle aire (Action 12)**

Calendrier de mise en œuvre	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
Prise en compte des nouvelles obligations du schéma renouvelé						

Pilote/partenaires	• Pilote : Grand Lac • Partenaires : Communes, Etat, Département, Associations (Sasson)
Moyens financiers et humains	• Service Bâtiments – Moyens généraux • Appui service habitat • Budget création et entretien des aires gérées par le service Bâtiments – Moyens généraux de Grand Lac
Indicateurs de mise en œuvre	• Prise en compte du nouveau schéma • Réaménagement éventuel des aires existantes

IV. Poursuivre les actions sur le parc existant

Les actions sur le parc existant ont été un élément clef du précédent PLH. Il s'agit de les reconduire et de les renforcer dans ce PL, sachant que ce sont des démarches de "longue haleine" qu'il s'agit de conduire : communication et pédagogie pour convaincre et entrainer des propriétaires dans des actions de rénovation et d'adaptation, informations et explications sur les dispositifs d'aides, dépendant des évolutions nationales, mobilisation des artisans et de la filière, etc...

Ainsi, l'Action 20 qui vise à mettre en œuvre un Pacte Territorial (dispositif de remplacement des OPAH) est une action clef de ce PLH autour du dispositif "Je Renove Grand Lac". Cette action recouvre ainsi les enjeux de rénovation énergétique, de lutte contre l'habitat indigne, d'adaptation des logements aux besoins liés au vieillissement ou à une prise en compte des besoins des copropriétés.

Le parc existant ne se résume pas au parc privé. Il s'agit aussi de prendre en compte le parc social. Avec notamment une vigilance des élus de Grand Lac sur l'entretien du patrimoine existant et sa faible rotation en termes d'occupation. Il est ainsi recherché à mettre en place dans ce PLH, en particulier à travers l'instance de travail "logement social et abordable", une prise en compte des actions de réhabilitation conduites par les bailleurs dans la logique d'urbanisme de projet (Action 6) pour initier et partager une dynamique avec les copropriétés voisines quand cela est possible. Il s'agit aussi de dialoguer sur des besoins à faire remonter aux bailleurs.

Par ailleurs, sur l'occupation du parc et les mouvements, l'Action 23 porte sur la recherche d'améliorer la rotation dans le parc social. Dans ce cadre il s'agit aussi de

ne pas tomber dans une action classiquement affichée dans les PLH et autres dispositifs mais avec de faibles effets concrets. Une approche d'objectivation des situations et de "modestie opérationnelle" est ainsi privilégiée.

Action 21 : Poursuivre et perfectionner les dispositifs d'amélioration de l'habitat existant

Contexte et enjeux	Le parc de logements privés sur Grand Lac est relativement ancien, 45% du parc étant construit avant 1974, et 25% avant 1949. Cela souligne un important potentiel de rénovation thermique et qui peuvent donc être la cible d'un programme de rénovation prioritaire. Les ménages ne disposant pas des ressources suffisantes pour accéder à la propriété sont captés par le parc privé ancien, souvent le plus énergivore. Le budget énergétique moyen par logement est de 1 900 €/ an, de plus en plus difficilement finançable par les ménages les plus modestes, de fait exposés à la précarité énergétique. La réhabilitation du parc privé constitue un enjeu prioritaire. A cet effet, l'agglomération a lancé en 2022 le dispositif Je rénove Grand Lac qui permet d'offrir un accompagnement technique gratuit ainsi que des aides financières aux habitants souhaitant réaliser des travaux pour la rénovation de leur logement (rénovation énergétique des maisons individuelles et des copropriétés, maintien à domicile, lutte contre l'habitat indigne). Le dispositif s'arrête prochainement alors que de nombreuses copropriétés sont en cours de réflexion, il convient donc de maintenir cette politique pour poursuivre la rénovation du parc de logement en lien avec le dispositif de cadrage national (Pacte Territorial).
Objectifs	• Poursuivre le déploiement du dispositif Je rénove Grand Lac • Améliorer l'efficacité des aides autant que possible dans un contexte de réglementation nationale mouvant

Modalités de mise en œuvre	• **Redéfinir un objectif de rénovation de logement** sur le territoire en fonction des thématiques visées pour les 5 prochaines années
	• **Relancer un marché public pour retenir un prestataire** qui assurera l'accompagnement des porteurs de projets (visites logements, AUDIT énergétiques, dossiers de subventions)
	• **Poursuivre les 3 volets intégrés dans le Pacte Territorial :**
	  ○ Volet 1 sur la dynamique territoriale : mobilisation, repérage et sensibilisation des ménages, communication et animation de territoire : conférence, visite de chantier, rencontre avec les artisans, matinée de la rénovation pour mettre en relation les porteurs de projets et les artisans
	  ○ Volet 2 sur l'information, le conseil et l'orientation : poursuivre le service mutualisé à l'échelle du Département assuré par l'Asder pour informer et orienter les porteurs de projets
	  ○ Volet 3 sur l'accompagnement : soutien financier et accompagnement technique et administratif à destination des porteurs de projet
	• **Améliorer le système d'aide actuel fixé par Grand Lac** en lien

<table>
<tr><td></td><td colspan="7">avec les aides de l'ANAH pour mieux répondre aux enjeux
• Poursuivre et renforcer le lien avec les partenaires :
○ Les communes qui sont les bonnes portes d'entrée sur ces dispositifs : lien avec les habitants, connaissance fine des situations, relais en communication, etc… (Action 5)
○ Le CIAS et les travailleurs sociaux pour le repérage des situations de précarité énergétique notamment,
○ L'ADIL pour la mise en place des ateliers relatifs aux informations sur les copropriétés, les propriétaires bailleurs (Action 5)
• Réfléchir à l'opportunité de mettre en place le permis de louer afin de lutter contre l'habitat indigne (définition du périmètre et procédure associée)
• Intégrer le « confort d'été » avec une approche urbanistique afin de protéger le bâtiment du rayonnement solaire pour limiter la montée en température de l'air intérieur : orientation des logements, matériaux biosourcés, etc. (Action 6 et 7). Faire le lien avec le schéma de la chaleur et du froid (Action du service Climat-Air-Energie).</td></tr>
<tr><td>Calendrier de mise en œuvre</td><td>2026</td><td>2027</td><td>2028</td><td>2029</td><td>2030</td><td>2031</td></tr>
<tr><td>Lancement du marché Public</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Animation du Pacte Territorial</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Réflexions sur le permis de louer et le confort d'été</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Pilote/partenaires</td><td colspan="7">• Pilote : Grand Lac
• Partenaires : Communes, Etat, ANAH, ASDER, opérateur ANAH, artisans, Département, ARS, ADIL, syndicats professionnels du bâtiment (CAPEB, FFB), et syndics</td></tr>
<tr><td>Moyens financiers et humains</td><td colspan="7">• 3 ETP du service Habitat
• Appui service climat-air-énergie
• Appui CIAS
• 4 M€ pour l'accompagnement et les aides aux travaux (1.5 M€ en fonctionnement et 2.5 M€ en investissement)</td></tr>
<tr><td>Indicateurs de mise en œuvre</td><td colspan="7">• Nombre de dossiers dans le cadre du Pacte Territorial
• Consommation des crédits alloués</td></tr>
<tr><td>Indicateurs d'impact</td><td colspan="7">• Impact sur l'économie locale
• Evolution des étiquettes énergétiques des logements après travaux</td></tr>
</table>

Action 22 : Prendre en compte la réhabilitation du parc social

Contexte et enjeux	Le PLH précédent n'abordait pas la réhabilitation du parc social. Une aide de Grand Lac a été envisagée mais trop limitée pour effectivement avoir un effet levier. Pour les élus de Grand Lac l'entretien du patrimoine est un enjeu, particulièrement souligné dans certaines communes. Pour la plupart des bailleurs locaux le patrimoine de Grand Lac n'est pas prioritaire en termes de réhabilitation, contrairement à d'autres secteurs savoyards (Tarentaise, Maurienne). L'enjeu est donc d'aborder la question de la réhabilitation de ce parc avec les bailleurs et de partager, dans le cadre du PLH, les besoins de réhabilitation à prendre en compte.
Objectifs	• Favoriser les actions de réhabilitation • Rechercher des effets levier de la réhabilitation sur l'ensemble d'un quartier, tout parc confondu

Modalités de mise en œuvre	• Dans le cadre du groupe "logement social et abordable" développer un volet de discussion sur les actions à conduire sur le parc existant :
	  ○ Identifier les logements nécessitant une réhabilitation (passoire énergétique, état des logements dégradés)
	  ○ Inciter la conduite d'opérations en acquisition amélioration par le bais de l'Action 7 sur le recyclage urbain et l'Action 8 qui aidera les bailleurs à produire plus efficacement des logements, pouvant ainsi leur permettre de dégager des marges de manœuvre pour travailler sur le parc existant.

Calendrier de mise en œuvre	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
Suivi des travaux du groupe						

Pilote/partenaires	• Pilote : Grand Lac • Partenaires : Communes, Bailleurs sociaux
Moyens financiers et humains	• 3 ETP du service Habitat • Appui service Climat-Air-Energie
Indicateurs de mise en œuvre	• Nombre de logements sociaux réhabilités • Nombre de logements en acquisition-amélioration • Nombre d'opération de réhabilitation mutualisées

Action 23 : Améliorer la rotation dans le parc social

Contexte et enjeux	Le parcours résidentiel des ménages est bloqué sur l'agglomération, ce qui entraine une faible rotation dans le parc social. En effet, les écarts de prix des loyers entre le parc privé et le parc social sont significatifs (cf. Observatoire des loyers), les prix de l'accession à la propriété exclus une partie des ménages et une production de logements insuffisante. C'est une situation relativement classique sur des territoires tendus comme Grand Lac. Pour cette action Grand Lac ne se positionne pas en pilotage, mais en accompagnement des bailleurs dans la mise en place d'actions qui leur sont propres mais pour lesquelles le PLH peut avoir un effet accélérateur ou levier. En effet, elles restent souvent incantatoires tant la situation est en fait complexe et nécessite une approche « haute couture ». Par ailleurs, c'est un des sujets pour lequel il est souvent difficile de sortir du constat. L'enjeu est donc d''avoir une approche modeste dans le cadre du PLH
Objectifs	• Favoriser la rotation dans le parc social en lien avec les travaux de la CIL • Favoriser le parcours résidentiel des ménages
Modalités de mise en œuvre	• Dans le groupe de travail « publics fragiles et défavorisés », **partager et échanger sur des initiatives pouvant porter sur** les sujets suivants : ○ **Accompagner les seniors pour de la mobilité sécurisée** (appui à l'organisation du déménagement, loyers adaptés, etc…) afin de libérer des grands logements ○ **Bourse inter-organismes d'échanges** à l'image de la bourse du logement 74 (rentrer dans ce dispositif voisin ?) (Cf. Action PDALHPD bourse séniors et PMR) ○ Pour des ménages aux seuils des plafonds du logement social : proposition d'un itinéraire résidentiel vers de l'accession abordable dans une logique d'accompagnement pour franchir différentes étapes et, par exemple, **organiser un parcours sécurisé sur Grand Lac de « locataire HLM jusqu'à propriétaire d'un BRS »** (Action 11)

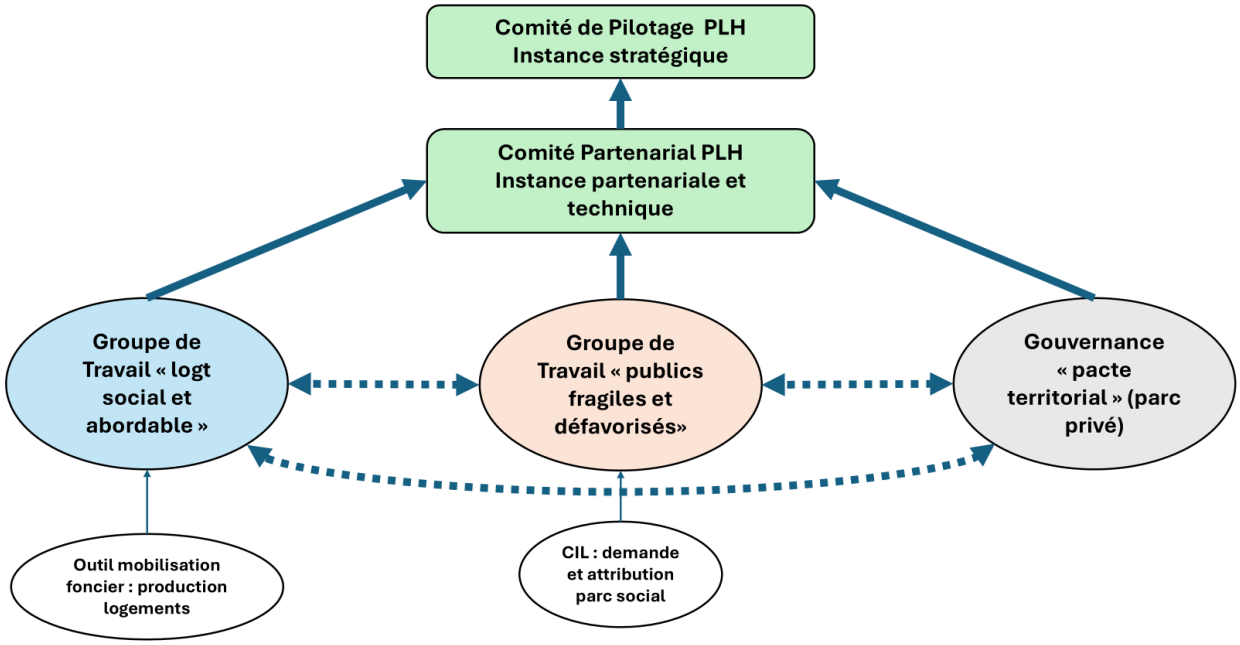
Calendrier de mise en œuvre	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
Suivi des travaux du groupe						
Mise en place d'initiatives par les bailleurs sociaux						

Pilote/partenaires	• Pilote : Bailleurs sociaux • Partenaires : Grand Lac, Etat, bailleurs 74, OFS
Moyens financiers et humains	• 3 ETP du service Habitat • 15 000 € d'accompagnement pour le fonctionnement d'une bourse du logement inter organismes (soit 3 000€ par an à compter de 2027)
Indicateurs de mise en œuvre	• Mise en place d'initiatives par les bailleurs
Indicateurs d'impact	• Augmentation du taux de rotation dans le parc social

V. Les modalités de mise en œuvre du PLH

Le PLH s'appuie sur 5 instances majeures comme indiqué dans le graphique ci-dessous :

- Un comité de pilotage
- Un comité partenarial
- Un Groupe de travail "logement social et abordable"
- Un Groupe de travail "publics fragiles et défavorisés"
- La gouvernance de la Conférence Intercommunale du Logement
- L'ingénierie du dispositif Pacte Territorial



	Rôle	Composition	Fréquence
Comité de pilotage	Pilotage stratégique, réorientations éventuelles du PLH, ...	Président, Vice-Président Habitat, Maires des communes de Grand Lac	Au moins une fois par an, fréquence renforcée au moment du bilan à mi-parcours
Comité partenarial	Prise de connaissance et partage d'éléments techniques (observatoire, bilan annuel du PLH, ...), proposition d'analyses et aide à la décision du Comité de Pilotage	Vice-Président Habitat, élus communaux, services techniques Grand Lac et communes, Etat, CD, SCoT, ADIL, EPF, bailleurs, promoteurs, associations, aménageurs, ...	Deux fois par an (avant et après le COPIL) Fréquence renforcée au moment du bilan à mi-parcours
Groupe "logement social et abordable"	Suivi des opérations de logements sociaux, identification des blocages, réflexion sur le modèle du logement social et abordable (BRS), suivi des ménages cibles	Service Habitat (pilote), service Urbanisme service Foncier Grand Lac, représentants des communes, des bailleurs, de l'Etat, de l'EPF 73, etc...	Trois à quatre fois par an selon l'actualité et les enjeux
Groupe "publics fragiles et défavorisés"	Suivi des opérations spécifiques en lien avec le groupe "logt social et abordable", suivi des publics identifiés dans le PLH, capacité d'interpellation de l'ensemble des instances, prise en compte des travaux de la CIL, ...	Service Habitat (pilote) CIAS, représentants des communes, des bailleurs, de l'Etat, des associations, ...	Trois à quatre fois par an selon l'actualité et les enjeux
Gouvernance CIL	Définit la politique intercommunale d'attribution de logements au sein du parc locatif social, développe la mixité sociale, favorise la coopération entre les bailleurs et les réservataires, et améliore la transparence du dispositif pour les demandeurs.	Etat, Grand Lac, communes, bailleurs sociaux, ADIL, associations de défense des locataires	CIL une fois par an, cotech et groupes de travail en fonction des besoins
Gouvernance pacte territorial	Suit les actions du pacte territorial sur la rénovation du parc privé	Grand Lac, ANAH, CD, ADIL, ...	A déterminer en fonction du pacte territorial

Moyens humains de Grand Lac mobilisés pour le PLH

3 ETP Service habitat pour suivre l'ensemble des actions :

- Un poste d'encadrement à mi-temps
- Deux postes de chargés de mission
- Un poste administratif à mi-temps

Le service Habitat associera d'autres services de Grand Lac pour la mise en œuvre du plan d'actions :

- Service urbanisme à intégrer dans les instances du PLH mais aussi avec la mise en place d'une Equipe projet "du PLH au PLUI-H", technique et interne permettant de faire un point régulier sur l'articulation habitat/urbanisme dans les différentes actions ayant un impact fort sur le futur PLUI-H
- Service foncier sur les actions en lien avec la stratégie foncière du PLH
- CIAS à intégrer dans les différentes instances du PLH, notamment le Groupe de Travail "publics fragiles et défavorisés"
- Service climat-air-énergie sur les actions ayant un lien avec le PCAET
- Service économique (CGLE) pour assurer un relais avec des acteurs de l'économie locale
- Service SIG pour collecte et traitement des données liées aux observatoires et au référentiel foncier
- Service bâtiment et moyens généraux pour la mise en œuvre de l'action sur les gens du voyage

Moyens financiers de Grand Lac

TOTAL PLH €		10,578,000.00 €
TOTAL € investissement		*8,200,000.00 €*
TOTAL € fonctionnement		*2,378,000.00 €*
Axe : Un socle transversal de conditions de réussite : piloter, suivre et communiquer	**€ investissement**	**- €**
	€ fonctionnement	**253,000.00 €**
Axe : Mettre en place une stratégie de mobilisation foncière au service du parcours résidentiel et d'un nouveau modèle de développement	**€ investissement**	**5,700,000.00 €**
	€ fonctionnement	**460,000.00 €**
Axe : Répondre aux besoins de plus fragiles	**€ investissement**	**- €**
	€ fonctionnement	**150,000.00 €**
Poursuivre les actions sur le parc existant	**€ investissement**	**2,500,000.00 €**
	€ fonctionnement	**1,515,000.00 €**