

LIVRET 1 — Diagnostic

Quelle politique de l'habitat pour la Communauté de Communes Pays d'Évian Vallée d'Abondance ?

Eohs

Anima 


COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
PAYS D'ÉVIAN
VALLÉE D'ABONDANCE

ÉLABORATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025 — 2031

Quels sont les besoins en logement du territoire ? Comment garantir un accès équitable au logement pour tous ? Comment adapter l'offre de logement aux évolutions de la population et améliorer la qualité de l'habitat ?

Ce sont les questions au cœur des travaux engagés par la *Communauté de Communes Pays d'Évian-Vallée d'Abondance* (CCPEVA), dans le cadre de son deuxième *Programme Local de l'Habitat* (PLH) qui couvrira la période 2025-2031.

LE PLH, UN DOCUMENT DE PROGRAMMATION... ET BIEN PLUS ENCORE

Le *Programme Local de l'Habitat* (PLH) est bien plus qu'un simple outil de programmation : **il exprime la politique d'une collectivité en matière de logement**. Il va expliquer comment la construction de nouveaux logements ou la rénovation de l'existant vont contribuer à un projet de territoire global, en répondant à des enjeux majeurs comme le développement économique, les déplacements, ainsi que les politiques sociales et environnementales.

Diagnostic

Orientation

Programmation

1^{RE} ÉTAPE**CONSTRUIRE UN DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

Dans ce livret, vous retrouverez les principaux enseignements du diagnostic territorial réalisé entre avril et novembre 2024.

L'objectif ? Appréhender les dynamiques du territoire, ses évolutions et ses besoins en termes de logements pour construire une vision partagée avec l'ensemble des élus et acteurs du territoire.

Il s'agit d'une première étape essentielle pour bâtir un projet politique commun, ancré dans la réalité du territoire. C'est à partir de ce diagnostic que seront élaborées les orientations stratégiques du PLH, avant d'être déclinées dans un programme d'actions opérationnel.

SOMMAIRE**I. Pourquoi un nouveau PLH ?****II. Un travail d'élaboration en trois temps****III. Diagnostic-Zoom sur :**

- L'attractivité résidentielle et le peuplement
- L'évolution du parc de logement
- La production de logements et la maîtrise foncière
- Les différents marchés du logement
- Les besoins spécifiques de certains publics

IV. Un PLH tenant compte des spécificités territoriales de chaque bassin de vie**V. Et la suite ?****VOTRE RÔLE ?**

Ce livret vous est adressé car **vous avez un rôle essentiel dans l'élaboration et la mise en œuvre du PLH**. Il fera l'objet d'un suivi régulier afin d'assurer sa pertinence et son effectivité.

Grâce à lui, vous disposerez des leviers nécessaires pour agir de manière coordonnée et efficace sur les enjeux de l'habitat qui touchent votre territoire.



POURQUOI UN NOUVEAU PLH ?

Le 1^{er} PLH de la Communauté de Communes du Pays d'Évian a été approuvé le 28 novembre 2015, puis a été étendu aux communes de la vallée d'Abondance à la suite de la fusion approuvée par délibération du conseil communautaire le 14 mars 2019.

Prévu initialement pour la période 2015-2021, le programme a bénéficié d'une prolongation de deux ans et arrive désormais à son terme.

Il est donc nécessaire d'élaborer un nouveau PLH qui tienne compte de l'évolution des enjeux du territoire pour anticiper et répondre aux besoins de sa population en matière de logement pour les six prochaines années.

RETOUR SUR LES AXES ET OBJECTIFS DU 1^{ER} PLH 2015—2023

AXE 1 	AXE 2 	AXE 3 	AXE 4 
<p>Favoriser et soutenir le développement d'une offre en logements plus diversifiée et accessible</p> <p>→ En action : soutien financier auprès des bailleurs sociaux pour la réalisation de logements locatifs sociaux</p>	<p>Appuyer l'amélioration du parc de logements existants</p> <p>→ En action : mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat pour soutenir les propriétaires dans la rénovation énergétique</p>	<p>Améliorer la réponse aux besoins en logements de publics spécifiques</p>	<p>Définir les modalités de pilotage, de suivi et d'accompagnement du PLH</p>

OBJECTIFS

PRODUCTION GLOBALE

447 logements / an



97% des objectifs atteints

DONT LOGEMENTS SOCIAUX

95 programmés / an



117 programmés / an soit 123% des objectifs atteints

UN TRAVAIL D'ÉLABORATION EN TROIS TEMPS

PHASE 1

DIAGNOSTIC PROSPECTIF ET PARTAGÉ

AVRIL — NOVEMBRE 2024

Le diagnostic est une étape clé dans l'élaboration du PLH. Il permet de comprendre en profondeur le fonctionnement du territoire et de repérer les déséquilibres dans le marché du logement.

Son objectif ? **Identifier les enjeux prioritaires**, mais aussi les contraintes et les difficultés, pour fournir aux élus une base solide qui les guidera dans leurs décisions.

PHASE 2

DÉFINITION DES ORIENTATIONS

NOVEMBRE 2024 — MARS 2025

La phase de définition des orientations est destinée à exprimer les fondements de la politique de l'habitat de la Communauté de Communes. Elle reflète le projet politique de la CCPEVA et fixe les grandes priorités pour répondre aux besoins du territoire.

Ce travail s'organise en deux étapes clés :

- ✕ **Territorialisation des besoins en logements** : identifier les besoins en logements sur l'ensemble des communes et définir comment chacune d'elles contribuera à l'atteinte des objectifs du projet communautaire.
- ✕ **Priorisation des interventions** : ici, les actions à mener sont hiérarchisées en fonction des enjeux spécifiques et des besoins locaux. Cela peut inclure, par exemple, le développement de logements pour les travailleurs transfrontaliers ou encore le soutien à la rénovation énergétique dans le cadre de la transition écologique.

PHASE 3

MISE EN PLACE D'UN PROGRAMME D' ACTIONS

AVRIL — JUIN 2025

La phase opérationnelle du PLH consiste à **élaborer un programme de mise en œuvre avec des actions concrètes**. Il doit proposer une feuille de route claire, avec les moyens financiers et humains nécessaires pour atteindre les objectifs fixés, un rétroplanning, et des outils opérationnels efficaces et innovants.

DIAGNOSTIC

ZOOM 1

L'ATTRACTIVITÉ
RÉSIDENTIELLE ET
LE PEUPLEMENT

ZOOM 2

L'ÉVOLUTION
DU PARC DE
LOGEMENT

ZOOM 3

LA PRODUCTION
DE LOGEMENTS
ET LA MAÎTRISE
FONCIÈRE

ZOOM 4

LES DIFFÉRENTS
MARCHÉS DU
LOGEMENT

ZOOM 5

LES BESOINS
SPÉCIFIQUES
DE CERTAINS
PUBLICS

BR

ZOOM SUR

L'ATTRACTIVITÉ
RÉSIDENTIELLE
ET LE PEUPELEMENT

Constat



Le territoire reste très attractif, notamment pour les travailleurs frontaliers, ce qui se traduit par une croissance démographique importante.



Il est difficile de maintenir les jeunes ménages (-30 ans) et les personnes seules en raison des prix élevés de l'immobilier.



Les ménages sont plutôt aisés et se caractérisent par leur profil familial.



La population vieillit, avec une forte augmentation des ménages de plus de 65 ans.

CHIFFRES CLÉS

42 574

habitants en 2021

+1,3%

par an de croissance démographique entre 2015 et 2021

+2,3%

de personnes de +75 ans entre 2015 et 2021

30%

de la population active travaille en Suisse

50%

de ménages éligibles à un logement social

45

logements/an nécessaires pour répondre au desserrement des ménages

Sources : INSEE, 2021 | FILOCOM 2019

Enjeux

Accompagner la croissance démographique et le développement du territoire :

- Prévenir les inégalités sociales et territoriales, et éviter la spécialisation de certaines zones (des quartiers dédiés au résidentiel, aux bureaux, au commerce...).
- Mener une politique de l'habitat en cohérence avec l'organisation du territoire en prenant en compte les thématiques connexes : transports, économie, services, équipements publics,... pour accompagner au mieux l'évolution de la population.
- Prendre en compte les spécificités de chaque commune et sous-secteurs du territoire.

Diversifier l'offre résidentielle pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs :

- Accompagner le desserrement des ménages avec des logements adaptés.
- Offrir des solutions de logement correspondant aux parcours de vie des personnes qui travaillent sur le territoire.
- Répondre aux besoins spécifiques de certains publics : personnes âgées, jeunes, ménages les plus précaires, etc.

DESSERREMENT
DES MÉNAGES

Le desserrement des ménages est la **baisse du nombre moyen de personnes par foyer**, souvent liée à des évolutions démographiques et sociales (personnes vivant seules, couples sans enfants, divorces,...).

Par exemple, en 1999, 9 habitants formaient 3 ménages, alors qu'en 2021, 8 habitants formaient 6 ménages, ce qui augmente la demande de logements plus petits.



ZOOM SUR

L'ÉVOLUTION DU
PARC DE LOGEMENTS

Constat



La majorité des résidences principales sont occupées par leurs **propriétaires**.



Le **nombre de résidences secondaires est important** et continue de croître.



Des **logements énergivores** à rénover et une problématique du **mal-logement** à traiter.



Même si le nombre de **logements vacants** est actuellement limité, il est important de surveiller cette tendance à la hausse.

Enjeux

↳ Intensifier les actions visant **l'amélioration de la performance énergétique des logements**, notamment auprès des propriétaires-occupants.

↳ **Agir contre l'habitat indigne**, insalubre, en particulier dans le parc locatif privé, en améliorant la détection de ces situations et en proposant des solutions à ces ménages.

↳ **Privilégier l'utilisation des logements vacants**, ce qui nécessite de :

- Mieux connaître l'offre vacante réellement mobilisable.
- Mobiliser les logements vacants, notamment ceux des centre-bourgs, pour développer une offre de petits logements (studios, T2).
- Accompagner les propriétaires de logements vacants pour les aider à remettre leurs biens sur le marché.

↳ **Diversifier l'offre** en proposant des appartements en location et de petites typologies afin d'accompagner l'évolution de la population.

↳ S'interroger sur le développement important des **résidences secondaires** sur le territoire.

CHIFFRES CLÉS

32 251
logements en 2021

55%
de passoires thermiques (étiquettes DPE : E, F et G)
Note : 17% seulement du parc de logements de la CCPEVA bénéficie d'un DPE



54%
de résidences principales

40%
de résidences secondaires

6%
de logements vacants



ZOOM SUR

LA PRODUCTION DE LOGEMENT ET LA MAÎTRISE FONCIÈRE

Constat



La **construction de logements diminue** progressivement, avec une part de plus en plus importante dédiée aux immeubles collectifs.



La **consommation de terrains pour le logement reste importante**, bien qu'elle ait diminué récemment.



La **majorité des nouveaux logements répond aux besoins** des personnes déjà résidentes sur le territoire de la CCPEVA.

Enjeux

Calibrer de manière équilibrée le développement de l'offre résidentielle sur le territoire :

- Être attentif au volume, au phasage et à la répartition de la production de logements.
- Prendre en compte les besoins internes au territoire, comme la baisse de la taille des ménages.
- Trouver un juste équilibre entre la construction de nouveaux logements et la réhabilitation des logements vacants.

Optimiser l'utilisation des terrains disponibles :

- Favoriser le renouvellement de l'habitat existant.
- Respecter les objectifs fixés par le SCOT en matière de consommation de terrain et de densification.
- Développer des formes urbaines qui consomment moins d'espace naturel.

Renforcer la stratégie foncière :

- Orienter qualitativement et quantitativement la production neuve.
- Améliorer la maîtrise de la ressource foncière.
- Négocier avec les promoteurs et aménageurs en amont des projets.

CHIFFRES CLÉS

527

logements mis en chantier par an entre 2015 et 2022

177 ha

d'espaces agricoles, naturels et forestiers consommés pour des opérations d'habitat entre 2011 et 2022

251

logements autorisés en 2023

19

nouveaux ménages supplémentaires à chaque hectare consommé

Sources : SIT@del 2015-2022 & 2023 | Observatoire National de l'Artificialisation des sols 2011-2022 & 2014-2020



ZOOM SUR

LES DIFFÉRENTS
MARCHÉS DU LOGEMENT

Constat



Les transactions immobilières sont en hausses, malgré des prix toujours plus élevés.



Le marché de la revente est quasiment inaccessible pour les ménages actifs aux revenus moyens.



L'accès au marché locatif privé reste difficile.



Le parc de logements sociaux est inégalement réparti, principalement concentré à Évian-les-Bains, où ils représentent 27,5% du total de logements.



Malgré la construction de nouveaux logements sociaux, la demande reste insatisfaite.

CHIFFRES CLÉS

470 000€

prix médian d'une maison en 2023 (+56% depuis 2010)

169 500€

prix médian d'un appartement en 2023 (+31% depuis 2010)

967

transactions par an d'appartements et de maisons depuis 2015



66% des ventes sont des appartements

10%

des couples avec 2 enfants peuvent acheter une maison T4 en individuel

14%

de logements sociaux sur le territoire de la CCPEVA

5,4

demandes pour une attribution de logement social

30%

des couples sans enfant peuvent acheter un T3 en collectif

1 172

demandeurs en attente d'un logement social fin 2023

Sources : DV3F 2010-2023 & 2015-2023 | INSEE FILOSOFI 2021 | RPLS 2023 | SNE 2023

Enjeux

Rééquilibrer l'offre en favorisant la production de logements sociaux :

- ✕ Développer des logements sociaux dans tous les secteurs de la CCPEVA.
- ✕ Produire davantage de petits logements pour répondre aux besoins des personnes seules, des jeunes ménages, des personnes âgées, etc.
- ✕ Mobiliser l'ensemble des outils possibles : constructions neuves, conventionnement des logements existants, achat et rénovation.
- ✕ Assurer un soutien financier aux bailleurs sociaux pour qu'ils puissent continuer à construire.

Accompagner le développement d'une offre de logements abordables sur le territoire :

- ✕ Cibler les primo-accédants, les ménages modestes, les actifs aux revenus moyens et les familles monoparentales.
- ✕ Développer des logements dits "intermédiaires" avec des loyers réglementés inférieurs aux prix du marché.
- ✕ Proposer des solutions alternatives comme le Bail Réel Solidaire (BRS) et la location-accession (PSLA).



ZOOM SUR

LES BESOINS SPÉCIFIQUES
DE CERTAINS PUBLICS

Constats

Enjeux

PERSONNES
ÂGÉES

18%
de la population est âgée
de plus de 65 ans.

+2,5%
par an entre 2015 et 2021

Anticiper les besoins croissants en
matière :

- D'adaptation des logements
- De structures et de services
- De logements intermédiaires
(habitat inclusif, habitat partagé,
intergénérationnel)

MÉNAGES EN
SITUATION DE
GRANDE PRÉCARITÉ
SOCIO-ÉCONOMIQUE

Il n'existe aucune structure
d'hébergement d'urgence sur
le territoire de la CCPEVA,
le CHRS le plus proche étant
situé à Thonon-les-Bains.

→ Proposer des solutions permettant un
parcours d'insertion vers le logement :
intermédiation locative, résidences
sociales ou pensions de famille,
par exemple.



JEUNES

14%
de la population
est âgée de
15 à 29 ans

-5%
par an entre
2015 et 2021

Encourager une production de logements :

- Abordables en location et en accession
- De petites typologies (T1-T2)
- À destination des primo-accédants



GENS DU VOYAGE

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage
prévoit plusieurs obligations qu'il convient de respecter :

- Sédentariser 15 ménages.
- Créer 30 places en terrains familiaux locatifs (TFL).

PERSONNES EN
SITUATION DE
HANDICAP ET EN
PERTE DE MOBILITÉ

298
bénéficiaires de l'allocation aux
adultes handicapés à l'échelle
de la CCPEVA en 2022

- Favoriser l'accès au logement
ou hébergement adapté pour les
personnes en situation de handicap
- Améliorer l'identification des ménages
en situation de handicap



SAISONNIERS

Plus de 2 700
postes de saisonniers à pourvoir
à l'échelle du Chablais.

- Développer des solutions de logements
pour les saisonniers, en hiver et en été.
- Favoriser la réhabilitation du parc
existant.

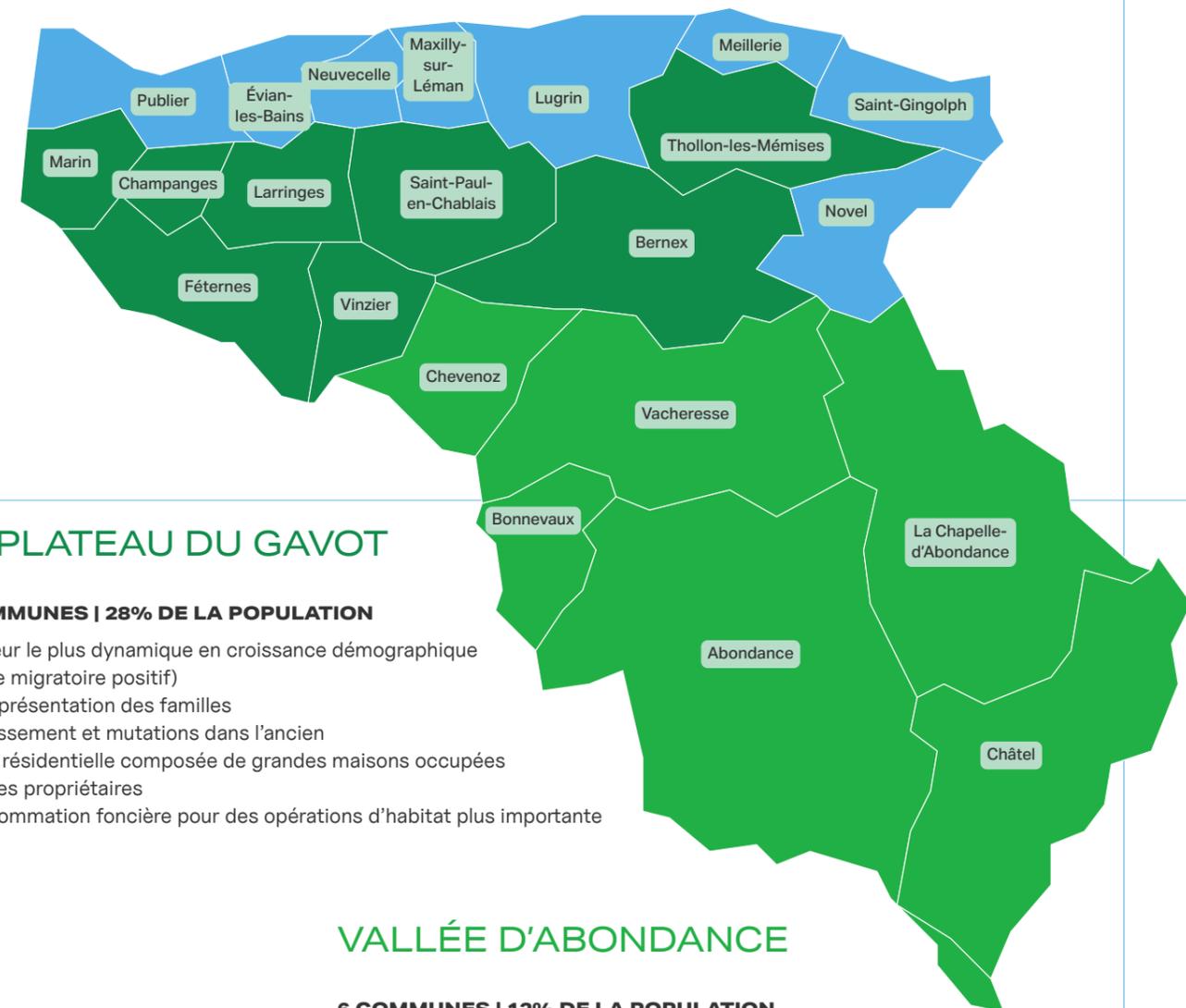
UN PLH TENANT COMPTE DES SPÉCIFICITÉS TERRITORIALES DE CHAQUE BASSIN DE VIE

Chaque bassin de vie possède des dynamiques démographiques, économiques, sociales et environnementales propres. Ces particularités influencent la demande en logement, les types d'habitats nécessaires et les équipements de proximité requis. En intégrant ces spécificités, le PLH permettra de garantir un développement territorial équilibré, adapté aux besoins et aux caractéristiques locales.

LES RIVES DU LÉMAN

8 COMMUNES | 60% DE LA POPULATION

- La plus forte proportion de travailleurs frontaliers
- Revenus plus élevés, en lien avec les travailleurs frontaliers
- Profil légèrement moins familial que sur le reste du territoire
- Offre résidentielle mixte et un parc locatif dégradé
- Situations de marchands de sommeil (logements dégradés) et de propriétaires bailleurs indécis (loyers excessifs)
- Secteur qui concentre l'essentiel de la production des nouveaux logements
- Communes d'Évian-Bains et Publier soumises à un quota de logements sociaux (article 55 de la loi SRU)



LE PLATEAU DU GAVOT

8 COMMUNES | 28% DE LA POPULATION

- Secteur le plus dynamique en croissance démographique (solde migratoire positif)
- Surreprésentation des familles
- Vieillesse et mutations dans l'ancien
- Offre résidentielle composée de grandes maisons occupées par des propriétaires
- Consommation foncière pour des opérations d'habitat plus importante

VALLÉE D'ABONDANCE

6 COMMUNES | 12% DE LA POPULATION

- Croissance démographique modérée (faible solde naturel)
- Moins de familles
- Résidences principales majoritairement occupées par leurs propriétaires
- Vieillesse entraînant des mutations dans l'ancien
- Part prépondérante de résidences secondaires et meublés touristiques
- Faible dynamique de construction

ET LA SUITE ?

La prochaine étape sera de définir le projet politique communautaire ainsi que les objectifs précis, concrets et opérationnels du PLH, en les priorisant. Pour cela, deux séminaires seront organisés avec les communes et un atelier de travail réunissant les partenaires.



Pour plus d'informations



↳ www.cc-peva.fr/672-plh.htm