

République Française



COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE CRUSEILLES

LE 10 MARS 2026

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles, dûment convoqué le mercredi 25 février 2026, s'est réuni dans la salle consulaire de la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles – 268, route du Suet - 74350 CRUSEILLES, sous la présidence de M. Xavier BRAND, Président

Etaient présents ou représentés :

Commune d'Allonzier la Caille

Mme Cécilia HORCKMANS, Mme DE REYDET Rebecca

Commune d'Andilly

M. Gérard LACROIX (Suppléant)

Commune de Cernex

M. Vincent TISSOT, Mme Agnès RICHARD

Commune de Cercier

M. Patrice PRIMAULT

Commune de Copponex

M. Julian MARTINEZ, Mme Geneviève NIER

Commune de Cruseilles

Mme Sylvie MERMILLOD, Mme Sonia BRIFFAZ, Mme Chrystel BUFFARD, M. Bernard DESBIOLLES, Mme Valérie PERAY, M. Jean PALLUD, M. Jérôme JONFAL, M. Claude ANTONIELLO,

Commune de Cuvat

Mme Julie MONTCOUQUIOL, M. Philippe CLERJON

Commune du Sappey

M. Pierre GAL

Commune de Menthonnex-en-Bornes

M. Guy DEMOLIS, Mme Nathalie HENRY

Commune de Saint-Blaise

Mme Christine MEGEVAND

Commune de Villy le Bouveret

M. Jean-Marc BOUCHET

Commune de Villy le Pelloux

Mme Charlotte BOETTNER

Commune de Vovray-en-Bornes

M. Xavier BRAND

Quorum : nombre total de délégués en exercice 28 ; présents ou représentés : 25 ; Absents : 3

Secrétaire de séance : Mme Sylvie MERMILLOD

Date d'affichage :

13 MARS 2026

OBJET : ARRET N°2 DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2026-2032

ARRET N°2 DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

2026-2032

Vu l'exposé de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles,

Rappel de la procédure

Par délibération du 19 novembre 2025, le Conseil communautaire a arrêté le projet de Programme Local de l'Habitat 2026-2032 et l'a transmis aux communes membres pour avis, conformément aux articles L.302-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ce premier arrêt a marqué :

- L'achèvement de la phase d'élaboration technique et politique du document ;
- La validation du diagnostic territorial partagé ;
- La définition des enjeux stratégiques en matière d'habitat ;
- La fixation des objectifs de production de logements, notamment sociaux et abordables ;
- L'adoption du programme d'actions opérationnel à l'échelle communautaire.

Le PLH 2026-2032 constitue ainsi le document cadre de la politique intercommunale de l'habitat pour les six prochaines années. Il vise notamment :

- À répondre aux besoins démographiques du territoire ;
- À garantir un équilibre entre développement résidentiel et capacités foncières ;
- À assurer une répartition territoriale cohérente de l'offre de logements ;
- À soutenir la production de logements locatifs sociaux ;
- À prendre en compte les contraintes environnementales et techniques (ressources, réseaux, mobilité).

Conformément aux dispositions des articles L.302-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, le projet arrêté a été transmis aux communes membres pour avis. Les communes disposaient d'un délai réglementaire de deux mois pour se prononcer.

Portée du second arrêt

Le présent second arrêt ne constitue pas une nouvelle élaboration du document, mais intervient à l'issue de la phase de consultation des communes, après analyse des avis exprimés, afin de confirmer l'équilibre général du projet et de poursuivre la procédure réglementaire d'approbation.

Le second arrêt permet ainsi de formaliser la prise en compte des observations, d'attester du respect de la procédure de consultation et de transmettre le PLH arrêté au représentant de l'État pour la suite de l'instruction.

Avis des communes

À l'issue du délai de consultation :

- Les communes de Allonzier-la-Caille, Cercier, Copponex, Cruseilles, Cuvat, Le Sappey, Menthonnex-en-Bornes, Saint-Blaise, Villy-le-Bouveret et Vovray-en-Bornes ont émis un avis favorable ;
- La commune de Cernex a émis un avis favorable assorti d'une observation relative à la capacité en eau potable sur un secteur identifié ;
- La commune d'Andilly a émis un avis défavorable, motivé par une appréciation différente de la répartition territoriale de l'effort de production de logements ;
- La commune de Villy-le-Pelloux n'a pas délibéré dans le délai réglementaire. Elle est réputée avoir été régulièrement consultée. Par courrier en date du 20 février 2026, Madame le Maire a toutefois indiqué que la commune émettait un avis favorable sur le projet de PLH.

Conformément aux dispositions réglementaires, les communes n'ayant pas délibéré dans le délai sont réputées avoir été régulièrement consultées.

Analyse des observations

L'observation formulée par la Commune de Cernex, relative aux capacités du réseau d'eau potable, relève des conditions de mise en œuvre opérationnelle des projets. Elle sera prise en compte dans le cadre du suivi technique et de l'application des actions du PLH.

L'avis défavorable de la Commune d'Andilly ne porte ni sur la régularité de la procédure ni sur la compatibilité du PLH avec le SCoT, mais exprime une position relative à l'équilibre territorial de l'effort de production de logements. Cette position a été examinée par le Conseil Communautaire.

Le Conseil communautaire considère que ces éléments ne remettent pas en cause l'économie générale du Programme Local de l'Habitat.

Vu :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.302-1 et suivants ;
- La délibération du 19 novembre 2025 portant premier arrêt du PLH 2026-2032 ;
- Les avis des communes membres annexés à la présente délibération ;

Considérant :

- Que le projet de PLH a été arrêté une première fois le 19 novembre 2025 ;
- Que conformément aux dispositions réglementaires, il a été transmis pour avis aux communes membres et aux personnes publiques associées ;
- Que les communes disposaient d'un délai de deux mois pour délibérer ;
- Que les avis reçus sont annexés à la présente délibération ;
- Que la commune de Villy-le-Pelloux n'a pas délibéré dans le délai imparti et est réputée avoir été régulièrement consultée ;
- Que la commune d'Andilly a émis un avis défavorable ;
- Que l'avis des communes soit consultatif et ne conditionne pas l'arrêt du PLH par l'établissement public de coopération intercommunale ;
- Que les observations formulées ont été examinées ;
- Que l'économie générale du PLH n'est pas remise en cause par les avis exprimés.

**Le Conseil Communautaire
de la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles,
entendu l'exposé du Président, après en avoir délibéré, à l'unanimité**

- ➔ **PREND ACTE** des avis émis par les communes membres et les personnes publiques associées, tels qu'annexés à la présente délibération
- ➔ **PRÉCISE** que les avis défavorables éventuellement exprimés ne remettent pas en cause l'économie générale du PLH

- ➔ **ARRÊTE** pour la seconde fois le Programme Local de l'Habitat 2026-2032 de la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles, tel que modifié pour tenir compte des avis formulés
- ➔ **POURSUIT** la procédure réglementaire d'approbation
- ➔ **AUTORISE** Monsieur le Président à transmettre le PLH arrêté au représentant de l'État pour avis et à signer toutes pièces afférentes à la présente décision

La Secrétaire de Séance
Sylvie MERMILLOD



Le Président
Xavier BRAND



Acte certifié exécutoire le : 13 MARS 2026

Tableau récapitulatif des avis des communes et délibérations des communes



PLH 2026-2032 (CCPC)

Tableau de traçabilité des avis des communes

	Commune	Date de sollicitation	Avis rendu	Date de la délibération
1	Allonzier-la-Caille	01/12/2025	Favorable	11/12/2025
2	Andilly	01/12/2025	Défavorable	06/01/2026
3	Cercier	01/12/2025	Favorable	15/01/2026
4	Cernex	01/12/2025	Favorable	15/01/2026
5	Copponex	01/12/2025	Favorable	15/12/2025
6	Cruseilles	01/12/2025	Favorable	06/01/2026
7	Cuvat	01/12/2025	Favorable	12/01/2026
8	Le Sappey	01/12/2025	Favorable	14/01/2026
9	Menthonnex-en-Bornes	01/12/2025	Favorable	15/12/2025
10	Saint-Blaise	01/12/2025	Favorable	12/01/2026
11	Villy-le-Bouveret	01/12/2025	Favorable	08/12/2025
12	Villy-le-Pelloux	01/12/2025	Favorable	pas de délibération - courrier d'avis
13	Vovray-en-Bornes	01/12/2025	Favorable	19/01/2026

Pays de Cruseilles

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Programme Local de l'Habitat 2026-2032

Document d'orientations

Table des matières

1	Introduction	3
2	Points clés du diagnostic	5
2.1	Le développement de la relation frontalière	5
2.2	Un territoire en forte croissance démographique	6
2.3	Une très forte dynamique de construction	8
2.4	Le parc existant : récent et de plus en plus cher	9
2.5	Des ménages cibles pour illustrer la situation du marché	10
2.6	Le parc social	12
3	Le projet stratégique du PLH 2026-2032 : des contraintes contradictoires à gérer	15
3.1	La ressource en eau	15
3.2	La contrainte réglementaire du SCoT	16
3.3	La contrainte sociale	18
4	Quel scénario de développement dans le PLH ?	20
4.1	Deux scénarios démographiques pour se repérer	20
4.2	Des projets, coups partis et potentiels identifiés à prendre en compte	21
4.3	Les objectifs de logements abordables et interprétation du SCoT : affaire du PLH	21
4.3.1	Une interprétation des objectifs du SCoT	21
4.3.2	Des objectifs en logements abordables	22
4.4	Territorialisation des objectifs par commune	23
5	Présentation des actions du PLH	25
5.1	Approche globale	25
5.2	Axe 1 : Structurer des instances partenariales et des outils d'observation pour suivre les évolutions de l'habitat	25
5.3	Axe 2 : Développer une offre d'habitat répondant aux besoins des plus fragiles et des salariés en €	26
5.4	Axe 3 : Prendre en compte les contraintes « ressources » dans le développement du territoire, en particulier l'eau potable	27

1 Introduction

Le PLH de la CC du Pays de Cruseilles s'inscrit dans un cadre réglementaire assez libre : le territoire n'est, à ce jour, pas concerné notamment par l'application de la loi SRU ni d'application de la loi Egalité Citoyenneté.

Il doit toutefois être **compatible avec le SCoT**. Ce lien de compatibilité signifie que le PLH doit permettre la réussite des objectifs du SCoT et ne peut pas les empêcher, mais la cadre d'application reste plus souple que dans le cas d'un lien de conformité.

La Communauté de Communes a déjà mis en place un PLH pour la période 2013-2019 qui a permis de définir une enveloppe budgétaire essentiellement axée sur l'aide à la production des logements sociaux (2 000€ par logement PLAI et 1600 € par logement PLUS¹).

De fait la CCPC a **une politique financière de l'habitat sur le sujet du logement social**, mais cela se réduit essentiellement à ce sujet. Pourtant le PLH 2013-2019, de facture classique, proposait des actions sur l'ensemble des champs traditionnels d'un PLH (ou presque : absence d'interventions sur le parc existant). Le manque d'ingénierie technique et de portage politique a été souligné dans le bilan (2018). Cela n'a pas permis de mise en œuvre effective de ce qui était prévu.

En 2025, le contexte a changé et la volonté des élus est d'écrire **une politique de l'habitat pragmatique et opérationnelle** qui se concentre sur certains sujets :

- **Axe 1** : Structurer des instances partenariales et des outils d'observation pour suivre les évolutions de l'habitat
- **Axe 2** : Développer une offre d'habitat répondant aux besoins des plus fragiles et des salariés en €
- **Axe 3** : Prendre en compte les contraintes « ressources » dans le développement du territoire, en particulier l'eau potable

Cette colonne vertébrale du PLH vise à **positionner la CCPC comme un acteur aidant auprès des communes** dans leurs relations avec l'ensemble des partenaires de l'habitat à travers l'axe 1.

L'axe 2 soulève quant à lui les enjeux sociaux à prendre en compte avec en particulier des « **ménages cibles** » **identifiés** pour lesquels la restauration d'un itinéraire résidentiel local est essentiel.

L'axe 3 intègre les contraintes à prendre en compte dans ce PLH, avec en particulier des **limites au développement imposées par la raréfaction de la ressource en eau**, mais aussi (et c'est lié), des objectifs réglementaires issus du SCoT à prendre en compte.

C'est donc un PLH « simple et direct », qui vise l'efficacité, qu'il s'agit de construire pour la CCPC.

Des temps de travail et de rencontres ont émaillé le travail :

- des temps de travail avec les élus en différents formats, Conférence des Maires, Bureau Communautaire et séminaire de travail spécifique,
- le Comité Partenarial qui réunit élus, techniciens et partenaires,
- des entretiens en commune,

¹ Le logement social PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) est le logement social classique. Le Logement PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) s'adresse aux ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds d'accès au PLUS.

- des échanges avec des acteurs de l'habitat,
- une enquête habitants a aussi été réalisée afin d'identifier des perceptions sur les enjeux de l'habitat.

Concrètement les différentes instances se sont réunies aux dates suivantes :

- 18/09/2024 : Conférence des Maires : points clés du diagnostic et lancement
- 26/09/2024 : Comité Partenarial : idem
- 12/12/2024 : Comité partenarial : enjeux habitat à prendre en compte
- 14/01/2025 : Bureau communautaire : validation des enjeux et pistes
- 25/06/2025 : Séminaire des maires pour travailler sur les pistes d'actions
- 9/10/2025 : Comité partenarial pour enrichir les actions

2 Points clés du diagnostic

2.1 Le développement de la relation frontalière

L'analyse des flux domicile travail montre clairement cette **relation extrêmement puissante avec le territoire Genevois et, dans une moindre mesure avec le Grand Annecy**. Il est à noter que si les flux vers Genève sont exclusivement sortants, il y a un équilibre de flux entrants et sortants avec le Grand Annecy, du fait, notamment, de la zone d'emplois de la Caille.

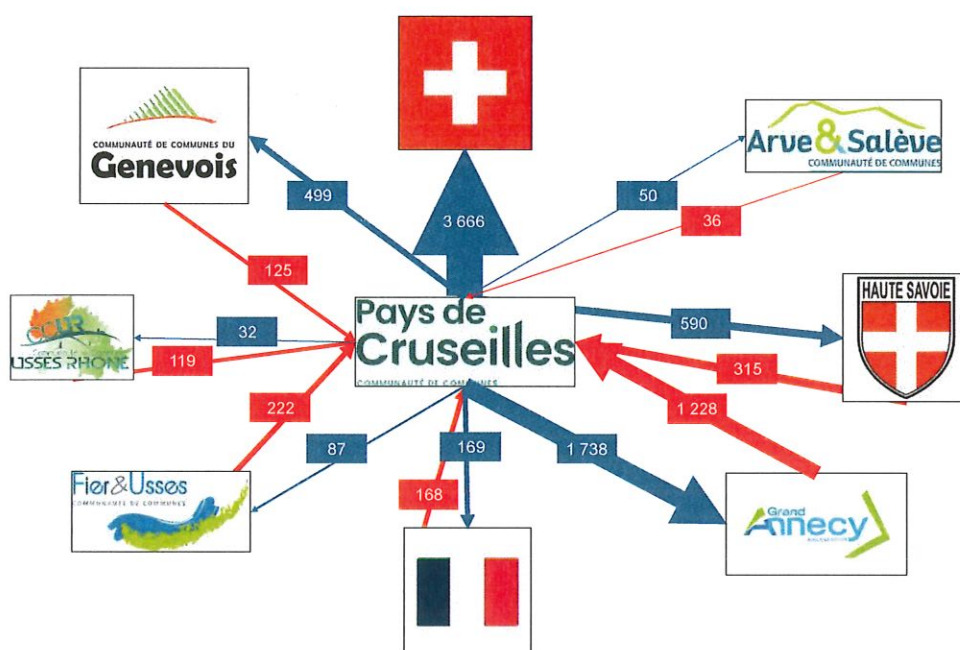


Figure 1 : Flux domicile travail quotidien INSEE 2020-2021

La CCPC en termes de part d'actifs frontaliers se situe ainsi à la frange des territoires les plus fortement impactés par ce phénomène (telle la CC du Genevois). Par ailleurs en comparant les données 2014/2015 aux données 2020/2021 (INSEE et OST), près de 60% des nouveaux actifs sur cette période sont des frontaliers à la CCPC, taux similaires au CC Fier et Usses et CC Usses et Rhône, mais encore inférieurs à la CCG et surtout à Arve et Salève.

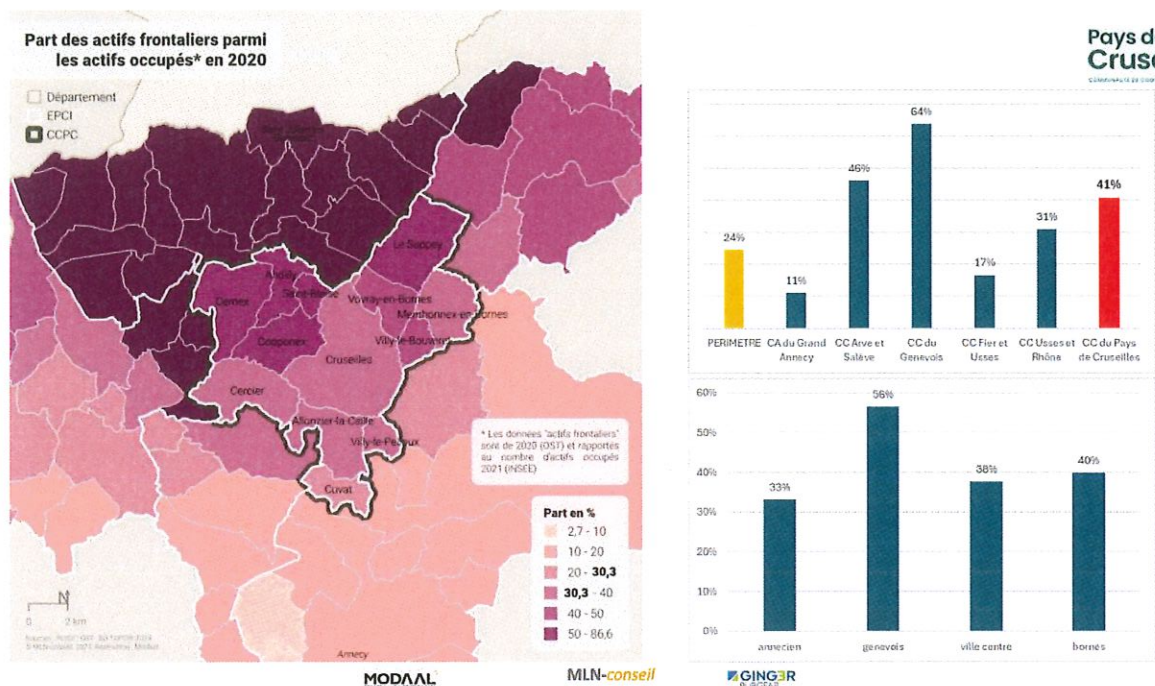


Figure 2 : Part des actifs frontaliers dans les actifs occupés (données OST 2020 et INSEE 2021)

2.2 Un territoire en forte croissance démographique

La comparaison de la croissance démographique annuelle avec les territoires voisins montre que la CCPC connaît le plus fort taux de croissance avec +2.02% d'habitants chaque année entre 2015 et 2021. Les derniers chiffres de l'INSEE, non intégrés dans les cadres car trop récents, montre **que ce taux est confirmé entre 2016 et 2022, voire en légère croissance (+2.1%)**.

La CCPC se distingue aussi avec une **taille moyenne des ménages relativement élevée** (2.39 en 2021, 2.37 selon les derniers chiffres en 2022). Laquelle connaît une diminution moins forte que d'autres territoires du périmètre environnant. Ce qui tend à démontrer la persistance de ménages familiaux sur la CCPC. D'ailleurs, les ménages de 30 à 45 ans sont en croissance et représente la part la plus importante dans les « entrants » sur le territoire (2016-2022 INSEE). Il s'agit sans doute d'actifs, essentiellement frontaliers, mais pas uniquement, qui ont de plus en plus de difficultés à se loger en première couronne genevoise, ou qui aspirent aussi à une qualité de vie moins urbaine que celle proposée dans les communes du secteur frontalier.

D'ailleurs la CCPC présente un taux de ménages familiaux relativement important (Fig 3)

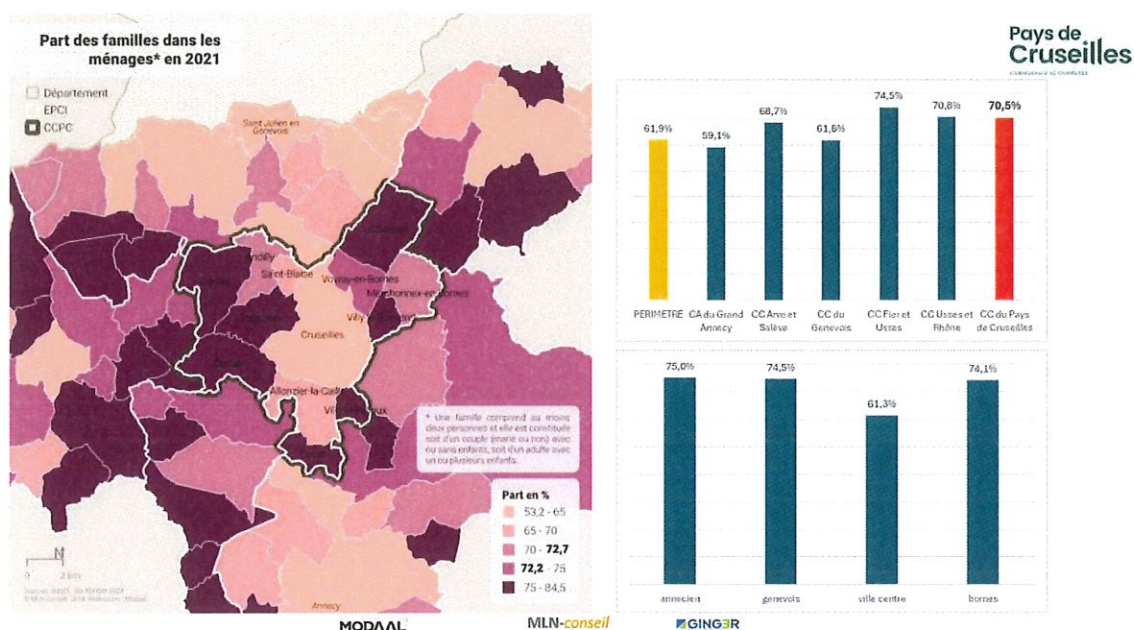


Figure 3 : Part des familles dans les ménages en 2021 (INSEE)

Parmi ces familles on note une **progression importante des foyers monoparentaux** entre 2016 et 2022 (+5.39% par an), mais aussi des **couples sans enfants** (+3.09%). Les couples avec enfants restent les plus importants, mais la progression tend à stagner.

C'est assez cohérent avec les discours des élus qui perçoivent le poids croissant des familles monoparentales dans les demandes en logement social.

En termes d'âge, la population de la CCPC présente des indicateurs typiques d'un territoire **relativement jeune** : Indice de jeunesse de 1.61² soit le plus haut de l'ensemble des EPCI environnant (INSEE 2021). Et la part des plus de 75 ans est la plus faible du périmètre (4.5%) et elle a connu une évolution nettement moins importante que les territoires environnants. Cependant cela ne signifie pas que l'enjeu « vieillissement » n'est pas à prendre en compte.

Enfin pour clore ce chapitre socio-démographique, **la CCPC connaît un niveau de vie médian par habitant particulièrement élevé** avec une médiane à 37 740 € par UC, elle se situe juste derrière la CC du Genevois (Fig 4).

La CCPC présente donc globalement un profil de ménages familiaux, relativement jeunes et avec de hauts revenus.

² Cela signifie que l'on compte 1.61 jeunes de moins de 20 ans pour une personne de plus de 60 ans sur le territoire

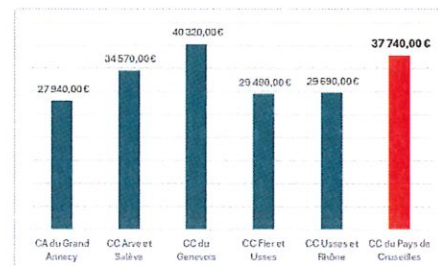
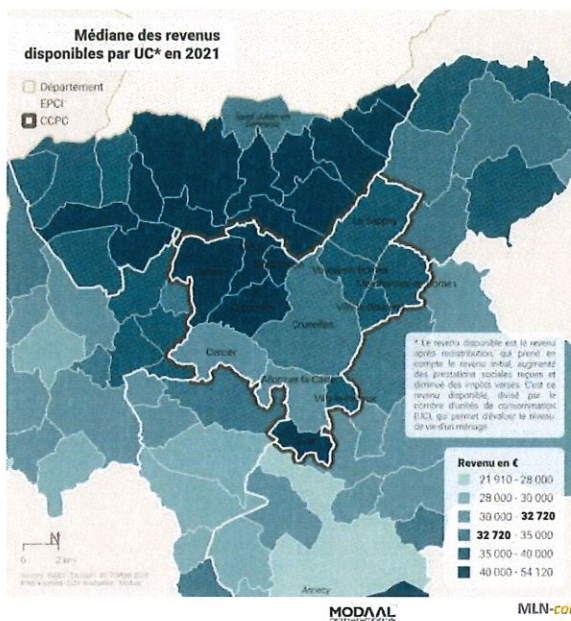


Figure 4 : Médiane des revenus par UC en 2021 (INSEE FiLoSoFi)

2.3 Une très forte dynamique de construction

La CCPC est le territoire qui, sur la période récente a connu la plus forte dynamique de construction avec près de 17 logements en plus par an pour 1000 habitants quand la moyenne du périmètre est de moins de 11. Ce développement a surtout été porté par la Ville centre et le secteur annecien.

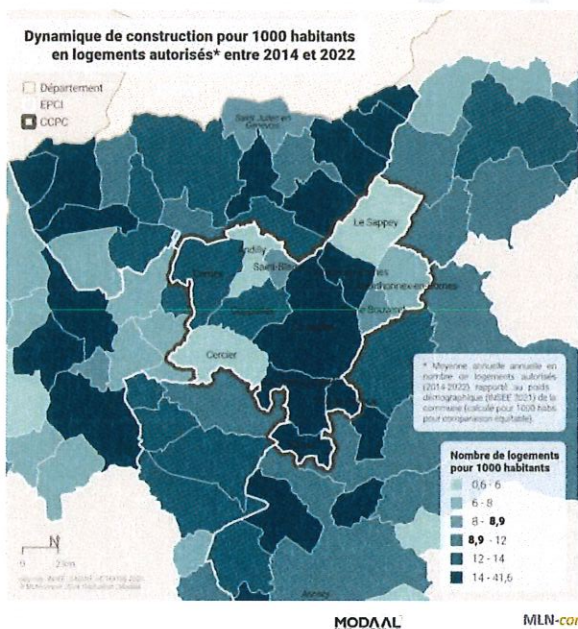


Figure 5 : Dynamique de construction rapportée à 1000 habitants (nombre de logements autorisés entre 2014 et 2022) - INSEE Sit@del

De plus, une analyse de l'efficacité démographique du logement en plus³ montre que la CCPC, avec la CC Usse et Rhône, accueille 1.72 habitants en plus par logement, soit bien plus que la moyenne du périmètre examiné (Fig 6).

Ce taux est confirmé par les derniers chiffres INSEE qui ont vu, entre 2016 et 2022, la **population croître de 340 personnes par an pour 193 logements en plus par an** (soit 1.76 habitants en plus par logement en plus)

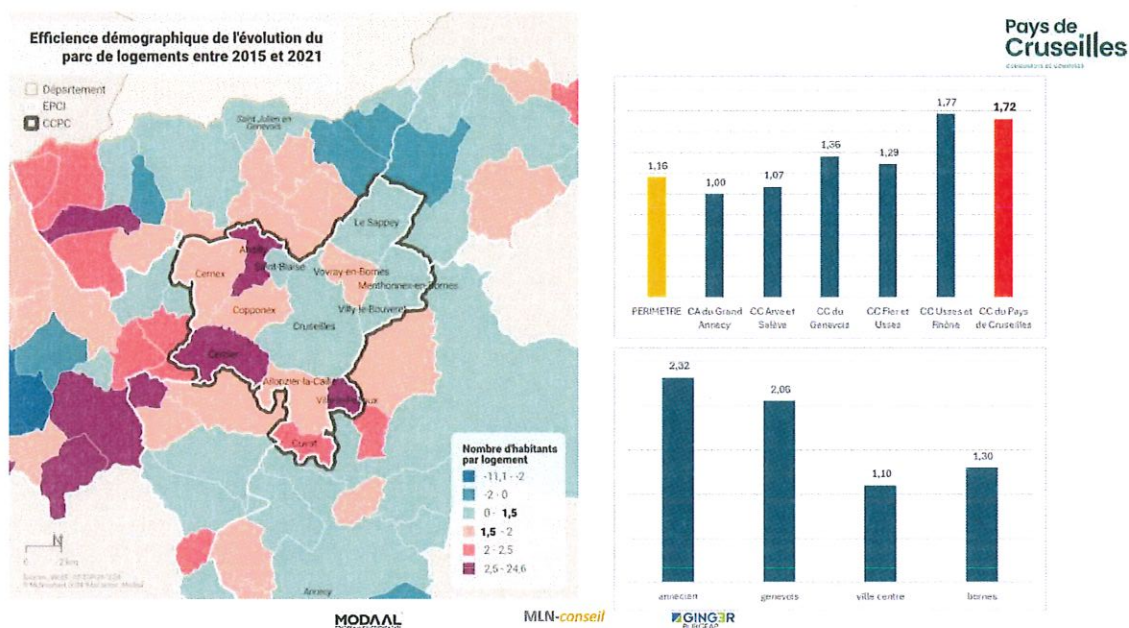


Figure 6 : Efficacité démographique du logement en plus entre 2015 et 2021 (INSEE)

2.4 Le parc existant : récent et de plus en plus cher

Une « pige » sur le site « meilleursagents.com » (Fig 7) en juin 2025 montre que le territoire de la CCPC est situé entre deux secteurs à des prix immobiliers particulièrement hauts : zone bien desservie entre CC du Genevois et Grand Annecy. Ainsi, la CCPC apparaît relativement abordable, ce qui explique la venue de ménages familiaux confrontés à des prix de l'immobilier trop élevés.

Par ailleurs avec une croissance du parc relativement récente, et le fait que les élus soulignent la **quasi-absence de parc insalubre ou indigne** (les ménages ont les moyens de réaliser de travaux), les enjeux sur le parc existant sont assez faibles de prime abord. Toutefois, sur les communes les plus urbaines telles Cruseilles ou Allonzier-la-Caille une **vigilance sur les copropriétés des années 1980/90** est à avoir. A priori, il n'y a pas de signaux d'alerte forts, mais le PLH devra être l'occasion de mettre en place un système de veille.

Dans le neuf ou l'ancien les prix sont donc assez élevés, et le taux de vacance avec 6% selon l'INSEE en 2022 est pratiquement le plus faible du secteur. Indicateur important de la tension du marché.

³ Pour un logement en plus combien d'habitants en plus : il s'agit ainsi de mesurer sur les mêmes périodes l'évolution du parc de logements rapporté à l'évolution de la population (données INSEE).

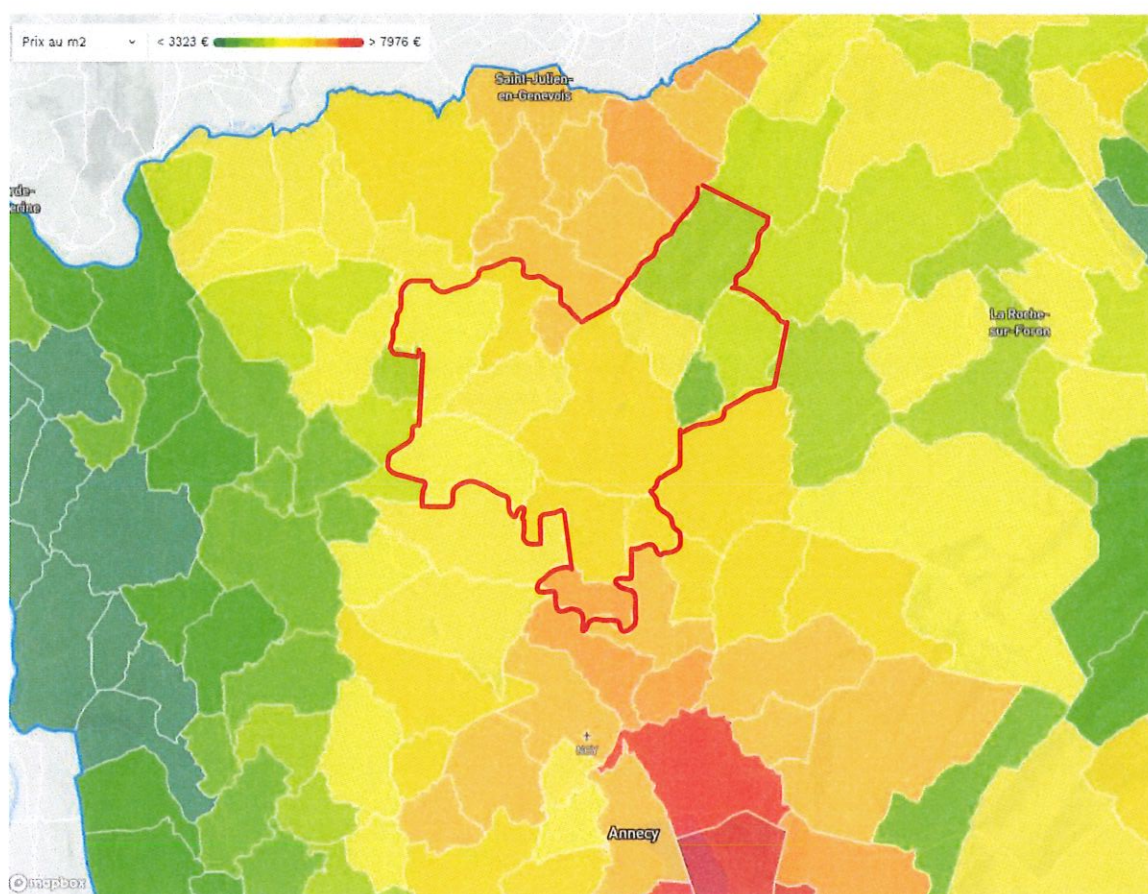


Figure 7 : Capture d'écran des prix de l'immobilier sur le site meilleursagents.com (juin 2025)

2.5 Des ménages cibles pour illustrer la situation du maché

Des ménages cibles ont été « mis à l'épreuve » du marché immobilier local. Ils ont été nommés avec les noms de la famille royale d'Angleterre pour se donner des repères ludiques. Parmi ces cas, les situations de Diana, en plein divorce et de Harry et Mégane jeune couple en recherche d'un appartement dans la perspective de l'agrandissement de la famille sont ici brièvement présentées.

Pour ces ménages **un taux d'accessibilité a été calculé** : s'il est inférieur à 1 le taux d'effort est acceptable, plus il s'élève au-dessus de 1 moins il est acceptable pour le ménage.

Sur la CCPC, quelques effets statistiques dans les communes de petites tailles (peu de transactions observées) peuvent avoir un impact à la lecture des cartes ci-dessous, mais globalement les visuels **montrent l'impossibilité d'accéder à la propriété pour ces deux types de ménage sur l'ensemble du secteur**, à moins de s'éloigner des axes de desserte ou de se loger dans le parc social. L'accessibilité simulée au Bail Réel Solidaire (BRS), accession abordable qui détache le prix du foncier du bâti, montre aussi que les plafonds de prix de ces produits réglementés sont très élevés et que l'enjeu est de produire sous ces prix plafonds pour toucher les bonnes cibles.

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	Selon communes		2 450,00 €	Selon commune voir carte
Locatif privé	Selon communes		9,59 €	Selon commune voir carte
PLAI	6,46 €	24 276,00 €	9,59 €	
PLUS avant 77	4,93 €	43 899,00 €	9,59 €	
PLUS après 77	6,92 €	43 899,00 €	9,59 €	
PLS	9,11 €	57 069,00 €	9,59 €	
BRS Zone A	4 501,00 €	87 909,00 €	2 450,00 €	-46%
BRS Zone B1	3 605,00 €	80 875,00 €		-32%

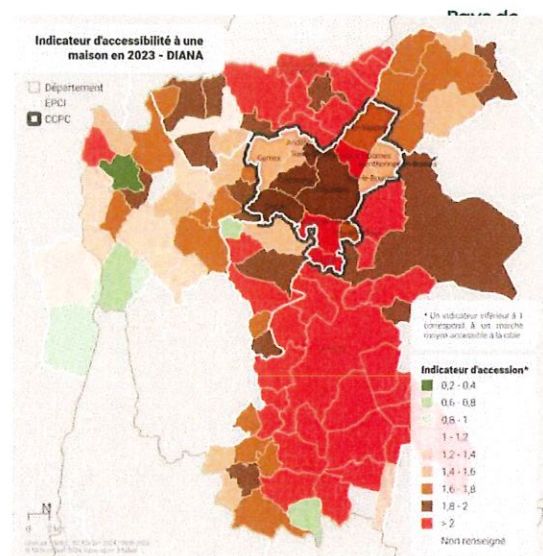
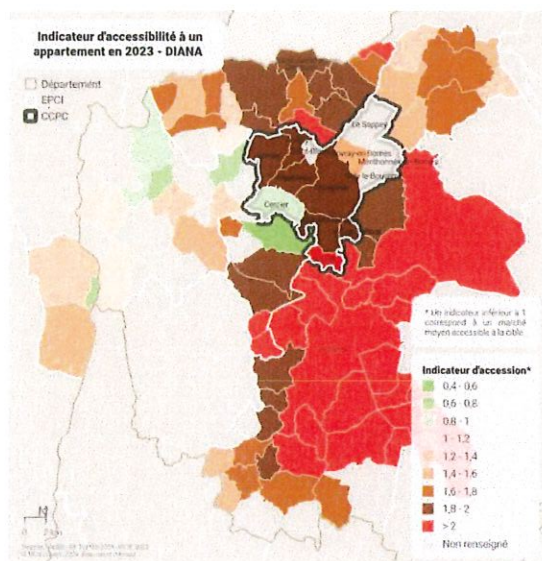


Figure 8 : Simulation d'accessibilité au marché immobilier local pour Diana, divorcée

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"
Pas d'apport
Revenu de 38 000 €



Produits visés	Prix de marché/ RPLS	Plafond de ressources réglementaire	Capacité immobilière du ménage en prix du M2	Accessibilité
Accession à la propriété	Selon communes		2 490,00 €	Selon commune voir carte
Locatif privé	Selon communes		14,93 €	Selon commune voir carte
PLAI	6,46 €	24 276,00 €	14,93 €	
PLUS avant 77	4,93 €	43 899,00 €	14,93 €	
PLUS après 77	6,92 €	43 899,00 €	14,93 €	
PLS	9,11 €	57 069,00 €	14,93 €	
BRS Zone A	4 501,00 €	87 909,00 €	2 490,00 €	-45%
BRS Zone B1	3 605,00 €	80 875,00 €		-31%

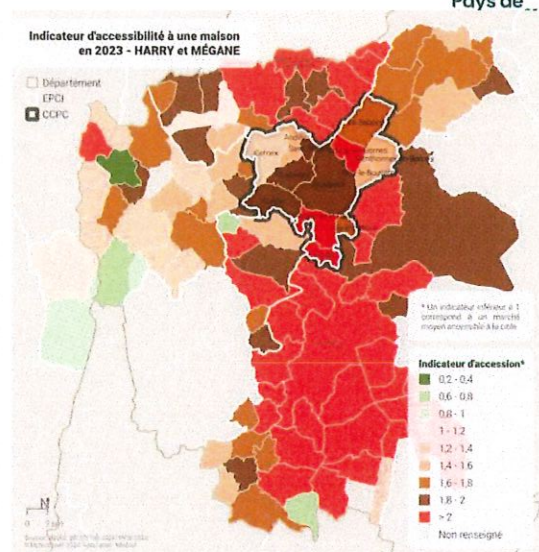
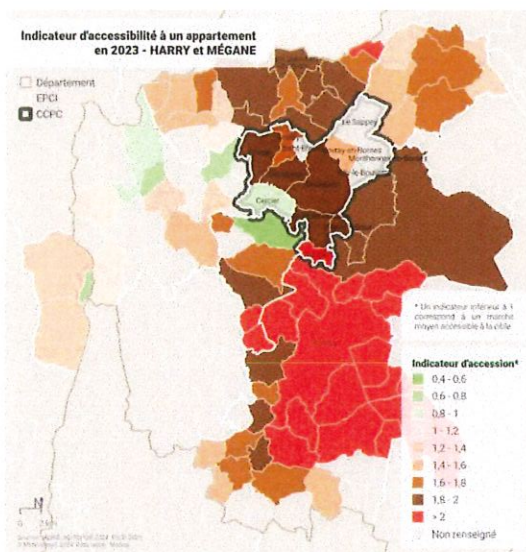


Figure 9 Simulation d'accessibilité au marché immobilier local pour Harry et Mégane, jeune couple

2.6 Le parc social

Le parc social représente un peu plus de 10% des résidences principales de la CCPC. Il est essentiellement concentré sur Cruseilles, Allonzier et Villy-Le-Pelloux.

Au total la CCPC compte en 2024 (RPLS) :

- 108 PLAI (logements très sociaux),
- 424 PLUS après 1977 (logements sociaux classiques financés après la réforme de 1977)
- 99 PLUS avant 1977 (logements sociaux classiques financés avant la réforme de 1977)
- 80 PLS, logement s'adressant à des ménages 130% au-dessus des plafonds PLUS
- 18 PLI, logements locatifs intermédiaires

L'offre en logements locatifs sociaux

Libellé géographique	Loyer moyen parc complet	Loyer moyen PLAI	Loyer moyen PLUS après 77	Loyer moyen PLUS avant 77	Moyen moyen PLS
	2023	2023	2023	2023	2023
Allonzier-la-Caille	6,66	6,37	6,73	4,55	10,40
Andilly	6,78	-	6,78	-	-
Cercier	7,00	-	7,00	-	-
Cernex	6,83	5,89	6,85	-	9,63
Coppoix	-	-	-	-	-
Cruseilles	6,68	6,57	7,26	5,03	10,26
Cuvat	7,23	-	7,23	-	-
Menthonnex-en-Bornes	6,69	6,65	6,70	-	-
Saint-Blaise	-	-	-	-	-
Le Sappey	-	-	-	-	-
Villy-le-Bouveret	6,74	5,77	6,65	-	11,06
Villy-le-Pelloux	7,13	6,86	6,91	-	7,53
Vovray-en-Bornes	-	-	-	-	-
CA du Grand Annecy	6,91	6,42	7,10	5,76	9,42
CC Arve et Salève	7,13	6,39	7,05	4,8	9,53
CC du Genevois	7,20	6,57	6,9	6,22	9,62
CC Fier et Usse	6,42	5,74	6,47	4,76	8,71
CC Usse et Rhône	5,93	5,87	6,27	5,13	8,62
CC du Pays de Cruseilles	6,75	6,46	6,92	4,93	9,11

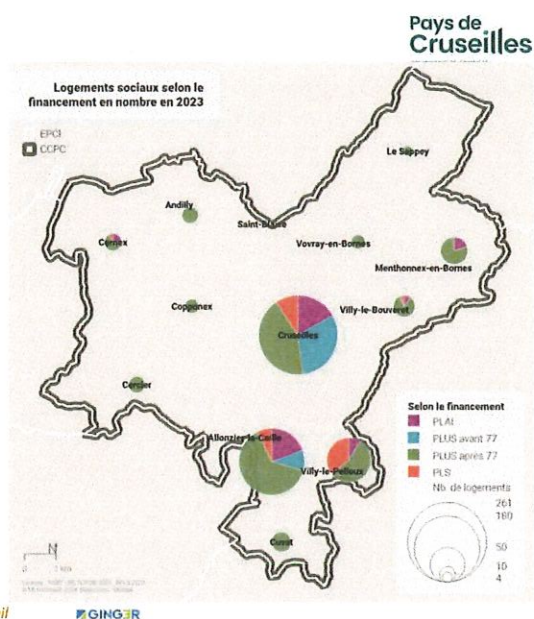


Figure 10 Loyer et localisation du parc locatif social sur la CCPC (RPLS 2023)

Le parc, selon les données RPLS (Répertoire du Parc Locatif Social) est en croissance sur les dernières années

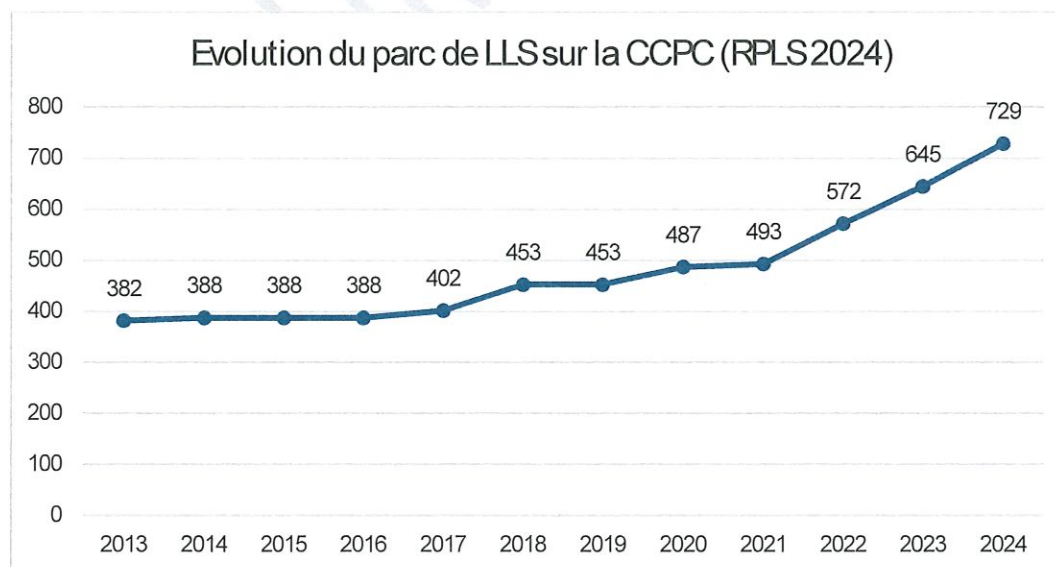


Figure 11 : Evolution du nombre de logements locatifs sociaux sur la CCPC (RPLS 2024)

Il est à noter qu'il s'agit des logements locatifs sociaux mis en location. **En termes d'agrément de logements sociaux, au moment du diagnostic du PLH, il n'y avait aucun projet sur la CCPC.** Il y a donc des perspectives de stagnation de l'offre locative sociale.

3 Le projet stratégique du PLH 2026-2032 : des contraintes contradictoires à gérer

3.1 La ressource en eau

Le territoire est particulièrement exposé en termes de disponibilité de la ressource en eau. Ainsi un volet « eau » a été développé dans le cadre de ce PLH, et doit s'inscrire dans la perspective de la définition d'un Schéma Directeur en Eau Potable dont le calendrier d'élaboration suit de peu celui du PLH.

Le constat dressé tire les conclusions suivantes :

« La communauté de Communes du Pays de Cruseilles a abandonné l'exploitation de la source de la Douai, principale ressource en eau potable du territoire, pour maintenir le soutien du débit du bassin versant des Usses en déficit quantitatif. Les études techniques de substitution se sont déroulées entre 2010 et 2016, pour une signature de la convention d'apport d'eau par la Communauté d'Agglomération d'Annecy (aujourd'hui Grand Annecy) en 2016, et une mise en service effective de l'interconnexion en janvier 2024.

La population de la CCPC est passée de 13 023 à 16 728 habitants entre 2010 et 2021 (+ 28 % en 11 ans). La population de la CCPC a quasi doublé en 20 ans (entre 2003 et 2023), au-delà des prévisions du schéma directeur d'eau potable de 2008 qui prévoyait une croissance de la population de 60 % sur 20 ans (entre 1999 et 2020).

Le décalage entre les études d'interconnexion (débutées en 2010), et la mise en service effective de l'interconnexion avec la Grand Annecy (janvier 2024), couplée à la forte croissance de la population, fait que la situation de la CCPC en termes d'approvisionnement en eau potable est aujourd'hui très fragile à l'échelle de l'ensemble de la collectivité, en déséquilibre sur l'unité fonctionnelle de Sappey Vovray, Menthonnex, Villy le Bouveret, et totalement dépendante des autres collectivités.

Les équilibres besoins-ressources de la CCPC (à l'échelle de la collectivité, et de chaque unité fonctionnelle), en intégrant la part réellement mobilisable par les collectivités limitrophes, doit être confirmée dans le cadre du schéma directeur d'eau potable en cours de rédaction.

On peut considérer le rapport besoins en eau potable /ressource disponible comme proche de l'équilibre (situation confirmée par les techniciens de la CCPC) en moyenne, sans grande marge d'amélioration (gain sur les réseaux, mobilisation de nouvelles ressources, consommation des abonnées), et déficitaire en situation d'étiage sévère.

*Par ailleurs les marges de manœuvre sont faibles ou nulles pour les collectives limitrophes (situation à confirmer pour le Genevois) qui approvisionnent aujourd'hui les 3/4 des besoins en eau de la CCPC en situation d'étiage. Les ressources mobilisées par ces collectivités subissent également des déficits quantitatifs et ces mêmes collectivités ont vu leur demande en eau potable augmentée du fait de la forte croissance de la population en Haute-Savoie. **La disponibilité réelle des ressources fournies à long terme par les collectivités voisines, au-delà des débits des conventions, doit être questionnée.** »*

Lors du Séminaire élu du 25 juin la question de la ressource en eau potable a conduit le service des eaux de la CCPC et le prestataire à évaluer, en l'état actuel, **un maximum d'accueil de 20 000 habitants sur la CCPC**. C'est donc une enveloppe maximale d'un point de vue démographique qu'il s'agit de considérer d'un point de vue gestion de l'eau.

A noter que des pistes de progrès et des actions seront définies dans le cadre du Schéma Directeur en cours d'élaboration.

Par ailleurs, la question de l'assainissement liée à l'habitat a aussi été abordée lors des échanges avec les élus. Mettant en avant une situation très critique et limitante en termes de développement.

3.2 La contrainte réglementaire du SCoT

Le SCoT du bassin annécien fixe des objectifs pour la CC du Pays de Cruseilles :

**Les objectifs de productions de logements neufs
pour les 2 décennies du SCoT (répartition 60% 1^{ère} décennie, 40% la seconde)**

	2025-2035	/an	2035-2045	/an
CA du Grand Annecy	16 345	1 635	10 895	1 090
cœur d'agglomération	11 725	1 173	7 815	782
pôle relais	1 990	199	1 330	133
autres communes	2 630	263	1 750	175
CC des Sources du Lac d'Annecy	2 160	216	1 440	144
pôle d'appui	1 015	102	675	68
pôle relais	700	70	465	47
autres communes	445	45	300	30
CC du Pays de Cruseilles	650	45	430	29
pôle d'appui	205	21	140	14
pôle relais	125	13	80	8
autres communes	320	32	210	21
CC Fier et Usse	1 840	184	1 225	123
pôle relais	1 165	117	775	78
autres communes	675	68	450	45
CC Rumilly Terre de Savoie	2 925	293	1 955	196
pôle d'appui	1 790	179	1 195	120
autres communes	1 135	114	760	76
SCoT du Bassin annécien	23 920	2 392	15 945	1 595

Figure 12 extrait du DOO du SCoT sur les objectifs de production de logements. Pour mémoire : Cruseilles est pôle d'appui, et Allonzier/Villy sont pôle relais

Une erreur de calcul s'est glissée dans ce document qui affiche un objectif de 650 logements sur la période 2025-2035, soit 65 logements par an et non 45.

De ce fait, pour la CCPC l'objectif de production est de l'ordre de 65 logements par an dans le temps du PLH 2026-2032 soit 390 logements sur l'ensemble de la période. Ce qui signifie une baisse importante de la production de ces dernières années.

Pour mémoire ces 10 dernières années le nombre de logements autorisés s'est établi comme suit :

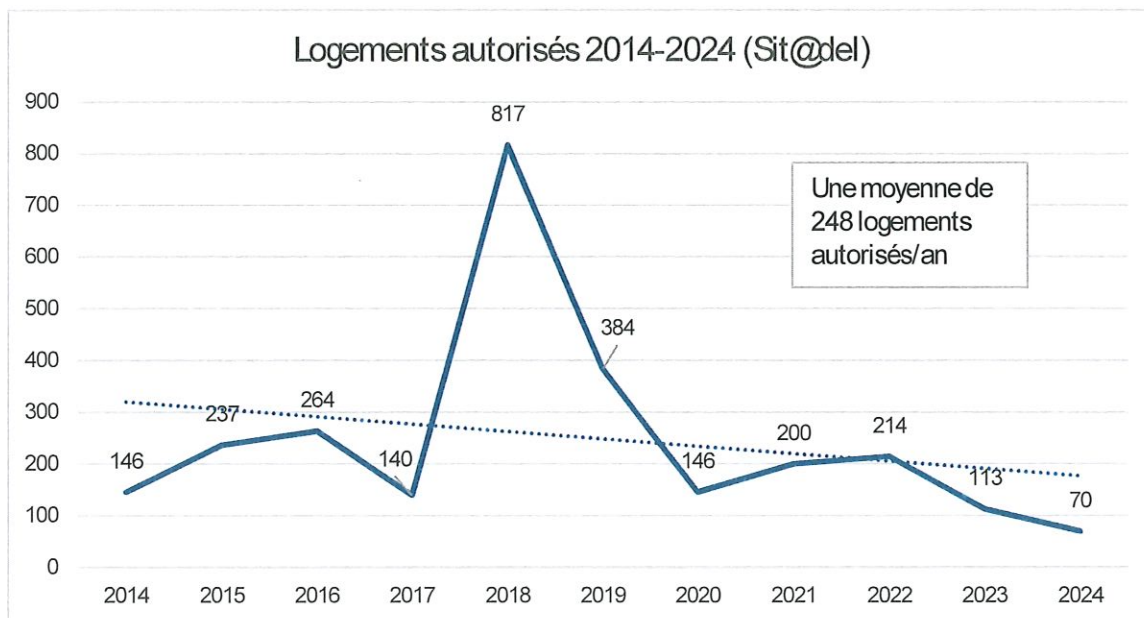


Figure 13 : Logements autorisés par an entre 2014 et 2024 (Sit@del)

Il y a donc un fort dynamisme de développement, mais la courbe de tendance ci-dessous montre une diminution, en particulier sur les deux dernières années (les chiffres de 2024 sont à prendre avec précaution, des temps de consolidation pouvant en effet les faire évoluer à la marge).

La volonté des élus étant **de maîtriser le développement**, afin de pouvoir « digérer » ces fortes productions. Ainsi, entre **2016 et 2022 le parc de logements a progressé de 193 unités par an**.

L'objectif SCoT revient donc à diviser par 3, le dynamisme de production moyen constaté sur la période précédente.

Ce qui est **cohérent avec des éléments qualitatifs de l'enquête réalisée auprès des habitants** (277 répondants habitants de la CCPC) qui font ressortir des items portant sur la saturation du territoire en termes de déplacement et de « bétonnage ».

Par ailleurs le SCoT, en termes d'économie des sols, fixe aussi des objectifs territorialisés de consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF).

Pour la CCPC, **l'enveloppe est de 5 ha en extension**. Sachant qu'entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023, 126,5 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été artificialisés à l'échelle de l'intercommunalité, principalement pour l'urbanisation. Parmi eux, 101,8 hectares ont été dédiés à l'habitat, soit un rythme moyen de 8,4 hectares par an. Ainsi, **l'habitat représente environ 80 % de la consommation totale d'espaces sur cette période** (source : Observatoire de l'artificialisation, CEREMA).

L'analyse des dernières années révèle une baisse de la consommation d'espaces entre 2015 et 2017, suivie d'une reprise dès 2018, avec des fluctuations marquées au cours des cinq dernières années. Au total, 68,7 hectares ont été mobilisés pour l'habitat entre 2015 et 2022 à l'échelle intercommunale. Cette dynamique est particulièrement marquée dans les communes rurales du territoire.

ID : 074-257402644

Secteurs géographiques	Objectifs de densification - Part minimum des constructions neuves à réaliser en enveloppe urbaine	Objectifs relatifs à la consommation économe des espaces agricoles, naturels et forestiers				
		Développement résidentiel en extension		Activités économiques et commerciales		
		Densité brute (log/ha)		Surfaces maxi (en ha) en extension		
Secteurs géographiques et polarités		1 ^{ère} décennie	2 ^{ème} décennie	1 ^{ère} décennie	2 ^{ème} décennie	2025-2045
CA du Grand Annecy	86%	42	48	54	31	36
cœur d'agglomération	90%	70	75	17	10	
pôle relais	65%	40	45	17	10	
autres communes	85%	20	25	20	11	
CC des Sources du Lac d'Annecy	71%	33	38	19	11	23
pôle d'appui	70%	40	45	8	5	
pôle relais	65%	30	35	8	5	
autres communes	85%	20	25	3	2	
CC du Pays de Cruseilles	82%	23	29	5	3	5
pôle d'appui	70%	40	45	2	1	
pôle relais	75%	30	35	1	1	
autres communes	85%	20	25	3	1	
CC Fier et Usse	72%	27	33	19	11	4
pôle relais	65%	30	35	14	8	
autres communes	85%	20	25	5	3	
CC Rumilly Terre de Savoie	78%	30	35	22	13	31
pôle d'appui (Rumilly + Sales + Vallières)	70%	40	45	13	8	
autres communes	85%	20	25	9	5	
Bassin annécien - total	83%	35	41	118	68	144 (dont 45 ha de zones de proximité)
Total						438 ha

Figure 14 : Extrait du DOO du SCoT sur les objectifs de consommation foncière

3.3 La contrainte sociale

Si la maîtrise de la production de logements est cohérente avec le besoin de préserver la ressource en eau et foncière, cela interroge sur la capacité du territoire à accueillir une diversité de ménages.

En effet environ 10% des résidences principales sont des logements sociaux, ce qui représente 8.9% des logements. Il y a donc **91% de logements privés sur l'ensemble du parc immobilier de la CCPC, complètement ouverts au marché**. En ce sens, il n'y a aucune maîtrise de leur occupation. Un propriétaire privé revend ou loue à qui bon lui semble. En particulier selon la solvabilité du ménage et sa capacité à acheter... Or, les données sur le niveau de revenu, les prix des logements et l'accroissement de la part des frontaliers dans les habitants montre que le « plafond de verre » n'est pas atteint.

Une très large majorité de l'offre potentielle est donc **exposée à la spéculation** au détriment des ménages en difficultés et notamment des jeunes du territoire salariés en €. A noter que la concertation avec les habitants via le sondage a positionné en première attente des habitants, avec 60% des voix, le « logement des jeunes locaux ».

Or, avec une baisse drastique de la production neuve, **la part de logements abordables ne va pas progresser rapidement**. De même, **des objectifs de changements de statuts du parc existant**, par exemple avec le conventionnement de logements privés les faisant rentrer dans un cadre social sont assez complexes sur un territoire avec un tel niveau de tension : un bailleur privé préfère louer au prix fort, et il aura de la demande...

Et le parc locatif social existant a une rotation très faible.

Le risque est donc, avec un parc immobilier qui ne s'accroît chaque année que de 0.5% dans un cadre de 65 logements neufs par an, de perdre un levier d'action pour développer de l'offre abordable aux ménages salariés en €. Et de voir **ainsi se développer un marché encore plus exclusif pour les frontaliers... et un parc social qui risque de se spécialiser dans certains secteurs**.

Cela signifie donc une potentielle augmentation des prix de l'immobilier du fait de la rareté de l'offre, et donc une exclusion encore plus forte des ménages déjà aujourd'hui très fragilisés.

4 Quel scénario de développement dans le PLH ?

Il s'agit dans un premier temps de se donner quelques repères sur deux simulations démographiques théoriques permettant ainsi d'avoir des références suite aux différentes réflexions.

4.1 Deux scénarios démographiques pour se repérer

Le **premier scénario est le « tendanciel »** mis à jour avec les dernières données INSEE. Une simulation de croissance démographique a été faite entre 2022 et 2026 afin d'avoir un « point de départ » pour le PLH 2026-2032. Ce scénario, avec une croissance démographique toujours forte mais qui s'atténue notamment du fait de la baisse de la taille des ménages, conduirait la CCPC à 20 263 habitants en 2032. Cela nécessiterait environ 170 logements par an dans le temps du PLH et le seuil « acceptable » de population pour la gestion de la ressource en eau serait ainsi atteint en fin de PLH.

Une simulation prospective avec l'outil OTELO⁴, avec un scénario « tendanciel », confirme une hypothèse de besoin de l'ordre de 180 logements par an entre 2021 et 2032.

Par contre le scénario « 65 logements par an », soit le SCoT implique une stagnation de la population. Cet objectif étant de fait très proche du « point mort »⁵ de la CCPC.

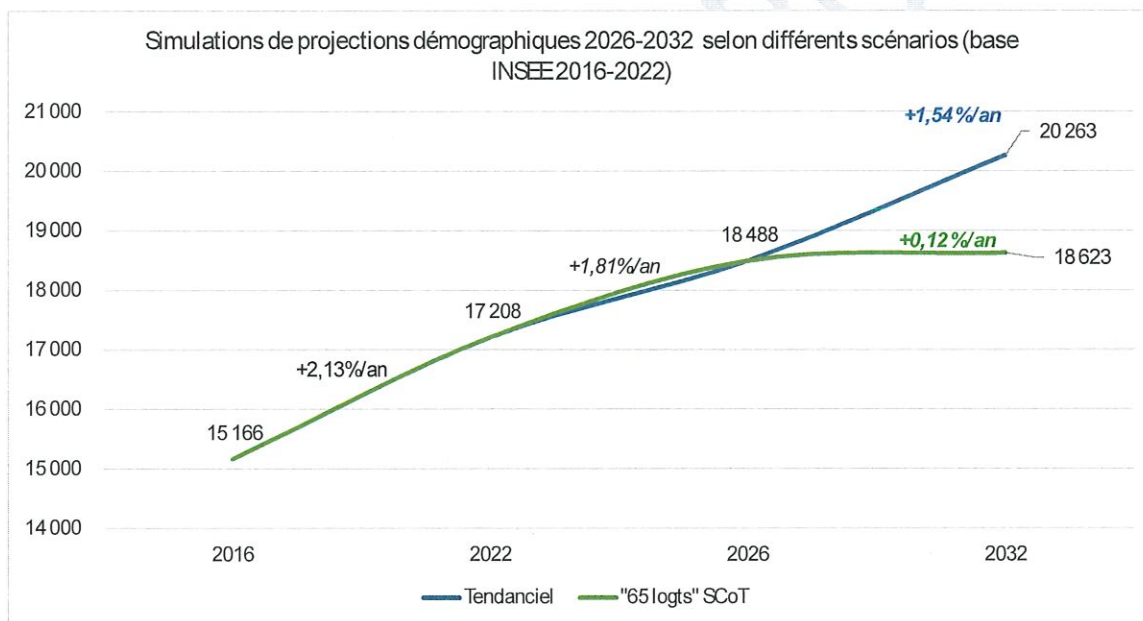


Figure 15 : Deux scénarios de développement pour références

Bien entendu, dans le cadre du scénario « 65 logements » si le nombre d'habitants évolue peu, il est certain, comme précédemment souligné, que **la composition sociale ne sera pas la même...**

Très clairement le PLH de la CC du Pays de Cruseilles interroge l'enjeu d'un territoire soumis à une forte attractivité et tension immobilière mais dont la capacité d'accueil est contrainte par la limite

⁴ Outil de prospective créé par le CEREMA, permettant de simuler des besoins en logements en fonction de la prospective démographique notamment.

⁵ Le « point mort » = nombre de logements nécessaire pour maintenir le même nombre d'habitants. Il s'agit donc des besoins liés au vieillissement de la population, aux séparations, aux nouveaux modes de vie, au renouvellement du parc, etc...

des ressources en eau potable et en assainissement. Les marges de manœuvre sur l'optimisation du foncier sont certes complexes, mais plus simples et connues.

Le PLH pose cette équation, laquelle a priori, ne concerne pas que le territoire de la CCPC...

4.2 Des projets, coups partis et potentiels identifiés à prendre en compte

Un état des lieux des projets ou du potentiel logements connus a été réalisé auprès des communes dans le cadre de l'élaboration du PLH. Il en ressort un **potentiel de 300 logements livrés** (avec donc un impact démographique et de consommation de la ressource en eau) **entre 2026 et 2032 connus au moment de l'élaboration du PLH**. C'est certainement un chiffre de à considérer comme étant « de base » car 9 communes sur 13 ont rempli les tableaux de bord, et une part de la production se réalise dans le diffus et en renouvellement urbain « subi ».

A noter que des projets immobiliers relativement anciens sont en 2025 encore en litige. Des permis de construire sont ainsi attaqués. Mais potentiellement, si la justice tranche en faveur des opérateurs des constructions autorisés « sous l'ancien SCoT » peuvent être produites dans le temps de ce PLH...

Toutefois, au regard des années précédentes, les **projets immobiliers connaissent une forte baisse**.

Il s'agit donc de prendre en compte ce potentiel dans les réflexions, et de constituer ainsi un « Etat 0 » des projets du PLH, à suivre au fil de sa mise en œuvre pour avoir des données sur la réalité des logements livrés sur le territoire.

L'**actualisation des PLU** est aussi en question pour intégrer cette maîtrise de la production, qui si elle semble réelle, met un certain temps à se mettre en œuvre du fait des « temps de l'urbanisme réglementaire ». De plus la question de se lancer dans une **démarche de PLUI est posée** afin de mieux coordonner les développements de chaque commune.

4.3 Les objectifs de logements abordables et interprétation du SCoT : affaire du PLH

4.3.1 Une interprétation des objectifs du SCoT

Le PLH 2026-2032 de la CCPC se trouve donc confronté à un SCoT et une analyse des ressources en eau potable qui poussent à une très forte maîtrise. Les objectifs en nombre de logements sont donc à, prendre en compte : **390 logements neufs dans le temps du PLH**. Il n'est pas précisé dans le SCoT s'il s'agit de logements autorisés, commencés ou livrés...

Mais dans la mesure où le scénario du PLH s'établit en lien avec un scénario démographique, et donc en termes de logements livrés et habités (qui consomme de l'eau potable), et qu'il faut aussi tenir compte des « coups partis », il est proposé que les objectifs soient les suivants, dans une logique d'alternative aux deux perspectives de référence expliquées en amont :

- Un **objectif très proche de celui du SCoT avec 400 logements autorisés, soit 67 par an, à partir de 2026** (ce qui signifie qu'une partie des logements autorisés dans le temps du PLH seront livrés post-PLH) sur lesquels **s'appliquent les objectifs de mixité sociale** (prise en compte des agréments de logements locatifs sociaux par exemple),
- Un **objectif similaire (400) de logements livrés dans le temps du PLH, mais sans prise en compte des objectifs de mixité du PLH** (les coups partis ne répondant pas aux nouveaux objectifs déclinés dans le paragraphe suivant) : **il s'agit ainsi de suivre les effets actuels de l'activité immobilière passée**

4.3.2 Des objectifs en logements abordables

Il s'agit donc de rentrer dans une phase d'accalmie de la production, mais qui doit aussi se traduire par une maîtrise qualitative de la production. En particulier en termes « d'abordabilité » des logements.

Le SCoT fixe un objectif de mixité (Fig 16) qui s'exprime en surface plancher et non en nombre de logements au contraire des objectifs de production globaux...

Dans les communes pôles du SCoT non soumises aux objectifs de la loi SRU, il s'agit de produire une offre de nouveaux logements qui permette de loger les populations aux revenus modestes à bas. Le cas échéant, les documents d'urbanisme locaux intégreront des objectifs de production de logements locatifs aidés ou sociaux dans les opérations d'aménagement et de réaménagement.

- devront contribuer à la diversification de l'offre sociale (ex : PLAI / PLUS / PLS/BRS...);
- Viser une moyenne de 25 % de la surface de plancher à vocation sociale et/ou aidée éventuellement mutualisable dans le cadre des PLH.
- Ne pas dépasser un plafond de 35% de PLS.

Dans les autres communes du SCoT l'objectif est de

- Viser une moyenne de 25 % de la surface de plancher à vocation sociale et/ou aidée éventuellement mutualisable dans le cadre des PLH.

Figure 16 : extrait du DOO du SCot en matière de mixité de l'offre neuve

Pour rester dans une logique simple, il est proposé **dans le cadre du PLH de réfléchir en nombre de logements sociaux.**

En l'état actuel de la connaissance des projets immobiliers environ 40% des logements prévus recensés font l'objet d'une précision en termes de programmation, soit 128 logements.

Sur ces 128 logements il y aurait 3 logements locatifs sociaux et 39 BRS, soit un tiers de la programmation connue dans les projets identifiés.

Il est proposé, comme **objectif du PLH, que 36% des 400 logements neufs autorisés soient des logements sociaux, locatif et/ou en accession abordable.**

Il s'agit ainsi d'avoir une prise en compte des ménages en difficultés : jeunes actifs, foyers monoparentaux, emplois essentiels, etc...

Il est recommandé que ce taux s'applique à des opérations de plus de 3 logements.

En plus de la production neuve il est recommandé **que 30 logements sociaux soient créés dans le temps du PLH à partir d'opération d'acquisition-amélioration dans l'existant.** Avec donc des changements de statuts de logements privés. Ces opérations d'intervention dans le parc existant peuvent aussi intégrer des produits en BRS.

Un objectif en **Logements Locatifs Intermédiaires (LLI)** est affiché. Si ce type de logement est inférieur au prix du marché, il n'est toutefois pas décompté dans la catégorie « logement social » (PLAI, PLUS, PLS, BRS,...).

Pour les logements livrés dans le temps du PLH, il est proposé de suivre les livraisons de logements sociaux pour s'assurer que ce taux de mixité de la production soit respecté.

Les objectifs sont donc les suivants

2026-2032 logements autorisés	Objectifs logements neufs	Part de logements locatifs sociaux neufs	PLAI (a minima)	PLUS	PLS (a maxima)	LLI	Accession sociale	Total production neuve en logements aidés (hors LLI)	Libre (hors LLI)
CCPC	390	18%	26%	46%	28%	3%	18%	36%	60%
Pôle d'appui (Cruseilles)	120	20%	30%	40%	30%	5%	20%	40%	55%
Pôle relais (Allonzier/Villy) + Cuvat	150	20%	30%	40%	30%	5%	20%	40%	55%
Autres communes	120	15%	15%	65%	20%	0%	15%	30%	70%

Pour mémoire le PLH 1 avait fixé un objectif de 310 logements sociaux dans un contexte global de production nettement plus élevé.

4.4 Territorialisation des objectifs par commune

La territorialisation des objectifs demande réglementairement une déclinaison par commune. Sur la CCPC, si l'exercice est réalisé ci-dessous, l'enjeu, en particulier pour les communes de petites tailles, porte sur le suivi et le bilan des opérations de logements sociaux dans une logique de mutualisation des résultats à l'échelle du pôle « autres communes ». En effet, la déclinaison des pourcentages de mixité pour chaque commune peut se traduire par des objectifs très faibles. Ce qui interroge particulièrement sur la capacité d'un opérateur social à venir produire un ou deux logements sociaux dans telle ou telle commune.

L'enjeu porte sur le pilotage et le suivi des productions pour mesurer l'atteinte des objectifs et les éventuels projets à définir entre communes si besoin.

La réussite sera donc à apprécier à l'échelle intercommunale pour ces petites communes.

Pour les communes du pôle d'appui et du pôle relais les objectifs sont à suivre au niveau communal.

La situation de Cuvat, commune en plein développement, récemment classée en zone A et située dans l'aire d'influence d'Annecy, interroge. La commune n'est pas un pôle relais dans le SCOT. Il est proposé dans le PLH de la considérer comme tel.

La territorialisation des objectifs en logements autorisés sur les 6 ans du PLH se traduit donc de la façon suivante :

	Obj logements autorisés	Dont logements locatifs sociaux neufs	PLAI (a minima)	PLUS	PLS(a maxima)	Dont accession sociale	Total production neuve en logements aidés	Acquisition amélioration (AA)	Total logements aidés (neufs + AA)	Dont Logements locatifs intermédiaireir es neufs	Dont logements libres neufs
Cruseilles (pôle d'appui S)	120	24	7	10	7	24	48	10	58	6	66
Allonzier-la-Caille	58	12	3	5	3	12	23	10	44	3	32
Villy-le-Pelloux	28	6	2	2	2	6	11			1	15
Relais (SCoT)	86	17	5	7	5	17	34			4	47
Cuvat	40	8	2	3	2	8	16			2	22
Andilly	21	3	-	2	1	3	6	10	72	-	15
Cercier	12	1	0	1	0	2	3			-	9
Cernex	23	3	1	2	1	4	8			-	16
Copponex	26	4	1	3	1	4	8			-	18
Menthonnex-en-Bornes	18	3	-	2	1	3	5			-	13
Saint-Blaise	14	2	0	1	1	2	4			-	10
Le Sappey	8	1	0	1	0	1	3			-	6
Villy-le-Bouveret	20	3	1	2	1	3	6			-	14
Vovray-en-Bornes	12	2	0	1	0	2	4			-	8
Autres communes	194	30	6	18	7	31	62			2	130
TOTAL	400	71	18	35	18	72	144	30	174	12	243
En proportion de la production neuve	100%	18%	4%	9%	5%	18%	36%	Sans objet	Sans objet	3%	61%

Les objectifs en logements sociaux en acquisition-amélioration sont répartis par pôle de façon indicative. Ce type d'opération est complexe, nécessite d'être accompagnée et relève souvent de l'opportunité. Il s'agit aussi dans ce PLH de créer une culture en la matière afin de développer ce volet dans le PLH qui suivra.

5 Présentation des actions du PLH

Ce chapitre présente de façon synthétique l'approche opérationnelle du PLH afin d'avoir une vision globale des différentes actions et la logique qui les unit.

Un programme d'actions, comportant des fiches actions précises, est fait par ailleurs.

5.1 Approche globale

Le plan d'actions du PLH prend en compte un certain nombre de points pour sa conception :

- La CCPC est un EPCI relativement petit et peu identifié par les partenaires habitat sur le sujet « logement ». Il s'agit donc de rechercher des mutualisations avec des territoires voisins et d'organiser une ingénierie interne pour animer des temps d'échanges réguliers.
- Le précédent PLH n'a pas été complètement mis en œuvre par faute de suivi technique. L'objectif de ce PLH est de développer une ingénierie d'appui dans une logique d'organisation des services à effectif constant.
- Un budget d'environ 100 K€ par an est maintenu (initialement essentiellement axé sur la production de logements sociaux). Il s'agit, dans le cadre d'échanges avec les partenaires, de convenir de la meilleure manière de rendre ces aides les plus efficaces possibles
- Les enjeux de gestion du parc social existant (gestion de proximité, entretien, traitement de la demande et des attributions, ...), ont été régulièrement soulevés par les élus. En l'absence d'obligations réglementaire, le PLH propose des actions partenariales sur ce volet.
- La prise en compte du vieillissement de la population, avec souvent des situations sociales à prendre en compte, est un point important de ce PLH. Une approche des aides à l'adaptation des logements aux besoins des seniors est ainsi développée. Le PLH propose aussi de favoriser une offre intergénérationnelle chez l'habitant, afin de prendre aussi en compte les besoins des jeunes, et en particulier des actifs en début de vie professionnelle.

5.2 Axe 1 : Structurer des instances partenariales et des outils d'observation pour suivre les évolutions de l'habitat

Cet axe porte sur les actions d'accompagnement et de suivi du PLH. Il s'agit ainsi **d'organiser l'ingénierie « habitat » au sein de la CCPC (Action 1)** en définissant la feuille de route des techniciens en charge de l'animation et la mise en œuvre de la démarche.

Pour assurer le suivi et pouvoir dresser des bilans en continu du PLH, **un observatoire de l'habitat et du foncier (Action 2)** sera mis en place. Des indicateurs socio-démographiques, de production de logements, de consommation foncière, mais aussi sur la ressource en eau et la pression de la demande en logement social.

L'animation politique et partenariale du PLH est la clef de succès du dispositif. Des **instances sont donc mises en œuvre** en reprenant les groupes qui ont contribué à l'élaboration du PLH : un comité de pilotage avec les maires des communes de la CCPC et un Comité partenarial intégrant élus, techniciens et partenaires tels que l'Etat, les bailleurs sociaux, les promoteurs, le Conseil Départemental, le CAUE, l'ADIL, etc... **(Action 3)**.

Le besoin de **formation et d'accompagnement** sur les questions d'habitat est important pour les communes de la CCPC. Dans le cadre du PLH il s'agit donc de développer des temps de formation, d'information et d'échanges techniques auprès des élus et services des communes **(Action 4)**.

5.3 Axe 2 : Développer une offre d'habitat répondant aux besoins des plus fragiles et des salariés en €

La première action de cet axe porte sur les aides au logement social. Il s'agit de **poursuivre le dispositif d'appui financier pour les logements PLAI et PLUS neufs et d'aider les opérations en Acquisition-Amélioration**. Le dispositif évolue en renforçant les montants d'aides par logement. L'objectif est quantitativement moins important que dans le 1^{er} PLH, mais l'aide recherche un véritable effet levier dans les équilibres d'opération (**Action 5**).

L'**Action 6** concerne la **mise en place d'un volet partenarial sur le logement social**, afin de mieux travailler collectivement (CCPC, communes, bailleurs, réservataires) sur la gestion de la demande et les attributions. Il s'agit aussi, dans ce cadre, d'organiser des temps d'échanges sur la gestion quotidienne du patrimoine.

L'objectif de production de logements en **accession abordable** est relativement important pour la CCPC. C'est un type d'offre, en particulier le BRS, qui convient aux enjeux du territoire. L'**Action 7** **cherche ainsi à bien mettre en place le suivi de cette production**. En particulier pour que les ménages ciblés (salariés en €, emplois essentiels, ...) restent bien prioritaires pour acquérir ce type de bien.

Le parc privé existant présente aussi des enjeux, pas forcément en termes de lutte contre l'insalubrité et l'indignité, le parc immobilier local étant concerné à la marge, mais plutôt en termes d'adaptation au vieillissement de la population. Ainsi l'**Action 8 confirme la participation de la CCPC aux actions d'animation et de communication conduite dans la dynamique du Pacte Territorial SPRHH 2026**. Mais il s'agit de renforcer le volet « adaptation », en particulier avec une aide financière complémentaire aux aides nationales pour les ménages modestes et très modestes.

Dans la logique de cette action, l'**Action 9 cible plus particulièrement l'offre à destination des jeunes et des seniors**, en cherchant à organiser des binômes jeune/senior (à l'instar du dispositif de Annemasse Agglo et Arve et Salève). Une aide à l'installation de sanitaire indépendant pour le jeune dans l'habitation est envisagée.

De plus des actions sur le **logement des actifs, des saisonniers et des fonctionnaires** menés sur des territoires voisins comme la CC du Genevois sont aussi à analyser comme c'est proposé dans l'**Action 10**, avec notamment des temps d'échanges réguliers sur le logement à organiser avec les entreprises locales et Action Logement. La prise en compte des saisonniers, notamment sur le secteur d'Andilly est à intégrer.

5.4 Axe 3 : Prendre en compte les contraintes « ressources » dans le développement du territoire, en particulier l'eau potable

La question de la **sobriété de la consommation foncière** est à transformer dans le PLH, en particulier via la poursuite des réflexions engagées dans le Plan d'Actions Foncier avec l'EPF 74. Il s'agit aussi de suivre les opérations et d'adapter les documents d'urbanisme **Action 11**).

Les deux dernières actions du programme portent sur la **gestion de la ressource en eau** dans une logique de « laboratoire expérimental ».

En ce qui concerne la **production neuve (Action 12)** il s'agit de créer une aide venant bonifier le projet immobilier si celui-ci présente des innovations et approches expérimentales intéressantes pour limiter la consommation en eau potable. Un jury composé d'élus, techniciens et autres experts et/ou co-financeurs éventuels (Agence de l'Eau, Banque des Territoires par exemple) validerait ainsi les aides aux projets immobiliers, sociaux pour l'essentiel mais aussi privés.

Une approche en termes de **réhabilitation/rénovation du parc existant (Action 13)** est aussi développée. Pour le parc social, le circuit de décision suit le même chemin que pour le neuf (jury), pour ce qui concerne le parc privé avec des particuliers, l'aide « sobriété eau potable » est soumise à la fois à l'analyse de la pertinence du projet, mais elle est conditionnée à l'obtention d'une aide de l'ANAH afin de s'inscrire dans une approche globale et de bien aiguiller les aides vers des ménages qui en ont besoin.

Pays de Cruseilles

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Programme Local de l'Habitat 2026-2032

Actions

Table des matières

Axe 1 : Structurer des instances partenariales et des outils d'observation pour suivre les évolutions de l'habitat	3
Action 1 : Organiser une ingénierie habitat à la CCPC	3
Action 2 : Observer et suivre le PLH et les évolutions « habitat »	4
Action 3 : Animer les instances de pilotage	6
Action 4 : Formations et appui opérationnel auprès des élus et communes	8
Axe 2 : Développer une offre d'habitat répondant aux besoins des plus fragiles et des salariés en €... 9	
Action 5 : Aider la production de logements locatifs sociaux.....	9
Action 6 : Mettre en place et animer un volet « logement social ».....	11
Action 7 : Cadrer, suivre et évaluer la production BRS et accession sociale	13
Action 8 : S'inscrire dans la dynamique du Pacte Territorial SPRH 2026	15
Action 9 : Développer une offre à destination des seniors et des jeunes.....	16
Action 10 : Identifier des pistes de travail sur le logement des actifs.....	18
Axe 3 : Prendre en compte les contraintes « ressources » dans le développement du territoire, en particulier l'eau potable.....	20
Action 11 : Développer une approche opérationnelle et adaptée en termes de stratégie foncière 20	
Action 12 : Développer une approche de gestion économe de l'eau potable dans les logements neufs.....	22
Action 13 : Sur le parc existant, développer une aide complémentaire aux dispositifs existants axée sur l'amélioration de la sobriété de la consommation d'eau potable	24
Tableau financier des actions du PLH.....	25

Axe 1 : Structurer des instances partenariales et des outils d'observation pour suivre les évolutions de l'habitat

Action 1 : Organiser une ingénierie habitat à la CCPC

Contexte et enjeux	Le bilan du précédent PLH mettait en lumière le manque d'accompagnement technique pour la mise en œuvre des actions. Il s'agit donc d'organiser, à moyens humains constants, une ingénierie interne à la CCPC afin d'assurer le pilotage technique et la mise en œuvre des actions.
Objectifs	- Organiser et animer des instances stratégiques et techniques du PLH - Organiser et animer des groupes de travail spécifiques - Créer et animer l'observatoire habitat-foncier - Appuyer les communes en matière de traduction réglementaire du PLH dans les documents d'urbanisme - Appuyer les communes dans la relation avec des partenaires et le montage de projets - Administrer et suivre les aides du PLH

Modalités de mise en œuvre

Le suivi technique du PLH est assuré par la Direction des Services à la Population sous la responsabilité de son Directeur en lien étroit avec les élus et la Direction Générale des Services.
D'autres services comme les Services Techniques sur la gestion de l'eau potable ou le Service de la Transition Climatique sur les actions de rénovation du parc privé sont aussi à intégrer dans les travaux.

Calendrier de mise en œuvre (6 ans)

Etapes	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6
Mise en place de l'ingénierie par le nouveau directeur des services à la population						
Suivi et animation de la mise en œuvre du PLH par la CCPC						

Pilote/ partenaires	- CCPC (Direction des Services à la Population) - Partenaires : ensemble des acteurs
Moyens à envisager	- Temps d'ingénierie estimé pour l'ensemble des actions du PLH : 0.8 ETP à organiser au sein du service de la DSP et avec l'appui d'autres services - Budget de fonctionnement pour mise en œuvre de certaines actions (notamment actions 2, 3 et 4) : 21 K€ sur 6 ans
Indicateurs de mise en œuvre	- Suivi de la mise en œuvre des Actions du PLH
Indicateurs d'impact	- NS

Action 2 : Observer et suivre le PLH et les évolutions « habitat »

Contexte et enjeux Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, l'observatoire habitat-foncier est réglementaire. Plus particulièrement pour la CCPC, l'enjeu est de pouvoir suivre les évolutions du territoire dans le cadre spécifique de ce PLH : une attractivité forte sur un territoire contraint.

Objectifs

- Suivre et analyser :
 - Des indicateurs socio-économique (démographie, âge, composition des ménages, ...)
 - Le développement du parc immobilier dont le parc social
 - Le marché immobilier
 - La demande et les attributions dans le parc social
 - L'état de la ressource en eau
 - ...

Modalités de mise en œuvre

Il s'agit, pour la Direction Service à la Population, de développer un outil de recueil et d'observation des données en matière d'évolution démographique, de construction neuve, de prix du marché immobilier, consommation foncière, etc... en s'appuyant sur des données disponibles à l'échelle des communes (INSEE, Sit@del, RPLS, DV3F,...).

En ce qui concerne la production de logements livrés (y compris les logements autorisés avant le PLH), un suivi de « l'Etat 0 » des projets identifiés par les communes comme étant susceptibles d'être livrés dans le temps du PLH est à organiser.

Au-delà de cet aspect technique de traitement de données, la DSP devra donner du sens à ces données et les synthétiser pour se concentrer sur les principaux enjeux, et permettre aux élus de s'approprier facilement les résultats de l'observatoire.

Par ailleurs un suivi de la mise en œuvre du PLH est à conduire avec un « bilan d'activités » annuel simple et un bilan à mi-parcours plus étoffé permettant de réorienter éventuellement des actions.

L'observatoire est à organiser avec les sources suivantes :

- Socio démographie : population, solde naturel/migratoire, indice de jeunesse, taille des ménages, niveau de vie des ménages, taux de pauvreté (INSEE)
- Foncier : données CEREMA sur la consommation foncière
- Immobilier : parc de logements, résidences principales, résidences secondaires, individuels/collectifs, efficacité démographique du logement en plus (INSEE), logements autorisés (Sit@del) + tournée des communes pour faire le point sur les projets et les livraisons
- Caractéristiques du parc : Propriétaires occupants, locatif parc privé, locatif HLM loués vides, dates de construction, logements vacants (INSEE) et logements vacants de plus de 2 ans (LOVAC)
- Prix immobilier : Prix médian individuel, collectif (DVF), affichage des prix (immobilier.notaires.fr), Prix loyers privés (cartographie des loyers DGALN)
- Logement social : Nombre de logements sociaux par type de financement, loyers (RPLS), pression de la demande et attributions (PLS ADIL)

Collecter les données en libre accès : https://www.data.gouv.fr/fr/pages/donnees_logement-urbanisme/

Compléter éventuellement, si besoin, avec des données payantes en fonction des enjeux soulevés

Calendrier de mise en œuvre (6 ans)						
Etapes	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6
Constitution d'une base de données « type » à actualiser chaque année						
Présentation des résultats en Comité Partenarial et en Comité de Pilotage						
Pilote/ partenaires	- Pilote : Direction Service à la Population - Partenaires : fournisseurs de données locaux à associer (PLS ADIL, USH 74, Action Logement, communes, etc...)					
Moyens à envisager	- Budget fonctionnement (Action 1) si besoin d'achat de données spécifiques (6 000 € TTC) - Estimation de 20 jours de travail/an					
Indicateurs de mise en œuvre	- Production de l'observatoire - Présentation annuelle des résultats en Comité Partenarial (pour donner du sens) et en Comité de Pilotage (pour en tirer des décisions)					
Indicateurs d'impact	- Réorientations éventuelles du PLH					

Action 3 : Animer les instances de pilotage

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 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 Création de deux instances de suivi du PLH : - Un comité de pilotage pour suivre et réorienter le PLH en fonction des résultats de l'observatoire et de la mise en œuvre du programme d'actions, - Un comité partenarial pour contribuer aux analyses des tendances à l'œuvre et aux informations à recueillir : aide à la décision pour le Comité stratégique																										
Modalités de mise en œuvre																											
Le comité de pilotage peut tout à fait être la Conférence des Maires qui, une fois par an, traite spécifiquement du PLH : présentation des résultats par la DSP, et réorientation éventuelle des actions du PLH. A moment du bilan intermédiaire, une fréquence de réunion plus importante est à prévoir afin de contribuer et valider le document qui doit être présenté au Comité Régional de l'Hébergement et de l'Habitat (procédure réglementaire) Lors du bilan intermédiaire un point est réalisé sur les aides financières du PLH (consommation, portée, etc...) pour un éventuel réajustement. Le Comité partenarial est une instance dans la continuité du groupe qui a été constitué dans le temps de l'élaboration du PLH : communes, Etat, bailleurs sociaux, promoteurs, EPF, réservataires, EPCI voisins, etc... La DSP s'appuie sur ce groupe pour dresser des analyses et interpréter les données chiffrées de l'observatoire et les bilans annuels de mise en œuvre du PLH. Cette instance fait des propositions à adresser au Comité stratégique et prend connaissance de ses décisions pour éventuellement faire évoluer certaines actions. Il est donc amené à se réunir deux fois par an autour de la séance annuelle du comité stratégique. Au moment du bilan intermédiaire le Comité partenarial contribue activement à l'élaboration du rapport.																											
Calendrier de mise en œuvre (6 ans)																											
<table><tr><td>Etapes</td><td>An 1</td><td>An 2</td><td>An 3</td><td>An 4</td><td>An 5</td><td>An 6</td></tr><tr><td>Mise en place et animation des instances</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Bilan intermédiaire du PLH</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>							Etapes	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6	Mise en place et animation des instances							Bilan intermédiaire du PLH						
Etapes	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6																					
Mise en place et animation des instances																											
Bilan intermédiaire du PLH																											
Pilote/ partenaires	- Pilote : DSP de la CCPC - Partenaires : ensemble des acteurs associés au PLH																										

Moyens à envisager	- 2 instances par an à préparer et animer : 12 jours/an - Budget de fonctionnement à prévoir pour un appui au bilan intermédiaire réalisé essentiellement en régie (10 K€ TTC) + 10 jours DSP pour le bilan intermédiaire spécifique (note d'étape sur le PLH à rédiger)
Indicateurs de mise en œuvre	- Tenue des réunions - Réalisation du bilan intermédiaire
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 4 : Formations et appui opérationnel auprès des élus et communes

Contexte et enjeux	Toutes les communes de la CCPC ne dispose pas d'une ingénierie en matière d'aménagement leur permettant de conduire des projets dans de bonnes conditions. Des prises de décisions par exemple sur des documents d'urbanisme peuvent ainsi avoir des effets contreproductifs : exigences réglementaires qui ne permettant pas l'équilibre des opérations par exemple. Les montages de projets sont partenariaux et nécessitent parfois des temps de négociation complexes pour les élus. Le territoire, vu les tendances fortes à l'œuvre, est en plein dans le syndrome de « la commune de 2 000 habitants qui a des enjeux d'une commune de 10 000 habitants avec les moyens d'une commune de 2 000 habitants ». La DSP joue ainsi un rôle de conseil et d'assistance aux communes dans les modifications ou révisions des PLU (peut aussi contribuer à écrire des cahiers de charges communs), dans le montage de projets, etc... La DSP peut aussi organiser des formations aux élus et services des communes sur des sujets d'actualité en faisant par exemple intervenir des experts.
---------------------------	---

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

Appui de la DSP pour toutes les communes (même les communes avec de l'ingénierie peuvent avoir besoin d'une vision supra pour prendre des décisions), sur demande qui peut s'exprimer lors de la tournée annuelle de la DSP sur l'actualisation de l'Etat 0 des projets. Des besoins en formation peuvent aussi être recueillis lors de ces rencontres annuelles, et un cycle peut ainsi chaque année être construit.

Les formations peuvent avantageusement concerner des acteurs locaux venant partager les enjeux de leur métier et partager des éléments de technicité avec les élus et services.

Calendrier de mise en œuvre (6 ans)

Etapes	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6
Conception d'un premier cycle de formation						
Mise en œuvre						

Pilote/ partenaires	- Pilote : DSP de la CCPC - Partenaires : Communes et acteurs en fonction des sujets
Moyens à envisager	- Budget d'ingénierie pour financer d'éventuels frais logistiques liés aux formations - Organisation des formations/rencontres : 6 jours
Indicateurs de mise en œuvre	- Réalisation des formations

Axe 2 : Développer une offre d'habitat répondant aux besoins des plus fragiles et des salariés en €

Action 5 : Aider la production de logements locatifs sociaux

Contexte et enjeux La CCPC est en zone II de logement social, zonage lui permettant d'avoir des marges de manœuvre plus importantes que d'autres EPCI voisins. Par ailleurs un budget d'appui au logement social de 100 K€ par an a été mis en œuvre dans le cadre du PLH précédent selon ce référentiel d'aides (voir ci-dessous) :

Type de logement / financement	Aide financière/ logement
Logement PLAI	2000€
Logement PLUS	1 600€
Opération acquisition-amélioration en PLAI ou PLUS	1 000€
Opération en PSL (accession sociale)	0€

Dans le cadre du PLH 2, le niveau de production global est nettement plus faible pour suivre la logique de maîtrise de développement.

Objectifs Dans ce cadre, une évolution du régime d'aide est à envisager afin d'avoir une approche plus pertinente au regard des enjeux du territoire : interventions sur l'existant (logique de mobilisation du « déjà là ») et prise en compte des enjeux de la ressource en eau. Cadrage des objectifs 2026-2032 avec impact financier (le dépassement de ces objectifs et donc de l'enveloppe financière prévue implique une nouvelle délibération et/ou des réajustements) :

- 18 PLAI neufs + 7 en Acquisition amélioration
- 35 PLUS neufs + 8 en Acquisition Amélioration
- 30 logements en acquisition amélioration (bonus pour tous les types de logements sociaux : PLAI, PLUS, PLS et BRS)

Modalités de mise en œuvre

Dans un objectif 2026-2032 de 144 logements neufs aidés autorisés + 30 en acquisition amélioration, une nouvelle grille de financement est proposée dans laquelle, au regard du PLH 1, il est proposé d'augmenter les aides au logement dans un contexte de plus en plus difficulté de production et avec un objectif en développement de l'offre global moins important que pour le PLH 1.

De donner un bonus aux opérations en acquisition-amélioration afin d'atteindre l'objectif de 30 logements sociaux dans l'existant, et de donner un bonus pour les opérations de logements sociaux proposant des dispositifs innovants de sobriété dans la consommation d'eau potable (des recherches d'effet levier avec la Banque des Territoires ou d'autres partenaires sont à envisager).

Le dispositif s'établit comme suit :

		Par logement
Aide de base	PLAI	4 000,00 €
	PLUS	3 000,00 €
Bonus	Acquisition amélioration (PLAI, PLUS, PLS, BRS)	4 000,00 €
	Dispositif sobriété eau potable (voir action 12)	1 000,00 €

Ainsi un logement en PLAI, en Acquisition-Amélioration et présentant un dispositif innovant en matière de gestion de l'eau pourrait bénéficier d'une aide de 9 000 €.

Calendrier de mise en œuvre (6 ans)

Etapes	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6
Mise en place du dispositif d'aides (modalités d'obtention, bénéficiaires, etc....)						
Administration des aides						

Pilote/ partenaires	- Pilote : DSP de la CCPC - Partenaires : Communes, Bailleurs sociaux
Moyens à envisager	- Voir l'estimation financière du PLH en fin de document - Administration des aides : 20 jours/an (estimation)
Indicateurs de mise en œuvre	- Consommation du budget
Indicateurs d'impact	- Atteinte des objectifs en production de logements sociaux

Action 6 : Mettre en place et animer un volet « logement social »

Contexte et enjeux	Les élus souhaitent améliorer le partenariat avec les bailleurs sociaux, en particulier sur les questions de gestion de la demande, des attributions et de la rotation dans des situations de sous-occupation ou de niveau de ressources au-delà des plafonds. La CCPC n'est pas concernée par l'obligation de mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement avec la production de différents documents réglementaires sur la gestion de la demande et les objectifs d'attribution. Par ailleurs, sur les patrimoines existants les plus importants les élus souhaitent aussi améliorer le dialogue avec les gestionnaires en matière de gestion de proximité (entretien, propreté, etc...) Il s'agit donc, dans un cadre non réglementé (si ce n'est bien entendu par les lois nationales sur le logement social), de mettre en place un groupe d'échanges entre les communes et les bailleurs sociaux.
Objectifs	Il s'agit donc, dans un cadre non réglementé (si ce n'est bien entendu par les lois nationales sur le logement social), de mettre en place un système efficace de dialogue et d'échanges entre les communes, les bailleurs sociaux et autres réservataires notamment.

Modalités de mise en œuvre

- Sur la question de la gestion de la demande et des attributions dans le parc social
 - Organisation, par la CCPC, d'une réunion d'information et d'échange après les échéances électorales de 2026 :
 - Participation de la DDETS, l'USH 74, Action Logement, PSL ADIL (gestionnaire local de l'enregistrement de la demande) et des représentants de la gestion locative de bailleurs
 - Explication aux élus par les partenaires des enjeux réglementaires, des marges de manœuvre pour mieux répondre aux situations exposées par les élus et objectivation de la situation de la CCPC avec des chiffres.
 - Dialogue sur les incompréhensions des élus sur certains modes de fonctionnement (priorités, Commission d'attribution, etc...)
 - Intégration d'un volet demande/attribution dans l'observatoire habitat foncier (Action 2) permettant de suivre des indicateurs de tensions sur certains publics
 - Point systématique à l'ordre du jour du Comité Partenarial PLH sur ce sujet, permettant ainsi de mettre en perspective les enjeux de gestion de la demande et des attributions avec le développement de l'offre et l'accessibilité des ménages au marché de l'immobilier.
- Sur la question de la gestion urbaine de proximité :
 - Organisation sur les principaux patrimoines sociaux sur la CCPC (Cruseilles, Allonzier, Villy-Le-Pelloux) de 2 sessions de diagnostic en marchant (tous les 3 ans) sur chaque entité.
 - Le diagnostic en marchant consiste à organiser des visites de patrimoine incluant la CCPC, les communes (élus et techniciens), et les services du bailleur propriétaire du patrimoine, pour constater et partager ensemble, et de visu, les éventuels dysfonctionnements sur le patrimoine. Mais aussi les satisfécits !

Calendrier de mise en œuvre (6 ans)

Etapes	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6
Organisation d'une réunion d'informations et d'échanges sur la gestion de la demande et les attributions						
Points en Comité partenarial annuel						
Diagnostic en marchant sur les principaux patrimoines d'habitat social de la CCPC						
Pilote/ partenaires	- Pilote : DSP de la CCPC - Partenaires : communes, bailleurs sociaux, réservataires					
Moyens à envisager	- Organisation de la réunion d'information et d'échanges sur la gestion de la demande et des attributions + organisation de diagnostics en marchant sur les principaux patrimoines : estimation de 12 jours sur la durée du PLH					
Indicateurs de mise en œuvre	- Tenue des réunions prévues - Réalisation des diagnostics en marchant					
Indicateurs d'impact	- Amélioration de la prise en compte mutuelle des enjeux des uns et des autres					

Action 7 : Cadrer, suivre et évaluer la production BRS et accession sociale

Le BRS (Bail Réel, Solidaire) est un produit plébiscité sur le territoire. Les plafonds de prix et d'accès dépendent des zonages :

	Zones Abis et A	Zone B1	Zones B2 et C
Personne seule	38 508	38 508	33 479
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	57 555	57 555	44 710
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	75 447	69 183	53 766
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	90 078	82 871	64 910
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	107 173	98 101	76 357
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	120 598	110 396	86 055
Par personne supplémentaire	13 440	12 301	9 599

Zone	Abis	A	B1	B2	C
Plafond prix HT	6 170	4 675	3 744	3 269	2 857

Pour mémoire le zonage est le suivant sur la CCPC :

Contexte et enjeux

Libellé géographique	Zonage
	Septembre 2025
Allonzier-la-Caille	A
Andilly	A
Cercier	B1
Cernex	B1
Copponex	B1
Cruseilles	A
Cuvat	A
Menthonnex-en-Bornes	A
Saint-Blaise	A
Le Sappey	A
Villy-le-Bouveret	A
Villy-le-Pelloux	A
Vovray-en-Bornes	A

De fait avec la grande majorité des communes en A, les plafonds du BRS sont assez étendus et, avec des opérations « au plafond » une partie des cibles ne pourraient être couverte. Ainsi des ménages

	cicles illustrés comme Diana, Charles, Harry et Mégane, etc... (voir les profils de ménage cibles dans le diagnostic) ne pourraient accéder au BRS, le produit étant trop cher.																					
Objectifs	Il s'agit donc de proposer du BRS permettant de répondre à ces besoins dans des gammes de prix en dessous des plafonds. Objectif envisagé de 30 logements en BRS dans le temps du PLH																					
Modalités de mise en œuvre																						
Travailler sur un prix plafond de 3 300 € du M2 pour des “BRS abordables” notamment dans une logique de s’adresser à des ménages sous les plafonds PLUS/PLS et ainsi favoriser des itinéraires résidentiels de locataires HLM. Sachant que ce prix plafond demeure élevé au regard des moyens de certains ménages potentiellement concernés par ce type d’offre. Une baisse de ce prix est à envisager dans les échanges et travaux au fil du PLH. Il s’agit ainsi dans ce cadre de conventionner avec l’OFS et aussi de mettre en place des OAP dans les PLU précisant cette orientation. Un suivi spécifique est à conduire en direct par les communes avec l’appui de la CCPC (logique de considérer le BRS comme un produit d’accession réalisé avec de l’argent public : devoir de loger des ménages cibles pour le développement du territoire) : ○ 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...																						
Calendrier de mise en œuvre (6 ans)																						
<table><tr><td>Etapes</td><td>An 1</td><td>An 2</td><td>An 3</td><td>An 4</td><td>An 5</td><td>An 6</td></tr><tr><td>Réunion de travail avec OFS et acteurs du BRS pour conventionner l’objectif</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Suivre les opérations en BRS lors de la première mise en vente, mais aussi lors des reventes</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		Etapes	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6	Réunion de travail avec OFS et acteurs du BRS pour conventionner l’objectif							Suivre les opérations en BRS lors de la première mise en vente, mais aussi lors des reventes						
Etapes	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6																
Réunion de travail avec OFS et acteurs du BRS pour conventionner l’objectif																						
Suivre les opérations en BRS lors de la première mise en vente, mais aussi lors des reventes																						
Pilote/ partenaires	- Pour l’organisation de la réunion de travail sur le BRS : pilotage par DSP de la CCPC - Pour le suivi des BRS : pilotage par la commune concernée avec appui éventuel de la CCPC - Partenaires : OFS, opérateurs BRS																					
Moyens à envisager	- Ingénierie de la DSP estimée à 10 jours dans le temps du PLH (réunion + appui éventuel aux communes)																					
Indicateurs de mise en œuvre	- Réunions avec acteurs BRS - Suivi des ventes et reventes																					
Indicateurs d’impact	- Ménages cibles logés en BRS																					

Action 8 : S'inscrire dans la dynamique du Pacte Territorial SPRH 2026

Contexte et enjeux	La CCPC est engagée dans une convention de programme d'intérêt général avec l'ANAH, centrée sur la mise en œuvre d'un Pacte Territorial permettant à ce jour d'offrir à la population un service de conseil en rénovation énergétique. Il s'agit du service France Rénov Haute-Savoie, dont le prestataire ASDER assure les permanences et l'offre de conseil sur la CCPC. L'ANAH centrale impose que les conventions dites pactes territoriaux doivent couvrir les 4 thématiques suivantes : habitat indigne, adaptation du logement à la perte d'autonomie et au vieillissement, rénovation énergétique et traitement des copropriétés. A titre dérogatoire pour 2025, Innovalles et Asder, porteurs des pactes territoriaux sur le Département de la Haute-Savoie, n'ont pu traiter que des thématiques de rénovation énergétique incluant les copropriétés, n'étant pas compétents sur les thématiques d'habitat indigne et d'adaptation. A partir de 2026, les thématiques d'habitat indigne et d'adaptation du logement doivent ainsi être ajoutées aux pactes actuels.
---------------------------	---

Objectifs	Dans le cadre du PLH il s'agit de poursuivre ces prestations de conseil et d'animation, et de les compléter l'approche en particulier sur les questions d'adaptation des logements des seniors. Il apparaît dans le diagnostic du PLH que les « plus de 75 ans » de la CCPC ont un niveau de revenu assez proche de la médiane nationale pour le même public. Il y a donc des personnes âgées sur le territoire qui ne sont pas dans les gammes de revenus des frontaliers, et pour lesquelles une information sur les aides à l'adaptation des logements est à développer.
------------------	--

Modalités de mise en œuvre

Dans le cadre de la mise en œuvre du Pacte territorial la CCPC peut intégrer ce nouveau volet sur l'adaptation des logements (a priori moins concernée par le sujet de l'indignité), en développant des actions de communication auprès des publics senior.

Cette action prend place en lien étroit avec l'Action 8.

Calendrier de mise en œuvre (6 ans)

Etapes	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6
Poursuite de la convention avec mise en œuvre du Pacte territorial						

Pilote/ partenaires	- Pilote : DSP de la CCPC en lien avec le service Transition Climatique - Partenaires : ANAH, ASDER
Moyens à envisager	- Suivi des actions de l'ASDER par le service de la Transition Climatique, en lien avec la DSP - Estimation d'un temps d'ingénierie DSP CCPC : 20 jours par an
Indicateurs de mise en œuvre	- Actions de communication mises en œuvre
Indicateurs d'impact	- Nombre de contacts et de dossiers complets dans le cadre du Pacte Territorial

Action 9 : Développer une offre à destination des seniors et des jeunes

Contexte et enjeux	Cette action couvre les besoins spécifiques, comme pour les seniors, avec une attente des élus en termes de développement d'une offre spécifique pour accompagner le vieillissement sur le territoire, certes globalement jeune, mais touché par les enjeux du vieillissement comme l'ensemble du territoire. De plus, des seniors ont des revenus faibles et ne peuvent pas facilement trouver la trésorerie pour mener des travaux d'adaptation du logement. Le logement des jeunes est aussi à prendre en compte, en particulier pour aider à gravir la « première marche » de l'itinéraire résidentiel
Objectifs	- Aider les seniors en précarité pour adapter les logements - Initier des cohabitations intergénérationnelles Cadrage des objectifs 2026-2032 avec impact financier (le dépassement de ces objectifs et donc de l'enveloppe financière prévue implique une nouvelle délibération et/ou des réajustements) : - 25 ménages seniors pour l'adaptation du logement - 25 ménages seniors aidés pour l'adaptation du logement à la cohabitation intergénérationnelle (sanitaires privatifs pour le jeune)

Modalités de mise en œuvre

Une première aide vient en complément de l'Action 8 et concerne l'adaptation du patrimoine au vieillissement. Il s'agit d'une aide en complément de l'aide nationale "ma prime'adapt", pour les ménages très modestes et modestes (sous réserve que l'aide CCPC et les autres aides ne dépassent pas 100% de la pris en charge des travaux) : aide maximale selon niveau de revenus et nature des travaux de 2 000 €.

Une approche intergénérationnelle peut s'inspirer d'Arve et Salève et Annemasse Agglo qui développent une action de logement intergénérationnel chez l'habitat. Il s'agit de la mise en relation de binôme (senior/jeune) et d'accompagnement du projet. C'est donc un travail d'animation qui est conduit.

Ce service met en relation une personne de plus de 60 ans qui souhaite partager son logement avec un jeune de moins de 30 ans (étudiant, stagiaire, jeune professionnel, saisonnier, ...etc.) en échange de temps de présence et de partage, ainsi que d'une participation financière modeste ;

La CCPC pourrait proposer à ces EPCI de se greffer sur le dispositif (initiative de prise de contacts à conduire dans le cadre de la mise en œuvre du PLH).

De plus, la CCPC, pour favoriser l'accueil d'un jeune chez un senior, propose une aide à l'amélioration du logement afin de pouvoir contribuer à la création/rénovation de sanitaires indépendants pour le jeune accueilli. C'est souvent là un écueil dans la qualité du logement. Le partage de la cuisine avec l'éventualité de repas pris en commun est au contraire un « plus ».

Cette aide, de 2 000 € au maximum, concerne les seniors sous plafond de revenu modeste (ANAH profitant d'une aide Ma Prime Adapt ') dans un premier temps, à voir si l'aide est étendue aux revenus intermédiaires. L'obtention de l'aide implique une contrepartie de partager le logement avec un jeune pendant un certain nombre d'années (précisé dans la convention de l'aide).

Calendrier de mise en œuvre (6 ans)

Etapes	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6
Prise de contact avec EPCI voisins sur le dispositif de cohabitation entre génération						

Participation éventuelle au dispositif							
Mise en place des aides à l'adaptation des logements et à l'intergénérationnel							
Administration des aides							
Pilote/ partenaires	- Pilote : DSP de la CCPC - Partenaires : EPCI voisins, ANAH, ASDER						
Moyens envisagés	- En cas de partenariat avec EPCI voisins sur le dispositif intergénérationnel : enveloppe financière de participation au dispositif (estimation d'une première enveloppe de 25K€ sur 5 ans à préciser lors des prises de contact) - Aide de 2 000,00 € pour adaptation du logement - Aide de 2 000,00 € par ménage pour favoriser l'installation de sanitaires indépendants pour l'accueil intergénérationnel - Estimation d'un temps d'ingénierie DSP CCPC : 20 jours par an						
Indicateurs de mise en œuvre	- Prise de contact avec EPCI voisins - Mise en place du dispositif de mise en contact intergénérationnelle - Mise en place des aides						
Indicateurs d'impact	- Nombre de binômes intergénérationnels créés - Nombre de ménages seniors aidés						

Action 10 : Identifier des pistes de travail sur le logement des actifs

Contexte et enjeux	Le logement des actifs est un enjeu majeur en Haute-Savoie. D'autres PLH ont lancé des réflexions sur ces questions, et Action Logement Service engage des initiatives. Il s'agit donc de s'inscrire dans cette dynamique. Dans le cadre de l'élaboration du PLH une rencontre a eu lieu avec les entreprises de la ZAE de La Caille, mettant en évidence le besoin des entreprises de connaître les différents dispositifs « logement ».
Objectifs	- Organiser des échanges avec les entreprises locales pour comprendre les besoins - Prendre en compte les besoins des travailleurs essentiels - Prendre en compte les besoins en logement des saisonniers

Modalités de mise en œuvre

Dans le cadre du partenariat sur le parc social (Action 6), du suivi des BRS (Action 7) et d'initiatives de logements intergénérationnel (Action 9), il s'agit de prendre en compte les besoins des entreprises locales, des services et de l'activité saisonnière.

Une prise de contact avec la CC du Genevois qui, dans son PLH récent, propose deux actions inspirantes pour la CCPC (à prendre en compte lors du bilan intermédiaire) :

- Poursuivre l'animation des logements communaux d'atterrissage : assurer une meilleure coordination dans l'utilisation des logements communaux pour assurer l'atterrissage de nouveaux salariés, en particulier des communes, sur le territoire,
- Mettre en place une garantie logement pour les agents : À partir de 31 ans, les agents publics ne bénéficient plus de la Garantie Visale par Action logement services. Cette action permettrait de développer une garantie logement pour les agents du service public après 30 ans.

Il s'agit aussi de mieux comprendre les besoins des entreprises et les solutions qui s'offrent à elles :

- Coanimation avec Action Logement d'un « rendez-vous » régulier avec les entreprises du territoire pour faire le point sur les attentes en termes de logement,
- Développement des dispositifs d'Action logement comme « Louer pour l'Emploi », mais aussi plus globalement de favoriser d'autres initiatives avec Action Logement.

Calendrier de mise en œuvre (6 ans)

Etapes	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6
Prise de contact CC Genevois sur son bilan des actions de son PLH sur le logement des actifs et intégration éventuelle lors du bilan intermédiaire						
Rendez-vous réguliers avec les entreprises locales						
Partenariat avec Action Logement						

Pilote/ partenaires	- Pilote : DSP de la CCPC en lien avec le service du Développement Economique de la CCPC - Partenaires : Action Logement, entreprises, communes, bailleurs sociaux
--------------------------------	---

Moyens à envisager	- Estimation d'un temps d'ingénierie DSP CCPC : 10 jours par an
Indicateurs de mise en œuvre	- Prise de contact CCG - Intégration éventuelle de nouvelles actions inspirées par l'exemple du PLH de la CCG - Réunions avec les entreprises locales (une fois tous les deux ans) - Rencontres régulières avec Action Logement
Indicateurs d'impact	- Prise en compte des travailleurs essentiels dans les attributions de logements sociaux - Nombre de dispositifs Action Logement mis en œuvre (« Louer pour l'emploi » par exemple) - Nombre de saisonniers logés dans le dispositif intergénérationnel

Axe 3 : Prendre en compte les contraintes « ressources » dans le développement du territoire, en particulier l'eau potable

Action 11 : Développer une approche opérationnelle et adaptée en termes de stratégie foncière

Contexte et enjeux

Il s'agit de travailler en lien avec l'EPF dans la poursuite des travaux déjà engagés, et notamment la réalisation d'un Plan d'Actions Foncier (PAF) à mettre en œuvre. Les objectifs de réduction de la consommation foncière nécessitent une attention particulière quant à la localisation des futurs projets de logements au sein de la CCPC. Il convient de favoriser en priorité la mobilisation des gisements fonciers situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, que ce soit par des opérations de renouvellement urbain, de densification, ou de valorisation de l'existant.

Objectifs

Les gisements fonciers à privilégier pourraient ainsi concerner, par exemple :

- **Les dents creuses** : espace non bâti entre deux parcelles bâties peu éloignées, situées dans l'enveloppe urbaine,
- **Un ensemble de parcelles densifiable** : parcelles sous-occupées ou occupées partiellement pouvant faire l'objet d'un regroupement parcellaire pour un projet d'urbanisation d'ensemble ;
- **Les cœurs d'îlots** : partie interne d'un îlot urbain composé de terrains nus et de parcelles densifiables ;
- **Les zones de renouvellement urbain et le gisement immobilier** : ensemble de parcelles bâties et de bâtiments susceptibles d'être remis sur le marché immobilier sous condition de réhabilitation ou de démolition/reconstruction (friches d'activités, bâtiments vétustes/vacants dont la fin d'usage est programmée ou pressentie, etc.).

Typologie de potentiels fonciers au sein de l'enveloppe urbaine	
Biens bâtis	Biens non bâtis
Biens en vente	Délaissé
Biens vacants ou à l'abandon	Dents creuses
Ilot ancien	Cœurs d'îlots
Bâtiment dégradé	Fonciers sous occupés
Biens sans maître	Fonds de jardins

Il s'agit également de définir une approche des besoins fonciers en extension au regard des capacités de mobilisation de foncier dans le tissu existant.

Les potentiels fonciers ont été établis à partir des secteurs, identifiés au sein du plan d'action foncier de l'EPF dédiés à de l'habitat en lien avec les objectifs du SCoT

Modalités de mise en œuvre

- Appui de la DSP dans la traduction des enjeux de sobriété dans les documents d'urbanisme en lien avec l'Action 4 sur les formations par exemple, mais aussi en lien avec l'Action 1 sur l'organisation d'une ingénierie habitat-Aménagement..
- Partenariat renforcé avec l'EPF 74, en particulier dans le cadre du suivi des projets des communes : logique de hiérarchisation des potentiels sur lesquels l'EPF doit concentrer son intervention.
- Lancement d'une réflexion sur la mise en place d'un PLUI

Calendrier de mise en œuvre (6 ans)						
Etapes	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6
Point sur le PAF avec l'EPF						
Mise en œuvre d'appuis aux communes						
Réflexion sur la mise en œuvre d'un PLUI						
Pilote/ partenaires	- Pilote : DSP de la CCPC - Partenaires : EPF, communes					
Moyens à envisager	- Estimation d'un temps d'ingénierie DSP CCPC : 20 jours par an					
Indicateurs de mise en œuvre	- Relance du PAF avec l'EPF 74 - Appuis aux communes - Formations sur le sujet de la consommation foncière - Lancement d'une réflexion sur un PLUI					
Indicateurs d'impact	- Maitrise de la consommation foncière - Respect des objectifs du SCoT					

Action 12 : Développer une approche de gestion économe de l'eau potable dans les logements neufs

Contexte et enjeux	Le PLH 2 de la CCPC souhaite développer un volet « eau ». Ce qui est, a priori, assez inédit. Cette démarche s'inscrit avec le Schéma Directeur de l'Eau, en cours de révision, qui prendra en compte les objectifs de production de logements du SCoT et du PLH dans sa réflexion. Le SD proposera aussi des actions, notamment d'investissement, pour améliorer la gestion de l'eau potable : rénovation des réseaux, recherche de fuite, développement des accès à la ressource, etc... Il s'agira aussi de proposer des actions de fonctionnement par exemple sur les « bons gestes » des habitants, la mise à disposition de mousseurs, la tarification progressive selon la communication, etc... Autant d'actions techniques dans lesquels le PLH n'a pas de rôle à jouer. Le PLH va jouer un rôle dans une logique de « bonus » aux aides au logement social (voir Action 5) afin de pousser les opérateurs sociaux à proposer des innovations en matière de gestion de l'eau potable dans le logement et dans les parties communes dans la production neuve. Une aide à la promotion privée est aussi à envisager pour ainsi initier des expérimentations et innovations avec l'ensemble des opérateurs. Dans la mesure où il s'agit d'une action expérimentale qui vise à mettre en place une sorte de « laboratoire » sur la CCPC, le mode d'obtention des aides se fait projet par projet après présentation devant un jury. A priori, les opérations potentiellement couvertes par les aides concernent des logements collectifs, ou tout du moins des opérations d'ensemble concernant plusieurs logements.
Objectifs	Cadrage des objectifs 2026-2032 avec impact financier (le dépassement de ces objectifs et donc de l'enveloppe financière prévue implique une nouvelle délibération et/ou des réajustements) : - 35 logements sociaux aidés dans le cadre du dispositif « sobriété eau potable » - 25 logements de promotion privée neufs aidés dans le cadre du dispositif (sous réserve que les produits proposés restent dans une gamme de prix qui ne concourent pas aux effets haussiers du marché)

Modalités de mise en œuvre

Un Jury dont le rôle est de décider si l'aide est accordée aux projets est à constituer. Il est composé d'élus de la CCPC, de techniciens, d'opérateurs et d'experts. La Banque des Territoires, l'Agence de l'Eau peuvent aussi par exemple être intégrées dans la Jury, en particulier si elles jouent un rôle de cofinancement des expérimentations. Tout comme d'autres collectivités comme le Département notamment.

Le Jury serait amené à se réunir une fois par an.

L'approche « eau » dans le PLH qui est assez inédite ne concerne pas que la CCPC. D'autres territoires connaissent aussi des enjeux de gestion de l'eau potable. De ce fait les expérimentations conduites dans ce cadre à la CCPC peuvent intéresser d'autres acteurs en recherche d'exemples concrets pour nourrir leurs réflexions. Il s'agit pour la CCPC de chercher des effets leviers de cofinancements.

Les projets sont à présenter par les opérateurs, avec des objectifs de consommation d'eau potable mesurables et évaluables. Il s'agit de proposer des dispositifs permettant d'économiser l'eau potable dans l'habitat par des procédés techniques dans le logement et/ou au niveau de l'ensemble de l'opération.

Des approches moins directes, portant par exemple sur le confort d'été, limitant ainsi l'usage de l'eau pour se rafraîchir, sont aussi à envisager.

L'approche est expérimentale. Ainsi, le bilan à mi-parcours du PLH devra faire le point sur la portée des aides et l'effectivité de propositions innovantes de la part des opérateurs. Chaque opération aidée devra faire l'objet d'un retour d'expérience devant le Jury afin de consolider les approches.

Calendrier de mise en œuvre (6 ans)

Etapes	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6
Constitution du Jury						
Administration des aides						

Pilote/ partenaires	- Pilote : DSP de la CCPC en lien avec la Direction des Services Techniques de la CCPC - Partenaires : communes, opérateurs, experts de l'eau, co-financeurs éventuels...
Moyens à envisager	- Aides de la CCPC de 1 000 € maximum par logement, sous réserve d'acceptation par le Jury - Le montant des aides de la CCPC par logement pourra être modulé dans la limite des 1 000 €, en fonction de la portée du projet et de la contribution d'autres financeurs. - Estimation d'un temps d'ingénierie DSP CCPC : 10 jours par an
Indicateurs de mise en œuvre	- Mise en place du Jury - Propositions effectives de projet par les opérateurs - Consommation des aides
Indicateurs d'impact	- Atteinte des objectifs de consommation d'eau potable mesurée dans les opérations aidées - Effet levier des cofinancements - Retours d'expériences à d'autres échelles (département, région, ...)

Action 13 : Sur le parc existant, développer une aide complémentaire aux dispositifs existants axée sur l'amélioration de la sobriété de la consommation d'eau potable

Contexte et enjeux	Le parc existant est aussi à prendre en compte dans la recherche de la sobriété en eau potable. Il s'agit ainsi d'accompagner des opérations de réhabilitation/rénovation en intégrant une approche expérimentale « eau ». Deux types d'approche sont à considérer : - Aides aux bailleurs sociaux dans le cadre d'actions de réhabilitation et/ou de rénovation du patrimoine existant - Aides à des propriétaires particuliers privés sous réserve qu'une aide de l'ANAH leur soit d'ores et déjà attribuée (ménages très modestes et modestes)																					
Objectifs	Cadrage des objectifs 2026-2032 avec impact financier (le dépassement de ces objectifs et donc de l'enveloppe financière prévue implique une nouvelle délibération et/ou des réajustements) : - 25 logements sociaux existants aidés - 20 logements privés existants aidés																					
Modalités de mise en œuvre																						
Pour le parc social, le dispositif s'intègre dans la même logique que pour l'Action 12 dans la mesure où les interventions portent sur un ensemble de logements. Le système d'attributions et de suivi par le Jury est donc aussi concerné. En ce qui concerne les propriétaires privés, un cadrage préalable par une aide de l'ANAH (Ma primerenov'), permettant de caractériser le ménage est incontournable. Il ne s'agit pas de distribuer des aides pour des ménages qui pourraient s'en passer. Ensuite, il s'agit pour le ,propriétaire privé de se faire conseiller, notamment par l'ASDER ou autres (ADIL, CAUE) pour développer une approche d'amélioration de la consommation en eau potable via la réhabilitation.																						
Calendrier de mise en œuvre (6 ans)																						
<table><tr><td>Etapes</td><td>An 1</td><td>An 2</td><td>An 3</td><td>An 4</td><td>An 5</td><td>An 6</td></tr><tr><td>Constitution du Jury</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Administration des aides</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		Etapes	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6	Constitution du Jury							Administration des aides						
Etapes	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6																
Constitution du Jury																						
Administration des aides																						
Pilote/ partenaires	- Pilote : DSP de la CCPC en lien avec la Direction des services techniques - Partenaires : communes, bailleurs sociaux, ADIL, ANAH, CAUE, experts,...																					
Moyens à envisager	- Aides de la CCPC de 1 000 € maximum par logement, sous réserve d'acceptation par le Jury - Le montant des aides de la CCPC par logement pourra être modulé dans la limite des 1 000 €, en fonction de la portée du projet et de la contribution d'autres financeurs. - Estimation d'un temps d'ingénierie DSP CCPC : 10 jours par an																					
Indicateurs de mise en œuvre	- Mise en place du Jury - Propositions effectives de projet par les opérateurs et les propriétaires - Consommation des aides																					
Indicateurs d'impact	- Baisse de la consommation d'eau potable mesurée dans les logements aidés - Effet levier des cofinancements - Retours d'expériences à d'autres échelles (département, région,...)																					

Tableau financier des actions du PLH

Simulation budgétaire de mise en œuvre du PLH	Aide unitaire	Simulation budgétaire : objectifs financés*	Total temps du PLH
PLAI (18 neufs + simulation de 7 PLAI en Acquisition Amélioration)	4 000,00 €	25	100 000,00 €
PLUS (35 neufs + simulation de 8 PLUS en AA)	3 000,00 €	43	129 000,00 €
Logts sociaux en Acquisition/ amélioration (PLAI, PLUS, PLS, BRS) - aide complémentaire	4 000,00 €	30	120 000,00 €
Aide à l'adaptation du logement au vieillissement	2 000,00 €	25	50 000,00 €
Aide à l'adaptation du logement à la cohabitation intergénérationnelle	2 000,00 €	25	50 000,00 €
	25 000,00 €	1 (contribution ingénierie)	25 000,00 €
Sobriété eau dans parc social neuf	1 000,00 €	35	35 000,00 €
Sobriété eau dans parc privé neuf	1 000,00 €	25	25 000,00 €
Sobriété eau dans parc social existant	1 000,00 €	25	25 000,00 €
Sobriété eau dans parc privé existant	1 000,00 €	20	20 000,00 €
TOTAL aides sur 6 ans			579 000,00 €
Budget prévisionnel fonctionnement (bilan intermédiaire PLH, achats de données, formations, ...)			21 000,00 €
TOTAL PLH € TTC			600 000,00 €
* le dépassement de ces simulations nécessite une nouvelle délibération pour adapter les aides L'évaluation intermédiaire du PLH (après 3 ans) portera sur le bilan financier			

Pays de Cruseilles

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Elaboration du 2^{ème} PLH

Diagnostic

Mise à jour aout 2025

 **GINGER**
BURGEAP

MLN-conseil

SYSTRA

1	<i>Le Programme Local de l'Habitat, rappel de définition</i>	5
1.1	L'environnement réglementaire du PLH	6
1.1.1	La hiérarchie des normes	6
1.2	La méthode d'élaboration du PLH	8
1.2.1	La mise en place d'instances pour accompagner le PLH	8
1.2.2	Des temps d'écoute des acteurs du territoire	8
1.2.3	Une enquête habitants	8
1.2.4	Des traitements de données	8
1.2.5	Secteurs géographiques d'analyse	9
1.3	Un précédent PLH	12
2	<i>Fonctionnement du territoire</i>	13
2.1	Les flux domicile-travail	13
2.1.1	Un territoire entre Genève et Annecy	13
2.1.2	Les frontaliers en croissance	16
2.2	Les indicateurs socio-démographiques	19
2.2.1	Un territoire en croissance	19
2.3	Un solde migratoire ET un solde naturel importants	22
2.4	La taille et la structure des ménages : une vocation familiale qui connaît des évolutions	23
2.5	L'âge des ménages	26
2.5.1	L'indice de jeunesse et son évolution : un territoire jeune	26
2.5.2	Le « grand vieillissement » (plus de 75 ans) : une situation relativement mesurée	28
2.6	Les revenus des ménages	30
2.6.1	Le niveau de vie médian : parmi les plus hauts de France	30
2.6.2	Des phénomènes d'inégalités à prendre en compte	31
3	<i>Le parc de logements : stock et flux</i>	33
3.1	Le développement : le flux	33
3.1.1	La production neuve : une période de développement très fort qui rentre depuis peu dans une phase d'accalmie ³³	
3.1.2	L'efficacité démographique du « logement en plus »	34
3.2	Le parc existant : stock et évolution	36
3.2.1	Sur et sous occupation : un indicateur éclairant sur des enjeux de mal-logement	36
3.2.2	Un parc relativement récent et considéré en « bon état »	39
3.2.3	Les statuts d'occupation : une prépondérance des résidences principales et une part de locataires privés relativement conséquente	39
4	<i>Zoom sur le parc social</i>	42
4.1	L'offre en logements locatifs sociaux	42
4.1.1	Un parc en croissance	42
4.1.2	Un parc concentré sur 3 communes	43

4.1.3	Une majorité de logements en financements PLUS	44
4.1.4	Des loyers dans la fourchette haute	45
4.2	La demande et les attributions dans le parc social de la CCPC	46
4.2.1	Une tension de la demande relativement faible	46
4.2.2	De la demande aux attributions : quels profils ?	49
4.2.3	L'accèsion réglementée	50
4.3	L'offre spécifique	51
4.3.1	Peu d'offre en résidences spécifiques	51
4.3.2	Les logements communaux diversement utilisés	51
5	Les ménages à l'épreuve du marché local	52
5.1	Les prix de l'immobilier libre	52
5.1.1	Accession	52
5.1.2	Locatif	54
5.2	Des profils de ménages révélateurs des tensions et des besoins	55
5.3	La logique de l'approche	55
5.3.1	7 histoires de vie racontées	55
5.3.2	Synthèse des situations	56
5.4	Détail des situations des « ménages témoin »	58
5.4.1	Histoire de Diana, divorcée	58
5.4.2	Histoire de Charles, divorcé	61
5.4.3	Histoire de Harry et Mégane, jeune famille qui s'agrandit	64
5.4.4	Histoire de Beatrice et Edoardo, famille avec un ado	67
5.4.5	Histoire de Margaret, dans une précarité certaine	70
5.4.6	Histoire d'Andrew, jeune actif qui cherche son premier logement	73
5.4.7	Kate et William, ménage frontalier générateur de tensions immobilières	76
5.4.8	Pas de profil « senior », mais une approche globale	79
6	La ressource en eau	80
6.1	Introduction	80
6.2	Approche métrologique	81
6.2.1	Approche globale	81
6.2.2	Entretiens réalisés	82
6.3	Synthèse sur la disponibilité de la ressource en eau	83
6.3.1	Contexte hydrogéologique et ressources disponibles	83
6.4	Estimation des besoins et comparaison avec la ressource disponible	87
6.4.1	Structuration de la distribution de l'eau potable	87
6.4.2	Rendements des réseaux	89
6.5	Alimentation en eau par les collectivités limitrophes	89
6.5.1	Convention d'alimentation	89
6.5.2	Détail des ressources disponibles par les collectivités limitrophes	90
6.6	Evolution possible de la ressource du fait du changement climatique	91

6.7	Evolution de la consommation en eau de la CCPC	91
6.7.1	A l'échelle de la CCPC	91
6.7.2	Comparaison aux chiffres nationaux	93
6.8	Synthèse sur l'évolution récente de l'alimentation, évolution récente, limites et difficultés rencontrées par la CCPC	93
7	La ressource foncière	95
7.1	La consommation foncière	95
7.2	Les impacts du ZAN	97
7.3	L'approche dans les documents d'urbanisme : le SCoT et les PLU	97
7.3.1	Traduction en objectifs dans le SCoT	97
7.3.2	Les PLU et leurs approches	99
7.4	Les potentiels à privilégier	100
8	Les retours de la concertation habitants	102
8.1	La méthode	102
8.2	Les résultats	102
8.2.1	Mobilité résidentielle, logement idéal	102
8.2.2	Expériences de dispositifs	108
8.2.3	Attentes vis-à-vis des enjeux habitat	109
9	Annexes	111
9.1	Les plafonds de revenu des logements aidés	111
9.1.1	Les plafonds de revenu des logements locatifs sociaux	111
9.1.2	Les plafonds de revenus et de prix BRS	112
9.2	Table des illustrations	113
9.2.1	Tableaux	113
9.2.2	Figures	114

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

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, ...

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

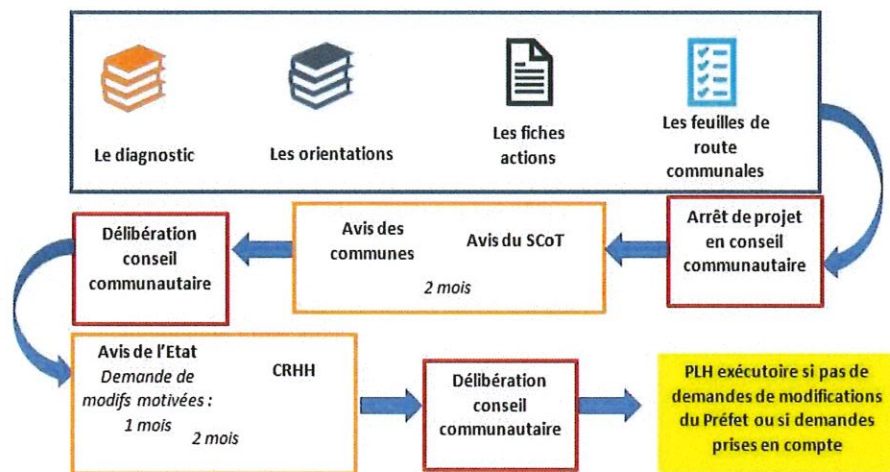


Figure 1: Schéma des étapes de validation d'un PLH

1.1 L'environnement réglementaire du PLH

1.1.1 La hiérarchie des normes

Le PLH n'est pas opposable aux 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.

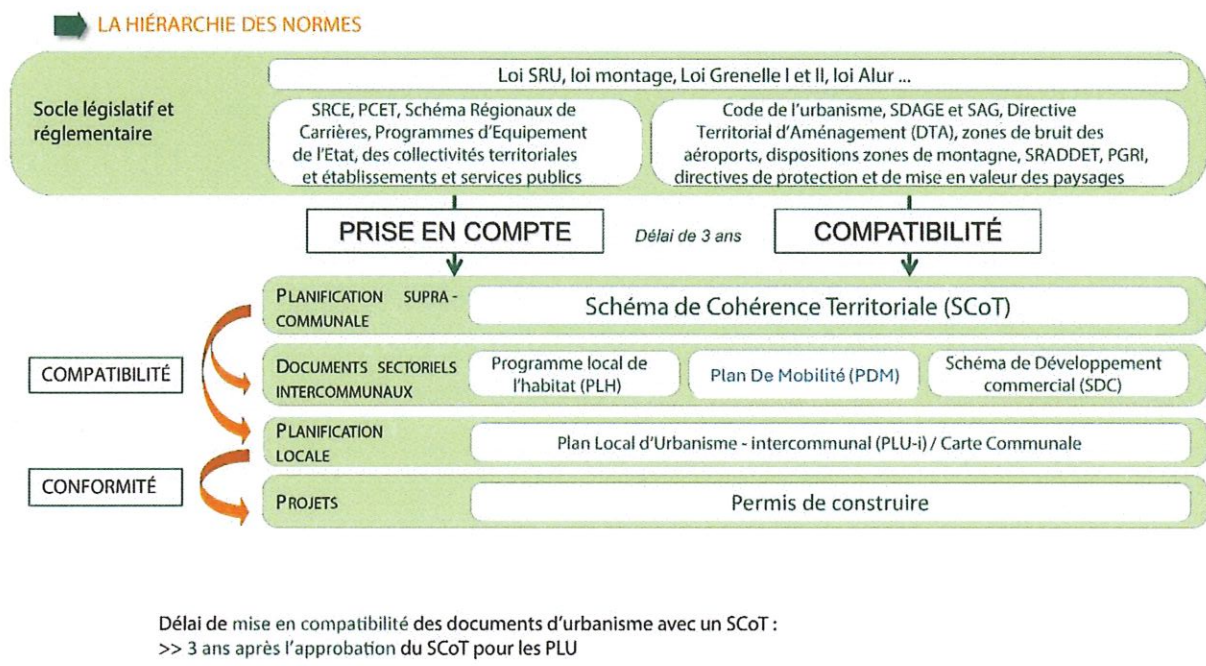


Figure 2 : Schéma classique de hiérarchie des normes

La procédure d'élaboration du PLH

Pays de
Cruseilles
schéma d'aménagement et de développement

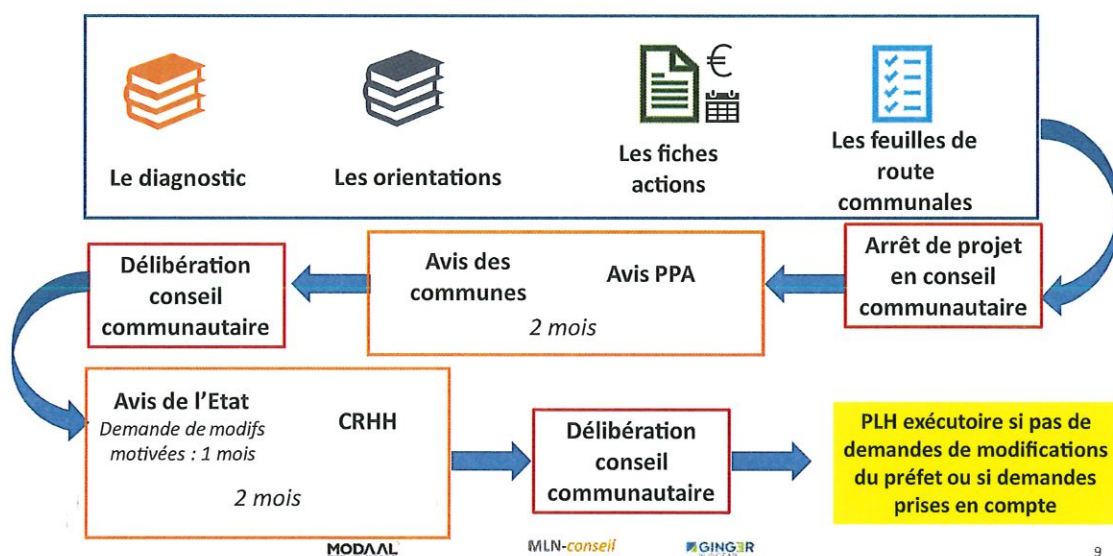


Figure 3 : Procédure d'élaboration type d'un PLH

1.2 La méthode d'élaboration du PLH

1.2.1 La mise en place d'instances pour accompagner le PLH

Le **Bureau Communautaire** est l'instance stratégique et décisionnelle. Elle est composée des maires des communes de la CCPC. Elle est co-présidée par le Président de la CCPC et la Vice-Présidente en charge de l'habitat. A noter que le lancement a eu lieu en Conférence des Maires, instance plus large. Ces instances se sont réunies à 3 reprises.

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. Cette instance s'est réunie à deux reprises.

1.2.2 Des temps d'écoute des acteurs du territoire

Plusieurs entretiens ont été conduits, en particulier pour l'élaboration du diagnostic :

- Rencontres avec chaque commune
- Entretiens avec des acteurs « habitat » du territoire : bailleurs sociaux, CAUE, ADIL, promoteurs, Etat, Petite Ville de Demain, ...
- Des entreprises ont été rencontrées, dans le PAE de la Caille, pour aborder les enjeux du logement des actifs
- Un volet « eau » est présent dans ce PLH, et dans ce cadre un certain nombre d'entretiens ont été menés (voir chapitre)

1.2.3 Une concertation habitants via un questionnaire

Une concertation a été menée auprès des habitants : questionnaire sur l'habitat par voie numérique (lien de connexion communiqué via les sites internet de la CCPC et des communes). Cette enquête sur les usages, pratiques et attentes en matière d'habitat a permis de recueillir les **avis de 277 habitants**.

1.2.4 Des traitements de données

Des données ont été sollicitées pour appuyer les analyses. Il est à noter que **certaines données sont actualisées dans le présent document**. En particulier pour mes données INSEE dont le millésime 2021 a servi lors des instances, mais sur certains points des données 2022 sont intégrées dans le présent document. Il en est de même avec les données RPLS (Répertoire du Parc Locatif Social) entre 2023 et 2024.

Les données utilisées sont issues des sources suivantes :

- INSEE (socio démographie et parc de logements)
- FiLoSoFi (revenus des ménages, bases fiscales)
- RPLS
- Sit@del (construction)
- DV3F (prix de marché)
- CEREMA (foncier)
- Données loyers ANCT sur les loyers privés (loyers d'annonce Seloger et leboncoin consolidées)
- Site internet meilleursagents.com (prix immobiliers récents)
- LOVAC (logements vacants du parc privé)

1.2.5 Secteurs géographiques d'analyse

Des secteurs géographiques de référence ont été créés ou repris pour « donner du sens » aux traitements.

Ainsi le CCPC est resitué sur un **périmètre de référence constitué des EPCI limitrophes** (voir Fig 4). Quand cela est possible les analyses ont permis de mettre en perspective la CCPC au regard de ses voisins et de la moyenne de ce périmètre.

A un niveau « infra » des secteurs internes à la CCP ont été repris (voir Fig 5) pour prendre en compte des caractéristiques intercommunales. Bien entendu l'ensemble de ces données sont aussi prises en compte régulièrement à l'échelle des communes.



Figure 4 : EPCI du territoire de référence autour de la CCPC

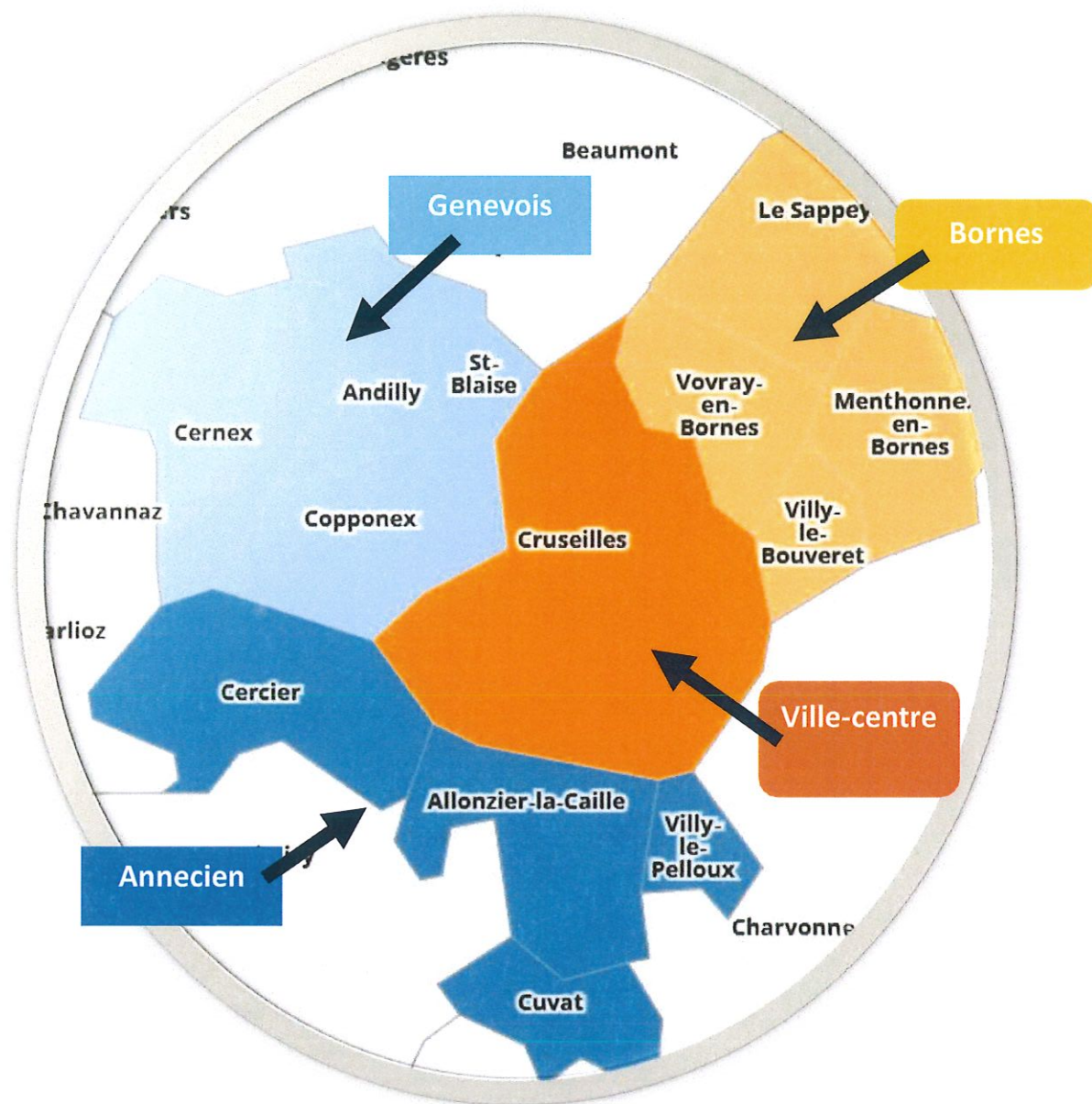


Figure 5 : Secteurs de référence au sein de la CCPC pour le PLH

1.3 Un précédent PLH

La CCPC a réalisé un premier PLH sur la période 2013-2018. Depuis la CC ne dispose plus de document exécutoire.

Ce PLH proposait 3 orientations stratégiques :

- Orientation 1. : Développer une offre en logements plus diversifiée et plus accessible
- Orientation 2. : Apporter des réponses aux besoins des publics spécifiques
- Orientation 3 : Définir les modalités de pilotage, de suivi et d'accompagnement du PLH

Avec des objectifs de production assez globaux et peu précis.

En revanche, objectif de **production de logements locatifs sociaux précis de 310 logements** (77 PLAI, 202 PLUS et 31 PLS).

Le bilan de ce PLH fait ressortir les points suivants :

- Faible relation avec les communes et les bailleurs sociaux.
- Pas de maîtrise communautaire de l'urbanisme (PLU), ni des attributions de logements.
- Pas de moyens mis en œuvre à la CCPC pour soutenir une véritable politique du logement à l'échelon communautaire (service, temps d'échanges avec les communes).
- Clarifier la question de la sédentarisation des Gens du voyage



« Une intercommunalité
pas forcément bien
connue ni visible »
Un partenaire

Ce PLH, ancien, n'est pas une référence pour les élus comme les partenaires. Cela a notamment pour conséquence de rendre la CCPC aujourd'hui peu repérée en matière de politique de l'habitat.

Toutefois, à l'occasion de ce PLH un système d'aides à la production du logement social a été mis en œuvre et perdure encore : 2 000€ par logement PLAI et 1600 € par logement PLUS¹. Ces aides constituent l'ossature de la politique de l'habitat de la CCPC.

Il n'y a pas d'action d'intervention sur le parc existant inscrite dans ce PLH. Mais depuis, la CCPC est engagée dans une convention de programme d'intérêt général avec l'ANAH, centrée sur la mise en œuvre d'un **Pacte Territorial** permettant à ce jour d'offrir à la population un service de conseil en rénovation énergétique. Il s'agit du **service France Rénov Haute-Savoie**, dont le prestataire ASDER assure les permanences et l'offre de conseil sur la CCPC.

¹ Le logement social PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) est le logement social classique. Le Logement PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) s'adresse aux ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds d'accès au PLUS.

2 Fonctionnement du territoire

2.1 Les flux domicile-travail

L'indicateur de concentration d'emploi (Tab 1) est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Si cet indicateur est supérieur à 100 le territoire concentre plus d'emplois que d'actifs résidentes (territoire avec des centres d'emplois), s'il est inférieur à 100, le territoire accueille plus d'actifs que d'emplois (profil résidentiel).

« Une activité économique « cachée » :
autoentrepreneurs,
télétravail... »
Un élu

Sur la CCPC cet indicateur est largement inférieur à 100, et il est en diminution, comme l'ensemble des EPCI de référence, caractéristique d'un territoire qui se résidentielise de plus en plus. Néanmoins, hormis le Grand Annecy qui concentre les zones d'activités, la CCPC dispose d'une concentration d'emploi relativement importante à l'échelle des territoires de comparaison et

avec une diminution plus faible que les territoires voisins. On ne peut donc résumer la CCPC à une vocation « dortoir ». Il convient de préciser que la présence du PAE de la Caille concentre les emplois, et que la plupart des communes ont un profil d'apparence résidentielle. Mais le développement du télétravail et des microentreprises correspond au profil des habitants de la CCPC (cadres supérieurs très présents). Il y a donc des activités professionnelles « à domicile » qui sont à prendre en compte et qui contribuent à une nouvelle forme de développement économique du territoire.

Sources INSEE	Indicateur de concentration d'emploi		
	2011	2016	2022
CA du Grand Annecy	107,8	106,4	104,7
CC Arve et Salève	40,2	38	37
CC du Genevois	56,1	51,1	43,5
CC Fier et Usses	44,6	42,7	43,1
CC Usses et Rhône	43,5	39,5	38,8
CC du Pays de Cruseilles	47,5	45,3	44,6

Tableau 1 : Indicateurs de concentration d'emploi sur la CCPC et EPCI du périmètre de référence

2.1.1 Un territoire entre Genève et Annecy

La situation de la CCPC, traversée par l'A 41 « entre Genève et Annecy » lui donne une forte attractivité résidentielle pour les actifs qui souhaitent facilement se déplacer en Suisse ou sur les pôles économiques anneciens. Mais la CCPC, en particulier la commune d'Allonzier où est situé le PAE de la Caille², génère aussi des flux entrants de salariés sur son territoire (Fig 6).

« Un territoire avec
des forts enjeux de
mutation dans les
années à venir »
Un partenaire

² Zone d'activité de plus de 23 ha et avec plus de 100 entreprises (sources « Simplanter ») avec plus de 600 emplois (sources CCPC)

Majoritairement les flux entrants domicile-travail sont « hors CCPC » (voir tableau 2, mais une bonne partie montre que des flux internes aux communes sont relativement importants.

Dans le cadre du diagnostic, des échanges avec les entreprises du PAE de la Caille ont mis en évidence la question du logement des actifs. En effet, l'embauche d'un salarié non local et ne disposant pas de logement est complexe. Les entreprises constatent que des talents recrutés repartent vite à cause des difficultés à trouver un logement dans de bonnes conditions et d'y faire venir la famille.

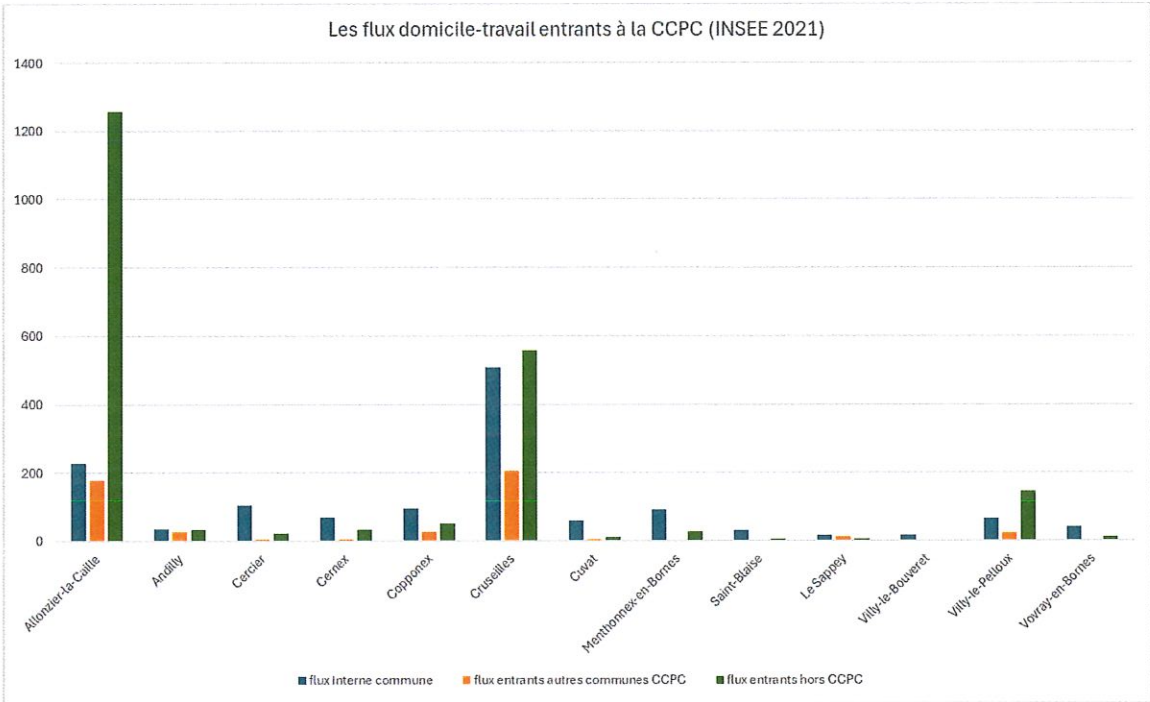


Figure 6 : Flux domicile-travail entrants pour chaque commune de la CCPC (INSEE 2021)

Flux internes communes	1 358
Flux internes CCPC autres	482
Flux hors CCPC	2 159

Tableau 2 : Nombre de flux entrants selon l'origine sur la CCPC (INSEE 2021)

En ce qui concerne les flux sortants de la CCPC, la répartition est à peu près équilibrée entre les actifs de la CCPC travaillant en Suisse et ceux travaillant en France (voir Fig 7 et 8 et tableau 3). A noter que le flux entrants/sortants avec le Grand Annecy est peu déficitaire (Fig 8). Mais la relation avec Genève est très forte.

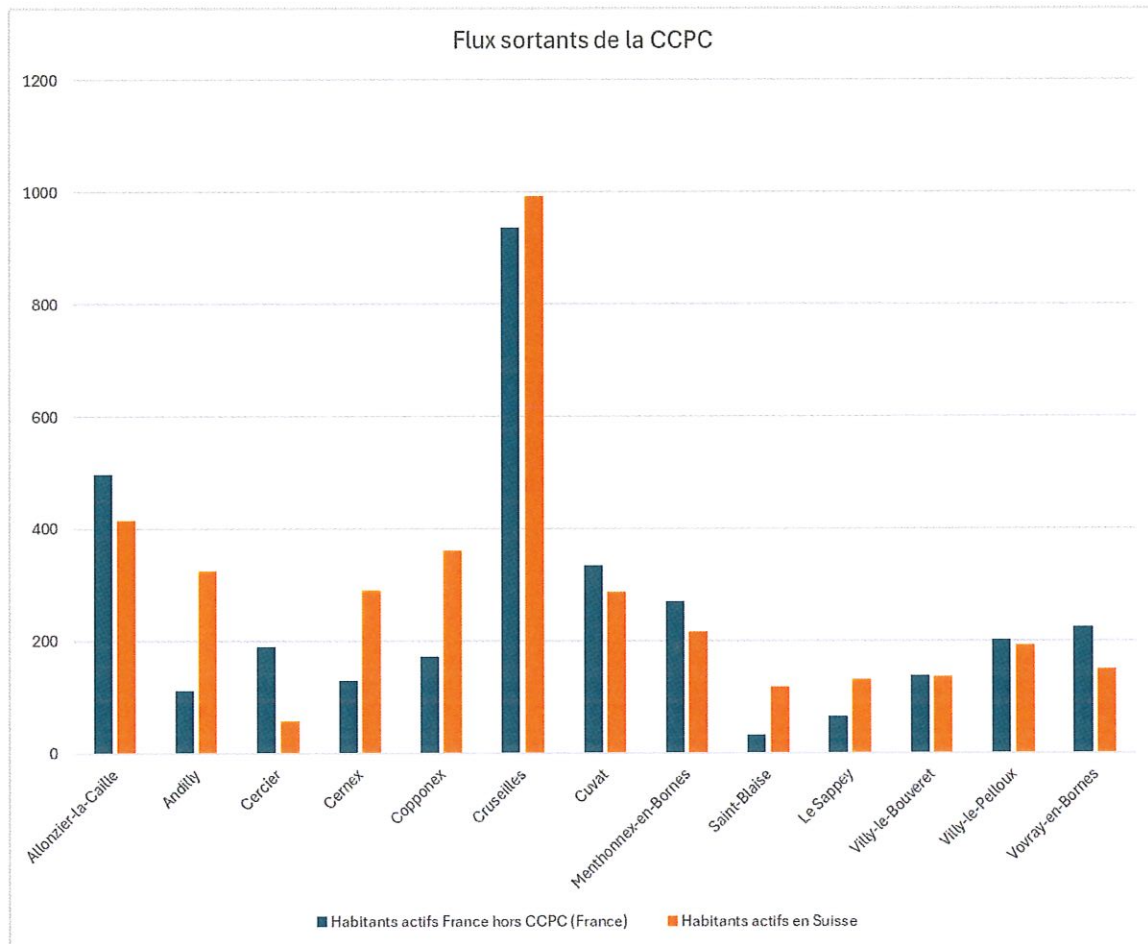


Figure 7 : Flux domicile-travail sortants pour chaque commune de la CCPC (INSEE 2021)

Flux sortants vers France	3 165
Flux sortants vers Suisse	3 666

Tableau 3 : Flux sortants entre France et Suisse (INSEE 2021)

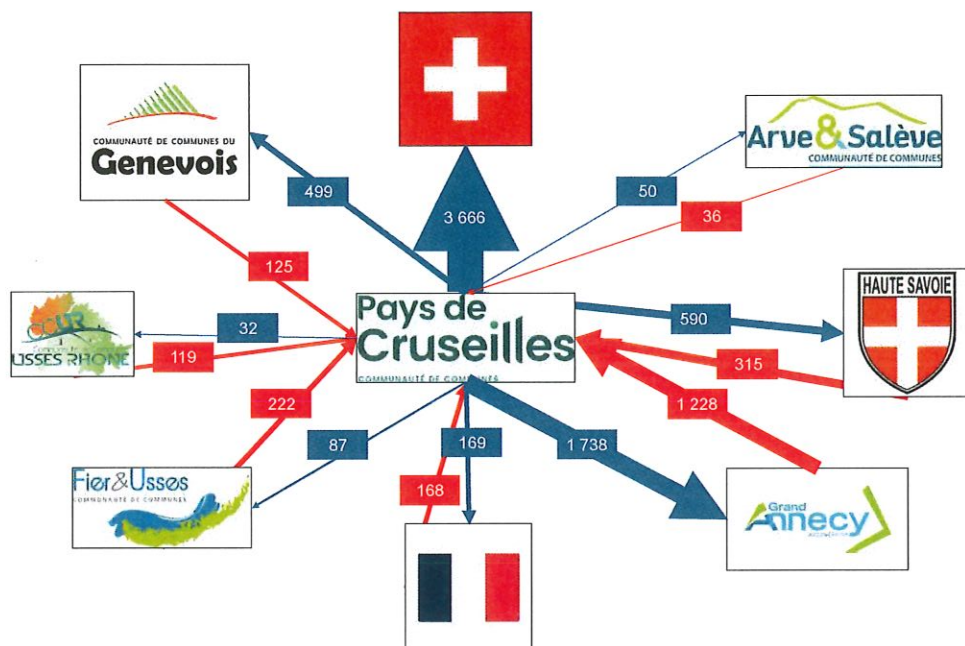


Figure 8 : Schéma des flux domicile-travail de et vers la CCPC (INSEE 2021)

2.1.2 Les frontaliers en croissance

Les travailleurs frontaliers sont très nombreux sur le secteur (Fig 9) et représente plus de la moitié des actifs occupés sur la CCPC, en particulier dans le secteur du Genevois.

Le nombre d'actifs frontaliers est en croissance (Fig 10) sur le territoire et près de 60% des nouveaux actifs sont frontaliers sur le territoire de la CCPC (Fig 11). La CCPC n'est pas le territoire qui connaît la plus forte croissance, Arve et Salève par exemple avec l'arrivée du LEX connaît une très forte augmentation.

« Des travailleurs frontaliers qui « en reviennent » »
Un élu

Le phénomène de l'attractivité économique de Genève se traduit par une explosion des coûts de l'immobilier et une saturation des déplacements, impacts très largement soulevés par les habitants dans le sondage « habitat » réalisé à l'occasion de ce PLH (voir le chapitre à ce sujet).

« Les frontaliers c'est auto boulot dodo »
Un élu

Mais cela entraîne aussi des évolutions sociologiques avec des phénomènes d'habitants aisés très peu impliqués dans la vie de la commune, accaparés par leur emploi et les temps de déplacement... et avec une logique de « consommation » du territoire plus que de participation à la vie locale. Phénomène très souvent perçu par les élus locaux. Selon l'âge des ménages et leur itinéraire professionnel, des frontaliers reviennent à des emplois en France une fois la carrière construite, avec des systèmes de protection plus forts, même avec un salaire nettement moins élevé. Mais pour de jeunes actifs les salaires suisses sont extrêmement attractifs. Et cela devient souvent la condition sine qua non pour trouver un logement en France pour les « non locaux » déjà cités : concurrence de la Suisse vis-à-vis des entreprises locales qui vient se rajouter aux difficultés de logement des « salariés en € ».

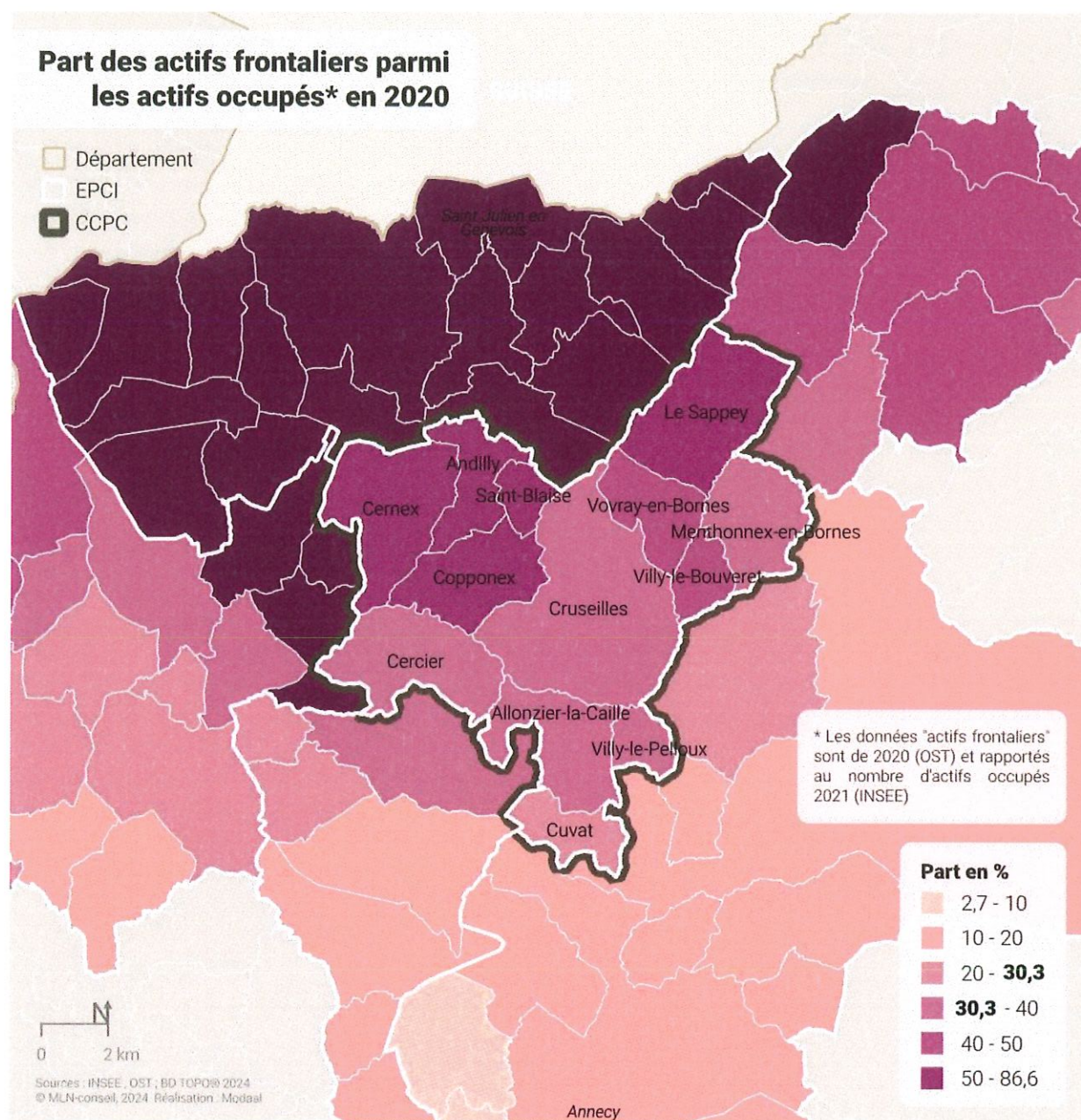


Figure 9 : Carte de la part des frontaliers au sein des actifs occupés sur le périmètre de référence (INSEE 2021/Observatoire Statistique Transfrontalier 2020)

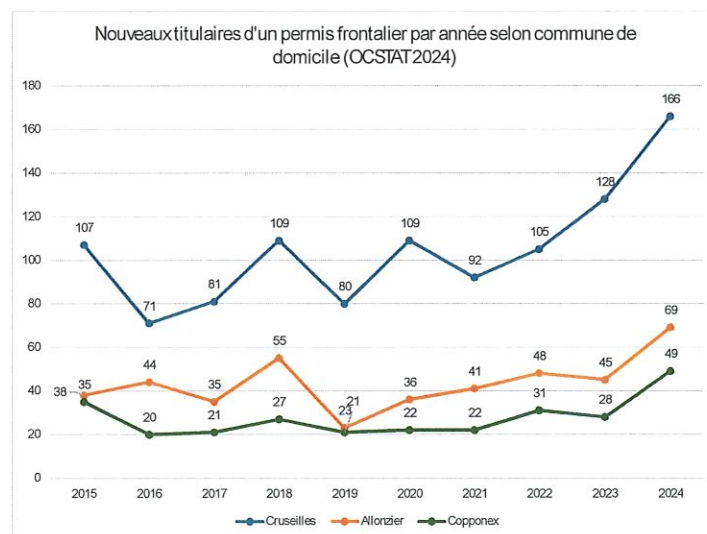


Figure 10 Nouveaux titulaires d'un permis frontalier par année (selon commune pour flux sup à 20) - OCSTAT 2015-2024

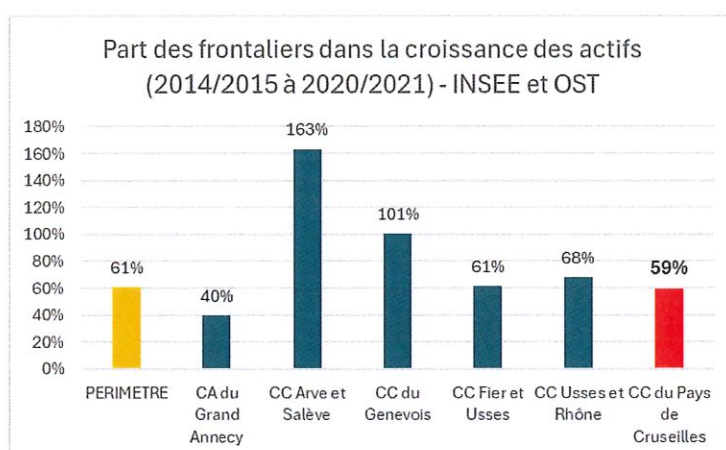


Figure 11 : Part des frontaliers dans la croissance des actifs entre 2014/15 et 2020/2021 (Sources INSEE 2015/2021 et OCSTAT 2014/2020)

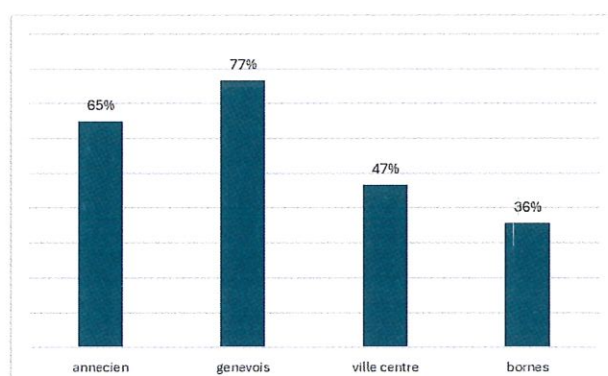


Figure 12 : Part des frontaliers dans la croissance des actifs selon les secteurs de la CCPC (sources idem que Fig 11)

2.2 Les indicateurs socio-démographiques

2.2.1 Un territoire en croissance

La CCPC, en 2022 (INSEE) compte 17 208 habitants (Fig 13), soit assez proche de la taille de la CC de Fier et Usses (16 252 habs) et en deçà des CC Arve et Salève (+ de 20 000 habs) et Usses et Rhône (+ de 21 000 habs). Le territoire est composé de communes allant de 378 habitants pour Saint-Blaise jusqu'à plus de 5 000 pour Cruseilles (Fig 14).

Si la CCPC est le moins peuplé des EPCI du périmètre de référence, c'est le territoire qui connaît la plus forte progression démographique relative avec une croissance de +2.13% par an entre 2016 et 2022 (Fig 16). Cette croissance est particulièrement portée par Cruseilles qui avec 693 habitants en plus entre 2016 et 2022 assure un tiers de la croissance, et dispose, parmi les 4 secteurs de la CCPC le taux de croissance annuelle le plus élevé entre 2016 et 2022 avec +2.49% (Fig 17). Les taux de progression communaux les plus importants (Fig 15) sont sur les communes de Cuvat (+3.90% par an) et Vovray-en-Bornes (+3.28% par an).

« Nous sommes une
petite CC avec des
enjeux hétérogènes
selon les communes »

Un élu

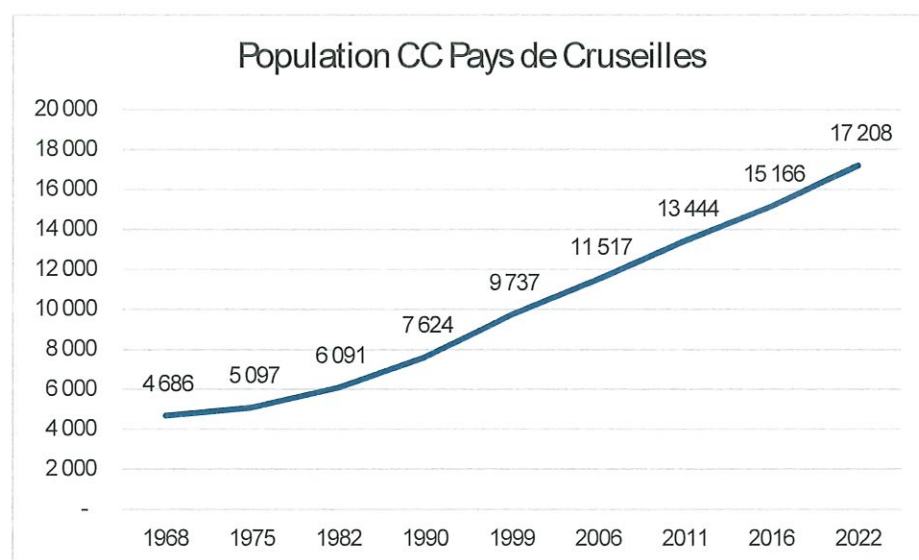


Figure 13 : Evolution du nombre d'habitants de la CCPC depuis 1968 (INSEE 2022)

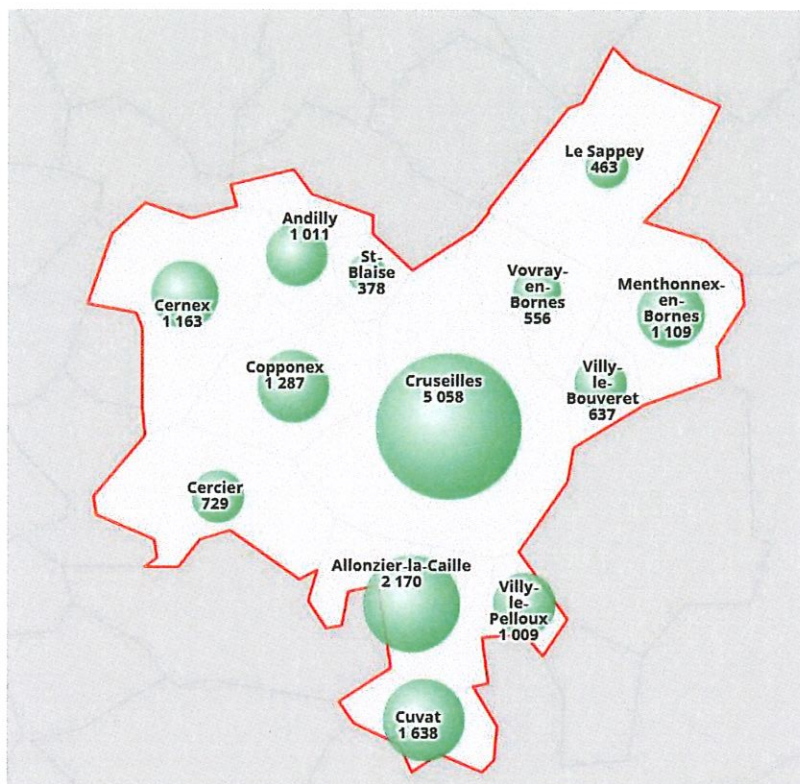


Figure 14 : Nombre d'habitants par commune de la CCPOC (INSEE 2022)

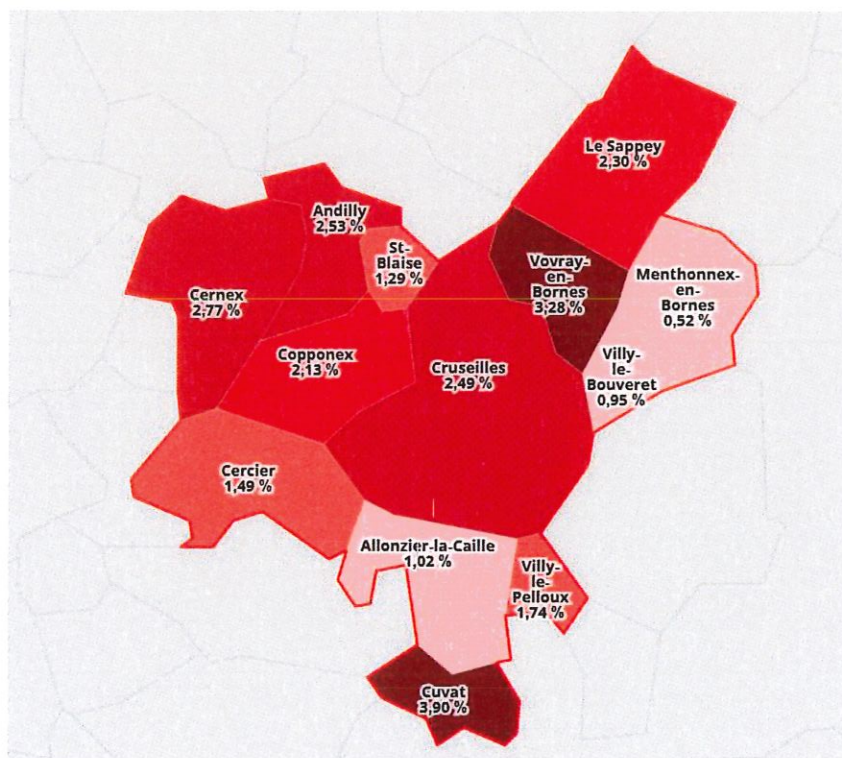


Figure 15 : Carte de l'évolution annuelle de la population entre 2016 et 2022 (INSEE 2016-2022)

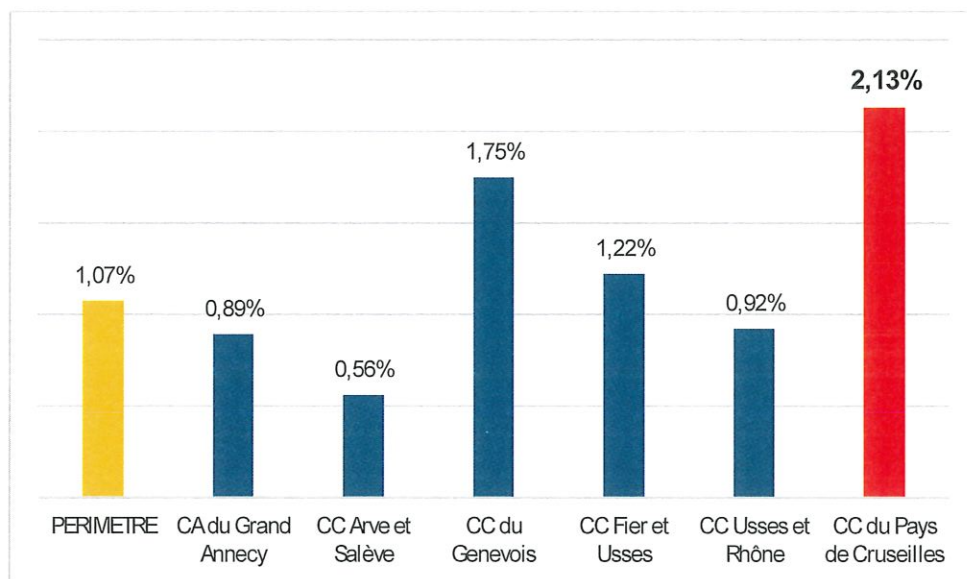


Figure 16 : Evolution annuelle de la population entre 2016 et 2022 selon les EPCI du périmètre de référence (INSEE 2016-2022)

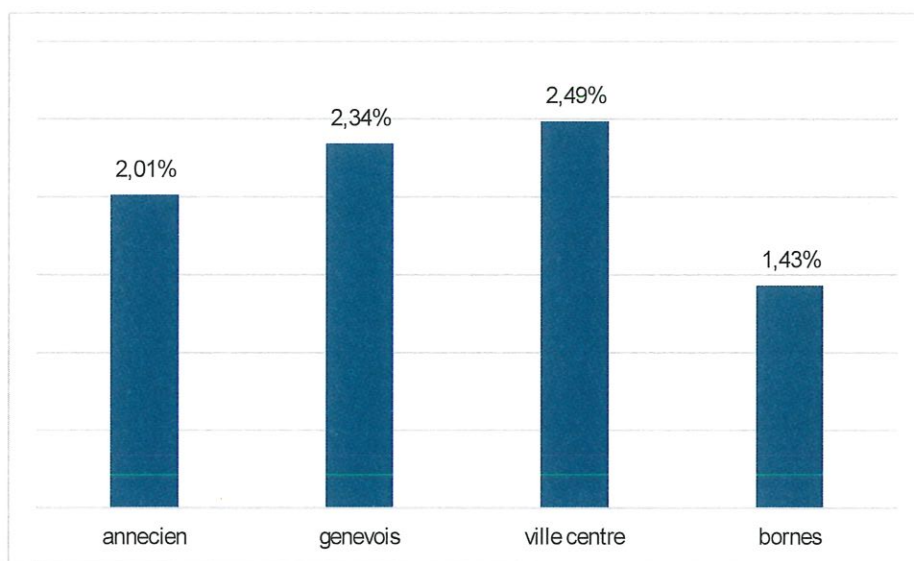


Figure 17 : Evolution annuelle de la population entre 2016 et 2022 selon les secteurs de la CCPC (INSEE 2016-2022)

2.3 Un solde migratoire ET un solde naturel importants

Au sein du périmètre de référence la CCPC se distingue avec un solde migratoire annuel très important de 1.32% entre 2016 et 2022 (Fig 18), largement en tête des EPCI voisins. Cela se traduit donc par un différentiel des entrées et sorties du territoire de + 210 habitants par an sur la période censitaire, soit une contribution des migrations de plus de 60% de la croissance démographique totale.

Et en ce qui concerne le solde naturel (différentiel entre les décès et les naissances) celui-ci est de +0.81% par an sur la CCPC, soit, là aussi, le chiffre le plus important sur le périmètre de référence. Mais la différence est moins importante avec les autres EPCI que pour le solde migratoire.

La CCPC montre ainsi une très forte attractivité sur ces années observées par l'INSEE.

Au niveau des communes de la CCPC (Fig 19), Andilly, Cernex, Cruseilles, Cuvat et Vovray-en-Bornes ont des taux annuel de solde migratoire les plus importants, alors que Allonzier et Menthonnex connaissent un solde migratoire légèrement déficitaire.

Toutes les communes présentent un solde naturel positif, révélateur d'une population familiale, particulièrement Allonzier, Villy et Vovray.

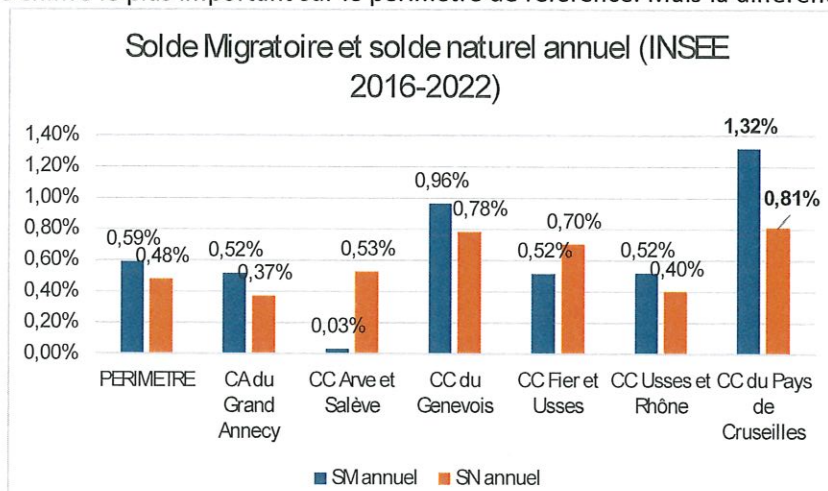


Figure 18 : Soldes migratoire et naturel dans la croissance démographique selon les EPCI du périmètre de référence (INSEE 2022)

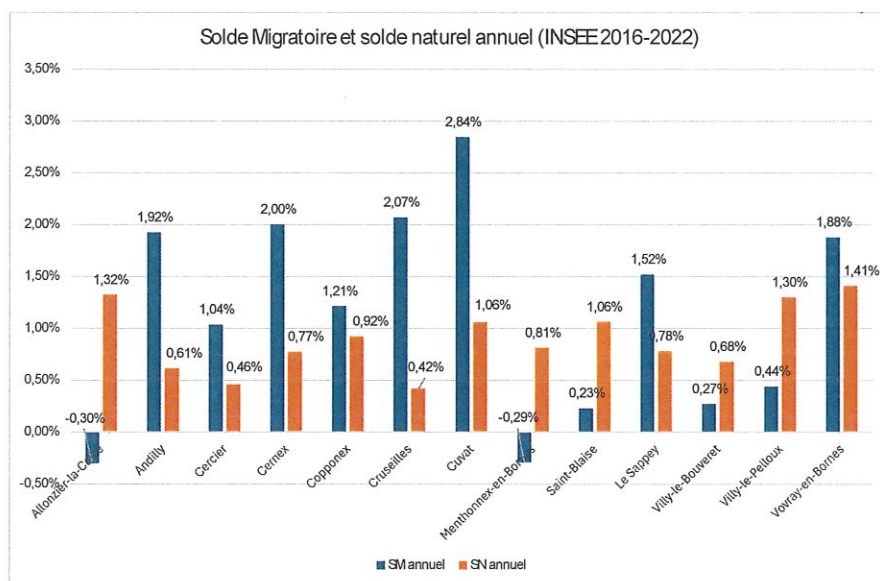


Figure 19 : Soldes migratoire et naturel annuels des communes de la CCPC (INSEE 2016-2022)

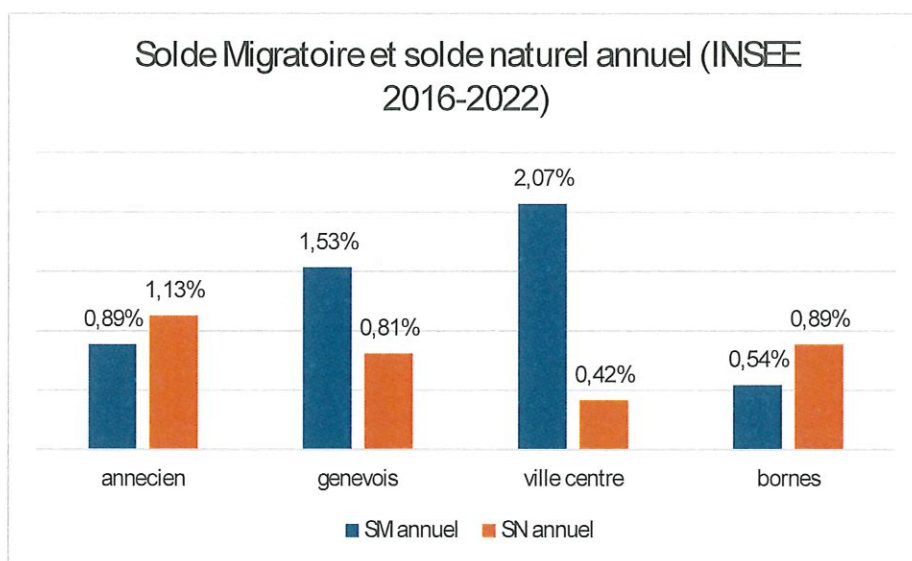


Figure 20 : Part du solde migratoire dans la croissance démographique selon les secteurs de la CCPC (INSEE 2021)

2.4 La taille et la structure des ménages : une vocation familiale qui connaît des évolutions

La taille des ménages et son évolution est un élément essentiel dans les politiques de l'habitat. Ainsi, l'INSEE estime, sur la CCPC, entre 2016 et 2022, environ 185 nouvelles résidences principales (pour mémoire une résidence principale = un ménage) ont servi à amortir l'évolution de la taille des ménages et 852 RP ont

contribué à accompagner le développement démographique particulièrement fort comme souligné dans le chapitre précédent.

La taille des ménages est aussi révélatrice de la composition, ainsi avec une taille des ménages moyenne de 2,37 la CCPC a un profil d'accueil de ménages plutôt familiaux (Tab 4 et Fig 23). Pour mémoire la taille moyenne des ménages en France est de 2,19 en 2022.

Ainsi la CCPC, au niveau du périmètre de référence, est dans le trio de tête des EPCI avec la plus grande taille de ménage, et la baisse de la taille des ménages est relativement modérée.

Globalement la tendance actuelle est à la baisse de la taille des ménages avec les effets du vieillissement de la population (petits ménages) et de l'augmentation des divorces et séparations. Pourtant, certaines communes de la CCPC ont connu une augmentation de la taille des ménages (Tab 4) comme Le Sappey et Villy. Cela signifie que les ménages qui arrivent sur le territoire sont plutôt familiaux. Avec un impact sur les équipements scolaires.

Cruseilles se distingue avec une taille des ménages faible, mais c'est l'apanage des villes centres, plus « urbaine » que les communes périphériques, qui proposent des services attractifs pour les seniors et plus de logements collectifs de plus petites typologies pour des ménages de taille réduite.

<i>INSEE (2016-2022)</i>	Taille moyenne ménages 2022	Evolution de la taille des ménages par an (2016- 2022)
CCPC	2,37	-0,49%
Allonzier-la-Caille	2,27	-1,13%
Andilly	2,54	0,25%
Cercier	2,54	-0,15%
Cernex	2,60	0,21%
Copponex	2,52	-0,75%
Cruseilles	2,11	-0,52%
Cuvat	2,62	0,06%
Menthonnex-en-Bornes	2,51	-0,96%
Saint-Blaise	2,33	-1,57%
Le Sappey	2,54	0,72%
Villy-le-Bouveret	2,57	-1,58%
Villy-le-Pelloux	2,57	0,52%
Vovray-en-Bornes	2,44	-1,29%

Tableau 4 : Taille moyenne des ménages (nombre moyen d'habitants par résidence principale) et évolution annuelle pour les communes de la CCPC (INSEE 2016/2022)

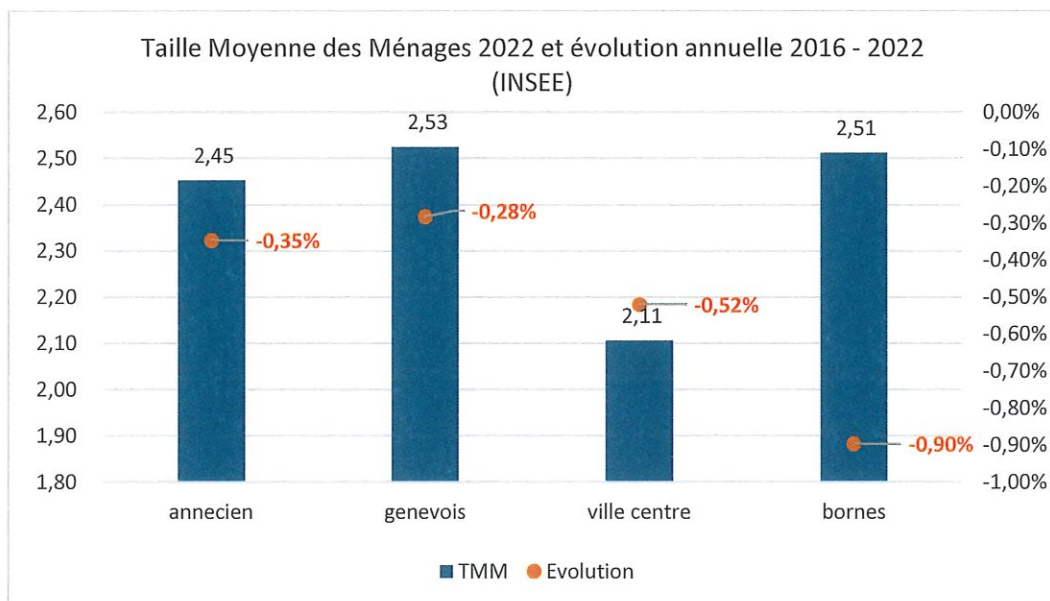


Figure 21 : Taille moyenne des ménages et évolution sur les secteurs de la CCPC (INSEE 2016/2022)

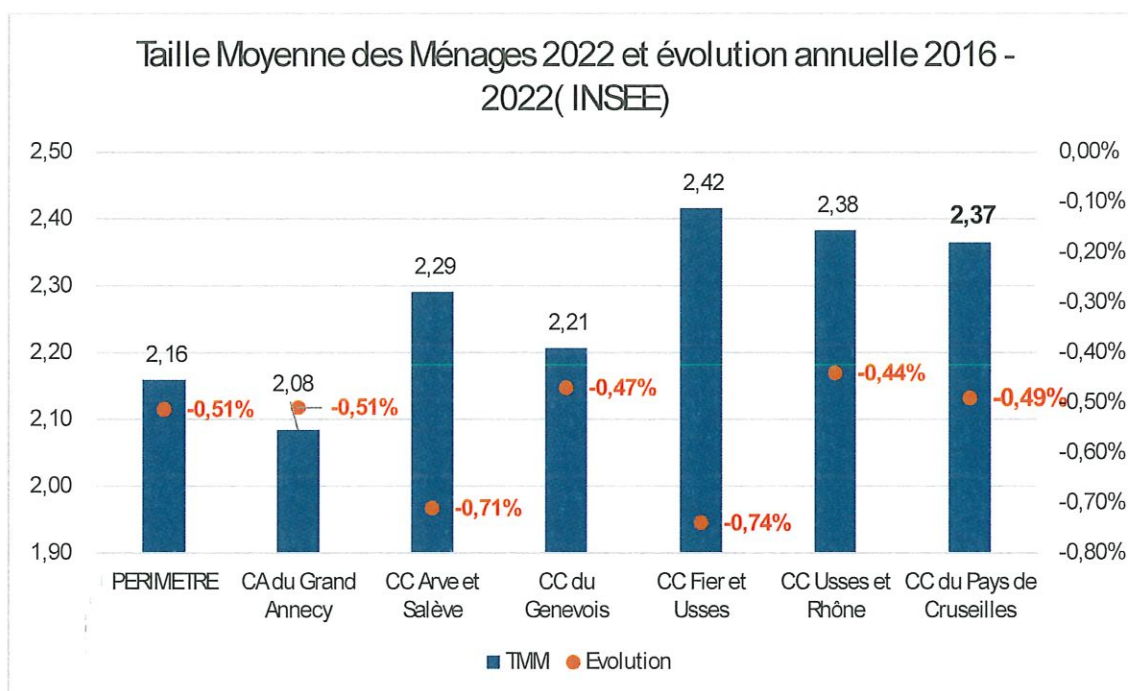


Figure 22 : Taille moyenne des ménages et évolution des EPCI du périmètre de référence (INSEE 2016/2022)

Ainsi, la CCPC accueille une part relativement importante de familles au niveau du périmètre (Tab 5) et connaît l'augmentation la plus forte de cette catégorie, en particulier sur les secteurs du Genevois et de la Ville centre qui, en stock, a une part nettement moins importante de famille. Par contre la ville centre a une proportion

de foyers monoparentaux très important, en augmentation, tout comme sur le secteur annecien. Au niveau du périmètre de référence, la CCPC connaît la plus forte hausse de foyers monoparentaux. C'est donc un territoire qui reste avec une forte vocation familiale mais qui voit aussi la structure de ces ménages évoluer avec une augmentation des foyers monoparentaux.

INSEE 2016-2022	Part de familles	Evolution annuelle des ménages familiaux	Part des familles monoparentales	Evolution annuelle des familles monoparentales
PERIMETRE	61,32%	1,09%	9,15%	2,11%
CA du Grand Annecy	58,51%	0,90%	8,79%	1,41%
CC Arve et Salève	67,65%	0,52%	8,96%	0,12%
CC du Genevois	61,79%	1,83%	11,02%	4,07%
CC Fier et Usses	73,05%	1,20%	9,18%	3,58%
CC Usses et Rhône	70,05%	0,97%	8,45%	2,99%
CC du Pays de Cruseilles	69,40%	2,13%	9,41%	5,33%
dont secteurs :				
annecien	73,62%	1,96%	9,80%	9,40%
genevois	73,72%	2,86%	5,27%	-0,57%
ville centre	60,92%	2,37%	11,52%	6,92%
bomes	72,71%	1,11%	9,83%	0,53%

Tableau 5 : Part des familles et évolution, part des familles monoparentales et évolution sur EPCI périmètre de référence + secteurs de la CCPC (INSEE 2016-2022)

2.5 L'âge des ménages

2.5.1 L'indice de jeunesse et son évolution : un territoire jeune

L'indice de jeunesse est un indicateur qui se calcule en rapportant le nombre d'habitant de moins de 20 ans au nombre d'habitants de plus de 60 ans. Ainsi, plus l'indice de jeunesse (IJ) est supérieur à 1 plus la population est jeune, et plus il est en deçà de 1, plus la population est vieille. En France l'IJ est de 0,97 en 2022 (INSEE) et la tendance est à la baisse.

Pour la CCPC l'IJ est de 1,68, soit le plus haut du périmètre de référence (Fig 23), et sa diminution reste mesurée au regard des autres territoires observés. Sur certaines communes de la CCPC (Vovray, Andilly, cercier, Le Sappey,...) l'IJ augmente (Tab 6). Cruseilles se distingue par un IJ relativement faible mais stable.

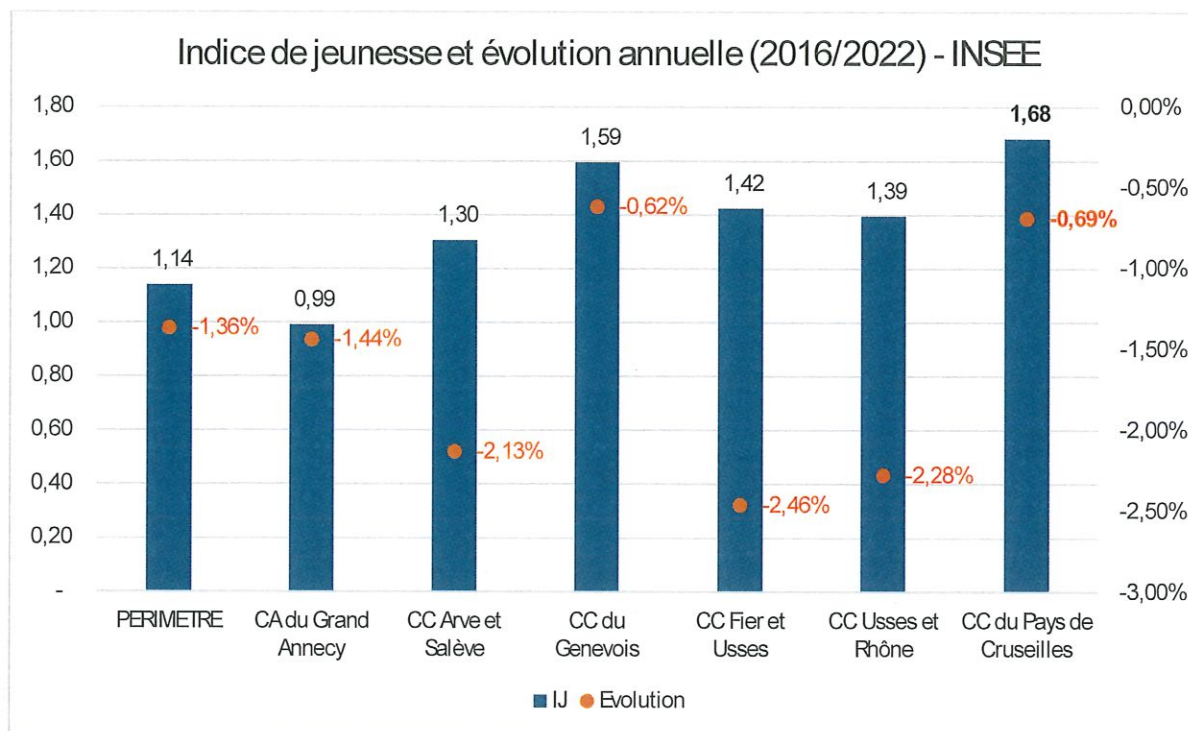


Figure 23 : Indice de jeunesse et évolution annuelle des EPCI du périmètre de référence (INSEE 2016-2022)

INSEE (2016-2022)	Indice de jeunesse (IJ) 2022	Evolution annuelle de l'IJ (2016/2022)
CCPC	1,68	-0,69%
Allonzier-la-Caille	2,25	-2,79%
Andilly	2,07	2,02%
Cercier	1,25	1,76%
Cernex	1,45	0,81%
Copponex	2,25	-0,66%
Cruseilles	1,15	-0,01%
Cuvat	1,84	-2,84%
Menthonnex-en-Bornes	2,26	-1,70%
Saint-Blaise	2,86	-7,24%
Le Sappey	1,29	1,45%
Villy-le-Bouveret	2,54	-4,87%
Villy-le-Pelloux	2,64	0,84%
Vovray-en-Bornes	2,01	4,47%

Tableau 6 : Indice de jeunesse et évolution annuelle des communes de la CCPC (INSEE 2016-2022)

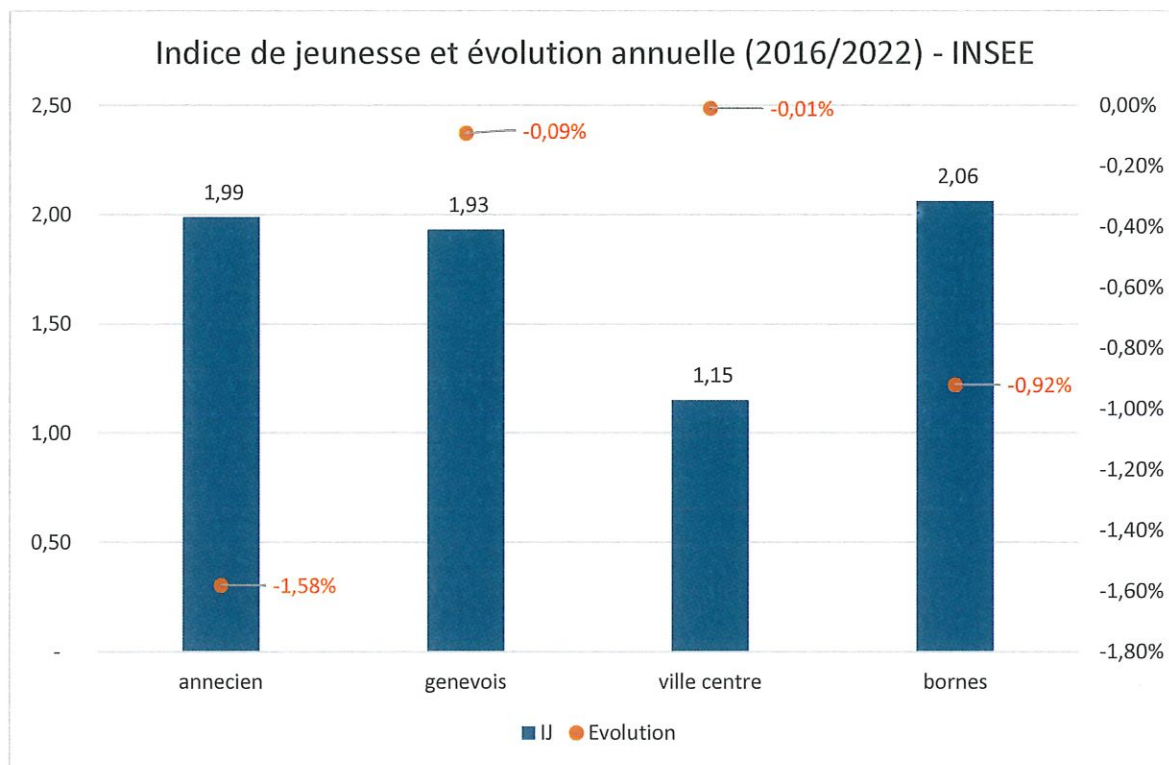


Figure 24 : Indice de jeunesse et évolution annuelle par secteur de la CCPC (INSEE 2016-2022)

2.5.2 Le « grand vieillissement » (plus de 75 ans) : une situation relativement mesurée

La CCPC, au niveau du périmètre de référence, est l'EPCI avec la part de plus de 75 ans la plus faible. Ce taux progresse un peu au-dessus de la moyenne du périmètre (Fig 25).

Parmi les secteurs de la CCPC (Fig 26), la ville-centre a le plus fort taux, en cohérence avec les autres données socio démographiques analysées dans les chapitres précédents. A noter que les secteurs annecien et genevois connaissent une croissance relativement importante de cette tranche d'âge, mais le « stock » reste faible.

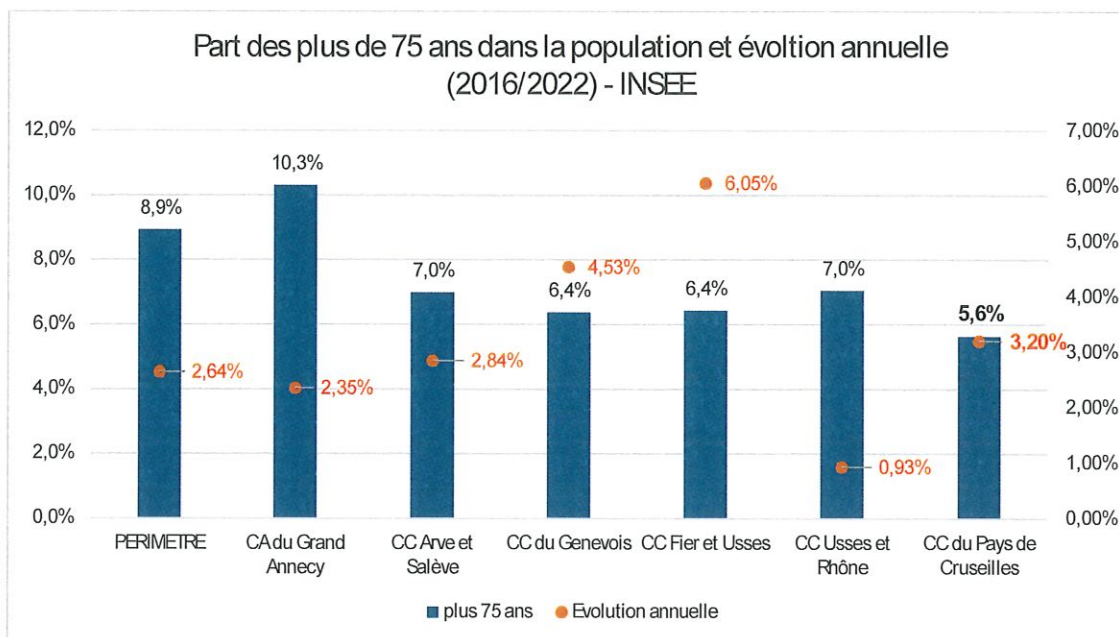


Figure 25 : Part des plus de 75 ans dans la pop et évolution annuelle sur les EPCI de référence (INSEE 2016-2022)

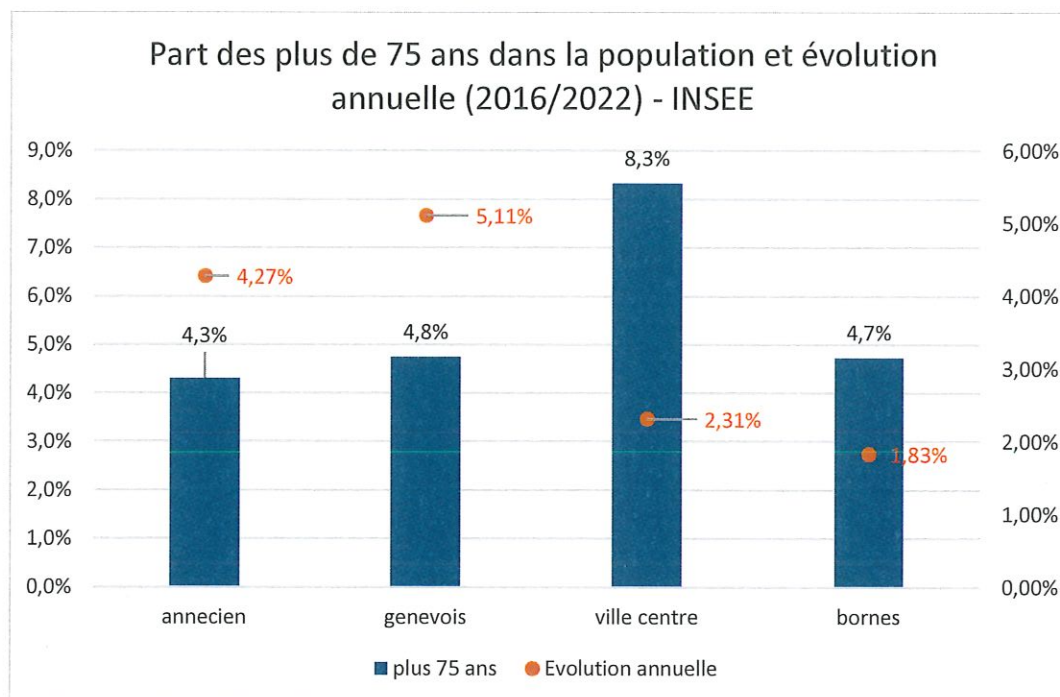


Figure 26 : Part des plus de 75ans dans la pop et évolution annuelle selon les secteurs de la CCPC (INSEE 2016-2022)

2.6 Les revenus des ménages

2.6.1 Le niveau de vie médian : parmi les plus hauts de France

En France métropolitaine le niveau de vie médian par Unité de consommation 2021 est de 23 080 €. Il est de 37 740 € pour la CCPC, soit largement au-dessus des standards nationaux.

Ainsi les EPCI du périmètre ont des habitants avec un niveau de revenu très élevé : parmi les 7 EPCI avec le niveau de vie le plus élevé le plus élevé en France, il y en a 3 qui sont sur le territoire (Tab 7)... La CCPC se classe 3^{ème} au niveau national. Devancée par la CC du Genevois et le Pays de Gex (qui n'est pas dans le périmètre de référence, mais n'est pas très éloigné...). L'effet frontière est explicite dans ce classement, et il apparait assez clairement sur la cartographie des revenus du périmètre (Fig 28).

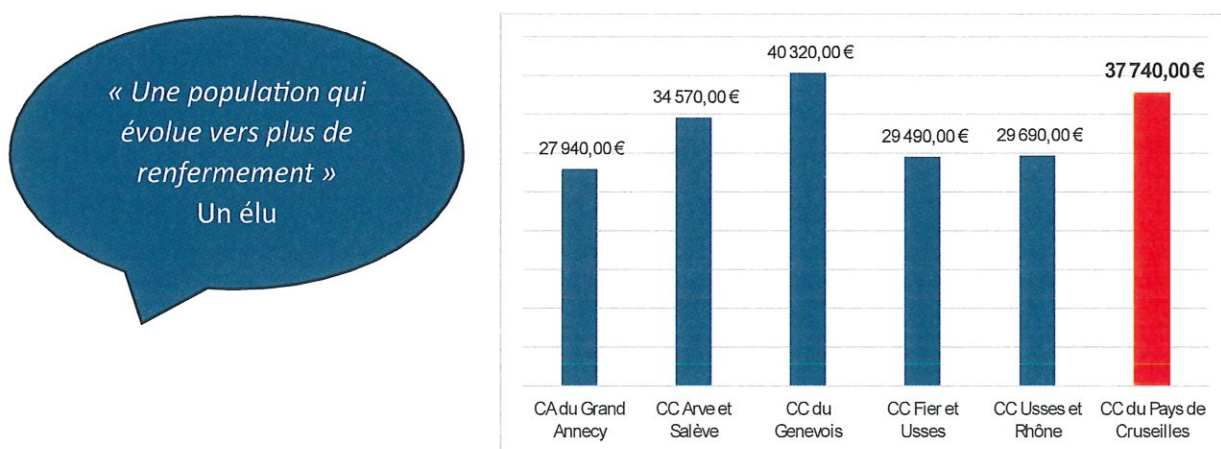


Figure 27 : Revenu médian disponible par Unité de consommation (INSEE FiLoSoFi - 2021)

Rang	Libellé géographique	Mediane (€) du niveau de vie par UC
1	CC du Genevois	40 320,00 €
2	CA du Pays de Gex	38 250,00 €
3	CC du Pays de Cruseilles	37 740,00 €
4	CC de la Station des Rousses-Haut Jura	36 470,00 €
5	CC Gally Mauldre	36 330,00 €
6	CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	35 540,00 €
7	CC Arve et Salève	34 570,00 €
8	CC de la Haute Vallée de Chevreuse	34 090,00 €

Tableau 7 : Classement national des EPCI avec le niveau de vie médian par UC le plus élevé (INSEE FiLoSoFi 2021)

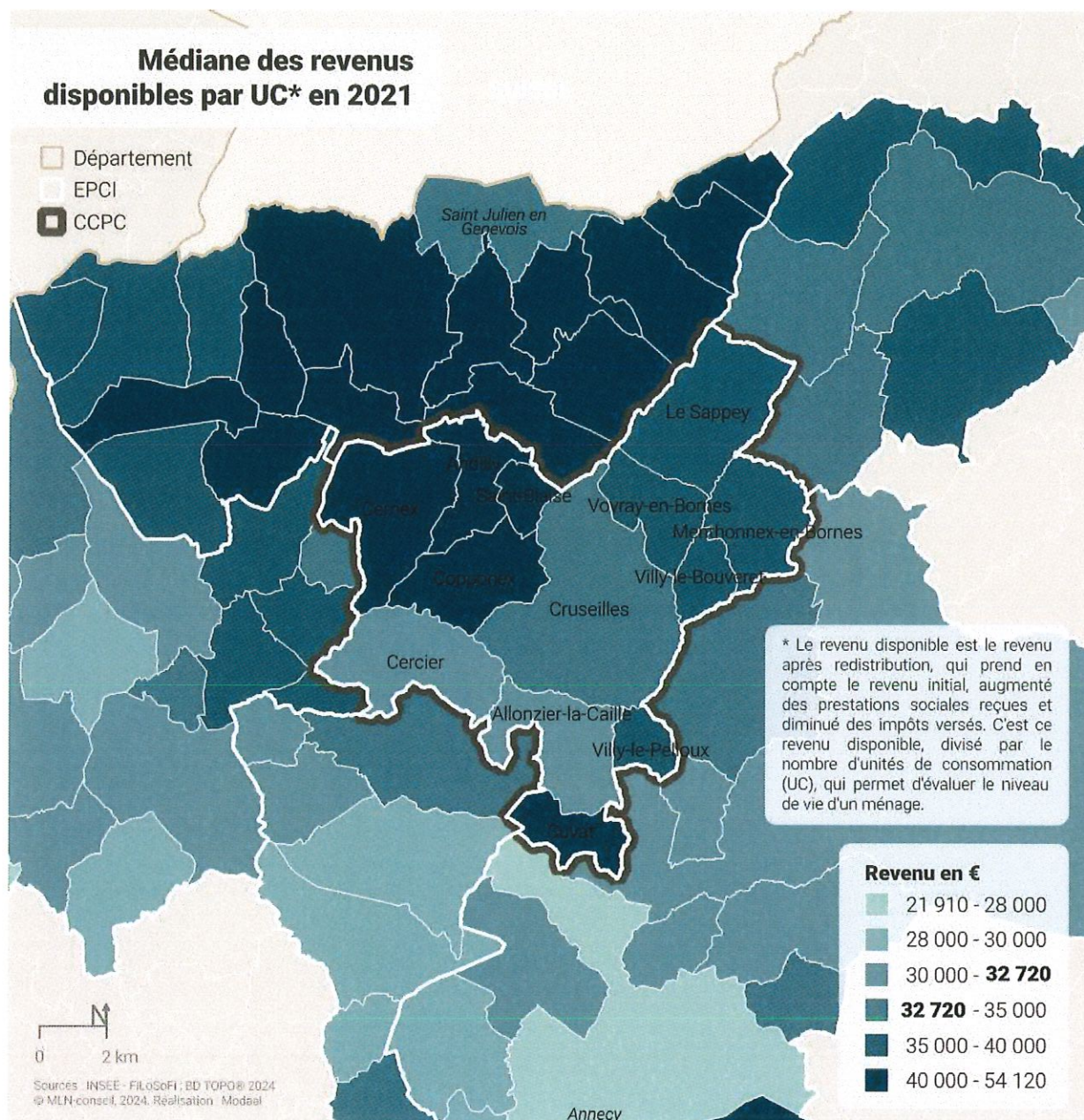


Figure 28 : Carte des niveaux médians de revenus par commune sur le périmètre de référence (INSEE FiLoSoFi 2021)

2.6.2 Des phénomènes d'inégalités à prendre en compte

Selon l'Insee, le rapport interdécile en France est de 3,4 en 2021. Cela signifie que les 10 % les plus riches ont un niveau de vie au moins 3,4 fois supérieur à celui des 10 % les plus pauvres.

Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus appartenant à des ménages dont le niveau de vie (après transferts, impôts et prestations sociales) est inférieur au seuil de 60 % de la médiane du revenu.

disponible de l'ensemble de la population. En France ce taux est de 14,5 pour un seuil de pauvreté annuel de 15 336 €³.

Pour les EPCI du périmètre de référence ces données s'établissent en 2021 comme décrit dans le tableau ci-dessous.

INSEE FiLoSoFi 2021	Rapport interdécile D9/D1	Taux de pauvreté	Seuil de pauvreté annuel
CA du Grand Annecy	☆ 3,9	★ 8,3	★ 11 030,00€
CC Arve et Salève	★ 4,7	★ 7,3	☆ 10 130,00€
CC du Genevois	★ 6,3	★ 9,7	☆ 9 780,00€
CC Fier et Usses	☆ 3,3	☆ 5,3	★ 11 130,00€
CC Usses et Rhône	☆ 3,8	☆ 6,4	★ 10 300,00€
CC du Pays de Cruseilles	★ 4,4	★ 5,3	★ 10 210,00€
France	3,5	14,5	15 336,00€

Tableau 8 : rapport interdécile et pauvreté sur les EPCI du périmètre de référence (INSEE FiLoSoFi 2021)

Sur la CCPC le rapport interdécile est relativement important mais moins que sur la CC du Genevois qui, au niveau national se classe en deuxième position derrière le Pays de Gex en termes d'importance du rapport interdécile (la CCPC se classe 14^{ème}).

Cela signifie qu'avec une médiane de revenu très haute, mais un rapport interdécile (très) relativement contenu, la CCPC a un écart de revenu moindre que d'autres EPCI du secteur. Cette analyse est à remettre en perspective par la petite taille de la CCPC et de son caractère plus rural. Ainsi des ménages précaires, sur un territoire nécessitant forcément une voiture, trouvent une offre plus adéquate sur des secteurs plus urbanisés (transports collectifs, proximité de services,...).

Ainsi le taux de pauvreté est relativement faible, mais environ 350 ménages de la CCPC sont sous le seuil de pauvreté.

³ Un ménage et les individus qui le composent sont considérés comme pauvres lorsque le niveau de vie du ménage est inférieur au seuil de pauvreté. En France et en Europe, le seuil est le plus souvent fixé à 60 % du niveau de vie médian

3 Le parc de logements : stock et flux

3.1 Le développement : le flux

3.1.1 La production neuve : une période de développement très fort qui rentre depuis peu dans une phase d'accalmie

En termes de logements neufs autorisés⁴, sur les 10 dernières années, la moyenne est de 248 logements par an (voir Fig 29). Entre 2016 et 2022 le parc de logements existants a augmenté de 193 unités par an (INSEE).

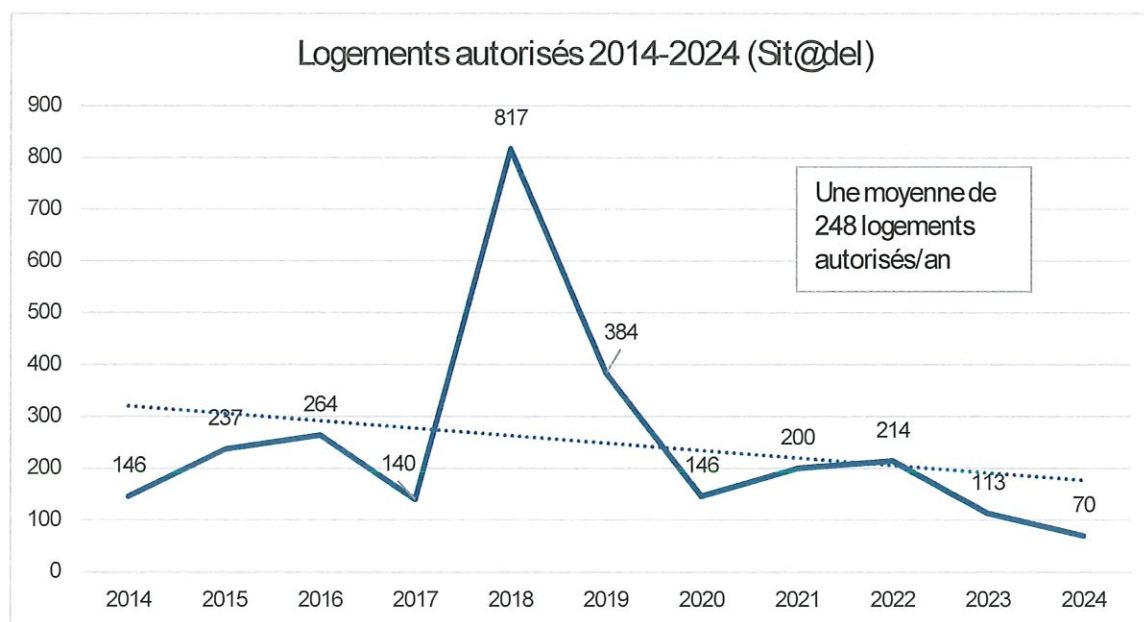


Figure 29 : Nombre de logements autorisés par an entre 2014-2024 sur la CCPC (Sit@del)

En prenant pour base la population 2022, il est intéressant de rapporter les dynamiques de construction à un ratio de 1 000 habitants afin de pouvoir comparer les différents territoires. Il est proposé (tab 9) ainsi de découper en plusieurs périodes l'analyse comme ci-contre.

Ainsi la période 2016-2018 a été particulièrement (très) dynamique sur

logements pour 1000 habitants (INSEE 2022)	autorisés 2016-2018 (sit@del)	autorisés 2019-2021 (Sit@del)	autorisés 2022-2024 (sit@del)
Périmètre	13,40	10,05	7,79
CA du Grand Annecy	13,23	8,49	7,14
CC Arve et Salève	12,05	13,50	4,47
CC du Genevois	13,19	13,36	12,27
CC Fier et Usse	13,58	12,27	7,61
CC Usse et Rhône	8,41	9,61	7,30
CC du Pays de Cruseilles	23,65	14,14	7,69
annecien	38,23	12,74	12,98
genevois	9,64	7,12	4,86
ville centre	25,97	25,04	5,01
bornes	9,64	6,75	5,91

Tableau 9 : Dynamique de développement en logements autorisés des EPCI de référence rapportée à 1000 habitants (Sit@del - INSEE)

⁴ Un logement autorisé est un logement, non encore réalisé, dont la construction a été autorisée par un permis de construire ou une non-opposition à une déclaration préalable

la CCPC, idem dans une moindre mesure entre 2019 et 2021, puis sur la dernière période (2022-2024) on dénote une baisse drastique de la dynamique d'autorisation sur la CCPC, comme sur l'ensemble du périmètre d'ailleurs (sauf CC du Genevois).

Sur la CCPC le dynamisme a surtout été porté par les deux principales communes : Cruseilles et Allonzier-la-Caille.

Avec les temps de latence entre l'autorisation de construire et la

livraison réelle, ce dynamisme prend encore corps de façon visuelle (des grues) aujourd'hui malgré la nette diminution des permis de construire accordés.

*« Les habitants encore
« choqués » par le fort
développement récent »
Un élu*

Ce décalage entre l'administratif et le réel pose des enjeux de perception pour les habitants qui voient encore des grues et des constructions, alors que le discours ambiant de la plupart des élus est plutôt de maîtriser la production.

3.1.2 L'efficacité démographique du « logement en plus »

De plus, une analyse de l'efficacité démographique du logement en plus⁵ montre que la CCPC, avec la CC Usse et Rhône, accueille 1.72 habitants en plus par logement, soit bien plus que la moyenne du périmètre examiné (Fig 31 sur des données 2015-2021).

Ce taux est confirmé par les derniers chiffres INSEE (tab 10) qui ont vu, entre 2016 et 2022, la population croître de 340 personnes par an pour 193 logements en plus par an : soit 1.76 habitants en plus par logement en plus entre 2016 et 2022. Bien entendu avec la baisse de la taille moyenne des ménages l'efficacité démographique du logement « en plus » est de moins en moins forte. Cela signifie qu'il faut non seulement construire pour accompagner les besoins liés aux évolutions des ménages en place, mais aussi accompagner le développement démographique avec de plus en plus de logements.... (Fig 32). Si toutefois ce développement est souhaité...

En effet, un sentiment de saturation est relayé par les élus, et se retrouve aussi très présent dans le sondage « habitat » réalisé auprès des habitants. Avec une forte perception de chantiers, de « bétonnage » lié avec de plus en plus de voitures sur la route et des encombrements majeurs sur un territoire au cœur d'axes de communication.

*« Le lien habitat
mobilité est l'enjeu »
Un élu*

⁵ Pour un logement en plus combien d'habitants en plus : il s'agit ainsi de mesurer sur les mêmes périodes l'évolution du parc de logements rapporté à l'évolution du parc de logements (données INSEE).

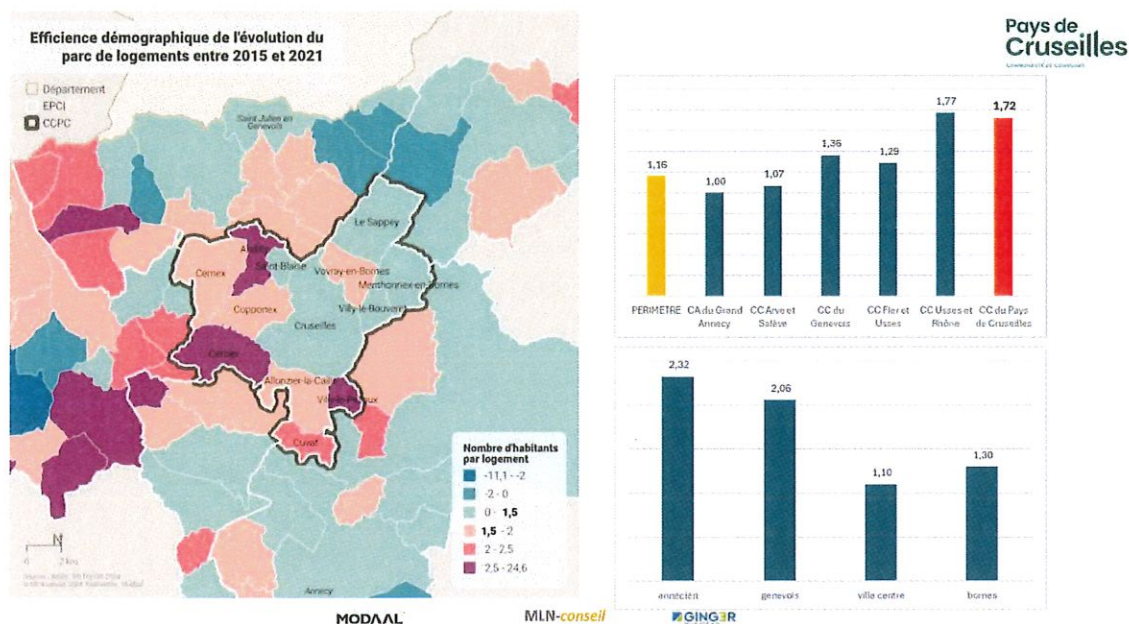


Figure 30 : Efficience démographique du logement en plus entre 2015 et 2021 (INSEE)

INSEE 1968-2022	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-2006	2006-11	2011-16	2016-22
habitants/an	59	142	192	235	254	385	344	340
logements/an	76	68	90	104	118	221	145	193
Pour un logement en plus combien d'habitants en plus?	0,78	2,10	2,13	2,25	2,16	1,74	2,38	1,76

Tableau 10: Evolutions comparées des croissances annuelles en nombre d'habitants et de logements sur les périodes censitaires 1968-2022 sur la CCPC (INSEE)

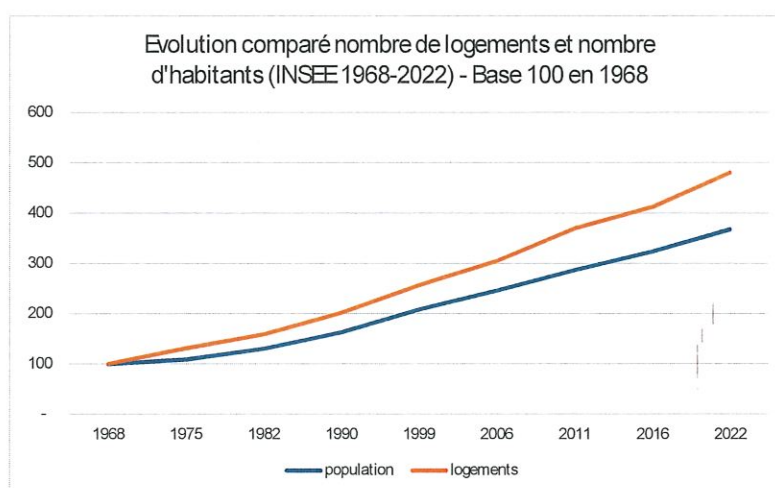


Figure 31 : Evolution comparée de la croissance démographique et de la croissance du parc de logements (base 100 en 1968) sur la CCPC (INSEE)

3.2 Le parc existant : stock et évolution

3.2.1 Sur et sous occupation⁶ : un indicateur éclairant sur des enjeux de mal-logement

Globalement, sur le périmètre de référence il apparaît clairement que les EPCI les plus « ruraux » ont une sous-occupation qui touche plus de 50 % des résidences principales (Tab 11), la CCPC ne fait pas exception avec un taux de sous-occupation de plus de 52% des RP. En revanche, en termes de suroccupation la CCPC se distingue par un taux très faible. Or, le taux de suroccupation est révélateur de certains phénomènes de mal-logement. Ainsi les 14 RP en suroccupation accentuée seraient, selon l'INSEE, toutes situées à Cruseilles.

INSEE 2022	Sousoccupation des résidences principales		Suroccupation des résidences principales	
	Accentuée	Très Accentuée	Modérée	Accentuée
Périmètre	☆ 18,9%	☆ 22,3%	★ 8,1%	★ 0,6%
CAdu Grand Annecy	☆ 17,8%	☆ 18,9%	★ 9,7%	★ 0,6%
CC Arve et Salève	★ 20,7%	★ 32,6%	☆ 3,3%	☆ 0,4%
CC du Genevois	☆ 18,8%	☆ 22,6%	★ 7,6%	★ 0,9%
CC Fier et Usse	★ 21,6%	★ 32,8%	☆ 4,1%	☆ 0,3%
CC Usse et Rhône	★ 24,6%	★ 33,8%	☆ 2,6%	☆ 0,3%
CC du Pays de Cruseilles	★ 21,7%	★ 30,8%	★ 3,2%	★ 0,2%
<i>annecien</i>	19,9%	30,0%	3,6%	0,0%
<i>genevois</i>	28,7%	39,0%	1,0%	0,0%
<i>ville centre</i>	17,2%	22,4%	5,0%	0,6%
<i>bornes</i>	25,6%	39,1%	1,8%	0,0%

Tableau 11 : Taux de suroccupation et de sous-occupation des RP sur périmètre de ref et secteurs CCPC (INSEE 2022)

Sur la CCPC, la typologie des résidences principales est marquée par la grande taille proposée qui vient confirmer les questions de sous-occupation en mettant face à face la taille des ménages de la CCPC et la taille des résidences principales (Fig 32) : 52% des ménages sont composés d'une ou deux personnes, et 47% des résidences principales comptent 5 pièces ou plus.

⁶ Un logement est **suroccupé** s'il comporte moins de pièces que le nombre théoriquement nécessaire au ménage occupant le logement (norme). La suroccupation peut être modérée (une pièce de moins que la norme) ou accentuée (deux pièces ou plus). Le nombre de pièces théoriquement nécessaire (norme) est calculé ainsi :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque couple ;
- une pièce pour chaque personne de 19 ans ou plus ne vivant pas en couple dans le ménage ;
- pour les personnes de moins de 19 ans, une pièce pour deux personnes si elles ont le même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon, une pièce par personne.

La cuisine n'est comptée dans le nombre de pièces du logement que si elle mesure plus de 12 m².

La **sous-occupation** peut être modérée (une pièce de plus que la norme), accentuée (deux pièces de plus) ou très accentuée (au moins trois pièces de plus)

Globalement ces enjeux de sous-occupation ont été soulevés par les maires de la CCPC, en les mettant en lien avec le vieillissement de la population et les familles dont les enfants quittent le nid familial qui sont de plus en plus importantes (cf chapitre sur la taille des ménages).

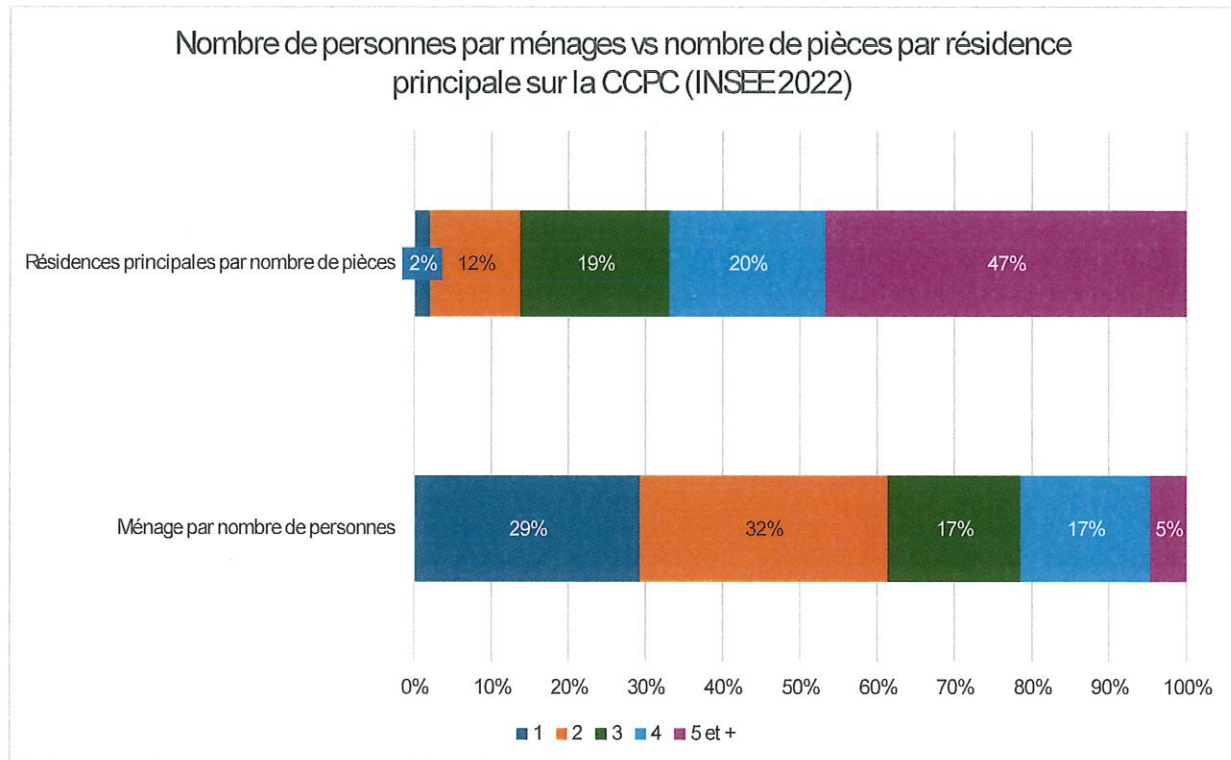


Figure 32 : Taille des ménages vs taille des résidences principales de la CCPC (INSEE 2022)

Les formes urbaines, entre maison et appartements, relèvent majoritairement et logiquement de la maison individuelle sur la CCPC, à l'instar des autres CC du périmètre ayant un profil plus « rural ». Et comme l'ensemble des EPCI du périmètre la CCPV voit progresser plus vite le parc de logements collectifs. Logique de raréfaction du foncier dédié aux maisons individuelles et sobriété de la consommation foncière globalement renforcée dans les PLU (cf chapitre sur le volet foncier).

Au sein de la CCPC les communes de Cruseilles et d'Allonzier-la Caille sont les seules à disposer majoritairement d'un parc collectif (Fig 33). Ce sont aussi celles qui ont connu le plus fort développement immobilier ces dernières années, et majoritairement avec des immeubles.

	Maisons		Appartements	
	Part dans le parc de logements	Evolution annuelle 2016-2022	Part dans le parc de logements	Evolution annuelle 2016-2022
Périmètre	38%	0,90%	61%	2,56%
CAdu Grand Annecy	28%	0,67%	71%	2,30%
CC Arve et Salève	61%	0,49%	38%	2,95%
CC du Genevois	40%	1,28%	59%	3,54%
CC Fier et Ussets	63%	1,43%	36%	3,38%
CC Ussets et Rhône	77%	0,92%	23%	1,83%
CC du Pays de Cruseilles	62%	1,59%	38%	4,16%
annecien	61%	1,95%	39%	2,55%
genevois	80%	2,28%	20%	3,10%
ville centre	40%	0,12%	58%	5,22%
bornes	80%	1,69%	19%	6,30%

Tableau 12 : Formes urbaines des logements et évolution sur le périmètre de référence et les secteurs de la CCPC (INSEE 2016-2022)

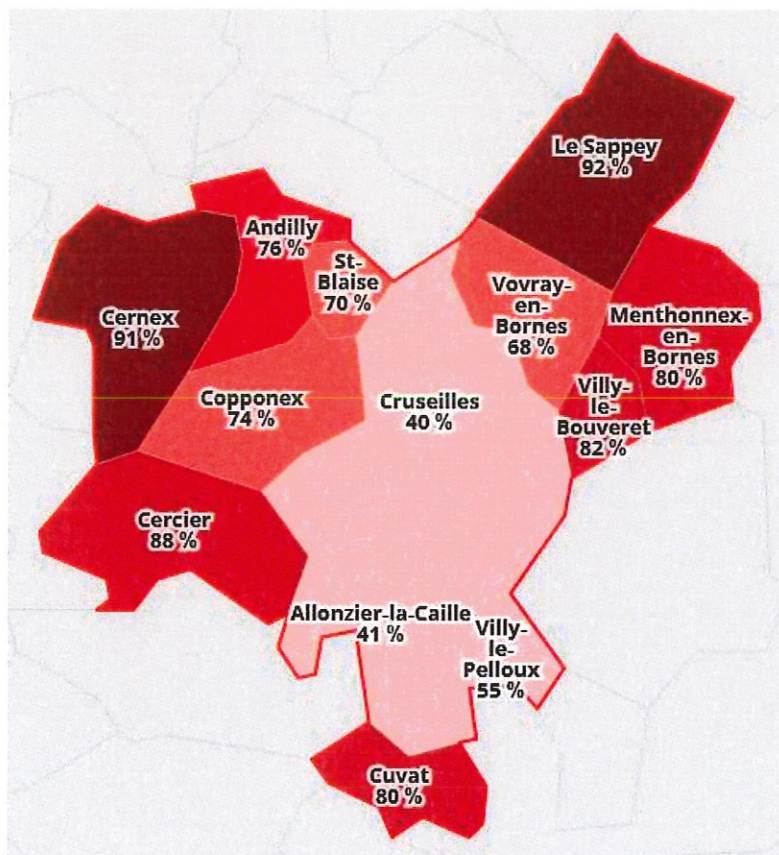


Figure 33 : Part de maisons individuelles dans le parc de logements en 2022 (INSEE)

3.2.2 Un parc relativement récent et considéré en « bon état »

Au regard du périmètre la CCPC est composée à la fois d'un parc relativement récent et d'un parc ancien (avant 1919). Le parc de résidences principales construits de 1946 à 1970 est faible, soit des logements datant d'avant les principales normes énergétiques. Le parc 1977-1990 est aussi relativement plus faible. Très clairement la CCPC se distingue avec une proportion importante de RP construites après 1991, en particulier sur les communes de Cruseilles et Allonzier.

C'est donc un parc, a priori, aux normes de qualité assez développés. Et, selon les élus, du fait du niveau de revenu des habitants, les acquisitions de logements anciens s'accompagnent de travaux de réhabilitation. Quelques cas isolés de copropriétés, mais surtout de parc social, sont soulevés par les élus pour des questions de travaux de rénovation énergétique qui seraient nécessaires. Un partenariat avec les bailleurs sociaux sur ces questions serait à développer.

« Pas de forts enjeux d'insalubrité ou indignité : mais des patrimoines avec des enjeux énergivores »
Un élu

	Rés princ avt 1919 en 2022 (princ)	Rés princ 1919 à 1945 en 2022 (princ)	Rés princ 1946 à 1970 en 2022 (princ)	Rés princ 1971 à 1990 en 2022 (princ)	Rés princ 1991 à 2005 en 2022 (princ)	Rés princ 2006 à 2019 en 2022 (princ)	RP après 2019
Périmètre	5,5%	3,1%	15,4%	27,4%	20,0%	25,5%	3,2%
CA du Grand Annecy	4,2%	3,1%	19,4%	29,3%	19,2%	22,0%	2,8%
CC Arve et Salève	8,6%	3,5%	7,6%	25,6%	22,2%	30,3%	2,2%
CC du Genevois	5,2%	2,2%	7,7%	24,5%	20,0%	37,6%	2,7%
CC Fier et Usses	5,9%	2,0%	6,1%	27,9%	23,1%	29,6%	5,3%
CC Usses et Rhône	15,0%	5,8%	10,9%	19,5%	22,5%	22,9%	3,4%
CC du Pays de Cruseilles	9,1%	2,4%	6,3%	20,7%	22,9%	30,8%	7,7%
<i>annecien</i>	6,8%	1,9%	5,0%	19,3%	24,1%	38,8%	4,1%
<i>genevois</i>	13,3%	2,8%	5,9%	21,9%	25,1%	30,9%	0,0%
<i>ville centre</i>	7,0%	2,2%	8,0%	21,4%	19,3%	24,6%	17,6%
<i>bornes</i>	12,6%	3,7%	6,1%	20,5%	24,9%	27,4%	4,8%

3.2.3 Les statuts d'occupation : une prépondérance des résidences principales et une part de locataires privés relativement conséquente

Il existe globalement 3 types principaux de statut d'occupation :

- Les résidences principales, occupées à l'année par un ménage à l'année
- Les résidences secondaires, occupées occasionnellement
- Les logements vacants, inoccupés

Les résidences principales sont occupées par un propriétaire ou par un locataire privé ou social. Plus particulièrement sur le parc social, INSEE compte « les logements HLM loués vides ». Cette approche est différente que d'autres sources (Répertoire du Parc Locatif Social ou recensement par l'Etat). Un chapitre spécifique sur le parc social est proposé plus loin dans le document.

Au sein du périmètre de référence (Fig 34) , la CCPC se démarque de CC comparables par un taux de locataires privés relativement important.

Les taux de vacance et de résidences secondaires sont contenus. Toutefois, et c'est encore plus vrai pour les EPCI de la première couronne genevoise (notamment la CC du Genevois) les données sur la vacance et les résidences secondaires sont à considérer avec prudence dans les zones frontalières. En effet, en fonction d'avantages fiscaux éventuels, des résidents Suisses à l'année en France se déclarent en résidence secondaire. Il peut aussi y avoir des logements vacants déclarés comme tels qui ne le sont pas...

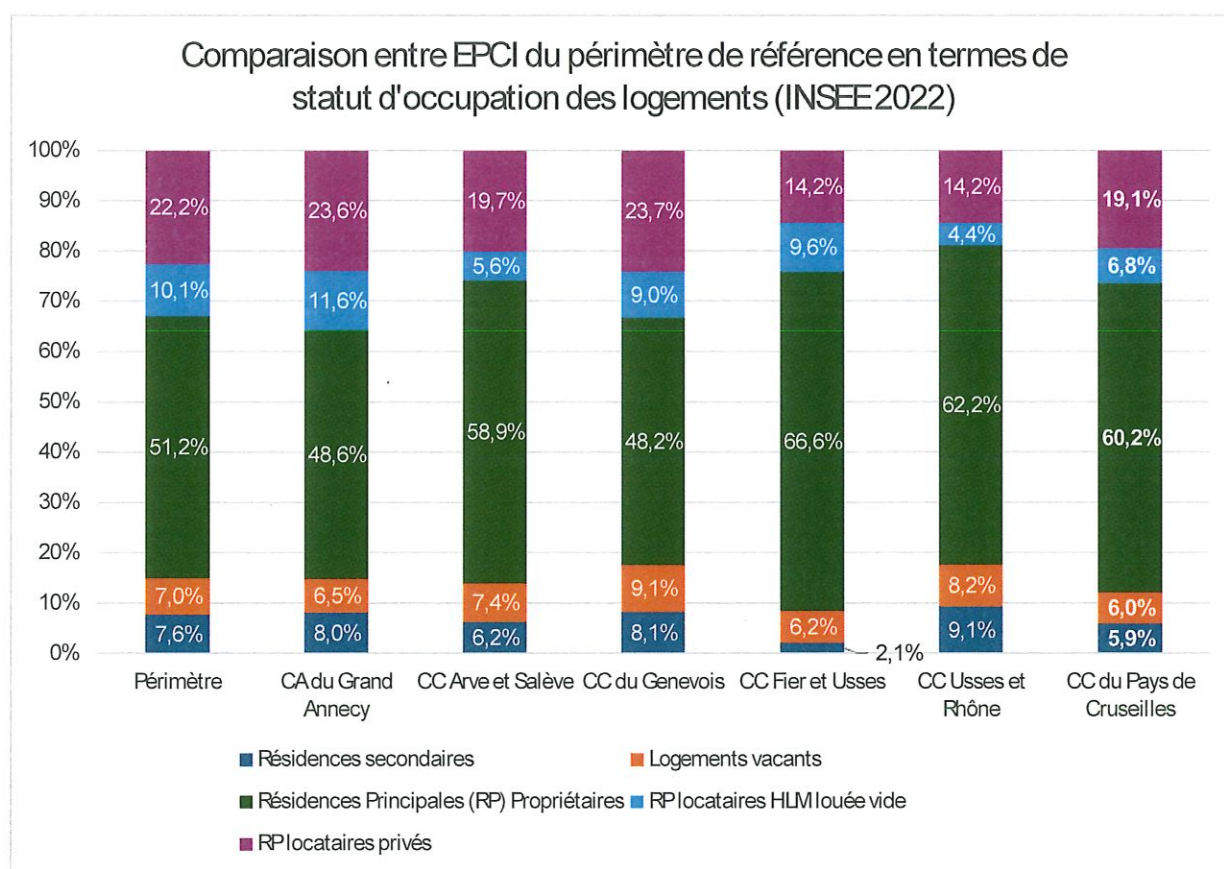


Figure 34 : Statuts d'occupation des logements des EPCI du périmètre de référence (INSEE 2022)

En ce qui concerne le taux de vacance de 6% sur la CCPC, il concerne tous les logements vacants à un instant T quel que soit la durée ou la cause (état du logement, vacance commerciale entre deux occupants, succession compliquée pour un bien, spéculation, crainte du propriétaire de mettre en location, ...). Une analyse du fichier LOVAC sur la vacance dans le parc privé montre que le taux de vacance est de 4,3% (LOVAC 2025) dans le parc privé de la CCPC. Plus spécifiquement pour la vacance de plus de 2 ans, donc a priori des logements sur lesquels il peut y avoir une intervention technique intéressante pour les ramener dans le marché, le taux

chute à 1,3%. Essentiellement à Cruseilles et dans une moindre mesure à Allonzier et Copponex ; Les autres communes n'ont pas, selon le fichier LOVAC, de logements vacants de plus de 2 ans.

L'évolution des types de statuts d'occupation (Fig 35) montre que le nombre de locataires du parc privé augmente sur la CCPC. Symptôme d'un territoire attractif pour des investisseurs immobiliers. D'ailleurs entre 2011 et 2022 l'augmentation annuelle du statut « locataire privé » est de près de 4% pour la CCPC, alors qu'il n'est que de 1.9% pour le périmètre. Seule la CC du Genevois se rapproche de la CCPC sur cette évolution (3.6% d'augmentation pour la CCG).

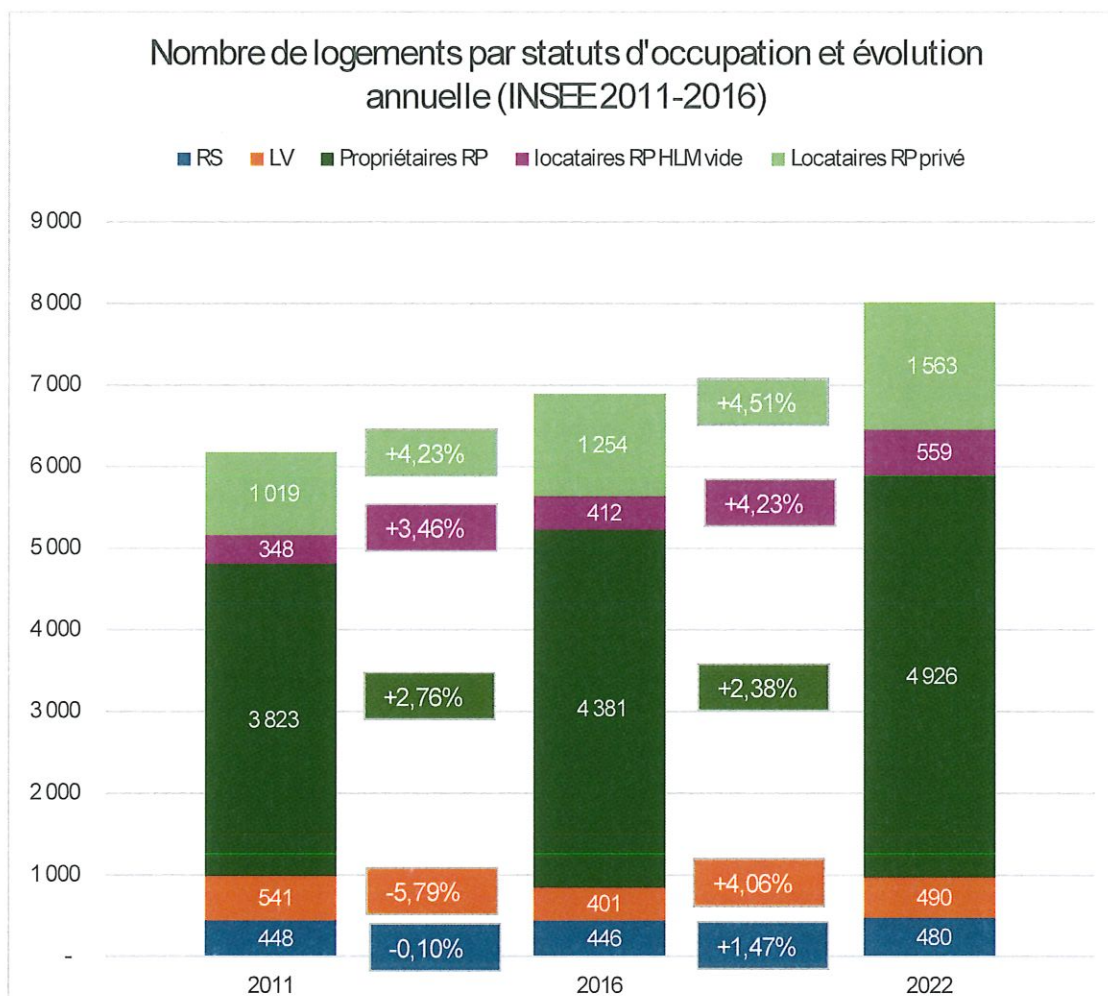


Figure 35 : Evolution 2011-2016-2022 des statuts d'occupation des logements de la CCPC (INSEE)

4 Zoom sur le parc social

4.1 L'offre en logements locatifs sociaux

4.1.1 Un parc en croissance

La CCPC compte, selon le décompte RPLS 2024, 729 logements locatifs sociaux, soit environ 10% des résidences principales de l'EPCI (Fig 36). Comparé aux autres EPCI du périmètre de référence le taux est dans la moyenne haute des intercos de taille comparable (Arve et Salève, Fire et Usse, Usse et Rhône). Mais il est à relever que le taux a presque doublé depuis 2016, date à laquelle la CCPC était l'EPCI avec le taux le plus faible sur le périmètre.

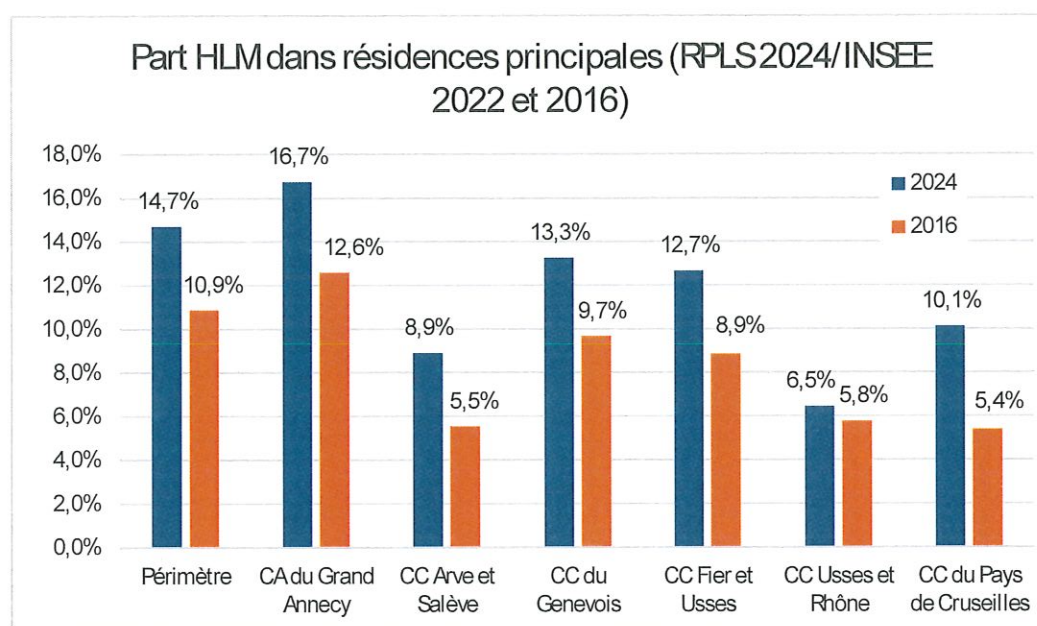


Figure 36 : Part HLM dans les résidences principales sur les EPCI du périmètre de référence et comparaison 2024/2016 (RPLS 2016 2024, INSEE 2016-2022)

La croissance du parc social a connu une croissance importante à partir de 2021 (Fig 37) en lien avec le développement de l'immobilier et l'intégration dans les PLU d'une part de mixité dans les opérations. De surcroît toutes les communes de la CCPC sont classées en Zone II, ce qui facilite l'équilibre des opérations : plafonds de loyer potentiellement plus élevés, calcul des AOPL plus favorable, etc...

« Communes de la CCPC en Zone II HLM : favorable à la production »
Un partenaire

Pour autant, les chiffres RPLS se réfèrent à des logements livrés.

Or, au moment de l'écriture de ce diagnostic les projets de logements sociaux sont au point mort sur la CCPC : pas d'agréments prévus.

« Un niveau de programmation en logements sociaux très préoccupants »
Un partenaire

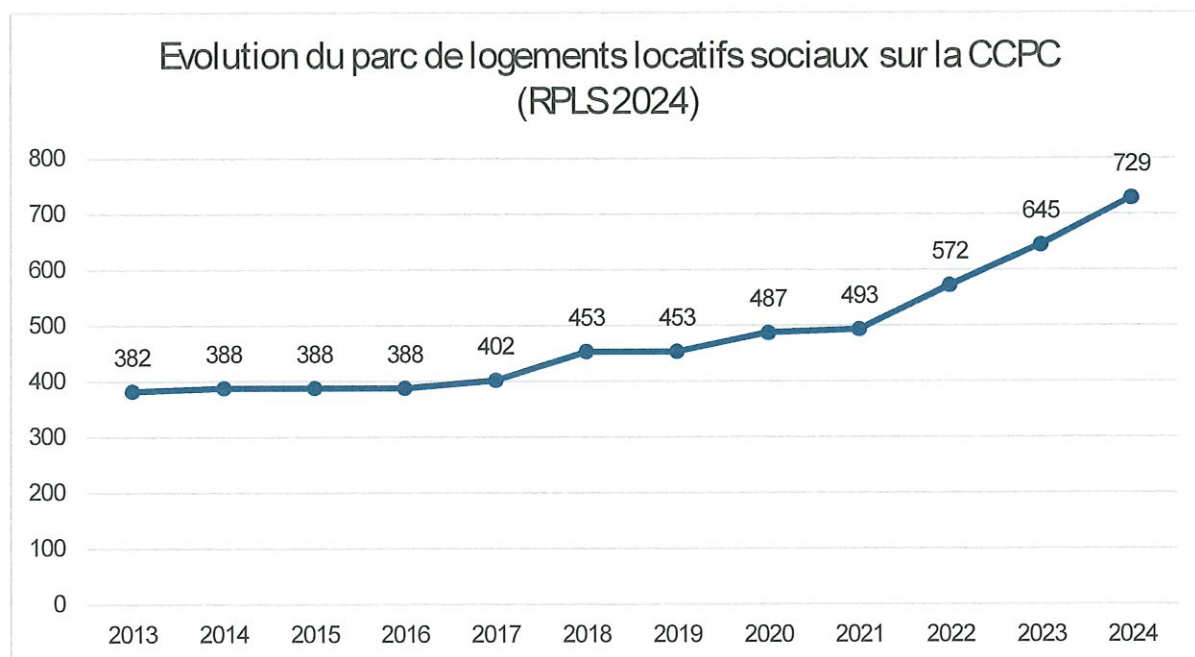


Figure 37 : Evolution du nombre de logements locatifs sociaux mis en location sur la CCPC entre 2013 et 2024 (RPLS)

4.1.2 Un parc concentré sur 3 communes

Le parc social est réparti de façon hétérogène sur la CCPC, 83% est concentré sur 3 communes:

- 46% des logements sociaux de la CCPC sont à Cruseilles quand la commune compte 32% des RP de la CCPC
- 26% des logements sociaux de la CCPC sont à Allonzier-La-Caille quand la commune représente 13% des RP de la CCPC
- 11% des logements sociaux de la CCPC sont à Villy-le-Pelloux, quand la commune compte 5% des RP de la CCPC

Les communes d'Allonzier et de Villy-le Pelloux ont ainsi un taux de logements sociaux dans les résidences principales de l'ordre de 20% (Fig 38).

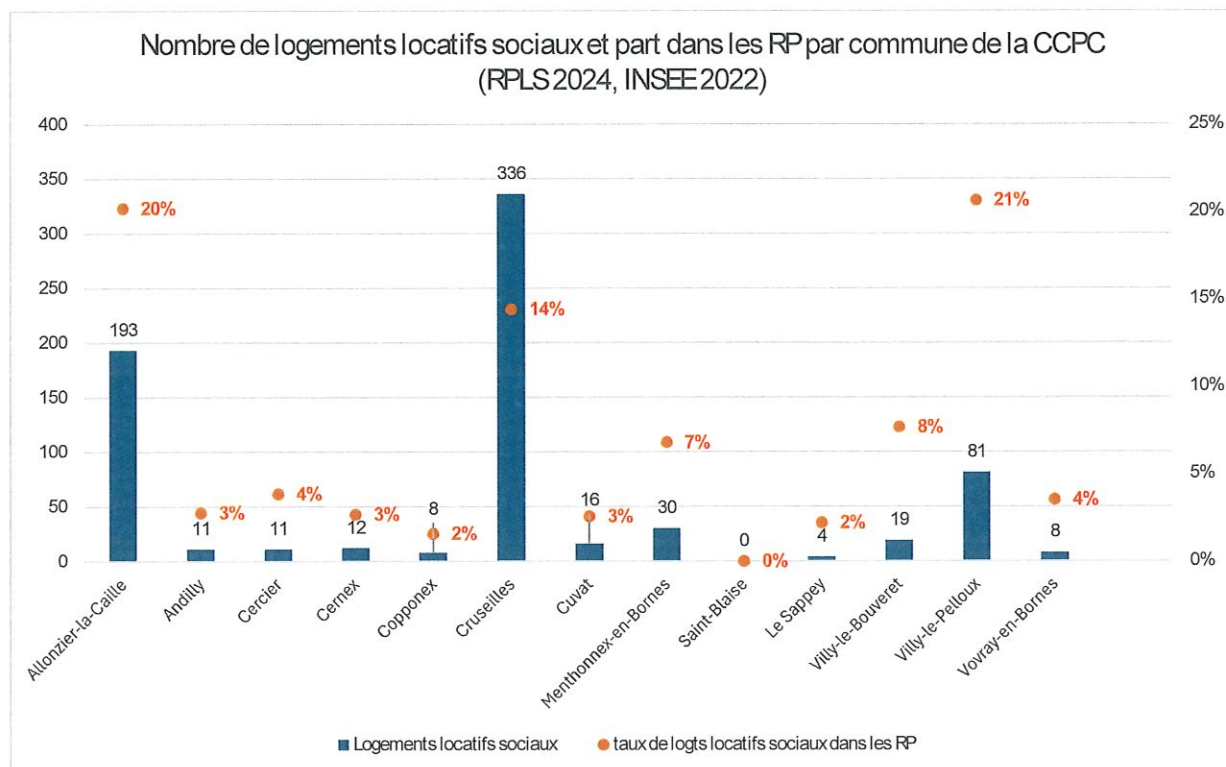


Figure 38 : Nombre de logements sociaux et taux dans les résidences principales par commune de la CCPC (RPLS 2024/INSEE 2022)

4.1.3 Une majorité de logements en financements PLUS

L'offre se décompose de la façon suivante selon le mode de financements⁷ :

- 108 PLAI – Prêt Locatif Aidé d'Insertion : logements très sociaux pour des ménages sous 60% des plafonds d'accès au logement social classique (financement PLUS),
- 523 PLUS – Prêt Locatif à Usage Social : logement social « classique »
 - o 424 PLUS après 1977 : logements sociaux classiques financés après la réforme de 1977)
 - o 99 PLUS avant 1977 : logements sociaux classiques financés avant la réforme de 1977, soit les plus anciens
- 80 PLS - Prêt Locatif Social, logement s'adressant à des ménages 130% au-dessus des plafonds PLUS
- 18 Prêt Locatif Intermédiaire, **logements locatifs intermédiaires**, situés à mi-chemin entre le **parc social (HLM)** et le **parc privé**. Ce ne sont **pas des logements sociaux au sens strict** (comme les logements PLAI, PLUS ou PLS), mais ils bénéficient d'un financement public encadré. Ces logements s'adressent à des ménages aux plafonds de ressources 150%/170% des plafonds PLUS et ne relèvent pas d'une commission d'attribution réglementaire comme les autres logements sociaux.

Au regard des EPCI du périmètre de référence le profil de la CCPC montre une prédominance des financements PLUS et une part au-dessus de la moyenne du périmètre en termes de PLAI.

⁷ Les plafonds de revenus correspondant à ces différents produits sont présentés en annexes

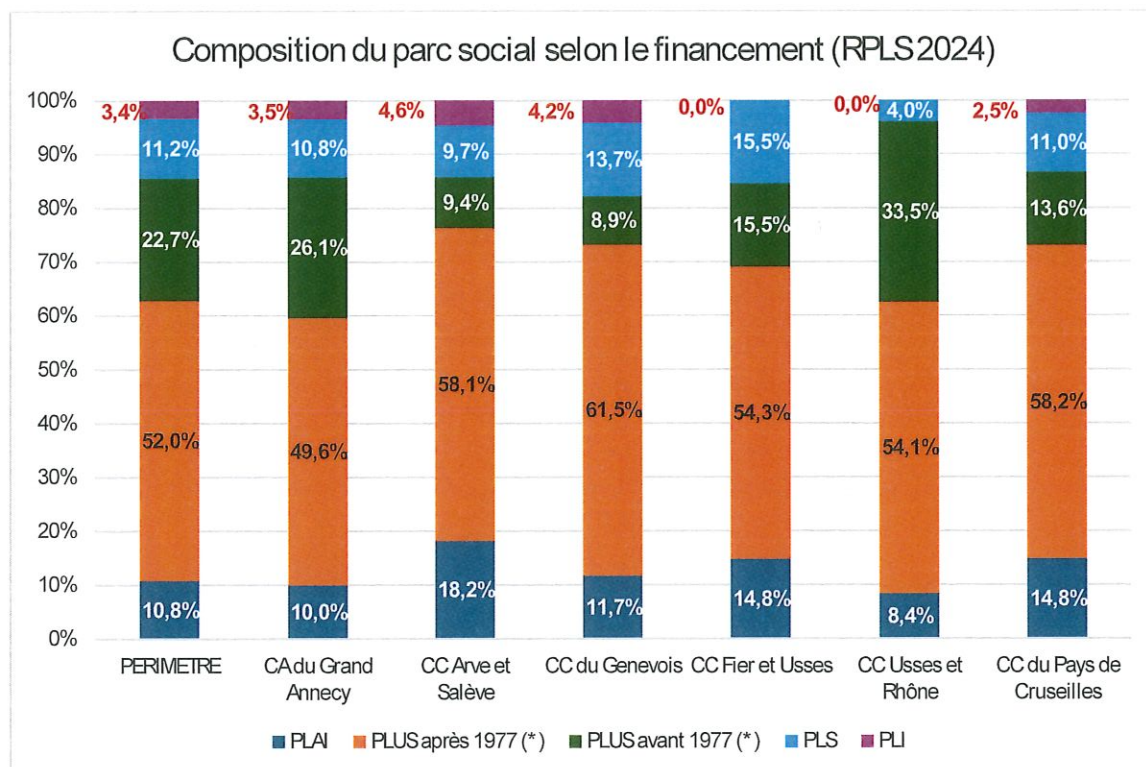


Figure 39 : Composition du parc social selon le mode de financement par EPCI du périmètre de référence (RPLS 2024)

4.1.4 Des loyers dans la fourchette haute

Parmi les EPCI du périmètre de référence la CCPC se situe dans une moyenne haute en termes de loyers (Tab 13). Mais au-delà des comparaisons entre EPCI il est intéressant de noter que le parc HLM le moins cher est constitué par les PLUS anciens, financés avant 1977, et que, par définition c'est un parc qui ne se développe plus voire tend à diminuer. La proximité du montant de loyer PLA et PLUS est aussi à relever, le décalage se faisant avec les loyers en PLS et PLI.

Il est à noter, dans ce tableau que les EPCI d'Arve et Salève et de la CC du Genevois sont aussi en Zone 2, ce qui explique les différentiels de montants de loyer. Étonnamment, la plupart des communes du Grand Annecy sont classées en zone 3 avec donc des marges de manœuvre plus limitées.

Loyer par M2, RPLS2024	loyer parc complet	PLA	PLUS avant 77	PLUS apres	PLS	PLI
CA du Grand Annecy	7,18 €	6,63 €	5,98 €	7,36 €	9,79 €	9,36 €
CC Arve et Salève	7,38 €	6,59 €	4,97 €	7,26 €	9,89 €	12,50 €
CC du Genevois	7,45 €	6,78 €	6,43 €	7,15 €	9,96 €	9,78 €
CC Fier et Usses	6,65 €	6,03 €	4,94 €	6,72 €	9,07 €	- €
CC Usses et Rhône	6,17 €	6,11 €	5,40 €	6,47 €	8,91 €	- €
CC du Pays de Cruseilles	7,16 €	6,66 €	5,09 €	7,17 €	9,56 €	11,00 €

Tableau 13 : Montant des loyers par type de produits selon les EPCI du périmètre de référence (RPLS 2024)



« En 10 ans les couts de construction = + 39% »
Un partenaire HLM

Le montant des loyers, s'il est encadré, prend aussi en compte l'équilibre économique des opérations. Le fait par exemple d'intégrer quelques logements en PLS, voire d'autres financements en accession sociale, facilite parfois l'équilibre avec les logements en PLAI et PLUS. Le parc social obéit aussi à des règles économiques et doit prendre en compte le coût du foncier et

de construction au même titre que les autres opérateurs, certes avec des aides publics, mais aussi avec des potentiels de loyers plus faibles.

4.2 La demande et les attributions dans le parc social de la CCPC

4.2.1 Une tension de la demande relativement faible

Avec 137 attributions pour 367 demandes (tab 14) y compris les mutations le taux de tension⁸ global est de 2.7 en 2024, mais il est de 3.9 si l'on enlève les mutations internes des bailleurs⁹ (tab 15) la CCPC est en dessous de la moyenne départementale et se classe même parmi les EPCI avec le plus faible taux de tension sur le département. Cela s'explique notamment par les livraisons importantes de logements sociaux ces dernières années et le fait que la CCPC, contrairement aux pôles urbains, est moins attractive pour les ménages cibles du logement social (coût de la mobilité notamment).

Pour autant le niveau de tension est en augmentation et, comme cela a déjà été souligné, l'absence de programmation de logements sociaux neufs et la très faible rotation observée vont avoir des effets haussiers sur le niveau de tension. Ainsi, les données seront à suivre précisément dans les années à venir.

⁸ Nombre de demandes en stock/nombre d'attributions réalisées dans l'année

⁹ Les demandes de mutations sont les demandes émanant d'un locataire HLM qui souhaite changer de logement social

	Demandes en cours début période 01/01/2024	Nouvelles Demandes	Demandes radiées pour attribution* en 2024	Demandes en cours au 31/12/2024	Évolution depuis le 01/01/2024	Ancienneté moyenne des demandes en cours au 31/12/2024	Ancienneté moyenne des demandes satisfaites en 2024
CA du Grand Annecy	10 671	5 827	1 312	11 443	7,2%	23	23
CA Annemasse-Les Voirons-Agglomération	7 566	4 434	672	8 585	13,5%	21	29
CA Thonon Agglomération	3 435	2 344	496	3 824	11,3%	17	15
CC du Genevois	1 766	1 319	300	2 140	21,2%	17	16
CC Cluses-Arve et Montagnes	1 662	1 087	347	1 771	6,6%	17	15
CC Pays du Mont-Blanc	1 243	899	218	1 356	9,1%	17	12
CC Pays d'Evian Vallée d'Abondance	1 173	875	321	1 313	11,9%	16	13
CC Faucigny - Glières	1 036	718	166	1 150	11,0%	18	16
CC du Pays Rochois	837	572	197	904	8,0%	17	18
CC Rumilly Terre de Savoie	727	477	193	751	3,3%	17	17
CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc	550	270	79	563	2,4%	22	17
CC Arve et Salève	398	309	98	479	20,4%	16	17
CC des Vallées de Thônes	373	201	48	386	3,5%	20	13
CC du Pays de Cruseilles	345	272	137	367	6,4%	15	15
CC Fier et Usse	285	222	65	358	25,6%	16	15
CC des Sources du Lac d'Annecy	318	259	84	354	11,3%	14	13
CC des Quatre Rivières	267	194	52	287	7,5%	15	13
CC Usse et Rhône	217	187	28	243	12,0%	12	8
CC du Haut Chablais	151	144	38	193	27,8%	13	8
CC des Montagnes du Giffre	140	95	33	129	-7,9%	15	14
CC de la Vallée Verte	87	53	16	86	-1,1%	18	8
Haute-Savoie	33 247	20 758	4 900	36 682	10,3%	20	19

*Demandes radiées pour attribution d'un logement chuk sur FPCI

Tableau 14 : Evolution du stock de la demande HLM des EPCI de Haute-Savoie - Sources : ADIL74/PLS/Activité DLS 74 – 31/12/2024

Nom de l'EPCI souhaité	A Nombre de demandes (hors mutation) en stock au 31/12/2024	B Nombre de demandes (hors mutation) radiées entre le 01/01/2024 et le 31/12/2024	Tension = A / B ↓	Rappel Tension fin 2023
CA Annemasse-Les Voirons-Agglomération	5 682	643	8,8	7,7
CC Usse et Rhône	196	23	8,5	7,7
CC Fier et Usse	253	31	8,2	4,6
CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc	456	63	7,2	8,8
CC des Vallées de Thônes	322	43	7,2	8,1
CA du Grand Annecy	7 978	1 129	7,1	6,2
CC du Genevois	1 309	219	6,9	6,7
CC du Haut Chablais	169	23	6,8	3,6
CC des Quatre Rivières	220	33	6,7	3,4
Haute-Savoie	25 558	3 852	6,6	5,7
CA Thonon Agglomération	2 690	416	6,5	4,9
CC des Sources du Lac d'Annecy	271	44	6,2	2,9
CC Faucigny - Glières	799	130	6,1	4,6
CC Pays du Mont-Blanc	965	169	5,7	3,5
CC de la Vallée Verte	72	13	5,5	3,3
CC du Pays Rochois	655	123	5,3	4,4
CC Arve et Salève	350	69	5,1	5,0
CC Cluses-Arve et Montagnes	1 162	243	4,8	5,6
CC Pays d'Evian Vallée d'Abondance	890	198	4,5	5,5
CC des Montagnes du Gittre	102	25	4,1	4,5
CC du Pays de Cruseilles	291	74	3,9	3,2
CC Rumilly Terre de Savoie	526	137	3,8	5

Tableau 15 : Taux de tension (hors mutations) de la demande HLM des EPCI de Haute-Savoie - Sources : ADIL74/PLS/Activité DLS 74 – 31/12/2024

La demande est un besoin qui s'exprime... cela signifie que nombre de ménages en « besoin » d'un logement social ne s'exprime pas et ce censure par méconnaissance des dispositifs ou lassitude d'attendre. Sur la CCPC le temps d'attente d'un logement social est de 13 mois (20 mois pour le département).

« Des besoins en HLM
sont à prendre en
compte »
Un partenaire

Comme souligné, la capacité de réponse aux demandes a été forte avec le développement de l'offre, mais pour autant des besoins s'expriment en particulier avec un parc privé très cher (voir chapitre à ce sujet).

Le parc social joue un rôle majeur en particulier pour accueillir des actifs en début de vie professionnelle ou dans certains secteurs comme les services, mais aussi la fonction publique. Le parc social, dans toute sa diversité joue aussi un rôle prépondérant pour accueillir ces actifs.

La plupart des demandes visent la commune Cruseilles (Tab 15), ce qui est classique vue la position de « ville centre » et le fait que l'offre quantitative y soit la plus importante.

Nom EPCI	Libellé Commune	Nombre Demandes Stock
CC du Pays de Cruseilles	Cruseilles	209
	Allonzier-la-Caille	90
	Villy-le-Pelloux	23
	Copponex	12
	Autres communes	33
CC du Pays de Cruseilles	367	

Tableau 16: Nombre de demandes HLM en stock (yc mutations) par commune de la CCPC - Sources ADIL74/PLS/Activité DLS 74 – 31/12/2024

4.2.2 De la demande aux attributions : quels profils ?

Les motifs de demande sur la CCPC (Fig 40) portent essentiellement sur des situations liées à l'inadaptation du logement actuel (prix et/ou taille), à des situations de divorce/séparation, puis de mobilité professionnelle.

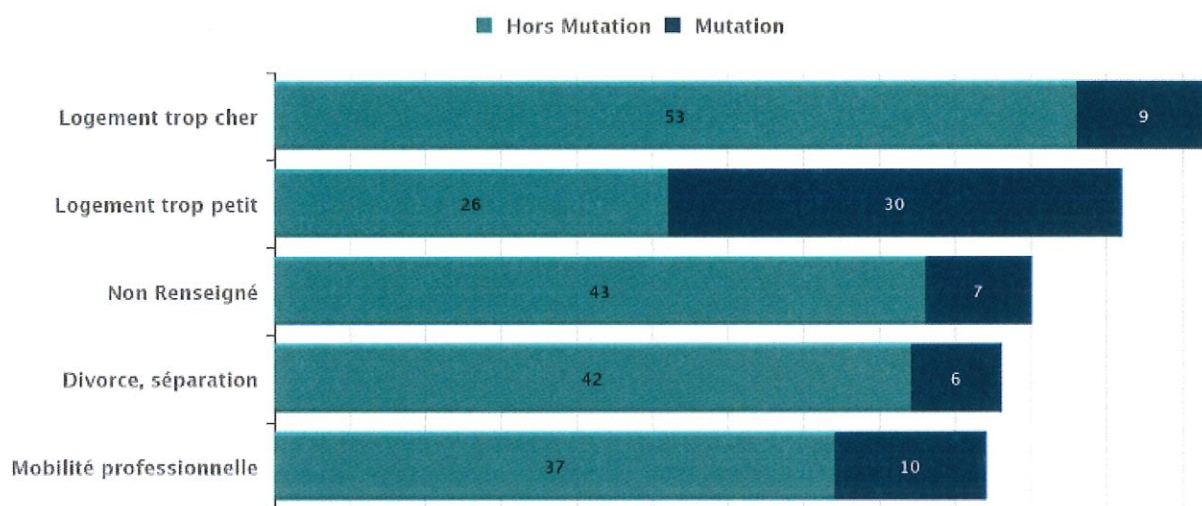


Figure 40 : Principaux motifs de demande sur la CCPC - ADIL 74/PLS/Activité DLS 74 – 31/12/2023

Les principaux motifs de demande ayant eu satisfaction (hors mutations) portent sur :

- La cherté du logement : 21 attributions pour 53 demandes : pression de 2.5
- Les divorces et séparations : 21 attributions pour 42 demandes : pression de 2
- La mobilité professionnelle : 19 attributions pour 37 demandes : pression de 1.9

En revanche, le motif « logement » trop petit a un taux de pression de 3.7 hors mutations, et de 3.75 en mutations, soit le motif le moins satisfait.

Globalement, les élus de la CCPC souhaiteraient pouvoir améliorer le suivi des attributions sur leurs communes et être plus intégrés dans le choix des candidats.

« Avoir plus la main sur les attributions »
Un élu

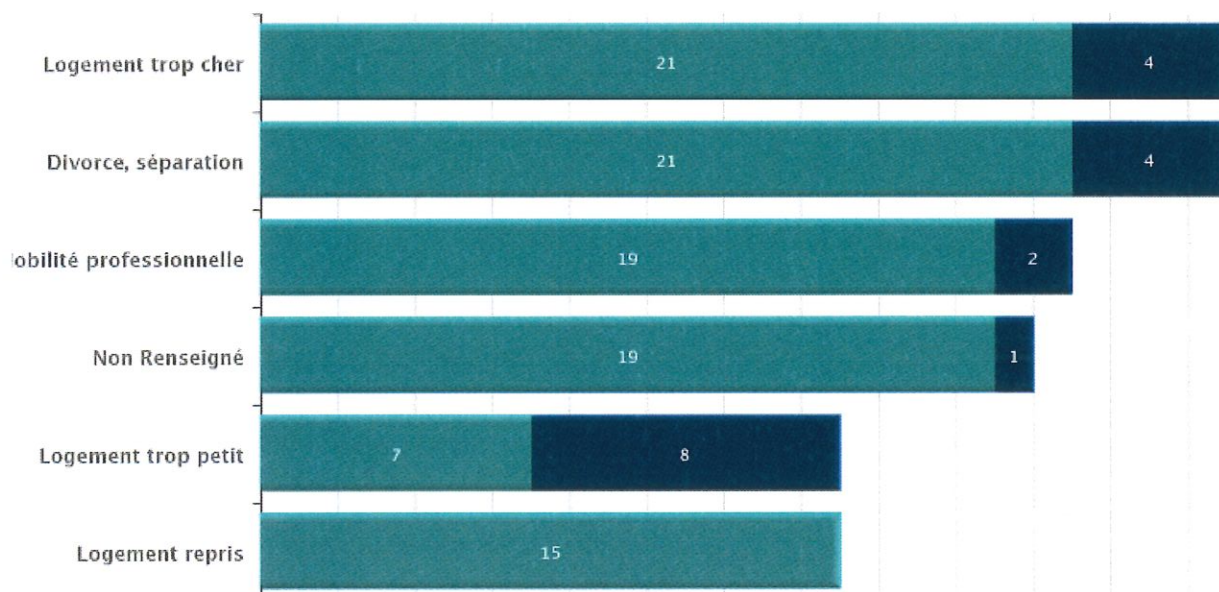


Figure 41 : Motifs de demande ayant donné lieu à une attribution - ADIL 74/PLS/Activité DLS 74 – 31/12/2023

4.2.3 L'accèsion réglementée

La CCPC est la première collectivité de la région à avoir accueilli un logement en Bail Réel Solidaire¹⁰ (BRS). En ce sens elle fait figure de précurseur !



D'après les données de **La Foncière de Haute-Savoie**, la **Communauté de communes du Pays de Cruseilles** compte **4 résidences BRS**, réparties ainsi:

- **Cuvat : 19 logements** (résidence *Orizon* — Icade)
- **Villy-le-Pelloux : 19 logements** répartis entre *Hespéride* (10 logements) et *Précoty* (9 logements)
- **Copponex : 6 logements** (résidence *Coeur de village* — ASTER Habitat)

Il y a donc au moins 44 logements en BRS existant sur le territoire et les différents projets en cours feraient état d'un potentiel supplémentaire de 40 logements en BRS. Ce sont d'ailleurs les seuls logements à caractère social qui font l'objet de projets.

Le BRS apparaît ainsi comme structurant dans le parc abordable de la CCPC après des années de production relativement



¹⁰ Le **BRS est un contrat de longue durée (de 18 à 99 ans)** par lequel un **Organisme de Foncier Solidaire (OFS)** conserve la **propriété du terrain**, tandis que l'accédant achète **uniquement le bâti** (le logement), et paie une **redevance mensuelle** pour l'usage du sol.

importante de logements sociaux (voir supra). Mais le BRS est un produit avec un très large éventail de prix, et les prix plafonds¹¹ peuvent être importants : 4 675,00 € du M2 en zone A¹² (8 communes de la CCPC) ou 3 744,00 € en zone B1 (5 communes de la CCPC).

4.3 L'offre spécifique

4.3.1 Peu d'offre en résidences spécifiques

En ce qui concerne l'offre spécifique il existe un seul EHPAD¹³ sur la commune de Cruseilles, l'EHPAD Salève-Glières – Site du Salève, situé au 62 rue des Frères, Cruseilles. Il s'agit d'un établissement public pouvant accueillir 80 résidents dépendants ou semi-autonomes.

Il n'y a pas d'autres logements spécifiques (hébergement d'urgence, pensions de famille, etc...) sur le territoire de la CCPC.

4.3.2 Les logements communaux diversement utilisés

L'offre de logements communaux fait office de logements d'urgence dans certaines communes pour assurer une offre transitoire en cas de sinistre ou de violences par exemple.

La plupart des 41 logements communaux recensés servent essentiellement à loger des agents de la commune ou des « ménages cibles » comme des jeunes de la commune ou des artisans ayant une activité sur la commune. Dans quelques cas la commune les loue comme un bien immobilier de marché, mais avec des loyers en deçà du marché.

Cette offre est gérée directement par les communes sans organisation ni recherche de cohérence intercommunale définie.

¹¹ Les données plafonds et ressources du BRS et autres dispositifs d'accès sociale sont joints en annexes

¹² Le zonage ABC 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'accès 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.

¹³ Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

5 Les ménages à l'épreuve du marché local

5.1 Les prix de l'immobilier libre

5.1.1 Accession

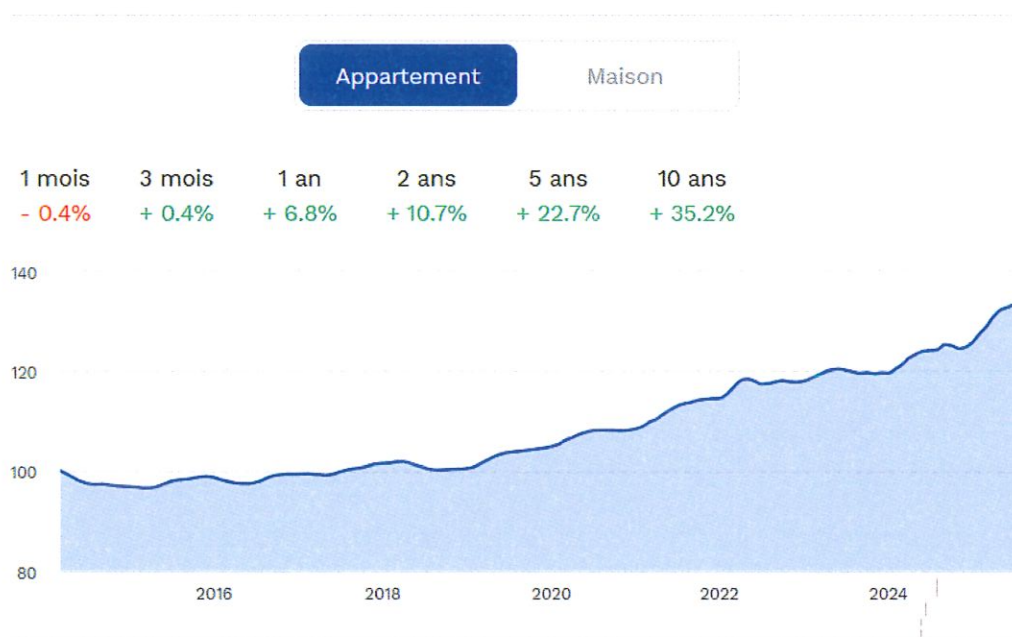
Selon la base des données des Notaires de France (via le site <https://www.immobilier.notaires.fr/>) les prix de vente médians sur les 12 derniers mois s'établissent de la façon suivante à l'échelle de la CCPC:

- Appartement ancien (63 ventes observées) : prix médian de 4 455,00 €/M2
- Appartement neuf (25 ventes observées) : prix médian de 5 357,00 €/M2
- Maisons (52 ventes) : prix médian de 4 313,00 €/M2

Les prix de vente sont
« incroyables »
Un élu

Selon meilleursganets.com qui synthétise des données de prix à partir de ses propres données, celles des notaires, l'INSEE et les données des valeurs foncières, avec un indice de confiance relativement faible (l'approche est communale et les communes de la CCPC sont de tailles relativement réduite), les prix moyens à Cruseilles pour un appartement (neuf et ancien confondu) sont de 4 838,00 €/M2 et de 4 692,00 €/M2 pour une maison. Avec une évolution des prix à la hausse (Fig 42)

Évolution du prix de l'immobilier à Cruseilles

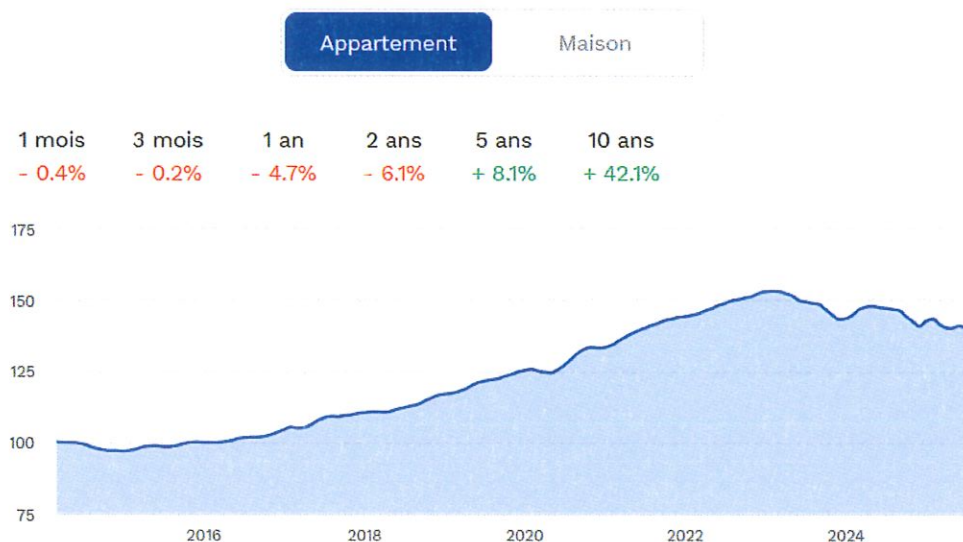


Source : Données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE)

Figure 42 : évolution des prix immobilier (appartement) à Cruseilles (Meilleursagents.com)

Sur Allonzier le prix de vente d'un appartement est de 4 519 €/M2 et 5 416 €/M2 pour une maison, avec une évolution qui se stabilise à un niveau assez haut depuis 2 ans (Fig 43)

Évolution du prix de l'immobilier à Allonzier-la-Caille



Source : Données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE)

Figure 43 : évolution des prix immobilier (appartement) sur Allonzier (Meilleursagents.com)

Sur Cuvat, 3^{ème} commune en nombre d'habitants et disposant d'un parc individuel important les prix de vente sont de 4 992,00 € du M2 pour un appartement et de 6 138,00 €/M2 pour une maison.

Les prix sont donc hauts et l'évolution reste dans un sens relativement haussier (Fig 44)

Évolution du prix de l'immobilier à Cuvat



Source : Données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE)

Figure 44 : évolution des prix immobilier (appartement) sur Cuvat (Meilleursagents.com)

5.1.2 Locatif

Avec aussi une prudence d'analyse vue le nombre restreint de transactions observées, les prix dans le locatif privé s'établissent autour de 16 à 19 € du M2 environ (Fig 45).

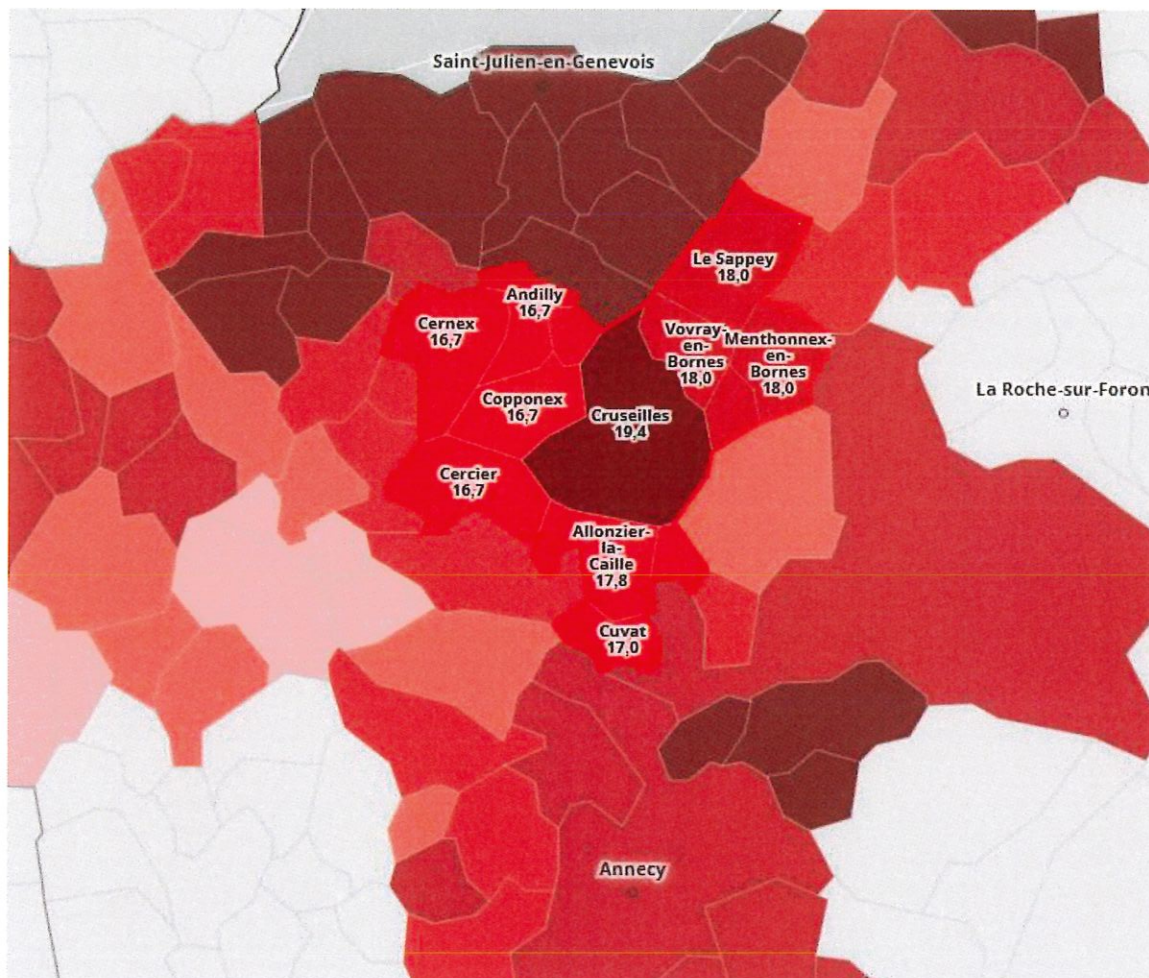


Figure 45 : Prix M2 des loyers d'annonce du parc locatif privé - appartements 2024 (Sources carte des loyers à partir de Seloger et leboncoin)

Ce sont aussi des prix élevés à mettre en relation avec les prix des loyers dans le parc social (tab 13). Cela signifie donc que le parc privé accueille des ménages avec des moyens importants pour pouvoir s'y loger, mais qu'une gamme d'offre entre le loyer libre et le loyer social n'existe pas, alors que le différentiel est important...

« Le marché reste dynamique »
Un élu

« Déconnexion des moyens des ménages avec le marché »
Un partenaire

5.2 Des profils de ménages révélateurs des tensions et des besoins

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.

5.3 La logique de l'approche

5.3.1 7 histoires de vie racontées

Sept 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 la CCPC, 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 » face aux différentes gammes de produits immobiliers (Fig 48)

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 90% du parc des résidences principales de la CCPC. En fonction des prix de marchés constatés -voir plus loin), la possibilité d'accéder à la propriété ou de louer¹⁴ sur chaque commune¹⁵ 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

¹⁴ Pour les prix 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.

¹⁵ Pour certaines communes de petites tailles avec des marchés immobiliers très réduits, en particulier en matière de locatif, l'information est à considérer avec prudence

a aussi été pris en compte pour mesurer sa capacité à accéder à ces différents produits, réglementés certes mais aussi avec des loyers à payer.

Pour le BRS, ce sont les prix plafonds qui ont été retenus, et le niveau de diminution du prix pour loger le ménage a été identifié selon les zonages de tension immobilière : les communes de la CCPC sont en zones A ou B1 (Fig. 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.

5.3.2 Synthèse des situations

Aux 6 profils qui « subissent » le marché est rajouté un dernier profil « générateur de tensions immobilière » (William et Kate, frontaliers), 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.

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	Andrew							
Histoire de précarités	Margaret							
	William et Kate							

Figure 46 : Synthèse de l'accès aux différents produits immobiliers des ménages cible

	Accès sans problèmes
	Accès dans la majorité des communes
	Accès dans quelques communes
	Pas d'accès

Figure 47 : Légende la figure 46

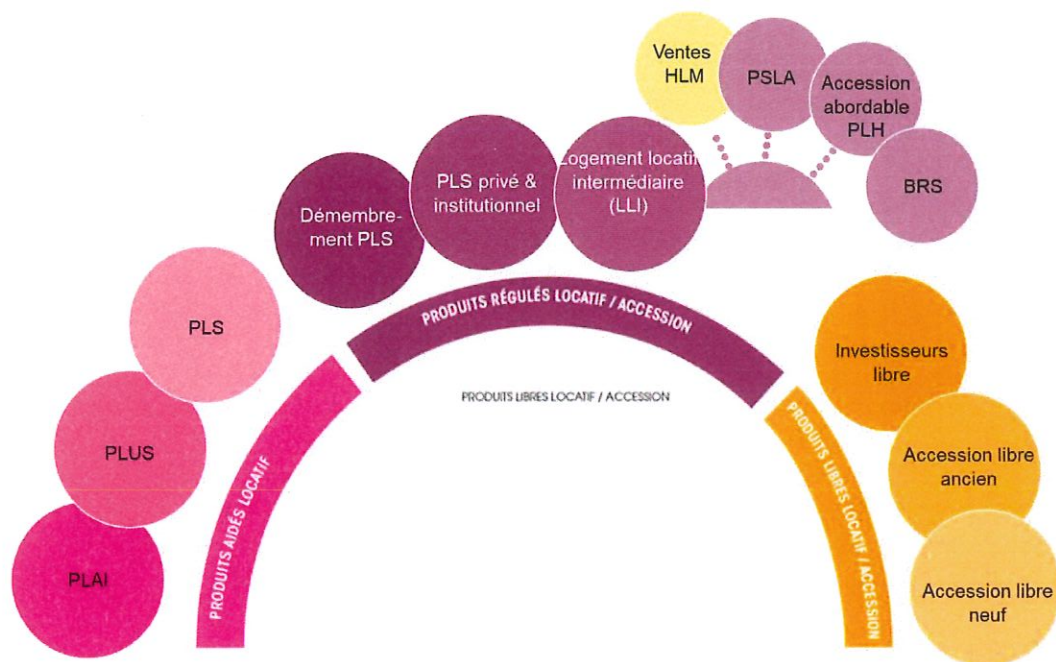


Figure 48 : Panorama des types d'offre à disposition pour loger les ménages

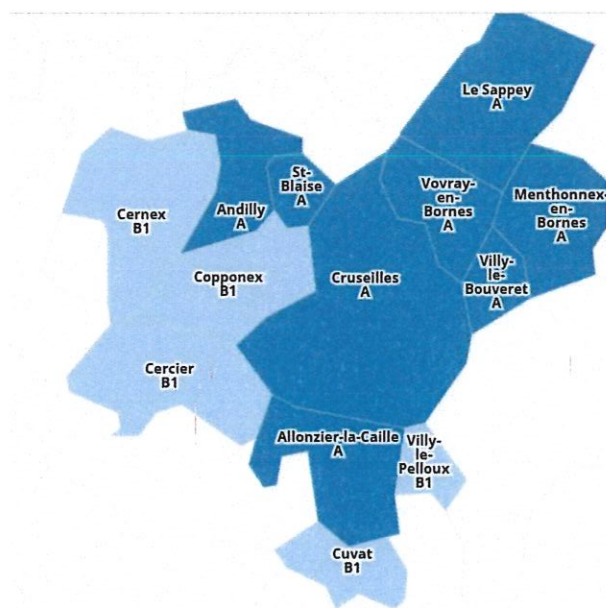


Figure 49 : Cartographie du zonage ABC des communes de la CCPC (juillet 2024)

5.4 Détail des situations des « ménages témoin »

5.4.1 Histoire de Diana, divorcée

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 Visé 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	Selon communes		2 450,00 €	Selon commune voir carte
Locatif privé	Selon communes		9,59 €	Selon commune voir carte
PLAI	6,46 €	24 276,00 €	9,59 €	
PLUS avant 77	4,93 €	43 899,00 €	9,59 €	
PLUS après 77	6,92 €	43 899,00 €	9,59 €	
PLS	9,11 €	57 069,00 €	9,59 €	
BRS Zone A	4 501,00 €	87 909,00 €	2 450,00 €	-46%
BRS Zone B1	3 605,00 €	80 875,00 €		-32%

Figure 50 : Histoire de Diana

Vis-à-vis du parc locatif social, elle a réglementairement accès à l'ensemble des produits ou de « façon limite » au PLAI, 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 la CCPC des solutions existent éventuellement de façon transitoire avec des logements communaux (mais l'offre est restreinte).

Pour Diana, il s'agit plutôt de prendre en compte un changement de vie avec un impact financier fort. Or, sur un territoire comme la CCPC, 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 ou à une maison (Fig 53 et 54), Diana n'a pas d'offre accessible sur la CCPC (le cas de Cercier, en vert pour l'appartement est un effet du peu d'offres en la matière, c'est donc à considérer avec plus que de la prudence !).

Diana pourrait théoriquement viser des communes rurales relativement éloignées 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.

En ce qui concerne le locatif (Fig 52), 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).

5.4.2 Histoire de Charles, divorcé

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	Selon communes		3 275,00 €	Selon commune voir carte
Locatif privé	Selon communes		14,54 €	Selon commune voir carte
PLAI	6,46 €	12 452,00 €	14,54 €	
PLUS avant 77	4,93 €	22 642,00 €	14,54 €	
PLUS après 77	6,92 €	22 642,00 €	14,54 €	
PLS	9,11 €	29 435,00 €	14,54 €	
BRS Zone A	4 501,00 €	37 581,00 €	3 275,00 €	-27%
BRS Zone B1	3 605,00 €	37 581,00 €		-9%

Figure 54 : 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 sous réserve de proposer une offre sous le plafond réglementaire et de viser un prix de 3 200 € /M2. C'est représentatif d'un ménage qui est plutôt « intermédiaire + » en termes de revenus, mais « entre deux » en termes d'accès au logement... « trop riche, mais pas assez riche... ».

Charles est « à la frange » en termes d'accès au parc privé, et doit donc faire un effort en termes financiers, soit choisir des zones géographiques relativement éloignées (Fig 55, 56 et 57)

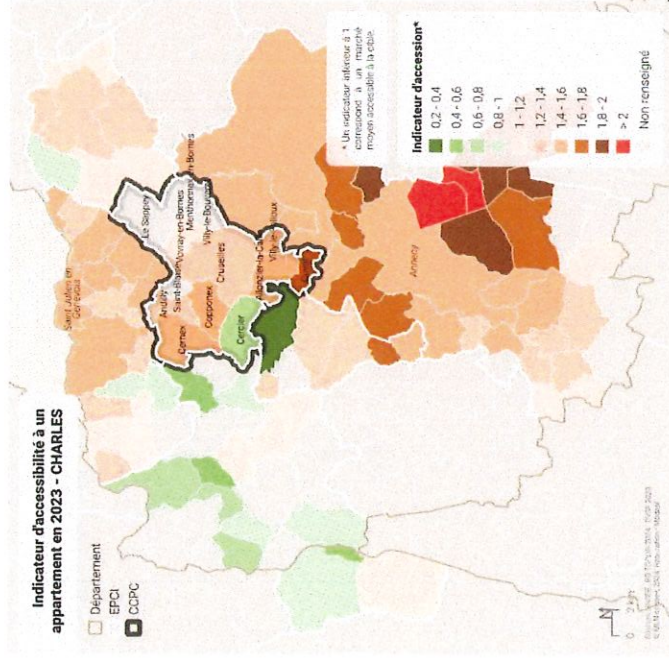


Figure 56 : Cartographie du niveau d'accessibilité de Charles à un appartement sur le périmètre de référence

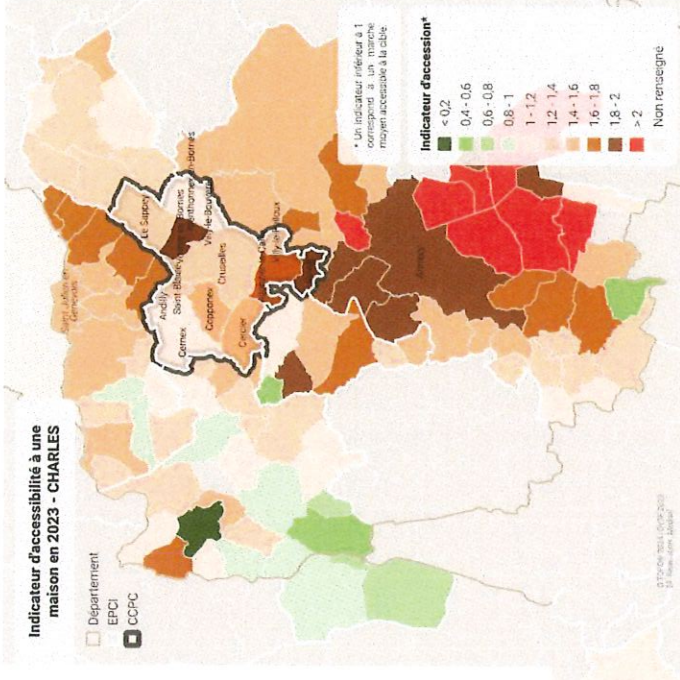


Figure 57 : Cartographie du niveau d'accessibilité de Charles à une maison sur le périmètre de référence

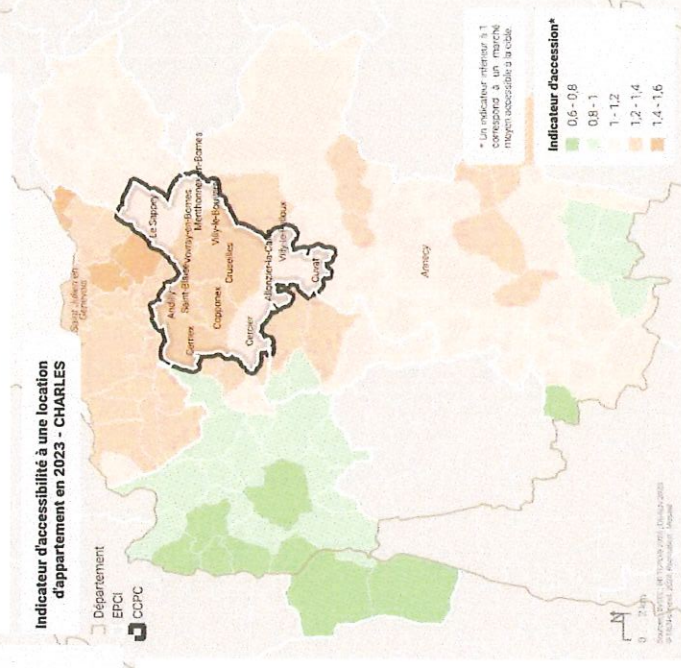


Figure 55 : Cartographie du niveau d'accessibilité de Charles à un logement locatif sur le périmètre de référence

5.4.3 Histoire de Harry et Mégane, jeune famille qui s'agrandit

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"

Pas d'apport

Revenu de 38 000 €



Produits visés	Prix de marché/ RPLS	Plafond de ressources réglementaire	Capacité immobilière du ménage en prix du M2	Accessibilité
Accession à la propriété	Selon communes		2 490,00 €	Selon commune voir carte
Locatif privé	Selon communes		14,93 €	Selon commune voir carte
PLAI	6,46 €	24 276,00 €	14,93 €	
PLUS avant 77	4,93 €	43 899,00 €	14,93 €	
PLUS après 77	6,92 €	43 899,00 €	14,93 €	
PLS	9,11 €	57 069,00 €	14,93 €	
BRS Zone A	4 501,00 €	87 909,00 €	2 490,00 €	-45%
BRS Zone B1	3 605,00 €	80 875,00 €		-31%

Figure 58 : 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 qui leur est (très) relativement accessible (Fig . T

Le souci est le passage à l'accession à la propriété avec un marché privé inaccessible sur la CCPC et les communes alentours les plus urbaines (Fig 139 et 140).

L'enjeu porte sans doute, pour un couple d'actifs, sur le déplacement « tout voiture » et le besoin de deux véhicules si l'accession à la propriété est synonyme d'éloignement.

Un BRS à prix très maîtrisé pourrait leur être proposé. Mais aujourd'hui ce type de ménage est extrêmement limité pour accéder à la propriété sur le territoire et assurer ainsi un itinéraire résidentiel.

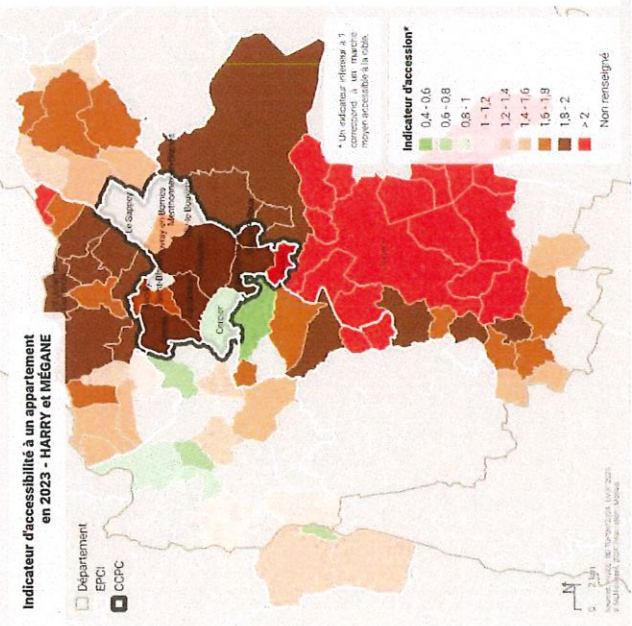


Figure 60: Cartographie du niveau d'accessibilité de Harry et Mégane à un appartement sur le périmètre de référence

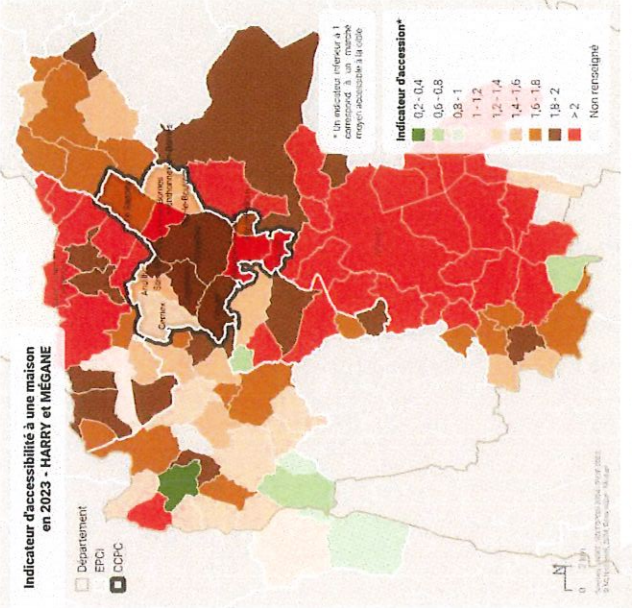


Figure 59 : Cartographie du niveau d'accessibilité de Harry et Mégane à une maison sur le périmètre de référence

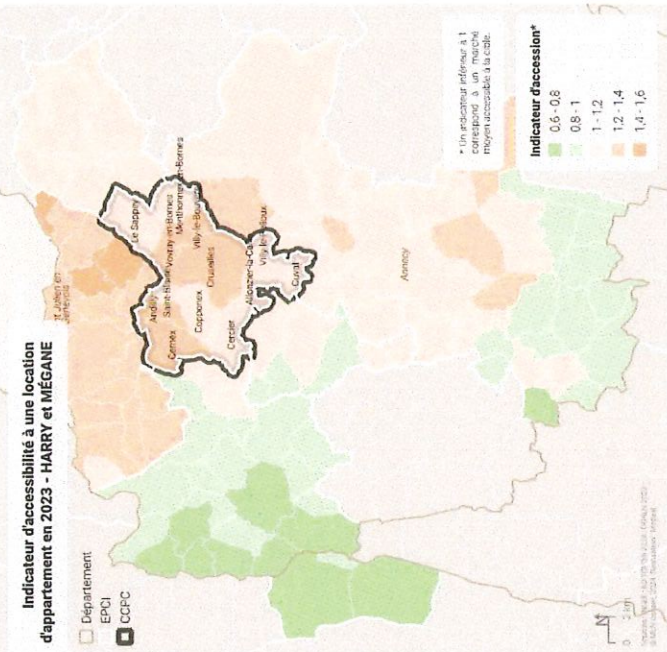


Figure 61: Cartographie du niveau d'accessibilité de Harry et Mégane à un appartement en location sur le périmètre de référence

5.4.4 Histoire de Beatrice et Edoardo, famille avec un ado

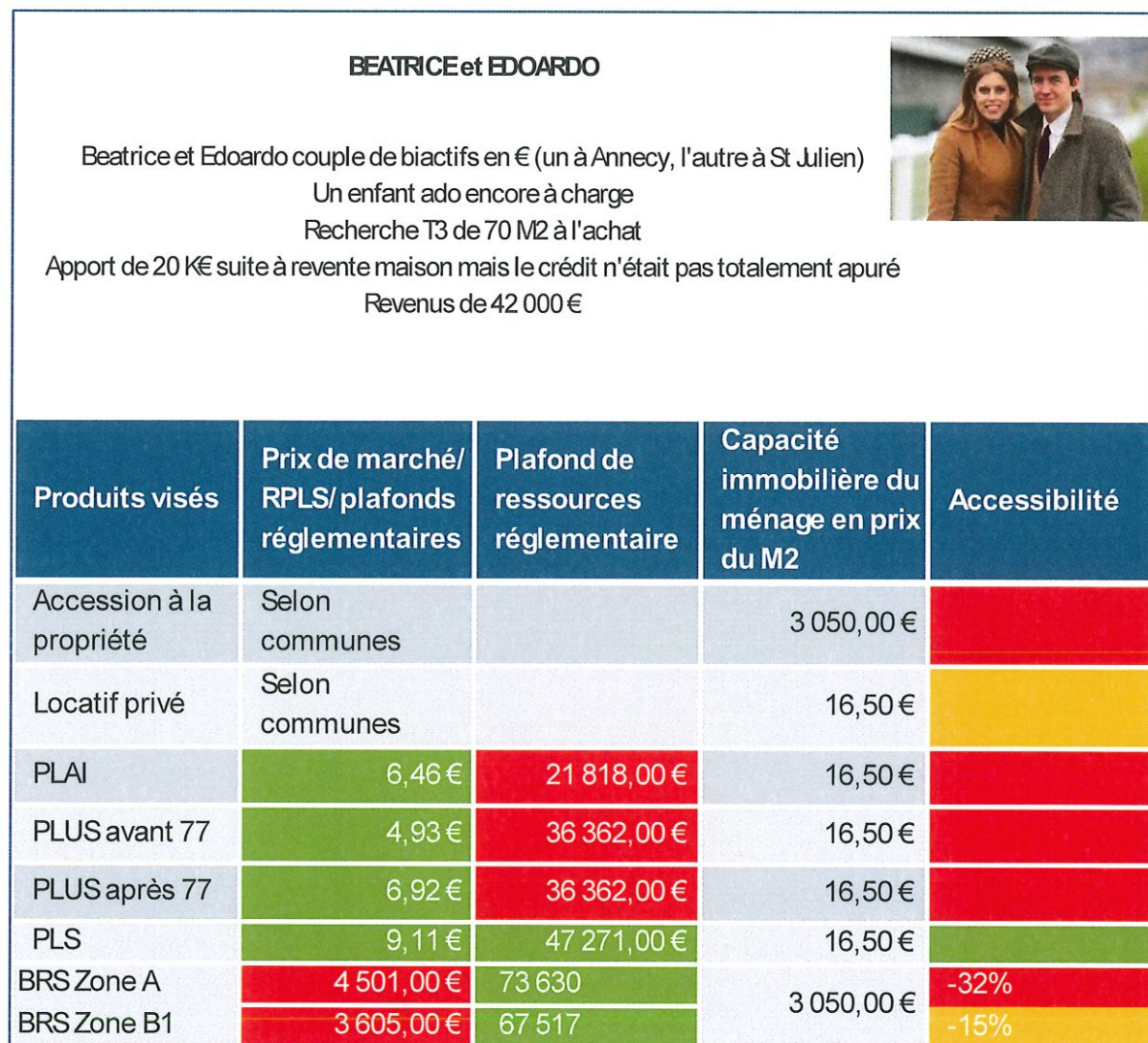


Figure 62 : Histoire de Beatrice et Edoardo

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 en dehors du PLS. Mais leur logique est de rester propriétaires. Ils ont vendu une maison dans le rural dans l'Ain et souhaitent ainsi se rapprocher de leurs lieux de travail respectifs.

Ils sont donc dans une logique d'accession. 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.

Quelques communes de la CCPC leur est accessible en termes d'accession à la propriété sous réserve d'un effort financier (Fig 63 et 64). Ils sont à la frange d'avoir un taux d'effort trop important... Et donc ne sont guère rassurants pour les vendeurs qui peuvent avoir des offres de travailleurs frontaliers nettement plus attractives. Ils sont ainsi représentatifs des salariés en € qui en peuvent accéder à la propriété.

En revanche, un produit en BRS autour de 3 000 € du M2 est une solution qui pourrait convenir.

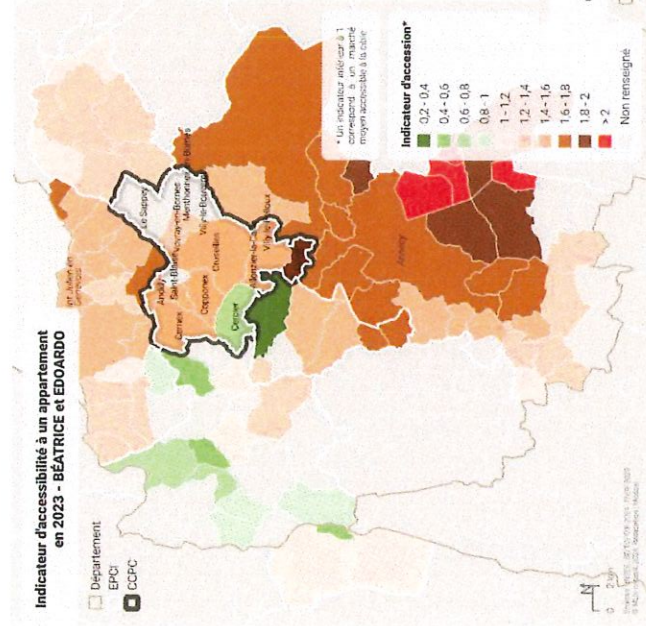


Figure 64 : Cartographie du niveau d'accessibilité de Beatrice et Edoardo à un appartement sur le périmètre de référence

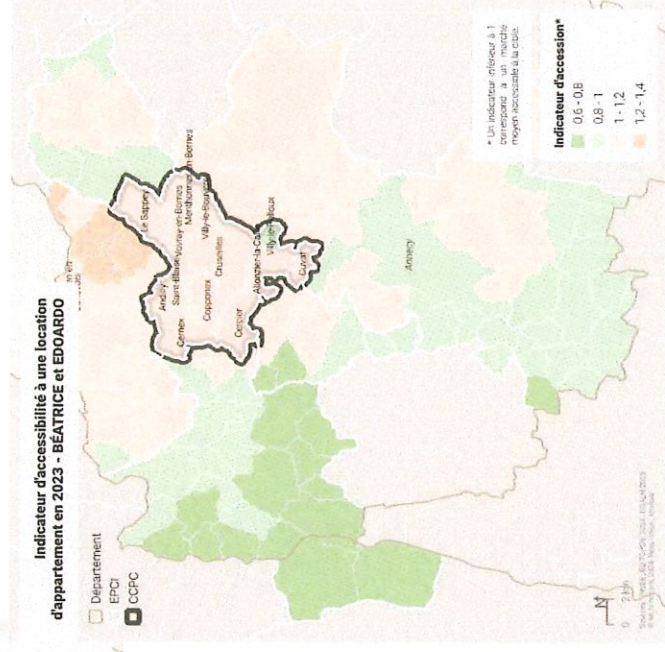


Figure 65 : Cartographie du niveau d'accessibilité de Beatrice et Edoardo à un appartement en location sur le périmètre de référence

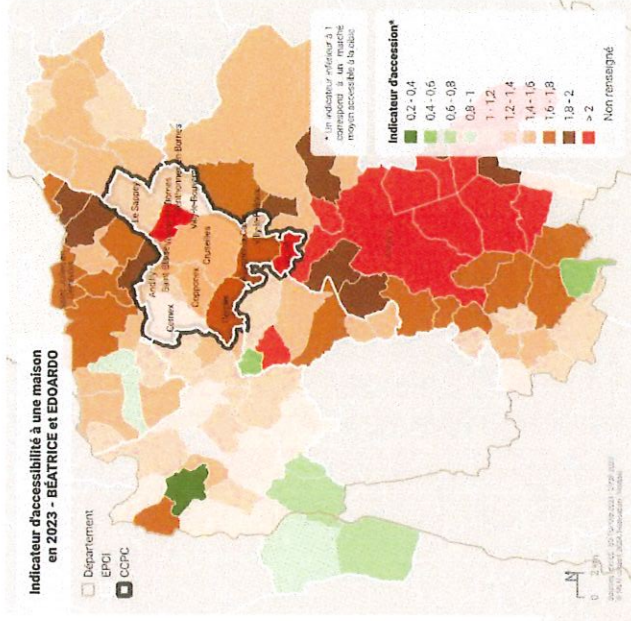


Figure 63 : Cartographie du niveau d'accessibilité de Beatrice et Edoardo à une maison sur le périmètre de référence

5.4.5 Histoire de Margaret, dans une précarité certaine

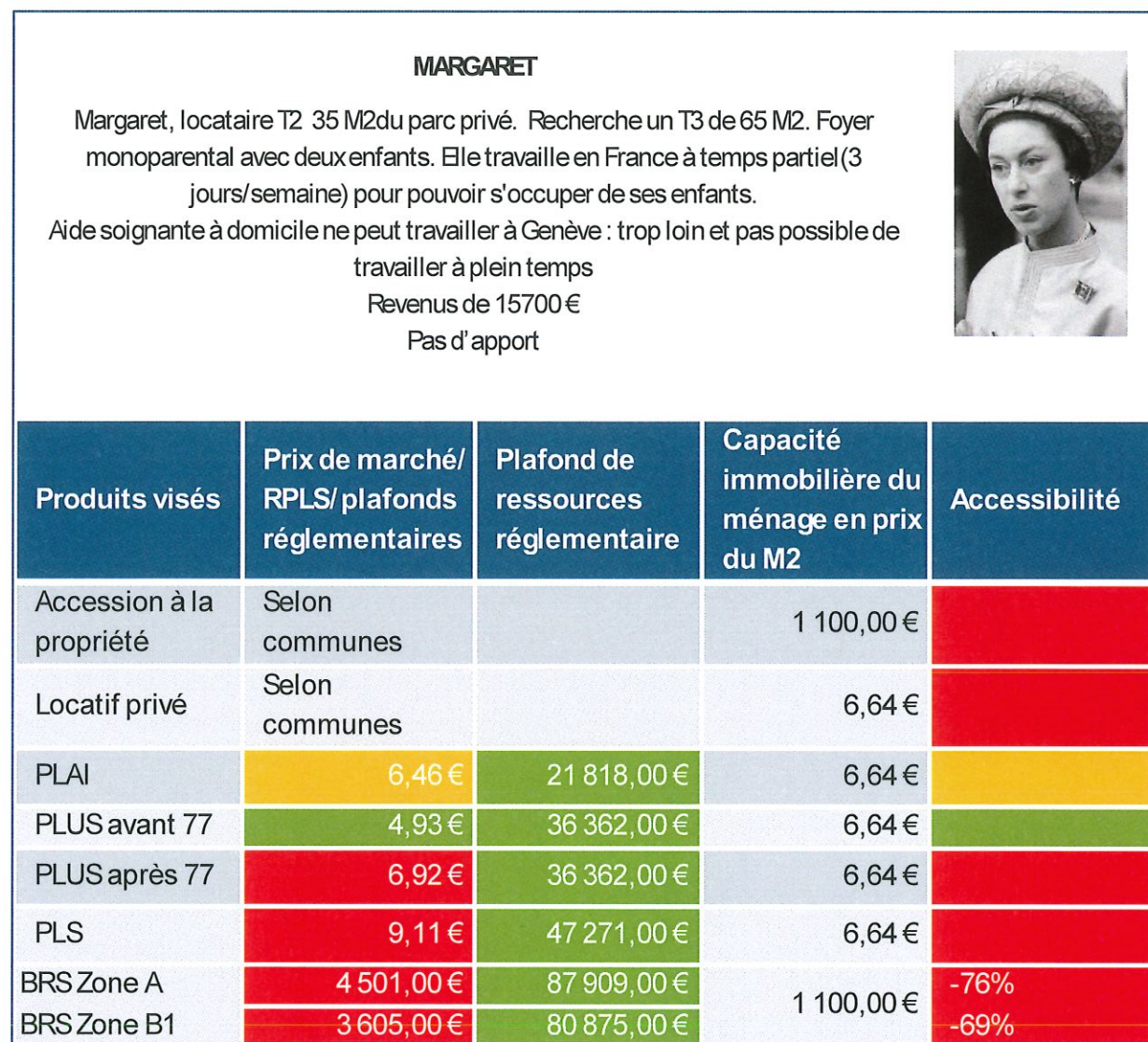


Figure 66 : Histoire de Margaret

Margaret est un ménage actif, elle occupe même un emploi « essentiel ».

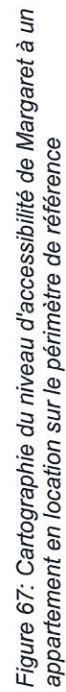
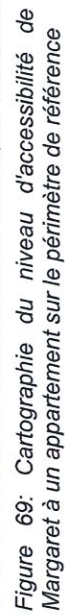
Sa situation personnelle de foyer monoparental la met en position précaire : elle ne peut pas travailler à plein temps, elle doit se loger à proximité de ses lieux de travail et elle doit avoir des journées très denses où elle ne peut perdre la moindre minute.

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 la CCPC, alors qu'elle est estimée nécessaire à la bonne marche du territoire...

Il lui faut donc une offre à proximité des services et très sociale.



5.4.6 Histoire d'Andrew, jeune actif qui cherche son premier logement

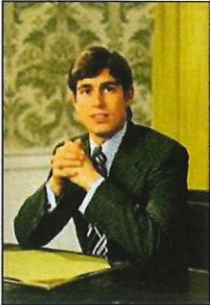
ANDREW Andrew, vient de trouver un travail sur Cruseilles. Il quitte le domicile familial. Pas d'apport Revenu annuel 24 K€, mais pour le logement social ce sont ses revenus N-2 qui sont pris en compte. Il était étudiant boursier. Souhaite appartement T2 40 M2 				
Produits visés	Prix de marché/ RPLS	Plafond de ressources réglementaire	Capacité immobilière du ménage en prix du M2	Accessibilité
Accession à la propriété	Selon communes		2 750,00 €	Selon commune voir carte
Locatif privé	Selon communes		16,50 €	Selon commune voir carte
PLAI	6,46 €	12 452,00 €	16,50 €	
PLUS avant 77	4,93 €	22 642,00 €	16,50 €	
PLUS après 77	6,92 €	22 642,00 €	16,50 €	
PLS	9,11 €	29 435,00 €	16,50 €	
BRS Zone A	4 501,00 €	37 581,00 €	2 750,00 €	-39%
BRS Zone B1	3 605,00 €	37 581,00 €		-24%

Figure 70 : Histoire d'Andrew

Andrew est un jeune avec peu de moyens, pas forcément motorisé : la localisation à proximité du lieu de travail est importante.

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 : il est à la frange et doit faire face à la concurrence de candidats nettement mieux payés que lui. 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 la CCPC, 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.

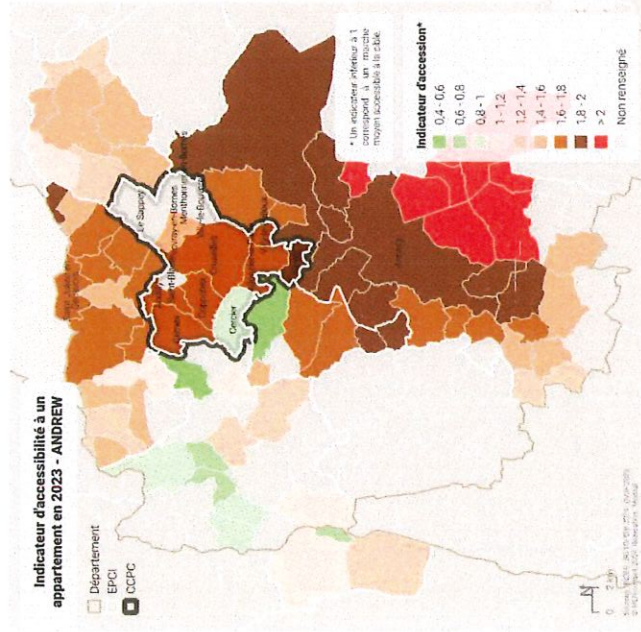


Figure 72 : Cartographie du niveau d'accessibilité d'Andrew à un appartement sur le périmètre de référence

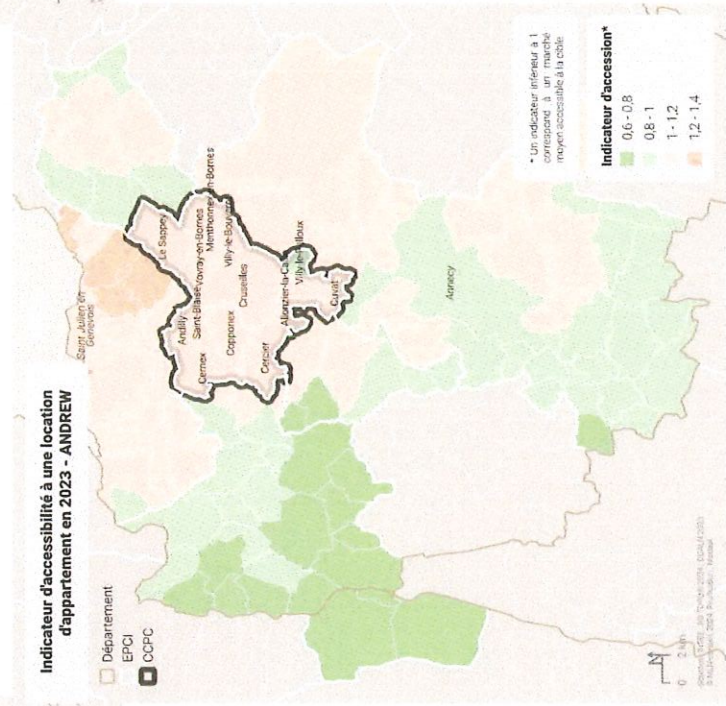


Figure 71: Cartographie du niveau d'accessibilité d'Andrew à un appartement en location sur le périmètre de référence

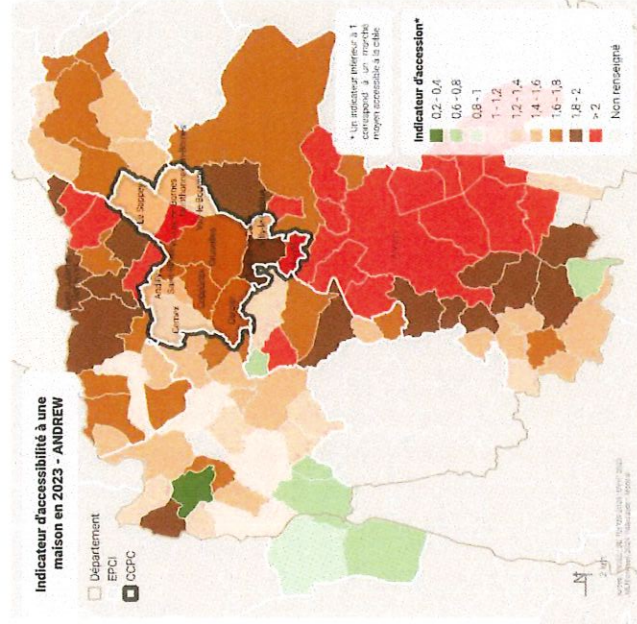


Figure 73: Cartographie du niveau d'accessibilité d'Andrew à une maison sur le périmètre de référence

5.4.7 Kate et William, ménage frontalier générateur de tensions immobilières

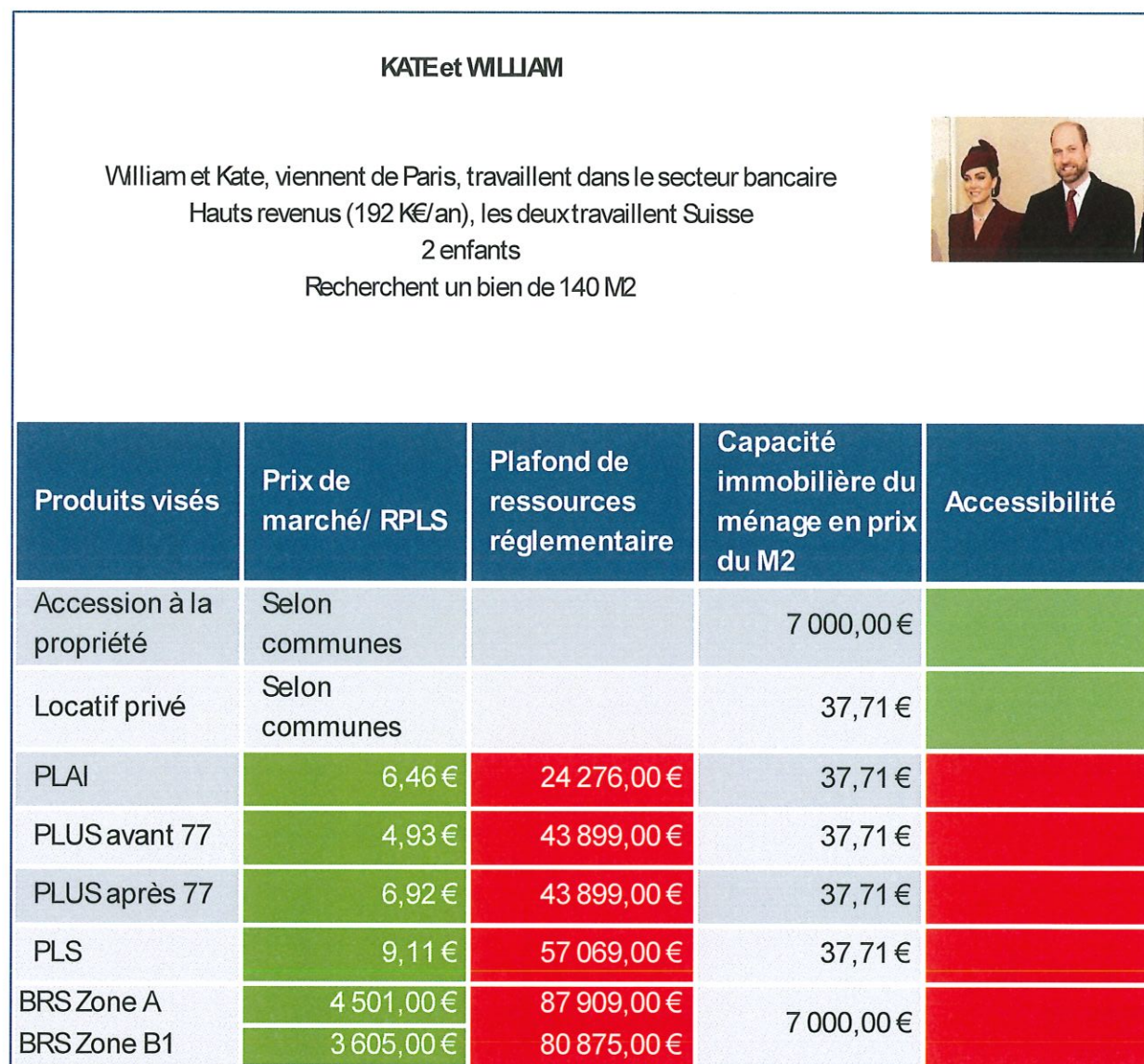


Figure 74: Histoire de Kate et William

Kate et William sont l'exemple type du ménage de salariés frontaliers avec un très fort pouvoir d'achat, et leur présence est en croissance sur la CCPC. On considère que c'est un ménage « générateur » de tension dans le sens où il est la cible des vendeurs : leur présence sur le territoire crée une espérance de vendre des biens à ce ménage au détriment des autres, et en particulier des « actifs en € ».

Bien entendu ce ménage est au-dessus des plafonds du logement social. Ce qui signifie bien que ce parc social est le seul à l'abri de ces phénomènes spéculatifs et que son rôle est bien de loger des salariés en € (même s'il y a toujours un exemple de locataire HLM frontalier qui est cité, mais comme le soulignait l'USH lors d'un

comité partenarial cela représente 4% de l'ensemble des logements. C'est déjà beaucoup mais nous sommes très loin de la majorité des occupants !).

Kate et William ont accès de façon complètement libre à l'ensemble du périmètre en termes de parc privé, sauf certaines communes en bordure du Lac d'Annecy.

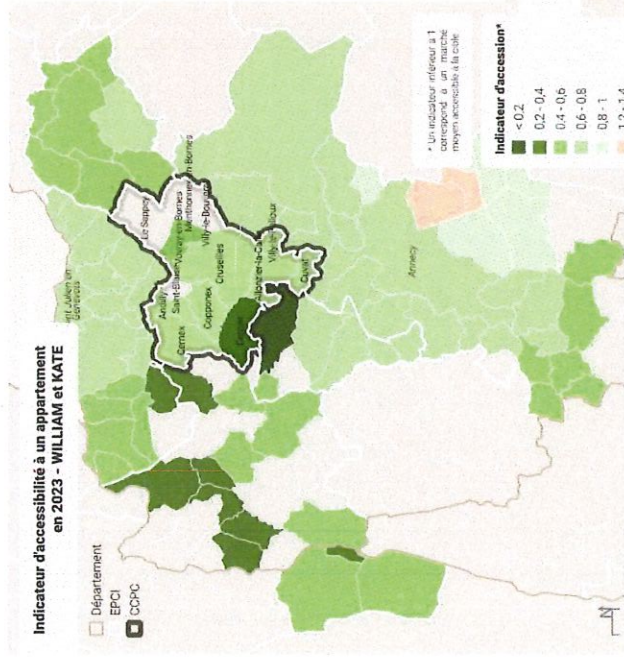


Figure 76 : Cartographie du niveau d'accessibilité de Kate et William à un appartement sur le périmètre de référence

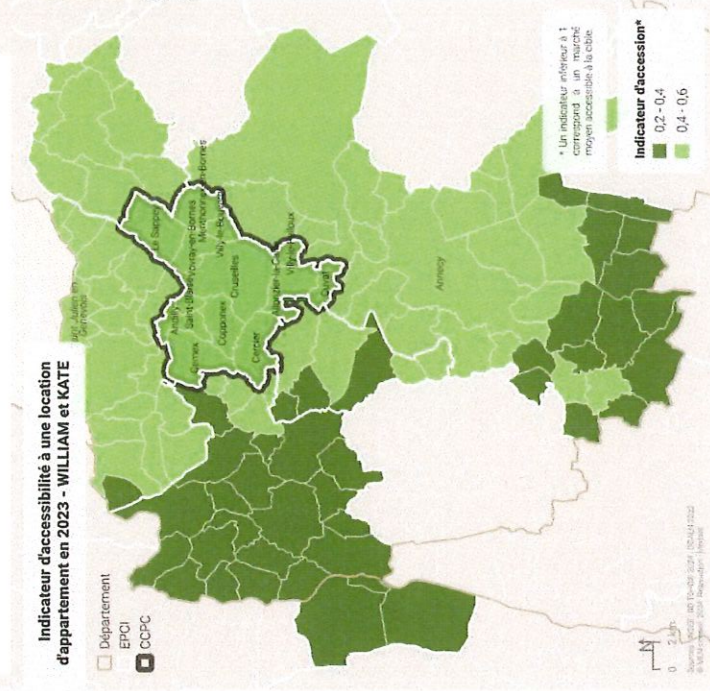


Figure 77 : Cartographie du niveau d'accessibilité de Kate et William à un appartement en location sur le périmètre de référence

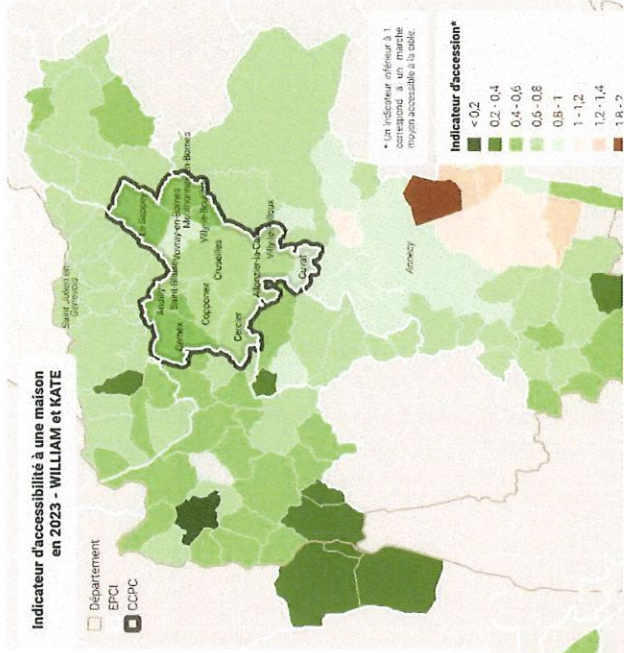


Figure 75 : Cartographie du niveau d'accessibilité de Kate et William à une maison sur le périmètre de référence

5.4.8 Pas de profil « senior », mais une approche globale

Le profil « senior » recoupe énormément de situations diverses en termes de d'habitat. Par exemple un senior peut être propriétaire de son logement et ainsi avoir « potentiellement » une richesse importante liée à la valeur de son patrimoine, mais qui ne vaut que en cas de vente. Cela permet toutefois d'aborder, par exemple, un logement en résidence spécialisée de façon relativement sereine grâce à l'apport en capital de cette vente.

Mais des situations de senior locataires, privé ou social, sans avoir de patrimoine sont à prendre en compte, ainsi que des seniors propriétaires occupants aux revenus limités mais qui ne souhaitent pas quitter leur domicile.

Ainsi, la population des « plus de 75 ans » sur la CCPC a des revenus relativement faibles au regard des revenus des ménages du territoire :

Revenu disponible par mois par UC	1 ^{er} décile (€)	2 ^e décile (€)	3 ^e décile (€)	4 ^e décile (€)	5 ^e décile (€)	6 ^e décile (€)	7 ^e décile (€)	8 ^e décile (€)	9 ^e décile (€)
ménages de plus de 75 ans CCPC	1 175,00 €	1 429,17 €	1 699,17 €	1 898,33 €	2 045,00 €	2 237,50 €	2 556,67 €	2 897,50 €	3 810,83 €
ensemble ménages fiscaux CCPC	1 470,00 €	1 906,67 €	2 280,00 €	2 692,50 €	3 145,00 €	3 666,67 €	4 305,00 €	5 087,50 €	6 499,17 €

Ainsi les 4 premiers déciles sont sous les plafonds PLUS (personne seule de + de 75 ans), et l'écart avec les revenus médians de l'ensemble des ménages est important (- 35%).

Cela signifie qu'il y a globalement une population relativement précaire chez les personnes âgées, sans doute parce que ce sont des ménages qui ont réalisé un itinéraire professionnel en €, sur des métiers moins rémunérés que dans le tissu socioéconomique locale actuel.

Cette spécificité pour les seniors s'exprime aussi avec des comparaisons nationales. Ainsi, les « plus de 75 ans » de la CCPC ont un revenu médian plus élevé de 7% au regard de la même population au niveau nationale. Mais quand on observe les revenus médians de l'ensemble de la population de la CCPC au regard du revenu médian national, l'écart est de 39% ! Ainsi, les « plus de 75 ans » de la CCPC sont relativement proche des normes nationales en termes de revenu, contrairement à la médiane de l'ensemble des ménages de la CCPC.

Il en ressort que les enjeux de maintien à domicile s'adressent donc potentiellement à une population aux moyens relativement limités. Et cela même si leur habitation a potentiellement une grande valeur. Le schéma de la valeur du patrimoine n'est valable que pour les seniors qui ont un itinéraire résidentiel.

6 La ressource en eau

6.1 Introduction

La Communauté de Communes du Pays de Cruseilles (CCPC) est située dans un secteur présentant un déséquilibre quantitatif sur le sous bassin des Usses classé en zone de répartition des eaux (ZRE). Le SDAGE Rhône-Méditerranée précise que des actions sont nécessaires pour résorber un déficit.

La principale ressource en eau du territoire est constituée par la source karstique de la Douai, située dans le vallon des Usses, en aval du centre-bourg de Cruseilles. Elle draine un large bassin versant sur le revers sud du Salève. Les autres ressources exploitées sur le territoire (une vingtaine de sources ou forages) sont de faible débit et très sensibles aux étiages, situation accentuée par les dernières sécheresses estivales des 5 dernières années (exception faite de 2021). Cette situation s'explique avant tout par un contexte géologique qui ne permet pas l'existence de grands aquifères de fond de vallée.

Des interconnexions existent avec les collectivités voisines (Syndicat des eaux des Rocailles, Communauté de Communes du Genevois, Communauté de Communes Fier et Usses, Grand Annecy). Les débits échangés sont faibles à modérés au regard de la consommation du territoire, à l'exception du Grand Annecy et du Genevois. Certaines interconnexions avaient été prévues avant la construction de l'autoroute A41 nord entre Annecy et Genève, en cas de pollution de la source de la Douai.

La situation de la communauté de Communes de Cruseilles vis-à-vis de la ressource en eau est aujourd'hui sous tension, de par l'abandon de la source de la Douai au profit du soutien d'étiage des Usses et la dépendance des collectivités limitrophes.

Pour compenser l'abandon de la source de la Douai, une nouvelle interconnexion avec le Grand Annecy a été mise en service en janvier 2024. Cette interconnexion est inscrite dans le projet de territoire volet Eau et assainissement, tout comme le lancement du schéma directeur d'eau potable (consultation à l'été 2024, travail en cours).

L'enjeu ressource en eau pour la rédaction du nouveau Plan Local pour l'Habitat (PLH) est clairement rappelé dans le CCTP de l'étude :

« La communauté de communes du Pays de Cruseilles dispose naturellement de peu de ressources en eau et de moyens d'assainissement limités. Au regard du changement climatique et de la pression immobilière très forte, le prestataire devra engager un bureau d'études afin de mettre en évidence les limites naturelles du territoire sur ce sujet et les moyens dont la CCPC dispose pour pallier ce problème. Ces études serviront à dresser un cadre environnemental dans lequel le PLH s'inscrira. Cette phase est donc prioritaire ».

Note importante : notre approche ne se substitue pas au schéma directeur d'eau potable qui en cours de rédaction. Les chiffres proposés devront être confirmés par ceux du schéma directeur d'eau potable.

6.2 Approche métrologique

6.2.1 Approche globale

Notre approche se focalise sur la disponibilité naturelle de la ressource en eau pour les habitants de la CCPC. L'ambition du travail est de mettre en évidence les faiblesses du territoire quant à la disponibilité des ressources en eau potable.

L'analyse porte spécifiquement sur :

- Les débit d'étiage mobilisables, actualisés sur les années de sécheresse récentes ;
- Les problèmes de qualité qui pourraient limiter/contraindre la distribution de l'eau (bactériologique, pollution chimique, dont polluants émergents) ;
- Les volumes consommés actuellement, leur évolution, la typologie des consommations (particulier/gros consommateurs), le rendement des réseaux ;
- L'évolution possible des ressources en eau potable du territoire au regard du changement climatique ;
- Une analyse sommaire des limites des infrastructures en place qui limiteraient actuellement, l'exploitation des ressources du territoire ou l'interconnexion ou par un territoire voisin. ;
- Les éventuelles autres ressources mobilisables sur le territoire, et non exploitées.

A partir de ces données nous définissons l'évolution probable de la ressource en eau potable et son adéquation avec les besoins actuels.

L'analyse est élargie sur les ressources périphériques des collectivités limitrophes qui alimentent actuellement la CCPC (Rocailles, Usses, Genevois, Grand Annecy) qui peuvent également être limitées en quantité.

Cette synthèse s'appuie sur les documents et données fournies par la CCPC, mais aussi des entretiens ciblés avec :

- Le service eau potable de la Communauté de Communes de Cruseilles ;
- Les responsables des services eau potable des collectivités limitrophes (Genevois, Fier et Usses, Grand Annecy, Rocailles) ;
- L'Agence Régionale de la Santé ;

Cette analyse contribue principalement à la phase de diagnostic du territoire du PLH. Cette première étape vient nourrir la réflexion sur les phases suivantes d'orientations et propositions d'actions du PLH.

6.2.2 Entretiens réalisés

Date	Organisme	Personnes rencontrées /interrogées
23/05/2024	Communauté de communes de Cruseilles	Xavier SALOMON (Responsable Eau Assainissement) Cedric VION (Responsable ouvrages Eau Potable)
24/05/2024	Communauté de communes de Cruseilles	Lydie WAMIN (Directrice Générale des Services) Charlotte BOTENER (Maire de Villy-le-Pelloux, VP en charge du logement)
12/06/2024	ARS DT74	Alisson DEGOUSEE et Jean Baptiste LALECHERE (techniciens sanitaires)
14/06/2024	Grand Annecy	Laure BRICHET (chargée de mission ressources en eau)
20/08/2024	Communauté de communes Fier et Usses	Etienne COT (responsable service de l'Eau)
Juin 2024	Communauté de communes du Genevois	<i>Pas de retour (Contact : Franck PERRIN)</i>
Juin 2024	Syndicat des Eaux des Rocailles	<i>Pas de retour (Contact : Thierry ADAM)</i>

Tableau 17: Synthèse des entretiens réalisés sur les enjeux "eau"

6.3 Synthèse sur la disponibilité de la ressource en eau

6.3.1 Contexte hydrogéologique et ressources disponibles

La Communauté de communes du Pays de Cruseilles s'étend sur le revers oriental du massif du Salève dans la partie nord du territoire, et sur la Mandallaz dans la partie sud.

Il s'agit de chaînons calcaires d'affinité jurassienne (terrains du Jurassique et du Crétacé inférieur, en marron et vert sur la Figure 78) très perméables en surface (l'eau de pluie s'y infiltre rapidement via les fractures, les gouffres ou les dolines formées par le mécanisme de dissolution = aquifère karstique). L'eau ressort au niveau de sources de gros débit, comme la source de la Douai dans le vallon des Usses qui draine un large bassin versant sur le revers sud du Salève (la source des Eaux belles à Etrembières draine la partie nord du Salève).

De part et d'autre des chaînons calcaires du Salève et de la Mandallaz (tête de bassin versant des Usses à l'ouest, tête de bassin versant de la Filière à l'est), affleurent les formations dites molassiques (grès marneux d'âge tertiaire) réputées très peu perméables (en rose ou rouge sur la Figure 78). Ses formations sont largement masquées par des dépôts morainiques liés aux passages des glaciers au Quaternaire, formations réputées peu perméables (en gris-vert sur la Figure 78).

A l'exception de la source karstique de la Douai, aujourd'hui abandonnée, il n'existe pas sur le territoire de ressource en eau importante que l'on retrouve généralement en fond de vallée sur des territoires limitrophes (nappe du Genevois, lac d'Annecy). Les autres ressources exploitées du territoire correspondent pour l'essentiel à des sources gravitaires (de versant), de faible débit, et très sensibles aux étiages.

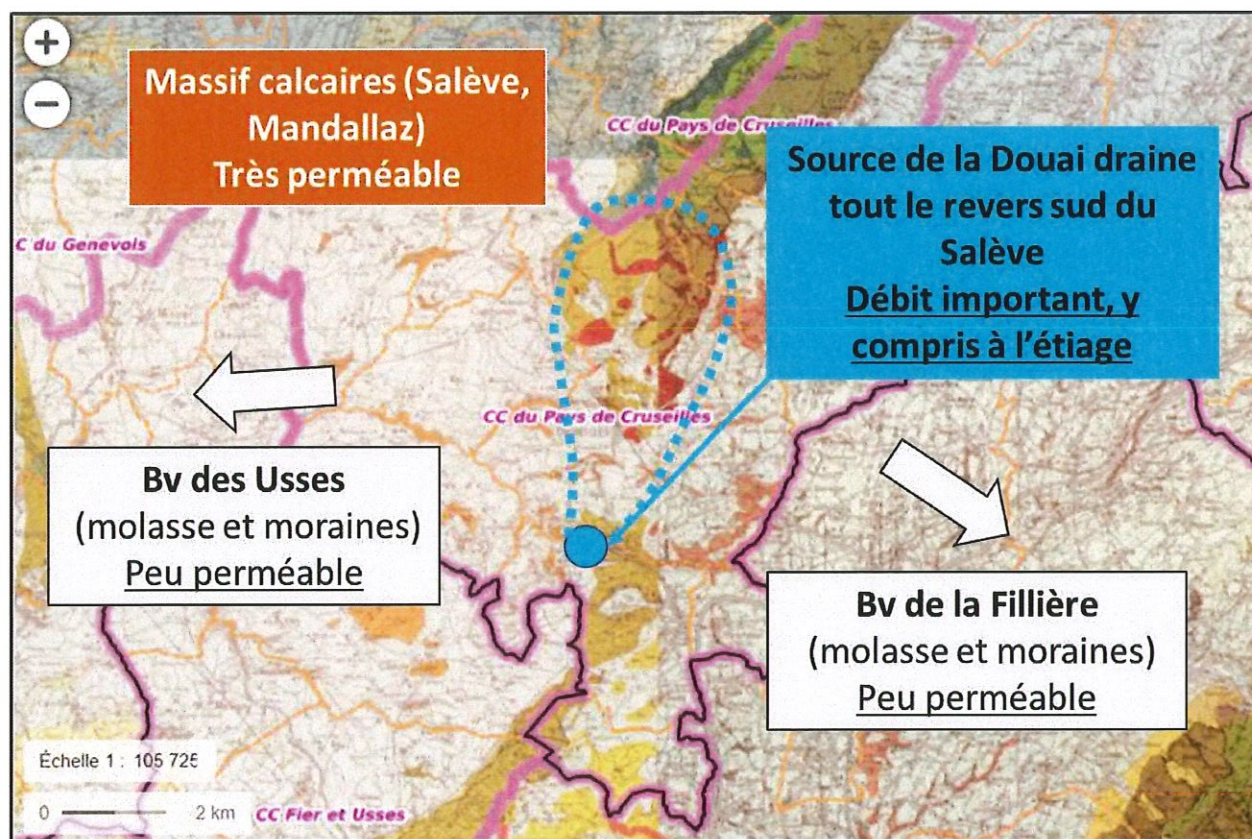


Figure 78 : Contexte géologique de la CCPC (extrait de GEOPORTAIL, complété)

Le détail des volumes produits et des débits d'étiage de chaque ressource est présenté sur le **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**

Au total, 19 captages d'eau potable sont actuellement en service en rappelant que :

- La source de la Douai a été abandonnée fin 2023 ;
- Le forage de Mallebranche sur la commune de Cruseilles, dans la nappe d'accompagnement des Usses, un peu en aval de la source de la Douai, était utilisé pour suppléer la source de la Douai en cas de turbidité. Une réflexion est en cours pour la remise en route de ce forages (débit potentiel de 70 m³/h). **Le forage de Mallebranche constitue la seule ressource connue encore mobilisable sur le territoire de la CCPC.**

Sur les 19 captages utilisés actuellement, 18 sont des sources gravitaires de faibles débits d'étiage, et un seul forage est présent sur la commune de Cernex (Chez Gressat).

Les débits d'étiage ont été évalués à partir des jaugeages réalisés 2 fois par an sur les captages par la CCPC depuis 2003 (à défaut de pouvoir exploiter les mesures sur les compteurs des réservoirs). Ces données donnent une première image réaliste des débits disponibles à l'étiage. **Au total, la ressource disponible à l'étiage avant l'abandon de la Douai était de 204 m³/h, soit 4 800m³/j.**

D'après le schéma Prospectif de la Ressource en Eau (PÖYRY, 2012), lors de l'étiage d'août 2003, la capacité de production des ressources était de l'ordre de 5 100 m³/j. Des étiages plus sévères ont été connus après 2003 sur cette ressource (en 2009, 2011, 2022).

La source de la Douai représentait les 2/3 des débits d'étiage disponibles, et environ la moitié des volumes consommés en 2022 (une partie du débit de la source n'était pas exploitée et rejetée aux Usses).

Ainsi la ressource disponible à l'étiage sur le territoire de la CCPC après abandon de la source de la Douai est d'environ 1200 m³/j.

	Commune	Nom du captage	Volume exploité en 2022 (Données RPQS) en m ³	Etiage connu (date) selon mesures CCPC (m ³ /h)	Valeur d'étiage connue (m ³ /h)	Valeur d'étiage connue (m ³ /j)
1	ALLONZIER LA CAILLE	Source Pré de la Fontaine (Avregny ?)	3 865	3.33 (août 2009)	3.3	80
2	ANDILLY	Mont Sion 2	101 157	3.8 (août 2009)	3.8	91
3	CERCIER	Sources Papey et Dubourvieux	38 355	4.0 (novembre 2011)	4.0	96
4	CERNEX	Source de la Mollard	2 605	0.96 (novembre 2011)	1.0	23
5	CERNEX	Source du Verdon	71 733	6.48 (août 2003)	6.5	156
6	CERNEX	Source du Rozet	1 710	0.78 (août 2003)	0.8	19
7	CERNEX	Forage Chez Gresat	83 366	220-230m ³ /j estimé par CCPC	9.2	221
8	COPPONEX	Source de Blanchy	42 330	2.52 (août 2003)	2.5	60
9	CRUSEILLES	Source des Couttards	19 323	4.5 (août 2003)	4.5	108
10	CRUSEILLES	Source de la Douai	674 934	150 (août 2003)	150.0	3600
11	CRUSEILLES	Forage de Mallabranche	0		Non utilisé	0
12	MENTHONNEX EN BORNES	Source du Creux de Trosset	41 066	3.66 (août 2003)	3.7	88
13	MENTHONNEX EN BORNES	Source La Mouille des Prés	11 980	1.02 (août 2003)	1.0	24
14	MENTHONNEX EN BORNES	Source de Tracafond	28 948	1.32 (août 2003)	1.3	32
15	SAINT BLAISE	Source Mont Sion 1	11 779	3.89 (août 2009)	3.9	93
16	SAINT BLAISE	Cote Medet	5 213	0.6 (août 2009 et juillet 2019)	0.6	14
17	LE SAPPEY	Clamant	0	1.05 (août 2003)	1.1	25
18	LE SAPPEY	Source La Thouvière	35 431	1.09 (août 2009)	1.1	26
19	LE SAPPEY	Source La Scierie	29 833	0.45 (août 2009)	0.5	11
20	LE SAPPEY	Source des Avenières	78 567	1.2 (août 2009)	1.2	29
21	VOVRAY EN BORNES	La source des Communes	11 764	0.12 (août 2009)	0.1	3
TOTAL volume exploité (2002)			1 293 959	TOTAL ressource à l'étiage	200	4799

Tableau 18 : Ressources utilisées sur le territoire avant l'abandon de la source de la Douai

6.4 Estimation des besoins et comparaison avec la ressource disponible

Selon une première estimation de la CCPC, les besoins actuels de pointe journaliers pour l'eau potable pourraient être compris entre 4 500 à 5 000 m³/j. Le besoin de pointe journalier, compris généralement entre 1,2 et 1,5 fois les besoins moyens journaliers, soit pour 2022 (1,3 Mm³/an d'eau potable produit dans l'année), soit un besoin de pointe entre 4 300 et 5 300 m³/j, paraît cohérent avec l'estimation de la CCPC. **Ces chiffres devront être consolidés avec les résultats à venir du schéma directeur d'eau potable.**

Cette estimation (besoins de 5000 m³/j) maximum est proche de la situation d'étiage sur les ressources propres de la CCPC avant l'abandon de la source de la Douai (4 800 m³/j). **La ressource disponible à l'étiage sur le territoire de la CCPC depuis 2024 est d'environ 1200 m³/j. Aujourd'hui, l'équilibre besoin/ressource en situation d'étiage (pour un besoin de pointe 5000 m³/j) est assuré par environ 25 % des ressources propres du territoire, les 75 % restant (3800 m³/j) proviennent des interconnexions avec les collectivités limitrophes**

6.4.1 Structuration de la distribution de l'eau potable

La distribution de l'eau potable de la CCPC est organisée en 4 grandes unités fonctionnelles (carte n page suivante) :

- La première unité la plus structurante de la CCPC correspond à **l'unité fonctionnelle de Cruseilles-la-Douai. Elle constitue l'axe d'alimentation en eau potable des plus grosses communes du territoire : Allonzier-les-Cailles, Cruseilles, Copponex et Cernex.** Cette unité était historiquement alimentée par la source de la Douai. Cette unité est aujourd'hui alimentée par les ressources propres du territoire (débit d'étiage 447 m³/j) : Source Pré de la Fontaine à Allonzier, Sources du Mont de Sion (Andilly), Source de Blanchy (Copponex), Source des Couttards (Cruseilles) sources Cote Medet et Mont Sion 1 (Saint-Blaise), mais aussi **et majoritairement par des interconnexions permanentes** avec :
 - Au sud, le Grand Annecy via les communes de Cuvat et Villy-le-Pelloux (2500 m³/j) ;
 - Au nord, la CC du Genevois via le secteur de Croix Biche sur la commune de Cernex (2000 m³/j) ;
- L'unité fonctionnelle de Cercier, isolée du reste du réseau de la CCPC, est alimentée par les sources de Papey et Dubourvieux (96 m³/j à l'étiage) et une interconnexion au réseau de la CC Fier et Usses via la commune de Choisy (volume acheté en 2023 : 10 031 m³).
- L'unité fonctionnelle de Sappey Vovray, Menthonnex, Villy le Bouveret est alimentée par plusieurs ressources du territoire (débit d'étiage 238 m³/j) : sources du Creux de Trosset, de La Mouille des Prés et Tracafond sur la commune de Menthonnex, sources de La Thouvrière, de la Scierie et des Avenièrès sur la commune du Sappey, source des Communes sur la commune de Vovray-en-Bornes. Elle est également alimentée par l'interconnexion avec la Syndicat des eaux Rocailles-Bellecombes (SRB) principalement en été pour un débit maximum de 500 m³/j. **C'est actuellement l'unité fonctionnelle la plus vulnérable à l'étiage, du fait des faibles ressources au regard de la consommation, y compris des ressources du SRB qui peuvent faire défaut comme durant la sécheresse de l'été 2022. En juillet 2022, les 4 communes du plateau des Bornes sont confrontées à une pénurie d'eau potable due à la sécheresse. L'approvisionnement en eau de deux réservoirs est assuré par des rotations de camions citernes (12000 litre par rotation). Les collectivités locales ont alerté les habitants à la responsabilité afin qu'ils limitent leur consommation.**
- L'unité fonctionnelle de Cernex est alimentée par les sources du Mollard, du Verdon et du Rozet, ainsi que par le forage de Chez Gresat, sur la commune de Cernex (débit d'étiage : 418 m³/j).

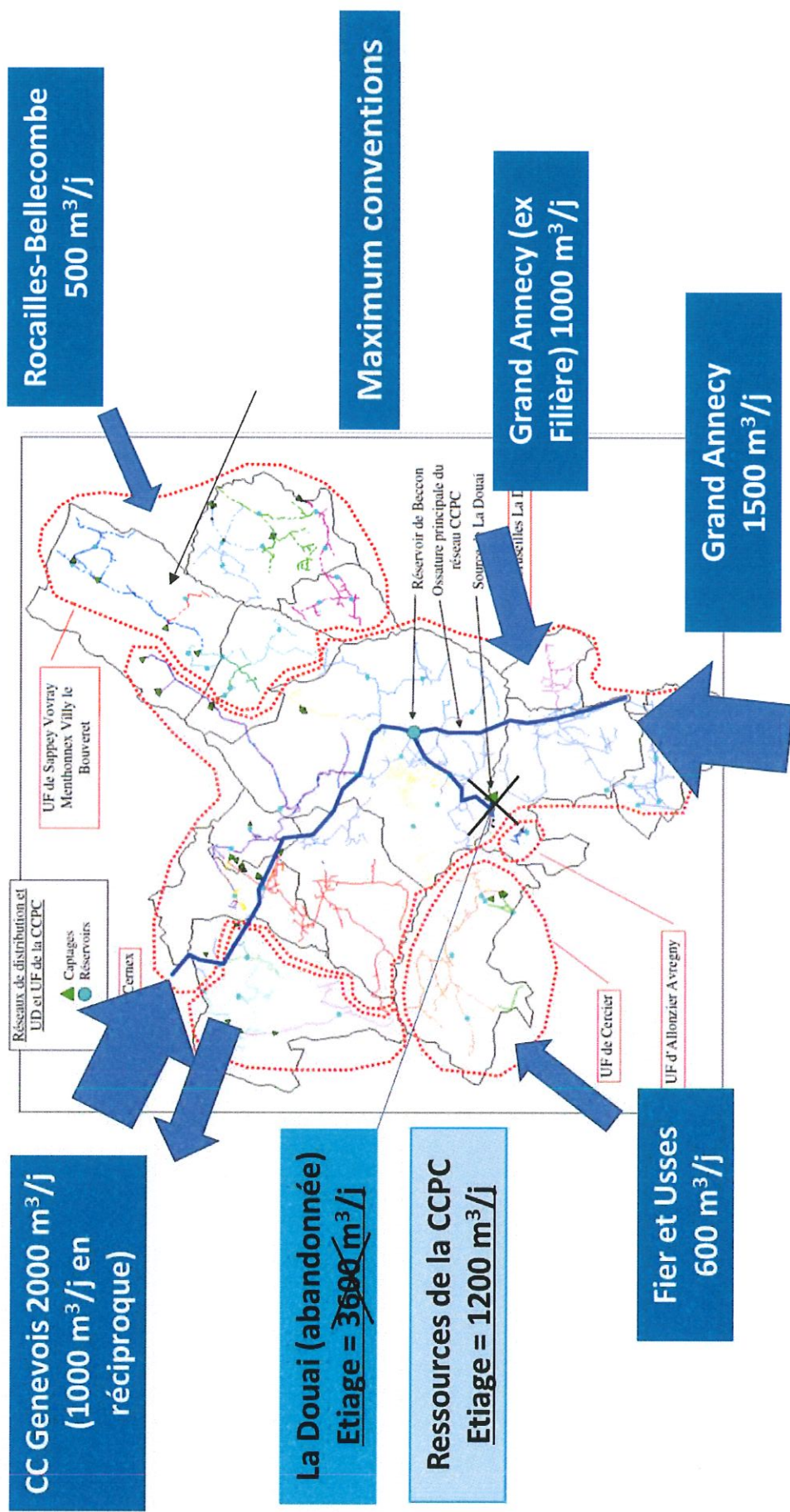


Figure 79 : Structuration du réseau d'eau potable

6.4.2 Rendements des réseaux

Le rendement des réseaux d'eau potable (ratio entre le volume d'eau consommé et le volume d'eau potable introduit dans le réseau de distribution, la différence correspondant aux fuites du réseau), est actuellement de 75,7%. Ce rendement est plutôt dans la fourchette haute pour un territoire rural. D'après les techniciens de la CCPC, la marge de manœuvre de progression est faible sur ce rendement. **Ce point doit être vérifié avec le schéma directeur d'eau potable en cours de rédaction.**

6.5 Alimentation en eau par les collectivités limitrophes

6.5.1 Convention d'alimentation

Par convention, la CCPC est alimentée par les collectivités limitrophes à hauteur de 5 600 m³/j au maximum débit théorique (Erreur ! Source du renvoi introuvable.) :

Apport collectivité limitrophe	Volume maximum fourni	Date convention	Point de livraison	Secteur desservi (UF = Unité fonctionnelle)
Rocailles-Bellecombe	500 m ³ /j	2004	Menthonnex (360 m ³ /j) Le Sappey (140 m ³ /j)	UF de Sappey Vovray, Menthonnex, Villy le Bouveret
Grand Annecy (Ex Filière)	1 000 m ³ /j	2006	Villy-le-Pelloux et échangeur d'Allonzier	UF de Cruseilles-la-Douai
Grand Annecy (Nouvelle interconnexion)	1 500 m ³ /j	2016	Cuvat	UF de Cruseilles-la-Douai
CC Fier et Usses (Ex Choisy)	600 m ³ /j	1991	Cercier	UF de Cercier
CC Genevois	2 000 m ³ /j (Convention réciproque de 1 000 m ³ /j)	1997	Cernex (Croix Biche)	UF de Cruseilles-la-Douai et de Cernex

Tableau 19 : Conventions d'alimentation par les collectivités limitrophes

6.5.2 Détail des ressources disponibles par les collectivités limitrophes

6.5.2.1 *Le Grand Annecy*

Le Grand Annecy est le principal fournisseur d'eau de la CC de Cruseilles depuis l'abandon de la source de la Douai fin 2023 avec :

- Une interconnexion dans le secteur de Villy-le-Pelloux et échangeur d'Allonzier depuis 2006 (ex SIE de la Filière) pour un volume maximum de 1000 m³/j ;
- Une nouvelle interconnexion mise en service fin 2023 depuis le secteur de Cuvat (Ferrières) pour volume maximum de 1500 m³/j)

Les deux ressources alimentent la CCPC depuis Grand Annecy sont :

- Le forage de Dollay (ex SIE de la Filière) situé sur la commune de Groisy pour l'interconnexion située dans le secteur d'Allonzier et de Villy-le-Pelloux. Il existe une difficulté technique secteur Autoroute (actuellement fermé), induisant de fortes demandes sur la nappe de Dollay où le forage doit également être réhabilité. Le secteur de la Filière – Puits du Dollay fait l'objet actuellement d'une étude volumes prélevables dans le cadre du contrat de bassin Fier et Lac. Le Grand Annecy a lancé une étude pour approfondir le fonctionnement de cette nappe et l'impact des quantités mobilisables en rapport avec le changement climatique ; Il n'est pas impossible que les prélèvements soient restreints d'ici quelques années, ce qui impliquerait une difficulté sur l'approvisionnement en eau pour la CCPC ;
- Le lac d'Annecy (usine de la Tour) sur le secteur de Ferrières. Il n'existe pas de difficultés techniques pour cette alimentation. Par contre il existe une possibilité d'interruption de service (l'eau alimentant Ferrières passant par des chaînes de pompage) et une priorité donnée pour l'approvisionnement en eau du Grand Annecy. Le lac a fait l'objet d'une étude en rapport avec le changement climatique. Des travaux structurels devraient être programmés à moyen terme. Sur le long terme, la ressource pourrait être affectée.

6.5.2.2 *La communauté de communes Fier et Usse (CCFU)*

La Communauté de Communes Fier et Usse (CCFU) est alimentée par des sources de versant et 3 forages. La situation sur les ressources de versant est tendue, car la collectivité est en tête du bassin des Usse où s'applique un PGRE (Plan de Gestion de la Ressource en Eau) avec des volumes maximum prélevables à respecter.

L'alimentation en eau potable de la CCFU est assurée par un seul grand réseau structurant entre Choisy, la Balme-de-Sillingy, et Sillingy. Il n'y a pas eu de rupture d'alimentation en 2022, mais l'équilibre était fragile. Cette situation contraint aujourd'hui l'urbanisme sur certains secteurs du territoire.

L'alimentation de la CCPC par la CCFU reste à la marge via l'unité fonctionnelle de Cercier. Les ressources de la CCFU ne pourraient pas subvenir à plus de besoins pour la CCPC.

6.5.2.3 *La communauté de communes du Genevois (CCG)*

La communauté de communes du Genevois est alimentée principalement par la nappe du Genevois et la nappe du Rhône à Matalilly, et par des ressources gravitaires et des puits de débits faibles à modérés. La nappe du Genevois et les puits de Matalilly sont des ressources les plus éloignées du territoire de la CCPC. Le territoire du Genevois subit une forte pression démographique. **La pérennité de l'alimentation en eau par le Genevois en termes de ressources doit être vérifiée.**

On notera que dans la situation actuelle, la convention réciproque de fourniture de 1000 m³/j pour le Genevois n'est plus assurée par la CCPC en situation d'étiage, compte tenu de ses besoins propres.

6.5.2.4 *Le syndicat des eaux de Rocailles-Bellecombe (SRB)*

Le syndicat des Eaux de Rocailles-Bellecombe pourvoit aux besoins en eau d'un vaste territoire s'étendant dans la vallée de l'Arve, mais aussi dans la Vallée Verte et du Risse, avec de nombreuses

ressources de versant. L'alimentation est complétée par des ressources en nappe principalement par le puits des Rocailles.

Les problèmes intervenus lors de la rupture d'alimentation de l'unité fonctionnelle en juillet 2022 montre la fragilité structurelle de l'alimentation par la SRB de l'unité fonctionnelle du Sappey, Vovray, Menthonnex, Villy-le-Bouveret.

6.6 Evolution possible de la ressource du fait du changement climatique

D'après les scénarios de changement climatiques, des déficits de recharge pour les aquifères haut-savoyards pourrait atteindre en moyenne annuelle entre -10 et 25 % par rapport à la situation de référence (1971-2000) d'ici à l'horizon 2046-2065 en Haute-Savoie à cause d'un recul des pluies efficaces (Source : Caractérisation de la recharge des aquifères et évolution future en contexte de changement climatique. Application au bassin Rhône Méditerranée Corse - Rapport BRGM/RP 65807-FR de mai 2016).

Le travail réalisé dans le cadre de « L'Evolution des ressources en eau en Savoie dans un contexte de changement climatique » par le Département de la Savoie (mais2023), qui s'appuie entre autre sur l'analyse de chroniques sur des sources en Maurienne confirment la tendance générale à la baisse de la recharge :

« les débits d'étiage sont globalement à la baisse sur les 25 dernières années : près de la moitié des sources présentent des niveaux d'étiage sévères sur la dernière décennie (...) avec « une période de recharge qui se raccourcit avec disparition de la recharge secondaire en automne au cours des 15 dernières années, une recharge en baisse du fait d'une moindre efficacité de la fonte nivale (stock de neige à la baisse) mais aussi de l'augmentation des températures qui induit une diminution des pluies efficaces ».

« Les impacts climatiques se ressentent plus fortement sur les ressources en eau au cours de la période estivale, en particulier sur celles sous influence pluviale et nivale. Les étiages estivaux des cours d'eau et des nappes sont plus sévères mais aussi plus longs de 1 à 2 mois, se prolongeant régulièrement jusqu'au mois d'octobre. En effet, la hausse des températures de l'air limite les périodes de recharge dans le temps par une diminution des pluies efficaces ainsi que par la réduction du stock de neige, qui de plus, a tendance à fondre plus rapidement. La dernière décennie est marquée par des records de valeur d'étiage estival.

« La moitié du panel des sources étudiées en Maurienne montre une tendance franche à la baisse au cours de la période d'étiage (qu'elle soit estivale ou hivernale). Cette chute sur les ressources souterraines depuis les deux dernières décennies s'explique en partie par des recharges secondaires à l'automne de moins en moins abondantes ».

La répétition des sécheresses sur les 20 dernières observée sur le territoire de la CCPC (été 2003, automne 2009, automne 2011, été 2022) montre que les ressources en eau de la CCPC, principalement des captages gravitaires très sensibles aux étiages, vont être affectées de manière marquée par le changement climatique, en particulier durant l'étiage estival et automnal.

Les chiffres actuels de la ressource disponible à l'étiage doivent donc être considérées comme une valeur pouvant évoluer à la baisse ces prochaines années.

6.7 Evolution de la consommation en eau de la CCPC

6.7.1 A l'échelle de la CCPC

Les données de la consommation sont basées sur les volumes facturés.

Note importante : les volumes facturés sont les volumes réellement consommés. Les volumes produits sont plus importants, car ils intègrent les pertes sur le réseau et les volumes non facturés. Le volume à produire en amont est donc nettement plus élevé.

Les données utilisées pour la consommation ne sont pas toutes issues des mêmes sources (rapports RPQS, schéma directeur d'eau potable de 2008). Certaines données sont approchées. Les chiffres intègrent la consommation des industriels et des agriculteurs (abreuvement du bétail). Il existe trois gros consommateurs identifiés sur la CCPC (Glace des Alpes à Allonzier, Fruitière du Mont Salève à Cruseilles, piscine des Dronières à Cruseilles). Les volumes consommés sont considérés constant sur la période d'observation.

Le **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** montre une diminution de la consommation par abonné/habitant entre les années 2000 et 2010, puis une diminution plus lente et une stagnation (excepté 2022, mais chiffre possiblement erroné et/ou influencé par la sécheresse estivale, sans remettre en cause la tendance de fond, à vérifier avec le schéma directeur en cours). Cette même tendance de diminution de la consommation, puis de stagnation se rencontre sur d'autres territoires (retours d'expérience de Burgeap sur plusieurs territoires dans l'Ain, l'Isère, la Savoie et la Haute-Savoie).

Le ratio de consommation en 2023 est de 107 m³/abonné, **soit environ 148 litres par personne et par jour**. Le nombre d'habitants par abonné varie peu sur la période (entre 1,9 et 2 habitants/abonné).

	Volume facturé (m ³ par année)	Population	Nombre d'abonnés	Ratio volume/habitant (m ³ par année)	Ratio volume/abonné (m ³ par année)
2003	737 656	9 200*	4672	80	158
2008	674 479	11 000*	5597	61	121
2012	744 734	12 799	6512	58	114
2014	765 187	13 873	6900*	55	111
2016	783 514	14 946	7300*	52	107
2020	977 957	16 467	8271	59	118
2023	934 276	17 228	8729	54	107

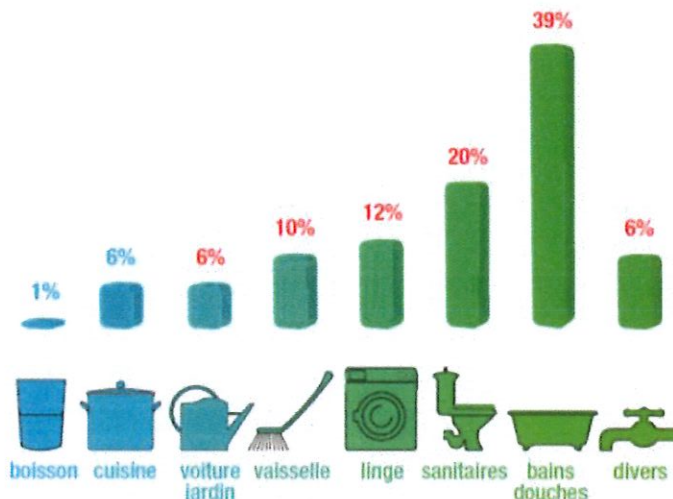
Tableau 20 : Estimation de la consommation des abonnés (*estimation)

6.7.2 Comparaison aux chiffres nationaux

Aujourd'hui en France, la consommation moyenne d'eau potable par habitant s'élève à environ **148 litres par jour**, soit environ **54 m³ par an** (données de l'Observatoire des services publics d'eau et d'assainissement).

La consommation se répartie de la manière suivante :

- Toilettes 20 à 30 %
- Douches / bains 35 à 40 %
- Linge (machine) 12 %
- Vaisselle 10 %
- Cuisine / boisson 6 %
- Lavabo / hygiène 6 %



Cette consommation a connu une évolution marquée au cours des dernières décennies : après une hausse régulière entre les années 1970 et 2004, atteignant un pic à 165 litres par jour, elle a ensuite diminué grâce à l'amélioration des équipements domestiques, à une prise de conscience environnementale croissante et à la mise en place de politiques publiques incitatives. Depuis le début des années 2010, la consommation s'est stabilisée autour de 145 à 150 litres par jour et par habitant.

Cette consommation varie en fonction de plusieurs facteurs, **notamment le type d'habitat. Les personnes vivant en maison individuelle consomment en moyenne 10% d'eau en plus que celles résidant en appartement, notamment en raison de l'arrosage des jardins ou de la présence d'équipements extérieurs comme les piscines.** Le niveau de vie influence également les usages : dans les quartiers les plus aisés, la consommation est supérieure à celle dans les zones plus modestes. Cette différence s'explique par des logements plus grands, des équipements plus nombreux et des comportements souvent moins contraints par des préoccupations économiques.

6.8 Synthèse sur l'évolution récente de l'alimentation, évolution récente, limites et difficultés rencontrées par la CCPC

La communauté de Communes du Pays de Cruseilles a abandonné l'exploitation de la source de la Douai, principale ressource en eau potable du territoire, pour maintenir le soutien du débit du bassin versant des Usses en déficit quantitatif. Les études techniques de substitution se sont déroulées entre 2010 et 2016, pour une signature de la convention d'apport d'eau par la Communauté d'Agglomération d'Annecy (aujourd'hui Grand Annecy) en 2016, et une mise en service effective de l'interconnexion en janvier 2024.

La population de la CCPC est passée de 13 023 à 16 728 habitants entre 2010 et 2021 (+ 28 % en 11 ans). La population de la CCPC a quasi doublé en 20 ans (entre 2003 et 2023), au-delà des prévisions du schéma directeur d'eau potable de 2008 qui prévoyait une croissance de la population de 60 % sur 20 ans (entre 1999 et 2020).

Le décalage entre les études d'interconnexion (débutées en 2010), et la mise en service effective de l'interconnexion avec la Grand Annecy (janvier 2024), couplée à la forte croissance de la population, fait que la situation de la CCPC en termes d'approvisionnement en eau potable est aujourd'hui très fragile à l'échelle de l'ensemble de la collectivité, en déséquilibre sur l'unité fonctionnelle de Sappey Vovray, Menthonnex, Villy le Bouveret, et totalement dépendante des autres collectivités.

Les équilibres besoins-ressources de la CCPC (à l'échelle de la collectivité, et de chaque unité fonctionnelle), en intégrant la part réellement mobilisable par les collectivités limitrophes, doit être confirmée dans le cadre du schéma directeur d'eau potable en cours de rédaction.

On peut considérer le rapport besoins en eau potable /ressource disponible comme proche de l'équilibre (situation confirmée par les techniciens de la CCPC) en moyenne, sans grande marge d'amélioration (gain sur les réseaux, mobilisation de nouvelles ressources, consommation des abonnées), et déficitaire en situation d'étiage sévère.

Par ailleurs les marges de manœuvre sont faibles ou nulles pour les collectives limitrophes (situation à confirmer pour le Genevois) qui approvisionnent aujourd'hui les 3/4 des besoins en eau de la CCPC en situation d'étiage. Les ressources mobilisées par ces collectivités subissent également des déficits quantitatifs et ces mêmes collectivités ont vu leur demande en eau potable augmentée du fait de la forte croissance de la population en Haute-Savoie. La disponibilité réelle des ressources fournies à long terme par les collectivités voisines, au-delà des débits des conventions, doit être questionnée.

7 La ressource foncière

7.1 La consommation foncière

Entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023, 126,5 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été artificialisés à l'échelle de l'intercommunalité, principalement pour l'urbanisation. Parmi eux, 101,8 hectares ont été dédiés à l'habitat, soit un rythme moyen de 8,4 hectares par an. Ainsi, l'habitat représente environ 80 % de la consommation totale d'espaces sur cette période (source : Observatoire de l'artificialisation, CEREMA).

L'analyse des dernières années révèle une baisse de la consommation d'espaces entre 2015 et 2017, suivie d'une reprise dès 2018, avec des fluctuations marquées au cours des cinq dernières années. Au total, 68,7 hectares ont été mobilisés pour l'habitat entre 2015 et 2022 à l'échelle intercommunale. Cette dynamique est particulièrement marquée dans les communes rurales du territoire.

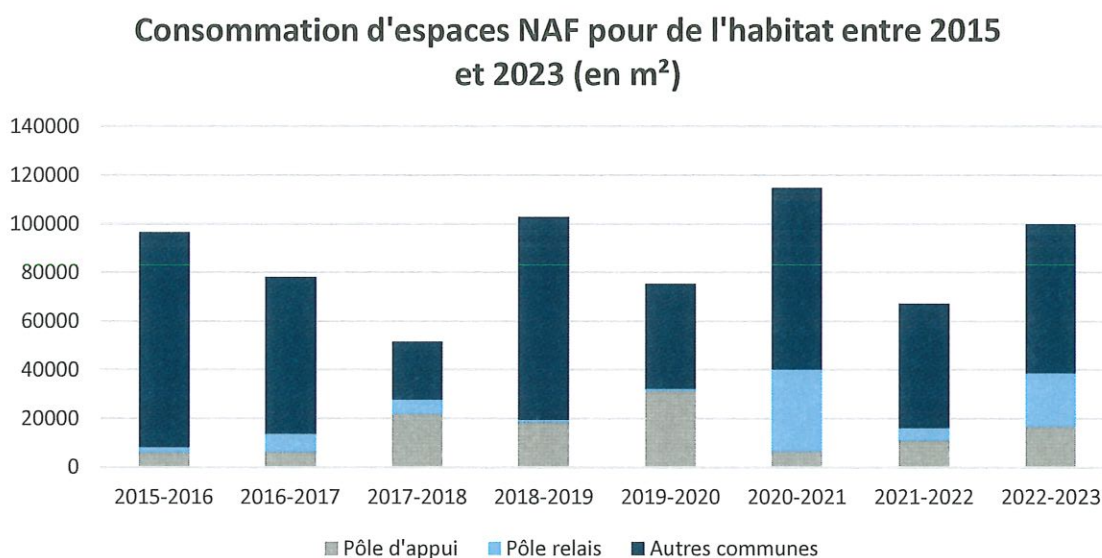


Figure 80 : Consommation d'espaces pour l'habitat entre 2015 et 2023 (CEREMA)

Les communes rurales de la CCPC (à l'exception de Cruseilles, pôle d'appui, et d'Allonzier-la-Caille, pôle relais) concentrent 71,4 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) entre 2015 et 2022, alors qu'elles n'ont accueilli que 22 % de la production neuve sur la même

période.

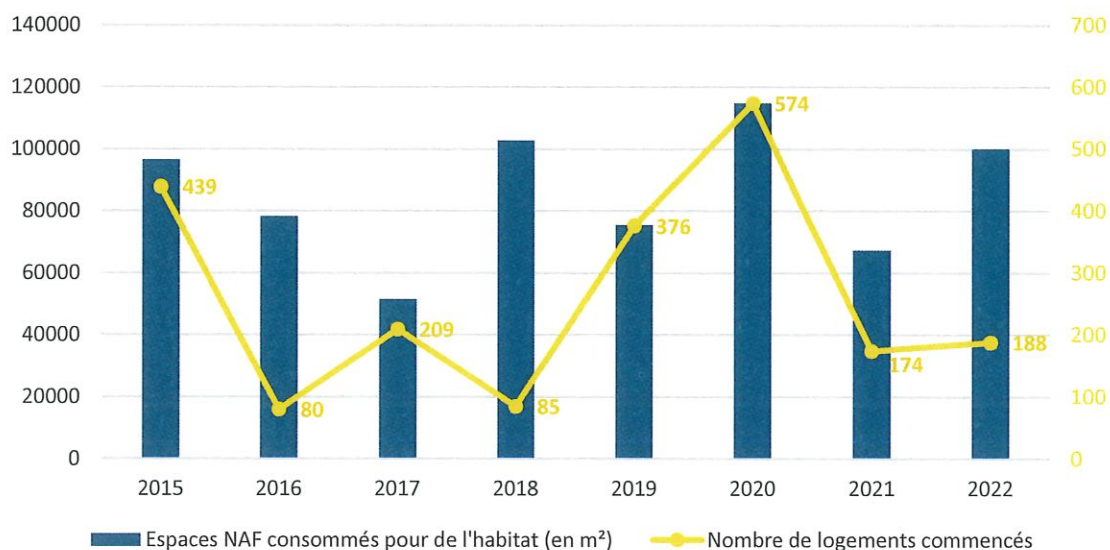


Figure 81 : Rapport entre le nombre de logements commencés et les ha consommés par an (CEREMA, Sit@del)

Entre 2015 et 2022, les communes de Menthonnex-en-Bornes et de Cuvat se distinguent par le nombre de logements commencés, avec respectivement 115 et 543 unités. Les autres communes ont, pour leur part, construit entre 1 et 131 logements sur la même période.

En ce qui concerne la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à des fins d'habitat, deux communes ont dépassé les 20 hectares consommés : Cuvat et Cruseilles. Les communes de Copponex, Allonzier-la-Caille, Cernex, Menthonnex-en-Bornes, Andilly, Cercier et Vornay-en-Bornes ont, quant à elles, consommé entre 5 et 15 hectares pour l'habitat, soit la moitié des communes de la communauté de communes. Enfin, les autres communes ont consommé entre 3 et 5 hectares.

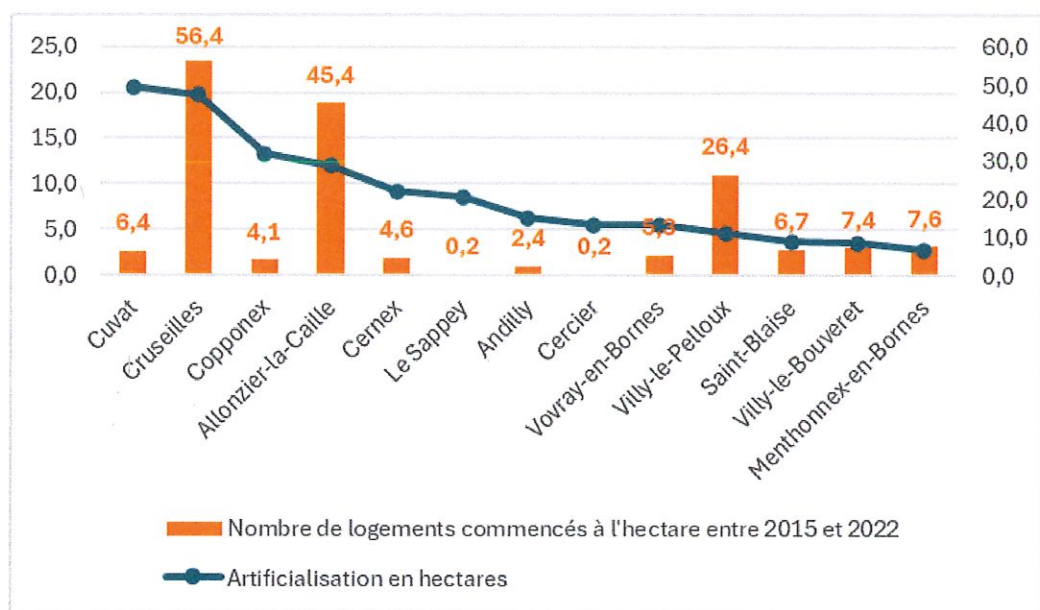


Figure 82 : Nbre de logts commencés à l'ha entre 2015 et 2022 par commune de la CCPC (CEREMA, Sit@del)

7.2 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 définie 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 renaturation.

Cette trajectoire progressive est à décliner territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme.

La trajectoire vers le ZAN, qui se traduit dans un premier temps par une réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, 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, la mobilisation des friches et espaces déjà artificialisés pour le développement résidentiel, l'identification des dents creuses, en travaillant sur la densité ...

7.3 L'approche dans les documents d'urbanisme : le SCoT et les PLU

7.3.1 Traduction en objectifs dans le SCoT

La consommation foncière calculée dans le SCOT :

Echelle du SCOT	CCPC
• 912 hectares consommés à l'échelle du SCoT du bassin annécien • dont 675 hectares à destination de l'habitat.	• 109 hectares consommés entre 2011 et 2020 • dont 85 ha pour de l'habitat

Figure 83 : Consommation foncière calculée dans le SCoT

Le PLH doit s'aligner sur les objectifs généraux de consommation foncière définis par le SCoT, qui prend en compte les exigences du dispositif Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Dans une logique de forte limitation de l'étalement urbain, le SCoT vise à réduire de 76 % la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) sur le bassin annécien par rapport au rythme observé lors de la dernière décennie. Il s'agit notamment de recentrer la production de logements neufs à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes : au moins 80 % des nouveaux logements devront être réalisés dans ces périmètres au cours des vingt prochaines années.

La stratégie du SCoT repose sur la différenciation des fonctions attribuées aux différents espaces du territoire pour répondre aux objectifs de production de logements et de maîtrise de la consommation foncière. Le SCoT prévoit ainsi un rééquilibrage entre les différents pôles de l'armature urbaine, en concentrant en priorité les besoins de consommation d'espace au sein des pôles du bassin annécien.

En cohérence avec cette structure territoriale, le SCoT fixe des objectifs spécifiques de densification et de maîtrise de l'extension urbaine, déclinés par secteurs géographiques correspondant aux intercommunalités. Au sein de chaque EPCI, les objectifs de production de logements et de consommation foncière sont définis pour l'ensemble des communes partageant un même niveau de polarité.

La CC du Pays de Cruseilles comprend :

- Un pôle d'appui, la commune de Cruseilles
- Un pôle relai, la commune d'Allonzier-la-Caille
- Toutes les autres communes de la CCPC sont considérées comme des communes non-pôles.

Sur la CCPC, le SCoT prévoit une enveloppe de consommation foncière maximale de 4 ou 5 hectares pour le développement résidentiel en extension entre 2025-2035, répartie de la manière suivante :

- 2 ha pour Cruseilles (pôle d'appui)
- 1 ha pour Allonzier-la-Caille (pôle relais)
- Et 3 ha pour les autres communes de l'interco

Ces enveloppes constituent la surface maximale pouvant être artificialisées pour produire l'offre de logements, comptabilisées à partir de la date d'arrêt du SCoT.

Les projets réalisés en extension devront satisfaire les objectifs suivants :

- Être réalisé en continuité de l'enveloppe urbaine des villes, des bourgs et villages,
- Intégrer des caractères urbains et constituer de véritables extensions de la vie quotidienne : équilibre entre espace public, habitat, espaces privatifs ; mutabilité des bâtiments pour faire évoluer le tissu sur le très long terme ; réflexion sur la réversibilité ou le réemploi du bâtiment ; rationalisation de la place des VRD ;
- Participer au renforcement de la structure bâtie existante : épaississement des enveloppes bâties et recherche d'une optimisation des cheminements et des voies de circulation menant aux espaces de centralité,
- Limiter leurs éventuels impacts sur la fonctionnalité des exploitations agricoles en garantissant l'accès en second rideau des espaces cultivés ou de pâturage.

D'autre part, sur les secteurs en extension le SCoT fixe des objectifs de densité moyenne brut minimum de logements :

en logements par hectare (densité brute)	2025-2035	2035-2045
cœur d'agglomération	70	75
pôles d'appui	40	45
pôles relais	30	35
communes non-pôles	20	25

Figure 84 : densité logts/ha proposée dans le SCoT

Plus précisément sur la CCPC, le SCoT prévoit une densité brute de 23 logements/ha pour la première décennie (2025-2035) et de 29 logements/ha pour la seconde (2035-2045).

7.3.2 Les PLU et leurs approches

La majorité des PLU ont été approuvés entre 2018 et 2019, à l'exception de ceux d'Allonzier-la-Caille (juillet 2016), de Cernex (2022) et de Cruseilles (révisé en 2023). Ces documents d'urbanisme définissent des objectifs clairs en matière de limitation de la consommation foncière, traduits notamment par les orientations suivantes :

- Mettre un terme à l'extension linéaire de l'urbanisation et à sa dispersion observées jusque-là,
- Réduire la consommation d'espace agricole par rapport à la décennie précédente, pour répondre aux besoins de développement local,
- Maîtriser l'usage des surfaces agricoles et naturelles au service du projet de territoire.

Toutefois, les PLU intègrent également des zones d'extension de l'enveloppe urbaine. À l'échelle de la communauté de communes, ces extensions représentent un total cumulé de 22,8 hectares destinés à l'habitat (depuis l'approbation des PLU). En s'appuyant sur la structure territoriale définie par le SCoT, la répartition projetée de cette consommation se présente comme suit :

	Extension de l'EU dans les PLU (en ha)	Objectifs SCOT 2025-2035 (en ha)
Pôle d'appui (Cruseilles)	1,2	2
Pôle relai (Allonzier)	6,4	1
Autres communes	15,2	3
Total	22,8	5

A noter qu'une partie des zones en extension prévues dans les PLU ont potentiellement déjà été urbanisées et ne seront pas comptabilisées dans les prochaines années de mise en œuvre du SCOT.

Pour autant, la dynamique de réduction de la consommation foncière sur le territoire va s'amplifier dans les prochaines années, avec les objectifs imposés dans le SCoT en intégrant ceux portés par la loi Climat et Résilience.

7.4 Les potentiels à privilégier

La notion de potentiel foncier fait référence à la capacité d'une parcelle, d'une fraction de parcelle ou d'un ensemble de parcelles, bâties ou non bâties susceptible d'être densifiées, recyclées ou de muter et d'être le support d'un projet donné (construction de logements, d'infrastructures, d'activités économiques, ...).

Les objectifs de réduction de la consommation foncière nécessitent une attention particulière quant à la localisation des futurs projets de logements au sein de la CCPC. Il convient de favoriser en priorité la mobilisation des gisements fonciers situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, que ce soit par des opérations de renouvellement urbain, de densification, ou de valorisation de l'existant.

« Le potentiel =
renouvellement urbain,
les dents creuses,... »
Un élu

Les gisements fonciers à privilégier pourraient ainsi concerner, par exemple :

- **Les dents creuses** : espace non bâti entre deux parcelles bâties peu éloignées, situées dans l'enveloppe urbaine,
- **Un ensemble de parcelles densifiable** : parcelles sous-occupées ou occupées partiellement pouvant faire l'objet d'un regroupement parcellaire pour un projet d'urbanisation d'ensemble ;
- **Les cœurs d'îlots** : partie interne d'un îlot urbain composé de terrains nus et de parcelles densifiables ;
- **Les zones de renouvellement urbain et le gisement immobilier** : ensemble de parcelles bâties et de bâtiments susceptibles d'être remis sur le marché immobilier sous condition de réhabilitation ou de démolition/reconstruction (friches d'activités, bâtiments vétustes/vacants dont la fin d'usage est programmée ou pressentie, etc.).

Typologie de potentiels fonciers au sein de l'enveloppe urbaine	
Biens bâtis	Biens non bâtis
Biens en vente	Délaissé
Biens vacants ou à l'abandon	Dents creuses
Ilot ancien	Cœurs d'îlots
Bâtiment dégradé	Fonciers sous occupés
Biens sans maître	Fonds de jardins

Il s'agit également de définir une approche des besoins fonciers en extension au regard des capacités de mobilisation de foncier dans le tissu existant.

Les potentiels fonciers ont été établis à partir des secteurs, identifiés au sein du plan d'action foncier de l'EPF dédiés à de l'habitat. Ci-dessous la répartition par commune des surfaces du potentiel foncier de la CCPC.

Communes	Surfaces qui peuvent être dédiées à de l'habitat (en ha)
ANDILLY	1,37
CERCIER	1,28

COPPONEX	0,13
CRUSEILLES	1,52
CUVAT	0,19
LE SAPPEY	1,31
MENTHONNEX EN BORNES	7,68
VILLY LE BOUVERET	2,11
VILLY LE PELLOUX	0,39
Total sur la CCPC	15,98

Tableau 21 : Potentiel de surfaces pour l'habitat par commune de la CCPC (EPF 74)

8 Les retours de la concertation habitants

8.1 La méthode

Un questionnaire a été diffusé par le biais des réseaux sociaux et sites internet de la CCPC et des communes.

La logique est de recueillir des avis d'habitants de la CCPC sur leurs pratiques, perceptions et attentes en matière d'habitat, dans une logique de concertation et non d'enquête/sondage. En ce sens il n'y a pas eu de travail de panellisation préalable qui a été réalisé. Le questionnaire était accessible à tous les habitants de la CCPC.

277 personnes ont répondu à la sollicitation. Ce chiffre est à mettre en relation avec une potentiel réunion publique sur les questions d'habitat... l'expérience montre que réunir plus de 200 personnes sur une question d'aménagement globale est un score rarement atteint...

Les situations précises des répondants sont annexées au présent document. Mais globalement il s'agit de retenir que :

- 28% sont des actifs frontaliers, et 51% des actifs travaillant en France
- 43% habitent Cruseilles (pour 28% de la population de la CCPC) et 19% Allonzier (pour 13% de la population de la CCPC) . Il y a donc une sur-représentation pour ces deux communes.
- 74% sont des propriétaires occupants, 21% des locataires privés ou sociaux, soit des proportions assez proches des proportions des statuts d'occupation des ménages de la CCPC
- 64% des répondants habitent en maison, ce qui est très proche des données statistiques d'occupation de la CCPC,
- En termes de mobilité, 47% n'a pas de de déménagements envisagés, pour 9% c'est d'actualité, 16% dans les 5 ans, 17% à moyen terme (5/10 ans) et 11% à plus long terme

8.2 Les résultats

8.2.1 Mobilité résidentielle, logement idéal

8.2.1.1 Quels éléments pourraient vous inciter à déménager ?

Les difficultés d'accès par un autre moyen que la voiture (Fig 85) ressort en premier, à rapprocher avec les enjeux de saturation du territoire qui ont été largement soulevés dans « autres motifs », ainsi que l'éloignement des services et équipements. La question de la circulation est ainsi omniprésente au fil des réponses.

Les autres motifs portent sur l'inadaptation du logement en termes de taille, de confort pour le vieillissement, de coûts d'entretien, etc...

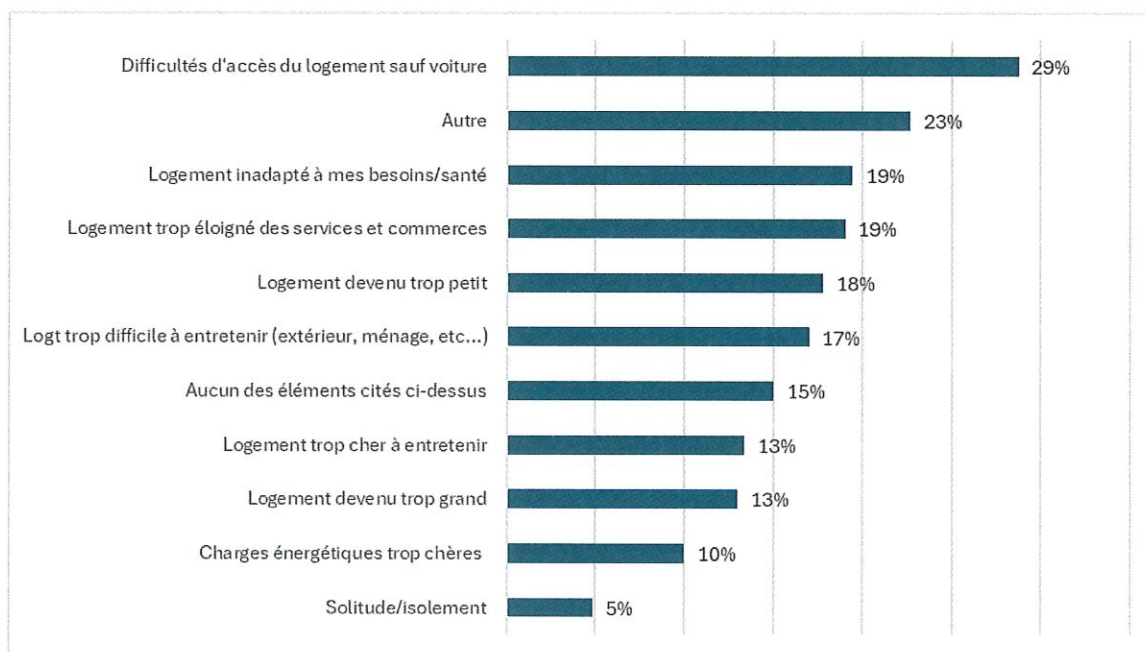


Figure 85 : Résultats sur les motifs qui pourraient pousser à déménager

Autres	Nbre
moyens	5
changement de statuts	9
trop de monde/saturation/nuisances	19
vie pro	1

8.2.1.2 Quels éléments pourraient constituer un frein pour déménager ?

Classiquement l'attachement au quartier et au logement sont les motifs les plus souvent évoqués (Fig 86).

Mais une raison liée aux couts de l'immobilier qui rend captif le ménage de son logement actuel arrive en 3^{ème} position et est aussi soulevée dans les réponses « autres ». Cela peut s'interpréter comme une contrainte de ne pas pouvoir avoir de mobilité résidentielle par crainte de devoir s'éloigner pour trouver un bien immobilier plus adapté.

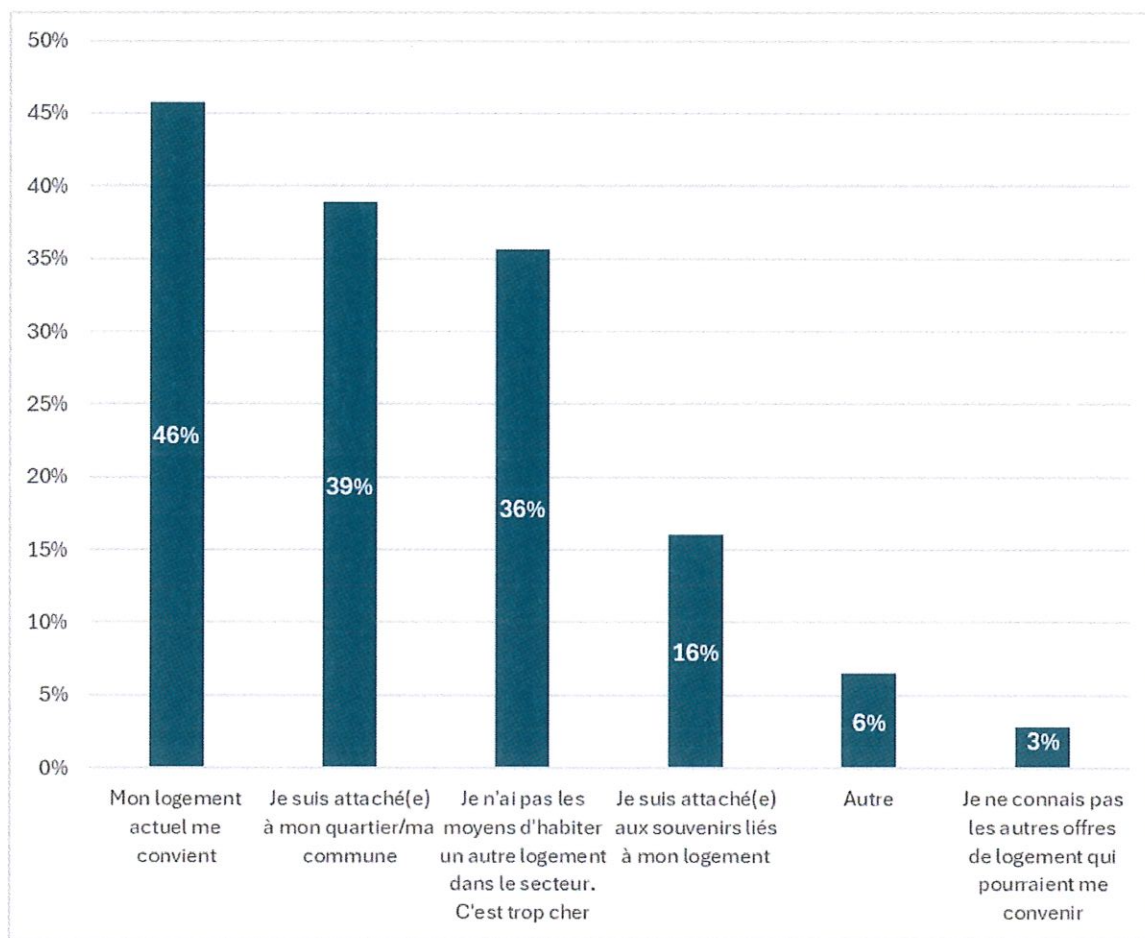


Figure 86 : Motifs bloquants pour un déménagement

A noter que dans l'hypothèse d'un déménagement, plus de 87% des répondants souhaitent être propriétaire.

Autres	Nbre
coût	2
manque d'offre adaptée	4
contraintes	1

8.2.1.3 Dans l'hypothèse d'un déménagement, par quelles démarches commenceriez-vous ?

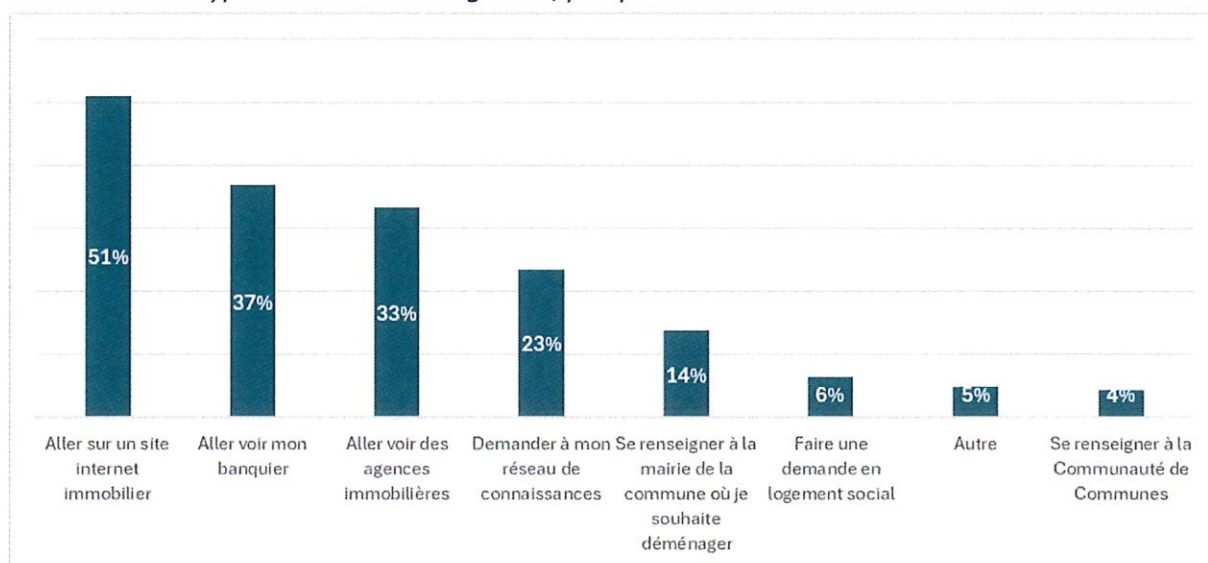


Figure 87 : Démarches engagées en cas de déménagement

La démarche principale est d'aller sur un site internet immobilier (Fig 87). On peut en déduire une stratégie courante d'aller se renseigner sur internet pour jauger les biens disponibles, puis d'aller voir son banquier pour identifier ses capacités et enfin, en 3^{ème}, d'aller en agence immobilière.

Cela confirme que dans les analyses de marché, étudier les prix des biens sur les sites internet est une démarche pertinente. Les ménages font des choix résidentiels en fonction de l'information qui est diffusée sur ses sites. En ce sens ils ont beaucoup plus d'impacts pour comprendre les stratégies et le marché local que des données plus « techniques » et officiels...

8.2.1.4 Quelle importance attribuez-vous aux éléments suivants dans le choix d'un logement ?

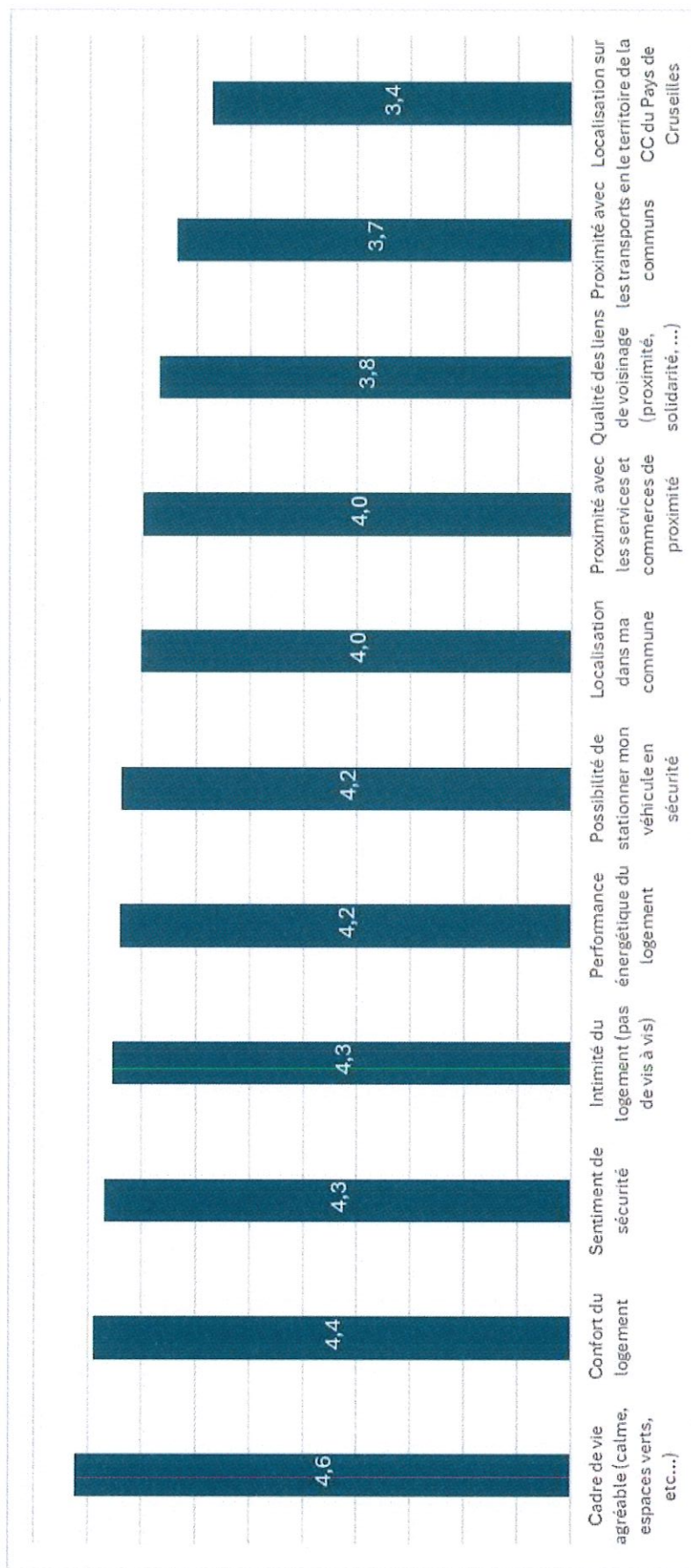


Figure 88 : Indicateurs de choix d'un logement

Les aspects de qualité du cadre de vie ressortent largement (Fig 88) d'autant plus si on y ajoute les questions de sentiment de sécurité. En ce qui concerne le logement en soi, les enjeux de confort d'abord, puis d'intimité et enfin de performance énergétique sont les indicateurs de choix les plus importants. A noter que la possibilité de stationner son véhicule n'occupe « que » la 6^{ème} place.

8.2.1.5 Vous préférez vivre dans :

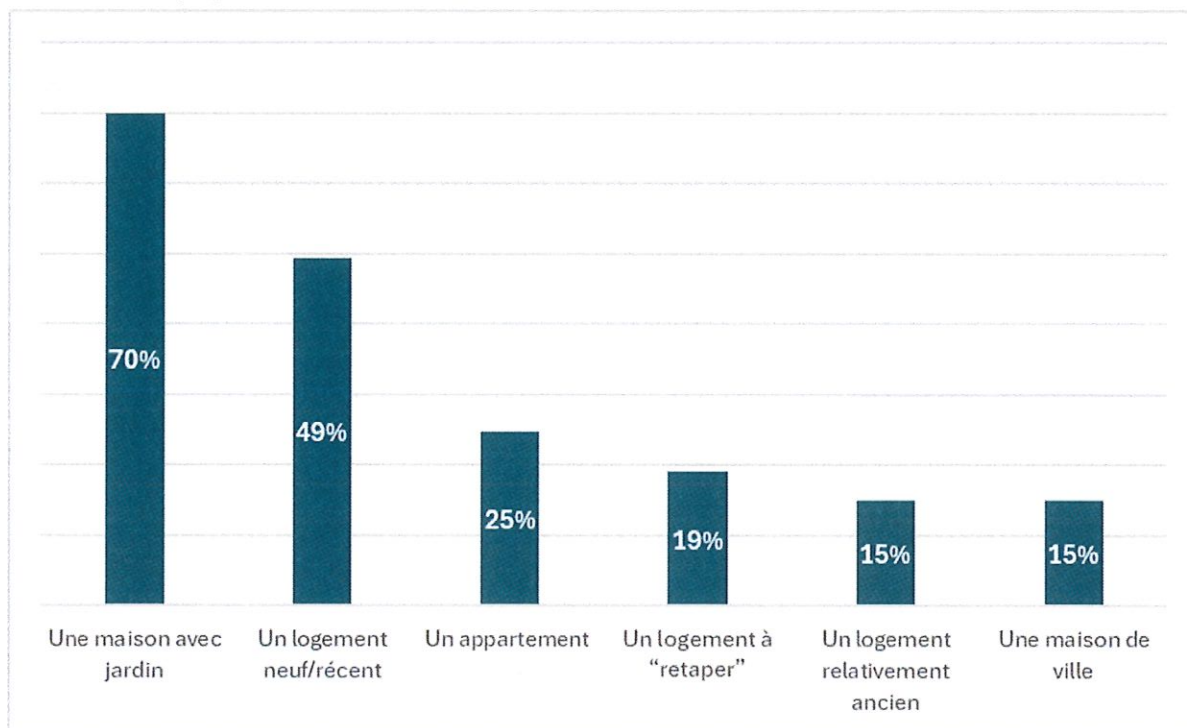


Figure 89: Type de logement "idéal"

La maison avec jardin, le fameux « rêve de la villa », arrive en première position assez largement. Bien entendu un autre classement eut été surprenant. Mais avec la possibilité de donner plusieurs réponses à cette question, le taux n'est finalement que de 70%.

A noter que c'est le logement neuf qui est plébiscité.

8.2.2 Expériences de dispositifs

8.2.2.1 Expérience sur une demande de logement social

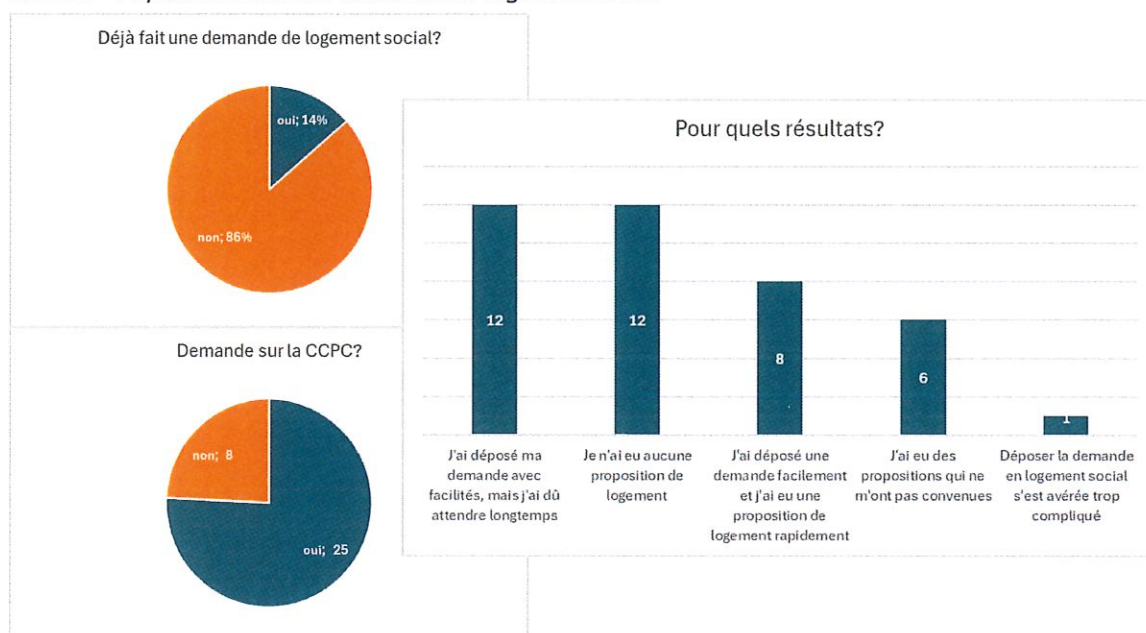


Figure 90 : Expériences en matière de demande de logement social

Parmi les répondants au questionnaire, très peu ont une expérience en matière de demande de de logement social (en l'occurrence 6% des répondants sont locataires HLM). Mais pour l'essentiel (Fig 90) l'expérience a porté sur la CCPC. Il ressort de ces expériences un bilan pas forcément ultra négatif. Certes il faut attendre et une part non négligeable n'a pas eu de propositions, ce qui est cohérent avec la faiblesse de l'offre. Mais 8 répondants ont une expérience très positive !

8.2.2.2 Expériences en matière de travaux de rénovation énergétique

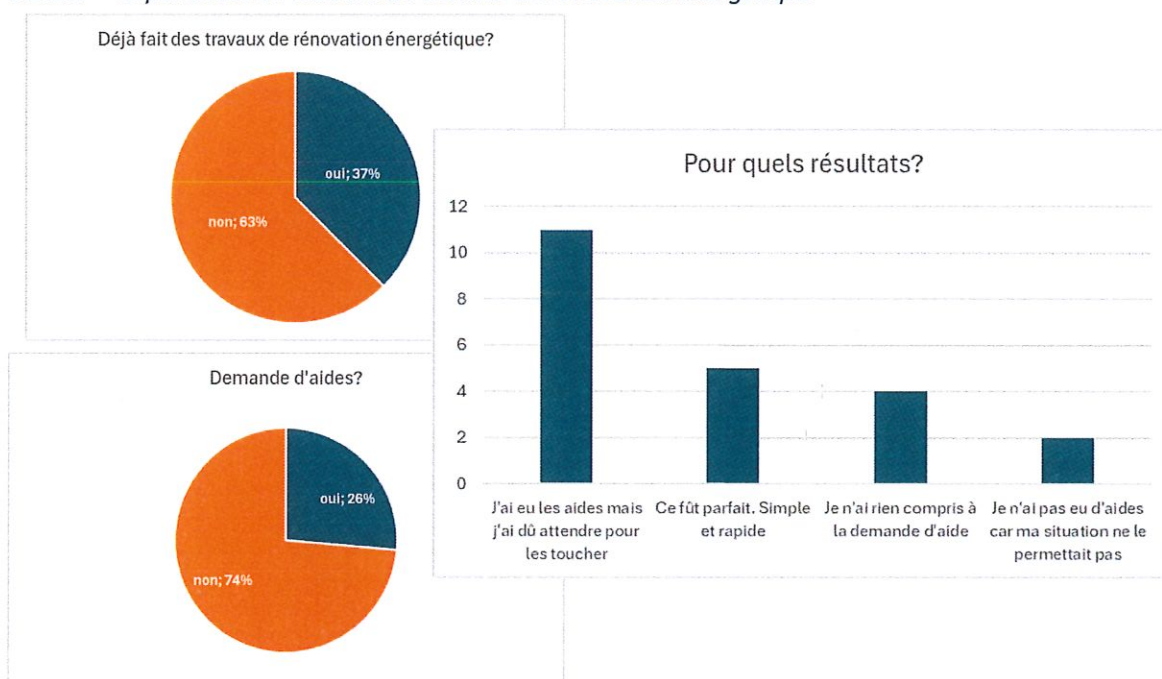


Figure 91 : expériences en termes de rénovation énergétique

Une part non négligeable des répondants (37%) ont mené des travaux énergétiques, mais seulement un quart de ces personnes a demandé des aides.

La plupart ont bien eu les aides, mais avec une attente longue, ce qui peut poser des difficultés de trésorerie d'avance des travaux. Mais il ne faut pas sous-estimer les témoignages d'incompréhension des dispositifs qui est parfois rebutant.

8.2.3 Attentes vis-à-vis des enjeux habitat

En matière d'attentes les répondants avaient une question avec des réponses à choix multiples (Fig 92) et aussi des réponses plus qualitatives à proposer (Fig 93). 72 répondants ont apporté des commentaires ou des suggestions complémentaires aux réponses proposées dans le QCM sur les attentes.

La réponse aux besoins locaux (les jeunes et les salariés en €) ressort assez clairement, ainsi que l'aide à l'amélioration énergétique des logements et l'accompagnement des seniors dans l'adaptation des logements.

Ces items mettent en avant le besoin de logements abordables (pas forcément de locatifs sociaux) et d'interventions sur le parc existant.

Il ressort aussi des items tels la maîtrise des Air BnB et aussi les questions sur la qualité des logements (le « bétonnage » est un verbatim qui apparaît...).

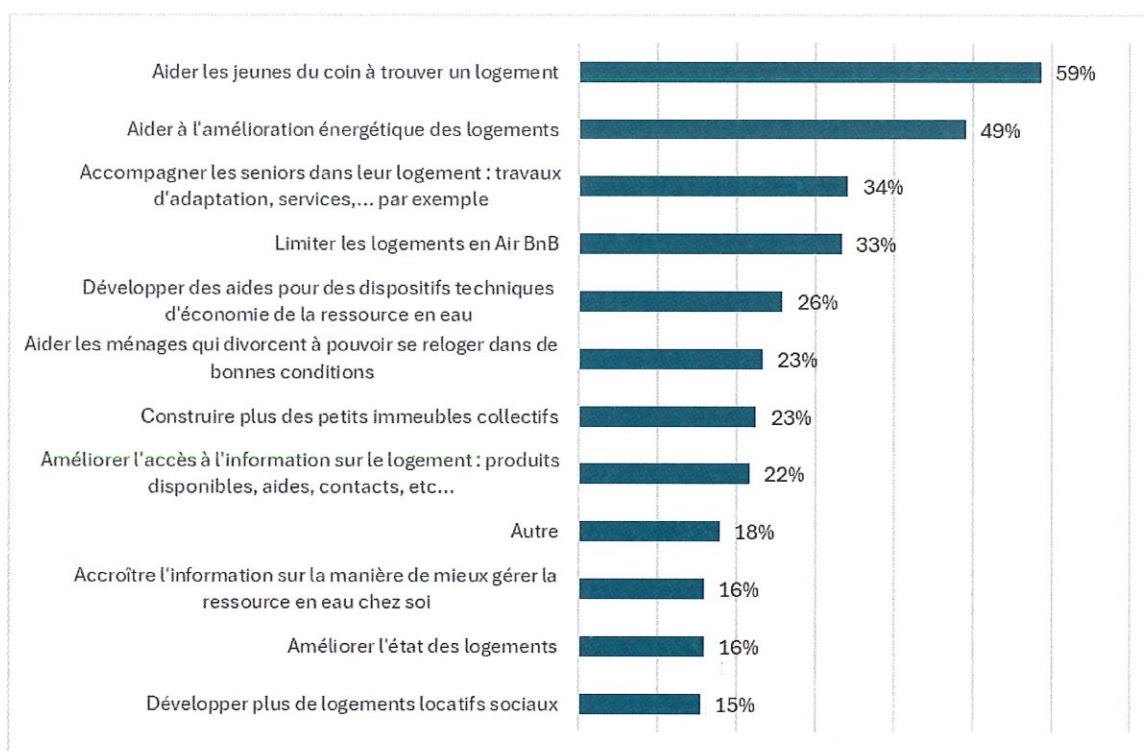


Figure 92: Attentes en matière d'habitat sur la CCPC (QCM)

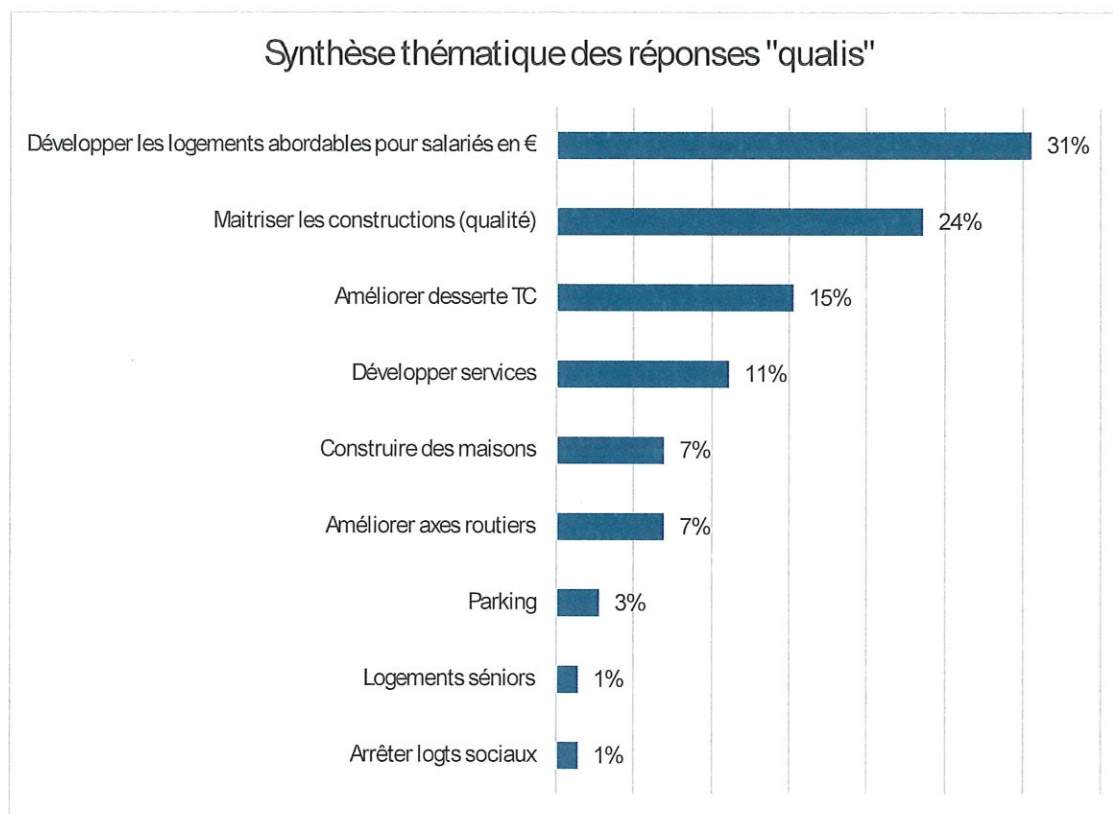


Figure 93 ! Attentes en matière d'habitat sur la CCPC (réponses "qualis")

9 Annexes

9.1 Les plafonds de revenu des logements aidés

9.1.1 Les plafonds de revenu des logements locatifs sociaux

Les données ci-dessous sont en vigueur au **1er janvier 2025**, sur la base du revenu fiscal de référence n-2 en euros figurant sur les avis d'imposition de chaque personne vivant au foyer ou de l'année n-1 lorsque les ressources concernées ont diminué d'au minimum 10 % par rapport à l'année n-2. Cette diminution des ressources doit être justifiée par tous moyens, à l'exception d'attestation sur l'honneur. Pour tout détail sur le calcul des ressources des ménages, le texte de référence est [l'arrêté du 29 juillet 1987](#).

	Paris et communes limitrophes			Reste de l'Île de France			Autres régions		
	PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS
Personne seule	14 683	26 687	34 693	14 683	26 687	34 693	12 759	23 201	30 161
2 personnes sans personne à charge ou une personne seule en situation de handicap (hors jeune ménage)	23 931	39 885	51 851	23 931	39 885	51 851	18 591	30 984	40 279
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap ou jeune ménage	31 369	52 284	67 969	28 767	47 944	62 327	22 356	37 259	48 437
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap	34 338	62 424	81 151	31 585	57 429	74 658	24 875	44 982	58 477
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap	40 847	74 271	96 552	37 393	67 984	88 379	29 105	52 915	68 790
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap	45 968	83 575	108 648	42 077	76 504	99 455	32 800	59 636	77 527
Par personne supplémentaire	5 121	9 313	12 107	4 686	8 524	11 081	3 657	6 652	8 648

Est considéré comme **jeune ménage** un couple dont la somme des âges révolus des deux conjoints le composant est au plus égale à cinquante-cinq ans. La **personne en situation de handicap** est celle titulaire de la carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité » prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles.

Tableau 22 : Plafonds de revenus d'accès au parc locatif social (extrait du memento des Coop HLM - 2025)

9.1.2 Les plafonds de revenus et de prix BRS

Plafonds de ressources

Les données ci-dessous seront en vigueur au **1er janvier 2025**. Ces revenus sont appréciés soit au moment de la signature du contrat de réservation, soit au moment du contrat de location-accession s'il n'y a pas de contrat de réservation. Ils s'appliqueront également lors de la revente du logement par l'acquéreur à la valeur alors en vigueur.

Cette appréciation se fait selon les modalités applicables pour le PTZ sur la base du ou des avis d'imposition sur le revenu n-2, fourni par l'acquéreur et joint au contrat, ou en prenant en compte le **revenu plancher** (prix du logement divisé par neuf) s'il est plus restrictif. A noter que les revenus fiscaux peuvent être corrigé (le cas échéant forfaitairement) si des personnes qui ne sont pas destinées à occuper le logement y figurent.

	Zones Abis et A	Zone B1	Zones B2 et C
Personne seule	38 508	38 508	33 479
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	57 555	57 555	44 710
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	75 447	69 183	53 766
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	90 078	82 871	64 910
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	107 173	98 101	76 357
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	120 598	110 396	86 055
Par personne supplémentaire	13 440	12 301	9 599

⚠ Il peut être nécessaire pour les OFS HLM de respecter les plafonds SIEG HLM, lesquels peuvent être inférieurs dans certains secteurs.

Plafonds de prix

Le respect des plafonds est calculé au niveau de chaque logement et reste applicable à la revente pour la valeur qui sera alors en vigueur, en complément d'une clause encadrant la plus-value. Les données présentées ici sont calculées selon les modalités en vigueur et applicables à partir du **1er janvier 2025**, en euros au mètre carré de surface utile.

Zone	Abis	A	B1	B2	C
Plafond prix HT	6 170	4 675	3 744	3 269	2 857

La surface utile correspond à la surface habitable du logement augmentée de la moitié des surfaces annexes telles que définies dans l'arrêté du 9 mai 1995 et dans la limite de 6 mètres carrés, de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

Les surfaces annexes sont les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et dans la limite de 9 mètres carrés les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié*

La fédération met à disposition une infographie et des explications sur le calcul de la surface utile sur son [site internet](#).

Tableau 23 : Plafonds de revenus d'accès et de prix du BRS (extrait mémento Coop HLM - 2025)

9.2 Table des illustrations

9.2.1 Tableaux

Tableau 1 : Indicateurs de concentration d'emploi sur la CCPC et EPCI du périmètre de référence	13
Tableau 2 : Nombre de flux entrants selon l'origine sur la CCPC (INSEE 2021)	14
Tableau 3 : Flux sortants entre France et Suisse (INSEE 2021)	15
Tableau 4 : Taille moyenne des ménages (nombre moyen d'habitants par résidence principale) et évolution annuelle pour les communes de la CCPC (INSEE 2016/2022)	24
Tableau 5 : Part des familles et évolution, part des familles monoparentales et évolution sur EPCI périmètre de référence + secteurs de la CCPC (INSEE 2016-2022)	26
Tableau 6 : Indice de jeunesse et évolution annuelle des communes de la CCPC (INSEE 2016-2022)	27
Tableau 7 : Classement national des EPCI avec le niveau de vie médian par UC le plus élevé (INSEE FiLoSoFi 2021)	30
Tableau 8 : rapport interdecile et pauvreté sur les EPCI du périmètre de référence (INSEE FiLoSoFi 2021)	32
Tableau 9 : Dynamique de développement en logements autorisés des EPCI de référence rapportée à 1000 habitants (Sit@del - INSEE)	33
Tableau 10: Evolutions comparés des croissances annuelles en nombre d'habitants et de logements sur les périodes censitaires 1968-2022 sur la CCPC (INSEE)	35
Tableau 11 : Taux de suroccupation et de sous-occupation des RP sur périmètre de ref et secteurs CCPC (INSEE 2022)	36
Tableau 12 : Formes urbaines des logements et évolution sur le périmètre de référence et les secteurs de la CCPC (INSEE 2016-2022)	38
Tableau 13 : Montant des loyers par type de produits selon les EPCI du périmètre de référence (RPLS 2024)	45
Tableau 14 : Evolution du stock de la demande HLM des EPCI de Haute-Savoie - Sources : ADIL74/PLS/Activité DLS 74 – 31/12/2024	47
Tableau 15 : Taux de tension (hors mutations) de la demande HLM des EPCI de Haute-Savoie - Sources : ADIL74/PLS/Activité DLS 74 – 31/12/2024	48
Tableau 16: Nombre de demandes HLM en stock (yc mutations) par commune de la CCPC - Sources ADIL74/PLS/Activité DLS 74 – 31/12/2024	48
Tableau 17: Synthèse des entretiens réalisés sur les enjeux "eau"	82
Tableau 18 : Ressources utilisées sur le territoire avant l'abandon de la source de la Douai	86
Tableau 19 : Conventions d'alimentation par les collectivités limitrophes	89
Tableau 20 : Estimation de la consommation des abonnés (*estimation)	92
Tableau 21 : Potentiel de surfaces pour l'habitat par commune de la CCPC (EPF 74)	101
Tableau 22 : Plafonds de revenus d'accès au parc locatif social (extrait du memento des Coop HLM - 2025)	111
Tableau 23 : Plafonds de revenus d'accès et de prix du BRS (extrait memento Coop HLM - 2025)	112

9.2.2 Figures

Figure 1 : Schéma des étapes de validation d'un PLH	6
Figure 2 : Schéma classique de hiérarchie des normes	7
Figure 3 : Procédure d'élaboration type d'un PLH	7
Figure 4 : EPCI du territoire de référence autour de la CCPC	10
Figure 5 : Secteurs de référence au sein de la CCPC pour le PLH	11
Figure 6 : Flux domicile-travail entrants pour chaque commune de la CCPC (INSEE 2021)	14
Figure 7 : Flux domicile-travail sortants pour chaque commune de la CCPC (INSEE 2021)	15
Figure 8 : Schéma des flux domicile-travail de et vers la CCPC (INSEE 2021)	16
Figure 9 : Carte de la part des frontaliers au sein des actifs occupés sur le périmètre de référence (INSEE 2021/Observatoire Statistique Transfrontalier 2020)	17
Figure 10 Nouveaux titulaires d'un permis frontalier par année (selon commune pour flux sup à 20) - OCSTAT 2015-2024	18
Figure 11 : Part des frontaliers dans la croissance des actifs entre 2014/15 et 2020/2021 (Sources INSEE 2015/2021 et OCSTAT 2014/2020)	18
Figure 12 : Part des frontaliers dans la croissance des actifs selon les secteurs de la CCPC (sources idem que Fig 11)	18
Figure 13 : Evolution du nombre d'habitants de la CCPC depuis 1968 (INSEE 2022)	19
Figure 14 : Nombre d'habitants par commune de la CCPC (INSEE 2022)	20
Figure 15 : Carte de l'évolution annuelle de la population entre 2016 et 2022 (INSEE 2016-2022)	20
Figure 16 : Evolution annuelle de la population entre 2016 et 2022 selon les EPCI du périmètre de référence (INSEE 2016-2022)	21
Figure 17 : Evolution annuelle de la population entre 2016 et 2022 selon les secteurs de la CCPC (INSEE 2016-2022)	21
Figure 18 : Soldes migratoire et naturel dans la croissance démographique selon les EPCI du périmètre de référence (INSEE 2022)	22
Figure 19 : Soldes migratoire et naturel annuels des communes de la CCPC (INSEE 2016-2022)	23
Figure 20 : Part du solde migratoire dans la croissance démographique selon les secteurs de la CCPC (INSEE 2021)	23
Figure 21 : Taille moyenne des ménages et évolution sur les secteurs de la CCPC (INSEE 2016/2022)	25
Figure 22 : Taille moyenne des ménages et évolution des EPCI du périmètre de référence (INSEE 2016/2022)	25
Figure 23 : Indice de jeunesse et évolution annuelle des EPCI du périmètre de référence (INSEE 2016-2022)	27
Figure 24 : Indice de jeunesse et évolution annuelle par secteur de la CCPC (INSEE 2016-2022)	28
Figure 25 : Part des plus de 75 ans dans la pop et évolution annuelle sur les EPCI de référence (INSEE 2016-2022)	29
Figure 26 : Part des plus de 75ans dans la pop et évolution annuelle selon les secteurs de la CCPC (INSEE 2016-2022)	29
Figure 27 : Revenu médian disponible par Unité de consommation (INSEE FiLoSoFi - 2021)	30
Figure 28 : Carte des niveaux médians de revenus par commune sur le périmètre de référence (INSEE FiLoSoFi 2021)	31
Figure 29 : Nombre de logements autorisés par an entre 2014-2024 sur la CCPC (Sit@del)	33
Figure 30 : Efficience démographique du logement en plus entre 2015 et 2021 (INSEE)	35
Figure 31 : Evolution comparée de la croissance démographique et de la croissance du parc de logements (base 100 en 1968) sur la CCPC (INSEE)	35
Figure 32 : Taille des ménages vs taille des résidences principales de la CCPC (INSEE 2022)	37
Figure 33 : Part de maisons individuelles dans le parc de logements en 2022 (INSEE)	38

Figure 34 : Statuts d'occupation des logements des EPCI du périmètre de référence (INSEE 2022)	40
Figure 35 : Evolution 2011-2016-2022 des statuts d'occupation des logements de la CCPC (INSEE)	41
Figure 36 : Part HLM dans les résidences principales sur les EPCI du périmètre de référence et comparaison 2024/2016 (RPLS 2016 2024, INSEE 2016-2022)	42
Figure 37 : Evolution du nombre de logements locatifs sociaux mis en location sur la CCPC entre 2013 et 2024 (RPLS)	43
Figure 38 : Nombre de logements sociaux et taux dans les résidences principales par commune de la CCPC (RPLS 2024/INSEE 2022)	44
Figure 39 : Composition du parc social selon le mode de financement par EPCI du périmètre de référence (RPLS 2024)	45
Figure 40 : Principaux motifs de demande sur la CCPC - ADIL 74/PLS/Activité DLS 74 – 31/12/2023	49
Figure 41 : Motifs de demande ayant donné lieu à une attribution - ADIL 74/PLS/Activité DLS 74 – 31/12/2023	50
Figure 42 : évolution des prix immobilier (appartement) à Cruseilles (Meilleursagents.com)	52
Figure 43 : évolution des prix immobilier (appartement) sur Allonzier (Meilleursagents.com)	53
Figure 44 : évolution des prix immobilier (appartement) sur Cuvat (Meilleursagents.com)	53
Figure 45 : Prix M2 des loyers d'annonce du parc locatif privé - appartements 2024(Sources carte des loyers à partir de Seloger et leboncoin)	54
Figure 46 : Synthèse de l'accès aux différents produits immobiliers des ménages cible	56
Figure 47 : Légende la figure 46	57
Figure 48 : Panorama des types d'offre à disposition pour loger les ménages	57
Figure 49 : Cartographie du zonage ABC des communes de la CCPC (juillet 2024)	57
Figure 50 : Histoire de Diana	58
Figure 51 : Cartographie du niveau d'accessibilité de Diana à un logement locatif sur le périmètre de référence	60
Figure 52 : Cartographie du niveau d'accessibilité de Diana à un appartement sur le périmètre de référence	60
Figure 53 : Cartographie du niveau d'accessibilité de Diana à une maison sur le périmètre de référence	60
Figure 54 : Histoire de Charles	61
Figure 55 : Cartographie du niveau d'accessibilité de Charles à un logement locatif sur le périmètre de référence	63
Figure 56 : Cartographie du niveau d'accessibilité de Charles à un appartement sur le périmètre de référence	63
Figure 57 : Cartographie du niveau d'accessibilité de Charles à une maison sur le périmètre de référence	63
Figure 58 : Histoire de Harry et Mégane	64
Figure 59 : Cartographie du niveau d'accessibilité de Harry et Mégane à une maison sur le périmètre de référence	66
Figure 60 : Cartographie du niveau d'accessibilité de Harry et Mégane à un appartement sur le périmètre de référence	66
Figure 61 : Cartographie du niveau d'accessibilité de Harry et Mégane à un appartement en location sur le périmètre de référence	66
Figure 62 : Histoire de Beatrice et Edoardo	67
Figure 63 : Cartographie du niveau d'accessibilité de Beatrice et Edoardo à une maison sur le périmètre de référence	69
Figure 64 : Cartographie du niveau d'accessibilité de Beatrice et Edoardo à un appartement sur le périmètre de référence	69
Figure 65 : Cartographie du niveau d'accessibilité de Beatrice et Edoardo à un appartement en location sur le périmètre de référence	69
Figure 66 : Histoire de Margaret	70

Figure 67: Cartographie du niveau d'accessibilité de Margaret à un appartement en location sur le périmètre de référence.....	72
Figure 68 : Cartographie du niveau d'accessibilité de Margaret à une maison sur le périmètre de référence.....	72
Figure 69: Cartographie du niveau d'accessibilité de Margaret à un appartement sur le périmètre de référence.....	72
Figure 70 : Histoire d'Andrew.....	73
Figure 71: Cartographie du niveau d'accessibilité d'Andrew à un appartement en location sur le périmètre de référence.....	75
Figure 72 : Cartographie du niveau d'accessibilité d'Andrew à un appartement sur le périmètre de référence.....	75
Figure 73: Cartographie du niveau d'accessibilité d'Andrew à une maison sur le périmètre de référence.....	75
Figure 74: Histoire de Kate et William.....	76
Figure 75 : Cartographie du niveau d'accessibilité de Kate et William à une maison sur le périmètre de référence.....	78
Figure 76: Cartographie du niveau d'accessibilité de Kate et William à un appartement sur le périmètre de référence.....	78
Figure 77 : Cartographie du niveau d'accessibilité de Kate et William à un appartement en location sur le périmètre de référence.....	78
Figure 78 : Contexte géologique de la CCPC (extrait de GEOPORTAIL, complété).....	84
Figure 79 : Structuration du réseau d'eau potable.....	88
Figure 80 : Consommation d'espaces pour l'habitat entre 2015 et 2023 (CEREMA).....	95
Figure 81 : Rapport entre le nombre de logements commencés et les ha consommés par an (CEREMA, Sit@del).....	96
Figure 82 : Nbre de logts commencés à l'ha entre 2025 et 2022 par commune de la CCPC (CEREMA, Sit@del).....	96
Figure 83 : Consommation foncière calculée dans le SCoT.....	97
Figure 84 : densité logts/ha proposée dans le SCoT.....	99
Figure 85 : Résultats sur les motifs qui pourraient pousser à déménager.....	103
Figure 86 : Motifs bloquants pour un déménagement.....	104
Figure 87 : Démarches engagées en cas de déménagement.....	105
Figure 88 : Indicateurs de choix d'un logement.....	106
Figure 89: Type de logement "idéal".....	107
Figure 90 : Expériences en matière de demande de logement social.....	108
Figure 91 : expériences en termes de rénovation énergétique.....	108
Figure 92: Attentes en matière d'habitat sur la CCPC (QCM).....	109
Figure 93 ! Attentes en matière d'habitat sur la CCPC (réponses "qualis").....	110