Grand Annecy AGGLOMÉRATION

PLUi bioclimatique — Urbanisme Habitat Mobilités

Dossier certifié conforme par la Présidente et annexé à la présente délibération du Grand Annecy du 19 décembre 2024 arrêtant l'élaboration du PLUI HMB.

La Présidente,
Frédérique LARDET.

PIÈCE 5

PROGRAMMES D'ORIENTATION ET D'ACTIONS

5.1 Habitat

© Wooloomooloo JM Favre

• PROJET ARRETE - 19 DECEMBRE 2024 •

SOMMAIRE

1 PREAMBULE 5

1.1 Présentation du document 6

1.2 Rappel des objectifs du PADD en matière d'habitat - orientation 1 « Répondre aux besoins des ménages et aux enjeux de transitions nécessaires » 6

1.2.1 MAITRISER LE RYTHME D'ACCUEIL DE POPULATION AVEC L'EXIGENCE DE PRODUIRE DES LOGEMENTS A PRIX ET LOYERS ENCADRES 6
1.2.2 REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ET ASSURER LA MIXITE SOCIALE AVEC UNE POLITIQUE DE LOGEMENTS A PRIX ET LOYERS ENCADRES SELON LE PRINCIPE DE SOLIDARITE TERRITORIALE 7
1.2.3 OFFRIR UN HABITAT DE QUALITE REPONDANT AUX ASPIRATIONS DES HABITANTS D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN 7
1.2.4 ACCOMPAGNER LES TRANSITIONS ENERGETIQUE ET CLIMATIQUE DES LOGEMENTS 7

1.3 Le POA-H, un dispositif opérationnel de mise en œuvre de ces objectifs 8

1.3.1 LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS HABITAT DANS LE PLUI-HMB 8
1.3.2 UNE APPROCHE DE LA TEMPORALITE DE MISE EN ŒUVRE 9
1.3.3 CINQ AXES OPERATIONNELS AU SERVICE DE LA TRANSITION VERS UN NOUVEAU MODELE D'HABITAT 10

2 AXE 1 : LE SOCLE DU POA-H, UNE TRANSITION VERS UN NOUVEAU MODELE D'HABITAT : CROISER UNE NECESSITE BIOCLIMATIQUE AVEC LE BESOIN DE DEVELOPPEMENT DE LOGEMENTS ENCADRES 12

2.1 Les objectifs du POA-Habitat 13

2.1.1 DES PRINCIPES POUR QUALIFIER LES OBJECTIFS QUANTITATIFS DE PRODUCTION 13
2.1.2 LES OBJECTIFS EN TERMES DE TYPES DE PRODUITS 13
2.1.3 LES OUTILS PERMETTANT LA PRODUCTION DES LOGEMENTS ENCADRES 15
2.1.4 TRADUCTION DES PRINCIPES PAR COMMUNE 15
2.1.5 UN VOLET BIOCLIMATIQUE DANS UNE POLITIQUE DE L'HABITAT 16

2.2 Présentation des actions de mise en œuvre 16

2.2.1 ACTION 1 : SUIVRE ET PROGRAMMER LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LOGEMENTS ENCADRES AU REGARD DE L'ENSEMBLE DE LA PRODUCTION 16
2.2.2 ACTION 2 : DEVELOPPER ET SUIVRE DES EXPERIMENTATIONS EN MATIERE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ENCADRES 17
2.2.3 ACTION 3 : FAVORISER LA PRODUCTION NEUVE EN INTEGRANT LES OBJECTIFS BIOCLIMATIQUES 17

3 AXE 2 : AMELIORER LA MAITRISE PUBLIQUE DU FONCIER POUR REUSSIR LA MISE EN ŒUVRE DU NOUVEAU MODELE 19

3.1 Les objectifs du POA-H 20

3.1.1 LE « FONCIER » : QUELLE DEFINITION ? 20
3.1.2 LA CHARGE FONCIERE, CAUSE ET SOLUTION DE LA MAITRISE DES PRIX 20

3.2 Présentation des actions de mise en œuvre 20

3.2.1 ACTION 4 : METTRE EN PLACE ET SUIVRE UN REFERENTIEL DES PRIX DU FONCIER 20
3.2.2 ACTION 5 : APPUYER LES COMMUNES DANS L'ACQUISITION DE FONCIER DE SITES STRATEGIQUES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ENCADRES 21
3.2.3 ACTION 6 : FAVORISER ET OPTIMISER LE DEVELOPPEMENT DES LOGEMENTS SUR DES ZONES D'OPERATIONS PUBLIQUES 21

4 AXE 3 : POSITIONNER LES PUBLICS SPECIFIQUES AU CŒUR DU NOUVEAU MODELE SPECIFIQUE ET RENFORCE 22

4.1 Les objectifs du POA-H 23

4.1.1 LE POA-H DANS LE PLUIHMB : UNE OCCASION DE PARLER « FRAGILITES » AUTREMENT 23
4.1.2 DES PUBLICS VARIES NECESSITANT DES REPONSES ADAPTEES 23
4.1.3 UNE APPROCHE DE CONSTRUCTION ET DE CONSOLIDATION DES REPONSES EN CONTINU 24

4.2 Présentation des actions de mise en œuvre 24

4.2.1 ACTION 7 : QUANTIFIER, TERRITORIALISER ET ANIMER LE SUIVI DES BESOINS DES POPULATIONS SPECIFIQUES 24
4.2.2 ACTION 8 : DEFINIR DES SECTEURS FAVORABLES POUR L'ACCUEIL DE POPULATIONS SPECIFIQUES (VILLE DU ¼ D'HEURE POUR LES PLUS FRAGILES) 25
4.2.3 ACTION 9 : METTRE EN PERSPECTIVE LA REFORME DES ATTRIBUTIONS DANS LE LOGEMENT SOCIAL AVEC L'ENSEMBLE DU MARCHE 26

5 AXE 4 : AGIR SUR LE PARC EXISTANT POUR ACCOMPAGNER ET PILOTER SA MUTATION VERS UN NOUVEAU MODELE 27

5.1 Les objectifs du POA-H 28

5.1.1 RIEN NE SE PERD, RIEN NE SE CREE, TOUT SE TRANSFORME 28
5.1.2 UNE POLITIQUE LOCALE A POURSUIVRE ET AMPLIFIER 28

5.2 Présentation des actions de mise en œuvre 28

5.2.1 ACTION 10 : METTRE EN PLACE ET SUIVRE UN SYSTEME D'AIDES SIMPLE ET DURABLE POUR LA RENOVATION ENERGETIQUE 28
5.2.2 ACTION 11 : MIEUX PRENDRE EN COMPTE LE CONFORT D'ETE 29
5.2.3 ACTION 12 : ACCOMPAGNER LA MUTATION DU PARC EXISTANT POUR REPONDRE AUX BESOINS DES MENAGES 29
5.2.4 ACTION 13 : SUIVRE ET ENCADRER LE MARCHE IMMOBILIER LOCATIF 30

6 AXE 5 : OBSERVER, COMMUNIQUER ET SE FORMER POUR REUSSIR LE POA-H 31

6.1 Les objectifs du POA-H 32

6.2 Présentation des actions de mise en œuvre 32

6.2.1 ACTION 14 : METTRE EN PLACE UNE INGENIERIE POLITIQUE, TECHNIQUE ET PARTENARIAL DE SUIVI DU POA-H 32
6.2.2 ACTION 15 : METTRE EN ŒUVRE UN OBSERVATOIRE DU FONCIER ET DE L'HABITAT ... 32
6.2.3 ACTION 16 : MAITRISER ET AMELIORER L'INFORMATION ET LA COMMUNICATION AUPRES DES PARTENAIRES ET DU GRAND PUBLIC 33

7 PROGRAMME D'ACTIONS DU POA-HABITAT 34

7.1 Axe 1 : Le socle du POA-H, une transition vers un nouveau modèle d'habitat : croiser une nécessité bioclimatique avec le besoin de développement de logements encadrés 35

7.2 Axe 2 : Améliorer la maitrise publique du foncier pour réussir la mise en œuvre du nouveau modèle 38

7.3 Axe 3 : Positionner les publics spécifiques au cœur du nouveau modèle spécifique et renforcé 41

7.4 Axe 4 : Agir sur le parc existant pour accompagner et piloter sa mutation vers un nouveau modèle 44

7.5 Axe 5 : Observer, communiquer et se former pour réussir le POA-H 48

SYNTHESE FINANCIERE DES ACTIONS POUR LA PERIODE 2026-2031 52

TABLE DES FIGURES

- Figure 1 : Le POA-H dans le PLUi HMB 8
- Figure 2 : Approche de la temporalité de mise en œuvre 9
- Figure 3 : Les axes du POA-H 10
- Figure 4 : objectifs quantitatifs de logements 13

1

PREAMBULE

1.1 Présentation du document

Le programme d'orientations et d'actions Habitat (POA-H) du PLUi Habitat – mobilités – bioclimatique (PLUi-HMB) du Grand Annecy s'organise en 3 grandes parties.

La première partie rappelle les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le rôle du POA-H, dispositif de mise en œuvre opérationnel des actions permettant de répondre à ces orientations. Il s'agit ainsi de présenter le rôle et les principales orientations qui guident le POA-H.

La deuxième partie du document présente, pour chaque axe, les principes (enjeux, contexte, objectifs …) **qui régissent les actions**. Une présentation du « sens » de chaque action du POA-H est ainsi proposée. L'objectif est de comprendre la logique suivie.

La dernière partie est constituée des fiches actions, document technique qui détaille chaque action en termes d'objectifs, modalités de mise en œuvre, calendrier (sur 6 ans), moyens, indicateurs de mise en œuvre et d'impacts.

1.2 Rappel des objectifs du PADD en matière d'habitat - orientation 1 « Répondre aux besoins des ménages et aux enjeux de transitions nécessaires »

Le POA-H, en particulier à travers ses actions, vise à répondre de façon concrète aux objectifs du PADD.

1.2.1 MAITRISER LE RYTHME D'ACCUEIL DE POPULATION AVEC L'EXIGENCE DE PRODUIRE DES LOGEMENTS A PRIX ET LOYERS ENCADRES

Produire 1 400 logements par an en moyenne, soit 21.000 logements dans les 15 années d'application du PLUI HMB, pour répondre à la fois à la croissance démographique, au desserrement des ménages et au besoin de renouvellement du parc de logements

Produire des logements diversifiés pour les habitants et les actifs du Grand Annecy, en répondant aux besoins de tous : assurer l'adéquation entre l'offre et les besoins de logements de la population à chaque étape du parcours résidentiel. Pour les personnes âgées, promouvoir l'habitat répondant aux besoins évolutifs du vieillissement, développer une offre de logements adaptés dans le parc neuf et existant et poursuivre l'adaptation des logements et le soutien à domicile dans le parc privé. Apporter une attention particulière à l'accessibilité des logements pour les personnes en situation de handicap

Définir une stratégie foncière qui fixe un cadre d'intervention des collectivités et de leurs partenaires dans des opérations publiques d'aménagement, en anticipation pour répondre aux besoins imminents des ménages et maitriser les prix

Limiter les effets excluants du marché immobilier et ses impacts sur les populations et les entreprises. Réguler le développement des meublés touristiques, mobiliser les leviers pour limiter la sur-représentation des résidences secondaires

Observer et maîtriser la chaîne de production de logements (parc existant et construction), pour permettre à l'ensemble des ménages de réaliser leur parcours résidentiel sur le territoire

1.2.2 REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ET ASSURER LA MIXITE SOCIALE AVEC UNE POLITIQUE DE LOGEMENTS A PRIX ET LOYERS ENCADRES SELON LE PRINCIPE DE SOLIDARITE TERRITORIALE

Développer une offre de logements pour tous imposant au-moins 50% de logements à prix et loyers encadrés par le code de la construction et de l'habitation (locatifs sociaux PLAI, PLUS et PLS, accession à prix encadrés BRS, PSLA)

Anticiper les besoins de maîtrise foncière dans les secteurs de développement urbain identifiés

Prendre en compte les enjeux sociaux d'occupation et d'attribution du parc de logements social et privé dans le développement urbain : améliorer la mixité sociale aux échelles les mieux adaptées ; mettre en œuvre la politique d'attribution des logements sociaux (CIL, CIA, PPGDL) ; maintenir les actifs sur le territoire, notamment pour les métiers essentiels ; favoriser la mixité intergénérationnelle

Favoriser le parcours résidentiel avec la priorité du « logement d'abord » pour les populations les plus fragiles : séniors, précaires, personnes souffrant de handicap, étudiants, gens du voyage, travailleurs modestes, notamment les jeunes

Créer des centres d'hébergements d'urgence pérennes et décents en partenariat étroit avec l'Etat

Proposer des solutions alternatives aux jeunes en grande précarité pour répondre à l'absence de place au sein des structures d'hébergement ordinaire : colocation, projet intergénérationnels, CHRS exclusivement destiné aux jeunes

1.2.3 OFFRIR UN HABITAT DE QUALITE REPONDANT AUX ASPIRATIONS DES HABITANTS D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN

Développer les projets urbains et les logements dans une logique d'ensemble, au service des habitants : qualité des aménagements, intégrations urbaine, paysagère et environnementale, espaces publics et collectifs, accessibilité… en traitant les transitions depuis l'intimité du logement vers la vie sociale dans l'espace public

Réhabiliter le parc existant **pour une meilleure qualité d'habiter et pour le bien-être des habitants, tout en pensant aux opportunités d'adaptation du parc immobilier pour créer une offre complémentaire** (surélévations, extensions etc)

Permettre et développer une densité plus élevée, maîtrisée et acceptable pour la population car accompagnée d'une forte qualité urbaine et d'espaces publics structurants

- **Mettre en œuvre la densité pour l'ensemble des activités humaines :** travailler, consommer etc et non pas uniquement pour se loger
- Organiser la réduction de l'artificialisation des sols de l'ensemble des activités, au bénéfice et au service de la qualité de l'Habitat en premier lieu
- Définir une exigence minimale de densité et des formes urbaines pour préserver et développer des espaces publics de proximité, de loisirs, de respiration etc

1.2.4 ACCOMPAGNER LES TRANSITIONS ENERGETIQUE ET CLIMATIQUE DES LOGEMENTS

Massifier la rénovation énergétique des logements en permettant la réalisation des travaux, notamment d'isolation, ventilation et production d'énergie renouvelable et en accompagnant habitants et opérateurs pour entreprendre ces travaux

Favoriser et inciter les constructeurs à mettre en œuvre le plus haut niveau de performance de la réglementation énergétique, dans les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que dans les cahiers des charges des opérations d'aménagement

Promouvoir les solutions constructives à faible bilan carbone, notamment avec des matériaux biosourcés et locaux

Privilégier des matériaux et des solutions énergétiques préservant la qualité de l'air

1.3 Le POA-H, un dispositif opérationnel de mise en œuvre de ces objectifs

1.3.1 LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS HABITAT DANS LE PLUI-HMB

Le POA-H rassemble les mesures et informations nécessaires à la mise en œuvre des politiques d'habitat et qui ne sont pas opposables aux autorisations d'urbanisme.

En ce sens, le POA-Habitat est le lieu de définition des mesures d'ingénierie, de financements, de partenariats, d'observation…

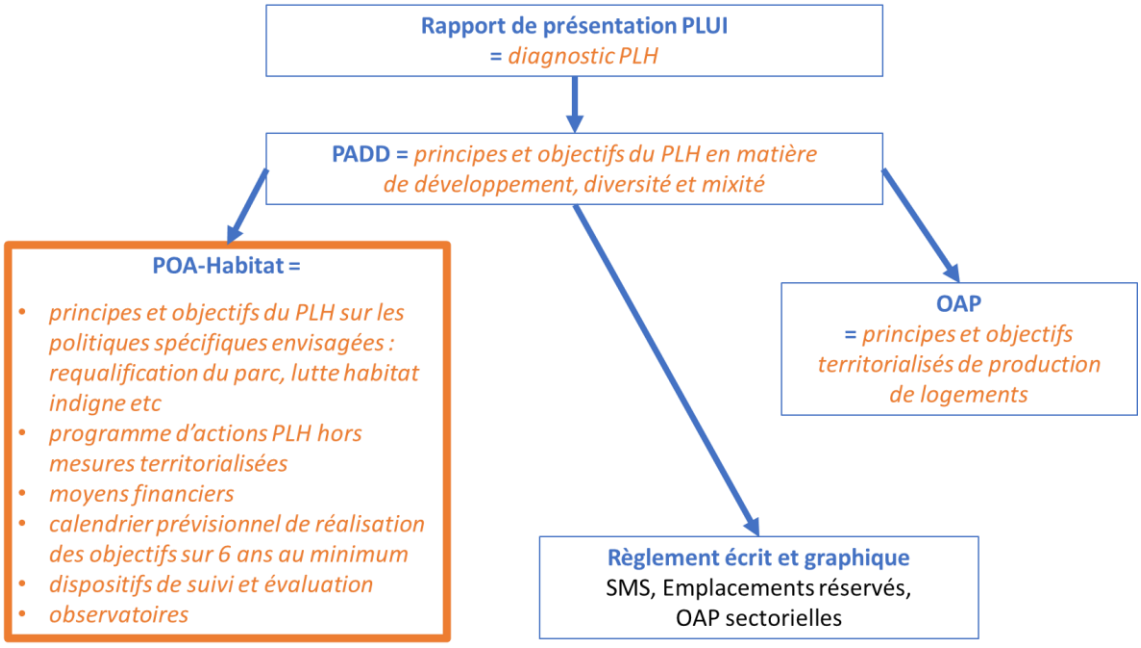

Figure 1 : Le POA-H dans le PLUi HMB

Le POA-H s'inscrit dans une démarche globale et fait le lien avec les documents de planification. Une cohérence est ainsi recherchée entre les deux dimensions :

- **Planification** : pour définir et mettre en mouvement les dispositifs de l'aménagement réglementaire du territoire et ainsi créer un terreau fertile à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat. Les outils de planification sont au service de la stratégie.

- **Programmation** : pour définir des actions concrètes de financements et d'ingénierie notamment = le POA-H est une pièce souple que le législateur a créée car les premiers PLUI-H n'étaient pas satisfaisants à ne traiter uniquement que des enjeux de planification ce qui entrainait des difficultés de prise en compte des populations spécifiques, du parc existant, des règlements d'aides, de l'ingénierie, etc…

1.3.2 UNE APPROCHE DE LA TEMPORALITE DE MISE EN ŒUVRE

Le POA-H s'inscrit dans une logique qui court sur 15 ans : 2026-2040 pour le PLUI-HMB du Grand Annecy. La logique d'évaluation en continu et de mise en œuvre d'actions concrètes du Programme local de l'Habitat est maintenue avec la réalisation d'un bilan tous les 6 ans et les évaluations intermédiaires.

Pour le Grand Annecy, l'enjeu est de proposer un POA-H opérationnel, rédigé en 2023-2024, pratiquement deux ans avant sa mise en œuvre, et portant sur 15 ans. Or, le contexte de l'habitat est changeant, exposé aux effets de marchés immobiliers, aux évolutions réglementaires, voire au contexte international.

Concrètement, **deux approches de la temporalité sont proposées** pour la mise en œuvre des actions du POA-H :

- **Une temporalité longue,** qui se traduit par la mise en place d'outils d'observation et de suivi permettant, sur le long terme, de piloter, suivre et faire évoluer les actions mises en œuvre dans le cadre du PLH.
- **Une temporalité à plus court terme,** proche du PLH traditionnel, en portant sur 6 ans avec une évaluation à mi-parcours. Il s'agit ainsi d'inscrire des actions opérationnelles, souvent dans la poursuite du PLH 2020-2025 dont l'évaluation intermédiaire a considérablement nourri les travaux conduits avec les élus et partenaires dans le cadre de l'élaboration du document.

Les enveloppes financières présentées dans le POA-H ne tiennent compte que de la temporalité à plus court terme. Ces enveloppes seront donc évaluées et revues à chaque bilan triennal.

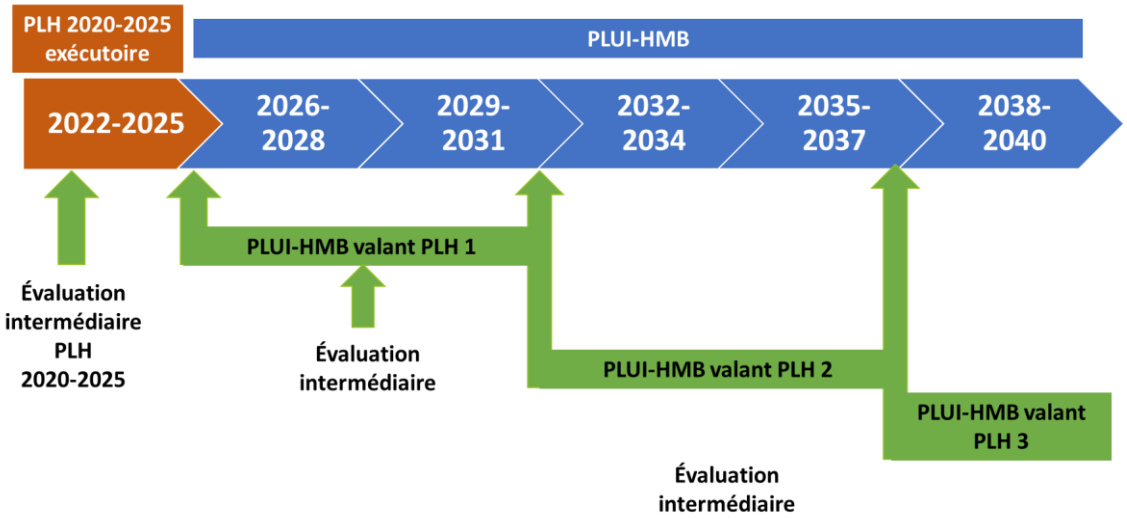

Figure 2 : Approche de la temporalité de mise en œuvre

1.3.3 CINQ AXES OPERATIONNELS AU SERVICE DE LA TRANSITION VERS UN NOUVEAU MODELE D'HABITAT

L'ambition du POA-H est de conduire, au fil des 15 ans du PLUI-HMB, le territoire vers **un nouveau modèle d'habitat : plus abordable, plus sobre et plus résilient**. Il doit permettre de répondre et de s'adapter en continu aux mutations sociétales, sociales et bioclimatiques.

Il s'agit donc de poursuivre ce qui est enclenché depuis plusieurs années par le Grand Annecy, en particulier sur le développement du logement encadré et la rénovation énergétique du parc existant, mais aussi d'amplifier la dynamique avec les partenaires.

Le POA-H s'organise autour de **5 axes opérationnels** ; le premier étant le « chapeau » stratégique, les trois suivants relevant de mise en œuvre d'actions thématiques et le cinquième portant sur les conditions de réussite et d'ingénierie.

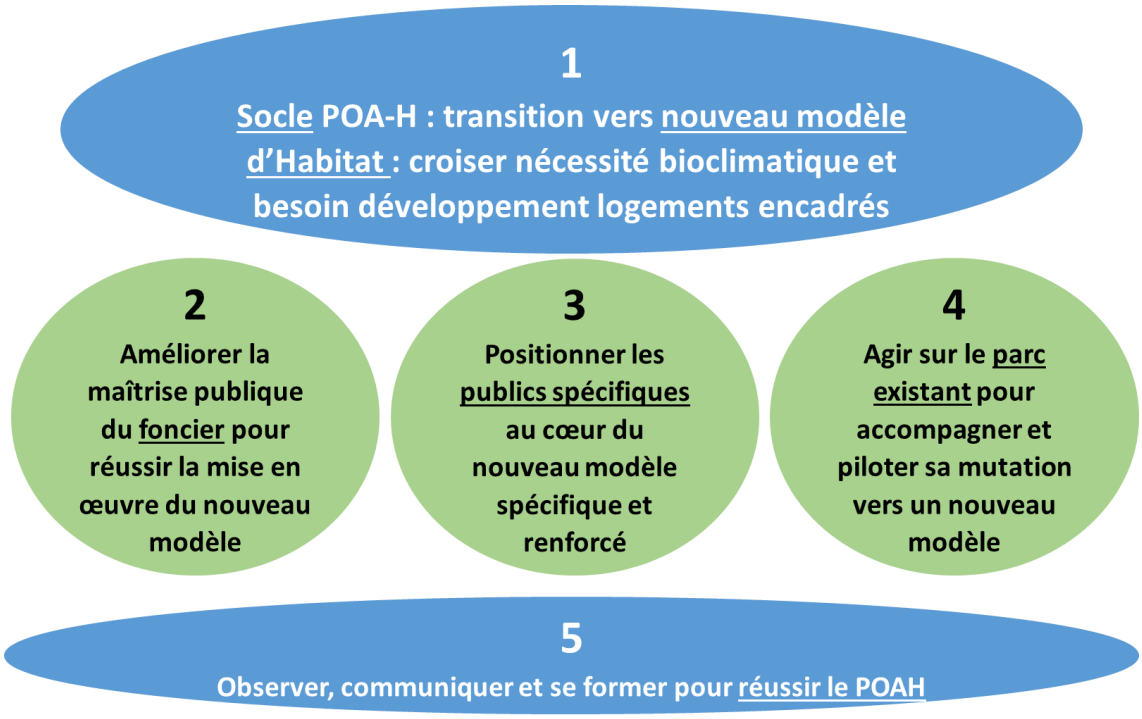

Figure 3 : Les axes du POA-H

L'axe opérationnel 1 se traduit concrètement par une territorialisation des objectifs de production des logements et de la mixité, dans une approche respectueuse des principes de « la ville du ¼ d'heure ». Le POA-H met ainsi en œuvre un dispositif de programmation, d'incitation et d'aides pour la production de logements encadrés, le suivi d'innovations et le développement du bioclimatique de façon transversale.

La question du foncier est essentielle pour réussir le défi de ce nouveau modèle (**axe opérationnel 2**). Ce volet cherche à maitriser le coût de la charge foncière, accentuer la production de logements encadrés sur des sites stratégiques et favoriser le recours aux outils de l'aménagement public.

L'axe de la solidarité (**axe opérationnel 3**) est moteur dans l'approche du POA-H. Développer un territoire bienveillant pour les plus fragiles intègre de fait, l'ensemble des ménages. Cette entrée par la fragilité prend son sens à travers des actions telles que la définition de « secteurs favorables » à l'accueil des ménages les plus exposés, le suivi et l'animation de la compréhension des besoins spécifiques,

l'articulation du développement de l'offre avec les travaux de la conférence intercommunale du logement (CIL) et l'amélioration de la communication et des connaissances des acteurs du territoire.

Le nouveau modèle d'habitat à mettre en œuvre doit considérer le parc existant comme le socle de développement (**axe opérationnel 4).** Cette approche est structurante dans la manière d'appréhender la politique locale de l'Habitat. Elle se traduit dans le quatrième axe opérationnel par des actions portant sur la rénovation énergétique et le confort d'été en lien avec le PACTE pour le climat (Plan climat air énergie territorial) du Grand Annecy. Dans un registre plus « social », il s'agit aussi de mieux accompagner la mutation du parc existant pour répondre aux nouveaux besoins des ménages.

Pour réussir le POA-H, il convient de mettre en place des dispositifs d'ingénierie (**axe opérationnel 5**). Les actions de communication, d'observation, de pilotage et de formation sont autant de conditions de réussite incontournables à la mise en œuvre du document.

Plusieurs actions étant liées aux dispositifs nationaux, le Grand Annecy portera une vigilance sur les évolutions législatives pouvant impacter son intervention. Ainsi, certaines actions pourront être réajustées sur la période du POA-H, et l'opportunité de devenir Autorité Organisatrice de l'Habitat (AOH) sera étudiée en fonction des décisions nationales

2

AXE 1 : LE SOCLE DU POA-H, UNE TRANSITION VERS UN NOUVEAU MODELE D'HABITAT : CROISER UNE NECESSITE BIOCLIMATIQUE AVEC LE BESOIN DE DEVELOPPEMENT DE LOGEMENTS ENCADRES

2.1 Les objectifs du POA-Habitat

2.1.1 DES PRINCIPES POUR QUALIFIER LES OBJECTIFS QUANTITATIFS DE PRODUCTION

Le PADD fixe un objectif de production d'environ **1 400 logements par an en moyenne.** Cette production s'inscrit dans un objectif de développement de logements pour tous, en imposant **au moins 50% de logements à prix et loyers encadrés à l'échelle du Grand Annecy.**

Sont considérés comme logements encadrés tous les produits définis dans le code de la construction et de l'habitation aujourd'hui ou dans le futur (PLAI, PLUS, PLS, BRS, LLI, PSLA). Le Grand Annecy souhaite que les logements produits dans le neuf soient des logements encadrés pérennes. Une vigilance sera faite sur les produits proposés et leur longévité pour éviter le développement de logements voués à créer de la spéculation sur le territoire.

Un logement locatif pérenne est un logement locatif social qui a fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux.

La **territorialisation de la production de logements est définie par l'armature urbaine**, dans une logique de développement de l'offre à proximité des transports et des services. Les objectifs sont les suivants :

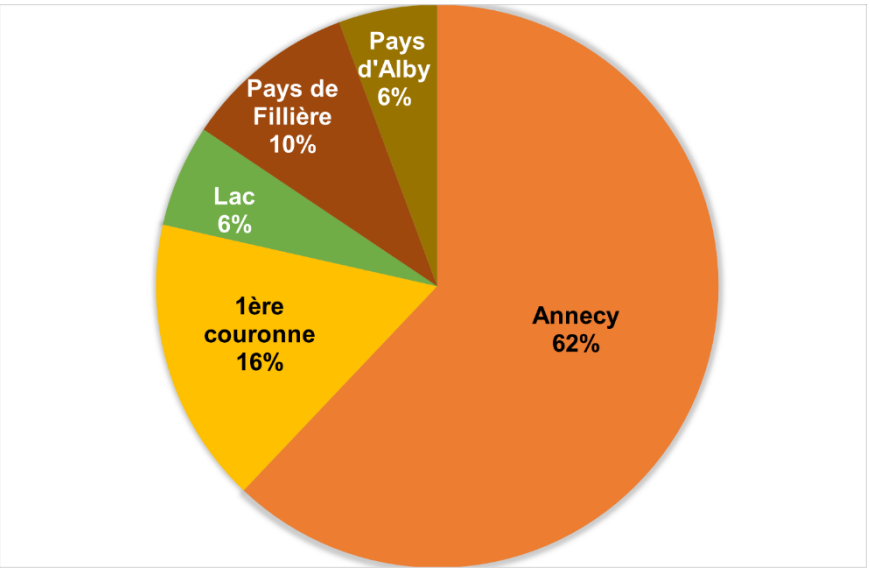

Figure 4 : objectifs quantitatifs de logements

Le PLUi vise la production de près de 80% de l'offre nouvelle de logements en cœur d'agglomération.

La logique est ainsi de lutter contre l'étalement urbain et de prendre en compte l'existant via la lutte contre la vacance, le changement de statut des logements, le changement de destination de l'existant…

2.1.2 LES OBJECTIFS EN TERMES DE TYPES DE PRODUITS

Malgré une production continue de logements sociaux ces dernières années, la situation reste tendue en matière de demande de logements sociaux (plus de 10 000 demandeurs en attente fin 2023). Cette situation est aussi la conséquence d'une tension sur le parc locatif privé dont les loyers augmentent

chaque année face à une offre qui tend à stagner en raison notamment de la concurrence de la location en meublé de tourisme.

Pour cette raison, le Grand Annecy souhaite afficher une orientation ambitieuse dans le cadre du PADD : un objectif de production d'au moins 50% de l'offre nouvelle à prix et loyers encadrés. Ce flux de production est prévu à l'échelle de l'agglomération.

Huit communes sont soumises aux objectifs de production de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU). Elles doivent disposer d'un parc de logements sociaux représentant au moins 25% des résidences principales : Annecy, Argonay, Epagny-Metz-Tessy, Fillière, Groisy, Poisy, Saint-Jorioz et Sevrier. Deux autres communes sont susceptibles d'entrer dans ce dispositif dans les années à venir : Villaz avec une population municipale de 3 468 habitants au 1er janvier 2023 et Chavanod avec 2 913 habitants.

Les orientations du PADD (protection des rives du lac, des espaces agricoles, prise en compte de la loi littoral et de l'armature urbaine) ont dicté la répartition territoriale de la production de nouveaux logements. Ces choix pénalisent certaines communes qui ne seront pas en mesure de respecter les objectifs de rattrapage imposés par la loi SRU. Pour ce motif, le Grand Annecy souhaite solliciter une application adaptée de la loi, en permettant une mutualisation des objectifs de production de logements sociaux à l'échelle des 34 communes membres de l'EPCI. Ainsi la production de logements sociaux à l'échelle des 34 communes sera au moins équivalent aux objectifs de rattrapage de toutes les communes SRU de l'EPCI.

En parallèle, certaines actions ont comme objectif d'**encourager la création de logements à prix encadrés dans le parc existant en favorisant les projets en acquisition amélioration ou le conventionnement des propriétaires bailleurs** dans le parc existant (Loc'Avantages). Comme exposé précédemment, le Grand Annecy ne souhaite pas développer une offre de logements conventionnés Loc'Avantages dans la production neuve, qui ne garantit pas la pérennité de la vocation locative sociale dans le long terme. Ce produit est adapté aux conventionnements dans le parc existant.

- En termes de **mixité sociale de l'habitat,** les objectifs suivent les principes suivants :

<table>
<tr><th></th><th>PLAI ou équivalent</th><th>PLUS ou équivalent</th><th colspan="2">PLS ou équivalent</th></tr>
<tr><td>Annecy</td><td>30%</td><td>50%</td><td colspan="2">20%</td></tr>
<tr><th></th><th>PLAI ou équivalent</th><th>PLUS ou équivalent</th><th>PLS ou équivalent</th><th>BRS</th></tr>
<tr><td>Communes SRU*</td><td>30%</td><td>40%</td><td colspan="2">30%</td></tr>
<tr><td>Pôles relais</td><td colspan="2">40%</td><td>20%</td><td>40 %</td></tr>
<tr><td>Pôles de proximité</td><td colspan="3">50%</td><td>50%</td></tr>
<tr><td>Relais locaux</td><td colspan="4">Suivant projet des communes</td></tr>
</table>

**Sont considérées comme communes SRU Argonay, Epagny-Metz-Tessy, Fillière, Groisy Poisy, Saint-Jorioz, Sevrier + Villaz, Chavanod (pas encore SRU)*

Ce tableau propose une dénomination de produits « ou équivalent ». En effet, les dénominations et natures de produits peuvent évoluer au cours du PLUI, voire même de nouveaux produits peuvent être

conçus. De ce fait, des actualisations précisant les natures de produits en fonction de ces éventuelles évolutions pourront être faites.

Ces objectifs peuvent être modulés dans le temps en fonction de l'évolution de la demande et du profil du parc de logements sociaux existant sur la commune. Ils s'appliquent par commune, un bilan par période triennale sera réalisé.

- En termes de **granulométrie des opérations**, le POA-H préconise une production équilibrée de taille de logements par opération : 1/3 T1-T2, 1/3 T3 et 1/3 T4 et plus
- Pour les opérations de logements locatifs sociaux familiaux, le POA-H impose un maximum de 1/3 de petits logements (T1 et T2).

2.1.3 LES OUTILS PERMETTANT LA PRODUCTION DES LOGEMENTS ENCADRES

Dans le cadre du POA-H, le lien direct avec le règlement d'urbanisme du PLUI permet de mieux articuler les objectifs de programmation et les outils de planification. Ainsi, les emplacements réservés (ER), les secteurs de mixité sociale (SMS) et les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (OAP) seront mobilisés pour permettre la production des logements à prix et loyers encadrés sur le territoire.

2.1.4 TRADUCTION DES PRINCIPES PAR COMMUNE

Le PLUi prévoit une production d'environ 21 000 logements d'ici 2040, dont au moins 50% de logements encadrés à l'échelle de l'agglomération.

- Les **objectifs territorialisés de logements par commune** sont les suivants :

Communes	Objectifs logements 2026-2040	Objectifs logements encadrés 2026-2040
Alby-sur-Chéran	150	38
Allèves	24	-
Annecy	13 080	8 633
Argonay	420	126
Bluffy	33	9
Chainaz-les-Frasses	53	-
Chapeiry	105	-
Charvonnex	195	39
Chavanod	375	150
Cusy	105	21
Duingt	60	12
Entrevernes	23	3
Epagny-Metz-Tessy	1 200	480
Fillière	825	413
Groisy	495	248
Gruffy	165	33
Héry-sur-Alby	72	-
La Chapelle-Saint-Maurice	5	-
Leschaux	45	-

Menthon-Saint-Bernard	143	29
Montagny-les-Lanches	39	-
Mûres	63	-
Nâves-Parmelan	158	32
Poisy	1 140	456
Quintal	120	24
Saint-Eustache	18	9
Saint-Félix	360	90
Saint-Jorioz	435	174
Saint-Sylvestre	30	-
Sevrier	195	98
Talloires-Montmin	240	48
Veyrier-du-Lac	68	14
Villaz	510	255
Viuz-la-Chiésaz	83	17
Total GA	**21 032**	**11 451**

Pour la Ville d'Annecy le principe de production est celui des 3 tiers :

- 1 tiers de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS)
- 1 tiers de logements abordables (PLS, BRS)
- 1 tiers de logements en accession libre

2.1.5 UN VOLET BIOCLIMATIQUE DANS UNE POLITIQUE DE L'HABITAT

Ce premier PLUI du Grand Annecy affiche une ambition bioclimatique importante. Le POA-H vise à traduire cette ambition dans la politique de l'Habitat.

De façon transversale, que ce soit sur ce premier axe du POA-H orienté « production et développement » ou dans les axes suivants, **une grille de lecture bioclimatique s'applique et cherche à donner un sens supplémentaire aux actions proposées**.

En termes de développement immobilier, l'approche bioclimatique se traduit par le fait que le socle de développement passe par la prise en compte prioritaire du patrimoine existant, comme cela est plus particulièrement souligné dans l'axe 2 orienté sur la maitrise de la ressource foncière.

2.2 Présentation des actions de mise en œuvre

2.2.1 ACTION 1 : SUIVRE ET PROGRAMMER LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LOGEMENTS ENCADRES AU REGARD DE L'ENSEMBLE DE LA PRODUCTION

Le bilan intermédiaire du PLH 2020-2025 a mis en évidence que, si les objectifs globaux de production ont été dépassés (moyenne de 1 700 logts/an entre 2020 et 2022, pour un objectif de 1 600 logements par an prévu pour la période 2020-2025), la part de logements aidés est en deçà des objectifs de 600 logements sociaux par an.

Il s'agit donc d'**une action majeure dans la politique de l'Habitat du Grand Annecy à poursuivre et à amplifier**.

Le **Grand Annecy met à disposition une enveloppe financière pour soutenir la production de logements encadrés (notamment PLAI, PLUS, PLS et BRS) pour les 6 premières années du PLUI-HMB**. Les conditions d'octroi de cette aide et le montant pourront être adaptés par suite du bilan réalisé après 3 ans de mise en œuvre du document.

Par ailleurs, une attention particulière doit être portée sur les produits et les pratiques des opérateurs, la volonté étant d'avoir des logements sociaux pérennes. Par exemple, le PLH 2020-2025 a vu le développement des premiers logements en BRS avec l'arrivée de nombreux OFS sur le territoire. Il convient désormais de mieux suivre le développement de ce produit et d'observer les prix de vente et la redevance foncière appliqués par les opérateurs.

Dans tous ses PLH, l'agglomération d'Annecy a affiché une volonté de travailler en partenariat avec les bailleurs sociaux. Dans cette ligne, un accord-cadre a été signé en 2022 avec l'Union sociale de l'Habitat de Haute-Savoie. Il précise les engagements de l'agglomération, des communes et des bailleurs sociaux en faveur de la production de logements sociaux.

Dans la continuité de cette démarche, le Grand Annecy souhaite mettre en place un **comité inter-bailleurs**, réunissant l'ensemble des opérateurs de logements sociaux ayant du patrimoine sur le Grand Annecy. Il s'agit ainsi de mettre en place une instance d'échange et de faire une évaluation en continu de la production de logements aidés, ainsi que des enjeux de gestion sur l'ensemble du patrimoine (réhabilitation, renouvellement, vente HLM…). La logique partenariale est ainsi de ne pas dissocier une approche de développement d'une approche de gestion patrimoniale de l'existant.

2.2.2 ACTION 2 : DEVELOPPER ET SUIVRE DES EXPERIMENTATIONS EN MATIERE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ENCADRES

Le constat partagé par l'ensemble des partenaires montre que le modèle de développement du logement encadré se complexifie grandement, voire devient obsolète sur un territoire extrêmement tendu et avec un foncier très cher comme le Grand Annecy. Les travaux conduits dans le cadre du bilan intermédiaire du PLH et de l'élaboration du POA-H affirment le besoin de **réinterroger les modalités d'équilibre des opérations**.

Ce manque de visibilité sur les modalités de production du logement aidé incite à **développer et suivre des expérimentations.** Par exemple, il existe d'ores et déjà sur le territoire des opérations réalisées en VEFA inversée (c'est-à-dire portées par un bailleur social). L'utilisation du bail emphytéotique est aussi à analyser comme méthode de production à développer et adapter plus largement.

La logique de cette action est, dans un premier temps, de **dresser et partager un bilan sur des opérations déjà engagées avec le comité inter-bailleurs** (par exemple sur les opérations en BRS, les VEFA inversées ou les opérations de surélévations), puis, au fil du PLUI-HMB, d'autres expérimentations pourront nourrir les réflexions.

Dans cette perspective, le Grand Annecy dédiera ingénierie et enveloppe financière permettant d'initier des expérimentations et/ou de conclure des pistes de consolidation pour l'ensemble du territoire. Cette enveloppe sera fongible avec l'enveloppe dédiée à l'action 1.

2.2.3 ACTION 3 : FAVORISER LA PRODUCTION NEUVE EN INTEGRANT LES OBJECTIFS BIOCLIMATIQUES

Pour cette action il s'agit **d'appliquer la grille de lecture bioclimatique à la production neuve de logements.** Cela se traduit notamment dans le PADD par les axes suivants :

- Développer les projets urbains et les logements dans une logique d'ensemble, au service des habitants
- Permettre et développer une densité plus élevée, maîtrisée et acceptable pour la population
- Produire des logements dans la ville du ¼ heure et à proximité des réseaux de transports en commun

Le POA-H incite à mener une réflexion sur des modalités de planification privilégiant **les zones déjà urbanisées favorables au développement bioclimatique**. Cette action vise à assurer une parfaite coordination des actions Habitat avec l'OAP bioclimatique.

Les liens avec le **PACTE pour le climat** et les domaines de la santé sont essentiels. En particulier pour le confort d'été dont la prise en compte se traduit non seulement dans la conception des logements mais aussi par la prise en compte des aménagements de proximité (espaces verts, puits de fraicheurs...).

Le PLH précédent portait une attention particulière sur la qualité de nouveaux logements. Plusieurs démarches ont abouti dans la période 2020-2024 : un **guide du mieux construire à destination des élus** du Grand Annecy, complémentaire du **« référentiel bien construire »** de la Ville d'Annecy. Ces démarches, non opposables, ont pour vocation d'être traduites au fur et à mesure de leur utilisation et évaluation dans le PLUI. La logique est donc de tester de façon concrète des axes de progrès dans la construction neuve de logements, en partenariat avec l'ensemble des parties prenantes.

Le Grand Annecy souhaite également favoriser l'émergence des **projets exemplaires en matière de construction bas carbone et bois**. Il s'agira de mettre à disposition une ingénierie pour conseiller les porteurs de projets publics et privés afin d'intégrer davantage des matériaux biosourcés et locaux et respecter les engagements du Pacte pour le climat. Le cas échéant, le Grand Annecy pourra soutenir financièrement les opérations exemplaires dans le cadre de ses dispositifs.

3

AXE 2 : AMELIORER LA MAITRISE PUBLIQUE DU FONCIER POUR REUSSIR LA MISE EN ŒUVRE DU NOUVEAU MODELE

3.1 Les objectifs du POA-H

3.1.1 LE « FONCIER » : QUELLE DEFINITION ?

Traditionnellement le foncier est « un terrain servant de support à une construction bâti ». Or, dans une approche bioclimatique, le « support » est à considérer en priorité comme un terrain déjà urbanisé/artificialisé. Le potentiel foncier à mobiliser est très large : zones d'activités, zones commerciales, bâti existant.... **La prise en compte du « déjà là » est structurante.** Ainsi, le prix du foncier, déjà important, est à aborder sur des sites souvent déjà valorisés par une occupation.

3.1.2 LA CHARGE FONCIERE, CAUSE ET SOLUTION DE LA MAITRISE DES PRIX

Le **prix de la charge foncière** est un des poids budgétaires le plus important dans le montage d'une opération. C'est aussi sur ce point que réside les pistes d'économies avec un effet levier sur les prix de sortie. D'autres postes, comme les coûts de construction, sont plus difficilement maitrisables au niveau local.

La question foncière implique de prendre en compte la localisation qui est un des éléments constitutifs du prix du foncier. Ainsi, dans une **logique de ville du quart d'heure, l'objectif est de maitriser le foncier le mieux situé** pour favoriser le développement humain (habiter, travailler, se divertir…) sur des secteurs propices aux économies d'aménagement et de consommation d'énergies.

Le PLUI-HMB doit donc parvenir à favoriser l'aménagement sur certains secteurs, tout en maitrisant le foncier pour que les prix des produits immobiliers correspondent aux moyens des ménages locaux. Ce travail doit notamment s'articuler avec le plan d'action foncière (PAF) de l'agglomération élaboré en partenariat avec l'Etablissement public foncier local de Haute-Savoie (EPF74).

Pour répondre aux objectifs de maitrise définis dans le PADD, conciliant courts, moyens et longs termes**, le POA-H vise la mobilisation de l'ensemble des leviers envisageables qu'ils relèvent d'un volet réglementaire, financier, observation, partenarial, etc.**

3.2 Présentation des actions de mise en œuvre

3.2.1 ACTION 4 : METTRE EN PLACE ET SUIVRE UN REFERENTIEL DES PRIX DU FONCIER

Dans l'objectif de ce nouveau modèle, le Grand Annecy souhaite mieux connaître et maîtriser les coûts impactant les projets. La volonté est donc de structurer un observatoire du foncier, et notamment des charges foncières appliquées, pour définir un plan d'action et agir sur les prix du logement.

L'objectif est de définir un référentiel des charges foncières admissibles, territorialisé, qui participerait à l'atteinte de l'objectif de production de logements encadrés affiché dans le PLUi-HMB. Ce référentiel devra donc tenir compte des pratiques existantes, mais également des capacités des ménages, pour développer des produits répondant à leurs besoins.

Il s'agit de construire les étapes d'une nouvelle culture en dotant le territoire d'un outil de négociation partagé par l'ensemble des opérateurs et communes.

La mise en place d'un tel dispositif implique d'aborder la stratégie foncière à partir du projet urbain. Il s'agit de renverser la tendance de la nature du projet guidée par le prix du foncier et ce qu'il permet. Cela

nécessite également **un important travail partenarial, avec l'ensemble des acteurs du foncier et du logement, et une transparence sur les coûts d'opérations.**

3.2.2 ACTION 5 : APPUYER LES COMMUNES DANS L'ACQUISITION DE FONCIER DE SITES STRATEGIQUES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ENCADRES

La mise en place du plan d'action foncière[1] (PAF) entre le Grand Annecy et l'établissement public foncier local de Haute-Savoie (EPF74), élaboré en même temps que le PLUI-HMB, permet aux communes d'avoir une vision à long terme de leur stratégie foncière et de leur développement. Plus spécifiquement dans le domaine de l'Habitat, un certain nombre de sites sont recensés dans ce document. Sur ces fonciers stratégiques, la recherche de maîtrise peut s'appuyer sur des dispositifs de longs termes, comme la mise en place de servitude dans le règlement du PLUI et l'application du référentiel foncier.

En complément des sites définis dans le cadre du plan d'action foncier, il s'agit **d'accompagner les communes dans la maîtrise du foncier**. Pour permettre la production de logement à court terme, la volonté est de donner un appui supplémentaire aux communes par la mobilisation d'une enveloppe financière dédiée aux acquisitions foncières pour des opérations stratégiques (projets sur des emplacements réservés 100% logement social, sites mobilisés pour l'accueil de publics spécifiques...).

En complément de l'aide financière apportée au volet bâti de la production de logement social, le Grand Annecy souhaite donc intervenir sur le volet foncier et soutenir les communes dans leurs efforts d'acquisition. L'objectif de cette action, essentiellement d'un registre financier, s'inscrit en cohérence avec les avancées du référentiel des prix du foncier et du PAF du Grand Annecy.

3.2.3 ACTION 6 : FAVORISER ET OPTIMISER LE DEVELOPPEMENT DES LOGEMENTS SUR DES ZONES D'OPERATIONS PUBLIQUES

La maitrise du foncier passe aussi par l'utilisation des outils de l'aménagement public. Cette action était déjà présente dans le PLH 2020-2025. Le bilan intermédiaire est mitigé en ce qui concerne le nombre de logements réalisés, le développement de tels projet se faisant sur le temps long. L'objectif est donc de suivre le développement des projets initiés dans le précédent PLH, et d'**accompagner les communes dans la définition de nouveaux projets.**

Ces zones d'opérations publiques permettent de définir et d'encadrer des prix de logements en dehors des dispositifs classiques et/ou réglementaires. Il s'agit aussi de maitriser l'articulation des calendriers de ces zones afin de pouvoir réguler le marché, mais aussi de phaser les opérations entre elles, voire de trouver des pistes de mutualisation de coûts.

Le Grand Annecy mettra à disposition des communes de l'ingénierie pour réaliser des études urbaines voire pour porter des zones d'aménagement d'intérêt communautaire.

[1] Un plan d'action foncier (PAF) est une déclinaison de la stratégie foncière locale à l'échelle d'un territoire en fonction des projets, des enjeux et des besoins locaux identifiés. Il contribue à l'élaboration d'une stratégie d'intervention à l'échelle locale. L'action foncière publique (EPF et collectivités) est ainsi ciblée sur des gisements fonciers stratégiques pour le développement à court, moyen et long terme.

4

AXE 3 : POSITIONNER LES PUBLICS SPECIFIQUES AU CŒUR DU NOUVEAU MODELE SPECIFIQUE ET RENFORCE

4.1 Les objectifs du POA-H

4.1.1 LE POA-H DANS LE PLUIHMB : UNE OCCASION DE PARLER « FRAGILITES » AUTREMENT

Le POA-H vise à répondre aux besoins des plus fragiles en intégrant les enjeux de mobilité et de services à la logique « habitat ».

Il s'agit de favoriser le parcours résidentiel de ces publics, via une meilleure compréhension des enjeux, de l'offre existante et des besoins en logement. La volonté étant d'apporter une réponse adaptée, par le soutien au développement d'une offre nouvelle territorialisée ou à des dispositifs innovants.

Cette approche vise à donner une nouvelle dynamique dans la manière d'aborder le sujet avec les communes et les partenaires, sachant que les compétences de l'EPCI en la matière sont limitées.

Il s'agit donc, au fil des 15 ans du PLUI HMB de créer le terreau de développement de réponses aux besoins et de mettre en place une instance partenariale de programmation des offres (avec un groupe de pilotage politique et un groupe partenariale technique).

4.1.2 DES PUBLICS VARIES NECESSITANT DES REPONSES ADAPTEES

L'objectif est de développer un **volet « solidarités » dans le PLUI-HMB.** Dans ce cadre, il s'agit de mobiliser l'ensemble des leviers en développant des actions sur les attributions de logements sociaux et toutes les formes de production d'une offre adaptée aux populations spécifiques.

- **Personnes âgées et handicapées** : un vieillissement de la population qui pose de nouveaux défis en termes d'accueil, d'aménagement des espaces et des logements. Il convient de continuer à chercher des solutions de logement adaptées pour ce public. Cela passe notamment par la poursuite du dispositif de maintien à domicile et le suivi des capacités de l'offre en structures spécifiques. La question de l'accessibilité des immeubles et des logements est également un sujet à fort enjeu, notamment sur le parc existant (cf action 12).

- **Jeunes, étudiants et alternants** : une offre en logement qui s'améliore dans l'agglomération avec de nombreux projets développés dans le PLH précédent. Le développement de l'offre universitaire, la dynamique économique et touristique du territoire font que de nombreux jeunes ou étudiants souhaitent s'installer dans l'agglomération. La crise du logement observée ces dernières années entraîne une plus grande difficulté pour ces publics à louer des logements à bas loyers ou à accéder à la propriété. Les profils très variés nécessitent le recours à une diversité de solutions, dont des solutions innovantes. Une attention particulière sera portée aux jeunes en grande précarité.

- **Les plus démunis** : l'action du POA-H doit s'inscrire dans le contexte national de mise en œuvre du plan « Logement d'abord » et dans un contexte local de manque de places en structure d'hébergement, de parcours résidentiel bloqué, et de nécessité d'objectiver les besoins pour ces publics. Ils présentent des profils également très variés qui nécessitent des réponses adaptées aux enjeux de chacun. La relation partenariale, notamment avec les communes, les services de l'Etat, le SIAO et les associations, est primordiale pour développer une action efficace. Le Grand Annecy continuera de soutenir la production de logements en résidence sociale ainsi que les logements financés en PLAI adapté via un appui financier dans l'équilibre des opérations.

- **Saisonniers, travailleurs modestes et actifs en mobilité** : la crise du logement a également fragilisé le parcours résidentiel des travailleurs à revenus modestes et des saisonniers. En partenariat avec les communes et Action Logement, il convient de poursuivre le soutien aux dispositifs existants et les expérimentations de solutions innovantes de logement. Le projet de

création d'une résidence mobilité à Annecy, prévu lors du précédent PLH, est un exemple de solutions qui peuvent être apportées pour ces publics.

- **Gens du voyage** : un travail à mener avec les communes pour trouver des fonciers disponibles permettant de mettre en place les obligations du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage. L'enjeu porte sur la gestion de l'existant et la création de nouveaux terrains familiaux et de nouvelles aires d'accueil.

4.1.3 UNE APPROCHE DE CONSTRUCTION ET DE CONSOLIDATION DES REPONSES EN CONTINU

La réflexion conduit le POA-H à se donner des principes pour répondre aux objectifs du PADD :

- Mettre en place une ingénierie de suivi spécifique pour définir au fil du PLUI HMB les offres à développer pour répondre aux besoins des publics fragiles (recherche de mutualisation des interventions).
- Développer un volet foncier solidaire en identifiant des zones favorables à l'accueil de populations spécifiques.
- Concevoir une offre spécifique en petites unités intégrées dans le tissu urbain.
- Caractériser et mobiliser l'offre existante, éventuellement en la modernisant.

4.2 Présentation des actions de mise en œuvre

4.2.1 ACTION 7 : QUANTIFIER, TERRITORIALISER ET ANIMER LE SUIVI DES BESOINS DES POPULATIONS SPECIFIQUES

La volonté du POA-H est de renforcer la connaissance de l'offre existante pour l'ensemble de ces publics. Cela permettra de mieux analyser les besoins en logement et d'apporter une réponse appropriée, en lien avec les partenaires et les communes.

Cette action consiste à animer une double instance dédiée aux enjeux de logement des publics mentionnés. Elles seront en charge d'étudier l'offre existante, et à venir, et les besoins et réponses à apporter pour ces publics :

- **Une instance politique** qui réunit des élus communautaires et communaux sous l'égide du Vice-Président en charge de l'Habitat. Cette instance **pilote les actions et en particulier la programmation des offres spécifiques** (du PLAI adapté aux résidences) en tenant compte des **équilibres territoriaux** et de la logique/pertinence « secteur favorable » (cf action 8).
- Une **instance technique** qui réunit des techniciens du Grand Annecy et des communes, des associations, des bailleurs sociaux et des représentants institutionnels (Etat, Conseil Départemental). Ce groupe est un groupe de propositions, son rôle est d'objectiver au mieux un constat sur les publics fragiles, mais aussi de faire des propositions argumentées dans une posture d'aide à la décision :
  - caractérisation des besoins et d'analyse de données : observatoire SIAO, observatoire territorial du logement étudiant, connaissances des acteurs, mobilisation d'autres sources, etc.
  - traduction des besoins en programmation de l'offre selon les publics

La composition du groupe technique permettra de faire progresser les analyses en développant échanges et débats entre acteurs, et, selon les cas abordés, en association d'experts pour apporter des éléments de réponses et d'éclairage aux questions.

Des dispositifs mises en place pendant le précédent PLH permettent déjà d'apporter des solutions pour certains publics. Le Grand Annecy souhaite poursuivre le soutien aux dispositifs ayant démontré leur efficacité et étudier le développement de nouveaux projets innovants répondant à des besoins locaux.

Les propositions issues des travaux de l'instance politique citée ci-dessus pourront être abordées dans l'ensemble des instances de suivi du POA-H (Comité inter bailleurs, Conférence intercommunale du Logement, groupe de pilotage des actions sur le parc privé, etc.). Le groupe stratégique des élus sur le sujet des « fragilités » bénéficiera d'un droit d'interpellation, notamment lors des réunions de l'instance stratégique générale du POA-H.

4.2.2 ACTION 8 : DEFINIR DES SECTEURS FAVORABLES POUR L'ACCUEIL DE POPULATIONS SPECIFIQUES (VILLE DU ¼ D'HEURE POUR LES PLUS FRAGILES)

Un travail de définition de secteurs adaptés et favorables à l'accueil de populations spécifiques a été conduit lors de l'élaboration du document.

La notion de secteur favorable à l'accueil de populations spécifiques ne signifie pas que 100% de l'offre doit être réservée sur cette zone à telle ou telle population. Bien au contraire, il s'agit d'agir avec des **principes de mixité sociale et d'intégration urbaine de petites ou moyennes unités spécifiques**. De plus, des solutions de mobilisation de logements chez l'habitant ou des adaptations du patrimoine existant peuvent être aussi envisagées. Cette grille de lecture indicative s'applique en complément du zonage du PLUi-HMB, en particulier dans la logique ville du ¼ heure.

L'utilisation de cette grille de lecture suit le schéma suivant :

1. **Identification des zones favorables** à proximité de transport/services
2. **Affinage avec des spécificités de localisation** complémentaires propres aux besoins de chaque public
3. **Précision des zones**, sachant que certaines zones sont favorables à l'accueil de plusieurs publics
4. **Programmation des offres et/ou interventions d'adaptation du parc existant en fonction du ou des publics cibles et des besoins identifiées** à courts et moyens termes dans le cadre des travaux des instances définies en action 7.

Type de localisation (logique ville du ¼ d'heure)	**Public concerné**	**Spécificités de localisation complémentaires (logique ville du ¼ d'heure)**	**Enjeux d'offres**
Proximité services Proximité transport	Personnes âgées	Proximité soins Ville apaisée	Offre de résidences innovantes (colocation, inclusif) Petites typologies Résidences spécialisées pour maladies dégénératives Logement social /abordable pour les aidants Logement intergénérationnel

	Personnes souffrant de handicap	Proximité soins Proximité lieux d'emplois (ESAT) Accessibilité à l'espace public	Logement social/abordable pour les aidants Rapprochement offre/demande (connaissance de l'offre adaptée dans le parc social)
	Plus démunis	Proximité lieux d'emploi	Résidences sociales Logements familiaux bas loyers avec mesures d'accompagnement Pensions de famille Logements urgence, hébergement
	Jeunes et étudiants	Centre-ville Proximité campus Lieux de convivialité Proximité lieux d'emplois (alternants)	Logement intergénérationnel Logement social étudiant Sous-location chez l'habitant, y compris dans le parc social Loyer minoré contre services
	Actifs modestes	Proximité lieu d'emplois	Logement social Modularité de l'offre
	Saisonniers	Proximité lieux d'activités et d'hébergement touristiques	Logements locatifs avec bail mobilité Logements temporaires et meublés Sous-location chez l'habitant
	Sédentarisation Gens du Voyage	Proximité écoles et services de soins	Accès à l'eau, électricité et sanitaires Accompagnement de projet pour assurer de sédentarisation Accompagnement médiation riverains
Périphérie	Grand Passages Gens du Voyage		Accès à l'eau, électricité et sanitaires

4.2.3 ACTION 9 : METTRE EN PERSPECTIVE LA REFORME DES ATTRIBUTIONS DANS LE LOGEMENT SOCIAL AVEC L'ENSEMBLE DU MARCHE

La conférence intercommunale du logement (CIL) du Grand Annecy a été installée en 2019. Elle réunit l'ensemble des communes et partenaires de l'agglomération pour définir la politique intercommunale de gestion de la demande et d'attributions des logements sociaux. Le plan partenarial de gestion de la demande et d'informations des demandeurs a été adopté en 2021 et la convention intercommunale d'attribution (CIA) en 2025.

Cette action vise à assurer le suivi de ces documents et leur actualisation.

Les travaux menés sur les dispositifs de gestion de la demande et des attributions conduisent notamment à identifier les **patrimoines des bailleurs sociaux les plus fragiles** en termes d'occupation, et aussi de mieux identifier les publics demandeurs qui ne trouvent pas ou peu de solutions de logement.

Le POA-H doit s'articuler avec ces travaux et ainsi intégrer un **volet « peuplement ».** Les **travaux de la CIL permettront d'interroger les actions en matière de développement et rénovation de l'offre existante**, dans le cadre de l'animation du Comité inter-bailleurs (action 1) et des instances de gouvernance du POA-H. Une mise en perspective avec l'ensemble du patrimoine, pour suivre le rôle d'accueil du parc social mais aussi du parc privé, est à considérer : **une approche globale qui ne segmente pas les parcs est privilégiée.**

Cette action fait le lien avec l'action 16 sur l'amélioration de l'information transmise aux usagers. Dans ce cadre, une réflexion sera menée sur la mise en place d'une Maison de l'Habitat, lieu de ressource pour le public sur le logement.

5

AXE 4 : AGIR SUR LE PARC EXISTANT POUR ACCOMPAGNER ET PILOTER SA MUTATION VERS UN NOUVEAU MODELE

5.1 Les objectifs du POA-H

5.1.1 RIEN NE SE PERD, RIEN NE SE CREE, TOUT SE TRANSFORME

La prise en compte du parc existant est structurante dans la politique locale de l'Habitat du Grand Annecy.

Cela se traduit dans trois approches :

- **Le parc existant comme socle de développement :** construire à partir du patrimoine, que ce soit dans une logique de densité ou de surélévation
- **Le parc existant à modifier techniquement** : considérer qu'une part des logements d'ores et déjà construits est obsolète au regard des enjeux climatiques et nécessite des travaux de **rénovation énergétique**, et/ou que des logements ne correspondent plus aux besoins des ménages et qu'il faut les **adapter aux évolutions sociétales** (vieillissement de la population, télétravail, nouveaux modes de vie…).
- **Le parc existant à valoriser pour le développement d'une offre à prix encadrés** via le **conventionnement ou l'encadrement des loyers**, sans pour autant nécessairement modifier ou adapter la structure technique du logement.

Le parc existant est aussi exposé à la spéculation alors qu'il joue un rôle majeur pour accueillir des ménages qui ne pourraient se loger aujourd'hui sur le territoire. Le maintien de ce rôle social est essentiel et les interventions techniques ne doivent pas entrainer l'exclusion de ces ménages.

5.1.2 UNE POLITIQUE LOCALE A POURSUIVRE ET AMPLIFIER

D'un point de vue opérationnel, la plupart des actions de cet axe se caractérisent par leurs enjeux de communication/mobilisation du grand public et par leur dépendance vis-à-vis des dispositifs nationaux, évolutifs et parfois complexes.

Le Grand Annecy conduit déjà une politique ambitieuse, notamment en termes de rénovation énergétique et d'adaptation des logements, comme cela a été souligné lors du bilan intermédiaire du PLH 2020-2025. L'objectif est donc de poursuivre et d'amplifier la dynamique en lien avec les évolutions réglementaires et les besoins d'expérimenter de nouveaux dispositifs sur ce parc existant.

5.2 Présentation des actions de mise en œuvre

5.2.1 ACTION 10 : METTRE EN PLACE ET SUIVRE UN SYSTEME D'AIDES SIMPLE ET DURABLE POUR LA RENOVATION ENERGETIQUE

Le PLH 2020-2025 a permis d'enclencher une réelle dynamique de rénovation énergétique des logements avec un bilan très positif des dispositifs OPAH-PIG mis en place. Sur la période 2020-2022, ce sont environ 800 logements par an qui ont voté des travaux de rénovation énergétique avec le dispositif j'éco rénove, soit un objectif atteint à 80% (objectif de 1 000 logements par an dans le PLH). L'objectif pour ce nouveau programme d'actions est donc de **poursuivre la dynamique du dispositif local, par l'augmentation du nombre de logements rénovés**, et de veiller à l'actualisation du système d'aides et d'accompagnement.

La réflexion porte aussi sur la manière de conseiller et d'accompagner les ménages via **la mise en œuvre du service public de la rénovation de l'Habitat**. Depuis 2021, le Grand Annecy a mis en place un service public pour accompagner les ménages dans la rénovation énergétique de leur logement. Afin d'avoir une

information homogène sur l'ensemble du territoire, le Grand Annecy souhaite continuer cette action tout en s'adaptant aux évolutions nationales sur ce sujet.

L'expérience des 10 années de Programme d'intérêt général (PIG) pour la rénovation énergétique des copropriétés, d'abord à l'échelle de la Ville d'Annecy puis de l'agglomération, permet d'avoir l'ambition d'aller plus loin dans l'amélioration du parc existant. La volonté est donc **d'expérimenter de nouvelles approches de l'accompagnement** : favoriser les dispositifs d'avance de trésorerie pour limiter l'impact sur la trésorerie des ménages, continuer et renforcer l'accompagnement des syndics et des professionnels.

Un enjeu porte aussi sur le suivi des performances de la rénovation énergétique. Les bailleurs sociaux commencent par exemple à « **monitorer » leurs immeubles** pour évaluer en continu les performances énergétiques. Le Grand Annecy se penchera sur ces évaluations post-rénovation énergétique pour étudier l'impact des travaux et de comportement des ménages.

5.2.2 ACTION 11 : MIEUX PRENDRE EN COMPTE LE CONFORT D'ETE

Les élus du Grand Annecy ont souhaité élaborer un Plan climat air énergie territorial 2019-2024 (Pacte pour le climat) ambitieux avec des objectifs permettant d'aller vers la neutralité carbone et l'apaisement du territoire.

Le secteur de l'Habitat n'échappe pas aux impacts du réchauffement climatique et subit notamment les conséquences des forts épisodes de chaleur l'été. Ces épisodes caniculaires étant amenés à s'intensifier dans les prochaines années**, la question du confort d'été dans les logements est donc majeure.**

Les nouvelles constructions sont soumises aux règlementations environnementales de type RE2020 qui prennent déjà en compte les adaptations au changement climatique. L'enjeu de cette action porte donc sur les adaptations du parc existant, par l'intégration de cette dimension dans les projets de rénovation énergétique, mais également par l'approche de l'aménagement du quartier.

En effet, l'approche uniquement « cellule logement » est trop restrictive. Il faut travailler à **l'échelle de l'aménagement urbain** avec la verdure en ville permettant de limiter le réchauffement mais aussi d'offrir aux habitants des espaces de respiration et de pause. Il faut pouvoir accéder à un potentiel de rafraichissement, avec des espaces ouverts à tous.

Un travail est donc à mener sur cette notion de confort d'été pour le logement en lien avec les travaux du Pacte pour le climat du Grand Annecy. Ce travail doit également prendre en compte **la prévention ainsi que l'accompagnement au changement des comportements** face à ce phénomène.

L'identification des zones les plus exposées et des zones les plus favorables peut ainsi conduire à une définition de **zones de mixité là où le confort d'été est le plus atteignable du fait de l'aménagement urbain existant ou en projet**.

5.2.3 ACTION 12 : ACCOMPAGNER LA MUTATION DU PARC EXISTANT POUR REPONDRE AUX BESOINS DES MENAGES

Pour mémoire, la construction neuve représente chaque année environ 1% du stock de logements. C'est donc dans le parc existant que 99% des ménages se logent. De ce fait, l'adaptation du parc aux évolutions des modes de vie est essentielle. La tendance étant à la limitation de l'artificialisation des sols, un travail doit être engagé sur les possibilités de création de nouveaux logements dans le parc existant via :

- le développement de la **surélévation des bâtiments existants**, avec un règlement du PLUi permettant de monter les immeubles de plusieurs niveaux pour favoriser les équilibres économiques de ces opérations,
- le **développement de l'habitat sur des zones commerciales et/ou d'activités**,

- la **transformation de bureaux en logements**,
- la **mobilisation de logements vacants**
- **la fixation d'objectifs et des règles en matière de vente HLM.**

L'agglomération mènera ces travaux avec l'ensemble des communes et partenaires engagés dans l'évolution du territoire. Des expérimentations pourront être menées sur certains secteurs ou projets avec la participation de l'agglomération aux études et la réalisation des bilans.

En complément, il s'agit **surtout pour le Grand Annecy d'accompagner les bailleurs sociaux dans les opérations d'acquisition-amélioration**, mais aussi de poursuivre le dispositif de **lutte contre l'insalubrité,** même si cet axe demeure marginal[2].

L'enjeu du parc existant est également de prendre en compte les phénomènes d'évolution de la société et de s'adapter aux besoins des ménages présents sur le territoire : prise en compte du vieillissement, nouveaux besoins liés au télétravail, croissance des séparations et divorces, foyers monoparentaux, co-working…

Dans ce contexte, l'action prioritaire est la poursuite de l'**adaptation des logements au vieillissement et au handicap de la population via le dispositif « avec l'âge, j'aménage »** initié dans le PLH 2020-2025.

5.2.4 ACTION 13 : SUIVRE ET ENCADRER LE MARCHE IMMOBILIER LOCATIF

Le **segment d'offre locatif privé joue un rôle éminemment important dans l'accueil des habitants.**

Le parc locatif privé se tend fortement et connait une croissance des prix. Sur la ville d'Annecy le loyer médian[3] des appartements pour les emménagés récents est de 14,60 € au m² en 2023. Parmi les différents statuts d'occupation des résidences principales (propriétaires, locataires, locataires HLM), c'est la part des locataires privés qui progresse le moins[4]. L'observatoire local des loyers (OLL) de Haute-Savoie a été créé en 2022 et agréé en 2023. Il permet d'avoir des données fiables sur les loyers appliqués et de comparer l'agglomération aux autres intercommunalités du département.

L'offre de logements locatifs privés en résidences principales subit de plein fouet la **concurrence des meublés de tourisme de courte durée** : considérés comme moins risqués que la location pérenne par les propriétaires et avec une forte rentabilité. Suivant les évolutions législatives, il s'agit donc de mettre en œuvre et de suivre un dispositif de contrôle de cette offre touristique de courte durée, pour favoriser l'offre locative pérenne.

L'analyse de l'opportunité de mettre en place un **dispositif d'encadrement des loyers** est à mener en complément. Il s'agit ainsi de maitriser les prix tout en développant ce segment d'offre. L'agglomération sera donc vigilante au bilan réalisé par l'OLL chaque année.

L'accompagnement au **conventionnement du parc existant**, permettant de développer une offre encadrée dans le parc locatif privé, est une action à poursuivre. Le bilan intermédiaire du PLH a souligné que le marché immobilier local rend, a priori, peu intéressant le recours ce type de dispositifs. Il convient donc de développer les actions de communication et d'explication de ce dispositif.

---

[2] Objectif de 3 dossier par an dans le PLH 2020-2025 : le bilan intermédiaire fait état d'une atteinte de l'objectif à 33%

[3] Observatoire Local des Loyers de Haute-Savoie, collecte 2023

[4] INSEE 2014-2020

6

AXE 5 : OBSERVER, COMMUNIQUER ET SE FORMER POUR REUSSIR LE POA-H

6.1 Les objectifs du POA-H

Dans le cadre d'une démarche portant sur 15 années (2026-2040), il est essentiel de se doter d'outils d'observation et d'évaluation en continu. De plus, le contexte mouvant de l'Habitat interroge la culture de la planification à long terme. L'enjeu est aujourd'hui d'être **le plus réactif possible pour répondre au mieux aux besoins**.

Il s'agit de développer une approche qui permette de **donner un cap, comme le fait le PADD, et de donner les moyens d'être en dynamique de gestion de projet le plus proactif possible**.

Dans cette perspective, il est primordial de mettre en place les instances de pilotage et de suivi, de se doter d'un observatoire foncier et habitat et d'une stratégie de communication autour du POA-H pour assurer la bonne mise en œuvre de la politique de l'agglomération.

6.2 Présentation des actions de mise en œuvre

6.2.1 ACTION 14 : METTRE EN PLACE UNE INGENIERIE POLITIQUE, TECHNIQUE ET PARTENARIAL DE SUIVI DU POA-H

Deux instances sont à mettre en place pour le pilotage et le suivi du POA-H :

- **Une instance politique et stratégique** qui peut prendre place dans un espace préexistant de type Conférence des maires ou Bureau communautaire. L'enjeu est de partager, au moins une fois par an, un ordre du jour dédié au POA-H. Il s'agit ainsi de prendre connaissance des avancées des actions, des éléments de l'observatoire, et de réajuster si besoin les moyens afin d'accélérer des actions en retard par exemple.
- **Une instance technique et partenariale** permettant de maintenir la dynamique « Habitat » sur le territoire. Elle sera composée des services communautaires et communaux, des représentants de l'Etat, du Conseil Départemental, des bailleurs sociaux, Action Logement, des promoteurs, des associations, des aménageurs, etc. Il s'agit ainsi de réunir l'ensemble des parties prenantes en charge de la mise en œuvre des actions du POA-H pour partager des points d'actualité, faire le point sur les avancées des actions et expliquer les éventuels dysfonctionnements, analyser les résultats de l'observatoire...

Ces instances sont amenées à se réunir chacune au moins une fois par an.

Un travail **d'ingénierie, d'animation et de préparation de ces instances est à prendre en compte pour les services du Grand Annecy**. De plus, la réalisation de **bilans intermédiaires tous les 3 ans**, ainsi qu'une **« mise à jour » du POA-H tous les 6 ans** sont à intégrer dans les travaux de ces instances et des services.

6.2.2 ACTION 15 : METTRE EN ŒUVRE UN OBSERVATOIRE DU FONCIER ET DE L'HABITAT

Cette action recouvre deux enjeux avec d'une part la collecte et le traitement de données, et d'autre part le travail de mise en forme, d'analyse et d'interprétation.

Le contenu de cet observatoire est détaillé à l'article L302-1 du CCH. Le **travail de collecte de données** est constitué par **le suivi des objectifs du POA-H et des actions foncières sur le Grand Annecy**

- Production de logements
- Part de logements sociaux
- Autres logements encadrés

- Consommation foncière dans le diffus, en renouvellement, en extension
- Coûts du marché foncier et immobilier

Ces données sont à recueillir en étroite collaboration avec les communes et les partenaires. Un système de recueil et d'actualisation est ainsi à mettre en place.

D'autres données socio-démographiques sont à recueillir via des bases de données nationales permettant ainsi de mettre en perspective les évolutions du Grand Annecy, à la fois d'un point de vue temporel, mais aussi de situer les évolutions du territoire au regard de données sur les EPCI voisins, par exemple.

L'autre enjeu porte sur **la mise en forme, l'analyse et l'interprétation**. Il s'agit ainsi de « donner du sens » à ces données et les expliquer pour contribuer à l'aide à la décision pour les élus. Un travail de mise en forme communicant et vulgarisant est aussi à produire pour s'assurer de la diffusion des informations.

Un **temps d'ingénierie relativement important est ainsi nécessaire.**

6.2.3 ACTION 16 : MAITRISER ET AMELIORER L'INFORMATION ET LA COMMUNICATION AUPRES DES PARTENAIRES ET DU GRAND PUBLIC

Il s'agit de définir un plan de communication/mobilisation pour **les cibles suivantes** :

- Elus communautaires et communaux du Grand Annecy
- Services communautaires et communaux
- Partenaires de l'Habitat : Etat, bailleurs sociaux, promoteurs, associations, etc.
- Acteurs de l'Habitat à associer : notaires, agents immobiliers, banques, etc.
- Grands publics, usagers

La **définition des cibles** est ainsi la première tâche à conduire dans l'élaboration du plan de communication. Dans un second temps, il s'agit de travailler sur **les messages et leurs fréquences** selon les publics cibles. Tous n'ont pas le même rôle.

Les supports et outils doivent être adaptés à chaque cible, en tenant compte de l'existant, pour s'assurer de la diffusion des messages : réunions, « 4 pages », site internet, vidéos…

Ce plan de communication est ainsi conçu au démarrage du POA-H et accompagne sa mise en œuvre au fil du temps. Un plan de financement et un calendrier de mise en œuvre seront définis dans ce cadre.

L'enjeu est ici de **maintenir la dynamique** avec les parties prenantes en « occupant le terrain », mais aussi de s'assurer de la qualité des messages délivrés par les acteurs de terrain auprès du grand public.

La **création d'un lieu « ressources » à destination des professionnels de terrain** (informations réglementaires, échanges, etc.) **et du grand public** (logique de guichet et d'assistance dans les démarches) est à envisager. Ainsi, une **étude de faisabilité et de contenu pour la création d'un outil type « Maison de l'Habitat » sera réalisée** dans l'objectif de s'assurer de la qualité des informations transmises aux communes, partenaires et grand public.

7

PROGRAMME D'ACTIONS DU POA-HABITAT

7.1 Axe 1 : Le socle du POA-H, une transition vers un nouveau modèle d'habitat : croiser une nécessité bioclimatique avec le besoin de développement de logements encadrés

<table>
<tr><th colspan="2">ACTION 1 : SUIVRE ET PROGRAMMER LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LOGEMENTS ENCADRES AU REGARD DE L'ENSEMBLE DE LA PRODUCTION</th></tr>
<tr><td>Objectifs</td><td>Accompagner l'objectif de production de 1400 logements par an dont au moins 50% de logements à prix et loyers encadrés
Veiller à la répartition spatiale de l'offre de logements
Accompagner les communes dans l'atteinte de leurs objectifs de production de logements sociaux pérennes
Suivre et adapter la programmation des logements encadrés en lien avec les enjeux de gestion des opérateurs
Renforcer le travail partenarial</td></tr>
<tr><td colspan="2">Modalités de mise en œuvre</td></tr>
<tr><td colspan="2">Le PLUI HMB prévoit un certain nombre d'outils pour favoriser le développement des logements sociaux : secteurs de mixité sociale (SMS), volet Habitat des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, emplacements réservés (ER).

Plusieurs actions sont à mettre en œuvre pour contribuer à l'objectif de production des logements encadrés :
– Accompagner les communes dans la définition des opérations de logements (part de logements encadrés, produits, typologie de financement, granulométrie des opérations…)
– Participer à l'évolution du PLUI-HMB (modification, révision...) concernant le volet Habitat et suivre le développement des logements encadrés dans les ER, SMS et OAP
– Soutenir financièrement la production de logements sociaux via la mobilisation d'une enveloppe dédiée
– Suivre la programmation en LLS, produits spécifiques résidences sociales, pension de famille, accession sociale (BRS, PSLA) et Logement Locatif Intermédiaire
– Suivre les ventes HLM réalisées par les bailleurs et réfléchir à l'encadrement de la redevance foncière ainsi que la minoration des plafonds de prix de vente des logements en accession encadrée (type BRS) pour mieux contrôler l'évolution du parc social et le développement de nouveaux produits
– Mettre en place un Comité inter-bailleurs de suivi de l'activité « logement social » sur le Grand Annecy, 2 fois par an : suivi de la programmation des logements encadrés, conditions de financement et d'équilibre des opérations, analyse des opérations potentiellement bloquées, partage et analyse des résultats, prise en compte des enjeux de gestion du parc existant (réhabilitation, rénovation, renouvellement, adaptation, vente HLM…)</td></tr>
<tr><td>Moyens dédiés</td><td>• Moyens financiers
- Investissement : 4 000 k€ par an
- Fonctionnement : 5k€/an
• Moyens humains :
0.5 ETP /an en moyenne pour suivi, animation et administration des aides</td></tr>
</table>

Calendrier de mise en œuvre (6 ans)

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Dispositif d'aides à la production de logements sociaux						
Comité inter bailleurs						

Indicateurs de mise en œuvre	- Part de budget consommé - Réunions du Comité inter bailleurs - Nombre de modifications / révisions du PLUI-HMB pour le volet Habitat - Nombre de communes disposant de secteurs de mixité sociale - Nombre d'emplacements réservés logement social - Nombre de logements sociaux mis en vente/ nombre de logements sociaux vendus
Indicateurs d'impact	- Nombre de logements encadrés par an selon les types de financements et de produits, proportion dans la part de l'ensemble de la production - Territorialisation du développement des logements encadrés - Evolution des loyers selon les types de financements - Evolution de l'occupation dans le parc social vs évolution ensemble population Grand Annecy (revenu médian, composition familiale)

ACTION 2 : DEVELOPPER ET SUIVRE DES EXPERIMENTATIONS EN MATIERE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ENCADRES

Objectifs	Réinterroger les modalités de production du logement neuf et expérimenter de nouveaux modèles économiques de production de logements encadrés

Modalités de mise en œuvre

- Lancer la réflexion avec les bailleurs sociaux dans le cadre du Comité inter-bailleurs : faire le bilan des expérimentations en cours (VEFA inversée, bail emphytéotique, extension de principes de dissociation foncier/bâti, etc.) et identifier des opérations pour lesquelles un montage innovant peut-être intéressant à valoriser
- Travailler sur une grille de lecture et lancer un appel à projets (ménages cibles visés, typologie de logements, charge foncière acceptable, localisation, règles urbanisme, montage financier, calendrier, gestion…)
- Définir des modalités de soutien aux montages innovants
- Réaliser le suivi annuel de l'appel à projets, l'administration et le suivi de l'enveloppe financière
- Réaliser une veille sur ce sujet et participer (agents et élus) à des séminaires, formations, réseaux de recherche au niveau régional et national

Moyens dédiés	• Moyens financiers
	  - Investissement : 300 k€ par an pour financer les expérimentations, enveloppe fongible avec l'Action 1
	  - Fonctionnement : 2k€/an
	• Moyens humains : 0.1 ETP/an en moyenne

Calendrier de mise en œuvre (6 ans)

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Réflexion sur grille et appel à projets						
Appel à projets						

Indicateurs de mise en œuvre	- Nombre de formations, séminaires suivis par techniciens et élus du Grand Annecy - Nombre de dossiers déposés dans le cadre de l'appel à projet, nombre de dossiers retenus - Part de budget consommé
Indicateurs d'impact	- Nombre de logements produits dans des opérations expérimentales - Bilan qualitatif : publics visés, loyers de sortie, modalités d'orientation des candidats…Part de ménages cibles effectivement logés

Action 3 : Favoriser la production neuve en intégrant les objectifs bioclimatiques	
Objectifs	Inscrire un « réflexe » bioclimatique dans la production de logements sur le territoire : Développer les projets urbains et les logements dans une logique d'ensemble, au service des habitants Permettre et développer une densité plus élevée, maitrisée et acceptable pour la population Privilégier les zones déjà urbanisées favorables au développement bioclimatique (potentiel d'énergies « déjà là » à valoriser) Intégrer les principes et objectifs du Pacte pour le climat Développer la construction en bois et bas carbone Prendre en compte les guides et référentiels qualité
Modalités de mise en œuvre	
Suivre le développement et la mise en œuvre de l'OAP Bioclimatique sur les projets Habitat Consolider et animer un groupe d'élus à l'urbanisme et d'experts pour suivre et évaluer les effets des guides qualité ou équivalent existants sur le territoire (« Référentiel du bien construire » de la Ville d'Annecy, « Guide du mieux construire à l'usage des élus » du Grand Annecy par exemple). Adapter le guide du mieux construire du Grand Annecy aux évolutions du Pacte pour le climat et participer à l'évolution de l'OAP bioclimatique En lien avec le service urbanisme et la direction de l'environnement, mener une réflexion sur l'intégration progressive dans le PLUI et le Plan d'action foncier de l'approche « zones urbanisées favorables au développement bio climatiques » : disponibilité sur le secteur d'un panel d'énergies renouvelables, d'indicateurs positifs de la qualité de l'air et d'un potentiel de prise en compte du confort d'été. Créer un poste chargé de mission « construction bois et bas carbone » pour accompagner les communes et partenaires dans l'intégration de la notion de construction bois carbone Réaliser une veille sur ce sujet et participer (agents et élus) à des séminaires, formations, réseaux de recherche au niveau régional et national	
Moyens dédiés	Moyens humains : 0.8 ETP en moyenne poste à créer Chargé de mission construction bois et bas carbone pour apports d'expertises et accompagnement ainsi que suivi et animation globaux

Calendrier de mise en œuvre (6 ans)

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Définition grille de lecture bioclimatique						
Suivi et animation						

Indicateurs de mise en œuvre	Mise en place poste chargé de mission bas carbone Nombre de points réguliers entre service Habitat et Direction environnement Nombre de points réguliers entre service habitat et service aménagement/urbanisme Nombre de réunions du groupe élus Nombre d'opérations accompagnées par le chargé de mission bas carbone
Indicateurs d'impact	Nombre de communes se basant sur des guides ou équivalents pour conduire leurs projets

7.2 Axe 2 : Améliorer la maitrise publique du foncier pour réussir la mise en œuvre du nouveau modèle

ACTION 4 : METTRE EN PLACE ET SUIVRE UN REFERENTIEL DES PRIX DU FONCIER

Objectifs	Constituer une approche des prix du foncier à partir des capacités de ménages cibles Maîtriser et territorialiser la charge foncière admissible selon les ménages et produits cibles = intégration des objectifs de mixité du PLUI HMB et des stratégies de développement selon les localisations des opérations

Modalités de mise en œuvre

- Etablir un référentiel foncier « année 0 » : étudier les charges foncières appliquées, définir les ménages cibles et les produits immobiliers permettant de loger ces ménages, structurer une méthodologie pour déterminer la charge foncière admissible par produits et par localisation
- Définir une stratégie d'utilisation du référentiel de prix du foncier avec les communes et les partenaires (EPF, bailleurs sociaux, opérateurs, aménageurs…)
- Mettre en place une ingénierie de suivi et d'actualisation du référentiel
- Réfléchir à la mise en place d'aides pour parvenir à la charge foncière admissible dans les opérations les plus stratégiques (voir action 5)
- Consolider et industrialiser progressivement le dispositif

Moyens dédiés	• Moyens financiers - Fonctionnement : 5k€ en moyenne par an pour réalisation et bilan du référentiel • Moyens humains : 0.2 ETP en moyenne par an pour suivi et animation

Calendrier de mise en œuvre (6 ans)

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Référentiel année 0						
Suivi et animation						

Indicateurs de mise en œuvre	- Définition du référentiel année 0 - Mise en place observatoire de suivi du référentiel des prix - Nombre de territoires/secteurs avec charge foncière admissible en lien avec projets
Indicateurs d'impact	- Evolution du prix du foncier - Evolution de la part de charge foncière dans le prix final

ACTION 5 : APPUYER LES COMMUNES DANS L'ACQUISITION DE FONCIER DE SITES STRATEGIQUES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ENCADRES

Objectifs	Accélérer la maitrise foncière des collectivités pour faciliter la production de logements encadrés

Modalités de mise en œuvre

- Suivre la mise en œuvre du plan d'actions foncier (PAF) avec l'EPF74 et notamment les acquisitions pour des projets Habitat
- Accompagner les communes dans l'utilisation d'outils règlementaires permettant l'acquisition de terrain pour produire du logement
- Soutenir financièrement les acquisitions foncières des communes ; définir une méthodologie d'intervention financière stratégique en lien avec les communes et les partenaires
- Travailler avec les Domaines sur l'estimation des biens (fonciers et immobiliers) destinés à accueillir des logements encadrés
- Mobiliser l'ingénierie de tous les partenaires (EPF74, OFS, bailleurs sociaux, CAUE) pour développer des projets de logements

Moyens dédiés	• Moyens financiers - Investissement : 2 000 k€ par an pour acquisitions foncières • Moyens humains : 0.2 ETP par an en moyenne

Calendrier de mise en œuvre (6 ans)

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Définition dispositif financier						
Suivi et animation						

Indicateurs de mise en œuvre	- Niveau de consommation du budget - Nombre d'acquisitions foncières réalisées : description, taille, coût, destination
Indicateurs d'impact	- Evolution des prix d'acquisition - Nombre de logements produits sur les périmètres du PAF - Nombre de logements produits sur les fonciers acquis - Part de LLS ou logements spécifiques

ACTION 6 : FAVORISER ET OPTIMISER LE DEVELOPPEMENT DES LOGEMENTS SUR DES ZONES D'OPERATIONS PUBLIQUES

Objectifs	Favoriser la production de logements encadrés dans des zones d'aménagement publiques Poursuivre l'accompagnement technique des communes et le développement d'une culture de l'aménagement Articuler et suivre les livraisons d'opérations pour une meilleure maitrise du marché et des besoins de services pour les nouveaux ménages

Modalités de mise en œuvre

- Proposer aux communes un audit de leur patrimoine et pour étudier la possibilité de création de logements

- Participer à la rédaction des modifications ou révisions du PLUI-HMB concernant le volet Habitat
- Suivre les projets d'aménagement public en cours de développement comportant des logements
- Accompagner les communes dans l'acceptabilité des projets et dans leur densité
- Proposer aux communes une offre de service de conseil et de réalisation d'études urbaines par la Direction de l'aménagement du Grand Annecy pour la définition et l'accompagnement dans la mise en œuvre de leur projet d'aménagement (conseils, visites, études, organisation de formation, intervention d'expert)
- Apporter aux communes l'ingénierie nécessaire pour travailler sur de la mixité d'usage dans les zones UE (bureaux/ logements, activités/ logement

Moyens dédiés	• Moyens financiers - Fonctionnement : 27,5k€/an en moyenne pour études urbaines, intervention des experts et audit du patrimoine des collectivités • Moyens humains : Ingénierie d'appui aux communes (cf action 1)

Calendrier de mise en œuvre (6 ans)

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Audit du patrimoine des communes/EPCI						
Ingénierie d'appui						

Indicateurs de mise en œuvre	- Réalisation audit du patrimoine des collectivités - Nombre de sollicitations de commune pour appui - Nombre de séminaires, visites, etc. par an
Indicateurs d'impact	- Nombre d'opérations publiques - Nombre de logements produits, dont part de logements encadrés dans les opérations publics

7.3 Axe 3 : Positionner les publics spécifiques au cœur du nouveau modèle spécifique et renforcé

ACTION 7 : QUANTIFIER, TERRITORIALISER ET ANIMER LE SUIVI DES BESOINS DES POPULATIONS SPECIFIQUES

Objectifs	Avoir une meilleure connaissance de l'offre et des besoins pour chaque public Sensibiliser les communes et partenaires aux enjeux en matière de logements de ces publics Conforter le partenariat avec les acteurs du territoire Privilégier une approche de réflexion globale sur les fragilités, mais avec une mise en œuvre d'actions tenant compte des convergences et divergences de besoins et les différents dispositifs réglementaires selon les publics

Modalités de mise en œuvre

- Mettre en place et animer une instance politique et technique d'échange sur le logement des publics spécifiques composée des communes et partenaires (Etat, CD74, associations…). Ces instances seront l'occasion de partager sur la situation des publics **: réalisation d'un état des lieux** (évolution démographique, offre existante et à venir, tension parc social, données SNE et SIAO, principale problématique...) et **travail sur les besoins en logement et la**

territorialisation de la nouvelle offre à produire Prendre en compte les besoins de création des structures dédiées dans la planification et la stratégie foncière des collectivités (lien avec l'action 8)

- Travailler sur le parcours résidentiel de ces publics et réfléchir à des solutions innovantes/alternatives de logements, notamment pour les jeunes, les saisonniers et les travailleurs modestes
- Réaliser une veille et développer une culture partagée via l'organisation de forums, de conférences ou d'ateliers autour des enjeux du logement de ces publics
- Participer aux démarches et travaux initiés par les partenaires en lien avec ces publics : PDALHPD, OTLE du Sillon Alpin…

En complément de ces travaux, le Grand Annecy poursuivra son intervention en lien avec ces publics :

- Personnes âgées et handicapées : poursuivre les actions d'accompagnement pour l'adaptation des logements privés et d'accessibilité des immeubles en lien avec le dispositif national MaPrimeAdapt' (Action 12) ; soutenir la création de logements dans des habitats inclusifs via l'enveloppe de l'action 1
- Jeunes et étudiants : poursuivre la mise en œuvre de dispositifs existants et évaluer régulièrement les résultats (Form'toit, plateforme logement étudiant Annecy) ; soutenir les actions en faveur de la réhabilitation des structures existantes ; accompagner le développement de nouveaux logements par l'octroi de la garantie d'emprunt
- Les plus démunis : le travail sur ce public intègre les réflexions sur les questions d'hébergement et de logement accompagné ; poursuivre l'appui financier à l'équilibre des opérations, accompagner les communes dans l'achat de foncier et dans le développement de projet pour le logement de ces publics (cf action 5)
- Saisonniers et travailleurs modestes : suivre et accompagner financièrement les projets innovants
- Gens du voyage : répondre aux objectifs du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage ; poursuivre la gestion des équipements d'accueil existants, poursuivre la recherche de foncier et l'aménagement des terrains

Moyens dédiés

Pour l'ensemble des modalités de l'action

- Moyens financiers
  - Fonctionnement : 20k€/an pour des études et l'animation des instances de pilotage
  - Investissement : budget consacré au développement du logement encadré (Actions 1 à 5) et des interventions sur le parc existant (Actions 10 à 14)
- Moyens humains : 0.6 ETP en moyenne par an

Pour les actions à destination des gens du voyage

- Moyens financiers
  - Fonctionnement : 300K€ par an pour entretien et gestion des aires d'accueil et terrains familiaux locatifs
  - Investissement : 1M€/an pour créer des nouveaux équipements demandés par le schéma départemental

Moyens humains : 2 ETP pour gestion et création des nouveaux équipements

Calendrier de mise en œuvre (6 ans)

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Mise en place et animation des instances						

Indicateurs de mise en œuvre

- Nombre de réunions des instance politiques et techniques
- Part de budget d'études consommés et nombre d'études réalisées

Indicateurs d'impact	- Evolution des indicateurs besoins/offres cités pour chaque population - Nombre d'opérations spécifiques réalisées - Nombre de logements existants adaptés aux besoins - Niveau de prise en compte des schémas : PDALHPD, Schéma départemental gens du voyage, etc.

ACTION 8 : DEFINIR DES SECTEURS FAVORABLES POUR L'ACCUEIL DE POPULATIONS SPECIFIQUES (VILLE DU ¼ D'HEURE POUR LES PLUS FRAGILES)

Objectifs	Intégrer un volet solidaire dans les approches foncières et de planification Identifier des secteurs favorables à l'accueil de l'offre pour publics fragiles afin de pouvoir limiter la charge foncière (cf Actions 4 à 6) des opérations et ainsi mieux équilibrer les coûts de gestion et de services.

Modalités de mise en œuvre

- Consolider la grille de secteur favorable avec les communes et partenaires et travailler sur la territorialisation de cette grille dans le plan de zonage du PLUi (exemple : mise en place d'emplacement réservé)
- Apporter une ingénierie aux communes dans le développement de cette offre et participer techniquement aux études
- Mettre à jour la grille des secteurs favorables suivant l'évolution du territoire et des projets de l'agglomération (développement de transports en commun, évolution des services, ville du ¼ heure, etc.)
- Réfléchir à l'opportunité d'une participation financière de l'agglomération à l'acquisition de foncier stratégique (cf lien avec action 5)
- Faire le lien avec les objectifs et secteurs à enjeux de mixité introduits par la Convention Intercommunale d'Attribution de la Conférence Intercommunale du Logement

Moyens dédiés	• Moyens financiers : budget identifié dans l'Action 7 • Moyens humains : 0.1 ETP pour finalisation de la grille en 2026 = définition des zones avec PLUI

Calendrier de mise en œuvre (6 ans)

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Finalisation grille						
Suivi et animation (action 7)						

Indicateurs de mise en œuvre	- Conception de la grille et intégration dans PLUI - Nombre d'utilisation de la grille par les groupes « publics fragiles »
Indicateurs d'impact	- Nombre de secteurs identifiés - Baisse de la charge foncière dans le montage d'opération (à suivre aussi dans le cadre de l'action 4 sur le référentiel de prix du foncier)

ACTION 9 : METTRE EN PERSPECTIVE LA REFORME DES ATTRIBUTIONS DANS LE LOGEMENT SOCIAL AVEC L'ENSEMBLE DU MARCHE

Objectifs	Actualiser et suivre les dispositifs réglementaires mis en œuvre par la CIL, et en faire le lien avec les travaux du POA-H Favoriser le travail partenarial sur ces problématiques
Modalités de mise en œuvre	
- Prendre en compte les travaux de la CIL dans le développement des actions du POA-H pour lesquelles il y a un enjeu de peuplement - Suivre et réaliser les bilans de la mise en œuvre des documents réglementaires : plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDL) et convention intercommunale d'attribution (CIA) - Organiser et animer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)	
Moyens dédiés	• Moyens financiers : - Fonctionnement : 33k€/an en moyenne pour réalisation d'études et prise en charge coût enregistrement demande locative sociale • Moyens humains : 0.2 ETP en moyenne par an pour suivi des travaux de la CIL
Calendrier de mise en œuvre (6 ans)	

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Suivi et animation						

Indicateurs de mise en œuvre	- Mise en place et suivi des dispositifs réglementaires : Convention intercommunale d'attribution, Plan partenarial de gestion de la demande avec système de cotation de la demande, gestion en flux, etc. - Nombre de CIL organisées
Indicateurs d'impact	- Intégration des données et travaux menées dans le cadre du POA-H dans les débats de la CIL - Suivi nombre de demandeurs et d'attributions par an - Suivi attributions aux 1er quartile, DALO et publics prioritaires par réservataires et par communes - Suivi des attributions aux demandeurs en mutation

7.4 Axe 4 : Agir sur le parc existant pour accompagner et piloter sa mutation vers un nouveau modèle

ACTION 10 : METTRE EN PLACE ET SUIVRE UN SYSTEME D'AIDES SIMPLE ET DURABLE POUR LA RENOVATION ENERGETIQUE	
Objectifs	Transmettre une information et une communication homogène auprès des ménages sur les dispositifs d'aides Accentuer la rénovation énergétique des logements Mieux évaluer les impacts des travaux de rénovation énergétique en termes de consommation énergétique des bâtiments réelle après travaux
Modalités de mise en œuvre	

- Poursuivre le dispositif d'amélioration de l'Habitat : « j'éco rénove » pour la rénovation énergétique et « avec l'âge j'aménage » pour l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap
- Adapter le dispositif d'aides locales aux évolutions nationales et encourager les pratiques innovantes et vertueuses d'un point de vue environnementale (matériaux biosourcés, adaptation au réchauffement climatique…)
- Lancer une réflexion sur le monitoring de bâtiments pour suivre et observer les performances du bâti avant et après les actions de rénovation
- Conforter le dispositif d'information et d'accompagnement des ménages avec un prestataire spécialisé - développement du service public de la rénovation de l'Habitat (SPRH)
- Maintenir le travail partenarial et développer les actions régulières d'informations et d'accompagnement des acteurs du territoire, en particulier les communes
- Assurer une coordination avec les communes pour garantir la qualité architecturale des projets
- Poursuivre l'animation et le suivi du Comité de Pilotage « parc privé »

Moyens dédiés

- Moyens financiers :
  - Investissement : 5 500 K€ par an d'aides du Grand Annecy pour des interventions sur le parc privé (Actions 10 à 12)
  - Fonctionnement : 710 K € par an pour le marché d'accompagnement des ménages (Actions 10 à 12) et pour l'action sur le monitoring de bâtiments
- Moyens humains : 3.5 ETP en moyenne par an pour administration des aides, suivi, animation et mise en place des actions sur les copropriétés (actions 10 à 12)

Calendrier de mise en œuvre (6 ans)

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Poursuite aides et dispositifs						
Etude sur le monitoring						
Extension monitoring						

Indicateurs de mise en œuvre

- Mise en place et/ou poursuite des dispositifs
- Budget consommé
- Réalisation de l'étude de mise en place monitoring
- Nombre d'interpellations du Comité de pilotage « parc privé » par le groupe stratégique « publics fragiles »
- Nombre de réunions organisées avec les communes, syndics de copro, maître d'œuvre

Indicateurs d'impact

- Nombre de logements rénovés en copropriété
- Nombre de maisons individuelles rénovées
- Nombre de ménages accompagnés
- Nombre de bâtiments monitorés
- Suivi des performances de la rénovation énergétique sur le bâti monitoré

ACTION 11 : MIEUX PRENDRE EN COMPTE LE CONFORT D'ETE

Objectifs

Adapter les aménagements et les logements existants au réchauffement climatique et au phénomène de forte chaleur en été
Sensibiliser les habitants et partenaires

	Travailler en partenariat étroit avec le service environnement et les communes

Modalités de mise en œuvre

- En lien avec les équipes chargées de mettre en œuvre le Pacte pour le Climat, suivre le développement des actions visant à réduire les îlots de chaleur dans des secteurs Habitat
- Mener une étude sur les îlots de chaleur et analyser les types de logements concernés ainsi que leur occupation
- Intégrer le confort d'été dans le cadre de l'accompagnement à la rénovation énergétique et mettre en place des aides aux travaux ; mener une réflexion sur la mise en place d'aides à la suppression/atténuation des îlots de chaleur
- Participer aux travaux d'évolutions de la cartographie des ilots de chaleur et de l'OAP bioclimatique pour intégrer de nouvelles prescriptions sur cette thématique, en lien avec les communes, les services urbanisme, aménagement opérationnel et environnement.

Moyens dédiés	• Moyens financiers : voir Action 10 • Moyens humains : 0.2 ETP

Calendrier de mise en œuvre (6 ans)

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Cartographie zones exposées						
Suivi et animation de la réflexion de la stratégie d'intervention						

Indicateurs de mise en œuvre	- Nombre de réunions d'échanges entre POA-H et le Pacte pour le climat - Nombre d'interpellations des instances Pacte pour le Climat par le Groupe stratégique « publics fragiles » » - Nombre de bâtiments accompagnés - Nombre d'îlots de chaleurs traités
Indicateurs d'impact	- Evolution de la cartographie des ilots de chaleur

ACTION 12 : ACCOMPAGNER LA MUTATION DU PARC EXISTANT POUR REPONDRE AUX BESOINS DES MENAGES

Objectifs	Réduire l'artificialisation des sols et produire du logement dans le bâti existant (densification, changement de destination, renouvellement urbain, acquisition-amélioration) : - Encourager la **surélévation des bâtiments existants** et l'optimisation des parcelles déjà urbanisées - Faciliter le développement **d'habitat sur des zones commerciales** - Faciliter la **transformation de bureaux en logements** - Faciliter le maintien à domicile en accompagnant l'adaptation des logements - Favoriser la **mobilisation de logements vacants** Affirmer le volet social du parc existant Améliorer la communication et l'information du public sur les dispositifs d'accompagnement de mise en location des logements

Modalités de mise en œuvre

- Participer aux travaux de modification du règlement du PLUI pour faciliter la surélévation des bâtiments accueillant du logement, la création d'habitat en zones commerciales et la transformation de bureaux en logements : mise en place de zonage spécifiques, bonus constructibilité, règles dérogatoires.
- Réaliser un audit du patrimoine des collectivités pour étudier le potentiel de surélévation, la mobilisation de zones commerciales, les logements vacants… (cf action 6)
- Suivre et soutenir financièrement le conventionnement du parc privé et les projets d'acquisitions-améliorations des bailleurs sociaux
- Poursuivre le dispositif d'adaptation des logements au vieillissement de la population et d'accessibilité des immeubles
- Améliorer la communication auprès des propriétaires sur les dispositifs d'aides à la rénovation énergétique (cf action 10), la mise en location des logements vacants et le conventionnement
- Mener une réflexion avec le Comité inter bailleurs (Action 1) sur la vente des logements sociaux

Moyens dédiés

- Moyens financiers
  - Investissement : Aides au conventionnement dans le parc privé intégrés dans budget action 10
  - Fonctionnement : 13,5K€ en moyenne par an pour réaliser des études et soutenir des initiatives pour mobiliser le parc privé
- Moyens humains : 0.2 ETP en moyenne par an pour suivi et animation

Calendrier de mise en œuvre (6 ans)

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Audit du patrimoine						
Suivi et animation						

Indicateurs de mise en œuvre

- Réalisation de l'audit du patrimoine
- Prise en compte des enjeux de planification dans le PLUI
- Règles et objectifs de revente HLM avec le Comité inter bailleurs (Action 1)

Indicateurs d'impact

- Nombre de logements et types construits en surélévation
- Nombre de logements et types développés sur zones commerciales et/ou d'activités
- Nombre de logements conventionnés
- Nombre de bureaux transformés en nombre et type de logements
- Nombre de logements vacants transformés en résidences principales

ACTION 13 : ENCADRER LE MARCHE IMMOBILIER LOCATIF

Objectifs

Augmenter le nombre de logements en résidence principale (propriétaires occupants ou en location)
Favoriser le développement d'une offre locative accessible pour les habitants du territoire

Modalités de mise en œuvre

- Animer et suivre les dispositifs d'encadrement des meublés de tourisme (direction économie du Grand Annecy et communes) et étudier les impacts de cette limitation sur la situation du logement de l'agglomération
- Suivre les évolutions réglementaires et l'éventuelle possibilité de limiter les meublés de tourisme ou résidences secondaires dans les règlements d'urbanisme
- Etudier l'opportunité de mettre en place un encadrement des loyers
- Participer aux travaux de l'Observatoire local des loyers et réaliser une veille sur ces sujets
- Soutenir le conventionnement et développer des actions de communication en direction des propriétaires bailleurs pour faire connaitre ce dispositif (cf action 12)

Moyens dédiés

- Moyens financiers :
  - Fonctionnement : 3,5k€ en moyenne par an pour études
- Moyens humains : 0.1 ETP en moyenne par an pour suivi et animation

Calendrier de mise en œuvre (6 ans)

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Etude d'opportunité encadrement des loyers						
Suivi et animation						

Indicateurs de mise en œuvre

- Réalisation de l'étude d'opportunité de l'encadrement des loyers
- Consommation budget pour conventionnement logements
- Mise en place d'un dispositif de limitation des meublés de tourisme de courte durée

Indicateurs d'impact

- Evolution du nombre de résidences principales avec le statut locatif privé
- Evolution des loyers
- Nombre de logements conventionnés
- Evolution du nombre de meublés de tourisme de courte durée

7.5 Axe 5 : Observer, communiquer et se former pour réussir le POA-H

ACTION 14 : METTRE EN PLACE UNE INGENIERIE POLITIQUE, TECHNIQUE ET PARTENARIAL DE SUIVI DU POA-H

Objectifs

Maintenir la dynamique intercommunale et partenariale sur la durée de mise en œuvre du PLUI-HMB
Rendre compte de l'état d'avancement du POA-H auprès des élus pour réajuster éventuellement les actions
Promouvoir le partage d'informations et d'expériences entre communes et partenaires

Modalités de mise en œuvre

- Mettre en place **deux instances pour le pilotage** et le suivi du POA-H :

Une instance politique et stratégique qui peut prendre place dans un espace préexistant de type conférence des maires ou bureau communautaire. L'enjeu est de partager, au moins une fois par an, un ordre du jour dédié au POA-H.
Une instance technique et partenariale permettant de maintenir la dynamique « Habitat » sur le territoire. Composée des services communautaires, communaux et des partenaires…

- Ces instances sont amenées à se réunir chacune au moins une fois par an et nécessitent un temps de préparation et d'animation.
- Réaliser un bilan annuel, un bilan à mi-parcours des actions du POA-H et une réactualisation après 6 ans de mise en œuvre

Moyens dédiés	• Moyens financiers : - Fonctionnement : 13 K€ par an en moyenne pour études et animation • Moyens humains : 0.2 ETP en moyenne par an pour suivi et animation

Calendrier de mise en œuvre (6 ans)

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Bilan intermédiaire						
Actualisation						
Suivi et animation						

Indicateurs de mise en œuvre	- Fréquence et nombre de réunions des instances - Nombre de bilan réalisés
Indicateurs d'impact	

ACTION 15 : METTRE EN ŒUVRE UN OBSERVATOIRE DU FONCIER ET DE L'HABITAT

Objectifs	Disposer de données sur des indicateurs clefs Analyser et interpréter les données afin de comprendre les évolutions à l'œuvre et les impacts du POA-H Mettre en forme et diffuser les résultats de l'observatoire

Modalités de mise en œuvre

- Recueillir les données et structurer l'observatoire suivant les obligations du CCH et d'indicateurs définis dans le POA-H
- Suivre les résultats des observatoires existants : observatoire local des loyers, observatoire territorial du logement des étudiants.
- Analyser les données et partager les résultats avec les instances de suivi du POA-H pour approfondir les analyses et prendre des décisions.
- Mettre en forme et formaliser des supports communicants diffusables aux partenaires et aux communes.
- Créer un poste de chargé de mission dédié à la mise en place d'un observatoire.

Moyens dédiés	• Moyens financiers :

	- Fonctionnement : 52.500 € / an pour acquisition données et contribution aux observatoires partenariaux • Moyens humains : 0.5 ETP par an en moyenne pour recueil de données, analyse, traitement, mise en forme, présentation
Calendrier de mise en œuvre (6 ans)	

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Observation						

Indicateurs de mise en œuvre	- Renseignement annuel d'une base de données des indicateurs clés - Production annuelle d'un support de présentation pour les instances avec une proposition d'analyse des données mise en perspective pour la suite du POA-H
Indicateurs d'impact	

ACTION 16 : MAITRISER ET AMELIORER L'INFORMATION ET LA COMMUNICATION SELON LES CIBLES	
Objectifs	Maitriser la communication sur les actions Habitat du Grand Annecy sur les cibles suivantes : - Elus et services communautaires et communaux du Grand Annecy - Partenaires de la politique de l'Habitat, le premier cercle : Etat, bailleurs sociaux, promoteurs, associations, etc. - Acteurs de l'Habitat à associer, le « deuxième cercle » : notaires, agents immobiliers, banques, etc. Rendre plus lisibles et accessibles aux populations concernées les aides et appuis à disposition
Modalités de mise en œuvre	
- Etablir un plan de communication sur les différentes actions du POA-H : définir les publics cibles, le contenu de la publication et fréquences, supports et outils adaptés, plan de financement et calendrier de mise en œuvre - Mener une réflexion sur la mise en place d'un lieu de ressources Habitat à destination des professionnels et du grand public type Maison de l'Habitat - Maintenir et développer les dispositifs d'information et d'accompagnement du public : pour la rénovation énergétique des logements - développement du service public de la rénovation de l'Habitat (cf action 10) pour le conseil juridique destiné aux ménages : Agence Départementale d'Informations sur le Logement pour le logement des jeunes / étudiants : centrale logement étudiant de la Ville d'Annecy, Form'toit… pour les salariés : dispositifs d'Action Logement	
Moyens dédiés	• Moyens financiers : Fonctionnement : 45 K€ pour études sur la période 2026-2031 ;

	70 K€ / an en moyenne pour le soutien à l'information • Moyens humains : 0.1 ETP pour le suivi et l'encadrement de l'étude
Calendrier de mise en œuvre (6 ans)	

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Conception plan de communication						
Suivi						

Indicateurs de mise en œuvre	- Définition du plan de communication - Réalisation étude de faisabilité Maison de l'Habitat
Indicateurs d'impact	- Prise en compte étude de faisabilité Maison de l'Habitat

Synthèse financière des actions pour la période 2026-2031

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTAL 6 premières années	ETP
Action 1 : Suivre et programmer les objectifs de développement de logements encadrés au regard de l'ensemble de la production	4 005 000 €	4 005 000 €	4 005 000 €	4 005 000 €	4 005 000 €	4 005 000 €	24 030 000 €	0,5
Action 2 : Développer et suivre des expérimentations en matière de production de logements encadrés	302 000 €	302 000 €	302 000 €	302 000 €	302 000 €	302 000 €	1 812 000 €	0,1
Action 3 : Favoriser la production neuve en intégrant les objectifs bioclimatiques	5 000 €	15 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	40 000 €	0,8
TOTAL ORIENTATION 1	**4 312 000 €**	**4 322 000 €**	**4 312 000 €**	**4 312 000 €**	**4 312 000 €**	**4 312 000 €**	**25 882 000 €**	**1,4**
Action 4 : Mettre en place et suivre un référentiel des prix du foncier	15 000 €	0 €	0 €	15 000 €	0 €	0 €	30 000 €	0,2
Action 5 : Appuyer les communes dans l'acquisition de foncier de sites stratégiques de production de logements encadrés	2 000 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €	12 000 000 €	0,2
Action 6 : Favoriser et optimiser le développement des logements sur des zones d'opérations publiques	40 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	165 000 €	0,0
TOTAL ORIENTATION 2	**2 055 000 €**	**2 025 000 €**	**2 025 000 €**	**2 040 000 €**	**2 025 000 €**	**2 025 000 €**	**12 195 000**	**0,4**
Action 7 : Quantifier, territorialiser et animer le suivi des besoins des populations spécifiques	1 320 000 €	1 315 000 €	1 315 000 €	1 315 000 €	1 315 000 €	1 315 000 €	7 895 000 €	2,6
Action 8 : Définir des secteurs favorables pour l'accueil de populations spécifiques (ville du ¼ d'heure pour les plus fragiles)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0,1
Action 9 : Mettre en perspective la réforme des attributions dans le logement social avec l'ensemble du marché	27 000 €	42 000 €	27 000 €	27 000 €	42 000 €	27 000 €	192 000 €	0,2
TOTAL ORIENTATION 3	**1 347 000 €**	**1 357 000 €**	**1 342 000 €**	**1 342 000 €**	**1 357 000 €**	**1 342 000 €**	**8 087 000 €**	**2,9**
Action 10 : Mettre en place et suivre un système d'aides simple et durable pour la rénovation énergétique	6 200 000 €	6 230 000 €	6 220 000 €	6 220 000 €	6 220 000 €	6 220 000 €	37 310 000 €	3,5
Action 11 : Mieux prendre en compte le confort d'été	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0,2
Action 12 : Accompagner la mutation du parc existant pour répondre aux besoins des ménages	55 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	80 000 €	0,2
Action 13 : Suivre et encadrer le marché immobilier locatif	0 €	20 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	20 000 €	0,1
TOTAL ORIENTATION 4	**6 255 000 €**	**6 255 000 €**	**6 225 000 €**	**6 225 000 €**	**6 225 000 €**	**6 225 000 €**	**37 410 000 €**	**4,0**
Action 14 : Mettre en place une ingénierie politique, technique et partenarial de suivi du POAH	2 000 €	2 000 €	2 000 €	17 000 €	2 000 €	52 000 €	77 000 €	0,2
Action 15 : Mettre en œuvre un observatoire du foncier et de l'habitat	52 500 €	52 500 €	52 500 €	52 500 €	52 500 €	52 500 €	315 000 €	0,5
Action 16 : Maitriser et améliorer l'information et la communication auprès des partenaires et du grand public	130 000 €	135 000 €	110 000 €	110 000 €	110 000 €	110 000 €	705 000 €	0,1
TOTAL ORIENTATION 5	**184 500 €**	**189 500 €**	**164 500 €**	**179 500 €**	**164 500 €**	**214 500 €**	**1 097 000 €**	**0,8**
TOTAL	**14 153 500 €**	**14 148 500 €**	**14 068 500 €**	**14 098 500 €**	**14 083 500 €**	**14 118 500 €**	**84 671 000 €**	**9,5**