

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE THÔNES**

SÉANCE DU 13 MARS 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le treize du mois de mars, les membres du Conseil Municipal, dûment convoqués en Séance Officielle à dix-neuf heures trente, se sont réunis dans la Salle Consulaire, sous la présidence de M. Pierre BIBOLLET, Maire.

Étaient présents : Mme Michèle FAVRE D'ANNE, M. Claude COLLOMB-PATTON, Mmes Chantal PASSET, Nelly VEYRAT-DUREBEX, Maires-Adjoints,

Mmes Nicole LAURIA, Christine RUFFON, Muriel PÉRILLAT-dit-LEGROS, Brigitte VULLIET, MM. Rodolphe PALACIOS, Jérôme AGNELLET, Grégory BAERT, Sébastien ATRUX-TALLAU, Stéphane BESSON, Mmes Claire BARRIN, Élixa DE POORTER, MM. Benjamin DELOCHE, Richardo RODRIGUES, Michel CATON, Mmes Christine RODRIGUES, Catherine DUTEIL MM. Frédéric VAILLANT, Rémi FRADIN, Conseillers Municipaux.

Avaient donné procuration : M. Pierre LESTAS, Maire-Adjoint,
M. Karim CHALABI, Mme Graziella POURROY SOLARI, Conseillers Municipaux.

Étaient absents : Mme Joëlle TIBURZIO, MM. Stéphane FAURE-HUDRY, Pierre BASTARD-ROSSET, Conseillers Municipaux.

Date de la convocation : 28 février 2025
Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 29
Présents et représentés : 26

Secrétaire : Mme Chantal PASSET, Maire-Adjointe, prend place au bureau en qualité de secrétaire, fonction qu'elle déclare accepter.

---oo0oo---

N° 2025/034 - PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) - AVIS DE LA COMMUNE DE THÔNES SUR LE PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030 DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALLÉES DE THONES

L'article L302-1 du Code de la construction et de l'habitation précise que « le Programme Local de l'Habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres. (...) Il définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. »

La procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCVT a été conduite par un comité technique composé d'élus et de techniciens. L'élaboration de la stratégie a été menée de façon à favoriser la concertation avec les partenaires institutionnels, les acteurs de l'habitat et du social, et le grand public. L'avancée du projet a été présentée régulièrement au bureau communautaire et validée à chaque grande étape par le comité de pilotage et le Conseil communautaire.

L'élaboration du PLH de la CCVT a abouti à l'arrêt du projet par délibération du Conseil communautaire du 28 janvier 2025.

Conformément à l'article R.302-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le projet de Programme Local de l'Habitat ainsi arrêté est soumis pour avis aux communes membres qui devront faire leurs observations dans la limite de 2 mois.

Au vu des avis formulés par les communes, la CCVT délibérera à nouveau sur le projet puis le transmettra à l'État pour présentation en Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, pour avis avant adoption.

Le Programme Local de l'Habitat de la CCVT couvrira la période 2025-2030. Il a pour objectif de répondre aux besoins en logement et hébergement de la population actuelle et projetée sur le territoire, en garantissant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre et sa qualité.

Le Programme Local de l'Habitat est structuré en trois parties :

- le diagnostic,
- le document d'orientation, comprenant des axes stratégiques qui constituent le support de la politique de l'habitat pour les 6 ans à venir,
- le programme d'actions, qui définit les actions à mener par chacun des acteurs, y compris les communes.

En s'appuyant sur les constats du diagnostic, le PLH 2025-2030 souhaite donner les orientations nécessaires à la production nouvelle de logements et à l'évolution du parc existant afin de rééquilibrer l'offre sur le territoire, de favoriser le logement permanent et de garantir la mixité sociale.

C'est pourquoi, les orientations stratégiques suivantes ont été retenues :

- I. Appliquer une trajectoire de développement plus équilibrée avec un taux de croissance démographique de +0.7% par an et un objectif de production de 130 résidences principales par an.
- II. Orienter la production des nouveaux logements afin qu'au minimum 50% de la production nouvelle soit à vocation sociale et abordable, telle que :
 - Minimum 35% à vocation sociale pérenne (locatif social pérenne et accession sociale en Bail Réel Solidaire)
 - Jusqu'à 15% abordables (accession à prix maîtrisés ou locatifs intermédiaires)
- III. Orienter la production de l'offre locative sociale en concordance avec les profils des demandeurs, à savoir :
 - 40% PLAI
 - 50% PLUS
 - 10% PLS
 et
 - 15% de T1
 - 35% de T2
 - 35% de T3
 - 15% de T4 et plus
- IV. Tendre vers une armature urbaine équilibrée en répartissant la construction nouvelle de la façon suivante :

ARMATURE URBAINE	Répartition de l'objectif de production de logements	Objectifs de construction de logements du PLH 2025-2030 (Résidences principales + secondaires)	Dont minimum de résidences principales 2025-2030
Thônes	20%	+/- 230	200
Centralité urbaine	+/- 20%	+/- 230	200
La Grand Bornand	17,5%	+/- 200	105
Saint Jean de Sixt	16,5%	+/- 190	100
La Clusaz	15%	+/- 170	95
Pôle secondaire	+/- 49%	+/- 560	300
Dingy Saint Clair	7,5%	+/- 85	75
Alex	2%	+/- 25	20
Manigod	5%	+/- 55	40
Les Villards sur Thônes	7,5%	+/- 85	75

Pôle de proximité	+/- 22%	+/- 250	210
Le Bouchet Mont Charvin	1%	+/- 10	6
Les Clefs	3%	+/- 35	20
La Balme de Thuy	2%	+/- 20	14
Serraval	3%	+/- 35	30
Pôle ruraux	+/- 9%	+/- 100	70
TOTAL CCVT	100%	1 140	780

V. Développer des réponses opérationnelles autour de 4 grands axes stratégiques :

- 1- Accompagner la transition énergétique et limiter l'empreinte environnementale de la construction neuve
- 2- Favoriser l'habitat permanent et promouvoir une offre de logements abordables
- 3- Répondre aux besoins des publics les plus vulnérables ou ayant un besoin en logement urgent
- 4- Développer des outils de concertation, d'appui et de pilotage de la politique locale de l'habitat.

Chaque axe stratégique se décline en plusieurs actions opérationnelles, détaillées dans le programme d'actions, qui seront mises en œuvre au cours des 6 prochaines années.

Axe 1- Accompagner la transition énergétique et limiter l'empreinte environnementale de la construction neuve	Axe 2- Favoriser l'habitat permanent et promouvoir une offre de logements abordables	Axe 3- Répondre aux besoins des publics les plus vulnérables ou ayant un besoin en logement urgent	Axe 4- Développer des outils de concertation, d'appui et de pilotage de la politique locale de l'habitat
Action 01.1 Construire une stratégie foncière conciliant le développement équilibré de l'habitat sur le territoire et le respect de la trajectoire ZAN	Action 02.1 S'outiller pour développer dans chaque commune une offre abordable, en locatif comme en accession	Action 03.1 Apporter des réponses aux besoins d'accueil spécifiques : logements d'urgence, temporaires, adaptés à la mobilité professionnelle, adaptés au vieillissement ou handicap	Action 04.1 Suivre et animer la politique locale de l'Habitat, en lien avec l'urbanisme et l'aménagement
Action 01.2 Inciter à la rénovation énergétique des logements anciens	Action 02.2 Stimuler l'offre locative privée et le développement d'une offre de qualité à loyers maîtrisés	Action 03.2 Apporter des réponses aux besoins spécifiques des gens du voyage	Action 04.2 Suivre et évaluer en mettant en place un observatoire de l'habitat et du Foncier
Action 01.3 Apporter un appui financier aux opérateurs-constructeurs ou aux communes pour les opérations les plus vertueuses à vocation sociale	Action 02.3 Engager une réflexion sur l'encadrement des résidences secondaires et meublés de tourisme et s'appuyer sur les outils à disposition	Action 03.3 Lutter contre l'habitat indigne	Action 04.3 Engager un travail de gestion partenariale de la demande et des attributions des logements locatifs sociaux
	Action 02.4 Orienter et adapter la production de logements pour répondre aux		Action 04.4 Favoriser le partage des connaissances et accompagner les élus et agents communaux

	évolutions des besoins et encourager les nouveaux modes d'habiter		
--	---	--	--

Des délibérations complémentaires pourront être prises pendant la mise en œuvre du PLH afin de préciser certains dispositifs du plan d'actions.

Le budget prévisionnel de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes en correspondance avec le programme d'actions est de 2 007 000 € (hors Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et mise en œuvre du Schéma Départementale d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage) pour la période 2025-2030.

Cela étant exposé, il apparaît :

- qu'en voulant imposer sur chaque opération un minimum de 50% de logements à vocation sociale et abordable l'équilibre des programmes pourrait être remis en cause et freiner la réalisation. Il apparaît aussi que de vouloir imposer 15 % de logements à prix abordables (accession à prix maîtrisés ou locatifs intermédiaires) fixé dans une fourchette de -20% à +20% du prix plafond BRS selon la tranche (soit 5 400€ en tranche A) est utopique d'autant plus qu'aucun contrôle et/ou contrainte n'est possible. D'autre part il apparaît judicieux de laisser la liberté du choix du type de logement locatif social pérenne (ou accession sociale pérenne) pour chaque opération selon les besoins à la date de réalisation en n'imposant pas des quotas ou pourcentage pour chaque opération.
- Il apparaît qu'au vu de statistiques récentes de la DDT la demande et l'attribution des logements en 2024 au niveau de la CCVT et de la commune de Thônes sont plutôt orientées vers une répartition de 50% PLAI - 40% PLUS - 10% PLS. Pour s'approcher au mieux des profils des demandeurs, il apparaît nécessaire d'ajuster le PLH selon cette répartition et de laisser la liberté du choix de la typologie des logements pour chaque opération selon les besoins à la date de réalisation en n'imposant pas des quotas ou pourcentages pour chaque opération.

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L 302-1, L302-2 et R.302-9 ;

Vu le projet de Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes (CCVT) arrêté par délibération du Conseil communautaire du 28 janvier 2025, ci-annexé ;

Considérant que la Commune est invitée à formuler un avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat 2025-2030 de la CCVT ;

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,
Par vote à main levée, à l'unanimité,

- **ÉMET** un avis favorable au projet annexé de Programme Local de l'Habitat pour la période 2025-2030, sous réserve que :
 - 1- L'orientation stratégique II concernant la production des nouveaux logements, impose qu'au minimum 40% de la production nouvelle soit à vocation sociale pérenne (locatif social et/ou accession sociale en Bail Réel Solidaire) et ne soit pas figée sur une répartition imposée mais laissée à l'appréciation en fonction des programmes et des besoins à la date de réalisation. Que l'obligation de réaliser jusqu'à 15% de logements en prix abordables (accession à prix maîtrisés ou locatifs intermédiaires) soit annulée ou transformée en simple recommandation.
 - 2- L'orientation stratégique III concernant la production de l'offre locative sociale soit revue avec la répartition de 50% PLAI - 40% PLUS - 10% PLS Et que la typologie ne soit pas une contrainte imposée en laissant une répartition (T1 -T2 – T3 -T4 et plus) à l'appréciation de chaque commune en fonction des programmes et des besoins.
- **TRADUIT** le PLH dans son PLU dans un délai de 3 ans maximum suivant l'adoption du PLH (article L131-6 du code de l'Urbanisme).

N° 2025/05

Envoyé en préfecture le 20/03/2025

Reçu en préfecture le 20/03/2025

Publié le 13/03/2025

ID : 074-217402809-20250313-CM25034-DE

S²LO

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ AUX LIEU ET DATE SUSDITS

THÔNES, le 14 mars 2025

Le Maire,

Pierre BIBOLLET



POUR COPIE CONFORME

La secrétaire de séance

Chantal PASSET

LE MAIRE CERTIFIE LE CARACTÈRE EXÉCUTOIRE DE LA PRÉSENTE DÉLIBÉRATION PAR
TÉLÉTRANSMISSION EN PRÉFECTURE DE LA HAUTE-SAVOIE LE 20 MARS 2025 ET
PUBLICATION ÉLECTRONIQUE LE 21 MARS 2025

THÔNES, le 21 MARS 2025

Le Maire,

Pierre BIBOLLET

