

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2024-2030

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE TARENDAISE

DIAGNOSTIC



SOMMAIRE

Sommaire	2
Introduction	3
Objectifs et contenu du PLH.....	3
Le bilan du PLH 2016-2021	6
Le bilan quantitatif de la production de logement.....	7
Bilan qualitatif des actions	8
Un contexte législatif qui positionne la CCCT en chef de file de la politique Habitat.....	20
Les attendus du nouveau PLH de la CCCT.....	23
La prise en compte des obligations réglementaires.....	25
La méthode d'élaboration du diagnostic	29
Diagnostic	30
Approche fonctionnelle du territoire et évolution du peuplement.....	31
Un territoire à la fonction économique marquée	32
Un territoire confronté à la déprise démographique	35
Une évolution sociologique du profil familial	39
Le parc de logements et son évolution	42
Un poids significatif des résidences secondaires.....	43
Un phénomène de vacance limitée, mais avec de fortes disparités territoriales	47
Un parc privé ancien nécessitant une vigilance	49
La production de logements et la maîtrise foncière	52
Une certaine stabilité dans la production de logements depuis 2017.....	53
Une consommation foncière qui diminue sur la période récente.....	56
Les différents marchés du logement	58
Un parc social bien développé sur la CC Cœur de Tarentaise	59
Un marché de la revente inaccessible pour une partie des ménages	64
Le besoin d'hébergement et de logement des publics spécifiques	67
Un manque de connaissance des besoins liés au handicap et à la perte de mobilité	71
Des besoins potentiels pour les jeunes ménages	72
Répondre aux besoins des travailleurs saisonniers.....	73
Les ménages en situation précaire	75

INTRODUCTION

Objectifs et contenu du PLH

Le contenu du PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Ce document d'étude et d'analyse sur les problématiques de l'habitat a pour objectif d'orienter les choix des collectivités locales dans ce domaine, en cohérence avec les nouvelles compétences alors dévolues aux communes en matière d'urbanisme telles que l'autonomie de décision et la liberté de conception dans l'élaboration des documents réglementaires d'urbanisme et la compétence pour délivrer des autorisations individuelles d'urbanisme dont les permis de construire.

Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) aux articles L.302-1 à L.302-4 (partie législative) et R.302-1 à R.302-13 (partie réglementaire).

Cette démarche PLH répond à une politique volontariste de la communauté de communes qui n'a pas d'obligation réglementaire de se doter de cet outil de programmation. Elle s'inscrit ainsi dans le cadre de sa compétence obligatoire « aménagement » .

Par délibération du 14 décembre 2021, le conseil communautaire de la communauté de communes Cœur de Tarentaise a délibéré pour réengager une démarche volontaire d'élaboration d'un programme local de l'habitat pour les 6 communes membre de son territoire.

Le PLH est élaboré pour une durée d'au moins 6 ans par l'EPCI et pour l'ensemble de ses communes membres. Il associe tous les acteurs impliqués dans le domaine de l'habitat et du cadre de vie. De façon plus précise, le PLH indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- Les objectifs d'offre nouvelle ;
- Les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement ;
- Les actions et opérations de requalification des quartiers anciens ;
- Les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain ;
- Les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;

- La typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible.
- Les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers (personnes mal-logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, étudiants, personnes en situation de perte d'autonomie ou de handicap).

Ainsi, le PLH doit venir en soutien d'un projet communautaire incluant des perspectives de peuplement. Il oriente les politiques de l'habitat en aidant la collectivité à répondre aux questions relatives au logement et à l'habitat qui sont au cœur des préoccupations :

- À quels besoins souhaite-t-on répondre prioritairement ?
- Comment souhaite-t-on faire évoluer le peuplement ?
- Quels ménages souhaite-t-on attirer ?

La portée juridique et les effets du PLH

Le PLH n'est pas opposable aux tiers, mais :

- Les PLU doivent être compatibles avec le PLH (article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

L'article L.131-7 du code de l'Urbanisme prévoit que les communes disposent d'un délai de 3 ans pour prendre une délibération qui conclut sur la nécessité ou non de faire évoluer le PLU au regard de l'analyse de la compatibilité entre le PLU et le PLH. Ainsi, l'analyse de la compatibilité doit être produite dans les 3 ans à compter de l'entrée en vigueur du PLH, lorsque celle-ci est intervenue après l'approbation des PLU.

- Il doit être compatible avec les dispositions du SCoT (article L.122-1-15 du Code de l'Urbanisme).
- Il doit prendre en compte les documents de planification et de programmation de portée supra-communautaire qui traitent des besoins spécifiques locaux (PDALHPD, schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage...).
- Il prend en compte les enjeux de déplacements et de transports, et s'articule au plan de déplacements urbain.

Le principe de compatibilité est différent de celui de conformité, il s'agit d'un principe de non-contrariété de la norme inférieure avec la norme supérieure. Autrement dit la norme inférieure ne doit pas empêcher la mise en œuvre de ce que prévoit la norme supérieure.

Les trois volets du PLH

Les articles R.302-1 à R.302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation précisent que l'élaboration du PLH doit comporter trois volets :

- Un diagnostic territorial qui présente une analyse de la situation existante et des évolutions en cours concernant l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché immobilier
- Un document d'orientations qui énoncera les grands principes et les orientations du PLH au vu du diagnostic ;
- Un programme d'actions qui précisera les objectifs quantifiés et localisés de l'offre nouvelle de logement à l'échelle communale, des fiches-communes localisant les secteurs potentiels de développement de cette offre, et les actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc existant.

LE BILAN DU PLH 2016-2021

La première phase de l'élaboration du PLH consiste à faire un bilan du 1^{er} PLH de la CCCT 2015-2021. Cette démarche est l'occasion pour la CCCT d'évaluer la mise en œuvre de son 1^{er} PLH en faisant apparaître ces forces et ces faiblesses. Il s'agit de réinterroger l'efficacité des interventions de la CCCT et le niveau d'adhésion, d'appropriation du document par les partenaires (communes, bailleurs, Etat, etc.) et de leur retranscription dans les stratégies locales, préalablement à l'élaboration du prochain PLH.

Cette phase, essentielle pour pointer les éléments de contexte conjoncturels et structurels, se veut évaluative.

Le bilan est élaboré à partir d'éléments issus de documents déjà produits, de données quantitatives ainsi que qualitatives :

- Une analyse des études déjà produites tels que les différents bilans annuels et triennaux réalisés par la CCCT ;
- L'apport d'éléments qualitatifs avec des entretiens auprès des communes et des différents acteurs de l'habitat ;
- Une analyse statistique ainsi qu'une analyse des données de production de logements et de financements sur la période du PLH ;
 - Les données du recensement INSEE 2019 et 2013 pour l'analyse sur la population et le parc de logements ;
 - Les données SITADEL pour l'analyse sur la production globale de logements.

L'analyse de l'atteinte des objectifs se basera sur les logements autorisés entre 2015 et 2020 (dernière année disponible). De ce fait, les logements autorisés entre le 1^{er} janvier 2021 et le 4 mai 2022 ne seront pas pris en compte, nécessitant de relativiser l'analyse. De même, un logement autorisé est un logement, non encore réalisé, qui entre dans le cadre d'un dossier de permis de construire ayant reçu un avis favorable (permis délivré). Il se différencie d'un logement commencé qui a déjà fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier. Ainsi, on observe des écarts entre les deux définitions à la suite d'abandons de projets par exemple.

Le bilan analysera également les logements commencés sur la CCCT sur la période 2016-2021 (dernière année disponible).

Le bilan quantitatif de la production de logement

Objectifs du PLH 2016-2021

Au total, sur la durée du PLH 2015 -2021 (6 ans), en fonction du scénario de développement démographique retenue (+400 habitants à l'échelle de la CCCT), un objectif global de 324 logements nouveaux a été retenu. Cet objectif se décline entre différents segments de marché :

- Entre 33 et 44 logements locatifs sociaux
- 62 logements en sortie de vacance
- Le reste en offre nouvelle libre, à réaliser en dents creuses, renouvellement urbain, diffus et démolition-reconstruction

Production globale	Dont logements sociaux	Sorties de vacance
324 logements	Entre 33 et 44 logements soit entre 10 et 13% de la production globale	62

Au total, on dénombre 322 logements ordinaires commencés entre 2016 et 2021 pour un objectif de 324 dans le PLH 2015-2021, soit des objectifs de production de logements atteints à 99%. A noter que 118 logements en résidences ont été mis en chantier sur la même période (hors comptabilité PLH qui fixe des objectifs de logements permanents).

	Logement locatif public permanent	Logement en accession sociale	Logement marché libre	Total sur 6 ans	Soit / an
Objectifs PLH 2016-2021	33-44	20	260-271	324	54
Bilan PLH 1 (2016-2021)	16	0	306	322	54
Atteinte de l'objectif	33%	0%	115%	94%	94%
	Financement sur les années 2015-2021	Financement sur les années 2015-2021	Logements commencés SITADEL (2016-2021)		

Si le bilan quantitatif de la production de logements est conforme aux préconisations du PLH 2016-2021, force est de constater qu'il ne s'est pas traduit par un accueil de population car le dynamisme démographique du territoire a connu un net ralentissement sur la période récente. La croissance démographique de - 0,68%/ an entre 2013 et 2019 bien en deçà des projections du PLH (+0,68%/an)

Au regard de ces constats, certains enjeux semblent toujours d'actualité et de nouveaux apparaissent :

- La lutte contre la vacance constitue toujours un enjeu pour le territoire ;
- La maîtrise du développement des résidences secondaires et occasionnelles apparaît comme un enjeu prioritaire ;
- En effet, ces deux phénomènes contribuent à baisser le nombre de résidences principales proposées à la population.
- Le maintien d'un objectif de production de logements au regard des dynamiques démographiques, de l'enjeu de lutte contre la vacance et des objectifs portés par le SCoT La question du niveau de production de logements se pose pour le futur PLH ;

L'écart entre les objectifs de productions et le taux de réalisation met en lumière, au-delà des nouvelles obligations, le besoin d'anticipation des projets et donc la réflexion autour d'une stratégie foncière à plus long terme afin d'anticiper la production future

Bilan qualitatif des actions

Rappel sur le Programme Local de l'Habitat 2015 – 2021

Le premier PLH de la CCCT a été validé le 19 septembre 2013. A la suite de l'élargissement, à compter du 1er janvier 2014, de la communauté de communes à la commune de Saint-Martin de Belleville, ce premier PLH a été révisé et un deuxième PLH a été adopté le 24 novembre 2015, pour une durée de 6 ans, prolongé de 2 ans afin de permettre l'élaboration du nouveau PLH, objet de cette consultation.

Afin de mettre en œuvre une politique de l'habitat à l'échelle de la CCCT, le 1^{er} PLH se décline en 4 orientations et 9 actions :

ORIENTATION 1 - Soutenir l'attractivité du territoire : améliorer, requalifier et diversifier l'offre de logements

- Mettre en place des dispositifs d'appui à l'amélioration et à la requalification du parc existant
- Diversifier l'offre de logements, appuyer la production d'une offre neuve de logements aidés,

ORIENTATION 2 - Mettre en œuvre des outils et des stratégies foncières en faveur des objectifs Habitat du PLH

- Adapter les documents d'urbanisme aux objectifs du PLH et du SCOT
- Assurer les conditions de mise en place de stratégies foncières « habitat » par les communes avec l'appui de la Communauté de Communes

ORIENTATION 3 - Développer des solutions adaptées aux besoins spécifiques (personnes âgées/jeunes/saisonniers, publics précarisés)

- Améliorer la réponse « Logement » aux besoins liés au vieillissement des populations et au handicap
- Améliorer la réponse aux besoins des personnes précarisées
- Améliorer l'accès au logement des publics jeunes et actifs saisonniers

ORIENTATION 4 -Animer et suivre la mise en œuvre du PLH

- Répondre aux besoins d'assistance technique et d'ingénierie aux communes
- Mettre en œuvre les actions du PLH dans un cadre de partenariat et d'une concertation avec les acteurs du logement
- Renforcer les appuis et l'information auprès des habitants autour des thématiques de l'habitat et du logement
- Suivre et observer les évolutions de l'habitat dans la CCCT

Liste des actions du PLH 2016-2021 de la communauté de communes Cœur de Tarentaise

Soutenir l'attractivité du territoire ; améliorer, requalifier et diversifier l'offre de logements	ACTION 1	Améliorer l'attractivité et la qualité du parc privé existant	Aides CCCT Opah Tarentaise Habitat 2015 (achèvement aout 2015)
			Etude des cibles prioritaires d'amélioration (en régie) - acquisition Kit thermique
			Animation dispositif Post OPAH (*) – Evaluation sur 3 ans
			Aides complémentaires CCCT sur dispositif 2016 -2018
	ACTION 2	Améliorer et requalifier le parc locatif public	Appuyer la réhabilitation de programmes locatifs aidés publics
			Engager la réflexion pour la requalification/restructuration du quartier Montgalgan : à préciser en fonction du projet
	ACTION 3	Diversifier l'offre de logements, favoriser les parcours logements	Programmer le développement maîtrisé d'une offre complémentaire de logements locatifs aidés publics
			Appuyer la production d'une offre de logements en accession sociale (objectif 20 logements à l'échelle de la CCCT)
Mettre en œuvre des outils et des stratégies foncières en faveur des objectifs Habitat du PLH	ACTION 4	Adapter les documents d'urbanisme aux objectifs SCOT et PLH	Suivi de l'action par l'animateur PLH dans le cadre de ses missions (action 9)
	ACTION 5	Définir des stratégies foncières répondant aux objectifs Habitat	Suivi de l'action par l'animateur PLH dans le cadre de ses missions (action 9)
Développer des solutions adaptées aux besoins spécifiques	ACTION 6	Répondre aux besoins liés au vieillissement et au handicap	Animation/repérage des besoins (enquête auprès des ménages âgés)/ mise en œuvre de la CIAPH : Suivi de l'action par l'animateur PLH dans le cadre de ses missions (action 9)
			Appuyer et soutenir le projet de restructuration du Foyer de Salins-les-Thermes (participation au coût de l'étude de requalification)
	ACTION 7	Améliorer l'accès au logement des jeunes et des actifs saisonniers	Remise sur le marché de logements vacants en meublé pour jeunes/ saisonniers
			Mise en place navettes de transport en commun Bas de Vallée/Station Coût à préciser en fonction de l'étude de faisabilité
			Mise en place et animation d'un dispositif de mobilisation de logements du parc touristique vacant pour loger des saisonniers (Station des Menuires) – à préciser
	ACTION 8	Améliorer la prise en compte des besoins et l'accompagnement des ménages précarisés	Suivi de l'action par l'animateur PLH dans le cadre de ses missions (action 9)
	ACTION 9	Mettre en place une ingénierie spécifique Logement au sein de la Communauté de Communes	Création d'un demi-poste Animateur PLH (*)

Tableau du bilan des actions du PLH 2016-2021

Action 1 - Améliorer l'attractivité et la qualité du parc existant	
Contenu	Bilan
Service de prêt d'un kit thermique aux particuliers pour sensibiliser aux besoins de travaux de performance énergétique sur l'existant	Depuis décembre 2019, la CCCT propose un service gratuit de prêt d'un kit thermique aux particuliers. L'objectif est de sensibiliser les ménages aux besoins de travaux de performances énergétiques sur le bâti existant. Celui-ci se compose de plusieurs outils de mesures des consommations énergétiques, dont une caméra thermique capable d'observer les pertes de chaleur des bâtiments. Les constats et images prises par la caméra thermique peuvent ensuite faire l'objet d'un rendez-vous avec un thermicien dans le cadre de la plateforme Eco-Rénovation Territoriale "Coach Rénov" animée par l'Assemblée du Pays Tarentaise Vanoise (APTV). Le kit thermique a été emprunté par 28 particuliers depuis 2016
Mise en place, animation et évaluation de l'OPAH	L'EPCI a mis en place un dispositif d'OPAH à l'échelle de son territoire sur la période 2016-2019, dispositif prolongé jusqu'en 2021. Ce dispositif a succédé à la précédente OPAH 2010-2013 menée sur le périmètre de l'APTV et prolongée jusqu'en 2015. Volet Propriétaires occupants <u>3 thématiques sont traitées :</u> • Traitement de l'habitat indigne ou insalubre, pour un objectif de 5 logements • Adaptation des logements au vieillissement et au handicap, pour un objectif de 32 logements • Lutte contre la précarité énergétique pour un objectif de 52 logements <u>Bilan :</u> 50 dossiers déposés sur l'ensemble de l'opération, sur les six communes du territoire. • 46 dossiers concernent des travaux réalisés en parties privatives • 4 dossiers concernent des travaux réalisés en parties communes <u>Typologie de travaux :</u> 30 dossiers thématique économie d'énergie (3 d'entre eux cumulent ce volet avec des travaux d'adaptation) • 20 dossiers thématique adaptation • Sur l'ensemble des travaux, le gain énergétique moyen est de 39% Volet propriétaires bailleurs

	• De 2015 à juillet 2021, la CCCT a piloté cette OPAH sur son territoire afin d'accompagner les propriétaires dans leurs travaux de : • rénovation énergétique ○ mise aux normes d'un logement (accessibilité, sanitaires, chauffage etc.) ○ réhabilitation des parties communes des copropriétés Bilan Au total : 2 dossiers déposés sur l'ensemble de l'opération pour la création de 3 logements locatifs à loyer modéré sur la commune de Moûtiers. Chaque dossier concerne une réhabilitation complète de logements vacants depuis plus de 2 ans, tous situés dans le périmètre des immeubles déqualifiés Volet copropriétés Face au fort potentiel de logements vacants dans les hypers-centres de Moûtiers et Salins-Fontaine, il a été acté la mise en place d'un volet spécifique d'intervention sur des immeubles déqualifiés. Ce volet, financé par la CCT pour améliorer l'attractivité et la qualité du parc privé locatif collectif sur le périmètre. Deux interventions ont été ciblées : • Une intervention sur la réhabilitation des parties communes • Une intervention sur la mise en conformité de l'organisation juridique de la copropriété Bilan Au total, pour toute la durée de l'opération : • 5 copropriétés ont bénéficié d'aides de travaux, sur un objectif de 17 copropriétés • 5 copropriétés ont bénéficié des aides à l'organisation juridique sur un objectif de 21 copropriétés Compte tenu de la fragilité présente sur les copropriétés, et des enjeux de réhabilitation du parc ancien identifié dans le précédent PLH, si la CC Cœur de Tarentaise a déjà mis en place des dispositifs pour répondre à ces enjeux, ils devront être renforcés (ou poursuivis) dans le cadre du futur PLH.
--	---

Action 2- Améliorer et requalifier le parc locatif public	
Contenu	Bilan
Engager une réflexion partenariale OPAC de Savoie / ville de Moutiers / CCCT et autres partenaires sur le devenir du programme Montgalgan	En 2015, signature d'une convention de partenariat entre la CCCT, la ville de Moûtiers, l'OPAC pour mener à bien une étude urbaine (finalisé en 2018) pour le secteur Montgalgan-Combe du Colombier, dont l'objectif visait une requalification et une réhabilitation des logements de Montgalgan avant d'urbaniser le secteur Combe du Colombier. En 2021, dans le cadre de son objectif de revitalisation du territoire de Moûtiers, la commune de Moûtiers a lancé en partenariat avec l'Etat, l'OPAC et l'EPFL de la Savoie, un appel à projets aux opérateurs intéressés par l'acquisition de terrains sur le coteau de la Combe du Colombier – actuelle propriété de l'EPFL. L'appel a permis de sélectionner le projet « Renaissance », porté par un groupement constitué de PRIAMS (promoteur) et GERONIMO ARCHITECTES, qui a été désigné lauréat par le Conseil municipal de Moûtiers. Ce projet a pour finalité la réalisation de 99 logements du T2 au T5 sur le site de Montgalgan.
Appuyer les bailleurs sociaux dans leur programme d'amélioration et de réhabilitation de leur patrimoine.	Après rencontre avec l'ensemble des bailleurs sociaux du territoire et la transmission de leur projet d'investissement, la CCCT a défini à la mi-2016 ses priorités d'intervention pour travaux d'amélioration. La collectivité a également arbitré le montant de subvention intercommunale apporté aux bailleurs sociaux engageant des réhabilitations de leur patrimoine. Priorité a été donnée à la réhabilitation énergétique. L'aide financière est fixée à 500€/logement, dans la limite de 50 logements par opération, à la condition d'atteindre par les travaux engagés une baisse de 40% de la consommation énergétique entre l'état initial du patrimoine et sa rénovation. La résidence du Pré de Foire située à Moûtiers a ainsi bénéficié en 2017 de cette aide pour un total de 25 000€ attribués. Les 56 logements de cette résidence ont ainsi obtenu un gain énergétique de plus de 50%, selon un coût d'opération de 33 000€/logt. Les 25 000€ dépensés par l'EPCI représente 80 % de l'enveloppe initiale de 62 500€ ramenée à 3 ans.

Action 3- Diversifier l'offre de logements, favoriser les parcours logements																					
Contenu	Bilan																				
Programmer le développement maîtrisé d'une offre complémentaire de logements locatifs aidés publics	• Une faible intervention financière de la CCCT dans l'aide à la réalisation du parc social. Au total, la CCCT est venue en soutien au programme de 11 logements réalisés par la Savoissienne Habitat à hauteur de 2000 € / logements soit une aide totale de 22 000€. • Parallèlement, la programmation sociale a été très faible pendant la durée du PLH (5 PLS en 2017)																				
Appuyer la production d'une offre de logements en accession sociale	La CCCT n'est pas intervenue financièrement sur la création de logements en accession sociale en l'absence de projet en la matière.																				
Action 4- Adapter les documents d'urbanisme aux objectifs du SCOT et PLH																					
Contenu	Bilan																				
Assistance technique et d'ingénierie aux communes	En termes de document d'urbanisme, sur le territoire de la communauté d'e commune Cœur de Tarentaise, les 6 communes disposent maintenant d'un PLU. Un total de 25 OAP sur l'ensemble du territoire de la CCCT • 13 sur les Belleville dont plusieurs à vocation d'hébergements touristiques et 2 OAP pour la production de logements • 3 sur Moûtiers • 2 sur Hautecour • 2 sur Saint-Marcel • 2 sur Salins-Fontaine • 1 sur Notre-Dame-du-Pré <table border="1"> <thead> <tr> <th>Communes</th><th>Document en vigueur</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Moûtiers</td><td>PLU approuvé le 12/06/2018</td></tr> <tr> <td>Saint-Marcel</td><td>PLU approuvé le 17/09/2018,</td></tr> <tr> <td>Hautecour</td><td>PLU approuvé le 28/02/2018</td></tr> <tr> <td>Salins-Fontaine</td><td>PLU approuvé le 17/02/2020</td></tr> <tr> <td>Notre-Dame-du-Pré</td><td>PLU approuvé le 22/01/2018</td></tr> <tr> <td>Les Belleville</td><td></td></tr> <tr> <td>Saint-Martin-de-Belleville</td><td>PLU approuvé le 20/01/2020</td></tr> <tr> <td>Villarturin</td><td>PLU approuvé le 17/12/2018</td></tr> <tr> <td>Saint-Jean-de-Belleville</td><td>approuvé le 15/11/2018</td></tr> </tbody> </table>	Communes	Document en vigueur	Moûtiers	PLU approuvé le 12/06/2018	Saint-Marcel	PLU approuvé le 17/09/2018,	Hautecour	PLU approuvé le 28/02/2018	Salins-Fontaine	PLU approuvé le 17/02/2020	Notre-Dame-du-Pré	PLU approuvé le 22/01/2018	Les Belleville		Saint-Martin-de-Belleville	PLU approuvé le 20/01/2020	Villarturin	PLU approuvé le 17/12/2018	Saint-Jean-de-Belleville	approuvé le 15/11/2018
Communes	Document en vigueur																				
Moûtiers	PLU approuvé le 12/06/2018																				
Saint-Marcel	PLU approuvé le 17/09/2018,																				
Hautecour	PLU approuvé le 28/02/2018																				
Salins-Fontaine	PLU approuvé le 17/02/2020																				
Notre-Dame-du-Pré	PLU approuvé le 22/01/2018																				
Les Belleville																					
Saint-Martin-de-Belleville	PLU approuvé le 20/01/2020																				
Villarturin	PLU approuvé le 17/12/2018																				
Saint-Jean-de-Belleville	approuvé le 15/11/2018																				

ACTION 5 - Définir des stratégies foncières répondant aux objectifs Habitat du PLH et du SCOT	
Contenu	Bilan
Mobilisation des secteurs stratégiques avec l'EPF	Suite à l'adhésion de la CCCT à l'Etablissement Public Foncier de Savoie à 2016, les communes les ont mobilisé sur plusieurs secteurs stratégiques afin de maîtriser le foncier et garantir la maîtrise des coûts de sortie d'opération. Il peut s'agir de sites en renouvellement urbain, non bâti ou de lots bâtis diffus. -Moûtiers La commune de Moûtiers, l'OPAC de Savoie travaillent avec l'EPFL depuis plusieurs années sur le projet de Mongalgan pour de l'achat de terrain autour des logements locatifs sociaux et de l'achat du terrain après la démolition de l'OPAC -Salins Fontaine <u>Écoquartier du château</u> Sur le secteur du Château est prévue une OAP pour permettre la construction d'une vingtaine de logements. Ce tènement bénéficie d'une zone AUb permettant d'organiser la construction de ce secteur à enjeu paysager fort. La parcelle concernée a été acquise par l'EPFL le 22/12/2020. D'ores et déjà, le conseil municipal a validé la création d'un écoquartier. « <u>Notre Foyer</u> » La résidence d'autonomie « Notre Foyer », propriété de l'OPAC, abrite 70 résidents. Une réhabilitation/mise en conformité est nécessaire pour pérenniser leur agrément. Le terrain non bâti à proximité s'avère nécessaire pour le projet d'aménagement et extension du bâtiment existant. La commune a sollicité l'EPFL pour entrer en négociation avec le propriétaire du terrain. L'acquisition de ce dernier a été réalisée en janvier 2022. -Les Belleville <u>Logements saisonniers</u> Pour faciliter le logement des saisonniers, la commune souhaite acquérir dans le parc diffus de très petites surfaces devenues inadaptées à la location touristique. Les locaux sont acquis par l'EPFL puis mis à disposition de la commune, qui s'appuie sur l'AGIBEL (Association de Gestion de l'Immobilier des Belleville) pour la gestion concrète des appartements avec les personnels saisonniers. Cette opération est subventionnée à hauteur de 40 % par la Région Auvergne Rhône Alpes via l'acte II du plan montagne. À ce jour 14 studios ont été acquis.

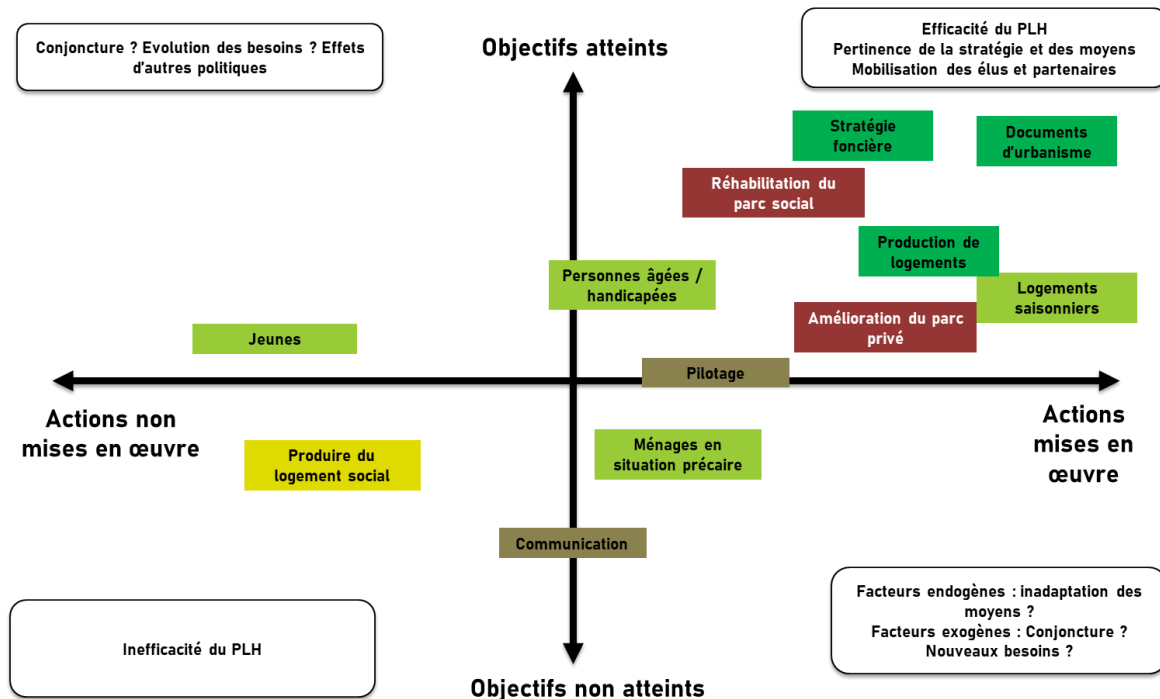
Action 6- Répondre aux besoins liés au vieillissement et au handicap																																													
Contenu		Bilan																																											
Financement de travaux de maintien à domicile dans le cadre de l'OPAH		Au total 20 dossiers ont été financé dans le cadre de l'OPAH PPRT 2016-2021 pour la réalisation de travaux en faveur du maintien à domicile. Action Logement a financé 7 dossiers (3 045€ en moyenne par logement). Action Logement était "primo financeur" et pouvait financer jusqu'à 5000€ sur ces dossiers, diminuant ainsi mécaniquement la participation des autres financeurs.																																											
		• L'ANAH a financé les 20 dossiers (3 010€ en moyenne par logement) • Les caisses de retraites ont financé 6 dossiers (2 454€ en moyenne par logement)																																											
		<u>Tableau récapitulatif du financement des dossier « adaptation » de l'OPAH 2016-2021</u>																																											
		<table><tr><th colspan="6">ADAPTATION</th></tr><tr><th></th><th colspan="2">Année 5 8 dossiers</th><th></th><th colspan="2">Total de l'opération 20 dossiers</th></tr><tr><th>subventions réservées</th><th>€</th><th>%</th><th></th><th>€</th><th>%</th></tr><tr><td>ANAH</td><td>19 423€</td><td>47,5%</td><td></td><td>60 205€</td><td>63%</td></tr><tr><td>ACTION LOGEMENT</td><td>11 738€</td><td>29%</td><td></td><td>21 319€</td><td>22%</td></tr><tr><td>CAISSES DE RETRAITE</td><td>9 626€</td><td>23,5%</td><td></td><td>14 726€</td><td>15%</td></tr><tr><td>totaux</td><td>40 787€</td><td></td><td></td><td>96 250€</td><td></td></tr></table>				ADAPTATION							Année 5 8 dossiers			Total de l'opération 20 dossiers		subventions réservées	€	%		€	%	ANAH	19 423€	47,5%		60 205€	63%	ACTION LOGEMENT	11 738€	29%		21 319€	22%	CAISSES DE RETRAITE	9 626€	23,5%		14 726€	15%	totaux	40 787€		
ADAPTATION																																													
	Année 5 8 dossiers			Total de l'opération 20 dossiers																																									
subventions réservées	€	%		€	%																																								
ANAH	19 423€	47,5%		60 205€	63%																																								
ACTION LOGEMENT	11 738€	29%		21 319€	22%																																								
CAISSES DE RETRAITE	9 626€	23,5%		14 726€	15%																																								
totaux	40 787€			96 250€																																									
Mise en œuvre du CIAPH		Le PLH 2015-2021 prévoyait la création d'une Commission Intercommunale pour l'Accessibilité des personnes handicapées (CIAPH), mais cette dernière n'a pas été officiellement constituée. Néanmoins, une commission accessibilité (même si cette dernière n'a pas été créé sous la bonne forme) s'est quand même réunie le 21 septembre 2018 (la commission logement de l'EPCI traitant également du sujet de l'accessibilité). Sous l'égide de l'animatrice du PLH, la mise en œuvre opérationnelle de cette commission doit avoir pour objectif d'améliorer l'adéquation entre l'offre de logements accessibles/adaptés et la demande émanant de ménages handicapés : • Recensement de l'offre de logements accessibles dans le territoire, • Évaluation des besoins d'adaptation et/ou d'amélioration de l'accessibilité des logements occupés par des ménages âgés, etc.																																											

Action 7- Améliorer l'accès au logement des jeunes et des actifs saisonniers	
Contenu	Bilan
Améliorer l'accès au logement des jeunes	Un travail partenarial a été engagé avec les différents acteurs (lycée, Mission Locale Jeunes, bailleurs, professionnels de l'immobilier, acteurs sociaux...). Cette animation a permis de : • Participer à la précision des besoins locaux (publics jeunes, étudiants, apprentis, en insertion professionnelle) et les solutions permettant d'améliorer la mise en relation entre l'offre locative disponible (publique et privée) et la demande, • D'évaluer les conditions d'une meilleure mobilisation de l'offre disponible dans le parc locatif aidé public et dans le parc locatif privé. Dans la seconde période triennale, aucune action supplémentaire n'a été menée à destination de jeunes ménages.
Création d'un foyer logement saisonniers supplémentaire à Val Thorens	A ce jour, la réflexion pour la création d'un foyer logement saisonniers est toujours en cours.
Etude de la mise en place de navettes de transports collectifs vallée/station dédiés aux saisonniers pendant la période hivernale	Une expérimentation sur 2 hivers 2018-19 et 2019-2020, stoppée par le covid • Pour accompagner le projet de réhabilitation de la résidence saisonniers à la Chaudanne • 2 aller le matin – 1 retour le soir : Moûtiers – Les Menuires • Coûts sur 2 ans : 156 500€ HT • Cofinancements FEADER + CCCT • Une fréquentation stable sur les 2 ans : 15 abonnements saisonniers, 30 abonnements mensuels, une vingtaine de carnets de 10 tickets • Un bilan mitigé avec une 2de année moins réussie.
Expérimentation d'un dispositif de mobilisation des logements à vocation touristique pour améliorer la réponse aux besoins des actifs saisonniers	• Un coût total de 930 000€ pour l'achat de logements + 110 000€ pour leur rénovation cofinancés Région, action Logement, portage et accompagnement de l'EPFL) • À ce jour 14 appartements ont été acquis et rénovés (5 à Val Thorens et 9 aux Menuires)

Action 8- Améliorer la prise en compte des besoins d'accompagnement des ménages précarisés	
Contenu	Bilan
Partenariats avec les acteurs	Le partenariat a été renforcé entre les acteurs locaux : bailleurs sociaux, la délégation territoriale de la vie sociale (DTVS Tarentaise Vanoise), le CCAS, le CHU, la SASSON, l'ARS et la police municipale. • Une plateforme sur la précarité énergétique (service APTV et Département) est mise en place depuis 2015 pour l'accompagnement des ménages précarisés et l'apport de petits équipements palliatifs à une consommation énergétique problématique afin de limiter dans l'immédiat les factures énergétiques (périmètre Tarentaise) Ces démarches ont été initiées dans les trois premières années du PLH entre 2015 et 2018, depuis ces échanges ont été moins soutenus.

Action 9- Mettre en place une ingénierie spécifique Logement au sein de la CCCT	
Contenu	Bilan
Ingénierie spécifique	La Communauté de Communes a créé un ½ d'animateur PLH pour assurer le pilotage technique du PLH et assurer la réalisation des actions programmées Sur le volet « animation », il n'y a pas eu de réunion annuelle sur le PLH mais des réunions dans le cadre de l'OPAH (bilan annuel). Quelques rencontres ont été organisées avec les bailleurs sociaux et syndic de copropriétés. A noter que 2 Commissions Habitat se sont réunies. Sur le volet de l'Observatoire, il n'y a pas eu de création, en tant que tel, d'un tel outil.

Synthèse : un 1er PLH 2016-2021 au bilan plutôt positif, mais des axes de travail à approfondir



Le 1^{er} PLH 2016-2021 de la CCCT avait pour objectif de poser les premières bases d'une réflexion intercommunale sur les questions du logement et de l'habitat. Ce PLH principalement été un outil de sensibilisation des communes pour les questions de réhabilitation de logements et sur les enjeux autour de la production de logements, d'amélioration du logement et d'anticipation des projets de développement par la réflexion sur le foncier.

Le bilan démontre que c'est chose faite : la quasi-totalité des actions a démarré et a été au moins partiellement mise en œuvre. Le PLH affiche un bilan encourageant, tant sur les volets quantitatifs que qualitatifs, malgré quelques aspects qui pourront être améliorés dans le cadre du second PLH.

Sur la mise en œuvre du programme d'actions, on note :

- Un véritable engagement en faveur de l'amélioration du parc de logements à travers différents dispositifs opérationnels de revalorisation du parc privé existant, avec des résultats globalement positifs. Ces dispositifs sont d'ores et déjà reconduits, au-delà du PLH et le futur PLH permettra d'affiner les priorités du territoire sur ce volet ;
- L'accompagnement des communes par la CCCT lors de l'élaboration des documents d'urbanisme a permis d'initier des réflexions sur la diversification du parc de logements et de développer l'attention des élus sur ces thématiques.
- Une prise de conscience progressive des communes sur l'enjeu de la maîtrise de la ressource foncière et de la diversité des formes urbaines, en lien avec le travail mis en place dans le SCoT et les révisions des documents d'urbanisme ;
- Les objectifs du PLH en termes de volumes de logements ont globalement été respectés, mais n'ont pas permis une croissance démographique, car une part

importante de cette offre neuve est venue accroître le parc de résidences secondaires.

Ce bilan permet d'identifier des pistes de réflexion pour la conduite du prochain Programme Local de l'Habitat. :

- Un enjeu autour du regain d'attractivité résidentielle du territoire qui passe par la définition d'objectifs de production de logements adaptés aux capacités du territoire. Mais, au-delà de l'enjeu quantitatif (production de logements nouveaux), une attention particulière doit être mise sur l'attractivité des produits et de leur environnement (localisation, cadre de vie, positionnement prix, forme d'habitat...) et, ce pour une diversité de ménages (jeunes, actifs, familles, seniors...). Il est essentiel de répondre à la question des profils de ménages que l'on souhaite fidéliser et attirer. Il s'agit donc de définir les réponses à apporter en termes d'offre résidentielle (habitat, services...), et d'articuler les complémentarités que peuvent avoir les différentes communes entre elles.
- Agir sur la limitation du développement des résidences secondaires, à travers un portage politique fort pour mettre en place des outils visant à limiter ce phénomène
- La poursuite de l'intervention sur le parc privé existant en renforçant les actions sur l'amélioration de la qualité thermique/ énergétique des logements
- Investir davantage la thématique des publics spécifiques en mettant en place des actions ciblées et concrètes, notamment en faveur des personnes en perte d'autonomie, des saisonniers et des ménages en situation très précaire ;
- Renforcer le pilotage du PLH pour consolider une culture commune et renforcer les partenariats initiés.

Un contexte législatif qui positionne la CCCT en chef de file de la politique Habitat

1983	Loi de décentralisation	Institution des PLH, facultatifs aux niveaux communal ou intercommunal
1991	Loi d'orientation pour la ville (LOV)	Définis le contenu et la procédure d'élaboration du PLH
1996	Pacte de relance pour la ville	Impose un PLH dans les communes ayant une ZUS
1999	Renforcement de la coopération intercommunale (Loi Chevènement)	PLH compétence obligatoire dans les communautés urbaines et d'agglomérations
2000	Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)	Le PLH devient un outil de mise en œuvre des objectifs de logements sociaux (20%)
2004	Loi relative aux libertés et responsabilités locales	Les EPCI sont chefs de file en matière d'habitat. Le PLH devient élément central des dispositifs habitat des collectivités
2006	Loi portant Engagement National pour le Logement (ENL)	PLH obligatoire pour EPCI de plus de 50 000 habitants ayant une commune d'au moins 15 000 habitants
2009	Loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE)	Renforce opérationnalité des PLH / mise en compatibilité PLU, SCoT PLH obligatoire pour EPCI de plus de 30 000 habitants ayant une commune d'au moins 15 000 habitants
2010	Loi nationale pour l'environnement (Grenelle II)	Le volet habitat des PLU intercommunaux peut remplacer le PLH
2013	Loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social	Renforce les dispositions de la loi SRU en relevant l'objectif de logement social de 20 à 25% pour les communes de plus de 3500 habitants
2014	Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Renforcé (ALUR)	Renforcement du pilotage des politiques de l'habitat social des EPCI : mise en place des Conférences Intercommunale du Logement (CIL)
2017	Loi Egalité et Citoyenneté (LEC)	Renforcement du volet foncier des PLH
2018	Loi pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN)	Des objectifs de développement de l'offre de logements intermédiaires doivent être inscrits dans les PLH couvrant certaines communes de zones tendues
2022	La loi dite loi 3DS (différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification)	Modification de la loi SRU

Comme indiqué précédemment, ce PLH devra respecter l'article L. 302-1 du CCH présenté en préambule ainsi que certaines lois récentes ayant trait à l'habitat et au développement urbain.

Renforcer la lutte contre l'habitat indigne

La loi ALUR de 2014 prévoit de lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, notamment :

- En prévoyant le transfert automatique des prérogatives du maire en matière de polices spéciales et la délégation possible des prérogatives du préfet en matière de police de santé publique dans le domaine de l'habitat. En cas d'opposition des maires, le Président de l'EPCI peut renoncer à ce transfert.
- En améliorant la prévention et la prise en charge de la dégradation des copropriétés : création d'un registre d'immatriculation géré au niveau national, amélioration de la gestion des copropriétés via une réforme de la gouvernance et des mesures favorisant la réalisation de travaux, outils améliorés de détection et de traitement des copropriétés en difficulté.

La Loi ELAN renforce le rôle de l'EPCI dans la lutte contre l'habitat indigne. Différents niveaux de procédures, plus ou moins coercitifs, sont ainsi instaurés :

- Déclaration de mise en location,
- Autorisation de mise en location,
- Permis de diviser.

La mise en place de ces procédures nécessite une délibération communautaire qui précise les territoires d'application, les modalités de traitements des dossiers (lieu de dépôt – y compris si internet...) et justifie les territoires d'application au regard de la lutte contre l'habitat indigne.

Agir contre les passoires thermiques

- La loi Climat et Résilience d'août 2021 fixe un objectif de lutte résolue contre les passoires thermiques. À compter de 2025, un niveau de performance énergétique minimal deviendra un critère de décence, donc un impératif pour qu'un logement soit valablement loué vide ou meublé à usage de résidence principale du locataire. Ce niveau de performance minimal sera progressivement rehaussé. Ainsi, le niveau de performance d'un logement décent sera compris :
 - À compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F. À cette date, les logements classés G (environ 600.000 logements) ne pourront donc plus être mis en location ;
 - À compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E. À cette date, les logements classés F (environ 1.200.000 logements) ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés G déjà interdits à la location ;
 - À compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D. À cette date, les logements classés E (environ 2.600.000 logements) ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés F et G déjà interdits à la location.

Renforcer l'analyse du foncier dans les PLH

Le volet foncier des PLH est renforcé en comprenant une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir du logement et devra prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, ainsi que les autres actions à mener en matière de politique foncière. Ceci devra

être détaillé par commune et indiquer dans chaque commune ou secteur les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme.

La prise en compte des logements locatifs privés fera partie intégrante du contenu du PLH. Ce dernier indiquera les moyens à mettre en œuvre en précisant la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser. Cette typologie précisera notamment l'offre de logements locatifs sociaux et très sociaux, l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'ANAH ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative.

Passer de la limitation de consommation de l'espace à l'absence d'artificialisation nette

Opposable depuis le 22 août 2021, la loi Climat et Résilience porte un nouveau modèle d'aménagement du territoire, précisé dans son titre V.

La Loi intègre dorénavant la lutte contre l'artificialisation des sols dans les grands objectifs de l'urbanisme à travers l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, au même titre que la lutte contre le changement climatique, la prévention des risques, ou encore la protection des milieux naturels et des paysages.

À travers son Chapitre III : Lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme (Articles 191 à 226), l'ambition affichée est « d'atteindre à l'échelle nationale l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. Pour cela, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de cette Loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date ».

Les attendus du nouveau PLH de la CCCT

Le « porter à connaissance » de l'Etat : les attendus des services de l'Etat

1- Amélioration du parc privé

Les enjeux d'amélioration, de requalification et de renouvellement sont prioritaires et doivent constituer un axe fort :

- Une vigilance s'impose pour maintenir un niveau de qualité et d'attractivité du parc privé, surtout sur les communes de vallée, au risque de voir s'amplifier des phénomènes de déqualification et de vacance,
- Plusieurs dispositifs opérationnels (PVD sur Moûtiers, prochaine OPAH) coordination efficace nécessaire et mise en œuvre volontariste

2- Amélioration de la performance énergétique

Le parc des résidences principales est ancien et globalement peu performant sur le plan énergétique, ce qui génère des besoins importants d'amélioration des performances thermiques des logements dans le parc privé et locatif public.

Dans un contexte de coût à la hausse des énergies, l'état du parc est à considérer avec attention pour maintenir son attractivité dans le temps et lutter contre le développement de la précarité énergétique.

Avec la loi Climat et Résilience, la rénovation énergétique du parc public et privé représente un enjeu majeur afin de répondre à l'obligation de décence de ces logements (relocation des passoires thermiques interdite à compter de 2023).

Bon nombre de résidences de tourisme en stations datent des années 70. Ce bâti de montagne est exposé à des conditions climatiques rigoureuses aggravant les déperditions énergétiques.

3- Copropriétés dégradées

Les conclusions de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH devrait confirmer les perspectives sur l'organisation en copropriété et la rénovation de parties communes des immeubles situés dans un périmètre défini dans les centres anciens de Moûtiers et Salins

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

4- Habitat indigne

- Un enjeu de lutte contre le mal logement et ses conséquences sociales dans le cadre de la politique de repérage et de lutte contre l'habitat indigne

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

5- Le parc locatif social

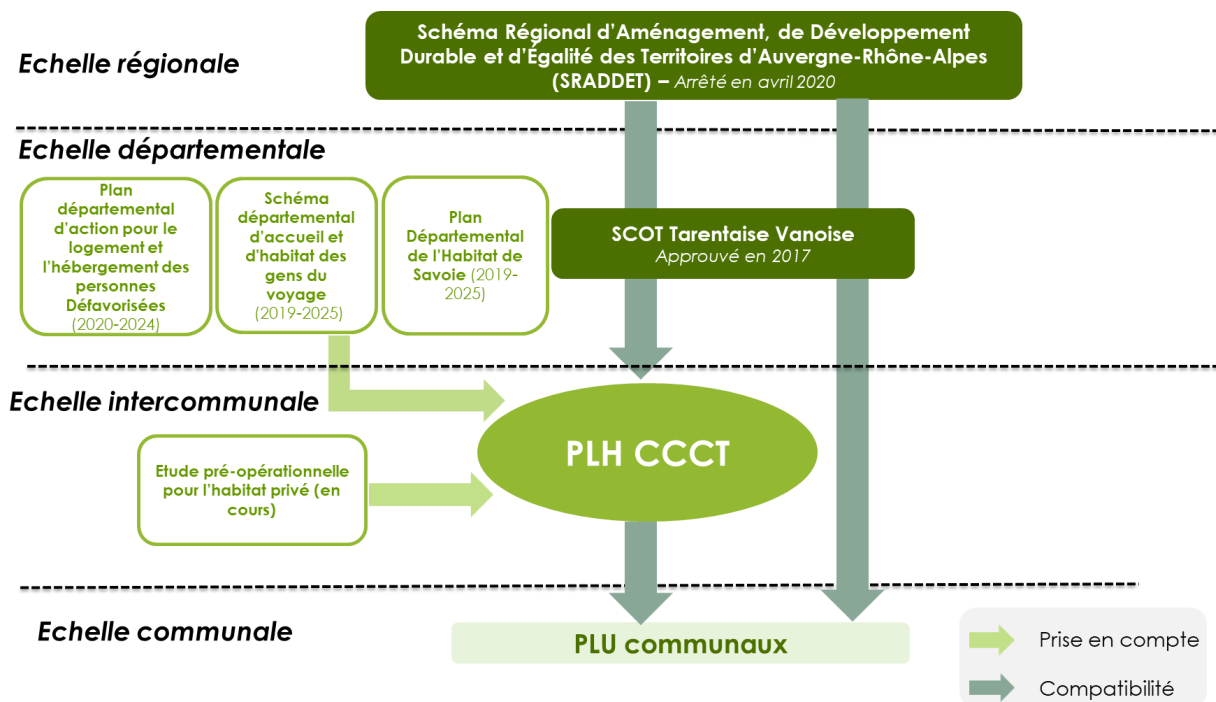
- L'enjeu principal porte sur la réhabilitation du parc existant, ainsi que sur la lutte contre la vacance,
- Un autre enjeu concerne le rééquilibrage de l'offre en s'appuyant sur le parc privé et éventuellement sur une production modérée de logements publics,
- Après évaluation des besoins avec les communes, le parc locatif aidé pourrait faire l'objet d'un développement ciblé et maîtrisé, en cohérence avec les objectifs de production du SCOT,
- Enjeu de diversification de l'offre de produits, avec le développement d'un parc social à bas loyer destiné à répondre aux besoins des ménages aux revenus les plus modestes, en particulier sur la ville centre
- En répondant aux besoins des publics spécifiques et en organisant la répartition de ces structures adaptées sur son territoire : accessibilité pour les personnes handicapées, logement des saisonniers, personnes âgées, jeunes, ménages précarisés...

6- Volet foncier et observatoire

- Le territoire de la CCCT : géographie physique contrainte, disponibilités foncières limitées : enjeu de maîtriser et gérer de façon économe le foncier, en préservant l'attractivité et en répondant aux besoins liés à une répartition équilibrée de l'habitat,
- Stratégie foncière à élaborer, répondant aux enjeux d'accès au logement pour tous, de qualité de vie avec des centres-bourgs attractifs, et de préservation de l'environnement (limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles)

La prise en compte des obligations réglementaires

Le PLH s'insère dans la hiérarchie des documents d'urbanisme (SCoT et PLU) et des documents sectoriels. Il doit ainsi tenir compte d'objectifs assignés au territoire par les documents de programmation de niveau supérieur.



Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET est surnommé « schéma des schémas » au sens où il intègre des schémas sectoriels et s'impose aux documents de planification et d'urbanisme des autres acteurs publics (SCoT, PLUi, PCAET, etc.). Il joue donc un rôle d'ensemblier à la fois pour les stratégies de l'institution régionale et pour celles des autres collectivités couvrant le territoire régional. Le SRADDET Auvergne-Rhône Alpes a été adopté le 10 avril 2020. Il repose sur une stratégie régionale territorialisée matérialisée au moyen de 61 objectifs opérationnels (et de 43 règles) à traduire dans les documents d'urbanisme des territoires. Déclinées en axes et orientations.

Volet politique du logement/habitat :

Soucieux de répondre aux différents besoins en logement et aux déséquilibres territoriaux et processus de ségrégation constatés dans les territoires, le SRADDET retient un enjeu majeur relatif à l'habitat : une offre de logement de qualité accessible à tous, respectueuse de l'environnement et qui s'adapte aux nouveaux besoins, aux différents âges de la vie. »

Concernant la dimension foncière et la gestion économe de l'espace, le SRADDET entend promouvoir des modèles de développement fondés sur les potentiels et les ressources locales ce qui implique que la consommation du foncier s'inscrive dans la perspective d'un

urbanisme circulaire qui anticipe les usages futurs et intègre la mutabilité comme composante de la conception des projets.

Volet consommation foncière :

Le SRADDET soutient une approche globale des cycles du foncier, garante des équilibres globaux de l'usage des sols, tout en s'appuyant sur les SCoT, ou à défaut les PLU(i), qui doivent déterminer l'objectif quantitatif de réduction de la consommation d'espace à atteindre en fonction des spécificités du territoire.

Il conviendra de développer une gestion intégrée des usages (habitat, économie, agriculture, biodiversité etc.), par la construction de stratégies foncières déclinées à terme en plans d'actions foncières à l'échelle des EPCI.

Avant tout projet d'extension ou de création, il demande de mobiliser prioritairement les opportunités existantes à l'intérieur des enveloppes bâties et aménagées, à travers le renouvellement urbain : densification du tissu existant, réinvestissement des dents creuses et du bâti vacant, réhabilitations, mutualisation d'équipements, requalification des friches, ... A défaut, toute extension ou création se feront en continuité urbaine et seront conditionnées à la définition d'objectifs de qualité urbaine, architecturale, paysagère et naturelle ainsi que de densité. Par la recherche de formes urbaines adaptées, les territoires devront s'attacher à optimiser la consommation d'espaces qui n'aura pas pu être évitée.

Le Schéma de cohérence Territorial (SCoT)

La CCCT dispose d'un SCoT depuis le 14 décembre 2017, dont le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est structuré autour de quatre orientations qui définissent les priorités politiques en matière d'aménagement et de développement du territoire à l'horizon 2030 :

- Axe 1 : Une Tarentaise dynamique, qui valorise sa complémentarité et son interdépendance entre vallée / versants au soleil et stations, et qui préserve son capital nature ;
- Axe 2 : Une attractivité touristique qui repose sur la qualité et la diversification ;
- Axe 3 : Un territoire attractif pour les résidents permanents ;
- Axe 4 : Un mode de fonctionnement durable pour la Tarentaise ;

Le SCOT fixe au territoire de l'APTV des objectifs précis en termes de production de logements :

- 350 à 400 logements neufs par an d'ici 2030. Ces objectifs sont traduits à travers les PLU des communes qui mettent en place des moyens permettant la production de ces logements en mettant l'accent sur le développement d'une offre accessible à tous les revenus.
- Développer une offre d'accession sociale en fixant notamment un objectif à l'accession sociale de production de logement par EPCI et en adaptant les aides dans le cadre des PLH,

- Développer l'offre locative privée en développant la mixité dans les opérations d'aménagement et en priorité dans les secteurs déficitaires définis dans les PLH

Sur le secteur de la CCCT, le SCOT projette 55 à 65 logements permanents neufs par an.

Il fixe un objectif de production de 6 à 8 logements locatifs sociaux par an (selon le contexte communal tenant compte de la demande, de l'offre déjà existante et de la proximité des services publics). Le DDO du SCoT prescrit également que les PLH et les PLU fixent des objectifs de production de logement social, en adaptant l'offre nouvelle en logements locatifs sociaux au contexte communal en fonction de la demande, de l'offre déjà existante et de la proximité des services publics. Il demande à instaurer dans les PLU des servitudes d'utilisation des sols afin de favoriser le logement social dans les zones U et AU.

Il demande qu'une réponse soit apportée aux besoins de populations spécifiques (hébergement d'urgence et personnes vieillissantes) dans le cadre des PLH :

- Prévoir des places d'accueil en hébergement d'urgence pour les personnes en difficultés d'insertion sociale ou en situation d'isolement,
- Déterminer des objectifs chiffrés d'adaptation des logements du parc privé et assurer leur réalisation par un programme d'amélioration de l'habitat,
- Déterminer des objectifs chiffrés de création ou restructuration de places d'accueil pour les personnes âgées.

Enfin, le SCOT fixe des objectifs de réhabilitation du parc ancien public et privé et demande aux PLH de :

- Déterminer après un diagnostic approfondi, des objectifs chiffrés de logements à réhabiliter notamment avec des objectifs de réduction de la vacance dans les pôles de rang 1 et 2 et dans les villages ruraux,
- Prendre en compte dans ce cadre les enjeux d'isolation thermique.

Les autres documents de programmation des politiques de l'Habitat

Le PLH doit également se conformer à d'autres documents relevant de l'échelon départemental

Le plan départemental pour l'accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

Élaboré et co-piloté par le préfet du département et par le président du conseil départemental, le PDALHPD traite des publics sans logement, menacés d'expulsion, hébergés ou logés temporairement et exposés à des situations d'habitat indigne.

En Savoie, le PDALHPD, qui couvre les années 2020 à 2024, a pour ambition de favoriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages les plus démunis du département.

Ce document s'inscrit dans un contexte législatif renouvelé impliquant une articulation croissante des politiques d'hébergement, d'accès et de maintien dans le logement. L'objectif est d'accompagner les publics les plus fragiles vers le logement autonome afin de favoriser leur inclusion sociale. Le PDALHPD 2020-2024 s'appuie en ce sens sur la stratégie du plan quinquennal pour "le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme" initiée par le Gouvernement en 2018. Il est structuré en 3 axes thématiques principaux déclinés en orientations puis en actions opérationnelles :

- Axe 1 "Développement d'une offre de logements adaptée aux besoins des publics du Plan", comprenant :
 - L'orientation 1 "Développer une offre diversifiée de logements autonomes abordables",
 - L'orientation 2 "Soutenir l'accès au logement des publics spécifiques",
- Axe 2 "Accompagnement de l'usager dans la réalisation de son parcours résidentiel",
- Axe 3 "Maintien dans le logement".

Le PLH devra prendre en compte des réflexions menées et des grandes orientations arrêtées dans le cadre de PDALHPD.

Le plan départemental de l'habitat (PDH)

Le plan départemental de l'habitat (PDH) a été mis en place par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement pour assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites par les PLH et celles qui sont menées sur le reste du département afin de lutter contre les déséquilibres territoriaux.

Le deuxième plan départemental de l'habitat de la Savoie a été approuvé le 26/07/2019 pour une durée de mise en œuvre de 6 ans. Le territoire de la CCCT est inclus dans le bassin d'habitat de "Tarentaise" dont le périmètre se confond avec celui du SCOT.

Le bassin d'habitat recouvre l'espace à l'intérieur duquel les ménages font leurs choix résidentiels en tenant compte des exigences de localisation liées au travail, à l'utilisation des principaux équipements (notamment scolaires) et à la consommation des biens et services. Le PDH 2019-2025 est composé de plusieurs documents dont les diagnostics territoriaux et des orientations. Ces orientations sont issues de constats réalisés au stade du diagnostic et contiennent également des outils possibles. Elles sont de deux types :

- Les orientations liées à des enjeux transversaux, s'appliquant à l'ensemble des bassins d'habitat :
 - Encourager la densification des formes urbaines pour limiter la consommation d'espace,
 - Diversifier le parc de logement et fluidifier les parcours résidentiels
 - Améliorer le parc de logement en termes de réhabilitation et de rénovation énergétique,
 - Développer l'offre de logements destinés aux faibles revenus,
 - Adapter, améliorer et compléter les offres de logement pour les personnes âgées et anticiper une demande qui se renforce.

- Et les orientations correspondant à des enjeux spécifiques à certains territoires comme celui de la Tarentaise :
 - Répondre aux besoins spécifiques des publics non permanents (saisonniers, salariés de grands chantiers),
 - Consolider le développement de l'offre locative sociale.

Le PLH devra prendre en compte les orientations de ce document.

La méthode d'élaboration du diagnostic

La démarche d'élaboration

Le diagnostic, première phase de l'élaboration d'un PLH, doit identifier les besoins du territoire, mais également les contraintes et les limites auxquelles il est confronté. Il doit également identifier et traduire en projet politique les ambitions en matière d'habitat, qu'il déclinera dans les orientations stratégiques et le programme d'actions du PLH. Il s'agit donc dans un premier temps d'identifier les besoins et les enjeux du territoire communautaire ainsi que les objectifs qui lui sont imposés tout comme les contraintes et limites qui doivent être prises en compte.

Dans un premier temps, le recueil des données statistiques disponibles, leur traitement puis leur analyse, couplés à une étude documentaire des travaux déjà réalisés sur le territoire ou à des échelles plus larges, ont permis de dégager les caractéristiques et grandes tendances à l'œuvre sur le territoire.

Enfin, la construction de l'analyse du diagnostic du PLH s'est nourrie de la réflexion menée dans l'élaboration du bilan triennal du PLH (2016-2021).

Pour confirmer, infirmer, nuancer ou préciser ce premier diagnostic, les acteurs de terrain, institutionnels et professionnels, ainsi que les élus ont été sollicités pour faire part de leur lecture du territoire. Cette information, recueillie dans le cadre d'entretiens a permis, outre de disposer d'une connaissance qualitative du territoire, d'intégrer des éléments prospectifs en tenant compte de leurs objectifs et stratégies propres. D'une manière générale, et tout au long de la mission, une attention particulière a été portée sur la concertation et l'association des élus et des acteurs à la production de ce diagnostic qui constitue la base de la politique communautaire du logement.

Dans le document du diagnostic des encarts « À dire d'acteurs » permettent de compléter l'analyse avec un apport qualitatif. Les extraits sont issus des échanges réalisés avec les élus et les partenaires lors de la concertation.

L'objectif de cette méthodologie est d'aboutir à un diagnostic qui, tout en tenant compte de la réalité objective du territoire, a pris acte des stratégies, des analyses et de la connaissance détenues par les professionnels et les élus. Construit en concertation, ce diagnostic a l'avantage d'être partagé entre tous ceux qui interviendront, par la suite, dans la définition et la mise en œuvre de la politique communautaire de l'habitat.

DIAGNOSTIC

APPROCHE FONCTIONNELLE DU TERRITOIRE ET EVOLUTION DU PEUPLEMENT

Ce qu'il faut retenir :

- ▶ Une croissance démographique au ralentie ces dernières années, en lien avec un solde migratoire plus faible
- ▶ Peu de ménages familiaux dans les nouveaux arrivants, avec un desserrement qui se poursuit
- ▶ Un territoire attractif pour l'emploi
- ▶ Une précarité socio-économique à l'échelle du territoire, avec de grandes disparités entre les communes



Les enjeux en termes d'habitat

- Renforcer l'attractivité territoriale de la ville centre de Moûtiers, permettre la poursuite du développement des autres communes
- Accroître l'attractivité du territoire auprès des actifs et des familles
- Développer une offre en accession abordable (pour les jeunes ménages et les actifs du territoire par exemple...)
- Développer une offre en logements tout en respectant les impératifs écologiques (objectif ZAN,...)

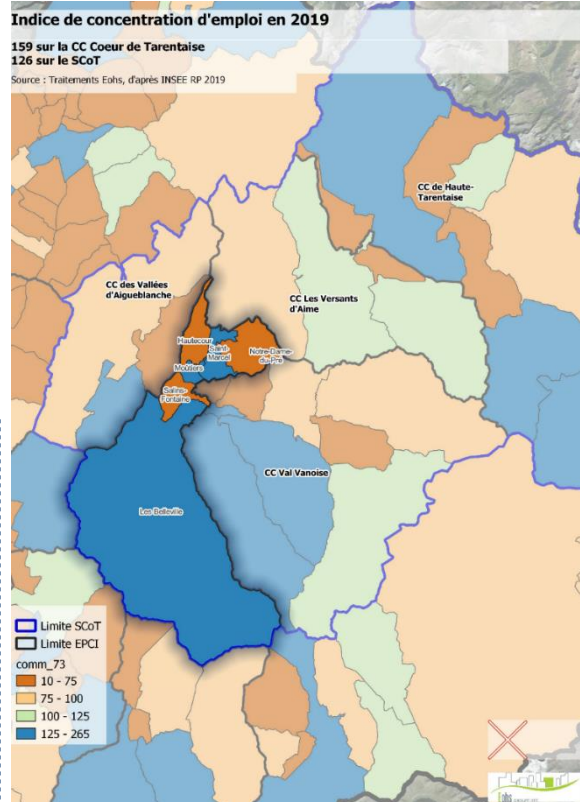
Un territoire à la fonction économique marquée

Davantage d'emplois que d'actifs résidant sur le territoire

La CC Cœur de Tarentaise compte 4 483 actifs occupés sur son territoire en 2019 pour 6 947 emplois soit un indicateur de concentration de l'emploi important de 159 en 2019, en légère augmentation par rapport à 2013 (154). Le territoire se situe donc au-dessus de l'indicateur 100, démontrant une fonction économique marquée. Il est d'ailleurs supérieur à l'indice du territoire du SCoT (126) et à celui de la Savoie (100).

Emploi (selon recensement de la population Insee)

Ce nombre d'emplois est comptabilisé soit dans la commune de lieu de travail, soit dans la commune de résidence. Au recensement, les personnes actives ayant un emploi peuvent être comptées à leur lieu de résidence ou à leur lieu de travail. Au lieu de résidence, on parle de population active ayant un emploi. Au lieu de travail, on parle d'emploi au lieu de travail ou plus brièvement d'emploi.



Indice de concentration d'emplois (Insee)

Rapport entre le nombre d'emplois dans la zone (ici la commune ou l'EPCI) pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Un territoire avec des fonctionnalités très contrastées selon les secteurs

Le territoire de la CC Cœur de Tarentaise présente des communes aux profils très différenciés : la ville de Moûtiers concentre près de la moitié des emplois intercommunaux (46%). En effet, elle possède un indice de concentration d'emploi fort : 229 en 2019, en augmentation depuis 2008 (+18), évolution qui traduit une prise d'importance de la fonction économique de la commune sur sa fonction résidentielle. Ce constat pose la question, sur la ville centre de Moûtiers de la possibilité de maintenir ou de retrouver une fonctionnalité résidentielle.

La commune des Belleville est une commune de station (indice 149) qui concentre des emplois liés à l'activité touristique et Saint-Marcel est une commune au profil plus industriel. Les communes de Hautecour et de Notre-Dame-du-Pré sont des communes plus rurales avec une dominante résidentielle.

La ville de Moûtiers plus fortement marquée par le chômage

L'intercommunalité a perdu environ 150 emplois depuis 2013 et 215 actifs occupés sur la même période, ce qui dénote un dynamisme économique qui ralenti sur la période récente. À cela, s'ajoute un taux de chômage moyen de 7% en 2019, qui est légèrement supérieur à la moyenne de la Savoie (6,5%). Ce taux est dû au poids de la ville centre puisque, malgré son statut de principal pôle d'emplois, Moûtiers est fortement marquée par le chômage. Son taux est très nettement supérieur à celui de la CCCT et ne cesse de croître depuis 2018 pour atteindre 12,7% en 2019.

Taux de chômage (Insee)

Pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés et chômeurs).

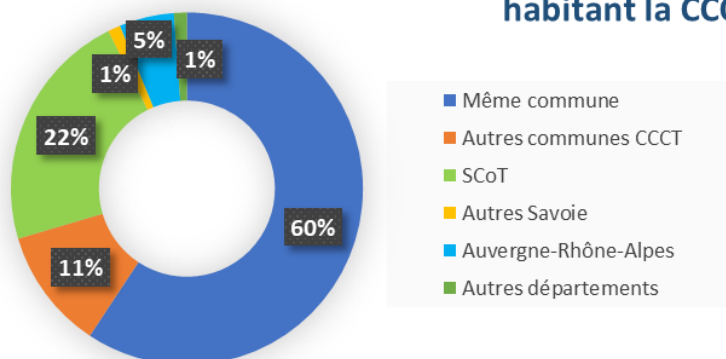
Le taux de chômage diffère de la part du chômage qui, elle, mesure la proportion de chômeurs dans l'ensemble de la population.

Cette forte représentation des chômeurs est liée, d'une part, au statut de centre d'emplois de la ville, qui attire nécessairement la population à la recherche d'un emploi (jeunes actifs, chômeurs, etc.) et d'autre part, à la concentration sur la ville d'équipements, de services et d'une offre résidentielle financièrement plus accessible (le logement social notamment), et donc d'un environnement potentiellement plus adapté pour des ménages à faibles ressources. A contrario, les autres communes ont un taux de chômage plus bas, entre 2,7% aux Belleville et 6% à Notre-Dame-du-Pré. La commune de Saint-Marcel présente également un taux de chômage élevé de 12,5% en 2019.

La majorité des migrations pendulaires se fait en interne

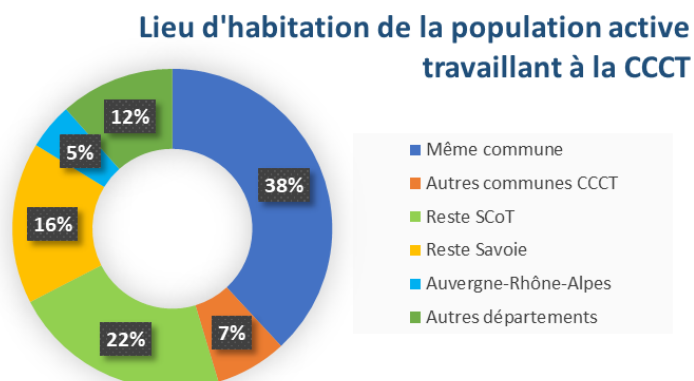
En 2018, 71% des actifs de la CCCT travaillent sur le territoire (soit environ 3000 actifs ayant un emploi) et 29% travaillent en dehors du territoire communautaire. Ces derniers partent majoritairement travailler à proximité, dans les EPCI voisins. Sur les 1300 actifs occupés travaillant en dehors de la CCCT, 972 travaillent sur une commune du SCoT. Par conséquent, la majorité des migrations pendulaires se fait en interne.

Lieu de travail de la population active habitant la CCCT



Source : INSEE - Mobprof 2018 - Traitements Eohs

En revanche, 55% des emplois du territoire sont pourvus par des actifs habitant en dehors de l'EPCI, majoritairement dans les collectivités voisines, sur la CC Les Versants d'Aime ou des Vallées d'Aigueblanche, ou sur le reste du département de la Savoie.



Source : INSEE - Mobprof 2018 - Traitements Eohs

Ce résultat traduit bien un phénomène de périurbanisation qui dépasse le périmètre communautaire puisqu'on constate une forte polarisation des EPCI voisins. Sur les 3 673 actifs qui travaillent sur la CCCT sans y vivre, 40% (soit 1 484 actifs), habitent les EPCI du SCoT. Particulièrement sur la CC des Vallées d'Aigueblanche (814 ménages soit 12%) ou la CA Arlysère (845 ménages soit 13%)

Ces constats traduisent la spécialisation économique de la CCCT. Ils posent la question de la capacité du territoire, et plus spécifiquement de la ville-centre, à faire résider sur place les personnes qui viennent chaque jour y travailler.

Un territoire confronté à la déprise démographique

Une déprise démographique qui s'accroît

La CCCT recense 9 200 habitants au 1^{er} janvier 2019. Le dynamisme démographique s'est considérablement affaibli depuis le début des années 2010. La croissance démographique sur la période récente est de - 0,7% par an entre 2013 et 2019, soit une perte d'environ 70 habitants par an. Cette tendance se confirme par rapport à la période précédente : -0,4%/an entre 2008 et 2013. Cette déprise démographique est plus marquée que sur le territoire SCoT (-0,4%/an), mais en contraste avec la croissance démographique observée à l'échelle du département de la Savoie(+0,5%/an).

Cette situation est en décalage par rapport aux objectifs du PLH 2015-2021 où la croissance attendue était de +0,68%/an.

Solde migratoire

Différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité.

Solde naturel

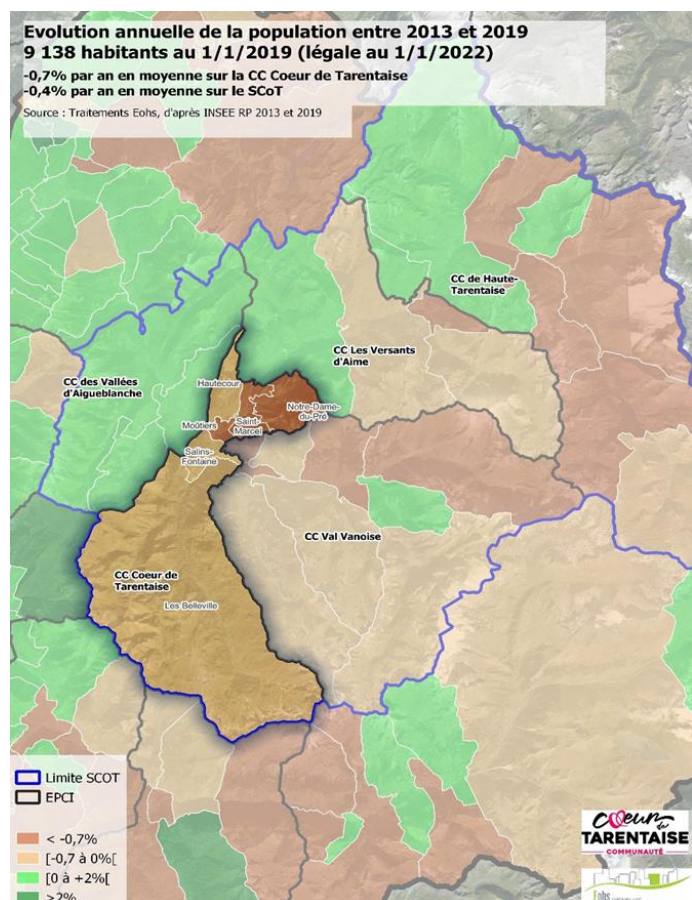
Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

Cet affaiblissement de la croissance démographique du territoire est plus largement lié à une perte d'attractivité. Le solde migratoire est de -0,8% / an sur la période 2013-2019. Cette décroissance est plus importante que celle du département de la Savoie (+0,3%/an entre 2013 et 2019).

En parallèle, le solde naturel est lui à l'équilibre de 0,1%/an, contre 0,3%/an sur le département.

Cependant, le territoire connaît un dynamisme démographique variable selon les communes.

La déprise démographique est moins importante sur les communes de Salins-Fontaine, Les Belleville et Hautecour grâce à un solde naturel moins déficitaire. En revanche, cette tendance à la déprise démographique

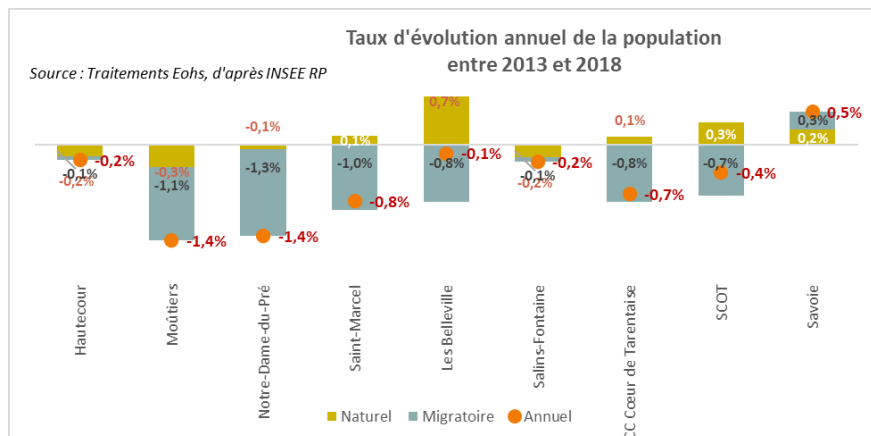


est particulièrement visible à Moûtiers (- 1,4%/ an, soit 312 habitants en moins entre 2013 et 2019)



Retours des entretiens communaux

La tendance démographique sur la commune de Moûtiers semble s'inverser depuis 2017, avec une certaine stabilité de la population.



Plus de départs que d'arrivées sur la CCCT en 2018

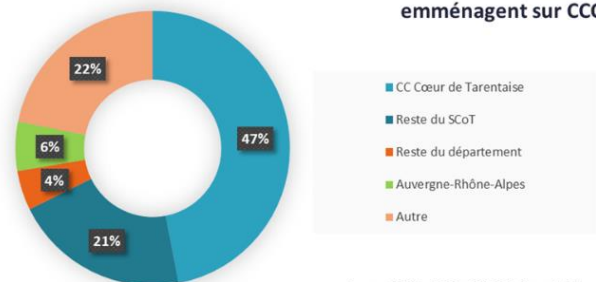
Près de la moitié des migrations résidentielles du territoire de la CCCT se font en interne.

Entre 2017 et 2018, 47% des ménages qui ont emménagé sur la CCCT habitaient déjà le territoire. Parallèlement, on constate plus de départs de ménages que d'arrivées. En effet, en 2018, 232 ménages ont emménagé sur la CCCT pour la première fois et 300 ménages ont quitté ce territoire.

Les migrations résidentielles sont « déséquilibrées » avec les territoires extérieurs avec cependant des spécificités :

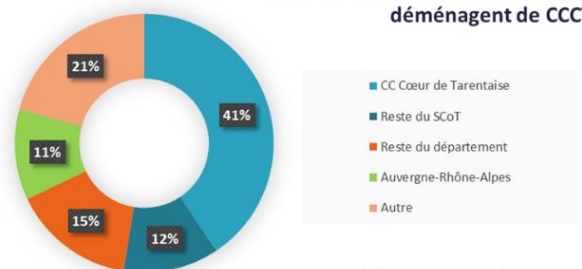
- Le solde est déficitaire avec la communauté de commune des Vallées d'Aigueblanche (40 ménages entrants contre 45 sortants)
- À l'inverse, le solde des migrations résidentielles est excédentaire avec la Communauté de commune Val Vanoise (35 entrants contre 5 ménages sortants)

Adresse antérieure des ménages qui emménagent sur CCCT



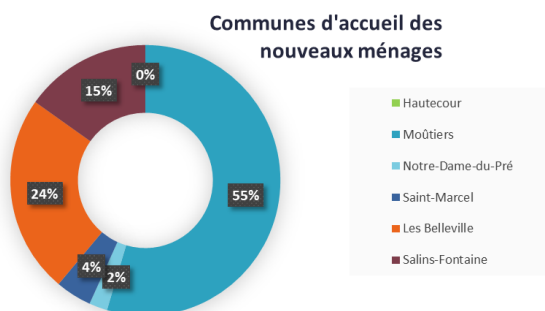
Source : INSEE - MigCom 2018 - Traitements Eohs

Nouvelle adresse des ménages qui déménagent de CCCT



Source : INSEE - MigCom 2018 - Traitements Eohs

Sur les 232 nouveaux ménages arrivant sur le territoire de la CCCT, plus de la moitié (55%), soit 127, s'installent sur la commune de Moûtiers. La commune des Belleville concerne près d'un quart des installations.



À dire d'acteurs:

Une problématique d'attractivité et d'image à restaurer sur la ville-centre pour attirer et fixer les ménages. Captation d'une partie de la population par les territoires d'Aigueblanche et Albertville avec certaines créations de zones résidentielles sous forme de lotissements (espaces aérés avec jardins) que la ville de Moûtiers ne peut offrir.

Peu de familles dans les nouveaux arrivants

Les ménages quittant le territoire sont généralement des personnes seules (59% des arrivants) ou des couples sans enfants (11%) pour seulement 19% de couples avec enfants. Ils sont locataires de leur logement pour un tiers d'entre eux, habitants dans du collectif et d'âge intermédiaire (entre 25 et 39 ans). Les nouveaux arrivants ont globalement une situation face à l'emploi plus favorable.

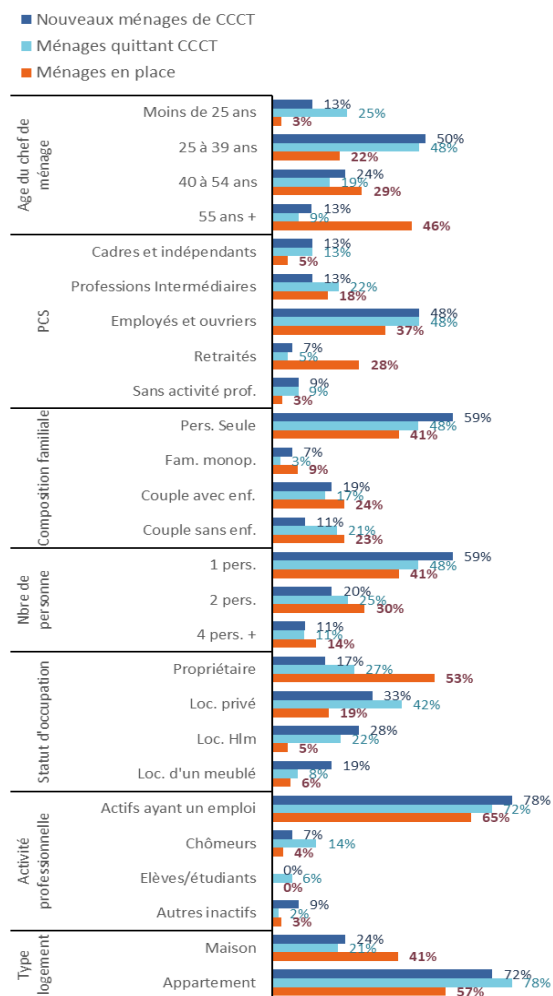
À l'inverse, les ménages s'étant installés sur l'agglomération en 2018 sont généralement des couples sans enfants et plus jeunes (un quart de 25 ans ou moins)

Le locatif est important pour les emménagements sur le territoire. En effet, 61% des arrivées se font dans un logement locatif privé ou public. À l'inverse, la construction neuve de logement à un rôle très limité dans la mobilité, car, il y a eu 232 emménagements en 2018, pour 32 logements mis en chantier en 2017 soit 14% des emménagements sur du logement neuf.

Enfin, l'importance du parc locatif sur la ville centre, couplé à la présence de services et d'emplois, fait de Moûtiers le « sas d'entrée » de l'agglomération.

Profils comparés des ménages quittant ou s'installant sur la CCCT

Source : INSEE - MigCom 2018- Traitements EOHS



Retours d'entretiens communaux

Il existe une réelle difficulté pour les ménages avec de jeunes enfants de se maintenir sur le territoire. Bien que le cadre soit attractif, les prix du foncier et de l'immobilier ne permettent pas aux jeunes couples de s'installer et met en péril le maintien des classes dans les écoles.

Une évolution sociologique du profil familial

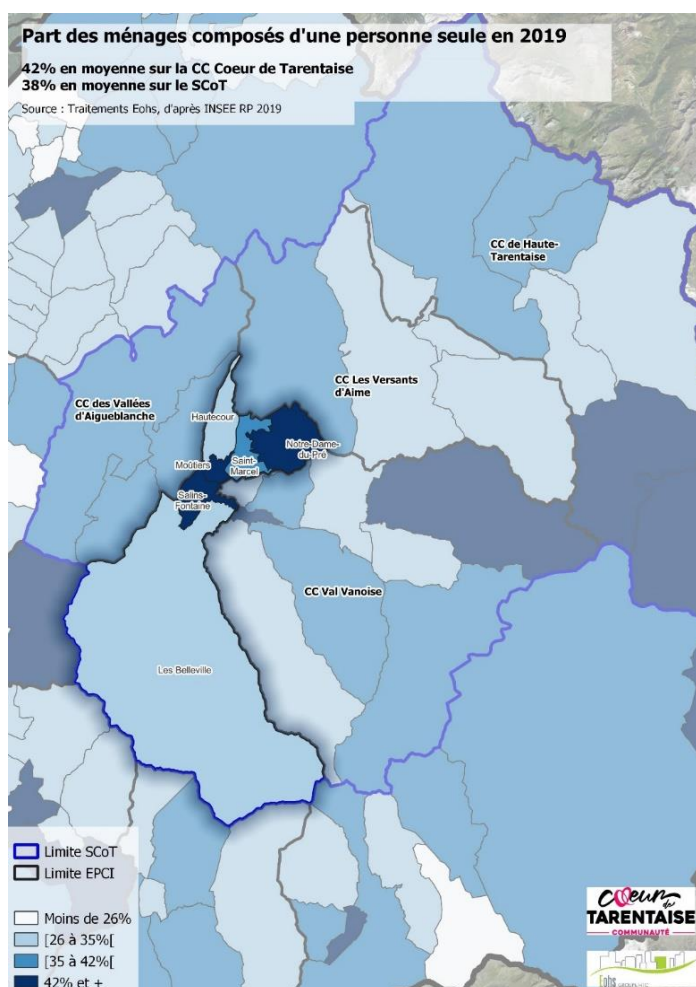
Une diminution de la taille des ménages illustrant le « desserrement »

Le territoire de la Communauté de Communes Cœur de Tarentaise est marqué par une prédominance des personnes seules : 67% de ménages sont sans enfants, dont 42% de ménages composés de personnes seules (contre 38% en Savoie et dans le SCoT).

Entre 2013 et 2019, on observe une forte progression des personnes seules (+0,6%/an) et des familles monoparentales (+3,8%/an) au détriment des couples avec enfants (-0,3%/an).

En 2019, on dénombre 2,06 personnes par ménage contre 2,18 en 2008, 2,27 en 1999 et 3,0 en 1975.

À population constante, il a fallu 25 logements par an pour répondre au besoin de desserrement. Cela représente près de la moitié de la production neuve.



Le desserrement est la prise en compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages. À population constante, une diminution de la taille moyenne des ménages induit une augmentation du nombre de ménages et donc un besoin en nouveaux logements.

Des revenus médians inférieurs au département, mais de fortes disparités entre les communes

Le revenu médian des ménages de la CCCT s'établit à 1 860€ de revenus mensuels nets par unité de consommation (UC) en 2019, soit un niveau de revenus inférieur à la moyenne départementale (1 930€/UC) et comparable à la tendance nationale (1 837€/UC).

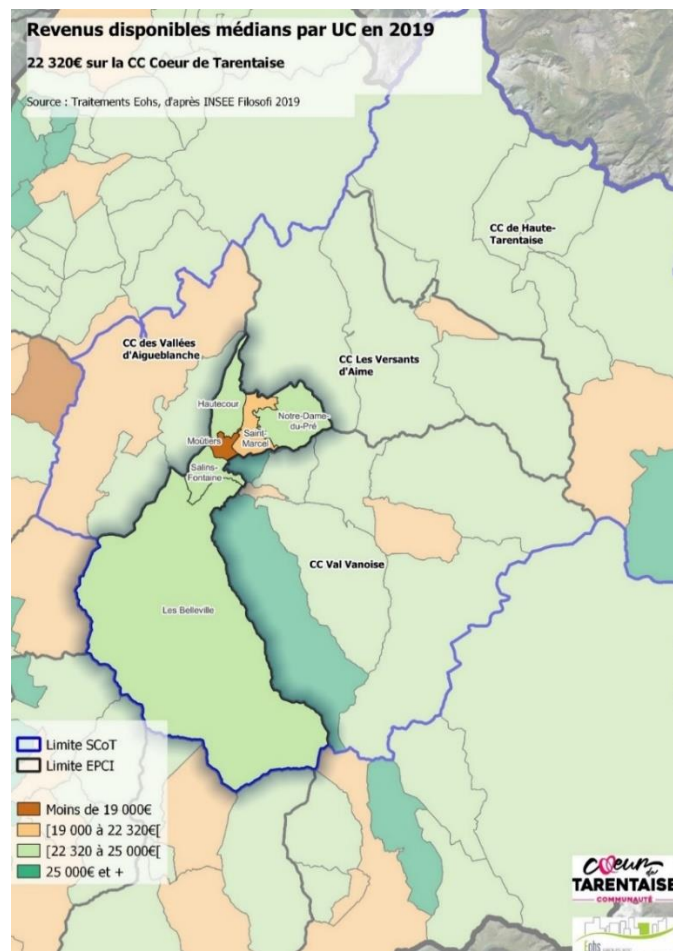
Revenu médian par Unité de consommation (Insee)

La médiane du revenu fiscal partage les personnes en deux groupes : la moitié des personnes appartient à un ménage qui déclare un revenu inférieur à cette valeur et l'autre moitié présente un revenu supérieur.

Unité de consommation - UC (Insee)

Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes.

Les communes de vallée et Moûtiers affichent un revenu médian par UC bien inférieur (1 517€/ mois à Moûtiers et 1 737€ à Saint-Marcel) alors que les habitants des communes à proximité ou avec des stations ont un revenu médian au-dessus de la moyenne du territoire (2 090€/UC/mois à Salins-Fontaine et 2 073 € à Les Belleville) :



Des signes de fragilités socio-économiques présents sur le territoire communautaire

Sur l'ensemble de la communauté de communes, 50% des ménages sont éligibles à un logement social, soit 2 330 ménages (source Filocom 2017) dont près d'un quart à un logement très social, soit 1 036 ménages.

Les proportions sont plus importantes à Moûtiers (63% des ménages sous les plafonds HLM dont 34% sous les plafonds très sociaux), en lien avec le poids du parc locatif social plus important. La part des ménages éligibles au logement social à Moûtiers est supérieure à la moyenne du département : 48% des ménages éligibles au logement social. Sur les autres communes environ entre 10 et 20% des ménages sont éligibles au logement très social en moyenne.

Par ailleurs, 13,7% des ménages de la CCCT vivent sous le seuil de pauvreté¹ en 2017, contre 10% sur le Département.

Taux de pauvreté (Insee)

Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (exprimé en euros). Le seuil de pauvreté est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. Ainsi il correspond au montant inférieur à 60% du revenu médian national. En 2017, le seuil de pauvreté était de 1 041€ par UC par mois (recensement publié par l'Insee en 2019).

Enfin, les disparités très fortes existent en termes de revenus puisque les ménages les plus aisés perçoivent un revenu 3,2 fois plus élevé que les ménages les plus pauvres (= écart interdécile entre le 1er et 9e décile). Ces disparités dans les revenus posent la question de la possibilité d'installation des ménages modestes dans le territoire et pointent la nécessité de s'interroger sur l'accès au logement pour tous les ménages, notamment les plus modestes.

Les plafonds PLUS, PLAI et PLS

Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) est le type de financement ordinaire pour le logement locatif aidé. L'attribution de ces logements est conditionnée au respect d'un plafond de ressources pour le demandeur du logement (plafond PLUS : 21 139€ net annuels au 1er janvier 2022 pour une personne seule et 28 231€ net pour un ménage avec 1 enfant).

Un logement financé en PLAI, (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) est attribué à une personne seule gagnant moins de 11 626€ annuels et 16 939€ s'il s'agit d'un ménage avec 1 enfant (plafond PLAI = 60% du plafond PLUS).

Les logements PLS (Prêt Locatif Social) sont des logements locatifs intermédiaires qui est principalement destiné aux classes moyennes. Il est attribué à une personne seule gagnant moins de 28 441 € annuels et 45 676 € s'il s'agit d'un ménage avec 1 enfant

LE PARC DE LOGEMENTS ET SON EVOLUTION

Ce qu'il faut retenir :

- ▶ Un parc de logements largement dominé par les résidences secondaires, et une tendance à la hausse
- ▶ Une partie du parc existant qui présente des besoins d'amélioration
- ▶ Une problématique de vacance qui touche particulièrement la commune de Moûtiers



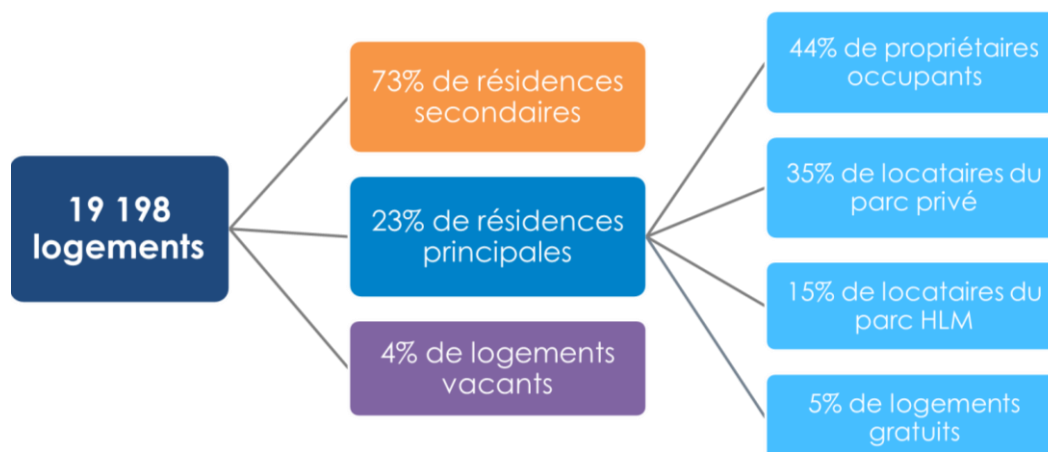
Les enjeux en termes d'habitat

- S'interroger sur le développement important des résidences secondaires sur le territoire
- Poursuivre, intensifier les actions visant l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier
- Agir contre l'habitat indigne, notamment dans le parc locatif privé et dans le centre de Moûtiers
- Une opportunité d'utiliser le potentiel du parc de logements vacants, particulièrement dans le centre de Moûtiers :
 - Pour limiter l'étalement urbain et la consommation foncière
 - Pour favoriser la diversification de l'offre
 - Pour développer des réponses à certains besoins spécifiques (personnes âgées, jeunes en recherche de locatif, logement temporaire, etc.)

Un poids significatif des résidences secondaires

Les trois quarts du parc de logement sont des résidences secondaires

Composition du parc de logements au sein de la CCCT en 2019



Le territoire de la CC Cœur de Tarentaise se caractérise par un cadre naturel exceptionnel et par une attraction touristique notable. En 2019, **73% des logements** correspondent à une résidence secondaire / logements occasionnels, à l'échelle de la CCCT soit environ 14 000 en 2019. Cette proportion est semblable aux communes du SCoT, mais beaucoup plus élevée que la moyenne départementale : **23%**

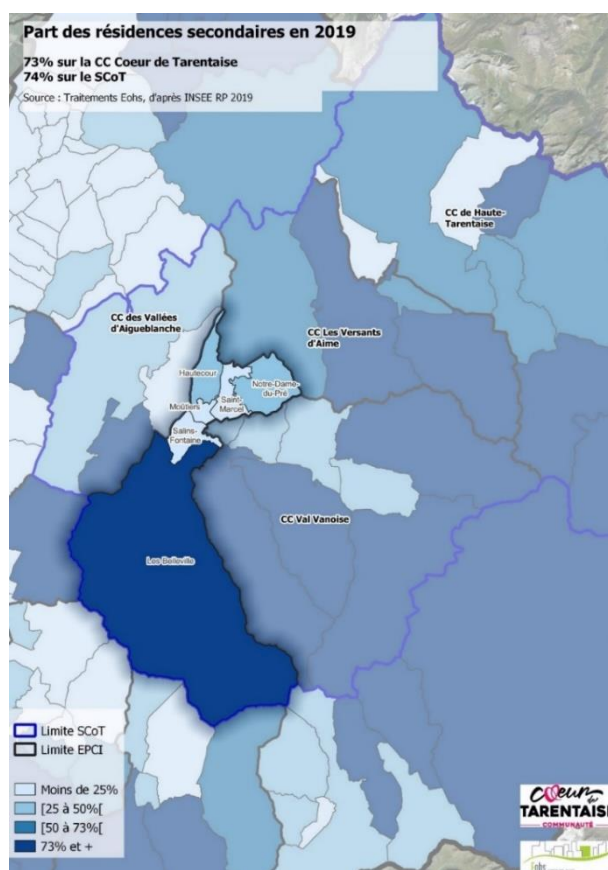
Résidence secondaire (Insee)

Logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

Par conséquent, une résidence secondaire n'est pas un logement vacant.

Logements occasionnels (Insee)

Logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille).

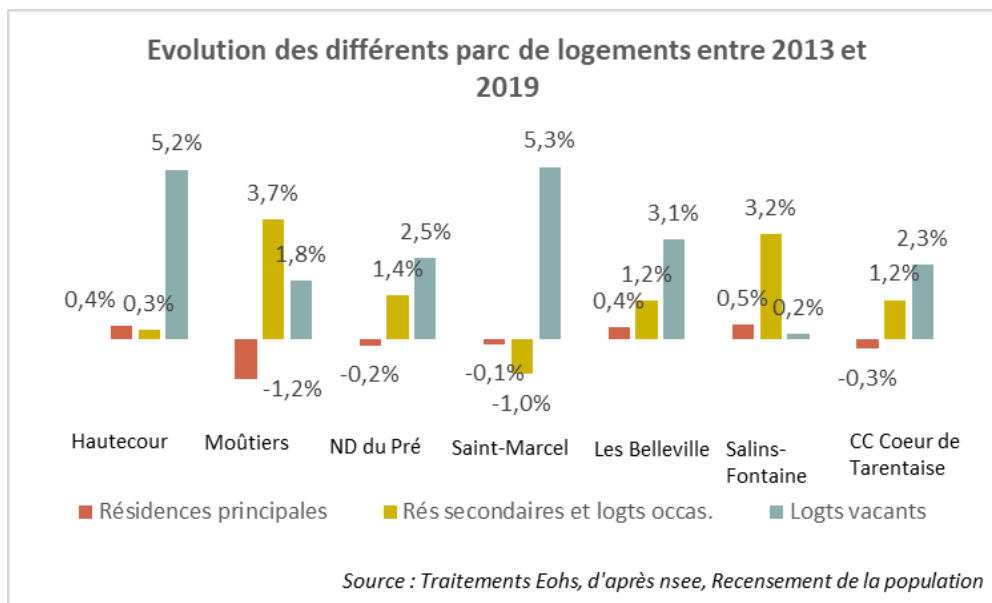


Ainsi le faible poids des résidences principales (23%) et des logements vacants (4%) sont deux grandes caractéristiques du profil du territoire.

Ce parc de résidences secondaires est très développé sur la commune des Belleville, en raison de la présence de stations de sport d'hiver. Ce parc de résidences secondaires est plus faible à Moutiers : 7%, Salins Fontaine : 9% et à Saint Marcel : 16%.

Sur la période 2013-2019, on observe une évolution de +1,2%/an de résidences secondaires (soit 800 résidences supplémentaires), notamment sur Les Belleville (+3,7%/an) et Salins-fontaine (3,2%/an).

Si cette progression est importante, elle l'est cependant moins que celle des logements vacants (+2,3%) notamment à Saint-Marcel, les Belleville ou Hautecour.



À dire d'acteur

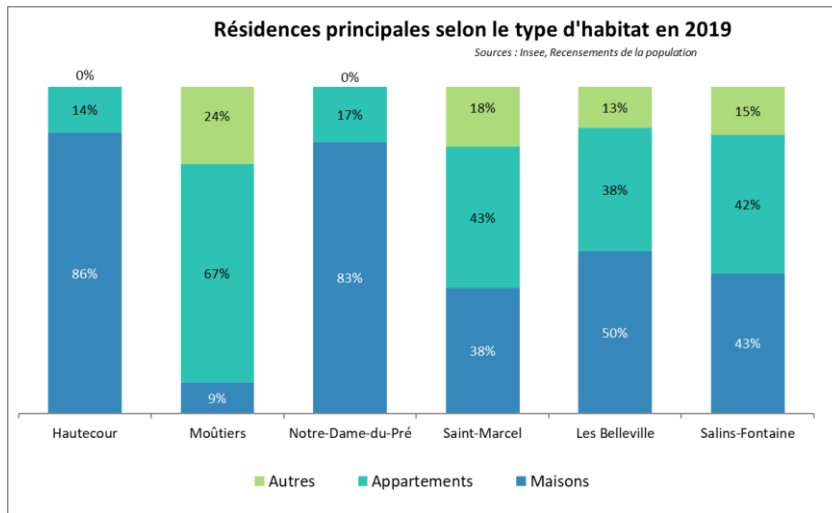
Il existe actuellement un enjeu important de maîtrise de la concurrence entre le parc résidentiel et celui des résidences secondaires sur la commune des Belleville. Le but est de développer une offre de logement pour les résidents permanents, face à la spéculation foncière et aux programmes immobiliers qui servent de placements pour des investisseurs.

La maîtrise du développement des résidences secondaires et occasionnelles apparaît comme un enjeu fort pour la politique communautaire. ;

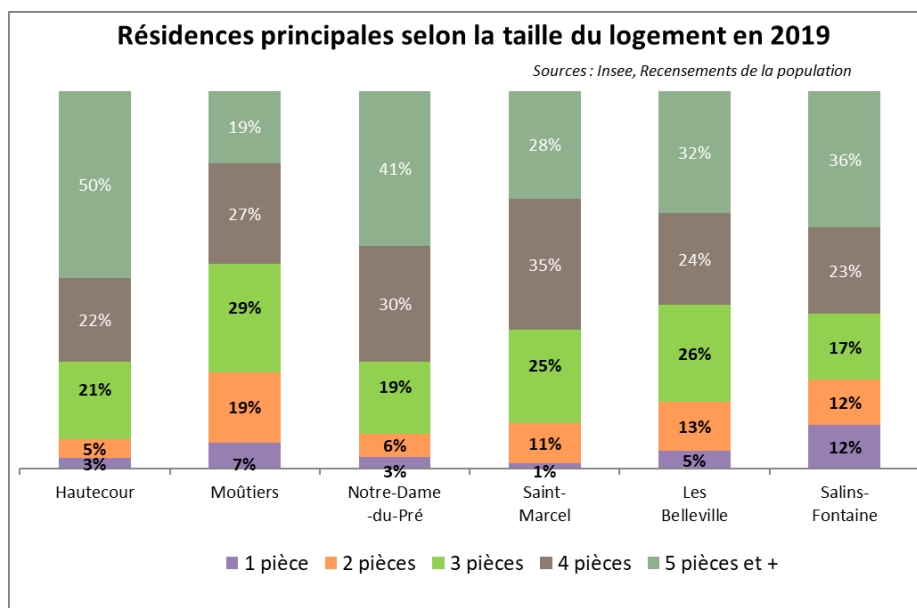
Des résidences principales majoritairement individuelles et de grande taille

À l'échelle du territoire communautaire, la moitié du parc de résidences principales est en individuel (maison), excepté à Moûtiers où le collectif représente 70%. La part de logements collectifs se situe entre 38% et 43% pour Salins Fontaine, Saint-Marcel et Les Belleville.

En revanche on retrouve plus de 80% de maisons sur les communes rurales de Hautecour et Notre-Dame-du-Pré.



Sur l'ensemble du territoire de la CC Cœur de Tarentaise, plus de la moitié des résidences principales correspondent à un grand logement (T4 et +). Ces grands logements sont très présents dans les communes de Hautecour et Notre Dame du Pré. Quant aux petits (T1 et T2) et moyens (T3) logements, ils sont surreprésentés dans la ville centre, près d'un tiers des résidences principales sont de petite taille (T1/T2).



Ces différences de composition du parc de résidences principales expliquent les spécificités en termes d'occupation des logements et notamment la sous-représentation des familles propriétaires sur la ville centre comparativement aux autres communes.

La présence des grands logements peut entraîner une sous-occupation de ces logements, dont la probabilité devient grandissante avec le vieillissement de la population. Alors que 42% de personnes seules parmi les ménages, implique des situations potentielles de sous-occupation.

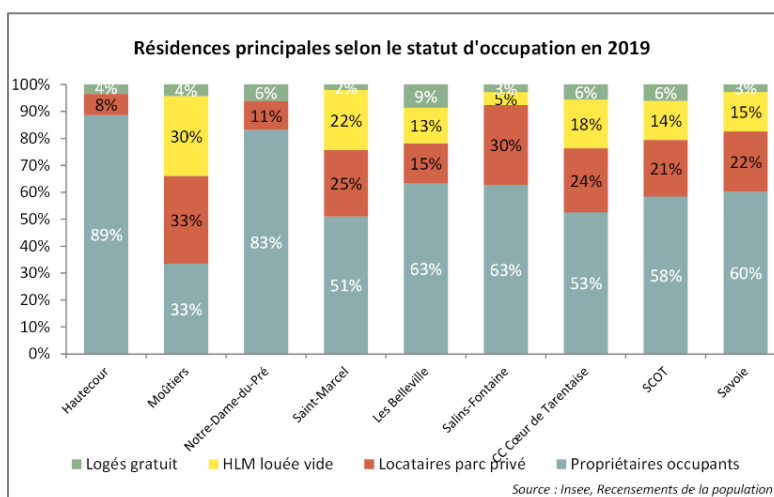
À l'inverse, la sous-représentation des petits logements en périphérie **pose la question des possibilités offertes aux petits ménages, principalement les jeunes ou les personnes âgées avec un souhait de mobilité résidentielle.**

La composition du parc semble ainsi fortement liée au profil de peuplement des différentes communes interrogeant ainsi les questions de mixité de peuplement qui ne pourra être améliorée que par des actions de rééquilibrage de l'offre visant à améliorer les possibilités des ménages et donc à élargir leurs opportunités résidentielles. Néanmoins, l'offre existante peut, au-delà du seul critère de typologie, s'avérer inadaptée aux attentes des ménages pour des raisons liées à l'environnement global du logement, à ses « prestations » (présence d'espace extérieur par exemple) ou encore à sa situation concurrentielle au sein de l'offre communautaire.

Cette composition du parc où les petites typologies sont sous-représentées en dehors de Moûtiers influence nettement les modes d'occupation et les dynamiques démographiques et résidentielles. Les ménages de petite taille et/ou en début de parcours résidentiel se voient cantonnés à Moûtiers où se trouve localisée l'offre de petites typologies et de logements locatifs. Sont particulièrement concernés par cette problématique les jeunes, mais aussi, de plus en plus les ménages/personnes vieillissantes, qui souhaiteraient « abandonner » une maison devenue trop grande pour un logement de taille inférieure, situé à proximité des services et commerces.

Une majorité de propriétaires occupants

Sur la CC Cœur de Tarentaise, 53% des ménages occupent le logement qu'ils possèdent, soit un taux plus faible que sur le département (60%). Ce taux varie fortement au sein de l'EPCI, de seulement 33% sur la ville de Moûtiers, à près de 9 ménages sur 10 sur Hautecour.



La prédominance du statut de propriétaire à l'extérieur de Moûtiers est à relier au parc, composé essentiellement de grandes maisons individuelles, et explique ainsi la composition familiale de ces communes les couples avec ou sans enfant vivant principalement dans ces territoires, alors que la ville centre concentre les ménages composés d'une seule personne.

Le parc locatif privé, qui joue un rôle important dans la mobilité résidentielle des ménages (pour rappel, 61% des mouvements se font sur le parc locatif), représente à l'échelle de l'intercommunalité 24% de l'offre de logements, dont plus de la moitié (52%) est située à Moûtiers.

Quant au parc locatif public (logements sociaux familiaux), il représente 18% de l'offre, parc également principalement concentré sur Moûtiers (61% de l'offre).

Le développement du parc locatif, conventionné ou non, sera un des enjeux du PLH. Ce parc sera en outre à développer en dehors du centre urbain, déjà pourvu, permettant ainsi une plus grande liberté d'installation des ménages modestes et permettant également de renforcer la dynamique démographique grâce à une dépendance moindre de la construction neuve. Il s'agira néanmoins d'être attentif aux typologies de logements produites en locatif social afin que le profil de ce parc suscite un minimum de rotation. En effet, dans les communes rurales de grandes maisons en locatif conventionné peuvent susciter des logiques de « propriétaires » et donc une faible rotation ne servant pas la dynamique démographique.

Un phénomène de vacance limitée, mais avec de fortes disparités territoriales

Une vacance concentrée sur le secteur Vallée, avec une tendance à la hausse

Un peu plus de 790 logements sont vacants au sein de la CCCT (source Insee 2019), soit 4% du parc total de logement. Plus de la moitié de ces logements vacants (53%) se situent à Moûtiers (soit 426 logements). Il est habituellement estimé que le seuil acceptable de vacance sur un marché se situe entre 5 et 7%. Au-delà, la vacance est considérée comme importante.

Cependant, on observe depuis 2013 une augmentation du taux de vacance : + 2,3%/an entre 2013 et 2019.

Une vacance structurelle qui concerne principalement des logements anciens, de petites typologies et en mauvais état

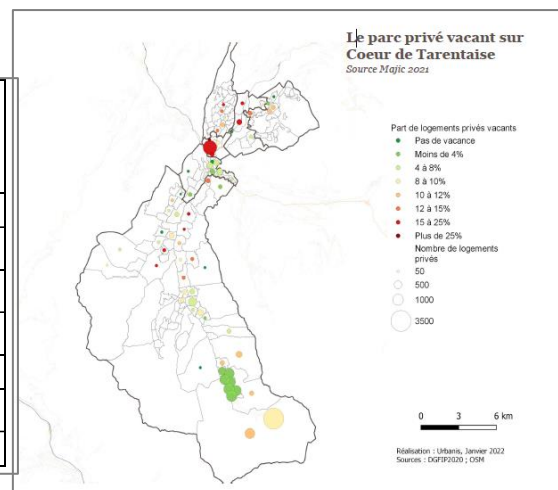
La vacance structurelle (supérieure à 2 ans), qui représente 380 logements² reflète quant à elle l'existence d'un parc pouvant connaître un problème d'attractivité, en raison de son état de dégradation, du fait de son âge, ou de l'inadéquation de ces typologies avec la demande. Deux tiers de ces logements sont concentrés sur la commune des Belleville.

Parmi les principales caractéristiques de cette vacance structurelle :

² Source Lovac 2020, traitement Urbanis dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH

- Elle touche davantage les logements anciens : 81% ont été construits avant 1975 (et les premières réglementations thermiques). Ces chiffres laissent supposer qu'une partie du parc ancien est vétuste et en décalage avec les attentes actuelles.
- Les petits logements sont davantage représentés parmi les logements vacants, que parmi les résidences principales : 60% des logements vacants depuis plus de 2 ans sont des T1 ou T2 (contre 63% sur l'ensemble du parc), alors qu'il s'agit des typologies les plus demandées, cela peut en partie s'expliquer par une plus forte rotation sur ces logements, mais peut aussi montrer une inadéquation entre l'offre et la demande, notamment des T1-T2 dans le parc locatif privé.
- Elle touche davantage les appartements (57%)
- Ces logements appartiennent pour moitié à des propriétaires qui résident sur le territoire.
- Lors de l'étude pré opérationnelle de l'OPAH, 149 logements vacants de longue durée « avérés » ont été recensés sur le territoire.

Communes	Logements vacants depuis plus de deux ans (source LOVAC)	Vacant de longue durée "avérés" lors des entretiens en commune (mars 2022)
Hautecour	22	12
Moûtiers	113	86
Saint Marcel	16	4
Salins-Fontaine	5	4
Notre dame du Pré	31	20
Les Belleville	193	23
TOTAL	380	149



Source : étude pré-opérationnelle de l'OPAH – Urbanis- avril 2022

Même si le nombre de logements vacants de longue durée avérés sur le territoire reste faible, ces logements constituent un parc coûteux à réhabiliter et remettre sur le marché en raison de l'ancienneté du bâti et de son inadéquation avec la demande actuelle des ménages. La poursuite des actions en faveur de la diminution de cette vacance structurelle est un enjeu important pour la politique communautaire de la CC Cœur de Tarentaise.

Une partie du parc privé potentiellement indigne

Habitat indigne

L'habitat indigne désigne les logements qui présentent un risque pour la santé ou la sécurité des occupants ou des riverains. Ces logements « constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou leur santé » (Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion de 2009). Il convient de préciser que les logements vétustes et inconfortables n'entrent pas dans le concept d'habitat indigne.

Parc privé potentiellement indigne (PPPI)

Le PPPI est un indicateur statistique issu du croisement de données Filocom relatives à la qualité du parc des logements privés (classement cadastral) et aux revenus de leurs occupants. *Source Anah-DDT.*

152 logements sont considérés comme potentiellement indignes en 2017, représentant 3,6% des résidences principales privées (RPP) (en 2019, le chiffre est de 136 soit 3,4% des RPP). En Savoie le parc privé potentiellement indigne concerne 3% des RPP, ce qui situe la CCCT légèrement au-dessus de la moyenne départementale.

Plus de la moitié de ces logements potentiellement indignes sont concentrés à Moûtiers (54 % soit 82 logements). Le PPPI touche majoritairement les maisons construites avant 1949 (66%), les locataires du parc privé (55%)

Le mal-logement reste donc un enjeu sur le territoire, puisque ce sont les pouvoirs publics (plus précisément les communes) qui ont la compétence de protéger la santé et/ou la sécurité des propriétaires occupants et locataires. Un enjeu autour de l'amélioration et de la mise aux normes de ces logements est donc à prévoir afin que ces logements puissent être attractifs sur le marché. Or le niveau plutôt faible des ressources dont disposent les ménages sur le territoire est un aspect essentiel à prendre en compte dans la stratégie à mettre en place.

L'enjeu pour le PLH sera d'envisager des moyens d'actions opérationnels et d'accompagnement pour lutter contre la précarité énergétique et contre l'habitat indigne, afin de remettre sur le marché ces logements hors d'usage ou non conformes à de l'habitation.

Des copropriétés potentiellement fragiles localisées sur la ville centre

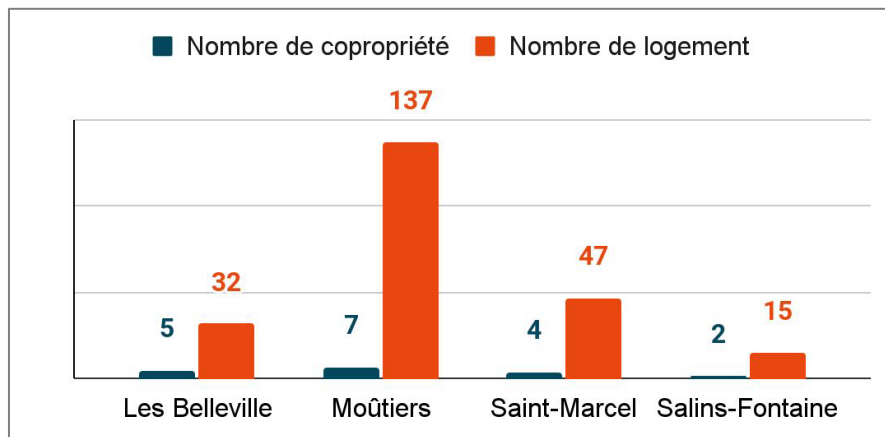
Sur l'ensemble du territoire (Hors Val Thorens et les Ménuires), l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH a permis de recenser 260 copropriétés (de plus de 5 logements hors copros touristiques des Belleville). Cela représente un total de 1 600 logements. 72% de ces copropriétés ne sont pas immatriculées au Registre National des Copropriétés (RNC).

- Plus de la moitié se trouvent sur la commune de Moûtiers.
- Les deux tiers sont des copropriétés construites avant 1975
- 56% de logements en copropriétés occupés par le propriétaire

- 60% des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah
- Au total 20% de copropriétés immatriculées ont des signes de fragilités importants notamment du point de vue énergétique.

L'étude pré-opérationnelle de l'OPAH a permis l'identification de 20 copropriétés cibles d'un dispositif d'amélioration énergétique type MPR Copropriété⁴

Localisation des copropriétés et logements cibles du dispositif MPR Copro



Source Visite terrain Urbanis 2022

⁴ Source Urbanis d'après Majic 2021 = Copropriété énergivores (DPE E, F ou G avec plus de 75% de lots d'habitation en RP construites après-guerre)

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LA MAITRISE FONCIERE

Ce qu'il faut retenir :

- Une dynamique de construction importante sur la période et qui diminue
- Une efficience de la production qui pose question
- Une diminution de la consommation foncière



Les enjeux en termes d'habitat

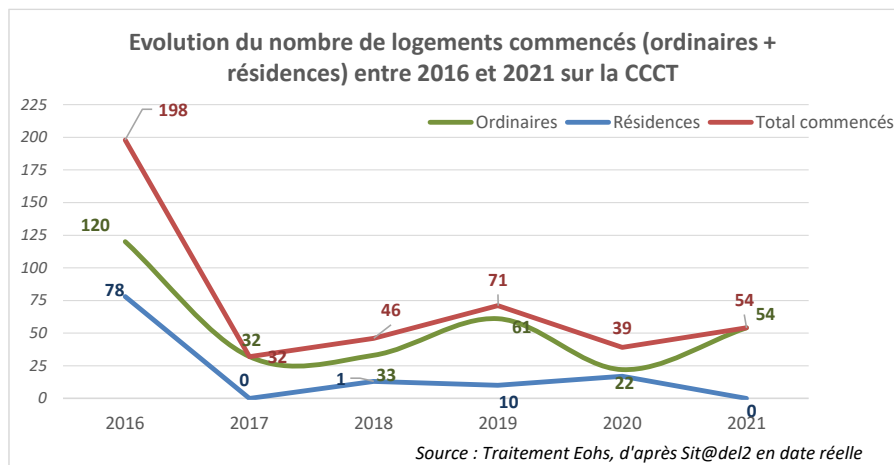
- Bien calibrer géographiquement le développement de l'offre résidentielle
 - Être attentif au volume et au phasage de la production
- Optimiser les ressources foncières disponibles
 - En favorisant le renouvellement de l'habitat existant
 - En poursuivant le rééquilibrage des formes urbaines moins consommatrices d'espace,
- Une stratégie foncière à poursuivre et à renforcer
 - Pour orienter quantitativement et qualitativement la production neuve
 - Qui passe principalement par le développement du niveau de maîtrise de la ressource foncière

Une certaine stabilité dans la production de logements depuis 2017

Une moyenne de 54 logements commencés/an entre 2016 et 2021 (hors résidences)

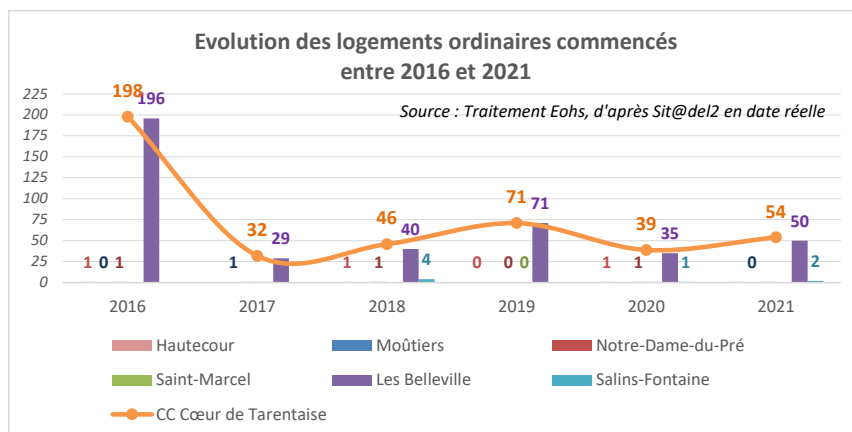
Entre 2016 et 2021, 440 logements ont été mis en chantier sur l'ensemble de la CC Cœur de Tarentaise. Parmi ces logements, on dénombre 118 logements en résidences et 322 logements ordinaires.

On observe un « pic » dans la construction en 2016 avec 198 logements mis en chantiers. On observe après 2017 un ralentissement de la production jusqu'en 2021. Ce ralentissement peut s'expliquer, en partie, par la révision d'un certain nombre de documents de planification, notamment des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) qui encouragent la limitation de l'urbanisation et la consommation foncière.



Une dynamique de production portée par les Belleville

Les Belleville concentre 96% de la production de logements entre 2015 et 2020 pour seulement 37% des ménages du territoire. Cette production prend en compte la construction de logements à vocation touristique.



En analysant plus finement les chiffres de production, il s'avère que la construction est atone sur la ville centre qui n'enregistre que 1 logement mis en chantier sur la période 2016-2021. L'activité reste aussi très faible sur les communes autres que les Belleville, avec quelques projets fléchés exclusivement en individuel pur. Le seul territoire qui témoigne d'une production significative est celui des Belleville qui traduit une dynamique de construction tirée par l'activité touristique des stations.

Ce repli de la construction constaté sur le territoire de l'intercommunalité est probablement à relier au contexte de la crise sanitaire du Covid et celui plus profond du décrochage démographique enregistré depuis de nombreuses années, en particulier sur l'espace vallée.

Indice de construction

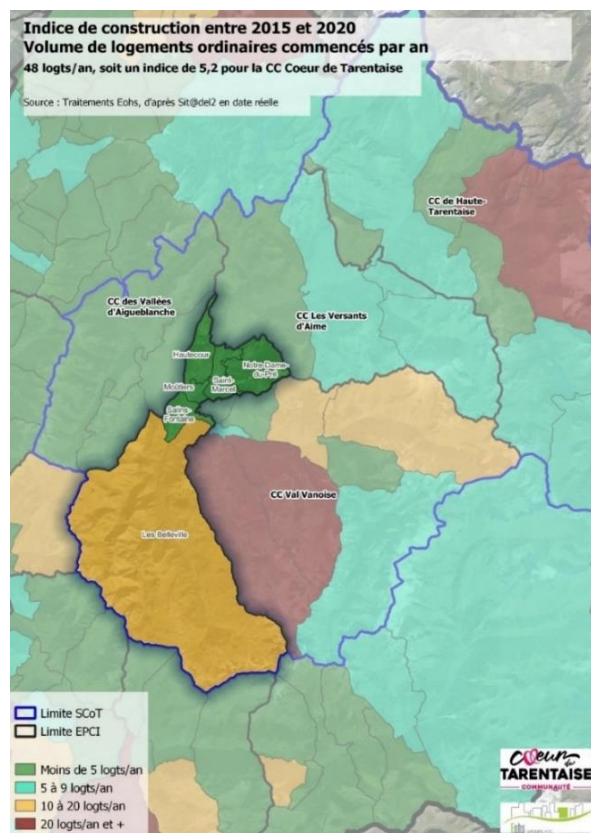
Ratio résultant du rapport entre le nombre de logements mis en chantier par an pour 1 000 habitants.

L'indice de construction entre 2015 et 2020 est de 5,2 logements construits par an pour 1 000 habitants⁵. L'indice de production est inférieur à la moyenne départementale (6,9 logts. / 1000 hbts).

La cartographie de l'indice de construction met en avant les inégalités de production entre les communes et montre que la production est quasi exclusivement sur les Belleville.

Une dynamique soutenue par la production de logements collectifs

Parmi ces logements commencés sur la période 2016-2021, les logements collectifs sont davantage développés que les logements individuels (purs et groupés⁶). Sur la période, le collectif représentait 62% de la production.



⁵ À l'échelle nationale, on considère qu'une dynamique de 5 logements par an pour 1 000 habitants permet un maintien de la population sur un territoire donné. Il convient cependant de considérer cet indice avec prudence sur les plus petites communes, car même un faible nombre de logements autorisés peut engendrer un indice très fort.

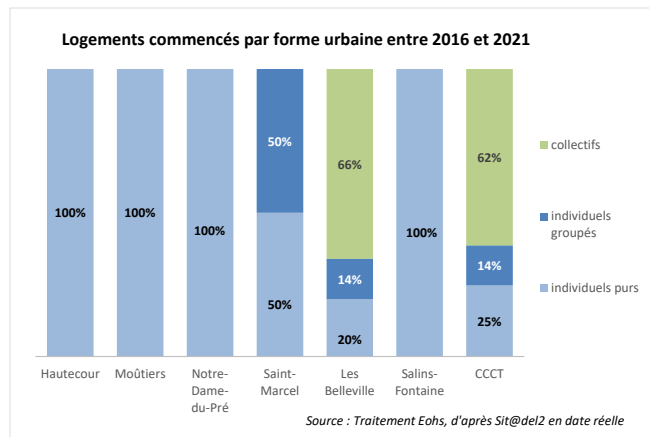
⁶ La différence entre l'individuel pur et l'individuel groupé se définit par le nombre de logement par permis. Le premier concerne un logement par permis alors que le second a fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.

En lien avec les prescriptions du SCot et aux vues des éléments de diagnostic, il existe un enjeu fort de lutte contre l'étalement urbain, de densification et de diversification des formes urbaines.

Il s'agit de construire plus compact, en changeant de forme. Les formes d'habitat intermédiaires permettent de préserver l'identité des territoires (densité des villages, architecture réfléchie en lien avec l'identité

existante) et de préserver les espaces agricoles qui contribuent à la qualité du cadre de vie. Les formes d'habitat intermédiaire peuvent ainsi répondre aux attentes de certains ménages et ainsi combler des chaînons manquants aux parcours résidentiels (jeunes ménages et personnes âgées). Elles peuvent offrir une meilleure qualité que le lotissement développé depuis les années 1980, favoriser le « vivre ensemble », tout en maintenant l'intimité que chacun recherche.

L'acceptabilité des formes intermédiaires semble passer par une évolution progressive vers des formes plus denses (un R+2 en habitat intermédiaire semble être la limite acceptable) et des actions de sensibilisation/concertation



Afin d'être compatible avec les orientations portées par le SCOT, la future politique communautaire de l'habitat devra mettre en œuvre les moyens nécessaires pour poursuivre le recentrage de la production. Sur les communes hors Belleville et Moûtiers, l'enjeu sera davantage de modérer et d'encadrer au mieux le développement de l'offre nouvelle, avec une production à minima pour maintenir une stabilité démographique, tout en priorisant la résorption du parc vacant lorsqu'il existe. La stratégie de rééquilibrage de la production devra donc passer par un bon calibrage des besoins, mais aussi, dans un objectif de renforcement des centralités, par un travail sur l'attractivité de l'offre existante et les moyens de maintenir la population locale.

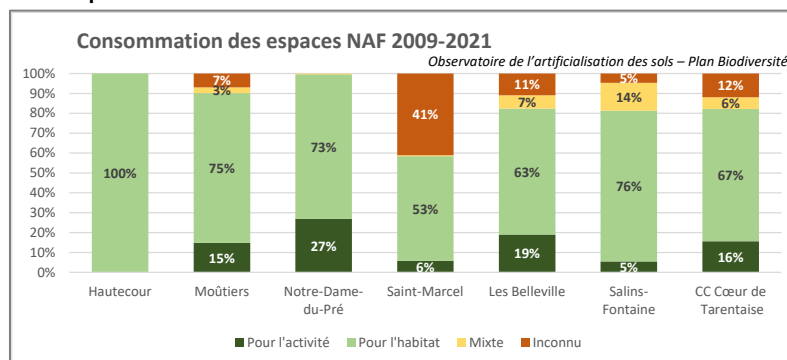
Compte tenu des besoins identifiés, l'action de "diversification de l'offre de logements pour favoriser les parcours logement" et son volet "appuyer la production d'une offre de logements en accession sociale/aidée" devront constituer un enjeu fort pour le futur PLH

Une consommation foncière qui diminue sur la période récente

Une consommation foncière qui diminue sur la période 2009- 2021

L'observatoire national de l'artificialisation des sols est un outil au service du Plan national Biodiversité. Afin de réduire l'artificialisation des sols, dans un objectif de "zéro artificialisation nette", le Plan prévoit la publication d'un état des lieux annuel de la consommation d'espaces. Les données publiées ci-dessous sont issues de cet observatoire.

La consommation d'espace est mesurée à partir des fichiers fonciers 2009-2021 contrairement aux bases de données d'occupation du sol qui établissent un état plus précis et reflètent mieux la réalité de l'occupation à un instant T. Les flux annuels sont calculés et qualifiés selon leur usage : activité économique, habitat ou mixte. Attention : les flux 2009-2010 et 2010-2011 ont été estimés à partir des flux 2009-2011, en les distribuant de manière équitable entre les 2 périodes.

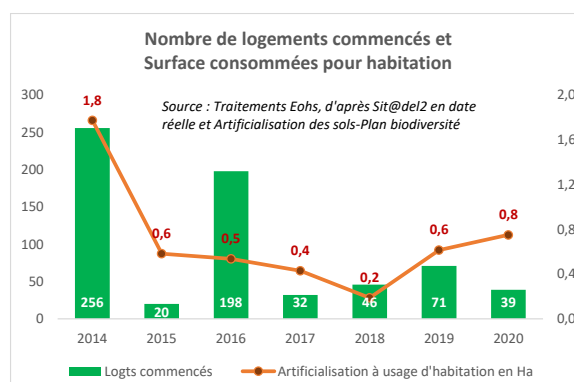


A l'échelle de la CC Cœur de Tarentaise, près des deux tiers de la consommation des espaces NAF a été fait à destination de l'habitat.

La loi Climat et Résilience définit l'artificialisation comme la transformation d'un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures équipements publics...).

Sur la période 2009-2021, 18 hectares ont été consommés pour de l'habitat sur la CCCT. Les données de l'Observatoire de l'artificialisation des sols confirment la tendance à la diminution de la surface artificialisée uniquement pour l'habitat, passant de 14,9 hectares entre 2009 et 2014 à 3,1 hectares entre alors même que la production a augmenté.

Ce ralentissement de la consommation foncière peut s'expliquer, en partie, par la



révision d'un certain nombre de documents de planification, notamment des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) en accord avec les principes du SCoT qui encouragent la limitation de l'urbanisation et la consommation foncière

Le contexte législatif ne cesse d'évoluer et d'imposer de nouvelles normes. Récemment, la circulaire et le principe repris dans la loi climat du « zéro artificialisation nette » aura un fort impact sur la construction de logement, en modifiant les règles d'urbanisme pour favoriser le renouvellement urbain et la densification de l'habitat, et limiter l'étalement urbain.

Le prochain PLH devra donc poursuivre ce mouvement vers une utilisation raisonnée du foncier, pour une mise en œuvre progressive de la zéro artificialisation nette dans la loi Climat et Résilience à l'horizon 2050.

LES DIFFERENTS MARCHES DU LOGEMENT

Ce qu'il faut retenir :

- Un parc social bien développé mais concentré sur la commune de Moûtiers, qui présente des besoins de réhabilitation
- Un marché de la revente stable dans le temps, porté par les logements collectifs, en grande majorité sur les Belleville
- Des prix à la hausse sur le marché des appartements et des maisons, posant la question de l'accessibilité financière des logements



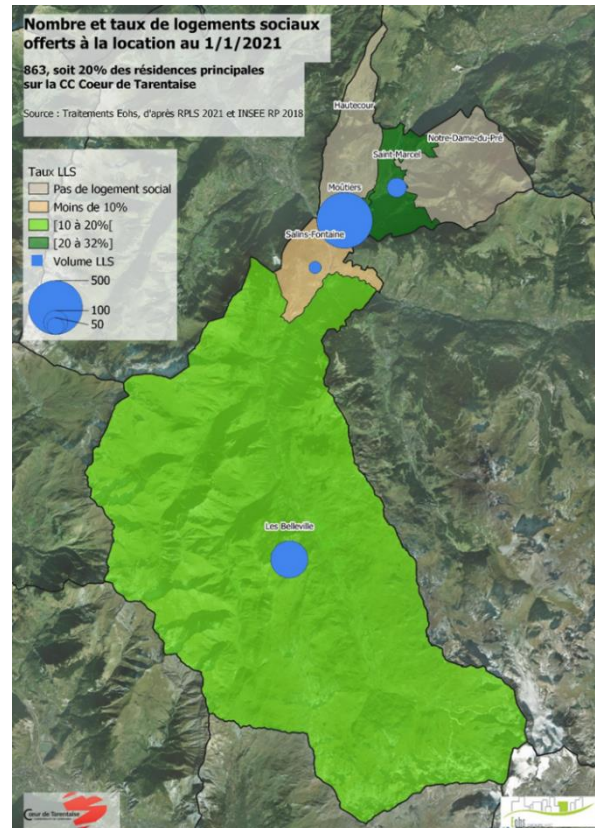
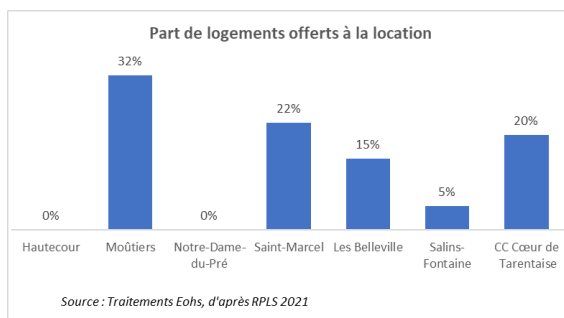
Les enjeux en termes d'habitat

- ➔ Accompagner et apporter une offre abordable sur le territoire
 - En mobilisant le parc ancien (locatif via le conventionnement privé)
 - En déployant des formes d'accession (sociale, maîtrisée...)
 - En ciblant les primo-accédants, les classes moyennes, les jeunes actifs/ménages, les ménages les plus modestes (1er et 2e déciles)
- ➔ Garantir de l'immobilier neuf pour répondre à l'ensemble des ménages (à un plus large panel de ménages)
- ➔ Rendre une partie du parc locatif social plus attractif pour limiter le phénomène de vacance

Un parc social bien développé sur la CC Cœur de Tarentaise

Au 1^{er} janvier 2021, la CCCT compte 1 050 logements sociaux publics dont 860 sont offerts à la location (source RPLS 2021), représentant 20% du parc total de logements, répartis sur 4 communes (Hautecour et Notre-Dame-du-Pré ne possèdent pas de logements sociaux). L'essentiel du parc social public se situe dans la ville centre de Moûtiers (62%) et aux Belleville (28%) soit 90% du parc social intercommunal pour 75% des résidences principales. À l'échelle de la ville de Moûtiers, le taux de logements locatifs sociaux publics est de 32%⁷.

L'offre sociale est essentiellement gérée par l'OPAC de la Savoie (688 logements) qui possède 80% du parc, la Savoisiennne Habitat et la SEM4V.



À dire d'acteurs

Des difficultés pour les bailleurs sociaux pour produire de l'offre neuve en lien avec les prix élevés du foncier qui compliquent l'équilibre économique des opérations.

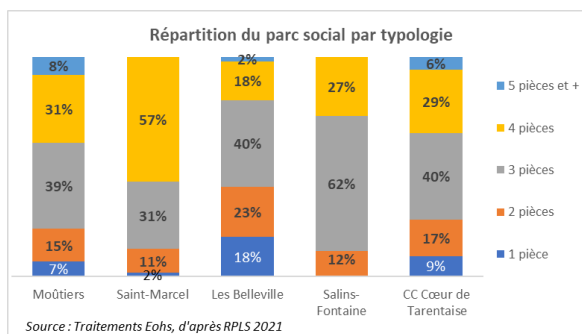
De plus, le manque d'accès aux transports en commun est un frein pour l'installation de certains ménages.

⁷ Les données RPLS ne prennent en compte que l'offre public, sans compter le conventionnement privé.

Une faible part de logements de petite taille

Plus d'un quart des logements sociaux de la CC Cœur de Tarentaise sont des petits logements (T1 et T2), La majorité du parc social est constituée de T3-T4 (68%) et seulement 6% de T5 et

À savoir que **parmi ces petits logements, 43% sont situés sur la commune de Belleville et 51% sur la commune de Moûtiers**. Dans les communes de Salins Fontaines et de Saint Marcel le parc social présente un profil plus familial. Les grands logements sont davantage représentés avec 57% de T4 et + sur Saint Marcel.



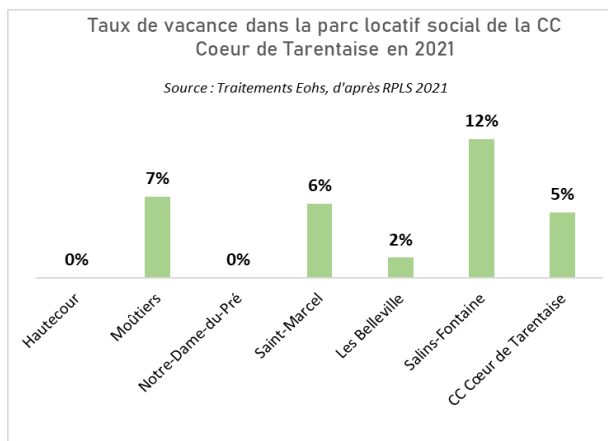
Une vacance maîtrisée au sein du parc social

Vacance

le taux de vacance désigne les **logements** non occupés dans un **parc social**. Le délai moyen pour une **relocation** se situe entre **1 et 3 mois**. Au-delà de ces trois mois, on peut parler d'une vacance longue durée.

Le taux de vacance sur le parc social de la CCCT est modéré et s'élève à 5% (soit 47 logements) en 2021.

Le taux le plus élevé de vacance se trouve sur la commune de Salins Fontaine, mais pour un volume très faible de logement (12% soit 3 logements sociaux vacants). En revanche, c'est sur la commune de Moûtiers que le volume de logements sociaux vacant est le plus important (avec 36 logements vacants).



Cependant, cette vacance est à mettre en corrélation avec le taux de mobilité existant dans le parc : 8,9% à l'échelle de la CCCT Ce fort taux de mobilité peut s'expliquer, le montant des loyers au m² et le choix de logements plus important en marché détendu mais aussi par le caractère peu évolutif de l'occupation des petits logements ;



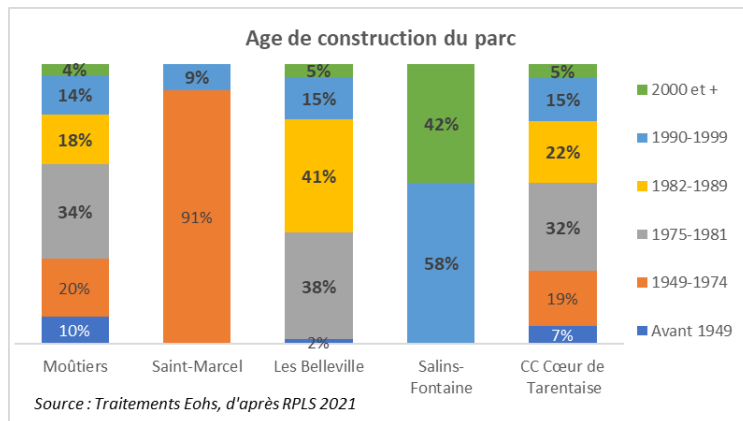
À dire d'acteurs

Les bailleurs sociaux indiquent avoir des difficultés pour louer une partie de leur parc, notamment sur la commune de Salins-Fontaine, faute de demande.

Un parc social de qualité moyenne

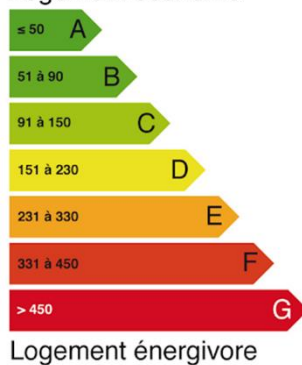
70% du parc de logement locatif social a été construit entre les années 1970 et 1990. Le parc est plus récent à Salins Fontaine.

Ainsi le parc social est vieillissant et plus particulièrement à Moûtiers où se trouve la quasi-totalité de l'offre.



! *Données indicatives issues des déclarations des bailleurs sociaux (informations non exhaustives). Elles fournissent avant tout un ordre d'idée sur la qualité du parc social du point de vue de la performance énergétique.*

Logement économe

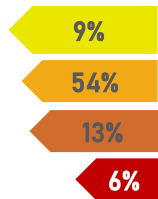


Classement DPE – Consommation d'énergie du parc locatif social à l'échelle de la Communauté de communes

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

Il renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre (source : Ministère de la transition écologique et solidaire). Sept étiquettes ou classes existent : du logement le plus économe, le plus performant (classe A) aux logements considérés comme « passoire thermique » (classes E à G).

Actuellement au niveau national, de nouvelles réflexions sont en cours concernant la performance énergétique. L'accent serait davantage porté sur les étiquettes F et G alors que le « E » ne serait plus considéré comme « passoire énergétique », à savoir comme priorité.



Les logements du parc social sont globalement énergivores : la majorité du parc social présente une étiquette E, F ou G, nécessitant la mise en place d'une veille pour maîtriser les charges et maintenir un confort dans le logement. Seuls 12% du parc possède une étiquette B, C ou D.

La loi Climat consacre la lutte contre les passoires énergétiques par le gel des loyers des passoires thermiques depuis le 24 août 2022 et l'interdiction progressive de mise en location des logements les plus énergivores.



Une évolution législative à intégrer



2023 Gel des loyers pour les passoires énergétiques



2025 Etiquette G interdite à la location



2028 Etiquette F interdite à la location



2034 Etiquettes E, F et G interdites définitivement à la location



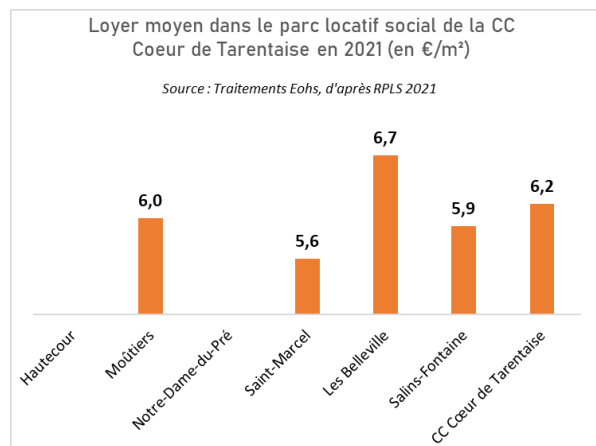
À dire d'acteurs

Des interventions sont en cours par les bailleurs sur le parc social pour améliorer l'isolation et le confort thermique sur le parc des communes du cœur de Tarentaise.

Une corrélation entre âge du parc et loyers

Le loyer moyen est de 6,2€/m² sur la CC Cœur de Tarentaise (hors charges). Le loyer moyen varie d'une commune à l'autre notamment en fonction de l'ancienneté du parc, davantage qu'en raison de la répartition des différents modes de financement. Il est par exemple plus bas à Saint-Marcel (5,7€/m²) que sur les autres communes car 92% du parc social de la commune a été construit entre 1949 et 1975.

Les loyers sont plus élevés que la commune de Belleville (6,7€/m²), en lien avec une offre de logements beaucoup plus récente (60% du parc construit après 1982)

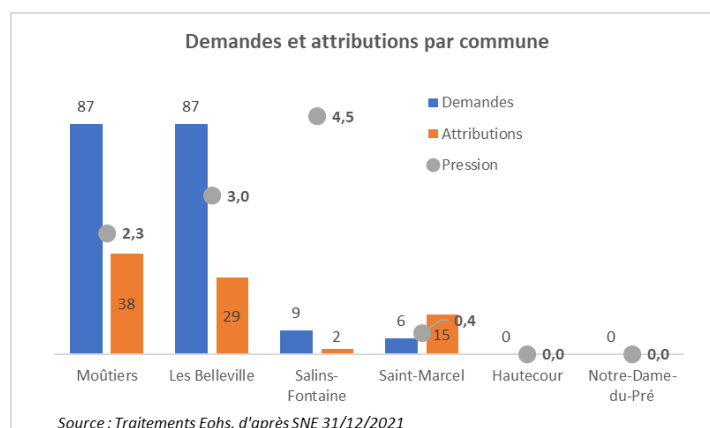


Une demande relativement bien satisfaite

Fin décembre 2021, 189 ménages étaient en attente d'un logement social sur la CC Cœur de Tarentaise. La demande porte essentiellement sur les deux communes possédant le plus de parc, à savoir Moûtiers et Les Belleville qui concentrent 92% de la demande locative sociale du territoire. Près de 80% des demandes ont été introduites depuis moins d'une année et 22% sont des demandes de mutation au sein du parc social.

La pression de la demande est de 2,3 demandes actives pour 1 logement attribué dans l'année soit 84 attributions réalisées sur l'année 2021 (à titre de comparaison, la pression est de 2,5 sur le département et de 3,4 en France).

Le ratio entre le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, s'élève à 2,7 demandes pour une attribution sur le territoire de la CC Cœur de Tarentaise illustrant le caractère détendu du territoire.



La pression de la demande est plus élevée sur Salins-Fontaine, mais qui correspond à un très faible volume de demande et d'attributions.

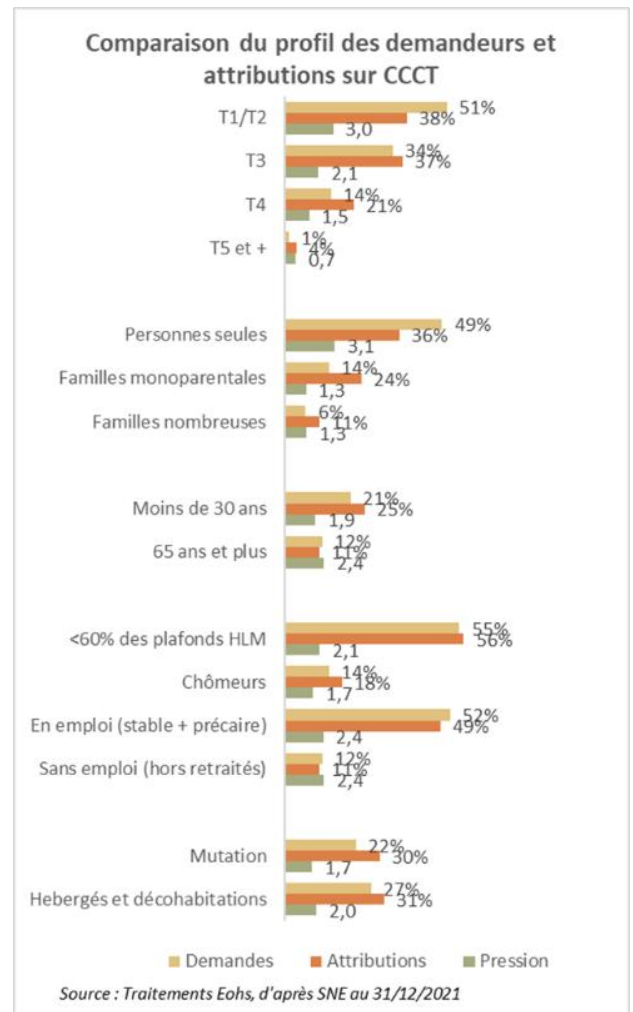
Des demandeurs au profil modeste

Les demandeurs ont un profil plutôt fragile : plus de 55% des ménages vivent avec des ressources inférieures à 60% du plafond PLUS et seulement la moitié sont des actifs occupés. Plus d'un quart des demandeurs ont 50 ans et plus et 21% ont moins de 30 ans.

Ce sont essentiellement des ménages isolés (en lien avec l'âge du demandeur) qui font une demande de logement.

Des attributions qui répondent aux besoins des jeunes

La comparaison du profil des demandeurs et des attributaires complète cette analyse du marché locatif social de la CCCT. On constate ainsi que **les attributions semblent mieux répondre aux jeunes ménages** demandant un logement social puisque la part des moins de 30 ans est plus élevée parmi les attributaires que parmi les demandeurs. De même, la situation est plus favorable pour les demandeurs ne possédant pas de logement propre au moment de la demande (hébergés et personnes en souhait de décohabitation).



Les attributions sont en revanche plus favorables pour les demandes de mutation, signe d'une tension faible sur le territoire.

Une pression plus importante sur les petites typologies de logements

Sur l'ensemble du territoire de la CCCT, pour l'année 2021, plus de la moitié des demandes portent sur des T1/T2 pour seulement 38% des attributions. Soit une pression de 3 demandes pour une attribution.

Un tiers des demandes portent sur les logements T3, pour près de 38% des attributions, la pression est la plus faible pour cette typologie de logement (2,1 demandes pour une attribution).

À noter que les attributions induisent une sorte de sous occupation avec 15% de demandes pour des T4+ et 25% d'attributions, élément qui doit interroger dans la programmation de logements neufs en termes de typologie.

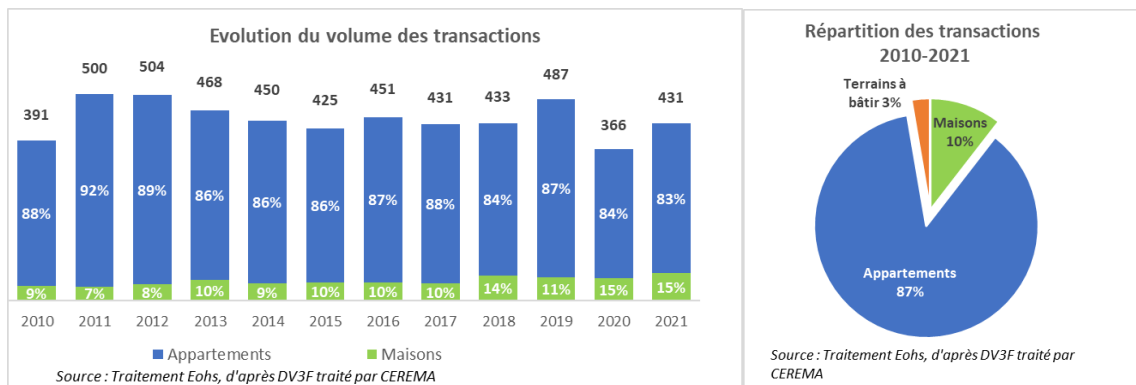
Un marché de la revente inaccessible pour une partie des ménages

Un volume de transaction qui reste stable dans le temps

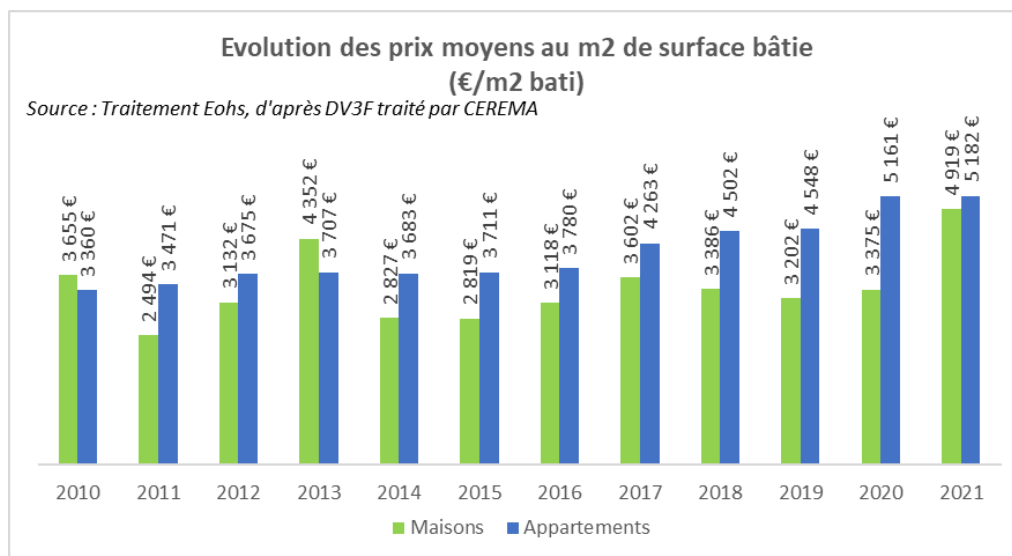
Au total, 5 337 transactions ont été recensées entre 2010 et 2021, soit en moyenne 440 transactions annuelles entre 2010 et 2021 (appartements, maisons et terrains à bâtir).

Le marché de la revente est largement dominé par le collectif avec en moyenne 87% de transactions pour des appartements. Le part du foncier à bâtir est minime : à peine plus de 3% des transactions.

Ces transactions concernent majoritairement la commune des Belleville : 84% des transactions entre 2010 et 2021.



Une hausse régulière des prix





Le prix moyen des maisons individuelles est passé de 3 213€ / m² entre 2010 et 2015 à 3600€/m² entre 2016 et 2021, soit une hausse de 15% entre les deux périodes. Le prix médian entre 2010 et 2015 est passé de 193 950€, à 223 893€ en moyenne entre 2016 et 2021.



Le prix moyen des appartements est passé de 3 601€/m² entre 2010 et 2015 à 4 573€/m² entre 2016 et 2021, soit une hausse de 28 % entre les deux périodes. Le prix médian entre 2010 et 2015 est passé de 94 317€, à 121 078€ en moyenne entre 2016 et 2021.

Un marché de la revente inaccessible pour une partie des ménages

Pour la grande majorité des communes de plus de 2 000 habitants, la statistique INSEE DGI actualise régulièrement le revenu mensuel net par décile de population des ménages. La population des ménages est ainsi répartie en tranches de 25% (les quartiles). Le revenu médian) est le revenu qui scinde l'échantillon en deux parts égales, de telle façon que 50% des ménages ont un revenu net plus élevé à ce seuil et 50% un revenu net plus faible.

Pour chaque catégorie de revenus, on peut calculer le budget maximum d'acquisition des ménages sur la base de 33% de taux d'endettement, permettant d'assurer le remboursement des mensualités d'un prêt amortissable à taux fixe, assurances comprises, sur une durée de 25 ans, avec 10% d'apport. L'apport de 10% correspond aux minimums actuellement exigés par les établissements bancaires. En effet, si les taux d'intérêt connaissent actuellement des niveaux historiquement bas, les acquéreurs doivent apporter a minima 10% du montant de l'acquisition pour pouvoir prétendre à un emprunt immobilier.

En ce qui concerne les capacités locatives, le taux d'effort retenu est de 25% hors charges (soit 30% charges comprises) du revenu fiscal net mensuel.

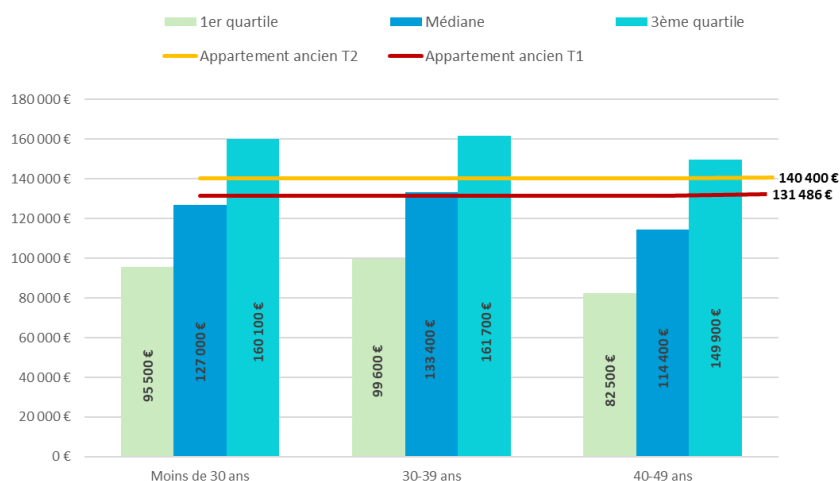
NB : Depuis 2020, la situation économique et sociale tend à entraîner progressivement un resserrement des conditions d'accès aux prêts bancaires, pouvant limiter les possibilités d'achat des ménages modestes

Afin de mieux appréhender les graphiques présentés dans cette partie du diagnostic sur les capacités d'acquisition ou de location, les choix suivants ont été retenus :

- Pour les moins de 40 ans, l'emprunt se fait sur 25 ans ;
- Pour les 40-49 ans, l'emprunt est sur 20 ans.

Source : Traitements EOHS

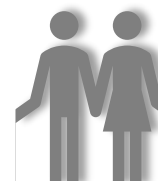
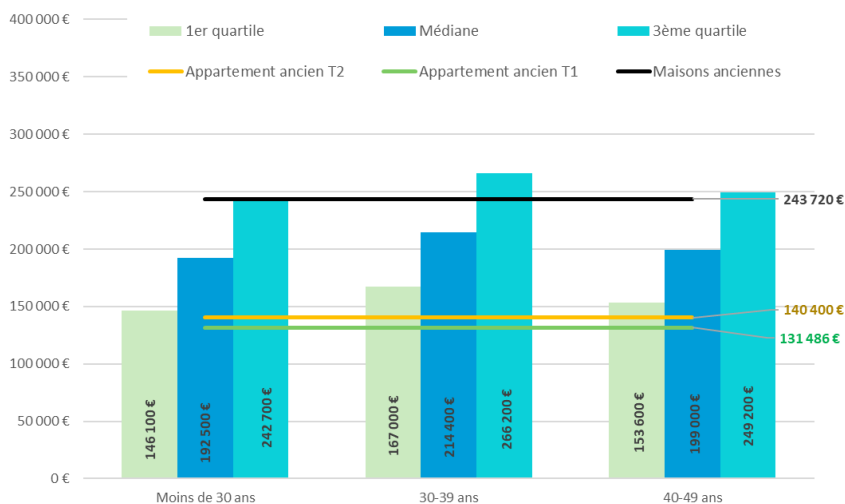
Capacité d'acquisition des personnes seules



Pour une personne seule, des T2 en collectif dans l'ancien accessible uniquement pour les 25% les plus aisés

Source : Traitements EOHS

Capacité d'acquisition des couples sans enfant



Pour un couple sans enfants, des maisons anciennes difficilement accessibles pour les couples sans enfants, particulièrement pour les moins de 30 ans

L'analyse des capacités budgétaires pour acquérir ou louer un logement démontre bien l'intérêt de développer et/ou de conforter une offre abordable qui répondra davantage aux besoins des ménages les plus modestes.

LE BESOIN D'HEBERGEMENT ET DE LOGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES

Ce qu'il faut retenir :

- Une hausse à prévoir des mutations dans l'ancien en raison du vieillissement des habitants avec de probables besoins d'adaptation du parc de logements
- Des jeunes ménages qui quittent le territoire et ont de réelles difficultés d'installation sur le territoire
- 124 bénéficiaires de l'AAH à l'échelle de la CCCT
- 4800 saisonniers sont présents en cœur de saison hivernale,

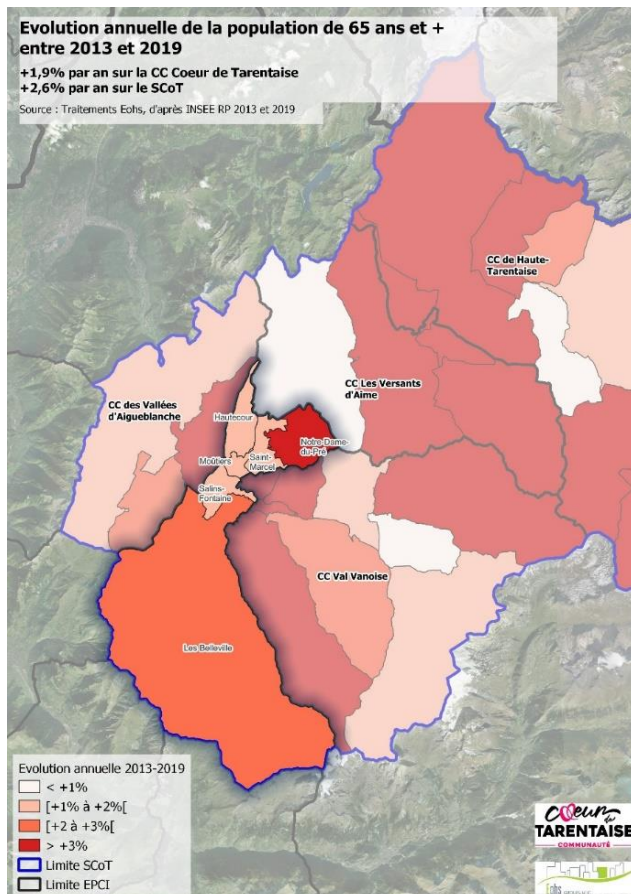


Les enjeux en termes d'habitat

- Des besoins croissants en matière d'adaptation des logements et de développement de structures de logements intermédiaire à anticiper
- Favoriser l'accès au logement ou hébergement adapté pour les personnes en situation de handicap (jeunes et adultes)
- Mieux identifier les ménages en situation de handicap (travail partenarial à renforcer)
- Un besoin d'encourager une production de logements abordables (locatif et accession), de petites typologies (T1-T2) et également à destination des primo-accédants, entre autres
- Étudier la mobilisation de solutions adaptées (sous-location, bail glissant, etc..)
- Revoir à la hausse les besoins de création de logements saisonniers,
- Favoriser la réhabilitation du parc existant,

Une population sujette au vieillissement

Les 65 ans ou plus représentent 19% de la population en 2019 (soit près de 1 748 personnes). Leur part a augmenté en cinq ans de +1,9% par an soit environ 183 personnes supplémentaires. Cependant cette évolution est moins importante qu'à l'échelle du SCoT ou de la Savoie (2,6%). Pour rappel, sur la même période, la population totale a diminué de 0,7%/an en moyenne par an.



Indice de jeunesse (Insee)

Rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Plus il est élevé, plus la population est considérée comme jeune. Un indice de 100 indique un équilibre. L'indice de jeunesse doit être mis en corrélation avec les familles avec enfant(s).

Avec un indice de jeunesse de 90, en baisse depuis 2008 (125), la CCCT s'inscrit de manière moins marquée dans la tendance départementale d'un profil plutôt âgé des ménages, en se plaçant au-dessus de la moyenne départementale (86), mais en dessous de celle du SCoT (

La croissance est particulièrement forte sur les Belleville (+2,8%/an) et sur Notre-Dame-du-Pré. Parmi ces seniors, les personnes âgées de plus de 80 ans représentent quant à elles 9% de la population.

Le PLH devra s'attacher à trouver des réponses adaptées pour anticiper le vieillissement de la population. Il s'agira d'une part d'accompagner les ménages dans leur maintien à domicile et d'autre part de développer des réponses intermédiaires entre autonomie et dépendance. Par ailleurs, une vigilance devra porter sur l'offre pour les jeunes afin de rendre possible leur début de parcours résidentiel en dehors de la ville centre.

Les différentes solutions possibles au logement des personnes âgées

• Le maintien à domicile

Vivre le plus longtemps possible chez soi est le souhait le plus répandu dans la population retraitée française. Afin d'éviter les accidents et de vivre confortablement, cela implique une adaptation du logement, en lien avec les problématiques de santé et les services d'aide à la personne. Étant donné que plus de 7 ménages seniors sur 10 sont propriétaires de leur logement), l'adaptation du logement est un enjeu fort sur le territoire.

Depuis l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016 de la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement (loi ASV), le maintien à domicile est devenu une priorité nationale. Cet enjeu est particulièrement fort dans des territoires à dominance rurale, comme sur la CCCT.

On retrouve cependant des signes de précarité chez les personnes âgées avec des besoins potentiels en maintien à domicile. En effet, les personnes âgées de 75 ans et plus ont des revenus plus faibles que l'ensemble de la population (1 788€/mois, contre 1860€/mois pour l'ensemble de la population).

D'après les acteurs en charge des questions des personnes âgées, de plus en plus de seniors vivent seuls, la plupart du temps dans des maisons inadaptées (trop grande, avec des escaliers ou un confort rudimentaire). Ces constats de fragilisation des seniors s'accompagnent généralement d'un accès difficile dans des structures classiques type EHPAD en raison de leur coût élevé ou d'un manque de place.

Cette réalité pousse les décideurs à encourager la mise en œuvre opérationnelle du maintien à domicile. C'est le cas depuis plusieurs années sur le territoire, et ce besoin a déjà été évoqué dans le PLH de 2015-2021. L'OPAH a notamment permis l'adaptation de logements pour les personnes âgées. Mais des réalités opérationnelles doivent aujourd'hui être travaillées en collaboration avec les élus et les acteurs de l'immobilier, notamment social.

- **La mobilité vers un logement adapté**

En parallèle des problématiques de santé des ménages vieillissants se posent des problématiques de mobilité, de solitude ou d'isolement. Des structures d'habitat adapté peuvent être développées pour y répondre ; elles peuvent prendre différentes formes (habitat groupé, logements adaptables, foyers-logements, maisons partagées...). Ce sont l'accessibilité du logement et son adaptation à la mobilité réduite qui sont recherchées, mais également sa localisation, à proximité des commerces et services.

- **Les établissements spécialisés à destination des personnes dépendantes**

Ces établissements spécialisés permettent aux personnes âgées dépendantes d'avoir accès à une offre de soins et d'accompagnement dans leur bassin de vie, ou à proximité de membres de la famille. Ainsi, au-delà de l'hébergement des personnes dépendantes, il s'agit bien de proposer différentes solutions d'habitat, adaptées aux souhaits et besoins des ménages. Quelle que soit la situation, les ressources des ménages doivent être prises en compte.

Au-delà des opérations pour le maintien à domicile, différents types de structures s'occupant des personnes âgées maillent le territoire et se répartissent en centres de jour, EHPA (établissement d'hébergement pour personnes âgées), EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes)⁸ et résidences autonomie. Au 31/12/2020, on recense 150 places de ce type sur le territoire de la CCCT.

⁸ Les EHPA et les EHPAD se différencient par la prise en charge de l'aide médicalisée. Les premiers ne sont pas médicalisés alors que les seconds prennent en charge la dégradation de l'état de santé et la perte d'autonomie des résidents.

Nombre de places dans les établissements pour personnes âgées (places)		
	CC Cœur de Tarentaise	Savoie
Etablissements pour personnes âgées autonomes	70	456
Etablissements pour personnes âgées dépendantes et atteintes de la maladie d'Alzheimer	80	4292
Ensemble	150	4760

Source : Base Finess au 31/12/2020

Un projet de restructuration de la résidence autonomie « Notre Foyer » présent sur la commune déléguée de Salins-les-Thermes est en cours sur le territoire. Cet établissement d'hébergement pour personnes âgées comprend 60 logements autonomes pour ménages âgés non-dépendants avec des logements individuels privatifs et des espaces de vie collectifs. Le but est d'engager des travaux de construction et de réhabilitation au vu de la vétusté du bâti, afin de se mettre en conformité avec la réglementation.



À dire d'acteurs

Les acteurs et les élus ont fait état de la grande difficulté qui existe sur le territoire depuis plusieurs années et qui s'est renforcé depuis la crise sanitaire pour maintenir des services à domicile pour les personnes âgées. En effet, compte tenu de la difficulté pour le recrutement de personnel pour assurer pour l'aide à domicile, le maintien à domicile se complique et doit être envisagé au-delà de la seule dimension du logement.

Un manque de connaissance des besoins liés au handicap et à la perte de mobilité

Un public difficile à recenser à l'échelle communautaire

En 2020, le nombre d'allocataires adultes handicapés (AAH) concernés est de 1 24 soit 8% des allocataires CAF. Le public pouvant avoir besoin d'adaptation des conditions d'habitat est potentiellement plus important que ce volume et il subsiste des personnes non reconnues qui ont des difficultés pour vivre dans leur logement.

De même, on note dans le parc locatif social une pression plus importante pour les ménages souhaitant un logement pour le motif « Handicap ». 2,7 demandes pour une attribution. Ce niveau de pression traduit bien l'importance de poursuivre l'adaptation du parc (social, mais aussi privé) au vieillissement de la population.

Il n'existe pas d'état des lieux sur les logements ayant déjà connu une forme d'adaptation à un handicap. Dans le parc public ou privé, la connaissance de l'offre, de sa localisation, de ses caractéristiques n'est pas mutualisée. La mutualisation de ces connaissances est pourtant cruciale, car elle permet d'éviter l'inadéquation entre offre et demande, qui, trop souvent, conduit les propriétaires à renoncer aux adaptations, de peur d'être en difficulté au moment de la relocation.

Aujourd'hui, les besoins sur le territoire communautaire sont mal connus. Il s'agira pour la CCCT et ses partenaires de mieux connaître le public handicapé et de mieux cibler leurs besoins (typologie, types d'hébergement et de logements,

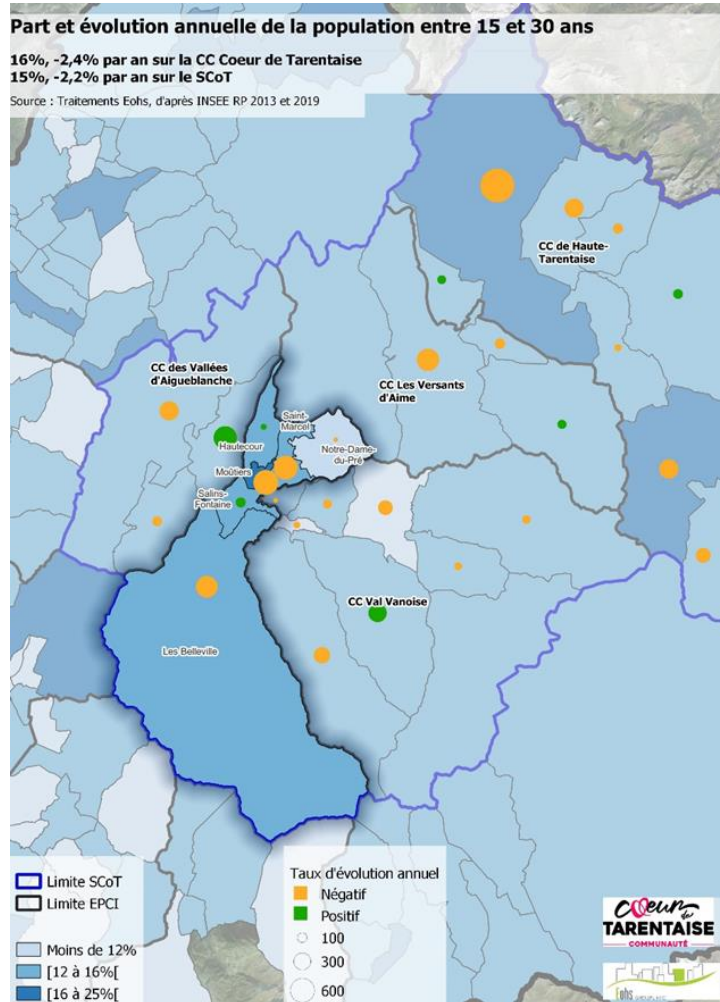
Des besoins potentiels pour les jeunes ménages

Un manque d'attractivité pour attirer et maintenir les jeunes ménages

Cette population se caractérise par une grande diversité dans ces profils socio-économiques : étudiants, jeunes actifs en situation précaire en début de parcours professionnels, jeunes actifs dont la situation ne se stabilise pas, mais aussi des jeunes en grande difficulté économique et sociale. Ainsi, les problématiques liées au logement et à l'hébergement sont également multiples.

Les 15 -30 ans sur le territoire de la CCCT représentent, en 2019, 16% de la population, soit 1500 jeunes. Cette part de la population diminue de 2,4%/an entre 2013 et 2019 soit 221 jeunes de moins sur la période.

C'est bien le départ des jeunes pour poursuivre leurs études ou trouver du travail qui est à l'origine de la déprise démographique sur la CCCT et qui accroît le vieillissement du territoire.



Retour d'entretiens communaux

Un départ des jeunes ménages du territoire, qui entraîne des difficultés pour assurer le maintien des effectifs des écoles.

L'offre en logements à destination des jeunes s'articule autour :

- Du parc social, qui propose une offre accessible, mais pas toujours adaptée en termes de typologie (l'offre se compose davantage de grands logements) ou encore en termes de procédure avec des délais d'attente qui ne permettent pas toujours de répondre à l'immédiateté du besoin ;

- Du parc privé, qui propose une offre accessible, mais avec des logements pas toujours en bon état et des conditions d'emménagement (dépôt de garantie, frais d'agence, etc.) qui limitent pour des raisons financières la mobilité alors même que c'est une des caractéristiques de ce public ;

Actuellement il n'existe pas d'offre de logement spécifique dédié aux jeunes ménages sur le territoire de la CCCT.



À dire d'acteurs

Un besoin pour l'ouverture d'un foyer Jeunes Travailleurs a été identifié par les acteurs et les élus lors des échanges. Cette structure pourra constituer une piste pour proposer une offre dédiée pour les jeunes ménages souhaitant s'installer sur le territoire en vue de travailler.

L'enjeu pour la CCCT sera de proposer une offre adaptée aux différentes situations des jeunes (étudiants ou en formation, jeunes actifs ou en situation de rupture). Cette offre devra comprendre une offre nouvelle et compléter l'offre existante avec des logements répondant aux critères des débuts de parcours professionnels, à la fois pour créer de l'attractivité, faciliter l'installation et permettre le maintien de cette population sur le territoire.

En lien avec les préconisations du PDALHPD, la collectivité doit également coordonner les politiques d'insertion sociale et professionnelle avec celles du logement et accompagner les jeunes vers le logement autonome en sécurisant leur insertion dans l'habitat.

Répondre aux besoins des travailleurs saisonniers

La situation des travailleurs saisonniers aujourd'hui

Actuellement, les Belleville est la seule commune touristique de la CCCT. A ce titre, elle a l'obligation de signer avec l'Etat une convention pour le logement des saisonniers. Elle a signé une première convention le 17 mai 2018 dans laquelle elle a fixé des actions à mettre en œuvre pour l'amélioration des conditions de vie de ses saisonniers et plus particulièrement de leur logement, transmis le bilan de l'avancement de ces actions le 22 juillet 2021 et renouveler sa convention le 11 janvier 2023.

Les entretiens qualitatifs menés auprès des acteurs de l'habitat ont montré que la question du logement et de l'hébergement des travailleurs saisonniers est un enjeu majeur pour le territoire de la CCCT.

Ce diagnostic a permis d'identifier les données suivantes inhérentes au territoire : la saison hivernale s'étale sur 4 à 6 mois.

4 800 saisonniers sont présents en cœur de saison hivernale, dont :

- 3400 (environ 70%) sont "extérieurs" et nécessitent une solution d'hébergement,
- 1400 sont identifiés comme des "locaux" (30 %) disposant déjà d'une résidence principale.
- Les solutions existantes d'accueil représentent :
 - 3 355 lits avec 1400 places dans les foyers saisonniers publics,
 - 1500 lits dans le parc privé (à destination exclusive des saisonniers),
 - 350 lits proposés à la location dans le parc privé diffus et 15 emplacements de camping-car (15lits).

Les Belleville, dans sa convention signée le 11 janvier 2023, estime avoir un besoin de 180 lits supplémentaires destinés aux saisonniers : 110 à Val Thorens et 70 aux Ménuires. Elle estime aussi avoir des besoins qualitatifs importants puisque, d'après l'enquête réalisée par Action-Logement en décembre 2019, 44 % des logements proposés nécessiteraient un rafraîchissement ou une rénovation



À dire d'acteurs

D'après les partenaires et les services de la communauté de communes les travailleurs saisonniers ne sont pas tous logés en station et parfois dans des conditions peu confortables. La question de la mobilité de ces ménages est importante et le manque de liaison entre la vallée et les stations rend plus difficile l'accès de ces populations à leur lieu de travail.

Quelles réponses proposées ?

À la suite de la promulgation de la loi Montagne II les communes et communautés de communes touristiques ont eu l'obligation de conclure avec l'État une « Convention pour le logement des travailleurs saisonniers » Cette convention a été signée le 17 mai 2018 entre l'Etat, la CCCT et la commune des Belleville.

Au niveau national, la commune des Belleville est la première à avoir conventionné avec l'Etat la question du logement des travailleurs saisonniers, ce qui montre un engagement et sa volonté d'avancer sur ce dossier.

Les objectifs de cette convention sont d'améliorer l'accès au logement dans des conditions décentes des actifs saisonniers et doit comprendre un diagnostic de l'hébergement saisonnier et des propositions d'actions. La nouvelle convention a été signée en 2022 pour une durée de 3 ans et doit faire l'objet d'un bilan à son terme.

L'enjeu pour le futur PLH de la CCCT est de développer de petites typologies locatives y compris à très bas coût, en récupérant une partie des petites typologies vacantes (y compris les logements touristiques). Les réponses apportées en termes de logements peuvent être mutualisés avec d'autres publics (jeunes, ménages précaires).

Les ménages en situation précaire

Des besoins pour les ménages en grande difficulté

Les besoins des ménages en grande précarité sont à prendre en compte dans le PLH d'autant plus que, aux dires des acteurs, ce public est toujours plus nombreux et évolue avec le temps : jeunes, personnes seules, familles monoparentales, travailleurs pauvres, personnes âgées, etc.

En 2019, 15,4% des ménages de la CCCT vivent sous le seuil de pauvreté (Insee 2019), contre 9% pour la CC des vallées d'Aigueblanche ou 10% à l'échelle départementale. Parmi ces ménages, les acteurs rendent compte d'une hausse des ménages en grand besoin, et ces situations sont souvent liées au cumul de difficultés de différents types : rupture familiale, faibles niveaux d'études et difficultés sociales. Cette fragilisation d'une partie des ménages du territoire s'accroît depuis le début de la crise sanitaire.

Du fait de la tension des marchés immobiliers locaux, les problématiques affectant ces catégories de ménages concernent aussi bien la question de l'offre de logements disponibles que celle de l'accompagnement social qui peut être apporté en termes d'insertion dans le logement.

Face à cette paupérisation, les acteurs soulignent l'importance de l'accompagnement. Les acteurs sociaux locaux notent ainsi le déficit dans l'EPCI d'acteurs associatifs en capacité d'apporter des solutions d'accompagnement à ces publics.

En cohérence avec le PDALHPD, l'objectif est d'améliorer le repérage et la prise en compte des besoins des ménages fortement précarisés du territoire, notamment en termes d'accompagnement social.

Actuellement il n'existe pas sur le territoire d'offre spécifique d'hébergement et d'urgence à l'année.

Les enjeux pour le déploiement d'une offre en logements à destination des ménages les plus fragiles

- *Renforcer le partenariat entre les différents acteurs locaux pour améliorer le repérage des situations et des besoins des ménages précarisés,*
- *Étudier la mobilisation de solutions adaptées (sous-location, bail glissant, mobilisation de l'accompagnement social lié au logement .*
- *Étudier les modalités d'appuis possibles à apporter aux associations d'accompagnement social dans le logement pour garantir leur intervention dans le territoire,*



*Etude réalisée par Eohs entre mai 2022
et juin 2023*

26 avenue René Cassin,
69009 LYON
04 72 85 67 30

LOUYS Romain
Pilote de l'étude
r.louys@eohs.fr
04 72 85 67 32

LE PRADO Marie
Chargée d'études Habitat
m.leprado@eohs.fr
04 72 85 98 49

BANCEL Cécile
Statisticienne-Cartographe
c.bancel@eohs.fr
04 72 85 67 35



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2024-2030

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE TARENTAISE

DOCUMENT D'ORIENTATIONS



SOMMAIRE

Les objectifs du document d'orientations.....	3
Une recherche de concertation technique et politique pour une élaboration partagée	4
Un projet politique construit autour de quatre orientations inscrites dans une stratégie globale.....	5
ORIENTATION 1-Améliorer et requalifier le parc de logements existants	6
.....	6
Objectif 1.1. Améliorer la performance énergétique des logements.....	7
Objectif 1.2. Lutter contre la vacance structurelle	8
Objectif 1.3. Agir contre l'habitat indigne, notamment dans le parc locatif privé et dans le centre de Moûtiers	9
Objectif 1.4 - Suivre et intervenir sur les copropriétés fragiles	9
ORIENTATION 2 – Développer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée	11
Objectif 2.1 Calibrer et répartir géographiquement l'offre de logements	12
Objectif 2.2 Limiter l'étalement urbain par une bonne maîtrise du foncier	13
Objectif 2.3 Diversifier l'offre résidentielle pour répondre à l'ensemble des ménages.....	14
ORIENTATION 3 – Proposer une offre adaptée aux publics spécifiques.....	17
.....	17
Objectif 3.1 Répondre aux besoins liés au vieillissement et au handicap.....	18
Objectif 3.2 Améliorer l'accès au logement des jeunes et des actifs saisonniers.....	18
Objectif 3.3 Améliorer la prise en compte des besoins et l'accompagnement des ménages précarisés	19
ORIENTATION 4 – Animer et suivre le PLH	20
Objectif 4.1 Mettre en œuvre les actions du PLH par l'animation de partenariats avec les communes et les acteurs de l'habitat.....	20
Objectif 4.2 Suivre le PLH par la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier	21

Les objectifs du document d'orientations

Conformément à l'article R302-1-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du PLH à moyen et long terme et indique notamment :

les principes retenus pour permettre , dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le PLH	les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières	les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux	les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires
la politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain , en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1 ^{er} août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion		les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées	les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes actifs et étudiants

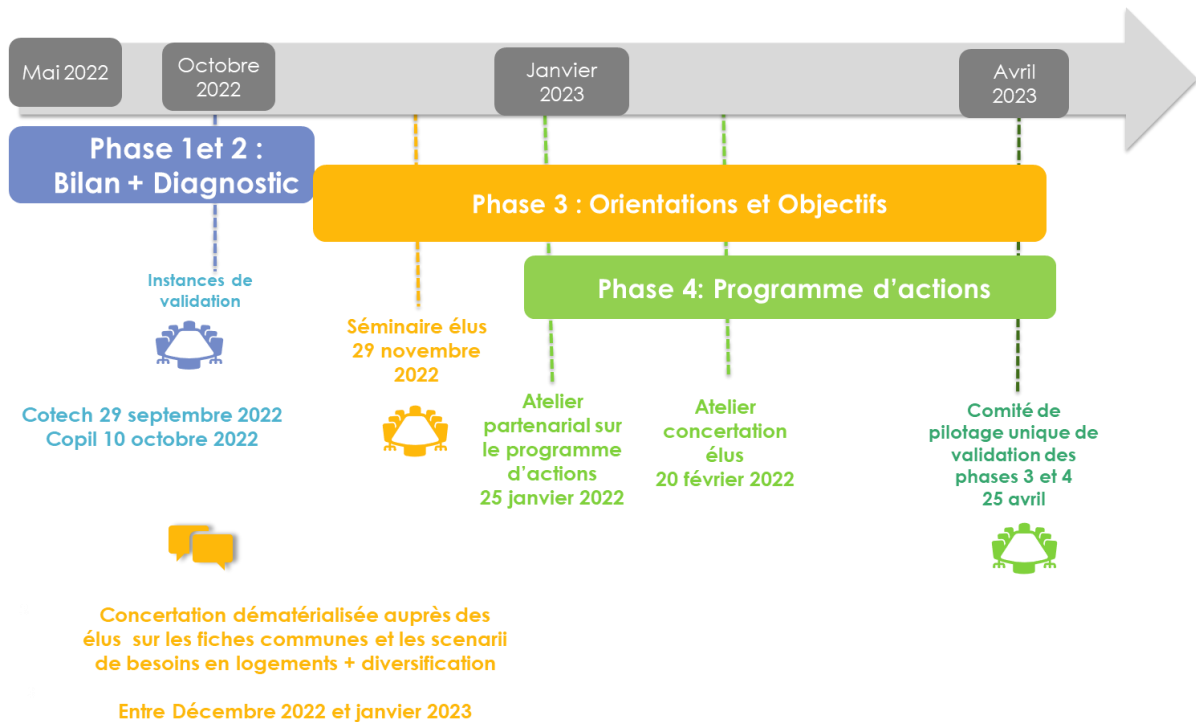
Il apporte aux élus les éléments d'aide à la décision afin de déterminer l'action à la mesure des enjeux. Par la suite, le programme d'actions du PLH, en tant que déclinaison opérationnelle, permettra de mettre en œuvre les orientations stratégiques retenues.

Cette seconde phase présente les grandes orientations de la politique communautaire en matière d'habitat qui sera mise en œuvre au sein de la communauté de communes, une fois le PLH approuvé, en actant :

- ▶ Les objectifs de production de logements pour répondre aux besoins générés par les nouveaux et actuels habitants, puis par le desserrement des ménages ;
- ▶ Les objectifs en termes de répartition qualitative de l'offre et notamment la répartition entre logement locatif social, logement en accession sociale et logement libre
- ▶ Les principales orientations à mettre en œuvre afin :
 - D'assurer un développement raisonné et équilibré de l'offre résidentielle,
 - De favoriser la diversité de l'habitat produit,
 - D'améliorer la qualité du parc existant,
 - De répondre aux besoins des publics spécifiques,
 - D'apporter des réponses en adéquation avec les problématiques spécifiques locales.

Une recherche de concertation technique et politique pour une élaboration partagée

Ce document a été construit à partir du diagnostic et des échanges issus des deux réunions de concertation avec les élus des communes de la CCCT



Dans une logique de comptabilité et afin d'élaborer une politique de l'habitat cohérente, le **PLH reprendra et appliquera les objectifs quantitatifs de développement résidentiel du SCoT** (volume de logements à produire et leur répartition par commune, puis volume de logements issus de la « reconquête » du tissu urbain dont les sorties de vacance) **sur l'ensemble du territoire durant les six prochaines années.**

Une concertation dématérialisée avec chacune des communes a été mise en place par la suite, afin de rappeler les objectifs de production de logements (segment privé et segment public) à l'échelle communale, et collecter les éventuelles observations afférentes aux orientations qualitatives présentées en réunion.

Un projet politique construit autour de quatre orientations inscrites dans une stratégie globale

Pour la mise en place d'une politique communautaire de l'habitat ancrée dans le territoire et sa réalité, plusieurs interrogations ont été soulevées :

- Comment assurer un développement cohérent de la fonction résidentielle ?
- Quels types d'offres favoriser pour mieux satisfaire les besoins identifiés ?
- Comment agir pour la réhabilitation des centres anciens en mobilisant le dispositif actuel d'amélioration des logements privés ?
- Comment mieux répondre aux besoins en logement des personnes les plus vulnérables ?
- Quelle politique foncière mettre en place pour mieux prendre en compte les objectifs de développement durable ?

La formulation de quatre grandes orientations repose sur ces différentes problématiques, qui préfigurent également le programme d'actions.

- Orientation 1 : Améliorer et requalifier le parc de logements existants
- Orientation 2 : Développer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée
- Orientation 3 : Proposer une offre adaptée aux publics spécifiques
- Orientation 4 : Animer et suivre le PLH

ORIENTATION 1-AMELIORER ET REQUALIFIER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS



Orientation prioritaire, le PLH ciblera à la fois le parc privé existant et le parc locatif social. Cette orientation s'inscrit dans la continuité des réflexions et actions déjà menées ou en cours sur le territoire de la communauté de communes

L'action sur le parc existant constitue un pan important de la politique locale de l'habitat qui vise non seulement à améliorer les conditions de vie des ménages, principalement modestes, dont le logement nécessite adaptation ou amélioration ; mais également à soutenir l'action de lutte contre la vacance et le mal-logement en proposant un appui aux propriétaires qui souhaiteraient rénover leur logement, que ce soit pour s'y installer ou pour le louer. Cette perspective de soutien est particulièrement importante sur le centre-bourg de Moûtiers.

Parmi les travaux de rénovation, l'amélioration des performances énergétiques des logements est particulièrement visée afin de diminuer la consommation énergétique du territoire, d'améliorer le pouvoir d'achat des ménages et leur permettre d'avoir de meilleures conditions de vie. (santé, bien-être).

Cette orientation s'inscrit pleinement dans le dispositif Petite Ville de Demain sur Moutiers avec une convention cadre valant Opération de Revitalisation du Territoire signée en 2022 qui devra être activée et coordonnée, comme par exemple, le projet de renouvellement urbain de la friche Montgalgan ou encore les efforts de reconquête du parc vacant, la rénovation du parc et la lutte contre l'habitat indigne.

OBJECTIFS

- 1.1 - Améliorer la performance énergétique des logements
- 1.2 - Lutter contre la vacance structurelle
- 1.3 - Agir contre l'habitat indigne, notamment dans le parc locatif privé et dans le centre de Moûtiers
- 1.4 - Suivre et intervenir sur les copropriétés fragiles

Objectif 1.1. Améliorer la performance énergétique des logements

Le parc de logements de la CCCT est potentiellement énergivore : plus d'un tiers des logements ont été construits avant les premières réglementations thermiques de 1970 (37 %). 48% du parc de résidences principales privées est en étiquette énergétique E, F ou G dont 232 logements locatifs privés en catégories F ou G.

Afin d'améliorer la qualité énergétique du parc de logements privés, la CCCT a d'ores et déjà mis en œuvre un certain nombre de dispositifs, notamment par la relance de l'OPAH territoriale qu'il convient de poursuivre et de compléter.

La future OPAH 2024-2026 visera à inciter les propriétaires de la CCCT à réaliser des travaux qualitatifs d'amélioration de la performance énergétique dans leur logement ou en parties communes. Cette action vise à la fois les réhabilitations thermiques des copropriétés, les travaux d'amélioration de la performance énergétique par la distribution d'aides à destination des propriétaires fragiles ou propriétaires bailleurs. Au total, une soixantaine de dossiers pourront être suivis dans le volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

- 12 dossiers individuels propriétaires occupants (MaPrime Rénov'), hors financement Anah.
- 18 dossiers individuels propriétaires occupants (MaPrime Rénov' Sérénité).
- 3 copropriétés aidées (MaPrime Rénov' Copropriété) pour réaliser des travaux d'amélioration énergétique en parties communes, soit 120 logements.
- 12 dossiers individuels propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah en copropriétés (primes individuelles au titre du dispositif MPR Copropriété, bénéficiant d'aides complémentaires de la CCCT).
- Auquel s'ajoutent 15 dossiers propriétaires bailleurs avec conventionnement travaux (cf. article 3.2.2).

Afin d'obtenir des résultats efficaces sur l'ensemble du territoire contre la déperdition énergétique des logements, une stratégie commune et partenariale est à poursuivre autour de la mutualisation des moyens existants et de la coordination des acteurs (l'ADIL, les opérateurs privés, les propriétaires bailleurs, bailleurs sociaux, les artisans et entreprises locales...).

Au regard des constats et afin d'avoir des résultats efficaces sur l'ensemble du territoire contre la déperdition énergétique des logements, **une stratégie commune et partenariale est à construire autour de la mutualisation des moyens, de la coordination des acteurs et d'une information ciblée sur les dispositifs existants.** La sensibilisation des habitants à l'amélioration énergétique de leurs logements et aux comportements écoresponsables dans l'habitat est un enjeu important pour tendre vers une diminution de l'impact écologique et économique de la consommation domestique.

Objectif 1.2. Lutter contre la vacance structurelle

Le diagnostic a montré l'existence d'un parc de logements en situation de vacance structurelle qui pourrait constituer un véritable potentiel de développement de l'offre, mais également de diversification. L'étude pré-opérationnelle de l'OPAH a ciblé précisément 149 logements vacants de longue durée sur lesquels il est nécessaire d'avoir une action forte pour les remettre sur le marché.

Ces logements sont répartis majoritairement dans le centre de Moûtiers, mais présent sur l'ensemble des communes du territoire

Le volet vacance et production d'une offre de logements locatifs à loyers modérés de la future OPAH 2024-2026 visera deux objectifs :

- Permettre le conventionnement de logements, notamment vacants, répondant aux critères d'éligibilité de l'Anah, à des loyers sociaux ou très sociaux, destinés à des locataires à revenus modestes.
- Inciter les propriétaires de logements vacants à les remettre plus facilement sur le marché locatif via un conventionnement Anah.

Un objectif de 18 logements en conventionnement avec travaux a été fixé pour la durée de l'OPAH.

L'objectif est à la fois de dynamiser les centres bourgs, de diversifier l'offre, autre que l'accession à la propriété (en location d'appartements par exemple). Cette démarche contribue à anticiper la mise en place du « Zéro artificialisation nette ».

Il s'agit également d'offrir du logement à proximité des lieux de travail et diminuer ainsi les trajets domicile-travail. La remise sur le marché de logements vacants permet aussi de répondre à des besoins de petits logements pour les jeunes ménages et, de proximité de service pour des ménages autonomes plus âgés.

Aussi les élus de la CCCT ont décidé de fixer un objectif de 37 logements à sortir de la vacance entre 2024 et 2030. Cet objectif est décliné par commune et à l'échelle de la CCCT (voir tableau détaillé en objectif 2.1). Afin d'atteindre ces objectifs de sorties de vacance et de limiter sa progression dans le parc, il est nécessaire d'adopter une politique ambitieuse de réhabilitation et d'amélioration du parc existant dans son ensemble. Il est également nécessaire de mobiliser ou créer des outils de suivis pour contrôler l'évolution de ces logements vacants (LOVAC) en lien avec l'ADIL.

Objectif 1.3. Agir contre l'habitat indigne, notamment dans le parc locatif privé et dans le centre de Moûtiers

L'habitat indigne désigne les logements qui présentent un risque pour la santé ou la sécurité des occupants ou des riverains : « constituent un habitat indigne, les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou leur santé » (Loi Besson du 31 mai 1990).

La CCCT est confrontée à des situations d'habitat indigne : 152 logements sont considérés comme potentiellement indignes en 2017, représentant 4% des résidences principales privées (RPP).

L'enjeu sur le territoire est de mieux coordonner les acteurs du sujet entre eux afin de mutualiser les moyens et les outils sur l'identification des situations de mal-logement, et afin de mieux répondre aux besoins des habitants. L'amélioration de l'information auprès des acteurs et des habitants constitue un objectif important.

Ce sont d'ailleurs les objectifs poursuivis dans le cadre de la future OPAH 2024-2026 auxquels s'ajoutent la préqualification des situations, la recherche des solutions de traitement en s'appuyant sur les structures compétentes selon les cas (communes, ARS, ADIL...) regroupées au sein d'une cellule de veille trimestrielle. Il s'agit également d'inciter, d'accompagner et de solvabiliser les propriétaires de manière à mettre aux normes leur logement et ainsi vivre dans des conditions décentes.

Au total un objectif de 1 dossier individuel propriétaire occupant travaux lourds et de trois dossiers propriétaires bailleurs relevant de la lutte contre l'insalubrité / travaux lourds a été fixé pour la durée de la future OPAH.

Objectif 1.4 - Suivre et intervenir sur les copropriétés fragiles

Sur l'ensemble du territoire (Hors Val Thorens et les Ménuires), l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH a permis de recenser 260 copropriétés fragiles (de plus de 5 logements hors copropriétés touristiques des Belleville). Cela représente un total de 1 600 logements. 72% de ces copropriétés ne sont pas immatriculées au Registre National des Copropriétés (RNC).

La CCCT doit se munir d'un observatoire pour le suivi des copropriétés et développer des dispositifs opérationnels en direction des copropriétés par la mise en œuvre et le suivi de l'OPAH territoriale et notamment le volet « copropriétés dégradées ».

La future OPAH 2024-2026 prévoit d'initier une dynamique de travaux pour les copropriétés dégradées par un accompagnement technique, financier et administratif ambitieux. L'objectif poursuivi est l'intervention sur 2 copropriétés dégradées, soit 20 logements.

Pour le volet petites copropriétés et mise aux normes des parties communes, l'objectif est d'intervenir sur

- **6 copropriétés pour une mise en organisation, soit 36 logements.**
- **3 copropriétés pour une mise aux normes, soit 18 logements**

ORIENTATION 2 — DEVELOPPER UNE OFFRE SUFFISANTE, DIVERSIFIEE ET EQUILIBREE



L'habitat demeure un facteur clé du développement local, au même titre que le développement économique, les équipements publics et les infrastructures de transport. Dans une logique de développement résidentiel équilibré et en compatibilité avec les orientations définies dans le cadre du SCoT, le PLH fixe des objectifs de production par commune qui visent à équilibrer le développement résidentiel et assurer la croissance démographique sur le territoire. Pour accompagner ces objectifs, il est nécessaire que la CCCT puisse poursuivre sa politique foncière en mobilisant les outils opérationnels et réglementaires adéquats pour un développement maîtrisé.

Le PLH doit permettre à tous les ménages du territoire de trouver une solution de logement abordable et dans un état décent. Il doit ainsi permettre l'amélioration du parcours résidentiel dans la plupart des communes du territoire. La solution maison individuelle sous forme de propriété, dominante dans l'agglomération, n'est plus la seule réponse adaptée et pourrait avoir tendance à ralentir la rotation des ménages sur notre territoire.

Ainsi, le PLH ne doit pas être conçu comme un simple outil de programmation en matière d'habitat, mais doit permettre de maintenir et de développer une offre de logement qualitative répondant aux besoins de tous (des plus aisés aux plus vulnérables et à tous les âges), dans un souci d'équilibre social de l'habitat sur le territoire.

OBJECTIFS

- 2.1 Calibrer et répartir géographiquement l'offre de logements
- 2.2 Limiter l'étalement urbain par une bonne maîtrise du foncier
- 2.3 Diversifier l'offre résidentielle pour répondre à l'ensemble des ménages

Objectif 2.1 Calibrer et répartir géographiquement l'offre de logements

Une politique de l'habitat à l'échelle de la communauté de communes permet de définir des objectifs territorialisés et qualitatifs sur le parc existant. Les objectifs sont issus de la concertation dématérialisée et précisent les objectifs de construction neuve (qui comprend le renouvellement urbain) et de sorties de vacance à l'échelle de chaque commune. On entend par production de logement aussi bien la construction neuve d'un logement, que la réhabilitation d'un immeuble avec changement d'usage pour création d'un logement (renouvellement du parc). En revanche, la remise sur le marché d'un logement vacant n'est pas considérée comme une production de logements.

Sur le secteur de la CCCT, le SCOT (horizon 2030) projette 55 à 65 logements permanents neufs par an soit entre 330 et 390 sur la durée du PLH (6 ans).

Les deux hypothèses (haute et basse) ont été soumises à la concertation dématérialisée, certaines communes ont choisi de se doter d'un objectif de l'hypothèse haute (Moûtiers, Les Belleville et Salins-Fontaine) et d'autres de l'hypothèse basse.

A l'issue de cette concertation, un objectif de 420 logements (70 / an) en logements a été estimé durant la période du PLH, objectif à répartir entre la production et les sorties de vacance

	Logements à produire 2024-2030		Utilisation du parc existant 2024-2030		Besoins en logement 2024-2030
	Nombre de logements neufs à produire	/ an	logements vacants a remettre sur le marché	Soit/an	Production neuve + remise sur le marché des logements vacants
Moûtiers	149	25	22	4	171
Les Belleville	149	25	4	1	153
Salins-Fontaine	43	7	6	1	49
Saint-Marcel	22	4	5	1	27
Hautecour	11	2	0	0	11
Notre-Dame-du-Pré	9	2	0	0	9
CC Cœur de Tarentaise	383	64	37	6	420

Suite à la consultation avec chaque commune, le scénario de besoins en logements du prochain PLH s'élève à 420 logements / an à produire, répartis entre :

- 383 logements permanents neufs (soit 64 / an). Moutiers et Salins-Fontaine, en tant que polarité 1 du SCOT APTV accueilleront 53% de la production de logements attendus ;
- 37 logements vacants à remettre sur le marché (soit 6 / an). Sur les 149 logements vacants identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH, le PLH s'engage à réduire ce volume de 25%, Il est proposé de concentrer les efforts de remise sur le marché sur Moutiers (la moitié de l'objectif). Le reste est réparti entre les autres communes, sans objectifs pour les communes de Hautecour et de Notre-Dame-du-Pré.

Ce scénario conduirait à une croissance démographique positive de +0,59% (sur la dernière période étudiée entre 2013 et 2019, la croissance démographique s'élevait à -0.7% par an).

Ces besoins en logements s'inscrivent dans les objectifs fixés par le SCoT entre 330 et 390 logements à produire (permanents neufs), soit entre 55 et 65/ an sur la période du PLH.

En collaboration avec la CCCT, les communes devront veiller à maîtriser le développement du parc de logement. Pour cela, elles pourront s'appuyer sur une politique foncière afin de se donner les moyens fonciers et réglementaires de développer du logement dans les secteurs à enjeux et de limiter l'étalement urbain dans l'ensemble du territoire.

Objectif 2.2 Limiter l'étalement urbain par une bonne maîtrise du foncier

La stratégie foncière d'un territoire est centrale pour toute stratégie Habitat, tant du point de vue de la maîtrise des coûts des opérations que de la réduction de la consommation de l'espace.

Avec le nouvel objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 l'optimisation du foncier déjà artificialisé est plus importante que jamais, et ne saurait se faire sans la mise en place d'une stratégie foncière à l'échelle communautaire.

Pour répondre à ce nouvel objectif, la CCCT et les communes, par le biais de la concertation dématérialisée et lors des échanges de l'élaboration du PLH ont décidé de proposer une densité de production de logement plus élevée que celles affichées dans le SCoT.

Anticiper les besoins structurels et densifier la production neuve en prenant en compte les prescriptions du SCoT et les contraintes réglementaires (ZAN, Grenelle...)

Avec le nouvel objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 l'optimisation du foncier déjà artificialisé est plus importante que jamais, et ne saurait se faire sans la mise en place d'une stratégie foncière à l'échelle communautaire. Pour rappel, le SCoT fixe des densités moyenne à atteindre entre 17 à 25 logements / hectare en fonction de la polarité de la commune.

Afin de s'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière, les communes ont retenu des densités moyennes plus importantes que celles du SCoT entre 20 à 35 logements / hectare.

	Logements à produire		Foncier		
	Nombre de logements neufs à produire	/ an	Densité globale de la production neuve	Foncier nécessaire sur le PLH (en ha)	/an
Moûtiers	149	25	35	2,0	0,3
Les Belleville	149	25	35	4,3	0,7
Salins-Fontaine	43	7	30	1,4	0,2
Saint-Marcel	22	4	20	1,1	0,2
Hautecour	11	2	20	0,6	0,1
Notre-Dame-du-Pré	9	2	20	0,5	0,1
CC Cœur de Tarentaise	383	64		9,8	1,6

Le foncier nécessaire à mobiliser pour produire les 383 logements neufs fixés par le PLH s'élève à 9,8 hectares sur les 6 années du PLH soit 1,6 ha / an. Au regard de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers constatés en moyenne annuelle sur les dix dernières années (27 hectares soit 2,3 ha / an - source Observatoire de l'artificialisation des Sols), la réduction est de 71%.

Accompagner les communes pour une mobilisation cohérente des outils au sein du territoire

La CCCT devra poursuivre la mise en place de cette stratégie, afin de maîtriser le développement du territoire sur le temps long, et d'assurer une cohérence du projet de développement territorial et une densification raisonnée et rationnelle de l'habitat. La mise en place de cette stratégie passe par un travail partenarial pour identifier et hiérarchiser les gisements fonciers pouvant porter des opérations de logements.

En collaboration avec la CCCT, les communes devront veiller à la maîtrise de leur développement à travers leur PLU. Pour cela, elles pourront mettre en place une stratégie foncière, en partenariat avec l'EPFL, afin de se donner les moyens fonciers et réglementaires de développer du logement dans les secteurs à enjeux tout en réduisant la consommation d'espace dans l'ensemble de leur territoire communal. Le développement du parc de logement sera orienté davantage vers le renouvellement urbain et l'évolution des espaces déjà bâtis.

Objectif 2.3 Diversifier l'offre résidentielle pour répondre à l'ensemble des ménages

Le parc locatif social est relativement bien développé sur le territoire et représente 20% de logements locatifs sociaux (RPLS 2021) et plus de 65% de ce parc est concentré sur la commune de Moûtiers. Sur le territoire de la CCCT : 50% des ménages sont éligibles au logement social, dont 22% en dessous de 60% des plafonds HLM (Filocom 2017). Compte tenu du profil des ménages, l'ensemble des acteurs du territoire s'accordent sur l'importance du rôle du parc social et la nécessité de maintenir cette offre. Le diagnostic a démontré que des besoins de production de logements locatifs sociaux existent sur le territoire. En effet, la fragilisation croissante d'une partie de la population, l'augmentation des séparations, l'évolution des prix du marché immobilier rendent nécessaire le développement d'une offre locative abordable à l'échelle de l'agglomération. Les objectifs du PLH visent à s'assurer d'un développement équilibré en tenant compte de la localisation des besoins. Parallèlement au développement de l'offre, l'objectif de ce PLH est de **renforcer la réhabilitation du parc social.**

La Communauté de communes Cœur de Tarentaise s'engage donc à produire 10% de logements locatifs sociaux sur le total de la production neuve, soit 43 logements durant toute la période du PLH (sur la base des objectifs de logements globaux).

Ce taux a été adapté à la suite de la concertation dématérialisée et en fonction du volume de logements sociaux présent au sein de chaque commune.

Objectifs de répartition de développement de l'offre locative sociale par commune :

- 15% sur la production attendue pour Salins-Fontaine et Les Belleville
- 10% sur la production attendue à Saint-Marcel
- 5% sur la production attendue pour Notre-Dame-du-Pré et Hautecour, et Moûtiers

	Nombre de logements neufs à produire 2024-2030	% de logements locatifs sociaux (LLS) à produire en neuf 2024-2030	Soit nombre de LLS en neuf 2024-2030	logements vacants à remettre sur le marché 2024-2030	% de LLS à produire sur le parc existant 2024-2030	Soit nombre de LLS sur le parc existant 2024-2030	Nombre total de LLS à produire 2024-2030	Soit en % de la production globale
Moûtiers	149	0%	0	22	40%	9	9	5%
Les Belleville	149	15%	22	4	15%	1	23	15%
Salins-Fontaine	43	15%	6	6	15%	1	7	15%
Saint-Marcel	22	10%	2	5	10%	1	3	10%
Hautecour	11	5%	1	0	-	-	1	5%
Notre-Dame-du-Pré	9			0				
CC Cœur de Tarentaise	383	10%	31	37	10%	12	43	10%

Pour rappel, le SCoT fixe un objectif de production de 6 à 8 logements locatifs sociaux par an pour la CC Cœur de Tarentaise.

Objectifs de répartition de développement de l'offre locative sociale par financement :

La part de PLAI doit répondre aux besoins des ménages à faibles revenus. Ce taux inclut les PLAI adaptés qui pourraient être produits sur la période. Pour rappel ; 55% des demandeurs de logements sociaux ont des ressources en dessous du PLAI.

- 30 % minimum de logements PLAI/LCTS : Prêt Locatif Aidé d'intégration / Logement Conventionné Très social pour chaque commune
- 50 % minimum de logements PLUS/LCS : Prêt Locatif à Usage Social / Logement Conventionné Social pour chaque commune
- 20% maximum de logements PLS/LCI : Prêt Locatif Social / Logement Conventionné intermédiaire pour chaque commune

Au-delà d'une demande locative, l'accession reste la finalité première de tous ménages venant ou souhaitant s'installer dans le territoire communautaire. Toujours au regard du profil socio-économique des ménages et des prix des marchés immobiliers, les élus souhaitent développer l'accession abordable en mobilisant les différents leviers adaptés au territoire et qui sont pour certains déjà déployés, mais de manière très marginale (ventes Hlm, PSLA...). En complément des outils classiques à disposition (PTZ et PSLA), la CCCT pourrait explorer et promouvoir le dispositif de "bail réel solidaire" (BRS). Ce dispositif permet de dissocier le foncier du bâti en vue de l'accès à la propriété plus avantageux.

Les objectifs déclinés par commune sont les suivants :

	Nombre de LLS en neuf 2024-2030	50% PLUS	30% PLAI	20% PLS	Soit nombre de LLS sur le parc existant 2024-2030	50% logement conventionné social ANAH	30% logement conventionné très social ANAH	20% logement conventionné intermédiaire ANAH
Moûtiers	0	-	-	-	9	5	3	1
Les Belleville	22	11	7	4	1			
Salins-Fontaine	6	3	2	1	1			
Saint-Marcel	2	1	1	-	1	2	1	
Hautecour	1	1	-	-	-			
Notre-Dame-du-Pré								
CC Cœur de Tarentaise	31	16	10	5	12	7	4	1

ORIENTATION 3– PROPOSER UNE OFFRE ADAPTEE AUX PUBLICS SPECIFIQUES



Le PLH a pour fonction d'apporter des réponses aux besoins très spécifiques de quatre publics identifiés au sein du territoire et par le CCH dans une finalité de promouvoir un habitat solidaire pour l'ensemble des ménages et plus particulièrement les ménages les plus fragilisés, quel que soit l'âge et le type de vulnérabilité.

Les publics concernés sont :

- les jeunes, âgés de moins de 30 ans (en formation, actifs, précaires, ...),
- les personnes âgées (plus de 65 ans) en perte d'autonomie ou indépendantes,
- les personnes en situation de handicap,
- les ménages défavorisés, précaires.

A ces publics, un quatrième a été rajouté dans le cadre professionnel pour répondre aux besoins locaux : les saisonniers, liés à la forte activité touristique des stations.

Les élus souhaitent permettre à tous les ménages du territoire de trouver une solution de logement abordable (en loyer et en charges) et en bon état. Il s'agit ainsi de faciliter le parcours résidentiel, en proposant des solutions alternatives et/ou intermédiaires.

OBJECTIFS

- 3.1 Répondre aux besoins liés au vieillissement et au handicap
- 3.2 Améliorer l'accès au logement des jeunes et des actifs saisonniers
- 3.3 Améliorer la prise en compte des besoins et l'accompagnement des ménages précarisés

Objectif 3.1 Répondre aux besoins liés au vieillissement et au handicap

La CCCT n'échappe pas au phénomène national de vieillissement de la population et se doit d'apporter des solutions pour répondre aux besoins de cette population. En cohérence avec la loi relative à l'Adaptation de la Société au Vieillessement (ASV), c'est en orientant la réflexion sur une adaptation du parc que l'on pourra répondre aux besoins des personnes âgées, par une adaptation des logements à la durée de la vie.

Enfin, le développement d'une offre ad hoc peut être mis en place pour les personnes âgées et pourrait être :

- Une offre en hébergement intermédiaire pour des seniors autonomes (de type résidence autonomie Maison d'Accueil et de Résidence)
- Une offre alternative à étudier (colocation intergénérationnelle, béguinage, habitat participatif) : cette offre permettrait de répondre à la fois aux besoins des pré-seniors/seniors et des jeunes (actifs) et/ou des familles tout en luttant contre l'isolement.

Cette offre adaptée devra être bien localisée, à proximité des services et équipements, des transports en commun. Elle devra être abordable pour des ménages encore autonomes, mais ne pouvant ou ne souhaitant plus rester dans leur domicile du fait de l'éloignement des services, de la difficulté à assumer les coûts liés au logement (factures d'énergie ou tout simplement loyers) et de l'isolement.

Autre public considéré comme prioritaire par les élus pour ce PLH, le recensement des personnes en situation de handicap (adultes et jeunes) est plus difficile à appréhender.

La diversité de situations de handicap nécessite une offre résidentielle adaptée. Aujourd'hui, les besoins sur le territoire communautaire sont mal connus. Il s'agira pour la CCCT et ses partenaires de mieux connaître le public handicapé et de mieux cibler leurs besoins (typologie, types d'hébergement et de logements, ...).

Objectif 3.2 Améliorer l'accès au logement des jeunes et des actifs saisonniers

En commune de vallée, dans le contexte de détente du marché locatif constatée dans le territoire, l'enjeu pour la CCCT sera de proposer une offre adaptée aux différentes situations des jeunes (étudiants ou en formation, jeunes actifs ou en situation de rupture). Cette offre devra comprendre une offre nouvelle et compléter l'offre existante avec des logements répondant aux critères des débuts de parcours professionnels, à la fois pour créer de l'attractivité, faciliter l'installation et permettre le maintien de cette population sur le territoire.

Le fonctionnement des stations touristiques présentes sur le territoire nécessite un important volant de main-d'œuvre saisonnière. Cela entraîne un besoin d'hébergement pour une partie de ces actifs saisonniers. Du fait de la diversité des situations et des emplois

occupés, les réponses adaptées en logements de ces saisonniers constituent un enjeu important pour la collectivité.

L'enjeu pour la CCCT est de développer de petites typologies locatives y compris à très bas coût, en récupérant une partie des petites typologies vacantes (y compris les logements touristiques). Les réponses apportées en termes de logements peuvent être mutualisées avec d'autres publics (jeunes, ménages précaires).

Les Belleville, dans sa convention signée le 11 janvier 2023, estime avoir un besoin de 180 lits supplémentaires destinés aux saisonniers : 110 à Val Thorens et 70 aux Ménuires.

Objectif 3.3 Améliorer la prise en compte des besoins et l'accompagnement des ménages précarisés

Les besoins des ménages en grande précarité sont à prendre en compte dans le PLH d'autant plus que, aux dires des acteurs, ce public est toujours plus nombreux et évolue avec le temps : jeunes, personnes seules, familles monoparentales, travailleurs pauvres, personnes âgées, etc.

En 2019, 15,4% des ménages de la CCCT vivent sous le seuil de pauvreté (Insee 2019). Parmi ces ménages, les acteurs rendent compte d'une hausse des ménages en grand besoin, et ces situations sont souvent liées au cumul de difficultés de différents types : rupture familiale, faibles niveaux d'études et difficultés sociales. Cette fragilisation d'une partie des ménages du territoire s'accroît depuis le début de la crise sanitaire.

En effet, au regard du contexte local actuel, l'enjeu sera de proposer une offre supplémentaire en matière de logement et d'hébergement spécialisé, en mobilisant le parc existant, pour développer une offre en petites unités, localisée. Au-delà de la réponse dans le parc social, des réponses plus spécifiques doivent être apportées aux ménages avec des besoins très particuliers (produire des logements via l'intermédiation locative ...).

ORIENTATION 4 – ANIMER ET SUIVRE LE PLH

En premier lieu, la CCCT devra se doter des moyens humains (par la désignation d'une personne référente chargée de l'animation du PLH) et financiers nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle des actions et le suivi de ce document.

Si le PLH expose une politique communautaire, celle-ci ne saurait se construire et se mettre en œuvre sans le partenariat continu avec les communes de l'agglomération et l'ensemble des acteurs de l'habitat. Ils seront impliqués tout au long de la mise en œuvre du PLH, dans un esprit de **co-construction de la stratégie habitat**. Il s'agit de faire en sorte que le PLH soit un document vivant, en poursuivant les instances existantes (comité de pilotage, comité technique) de façon régulière, tout en **renforçant les actions de pédagogie et d'information**.

OBJECTIFS

- 4.1 Mettre en œuvre les actions du PLH par l'animation de partenariats avec les communes et les acteurs de l'habitat
- 4.2 Suivre le PLH par la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier

Objectif 4.1 Mettre en œuvre les actions du PLH par l'animation de partenariats avec les communes et les acteurs de l'habitat

Ces actions de pédagogie se font pour les acteurs locaux de l'habitat et les élus, en termes de « formes d'habitat » notamment, mais aussi auprès des citoyens, pour les « formes d'habiter ». Le rôle de ces temps de pédagogie et de cette communication est de faire avancer la politique locale de l'habitat dans la bonne direction : économies de foncier, meilleure mixité sociale, plus de réponse aux besoins des habitants, y compris ceux avec des besoins spécifiques, meilleure qualité de vie globale sur le territoire, plus de cohérence communautaire, etc.

Les temps d'échange entre élus et partenaires ayant rythmé l'élaboration du PLH, ceux-ci devront se poursuivre tout au long de la mise en œuvre du PLH. Il s'agit ici de placer les sujets liés au logement et ses sujets connexes, comme le dynamisme économique et démographique du territoire, qui influent tous deux sur l'habitat- au cœur d'une démarche partagée.

La pérennisation des instances de suivi et de pilotage mises en place lors de l'élaboration du PLH est nécessaire, afin d'assurer un temps d'échange sur les enjeux liés à l'habitat de façon régulière, tout en faisant état de l'avancée et des effets de la mise en œuvre du PLH :

- ▶ Maintenir le pilotage politique mis en place pour l'élaboration du PLH pendant toute la durée de son application. Cette instance politique aura pour but de suivre la réalisation des objectifs fixés par le PLH, notamment par la réalisation d'une évaluation annuelle des actions, en plus du bilan triennal obligatoire. Elle permet également de conserver une instance politique forte, surplombant l'ensemble des thématiques abordées dans la stratégie habitat mise en œuvre.
- ▶ Pérenniser les réunions thématiques de suivi, notamment sur le sujet des logements locatifs sociaux (volume de programmation, répartition...) sur le développement de l'offre à destination des publics précaires,

Une telle gouvernance, dans l'esprit d'une gouvernance de projet active, garantit une meilleure appropriation des enjeux par les partenaires, sur le long terme. Elle permet aussi de renforcer la vision intercommunale du logement de chacun des acteurs, pour une meilleure efficacité de l'action à l'échelle communautaire.

Objectif 4.2 Suivre le PLH par la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier

La mise en place de cet Observatoire, obligatoire dans le cadre du PLH, permet de suivre les évolutions du territoire, qu'il s'agisse d'évolutions démographiques ou d'évolutions du parc de logements. L'observatoire a pour objectif d'assurer un suivi régulier du PLH et de la mise en œuvre de ses actions, de mesurer l'atteinte des objectifs, notamment dans le cadre de l'évaluation annuelle conseillée ici, et du bilan triennal obligatoire.

Chaque objectif sera suivi grâce à des indicateurs qui permettront de mesurer l'impact de chaque action menée. L'actualisation régulière de ces indicateurs permettra un suivi technique sur le temps long, et notamment de :

- L'atteinte des objectifs fixés ;
- L'évolution du rythme et de la nature de la production neuve ;
- Le volume des transactions et les niveaux de prix du marché et des loyers ;
- La consommation foncière et les formes urbaines développées ;
- Les actions menées en termes d'amélioration et d'adaptation de l'habitat ;
- La demande et les attributions de logements locatifs sociaux ;
- Les évolutions constatées dans le parc de logements privés et publics ;

L'observatoire de l'habitat devra intégrer un **volet foncier**. Conformément au décret du 27 février 2018 de la loi Egalité et Citoyenneté, relatif au volet foncier des PLH, la CCCT est tenue de se doter d'un observatoire du foncier propre. Il s'agit de mettre en place le suivi de l'urbanisation du territoire, en partenariat avec le service qui instruit les permis de construire et d'aménager. Ce suivi permet d'évaluer quantitativement et qualitativement la consommation de foncier sur le territoire, et devra être renforcé par un travail de repérage du foncier pouvant accueillir des projets d'habitat, à actualiser tout au long du PLH.



*Etude réalisée par Eohs entre Mai 2022
et Juin 2023*

26 avenue René Cassin,
69009 LYON
04 72 85 67 30

LOUYS Romain
Pilote de l'étude
r.louys@eohs.fr
04 72 85 67 32

LE PRADO Marie
Chargée d'études Habitat
m.leprado@eohs.fr
04 72 85 98 49

BANCEL Cécile
Statisticienne-Cartographe
c.bancel@eohs.fr
04 72 85 67 35





PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2024-2030

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE TARENTEISE

PROGRAMME D' ACTIONS



SOMMAIRE

Préambule	3
Orientation N°1 : Améliorer et requalifier le parc de logements existants	5
Action 1. Améliorer les conditions de logements – précarité énergétique / habitat indigne / copropriétés.....	5
Action n°2 Mobiliser les outils pour agir sur la vacance structurelle	10
Orientation 2 : Développer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée.....	14
Action 3 –Diversifier l’offre de logements	14
Action 4 - Mettre en place une stratégie foncière et d'aménagement pour assurer la conduite opérationnelle des objectifs du PLH	17
Orientation N°3 : Proposer des réponses adaptées aux publics spécifiques	21
Action 5 - Répondre aux besoins liés au vieillissement et au handicap	21
Action 6 -Améliorer l'accès au logement des jeunes et des actifs saisonniers	24
Action 7 - Améliorer la prise en compte des besoins et l'accompagnement des ménages précarisés	28
Orientation N 4 : Animer et suivre le PLH	30
Action n°8 Mettre en place une ingénierie spécifique logement à l'échelle de la CCCT	30
Les fiches relatives à chaque commune	34

PREAMBULE

Ce Programme Local de l'Habitat s'inscrit dans la continuité des actions initiées dans le cadre du PLH précédent 2016-2022. Il tend à proposer une politique de l'habitat plus opérationnelle et visant à conforter le rôle de l'intercommunalité dans son animation.

Le travail d'élaboration de ce nouveau PLH a abouti à la formulation des orientations suivantes :

Orientations	Actions
Orientation 1 : Améliorer et requalifier le parc de logements existants	Action 1 - Améliorer les conditions de logements – précarité énergétique / habitat indigne / copropriétés
	Action 2 - Mobiliser les outils pour agir contre la vacance structurelle
Orientation 2 : Développer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée	Action 3 - Diversifier l'offre de logements
	Action 4 - Mettre en place une stratégie foncière et d'aménagement pour assurer la conduite opérationnelle des objectifs du PLH
Orientation 3 : Proposer des réponses adaptées aux publics spécifiques	Action 5 - Répondre aux besoins liés au vieillissement et au handicap
	Action 6 - Améliorer l'accès au logement des jeunes et des actifs saisonniers
	Action 7 - Améliorer la prise en compte des besoins et l'accompagnement des ménages précarisés
Orientation 4 : Animer et suivre le PLH	Action 8 - Mettre en place une ingénierie spécifique logement à l'échelle de la CCCT

Dans cette dernière partie, les quatre orientations sont déclinées en 8 fiches-actions, qui présentent les interventions nécessaires pour répondre aux enjeux de manière opérationnelle. Ce programme d'actions donne donc une valeur opérationnelle au PLH, permettant à la CC Cœur de Tarentaise et à ses communes de répondre solidairement aux objectifs de la politique locale de l'habitat définis dans le document d'orientations.

Ce programme d'actions a été élaboré selon les principes suivants :

- La prise en compte des attendus de l'Etat ;
- L'association étroite des élus des 6 communes lors de réunions de concertation et d'échanges dématérialisés durant la durée de l'élaboration du PLH et la prise en compte de leur volonté d'engagement dans des actions d'habitat ;
- L'animation d'ateliers réunissant les acteurs de l'Habitat qui ont apporté un caractère opérationnel en précisant les cibles et les contours des actions à mettre en œuvre, contribuant ainsi à construire le programme d'actions.

Une réelle implication des acteurs et un suivi régulier de la mise en œuvre des actions permettront de réaliser les objectifs traduits dans ce programme d'actions (la liste des partenaires mentionnés dans les différentes actions n'est pas forcément exhaustive).

L'atteinte des objectifs politiques énoncés ne sera possible qu'en activant plusieurs leviers, au travers d'actions de natures diverses, cohérentes entre elles, visant des publics variés. Le PLH de la CCCT insiste sur la nécessité d'une convergence des efforts entre les acteurs privés et les acteurs publics.

Un programme d'actions qui s'inscrit dans la continuité du précédent PLH d'aller toujours vers plus d'opérationnel

Depuis 2015, la CC Cœur de Tarentaise a décidé, en partenariat avec l'ensemble des acteurs de l'habitat, de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat volontariste permettant d'adapter l'habitat aux besoins locaux, mais aussi d'en faire un levier d'attractivité du territoire.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) permet à la CC Cœur de Tarentaise d'agir sur l'habitat par la mise en œuvre d'un programme d'actions et la gestion des financements. Le programme d'action du second PLH s'inscrit dans la poursuite de cette stratégie habitat et dans la mise en œuvre et l'évaluation des dispositifs existants tout en poussant toujours plus loin dans l'opérationnel. Outre la poursuite de ces dispositifs, le contenu des fiches actions du PLH cible également des pistes de réflexion et de mise en réseau sur des thématiques complémentaires pour atteindre ces objectifs.

La structuration du programme d'actions

Les 8 fiches actions détaillées ci-après constituent la base opérationnelle de la politique de l'habitat de la CCCT pour les six ans à venir.

Chaque fiche présente les principes, les modalités opérationnelles, les moyens, les partenaires sollicités, ainsi que la programmation dans le temps.

Afin de mesurer l'avancée du Programme et sa mise en œuvre concrète, chaque fiche présente les indicateurs d'évaluation qui seront observés dans la phase de suivi du PLH.

Orientation N°1 : Améliorer et requalifier le parc de logements existants

Action 1. Améliorer les conditions de logements – précarité énergétique / habitat indigne / copropriétés	
Nature de l'action	☐ Conseil / ingénierie ■ Aides / subventions ■ Pilotage / Animation ☒ Information / Communication ☐ Financement d'études
Objectifs généraux	<u>Rénovation énergétique des logements</u> La CCCT possède un parc de logement vieillissant, 37% du parc date d'avant 1970 (Insee 2019), date des premières réglementations thermiques. Ce parc, plus énergivore, au-delà de son impact environnemental, impacte la qualité et le niveau de vie des ménages qui y vivent. Face à l'interdiction à la location des logements locatifs en étiquettes E, F et G introduite par la loi Climat et Résilience, les élus du territoire ont fait remonter l'importance de prendre en compte cette problématique de l'amélioration thermique des logements dans le cadre du programme d'actions du PLH. L'étude pré-opérationnelle de l'OPAH a recensé au total 1820 résidences principales privées avec une étiquette énergétique E, F ou G (soit 48% du parc privé occupé). <u>Habitat indigne</u> L'enjeu sur le territoire est d'améliorer la coordination des acteurs afin de mieux identifier les situations de logements indignes et d'accompagner les communes dans les procédures à déployer. L'amélioration de l'information auprès des acteurs et des habitants constitue un objectif important. <u>Copropriétés dégradées</u> Face aux dysfonctionnements constatés (ancienneté, problèmes techniques, vacance, etc..) dans une partie du parc en copropriétés du territoire, la CCCT a, depuis quelques années, mis en œuvre des dispositifs à l'attention de ces logements en copropriétés. L'action du PLH doit alors s'orienter vers la poursuite de ces actions afin de maintenir la dynamique engagée.
Mise en œuvre opérationnelle	PARC PRIVE 1- <u>Renforcer l'information sur les dispositifs publics d'intervention de rénovation énergétique de l'habitat par le biais d'une animation et de supports pour faciliter la transmission d'informations, en s'appuyant sur les ressources de l'ADIL</u> ► La CCCT s'engage à communiquer et diffuser l'information sur le service d'accompagnement France Rénov' auprès des habitants, des entreprises et des communes.

Action 1. Améliorer les conditions de logements – précarité énergétique / habitat indigne / copropriétés

- ▶ La CCCT souhaite poursuivre et renforcer le partenariat avec les acteurs de la rénovation énergétique pour assurer un déploiement cohérent du service sur le territoire : ADEME, ANAH, ADIL, Département de Savoie, associations...

2- Sensibiliser/former les élus sur la question de l'habitat indigne en s'appuyant sur les ressources existantes et l'outil « Histologe »

La lutte contre l'habitat indigne relève en premier lieu des pouvoirs de police des maires. Lorsque les mairies reçoivent des signalements d'habitat indigne de la part du Guichet unique du PDLHI (pris en charge par la DDT qui gère le Guichet unique via Histologe) ou directement des habitants, des visites de logements doivent être réalisées. En fonction des désordres constatés, différentes procédures devront être menées. Le Maire sera responsable des procédures en cas de non-conformités des logements au règlement sanitaire départemental (RSD) complété par le décret du 29/07/2023 applicable à partir du 1^{er} octobre 2023, qui représente la majorité des dossiers relevant de l'habitat indigne ou en cas de situations de péril.

Un nouvel outil « Histologe » va être déployé, pour faire des signalements de logements indignes. Les partenaires pourront s'appuyer sur cet outil dans le cadre de la lutte contre l'indignité des logements.

- ▶ Renforcer l'information et la formation auprès des élus et techniciens des communes sur les questions d'indignité des logements en s'appuyant sur les partenaires et organismes compétents (DDT, ADIL, ARS...). Le but est de pouvoir faciliter le repérage de ces situations et surtout leur traitement.
- ▶ Elaboration/ Diffusion de fiches pratiques à destination des élus pour les assemblées générales des copropriétés

3- Mettre en œuvre et suivre la future OPAH territoriale et notamment le volet « copropriétés dégradées »

La CCCT portera une nouvelle Opération Programmée de l'Habitat (OPAH) sur la période 2024-2026, dont les principaux objectifs sont les suivants :

- *La lutte contre l'habitat indigne et dégradé ;*
- *La lutte contre la précarité énergétique et la rénovation thermique ;*
- *L'amélioration des petites copropriétés en difficulté sur le territoire.*
- ▶ Poursuivre l'atteinte des objectifs et l'attribution des aides prévues dans le cadre de la future OPAH 2024-2026

Action 1. Améliorer les conditions de logements – précarité énergétique / habitat indigne / copropriétés

- Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
 - 1 dossier individuel propriétaire occupant travaux lourds
 - 3 dossiers propriétaires bailleurs relevant de la lutte contre l'insalubrité / travaux lourds
- Volet copropriété en difficulté
 - 2 copropriétés dégradées, soit 20 logements.
- Volet petites copropriétés et mise aux normes des parties communes
 - 6 copropriétés pour une mise en organisation, soit 36 logements.
 - 3 copropriétés pour une mise aux normes, soit 18 logements.
- Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique
 - 12 dossiers individuels propriétaires occupants (MaPrime Rénov'), hors financement Anah.
 - 18 dossiers individuels propriétaires occupants (MaPrime Rénov' Sérénité).
 - 3 copropriétés aidées (MaPrime Rénov' Copropriété) pour réaliser des travaux d'amélioration énergétique en parties communes, soit 120 logements.
 - 12 dossiers individuels propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah en copropriétés (primes individuelles au titre du dispositif MPR Copropriété, bénéficiant d'aides complémentaires de la CCCT).
 - Auquel s'ajoutent 15 dossiers propriétaires bailleurs avec conventionnement travaux.

PARC SOCIAL

4- Travailler sur l'extension des réseaux de chaleur

Une démarche d'extension du réseau de chaleur a été initiée par la ville de Saint-Marcel qui a fait appel à un bureau d'études et à l'ADEME pour engager la démarche.

- Compte tenu de l'intérêt de cette démarche pour l'amélioration thermique du parc existant, la CCCT peut jouer un rôle supplémentaire de pilotage et d'ingénierie sur cette thématique. L'objectif est d'envisager d'étendre ce réseau au-delà des bâtiments communaux de Saint-Marcel pour encourager l'amélioration de la qualité thermique d'autres logements.

Action 1. Améliorer les conditions de logements – précarité énergétique / habitat indigne / copropriétés

5- Maintenir l'aide financière pour inciter les bailleurs sociaux publics à rénover les logements les plus énergivores (étiquettes F et G en priorité)

La Communauté de Communes mettra en œuvre sur la durée du PLH un appui à la réhabilitation du parc locatif social public existant sur le territoire. Elle s'engage, à travers son règlement d'intervention financier, à subventionner la réhabilitation de logement social.

- ▶ Afin de concentrer les interventions sur les programmes dont les besoins d'amélioration sont les plus importants au regard de leur fonctionnement et de leur situation, la Communauté de Communes étudiera en partenariat avec les bailleurs sociaux locaux les priorités d'actions et les cibles (programmes/immeubles) prioritaires d'intervention.
- ▶ Une fois les sites prioritaires d'intervention identifiés, la Communauté de Communes contractualisera avec les bailleurs concernés l'engagement du programme d'amélioration, selon un échéancier prévisionnel.
- ▶ Sur la base de cette contractualisation, la Communauté de Communes apportera son appui financier aux projets d'améliorations retenues, en complément des appuis apportés par les autres partenaires (Aides du Conseil départemental 73, aide de la région Rhône-Alpes).
- ▶ Les modalités techniques de l'aide apportée par la CCCT (montant, critères d'éligibilités, etc.) seront précisées en cours de PLH.

Partenaires à associer

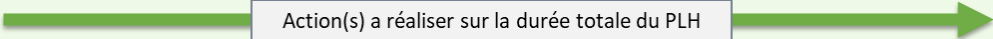
- ▶ Communes
- ▶ ADIL
- ▶ DDT
- ▶ ANAH
- ▶ ARS
- ▶ Conseil départemental
- ▶ Bailleurs sociaux publics
- ▶ Investisseurs

Bénéficiaires

- ▶ Communes
- ▶ Propriétaires bailleurs privés/ ou occupants accédants
- ▶ Bailleurs sociaux

Budget prévisionnel estimé

- ▶ Ingénierie interne de la CCCT et opérateur OPAH
- ▶ Budget pour l'OPAH 2024-2026 (sous réserves des modifications des règles de financement à venir de l'ANAH) : **721 140€**

Action 1. Améliorer les conditions de logements – précarité énergétique / habitat indigne / copropriétés												
	▶ Aide à la rénovation des logements sociaux en ciblant les étiquettes F et G avec une subvention de 1 000€ / logement pour un objectif de 60 sur la durée du PLH : 60 000€											
Calendrier	<table><tr><td>2024</td><td>2025</td><td>2026</td><td>2027</td><td>2028</td><td>2029</td></tr></table> 						2024	2025	2026	2027	2028	2029
2024	2025	2026	2027	2028	2029							
Indicateurs d'évaluation	▶ Gain énergétique moyen obtenu après travaux ▶ Nombre de fiches pratiques à destination des élus ▶ Montant des aides accordées aux propriétaires dans le cadre de l'OPAH et nombre de logements aidés ▶ Nombre de logements indignes ▶ Nombre de logements rénovés dans le parc privé ▶ Nombre de logements sociaux rénovés grâce à l'aide pour la rénovation des biens des bailleurs sociaux (étiquettes F et G)											

Action n°2 Mobiliser les outils pour agir sur la vacance structurelle

Nature de l'action

☒ Conseil / ingénierie ☒ Aides / subventions ☒ Pilotage/ Animation
☒ Information / Communication ☐ Financement d'études

Objectifs généraux

Les logements en situation de vacance structurelle, représentent un potentiel important de développement de l'offre résidentielle bien qu'ils nécessitent pour la plupart des travaux avant leur remise sur le marché. L'enjeu est donc d'améliorer l'offre existante dans le parc privé qui est vacant pour des raisons d'inadaptabilité, d'inconfort et de dégradation du bâti. La remise sur le marché de ces logements permettra de réduire la consommation foncière pour la production de logements.

Objectif fixé dans le PLH 2024-2030 : au moins 25% des 149 logements vacants depuis plus de 2 ans identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH, soit **37 sorties de vacance en 6 ans soit en moyenne 6 sorties de vacance/an**.

Pour rappel : cet objectif concerne toutes les communes du territoire communautaire. Le nombre de logements vacants à remettre sur le marché a été réparti en fonction du poids du parc vacant sur chaque commune en 2024.

	Logements à produire 2024-2030		Utilisation du parc existant 2024-2030		Besoins en logement 2024-2030
	Nombre de logements neufs à produire	/ an	logements vacants à remettre sur le marché	Soit/an	Production neuve + remise sur le marché des logements vacants
Moûtiers	149	25	22	4	171
Les Belleville	149	25	4	1	153
Salins-Fontaine	43	7	6	1	49
Saint-Marcel	22	4	5	1	27
Hautecour	11	2	0	0	11
Notre-Dame-du-Pré	9	2	0	0	9
CC Cœur de Tarentaise	383	64	37	6	420

Mise en œuvre opérationnelle

1- Améliorer la communication sur les solutions existantes de remise sur le marché

- Poursuivre la diffusion régulière par la CCCT d'informations sur ces dispositifs auprès des élus et des propriétaires bailleurs privés.
- Développer la communication des communes envers les propriétaires privés pour les orienter vers les dispositifs de remise sur le marché (ex : articles dans les bulletins municipaux...), ceci en lien avec la communication faite par la CCCT.

2- Affiner la connaissance et communiquer auprès des propriétaires de logements vacants grâce à l'outil « Zéro Logement vacant » par l'envoi

Action n°2 Mobiliser les outils pour agir sur la vacance structurelle

de courriers, repérage terrain et accompagnement des propriétaires dans la constitution de demandes d'aides

Élaborée dans le cadre du Plan national de lutte contre les logements vacants, la solution numérique Zéro Logement Vacant aide, depuis 2022, les collectivités à mieux connaître le parc vacant et favorise la mobilisation des propriétaires de logements vacants.

- ▶ Mettre à jour la base de données LOVAC en identifiant les logements qui ne sont pas réellement vacants. La CCCT peut alors engager une étude sur la vacance par le biais d'envois de courriers aux propriétaires de logements vacants pour les interroger sur les raisons de cette inoccupation et les informer des dispositifs à leur disposition pour remettre leurs biens sur le marché.
- ▶ Réaliser des arpentages de terrains pour affiner les bases de données et s'appuyer sur l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH

3- Maintenir les aides financières via la future OPAH 2024-2026

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est un dispositif de soutien technique et financier en faveur de la rénovation de l'habitat privé. Elle permet aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'un accompagnement gratuit et personnalisé, d'aides financières importantes (sous conditions d'éligibilité) et d'avantages fiscaux pour la réalisation de travaux de rénovation de leur logement. Les propriétaires bailleurs qui ont des logements vacants peuvent bénéficier d'aides via l'OPAH pour réhabiliter et remettre leurs biens sur le marché. Les ménages qui souhaitent acquérir des logements et effectuer des travaux pour s'y installer rentrent également dans ce dispositif.

- ▶ Mettre en œuvre la future OPAH sur l'ensemble du territoire intercommunal entre 2024 et 2026 et atteindre les objectifs fixés.
 - Volet vacance et production d'une offre de logements locatifs à loyers modérés
 - 18 logements en conventionnement avec travaux.

4- Proposer un soutien financier ciblé sur les opérations en acquisition/amélioration dans le parc social

- ▶ Proposer une aide pour l'acquisition -amélioration pour les 6 prochaines années. Cette aide a pour objectif d'inciter les bailleurs sociaux publics à réinvestir les centres anciens afin de les dynamiser et de rapprocher les publics fragiles des services de centralités.

Action n°2 Mobiliser les outils pour agir sur la vacance structurelle

	5- <u>Mettre en œuvre une taxe d'habitation pour les logements vacants sous initiative communale</u> ▶ Mettre en œuvre une taxe pour les logements vacants par les communes qui le souhaitent, avec la possibilité de délibérer sur le montant. ○ Suite au décret numéro 2023-822 du 25 août 2023, il est possible de la pérenniser à Moûtiers et de l'instaurer à Saint-Marcel 6- <u>Expérimenter de nouveaux dispositifs opérationnels : bail à réhabilitation, vente d'immeuble à rénover, dispositif d'intervention immobilière (mobilisable qu'en ORT donc uniquement sur Moutiers)</u> ▶ Durant les 6 années du PLH, la CCCT devra être à l'initiative de l'organisation de séances de travail avec les communes et des opérateurs privés et publics pour développer de nouveaux dispositifs opérationnels à développer sur le territoire.
Partenaires à associer	▶ Communes ▶ Anah ▶ Région ▶ Département ▶ ADIL ▶ Action logement ▶ DDT ▶ Financeurs de l'OPAH ▶ Bailleurs sociaux publics ▶ Investisseurs
Bénéficiaires	▶ Communes ▶ Propriétaires bailleurs privés/ ou occupants accédants ▶ Bailleurs sociaux
Budget prévisionnel estimé	▶ Ingénierie interne de la CCCT et opérateur OPAH ▶ Aide financière en faveur de l'acquisition-amélioration avec une prime de 6 000€ par logement en acquisition-amélioration à destination du bailleur pour un objectif de 6 : 36 000€
Calendrier	2023 2024 2025 2026 2027 2028 1 2 3 Action(s) à réaliser sur la durée totale du PLH

Action n°2 Mobiliser les outils pour agir sur la vacance structurelle

Indicateurs d'évaluation

- ▶ Nombre de logements conventionnés dans le cadre de l'OPAH
- ▶ Nombre de logements produits en acquisition-amélioration
- ▶ Nombre de communes ayant mis en place une taxe d'habitation sur les logements vacants
- ▶ Nombre de conventions signées pour la mise à disposition des informations concernant les logements vacants
- ▶ Nombre de séances de travail concernant les nouveaux dispositifs opérationnels pour réduire la vacance

Orientation 2 : Développer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée

Action 3 – Diversifier l'offre de logements

Nature de l'action	☐ Conseil / ingénierie ☐ Aides / subventions ☒ Pilotage/ animation ☒ Information / Communication ☐ Financement d'études
Objectifs généraux	Sur le territoire de la CCCT : 50% des ménages sont éligibles au logement social, dont 22% en dessous de 60% des plafonds HLM (Filocom 2017). Ce constat amène la communauté de communes Cœur de Tarentaise à poursuivre et renforcer les actions pour proposer une offre résidentielle à l'ensemble des ménages. Il s'agit de développer l'offre dans l'ensemble des communes afin de répondre au besoin des ménages, mais aussi de répondre à la solidarité territoriale.
Mise en œuvre opérationnelle	1- <u>Mettre en place une démarche auprès des services de l'Etat pour redéfinir les zonages de tension</u> <i>Le zonage « A/B/C » est en particulier utilisé pour déterminer les zones éligibles et moduler le niveau d'incitation financière des aides à l'investissement locatif et à l'accession à la propriété. Pour répondre à cet objectif, il classe les territoires selon le degré de tension de leur marché immobilier local.</i> <i>Actuellement, l'ensemble du territoire de la communauté de commune est classé en C. Suite au décret du 3 octobre 2023, Les Belleville a été reclassé en zonage B1.</i> <i>Les élus ont pour volonté de faire modifier le zonage pour certaines communes du territoire afin d'adapter les dispositifs nationaux à la réalité du marché (plafonds de loyers PLS, PSLA et BRS).</i> ▶ Engager les démarches nécessaires, en étroite collaboration avec les services de l'Etat et sur la base des conclusions du diagnostic du PLH pour modifier le zonage d'une partie des communes pour favoriser le développement d'un parc de logement avec des loyers plafonnés. 2- <u>Étudier la mise en place du développement du Bail réel solidaire (BRS) pour contribuer à la maîtrise des prix et favoriser une accession maîtrisée pérenne et développement du PSLA dans les petites résidences</u> <i>La Bail Réel Solidaire (BRS) repose sur une dissociation entre le foncier, propriété de l'organisme de foncier solidaire (OFS), et le bâti, propriété du ménage, ce qui permet de neutraliser ou abaisser le coût du foncier. Le ménage</i>

Action 3 – Diversifier l'offre de logements

	<i>signe un bail réel solidaire (BRS) et paye une redevance pour l'usage du foncier. Le logement doit être à usage d'habitation principale ou à usage mixte (professionnel et habitation principale).</i> <i>Le PSLA est un dispositif d'accession sociale à la propriété destiné à des ménages aux ressources modestes. Il repose sur le principe de la location-accession. Les opérations réalisées dans ce cadre comprennent deux phases. Dans un premier temps, le ménage teste sa capacité de remboursement en étant locataire de son logement locatif social : il paie une redevance qui comprend une fraction locative et une fraction acquisitive. A l'issue de cette première phase, le ménage a la possibilité de lever son option d'achat afin de devenir propriétaire de son logement.</i> ▶ Engager une réflexion sur la possibilité de développer ces deux dispositifs sur le territoire, avec l'aide des élus et des opérateurs privés et publics 3- Suivre et promouvoir la vente HLM comme une forme d'offre d'accession sociale à la propriété Le diagnostic a mis en exergue l'importance d'encourager la production d'une offre abordable pour permettre à l'ensemble des habitants de pouvoir accéder à un parcours résidentiel ascendants. ▶ La CCCT devra suivre les ventes de logements par les bailleurs sociaux pour permettre de proposer une offre en accession sociale sur le territoire et répondre ainsi aux besoins qui s'exprime.
Partenaires à associer	▶ Services de l'Etat ▶ Bailleurs sociaux ▶ Propriétaires privés
Bénéficiaires	▶ Communes ▶ Bailleurs sociaux
Budget prévisionnel estimé	▶ Ingénierie interne de la CCCT
Calendrier	2024 2025 2026 2027 2028 2029 1 2 3 Action(s) à réaliser sur la durée totale du PLH

Action 3 – Diversifier l'offre de logements

Indicateurs d'évaluation

- ▶ Nombre de logements conventionnés dans les OPAH par type de conventionnement
- ▶ Nombre de logements sociaux livrés
- ▶ Part des logements sociaux dans les résidences principales
- ▶ Nombre de demandeurs d'un logement social et délai d'attente
- ▶ Tension de la demande (nombre d'attributions par rapport au nombre de demandes)

Action 4 – Mettre en place une stratégie foncière et d'aménagement pour assurer la conduite opérationnelle des objectifs du PLH

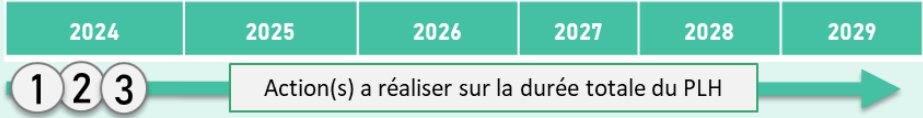
Nature de l'action	☐ Conseil / ingénierie ☐ Aides / subventions ☒ Pilotage/ Animation ☒ Information / Communication ☐ Financement d'études	
Objectifs généraux	En collaboration avec la CCCT les communes devront veiller à la maîtrise du foncier dans l'organisation de leur développement. Sur la base des gisements fonciers identifiés dans les fiches communes, il s'agira de renforcer le partenariat avec l'EPFL sur la maîtrise de la ressource foncière, de mobiliser les outils réglementaires nécessaires et de rechercher une sobriété foncière. La mise en place de l'observatoire du foncier (Cf Action n°8) pourra permettre une veille foncière sur les tènements repérés comme prioritaires.	
Mise en œuvre opérationnelle	Stratégie Foncière 1- Renforcer le partenariat avec l'EPFL pour soutenir le portage foncier en vue de produire du logement <i>L'EPFL a pour rôle d'accompagner les collectivités dans l'identification des sites stratégiques sélectionnés dans l'objectif de réaliser une opération de logements. L'EPFL assure le portage foncier des biens et revend directement à un opérateur sélectionné avec la collectivité dans le cadre d'un appel à projet.</i> <i>L'intervention de l'EPFL est encadrée par une convention, son objectif principal est d'aider au développement d'une offre de logements adaptée à la population en tenant compte des caractéristiques et du fonctionnement du territoire.</i> ▶ Renforcer le portage de l'EPFL sur le territoire. La CCCT encouragera la signature de convention entre les communes et l'EPFL ▶ Repérage des fonciers stratégiques ▶ Priorisation et programmation des interventions ▶ Définitions des outils à mobiliser : DPU, ZAC, emplacements réservés, ... ▶ Veille foncière	

	Aménagement / Résidences secondaires	2- <u>Accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs OAP et de leurs projets d'habitat (formation / sensibilisation /Appui éventuel aux négociations avec les promoteurs /aménageurs</u> Il s'agit pour la CCCT de soutenir et d'accompagner techniquement les communes dans leurs projets d'habitat mais également de sensibiliser à toutes les options disponibles pour le développement urbain Cette action sera menée en interne : ▶ Action de formation / sensibilisation des élus et techniciens communaux sur la compatibilité PLH / PLU ▶ Appui éventuel aux négociations avec les promoteurs / aménageurs pour les communes d'ores et déjà engagées dans des opérations d'aménagement ou de construction. ▶ Choix du type de produits logement les plus adaptés aux besoins identifiés dans le diagnostic (accession sociale ou abordable, logements locatifs sociaux, etc.), ▶ Choix des procédures, des opérateurs 3- <u>Mener une réflexion sur la mise en place d'un dispositif de contrôle des meublés touristiques sur la base de la déclaration</u> Si les meublés de tourisme existent depuis de nombreuses années, ils ont cependant pris un nouvel essor avec le développement des outils numériques. Bien régulées, les plateformes de réservation en ligne peuvent constituer une opportunité pour le développement touristique et économique. En l'absence de régulation, cet essor des meublés de tourisme peut aussi parfois être source d'inquiétudes pour les territoires et les riverains, lorsque leur développement entre en concurrence avec l'offre destinée aux habitants permanents. Afin d'assurer cette bonne régulation, un cadre législatif et réglementaire complet a été progressivement construit. Aujourd'hui, ce cadre fournit de nombreux outils, en grande partie à disposition des communes. La procédure de changement d'usage est un dispositif qui vise à lutter contre la pénurie de logements. Sa mise en œuvre a pour effet de soumettre à autorisation le changement d'usage des locaux à usage d'habitation en un local à autre usage, notamment, mais pas uniquement, en meublé de tourisme. Aujourd'hui, cette procédure permet en particulier aux communes qui connaissent des tensions importantes sur le marché du logement de prévenir leur aggravation. La procédure de changement d'usage s'applique de plein droit uniquement dans les communes de plus de 200 000 habitants Dans les autres communes, cette procédure doit être mise en œuvre par une délibération de l'EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme,
--	--------------------------------------	--

Action 4 – Mettre en place une stratégie foncière et d'aménagement pour assurer la conduite opérationnelle des objectifs du PLH

		ou, à défaut, du conseil municipal. Une autorisation administrative (préfectorale) est en outre nécessaire dans les communes n'appartenant pas à des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, ce qui est le cas de la CCCT, via un argumentaire. ▶ Formaliser un argumentaire permettant de démontrer de manière objective que la collectivité subit des tensions sur le marché du logement. Parmi les indicateurs pouvant être mobilisés, figurent par exemple des prix de l'immobilier ou des loyers particulièrement élevés par rapport à des communes comparables ou par rapport aux revenus des ménages de la zone d'emploi ou des difficultés spécifiques pour certains publics (taux d'effort très élevé des bénéficiaires d'une aide au logement, difficultés à se loger pour les étudiants...). Il s'agit de démontrer que la mise en œuvre du changement d'usage, qui constitue une contrainte, est non seulement nécessaire, mais non moins proportionnée au but. 4- <u>Mener une réflexion sur la majoration de la taxe d'habitation sur les meublés des résidences secondaires (THRS)</u> • Suite au décret du 25 août 2023, les communes ont cette possibilité après délibération avant le 1^{er} octobre de chaque année
Partenaires à associer		▶ Services de l'Etat ▶ ADIL ▶ EPFL de Savoie ▶ Communes
Bénéficiaires		▶ Communes
Budget prévisionnel estimé		▶ Ingénierie interne de la CCCT ▶ Financement de formation sur la stratégie foncière : 1 formation pour les élus actuels + 1 formation pour les prochains élus : 10 000€

Action 4 – Mettre en place une stratégie foncière et d'aménagement pour assurer la conduite opérationnelle des objectifs du PLH

Calendrier	
Indicateurs d'évaluation	▶ Nombre de sites sous convention avec l'EPFL ▶ Nombre de DIA ou d'acquisitions foncières ▶ Nombre de documents d'urbanisme mis en révision pour évolutions sur les OAP ▶ Nombre de communes ayant instauré la procédure de déclaration de changements d'usages

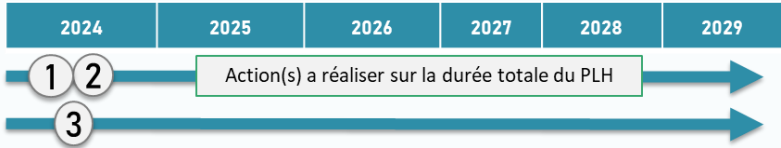
Orientation N°3 : Proposer des réponses adaptées aux publics spécifiques

Action 5 – Répondre aux besoins liés au vieillissement et au handicap	
Nature de l'action	☐ Conseil / ingénierie ■ Aides / subventions ■ Pilotage/ animation ☐ Information / Communication ■ Financement d'études
Objectifs généraux	Le souhait de maintien à domicile est partagé par une grande majorité de personnes âgées. Cela nécessite d'adapter les logements à la perte de mobilité et d'autonomie, adaptation intérieure des logements et accessibilité à ces logements. Les besoins d'adaptation liés au vieillissement ont commencé à se manifester et ces besoins vont augmenter dans les prochaines années. En complément, et afin de répondre à la diversité des besoins, l'objectif est aussi de développer une offre nouvelle en logement neuf dédiée aux personnes âgées pour répondre aux demandes de personnes autonomes qui souhaitent bénéficier de la sécurité et parfois d'une prise en charge plus importante : les résidences autonomie, les résidences services privées sous réserve d'une maîtrise des coûts, ou autre, peuvent représenter des réponses à ces demandes La diversité de situations de handicap nécessite une offre résidentielle adaptée. Aujourd'hui, les besoins sur le territoire communautaire sont mal connus. Il s'agira pour la CCCT et ses partenaires de mieux connaître le public handicapé et de mieux cibler leurs besoins (typologie, types d'hébergement et de logements, ...) en réunissant à nouveau la CIAPH afin d'orienter une démarche plus soutenue autour des questions d'identification de ces situations. Il s'agira de travailler avec les ressources existantes, élus et techniciens des communes, CCAS, pour améliorer les techniques de recensement mieux communiquer sur le sujet.
Mise en œuvre opérationnelle	1- <u>Poursuivre l'octroi des aides pour l'adaptation pour le maintien à domicile des logements privés via l'OPAH</u> <i>Dans le cadre la future OPAH 2024-2026, un objectif de 30 logements « Adaptation à l'autonomie de la personne » est identifié dont 27 dossiers individuels et 3 aidées pour des travaux de mise en accessibilité des pieds d'immeuble.</i> ▶ Poursuivre l'octroi de ces aides pour l'adaptation et le maintien à domicile dans le cadre des dispositifs actuels.

Action 5 – Répondre aux besoins liés au vieillissement et au handicap

	2- <u>Réfléchir à un maillage de l'offre adaptée aux souhaits résidentiels des seniors et encourager le développement de dispositifs innovants (intergénérationnel, inclusif, etc..)</u> ▶ Analyser l'offre existante (localisation, type d'offre et nombre de place) et d'interroger les communes sur les projets en cours ou à venir afin de vérifier que l'offre est localisée au mieux par rapport aux besoins du territoire. ▶ Communiquer auprès des communes sur les dispositifs innovants existants ▶ Accompagner et valoriser les actions des associations, bailleurs sociaux ou communes du territoire qui mettent en œuvre des dispositifs innovants en faveur du logement pour les personnes âgées 3- <u>Organiser un recensement/ une étude pour connaître les besoins et les situations de handicap dans le cadre de l'observatoire de l'habitat</u> ▶ Réaliser une étude pour objectiver les besoins en typologie de logements selon les différents publics handicapés 4- <u>Pérenniser la commission Intercommunale pour l'Accessibilité des personnes handicapées (CIAPH)</u> ▶ La CCCT s'engage à réunir de manière régulière cette commission de l'accessibilité avec pour objectif d'améliorer l'adéquation entre l'offre de logements accessibles/adaptés et la demande émanant de ménages handicapés 5- <u>Poursuivre et achever la réhabilitation de la résidence autonomie le Foyer à Salins Fontaine</u> ▶ Une réhabilitation/mise en conformité est nécessaire pour pérenniser leur agrément. La CCCT devra s'assurer du bon déroulé de cette réhabilitation, avec les partenaires associés l'OPAC de Savoie, l'EPFL et la commune de Salins-Fontaine.
Partenaires à associer	▶ Associations, ▶ Bailleurs sociaux ▶ Conseil départemental ▶ Propriétaires bailleurs ou occupants bénéficiant de l'OPAH ▶ Opérateurs, ▶ Communes et CCAS ▶ CIAS

Action 5 – Répondre aux besoins liés au vieillissement et au handicap

Bénéficiaires	Personnes âgées
Budget prévisionnel estimé	- Ingénierie interne de la CCCT - Réalisation d'une étude pour identifier les besoins en logement / hébergement du public handicap : 15 000€
Calendrier	 Le diagramme illustre le calendrier de l'action 5 sur la durée totale du Programme Local de l'Habitat (PLH) de 2024 à 2029. Les années sont représentées par des blocs bleus en haut. Trois actions sont visualisées : l'action 1 et 2 sont regroupées et se déroulent en 2024 ; l'action 3 est représentée par une flèche bleue qui s'étend de 2024 à 2029, indiquant qu'elle est réalisée sur toute la durée du PLH.
Indicateurs d'évaluation	- Nombre de logements adaptés au vieillissement ou à la perte d'autonomie programmés et leur répartition sur le territoire - Nombre de subventions accordées pour la réalisation des travaux d'adaptation des logements pour l'autonomie dans le cadre des OPAH - Nombres de CIAPH réunis - Nombre de projets innovants

Action 6 – Améliorer l'accès au logement des jeunes et des actifs saisonniers

Nature de l'action	☐ Conseil / ingénierie ☒ Aides / subventions ☒ Pilotage / Animation ☒ Information / Communication ☐ Financement d'études
Objectifs généraux	<i>L'enjeu pour la CCCT sera de proposer une offre adaptée aux différentes situations des jeunes (étudiants ou en formation, jeunes actifs ou en situation de rupture). Cette offre devra comprendre une offre nouvelle et compléter l'offre existante avec des logements répondant aux critères des débuts de parcours professionnels, à la fois pour créer de l'attractivité, faciliter l'installation et permettre le maintien de cette population sur le territoire.</i> <i>Le fonctionnement des stations touristiques présentes sur le territoire nécessite un important volant de main-d'œuvre saisonnière. Cela entraîne un besoin d'hébergement pour une partie de ces actifs saisonniers. De par la diversité des situations et des emplois occupés, les réponses adaptées en logements de ces saisonniers constituent un enjeu important pour la collectivité.</i>
Mise en œuvre opérationnelle	Jeunes 1- Expérimenter l'offre en logements meublés dans le parc social ▶ Échanger avec les acteurs du territoire réfléchir à des formules pour les apprentis et stagiaires avec des logements équipés ou meublés dans le parc social. Il s'agira d'organiser un groupe de travail avec les partenaires concernés (bailleurs sociaux publics, Action Logement, Associations) pour évaluer les modalités de mise en œuvre. 2- Réfléchir à la mise en place d'un Foyer Jeunes Travailleurs sur le territoire <i>Les élus et partenaires ont mis en avant le besoin qui existe sur le territoire de proposer des solutions de logements adaptées aux jeunes ménages, notamment des étudiants ou jeunes apprentis ou actifs. A l'heure actuelle, ces ménages rencontrent des difficultés à trouver une offre de logement adapté (typologie, budgets moins élevés que la moyenne, offre de courte durée)</i> ▶ Organiser une réflexion pour envisager la mise en place d'un Foyer Jeune Travailleur (FJT) sur le territoire intercommunal

3- Poursuivre la mise en œuvre et suivre les engagements de la convention logements des saisonniers, sur le volet « Création et Amélioration de logements pour travailleurs saisonniers »

À la suite de la promulgation de la loi Montagne II les communes et communautés de communes touristiques ont eu l'obligation de conclure avec l'État une « Convention pour le logement des travailleurs saisonniers » Cette convention a été signée le 17 mai 2018 entre l'Etat, la CCCT et la commune des Belleville.

Au niveau national, la commune des Belleville est la première à avoir conventionné avec l'Etat la question du logement des travailleurs saisonniers, ce qui montre un engagement et sa volonté d'avancer sur ce dossier. Les objectifs de cette convention sont d'améliorer l'accès au logement dans des conditions décentes des actifs saisonniers et doit comprendre un diagnostic de l'hébergement saisonnier et des propositions d'actions. Elle a été conclue pour une durée de 3 ans et doit faire l'objet d'un bilan à son terme. Elle a été renouvelée le 11 janvier 2023

- ▶ Mettre en œuvre les actions identifiées dans le cadre de la convention

4- Poursuivre la mise en place et le renforcement du service de navette stations/vallée

Sur la période hivernale 2017/2018, la CCCT a réalisé une étude de préfiguration de navettes saisonnières Moûtiers-Val Thorens qui a confirmé un potentiel d'utilisateurs à hauteur de 2 allers-retours/ jour pour une capacité de 30 à 50 places. Avec le soutien financier du programme LEADER, le service de navette a été expérimenté pour la première fois sur la saison hivernale 2018-19 et continue depuis son déploiement chaque année.

- ▶ Poursuivre le déploiement de ce service de navettes en période hivernale

5- Poursuivre la mobilisation des « lits froids » à destination des travailleurs saisonniers avec l'EPFL

La commune des Belleville a identifié des studios meublés à la vente en diffus pouvant donner lieu à une acquisition et une remise en location pour le personnel saisonnier. Il s'agit d'apporter des solutions d'hébergement complémentaires de logements saisonniers en mobilisant des appartements ne répondant plus dans l'immédiat par leur localisation et leur état aux attentes de la clientèle touristique. Les acquisitions et négociations sont assurées par une intervention de l'EPFL et un soutien financier de la Région au titre du Plan Montagne. AGIBEL travaille sur les 13 logements acquis par l'EPFL qui ont été réhabilités.

Action 6 – Améliorer l'accès au logement des jeunes et des actifs saisonniers

	▶ La CCCT s'engage à encourager et maintenir ce dispositif de mobilisation de lits froids avec l'EPFL à destination des travailleurs saisonniers 6- Expérimenter le dispositif « louer pour l'emploi » et le « bail mobilité » <i>Le dispositif « Louer pour l'Emploi » propose aux propriétaires bailleurs de sécuriser leurs investissements immobiliers par le biais notamment de garantie de loyers ou de dégradations locatives) et au locataire un accompagnement dans son installation par le biais d'une offre de logements à loyers maîtrisés, des solutions de cautionnement, conseils... Créé par la loi ELAN, le bail mobilité est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé. Le bail mobilité donne plus de flexibilité au bailleur et facilite l'accès au logement, notamment, à des étudiants ou des personnes en mobilité professionnelle</i> ▶ La CCCT s'engage à permettre l'expérimentation de ces dispositifs durant les 6 années du PLH 7- Poursuivre la création d'un Foyer-logements saisonniers supplémentaire à Val Thorens : ▶ Plan de financement en cours d'étude. Une partie du projet sera gérée en accession à la propriété (privés), une partie en foyer logement (géré par Agibel) et l'autre aux entreprises
Partenaires à associer	▶ Bailleurs sociaux, ▶ AGIBEL ▶ EPFL ▶ Communes
Bénéficiaires	▶ Jeunes ménages ▶ Saisonniers
Budget prévisionnel estimé	▶ Ingénierie interne à la CCCT ▶ Budget Convention Saisonnier : paiement du loyer des 24 logements à l'OPAC : 240 000€
Calendrier	Timeline: 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029 Action(s) à réaliser sur la durée totale du PLH

Action 6 – Améliorer l'accès au logement des jeunes et des actifs saisonniers

Indicateurs d'évaluation

- ▶ Nombre de logements saisonniers
- ▶ Nombre de lits froids mobilisés pour des travailleurs saisonniers
- ▶ Nombre de logements meublés supplémentaires sur le territoire
- ▶ Bilan du service de navettes station-vallée

Action 7 – Améliorer la prise en compte des besoins et l'accompagnement des ménages précarisés

Nature de l'action	☐ Conseil / ingénierie ☐ Aides / subventions ☒ Pilotage/ Animation ☐ Information / Communication ☐ Financement d'études
Objectifs généraux	La communauté de communes Cœur de Tarentaise se caractérise par la précarité d'une partie de sa population, qui se paupérise ces dernières années : Cette action vise à développer l'offre de logements à destination des populations en situation de fragilité économique et/ou sociale et de proposer une offre adaptée aux personnes fragiles dans le cadre d'un parcours résidentiel ascendant
Mise en œuvre opérationnelle	1- Développer des solutions d'intermédiations locatives et renforcer la communication sur ce dispositif <i>L'intermédiation locative est un dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (association). Le dispositif repose également sur des déductions fiscales, pouvant atteindre jusqu'à 85 % des revenus locatifs, aux bailleurs privés qui acceptent de louer leur logement à des ménages en difficulté. Il existe deux formes d'intermédiation locative : la location/sous-location et le mandat de gestion.</i> ▶ Développer la communication sur le dispositif d'intermédiation locative pour encourager son recours. 2- Atteindre l'objectif de 30% de logements financés en PLAI Afin de favoriser la mixité sociale un objectif minimum de 30% de PLAI (logements très sociaux) est fixé. Cela représente un total de 13 logements à produire sur le territoire de la communauté de communes entre 2024 et 2030.
Partenaires à associer	▶ Bailleurs sociaux ▶ Agences immobilières ▶ La Sasson
Bénéficiaires	▶ Ménages défavorisés, à faibles revenus
Budget prévisionnel estimé	▶ Ingénierie interne à la CCCT

Action 7 – Améliorer la prise en compte des besoins et l’accompagnement des ménages précarisés						
Calendrier	2024 2025 2026 2027 2028 2029 1 2 Action(s) a réaliser sur la durée totale du PLH					
Indicateurs d’évaluation	► Nombre de nouveaux logements proposés pour de l’intermédiation locative ► Nombre de PLAI financés					

Orientation N 4 : Animer et suivre le PLH

Action n°8 Mettre en place une ingénierie spécifique logement à l'échelle de la CCCT	
Nature de l'action	☐ Conseil / ingénierie ☐ Aides / subventions ☒ Pilotage/ Animation ☒ Information / Communication ☐ Financement d'études
Objectifs généraux	Cette action vise à mettre en œuvre le PLH et à assurer son suivi ainsi que sa communication grâce à un travail d'échange transversal avec les élus et les partenaires. Elle permet également, à travers l'observatoire de l'habitat, une évaluation des politiques liées au logement. Cette action a également pour but de rendre lisibles les actions du PLH auprès des habitants. L'objectif consiste à poursuivre l'observatoire de l'habitat en le liant au contenu opérationnel du programme d'actions et en faisant un lieu permettant d'affirmer le partenariat. Pour garantir son bon suivi et déroulement, il faut pérenniser les instances de suivi du PLH, afin de maintenir un pilotage efficace, et d'entretenir la dynamique territoriale créée.
Mise en œuvre opérationnelle	1- Assurer un suivi de la politique communautaire via un bilan annuel et de mi-parcours ▶ Au-delà d'un simple rappel des données chiffrées, ces bilans et notamment le bilan à mi-parcours se voudront analytiques et opérationnels puisqu'ils devront permettre de réactualiser, voire réorienter, les objectifs et le programme d'actions. 2- Communiquer sur les actions du PLH auprès des partenaires et les habitants ▶ Organisation d'évènements au cours du PLH, type « forum de l'habitat » réunissant : les communes, des partenaires et acteurs locaux de l'habitat ou des intervenants extérieurs au territoire (élus et techniciens d'autres Collectivités, ...) ▶ Mettre en place une communication auprès des habitants autour des actions phares (articles de presse, événementiels, pages internet...) 3- Mettre en place des formations techniques avec les communes sur les questions liées à l'habitat ▶ Affirmer le rôle de la CCCT dans l'accompagnement technique des communes sur les différents sujets portés par le PLH, notamment en ce

Action n°8 Mettre en place une ingénierie spécifique logement à l'échelle de la CCCT

	qui concerne les questions de centre-bourg et de renouvellement urbain qui sont complexes, mais aussi sur les questions d'habitat indigne. ▶ Développer une culture commune de l'habitat, de l'aménagement et de l'action foncière de manière à créer, au fur et à mesure de l'avancement du PLH, une vision partagée des enjeux et de la mise en œuvre. 4- Poursuivre la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier à l'échelle de la CC Cœur de Tarentaise L'observatoire de l'habitat devra intégrer un volet foncier. Conformément au décret du 27 février 2018 de la loi Egalité et Citoyenneté, relatif au volet foncier des PLH, la CCCT est tenue de se doter d'un observatoire du foncier propre. Il s'agit de mettre en place le suivi de l'urbanisation du territoire, en partenariat avec le service qui instruit les permis de construire et d'aménager. Ce suivi permet d'évaluer quantitativement et qualitativement la consommation de foncier sur le territoire, et devra être renforcé par un travail de repérage du foncier pouvant accueillir des projets d'habitat, à actualiser tout au long du PLH. ▶ Organiser le suivi, l'animation et l'évaluation de la politique locale de l'habitat, articulé avec un dispositif d'observation habitat : ▶ Suivi des objectifs territorialisés du PLH ▶ Alimentation de la CCCT pour la production des bilans annuels et triennaux du PLH 5- Consolider les moyens humains existants pour le suivi de la politique Habitat ▶ Mobilisation de 0,9 ETP / an mobiliser pour mettre en œuvre et suivre les actions du PLH
Partenaires à associer	▶ Ensemble des partenaires et des élus
Bénéficiaires	▶ Ensemble des partenaires, élus et habitants
Budget prévisionnel estimé	▶ Ingénierie interne à la CCCT
Calendrier	

Action n°8 Mettre en place une ingénierie spécifique logement à l'échelle de la CCCT

Indicateurs d'évaluation

- ▶ Nombre de groupes de travail thématiques (ou sessions de formation) animés
- ▶ Bilans annuels

MAQUETTE FINANCIERE

Orientations	Actions	Modalités financières	Objectifs	Budget pressenti
Orientation 1 : Améliorer et requalifier le parc de logements existants	Action 1 - Améliorer les conditions de logements - précarité énergétique / habitat indigne / copropriétés	Budget OPAH 2024-2026 (sous réserves des modifications à venir des règles de financement de l'ANAH)	-	721 140 €
		Aide à la rénovation des logements sociaux en ciblant les étiquettes F et G avec une subvention de 1000€ / logement	60 logements soit 10 / an	60 000 €
	Action 2 - Mobiliser les outils pour agir contre la vacance structurelle	Aide financière en faveur de l'acquisition- amélioration avec une prime de 6 000€ par logement en acquisition-amélioration à destination du bailleur	6 logements sur la durée du PLH	36 000 €
Orientation 2 : Développer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée	Action 3 - Diversifier l'offre de logements	-	-	-
	Action 4 - Mettre en place une stratégie foncière et d'aménagement pour assurer la conduite opérationnelle des objectifs du PLH	Financement de formation sur la stratégie foncière : 1 formation pour les élus actuels + 1 formation pour les prochains élus	-	10 000 €
Orientation 3 : Proposer des réponses adaptées aux publics spécifiques	Action 5 - Répondre aux besoins liés au vieillissement et au handicap	Réalisation d'une étude pour identifier les besoins en logement / hébergement du public handicap	-	15 000 €
	Action 6 - Améliorer l'accès au logement des jeunes et des actifs saisonniers	Budget Convention Saisonnier : paiement du loyer des 24 logements à l'OPAC		240 000 €
	Action 7 - Améliorer la prise en compte des besoins et l'accompagnement des ménages précarisés	Suivi de l'action par l'animateur PLH dans le cadre de ses missions (action 9)		- €
Orientation 4 : Animer et suivre le PLH	Action 8 - Mettre en place une ingénierie spécifique logement à l'échelle de la CCCT	Création d'un poste mobilisé à hauteur de 0,9 ETP / an sur la mise en œuvre des actions du PLH		218 322 €
TOTAL				1 300 462 €
				Soit par an
				216 744 €

LES FICHES RELATIVES A CHAQUE COMMUNE