

BUREAU DU 3 DECEMBRE 2025
NOTE DE SYNTHÈSE POUR L'AVIS SUR LE PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL DE LA CCPEVA

a) Contexte et enjeux du PLH 2026-2032 de la CCPEVA

Le premier Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays d'Évian Vallée d'Abondance (CCPEVA) a marqué la mise en place d'une politique intercommunale de l'habitat sur un territoire à forte attractivité résidentielle et touristique. Entre 2015 et 2022, la production annuelle moyenne a atteint environ 530 logements, avec une concentration importante sur les communes des Rives du Léman (Évian-les-Bains et Publier).

Ce premier programme a néanmoins révélé plusieurs limites. La production de logements reste inégalement répartie selon les secteurs, avec un déséquilibre marqué entre zones urbaines et montagneuses. Le parc social, bien que présent, ne couvre pas les besoins croissants, tandis que la tension sur le marché privé s'accroît, alimentée par la hausse des prix et le développement des résidences secondaires. Le territoire connaît également un vieillissement de la population et une difficulté accrue pour les jeunes ménages à accéder au logement.

Ces constats montrent la nécessité d'ajuster la stratégie communautaire pour répondre aux besoins d'une population en croissance tout en préservant les équilibres territoriaux et les ressources foncières.

L'élaboration du nouveau PLH 2026-2032 répond à la fois à un cadre réglementaire renouvelé et à des enjeux locaux renforcés.

Au plan national, les lois récentes, notamment la loi Climat et Résilience, imposent la réduction de la consommation foncière et fixent l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) et le Schéma Départemental de l'Habitat (SDH) insistent sur la nécessité de garantir une offre de logement diversifiée, sobre en foncier et accessible à tous.

Au plan local, la CCPEVA fait face à une combinaison de défis : attractivité résidentielle soutenue, pression foncière, déséquilibre entre habitat permanent et touristique, vieillissement de la population, besoins spécifiques en logements pour les jeunes, les saisonniers et les personnes en perte d'autonomie.

Dans ce contexte, le nouveau PLH doit adapter la politique locale de l'habitat aux transformations démographiques et sociales du territoire, tout en répondant aux impératifs environnementaux et fonciers.

b) Principales caractéristiques du PLH 2026-2032 à l'arrêt

Le projet de PLH 2026-2032 s'appuie sur les constats du diagnostic et se structure autour de plusieurs grandes orientations stratégiques :

- Accompagner et maîtriser la croissance démographique

Le programme vise à encadrer le développement résidentiel afin de maintenir un équilibre entre les secteurs du territoire. Il s'agit de répondre à la demande de logements tout en évitant la spécialisation excessive des communes et en assurant la cohérence entre habitat, mobilité, services et emploi.

- Mobiliser et requalifier le parc existant

Une attention particulière est portée à la réhabilitation du parc ancien et à la lutte contre la vacance. Le PLH encourage la rénovation énergétique, la requalification des logements dégradés et la revitalisation des centres-bourgs.

- Produire autrement

La production future doit être plus économe en foncier et mieux adaptée aux besoins des habitants. Le PLH promeut une offre diversifiée comprenant du logement social, du locatif intermédiaire et des dispositifs d'accession abordable.

- Répondre aux besoins spécifiques

Le territoire doit anticiper les besoins liés au vieillissement et à la perte d'autonomie, tout en proposant des solutions adaptées aux jeunes actifs, aux familles monoparentales, aux travailleurs saisonniers et aux ménages en difficulté.

- Développer une stratégie foncière et environnementale durable

La CCPEVA entend renforcer sa politique foncière pour favoriser l'habitat permanent et la sobriété de l'aménagement. Le PLH s'articule avec le Plan Climat Air Énergie Territorial et le SCoT du Chablais pour assurer la cohérence entre habitat, transition énergétique et protection des espaces naturels.

Cette présente note constitue une analyse technique de la compatibilité du projet de Programme Local d'Habitat Intercommunal de la CCPEVA avec le SCoT du Chablais. Elle constitue un support d'analyse technique destiné à la rédaction de l'avis final du Bureau du SIAC.

c) Analyse technique de la compatibilité avec le SCoT du Chablais

1. Un cadre de référence commun pour l'habitat

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Chablais, approuvé en 2020, fixe les orientations de long terme pour l'aménagement et le développement durables du territoire.

En matière d'habitat, le SCoT établit un cadre général autour de plusieurs principes, notamment :

- Répondre aux besoins de la population permanente tout en maîtrisant la croissance touristique ;
- Préserver les équilibres territoriaux par la structuration de l'armature urbaine (cœur urbain, pôles structurants, stations, villages) ;
- Promouvoir la sobriété foncière et la densification en limitant l'étalement urbain ;
- Encourager la mixité sociale et générationnelle au sein de chaque polarité ;
- Assurer la cohérence entre habitat, emploi, mobilités et services ;
- Atteindre les objectifs de production de logements à horizon 2040 (environ 7 000 logements pour la CCPEVA).

En ce sens, la CCPEVA ne se contente pas de suivre les prévisions : elle fait le choix d'une programmation ambitieuse. La production annuelle ciblée de 371 logements, complétée par la remise sur le marché de logements vacants et la mobilisation du parc existant, traduit une volonté d'accompagner activement la croissance démographique, dans un contexte où la pression résidentielle reste soutenue. Le PLH anticipe ainsi les besoins des ménages permanents avec une programmation qui va au-delà d'une simple reconduction des tendances passées, en cohérence avec les objectifs du SCoT.

Le PLH prend également en compte, de manière explicite, la nécessité de réduire la part des résidences secondaires, aujourd'hui élevée sur une partie du territoire, et de favoriser l'habitat permanent. La limitation à 15% de résidences secondaires dans la production neuve constitue un signal fort qui renforce la compatibilité du document avec l'orientation du SCoT visant à contenir l'emprise du marché touristique sur le parc de logements.

2. Reprise des prescriptions du DOO dans le PLH

Le Programme Local de l'Habitat 2026-2032 de la CCPEVA traduit opérationnellement ces orientations et reprend l'essentiel des prescriptions du DOO relatives à l'habitat :

Prescriptions du DOO du SCoT du Chablais	Éléments de reprise ou de déclinaison dans le PLH 2026-2032 de la CCPEVA
Structurer le développement résidentiel selon l'armature territoriale du SCoT : hiérarchisation du développement entre cœur urbain, pôles structurants, stations et villages ; localisation prioritaire du développement dans les centralités et les secteurs bien desservis en équipements et services. Dans le SCoT : Orientation 10 du PADD et prescription 28 du DOO.	Le PLH décline explicitement cette armature dans ses objectifs chiffrés de production. Il répartit les 2 226 logements à produire selon les quatre niveaux définis par le SCoT : cœur urbain (Évian-les-Bains et Publier) : 57 % de la production totale ; pôles structurants : 10 % ; stations : 15 % ; villages : 18 %. Dans ces 2226 logements est prévus 371 logements par an en production neuve, 25 par an en sortie de vacances, 26 en renouvellement du par cet 49 par progression des résidences sur le parcs des résidences secondaires. Cette territorialisation permet de concentrer l'effort de construction dans les secteurs disposant des infrastructures adaptées, conformément aux prescriptions du DOO.
Maîtriser la consommation foncière et limiter l'étalement urbain : fixer un plafond de croissance (7 000 logements d'ici 2040 pour la CCPEVA) et encourager la densification et le renouvellement urbain. Dans le SCoT : Orientations 8 et 9 du PADD et prescriptions 30, 31, 32 et 33 du DOO.	Le PLH reprend ces principes dans son orientation 1 « Maîtriser le développement pour répondre aux besoins de la population permanente » et fixe un objectif annuel de 371 logements produits, en cohérence avec le scénario de croissance démographique de +1,1 %/an du SCoT. Il prévoit la mobilisation du foncier existant, la densification raisonnée et la coordination avec les documents d'urbanisme locaux (PLU, OAP, DPU, EPF 74).
Donner la priorité à la production de logements pour la population permanente et non pour le marché touristique : limiter la mutation du parc principal vers le parc secondaire et les meublés de tourisme. Dans le SCoT : Prescription 37 du DOO.	Le PLH fixe une cible de 15 % maximum de résidences secondaires dans la production neuve, contre 35 % aujourd'hui, et insiste sur la régulation des meublés touristiques. Il prévoit un suivi spécifique du phénomène, en lien avec la loi Le Meur, et un accompagnement des communes pour concilier attractivité touristique et vocation résidentielle.
Favoriser la diversité de l'offre et la mixité sociale : promouvoir des logements accessibles à tous les publics et catégories de revenus. Dans le SCoT : Orientation 11 du PADD et prescriptions 30, 31 du DOO.	L'orientation 3 du PLH, « Favoriser le développement d'une offre abordable et de qualité pour accompagner les parcours résidentiels », traduit directement cette prescription. Le PLH prévoit une production de 25 % de logements locatifs sociaux, 15 % en accession abordable et 4 % en locatif intermédiaire, soit une offre globalement « abordable »

Garantir une production minimale de logements sociaux : application des obligations SRU et cohérence avec les polarités.

Dans le SCoT : Orientation 11 du PADD et prescriptions 34, 35 et 36 du DOO

Assurer une diversité typologique (taille, forme, statut d'occupation) et adapter l'offre aux besoins spécifiques.

Dans le SCoT : Prescriptions 30 et 31 du DOO.

Valoriser et réhabiliter le parc existant pour limiter le recours à la construction neuve.

Dans le SCoT : Prescription 29 et recommandation 9 du DOO.

Mettre en place un suivi et une gouvernance partagée de la politique de l'habitat.

Dans le SCoT : Orientation 15 du PADD

Associer les habitants et les acteurs locaux à la mise en œuvre des politiques de l'habitat.

représentant 44 % de la production. Ces chiffres respectent les exigences de diversité et de mixité formulées dans le DOO.

Le PLH fixe un objectif global de 483 logements locatifs sociaux sur la période 2026-2032, répartis selon le niveau de centralité des communes. Les communes SRU (Évian, Publier) maintiennent un objectif de 25 % de logements sociaux, tandis que les communes de pôles structurants et stations visent 30 % et les communes villages 20 %. Cette programmation respecte les prescriptions de mixité du SCoT et les équilibres intercommunaux.

L'orientation 4 du PLH répond à cette exigence en prévoyant : la création de petites typologies (T1, T2) pour les jeunes et les personnes seules, des logements adaptés pour les seniors (accessibilité PMR, habitat intergénérationnel), et des solutions de logement temporaire pour les saisonniers. Cette approche complète la prescription du DOO en l'élargissant à des politiques ciblées pour les publics spécifiques.

L'orientation 2 du PLH, « Améliorer et mobiliser le parc existant », reprend intégralement cette logique : remise sur le marché de 150 logements vacants, rénovation énergétique, lutte contre l'habitat indigne, et recours au permis de louer sur les secteurs fragilisés. Le PLH fixe des objectifs mesurables et des partenariats opérationnels avec les communes et les services de l'État.

L'orientation 5 du PLH développe cette prescription du DOO. Elle prévoit la création d'un observatoire intercommunal de l'habitat et du foncier, un pilotage annuel et triennal du programme d'actions, et une coordination renforcée entre la CCPEVA, les communes, les bailleurs, l'État et l'EPF.

Le PLH va au-delà du DOO sur ce point en introduisant une **politique de concertation et d'information** des habitants. Il prévoit des actions de communication et de sensibilisation autour du logement, la valorisation des dispositifs d'aide, et la participation des habitants dans le suivi de la mise en œuvre du PLH. Cette dimension participative complète et renforce la portée du SCoT.

Ainsi, le PLH assure la compatibilité fonctionnelle et réglementaire avec les prescriptions du DOO, tout en les adaptant au contexte local et aux dynamiques propres à la CCPEVA.

3. Le programme d'actions :

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCPEVA s'appuie sur un programme d'actions structuré et opérationnel, véritable outil de mise en œuvre des orientations stratégiques définies précédemment. Ce programme se décline sous la forme de fiches-actions thématiques, chacune visant à traduire concrètement les grandes orientations en interventions ciblées et coordonnées sur le territoire.

Ces fiches constituent un levier de mise en œuvre pragmatique et lisible. Elles permettent d'identifier clairement :

- La nature de l'action à engager et les objectifs poursuivis ;
- Les modalités de mise en œuvre opérationnelle (outils mobilisables, périmètre d'action, articulation avec les politiques communales ou régionales) ;
- Les bénéficiaires (ménages, communes, bailleurs, partenaires) ;
- Le maître d'ouvrage ou pilote de l'action (CCPEVA, communes, bailleurs, partenaires institutionnels) ;
- Les partenaires à associer (État, Département, EPF, opérateurs, associations, etc.) ;
- Et le coût estimatif pour l'intercommunalité, ainsi que les sources possibles de financement.

Chaque fiche comporte également un calendrier prévisionnel de mise en œuvre, permettant d'apprécier la temporalité des actions (court, moyen ou long terme) et leur articulation dans le temps. Cette approche apporte de la lisibilité et de la planification à la politique habitat, facilitant le suivi et l'évaluation du PLH sur l'ensemble de la période 2026-2032.

L'existence de ce dispositif d'actions détaillé constitue un point particulièrement positif du projet de PLH :

- Elle garantit une traduction concrète et mesurable des orientations stratégiques du document ;
- Elle favorise la coordination entre les acteurs du territoire et renforce la gouvernance intercommunale ;
- Elle assure une traçabilité et une évaluation continue de la mise en œuvre du PLH ;
- Enfin, elle permet à la CCPEVA de disposer d'un outil de pilotage clair et partagé, facilitant la programmation budgétaire et la communication auprès des élus comme du grand public.

Ce programme d'actions, structuré et hiérarchisé, témoigne ainsi d'une volonté de mise en œuvre effective des ambitions du PLH, en cohérence avec les orientations du SCoT du Chablais et les exigences de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU).

4. Points d'attention relevés

a. Clarification de la terminologie utilisée dans le PLH

Une lecture attentive du document révèle certaines incohérences terminologiques susceptibles de créer des ambiguïtés dans l'interprétation des objectifs :

- Dans les tableaux de synthèse, le terme « logements aidés (abordables) » est parfois utilisé à la place de « logements sociaux » par exemple lorsqu'il s'agit du pourcentage minimal à atteindre
- Dans d'autres parties du document, la catégorie est désignée clairement comme « logement locatif social ».

Cette distinction, bien que mineure, peut prêter à confusion sur la nature exacte des logements comptabilisés, notamment pour l'évaluation de la compatibilité avec les objectifs SRU et les

prescriptions du SCoT.

Il serait souhaitable de clarifier la terminologie dans la version finale du document, en désignant clairement les logements dits « logements sociaux » au sens législatif afin de ne pas brouiller la lecture du document.

Cette précision garantirait une lecture homogène et faciliterait le suivi de la mise en œuvre.

b. Traitement différencié des communes de Neuvecelle et de Châtel

Le document du PLH fait apparaître un traitement différencié des communes de Neuvecelle et de Châtel par rapport aux autres communes appartenant à leur niveau d'armature, notamment au regard des objectifs de production de logements et des parts de logements sociaux à atteindre.

– *Le cas de la commune de Neuvecelle*

Pour la commune de Neuvecelle, les éléments justifiant cette différenciation sont clairement explicités en page 21 du rapport d'orientations du PLH.

Le document précise que la croissance démographique soutenue de la commune permet d'estimer un dépassement du seuil des 3 500 habitants à l'horizon 2032. Ce franchissement impliquera pour la commune de devenir soumise aux obligations de la loi SRU en matière de logement locatif social.

Dans ce contexte, le PLH retient une approche anticipatrice :

- Neuvecelle se voit appliquer un taux de 30 % de logements sociaux sur les objectifs de production, contre 20 % pour les autres communes classées en « villages » dans l'armature du SCoT ;
- Cette démarche vise à préparer la commune au respect futur de ses obligations SRU et à accompagner sa dynamique démographique par une offre de logement équilibrée ;
- Ce choix est cohérent avec la révision n° 5 du Plan Local d'Urbanisme, approuvée le 20 février 2024, qui traduit déjà ces orientations dans son zonage et ses OAP (orientations d'aménagement et de programmation).

Ainsi, la différenciation opérée pour Neuvecelle est clairement justifiée, cohérente et conforme à l'esprit du SCoT, qui encourage une territorialisation fine des objectifs selon le niveau d'équipement et les perspectives de développement.

– *Le cas de la commune de Châtel*

Pour la commune de Châtel, le PLH prévoit un traitement également différencié, mais qui n'est pas explicité dans le rapport.

La commune se distingue à deux niveaux :

- Le taux de logements sociaux fixé à 25 % de la production de résidences principales, contre 30 % pour les autres communes de niveau comparable (stations et pôles structurants) ;
- Le volume global de logements à produire, fixé à 142 logements sur la période, un chiffre sensiblement supérieur aux objectifs des autres communes de même niveau d'armature, voire même à certaines communes situées à proximité du cœur urbain.

Cette différenciation interroge, d'autant que le PLH ne fournit aucune justification spécifique à ce choix, contrairement au cas de Neuvecelle.

Or, plusieurs éléments appellent à une vigilance particulière :

- Le PLU de Châtel approuvé en 2012 est en cours de révision mais n'est pas encore arrêté et le document actuellement en vigueur n'est pas compatible avec le SCoT ;

- La différenciation de traitement entre Châtel et les autres communes de l'armature « Stations » doit être argumentée et justifiée, notamment au regard :
 - Du niveau de centralité et de la place de la commune dans l'armature territoriale,
 - De sa capacité d'accueil réelle (liée à la topographie et à la disponibilité foncière),
 - Et du respect de la cohérence de production de logements fixée par le SCoT.

De plus, le nombre de 142 logements à produire soulève une interrogation sur la compatibilité avec l'orientation 8 du PADD du SCoT, qui invite à « poursuivre la limitation de la consommation foncière en favorisant le renouvellement urbain et la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine existante ».

L'ancienneté du PLU en vigueur à Châtel et son absence d'intégration des principes de sobriété foncière (Zéro Artificialisation Nette, densification, renouvellement urbain) imposent une prudence renforcée.

À ce titre, il conviendrait de vérifier la capacité réelle de production de logements sur la commune, au regard du foncier mobilisable, de la densité moyenne observée et du potentiel résiduel de constructibilité à l'horizon 2040.

Par ailleurs, la charte de mise en œuvre du SCoT adoptée sur la CCPEVA prévoit, pour Châtel, une consommation foncière maximale de 4,5 hectares sur la durée du SCoT (2020-2040).

La programmation d'un volume élevé de logements devra donc être corrélée à cette enveloppe, afin d'éviter tout risque d'incompatibilité avec les prescriptions du SCoT.

Ainsi, pour la version arrêtée du PLH :

- Il serait souhaitable que la différenciation de traitement soit clairement justifiée, notamment au regard de la centralité de la commune, de sa capacité d'accueil et du respect de la cohérence de production fixée par le SCoT ;
- Il convient de veiller à ce que la programmation d'un volume élevé de logements tel que prévu reste compatible avec l'enveloppe foncière disponible et les prescriptions de sobriété foncière du SCoT (orientation 8 du PADD et prescriptions P31-P33).

Tout cela afin de garantir la compatibilité et la cohérence générale avec le SCoT.

4. Conclusion – Appréciation globale de la compatibilité du PLH avec le SCoT du Chablais

L'analyse menée met en évidence une compatibilité globale entre le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2026-2032 de la CCPEVA et les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Chablais.

Le PLH traduit de manière opérationnelle et équilibrée les orientations du schéma en matière de sobriété foncière, de mixité sociale et de qualité du cadre de vie.

Sa structuration, son programme d'actions et sa démarche participative témoignent d'une volonté de coordination intercommunale.

Les objectifs et les choix stratégiques du PLH s'inscrivent dans le cadre défini par le SCoT, tant au niveau des principes d'aménagement que des prescriptions du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

Les points de convergence et atouts majeurs

- Le PLH reprend fidèlement les orientations du PADD et les prescriptions du DOO, notamment celles relatives à la maîtrise de la consommation foncière, à la territorialisation de la production de logements, à la diversification de l'offre et à la mixité sociale.
- La territorialisation des objectifs de production en fonction de l'armature urbaine du SCoT constitue une mise en cohérence exemplaire entre planification stratégique et déclinaison opérationnelle.
- Le PLH met en œuvre les prescriptions P31 et P33 du DOO :
 - Par la promotion de l'habitat intermédiaire et la diversification des formes résidentielles (P31),
 - Et par une programmation ajustée aux niveaux de centralité et à la capacité d'accueil des communes (P33).
- Le programme d'actions apporte une réelle valeur ajoutée : il traduit les orientations stratégiques en mesures concrètes, financées, temporisées et portées par des acteurs clairement identifiés. Cet outil de gouvernance opérationnelle constitue un levier fort de mise en œuvre et de suivi.
- Enfin, le PLH va au-delà des prescriptions du SCoT en intégrant une politique de concertation et d'information des habitants, témoignant d'une volonté d'associer la population à la politique de l'habitat et d'assurer la transparence des décisions.

Deux points de vigilance méritent toutefois d'être signalés :

1. La clarification terminologique pour garantir la transparence et la lisibilité des données de production de logements ;
2. La justification du traitement différencié de Châtel, afin de maintenir la cohérence avec le SCoT et d'éviter tout déséquilibre entre les communes de même niveau d'armature.

Sous ces réserves, le PLH peut être considéré comme une traduction opérationnelle cohérente et compatible aux ambitions du SCoT.