

*Agence de  
Conseils  
Études  
Information  
Formation*

## *Communauté de Communes du GENEVOIS*

---

### *PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT*



**13 rue Marcel Aymé  
B.P. 348  
39105 DOLE Cedex  
Tél. 03 84 82 33 93  
Fax. 03 84 72 31 59**

Sarl au capital de  
7 622 euros

RNIS 84 72 85 41  
Siret 380 676 833 0001

e.mail  
contact.aceif@wanadoo.fr

### *PROGRAMME D' ACTIONS*

**1148**

.....  
**26 JUIN 2006**

HABITAT

POLITIQUE  
DE LA VILLE

DÉVELOPPEMENT  
DES TERRITOIRES

URBANISME  
ENVIRONNEMENT

PAYSAGE

---

## SOMMAIRE

---

<b>1. LES ENJEUX DU PLH</b>	<b>P. 2</b>
Définitions	p. 3
<b>I. MAÎTRISER LA CROISSANCE DE L'HABITAT</b>	<b>p. 4</b>
1.1. L'organisation urbaine de la Communauté de Communes	p. 4
1.2. Les caractéristiques du développement de l'habitat au cours de ces dernières années	p. 4
1.3. Les limites du développement	p. 5
1.4. Une volonté de renforcer cette organisation territoriale	p. 5
<b>II. CRÉER UNE FILIÈRE D'HABITAT ACCESSIBLE</b>	<b>p. 6</b>
2.1. Proposer des objectifs volontaristes	p. 6
2.2. Agir sur le foncier	p. 8
2.3. Développer et équilibrer le parc social	p. 11
2.4. Développer du locatif intermédiaire dans l'ancien	p. 14
2.5. Développer des produits en accession sociale	p. 16
<b>III. PERMETTRE À TOUS LE DROIT À UN LOGEMENT OU UN ACCUEIL SPÉCIFIÉ</b>	<b>p. 18</b>
3.1. Répondre aux besoins des personnes âgées et/ou à mobilité réduite	p. 18
3.2. Répondre aux besoins d'accueil spécifique	p. 18
<b>IV. RENDRE OPÉRATIONNEL LE PLH</b>	<b>p. 19</b>
4.1. Permettre la création de la Conférence Intercommunale du Logement	p. 19
4.2. Assurer le pilotage du PLH	p. 19
<b>2. LE PROGRAMME D' ACTIONS</b>	<b>p. 20</b>
<b>Action 1 :</b> Aider à la prise en charge des déficits d'opérations de construction de logements sociaux (PLUS) et intermédiaires (PLS)	p. 21
<b>Action 2 :</b> Développer l'offre de logements très sociaux ou adaptés en PLAI	p. 23
<b>Action 3 :</b> Permettre l'intervention de l'association foncière logement en faveur du développement du parc social et intermédiaire	p. 24
<b>Action 4 :</b> Mobiliser le parc existant pour développer une offre de logements locatifs privés intermédiaires	p. 26
<b>Action 5 :</b> Favoriser l'accession sociale	p. 27
<b>Action 6 :</b> Favoriser le développement de l'offre de logements adaptés aux besoins des personnes âgées et/ou à mobilité réduite	p. 29
<b>Action 7 :</b> Répondre aux besoins d'accueil spécifiques	p. 32
<b>Action 8 :</b> Assurer la mise en œuvre opérationnelle du PLH	p. 37
<b>Récapitulatif financier</b>	<b>p. 41</b>

La Communauté de Communes du Genevois, l'État et l'ensemble des acteurs locaux ont décidé d'associer leurs efforts pour mettre en œuvre une politique locale partagée de l'habitat.

Le document suivant présente le programme d'actions en matière d'habitat pour les 6 années à venir. Il est l'aboutissement d'une démarche engagée sur plusieurs mois.

Le Programme Local de l'Habitat vise au développement cohérent des communes et à l'émergence d'une filière d'habitat accessible.

Il s'agit donc de créer une dynamique entre l'action de la CCG, des communes et de l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat pour obtenir des moyens supplémentaires qui permettront de faire face aux besoins de la population du canton en matière de logements.

# 1. LES ENJEUX DU PLH

## Définitions

### Types de logement social

**P.L.A.I.:** opération bénéficiant d'un **Prêt Locatif Aidé d'Intégration** et loyer de 4,22 €/m<sup>2</sup> en moyenne

**P.L.U.S. :** opération bénéficiant d'un **Prêt Locatif à Usage Social** et loyer de 4,76 €/m<sup>2</sup> en moyenne

**P.L.S. :** opération bénéficiant du **Prêt Locatif Social** et loyer de 7,14 €/m<sup>2</sup> en moyenne

### Logement intermédiaire

En principe, on donne l'appellation de logement intermédiaire au **PLI (prêt locatif intermédiaire)** (loyer = 12,79 €/m<sup>2</sup>)

- **Dans le PLH** de la CCG, on parle d'intermédiaire à partir du PLS, bien qu'il s'agisse encore de logement social au sens de la loi SRU du 13/12/2000 (solidarité et renouvellement urbains)

- **Dans le SCOT**, l'habitat intermédiaire se définit comme le type d'habitat dont la consommation d'espace se situe entre celle d'une maison individuelle et celle de l'habitat collectif et qui peut prendre la forme de petits collectifs, de maisons individuelles groupées ou de lotissement dense.

### Surcoût foncier

Lorsqu'un bailleur social veut réaliser une opération, on fait référence à une charge foncière moyenne, dite charge de référence, qui varie en fonction de la zone dans laquelle se trouve l'opération. Elle est qualifiée en €/m<sup>2</sup> de surface utile de logement construits sur le terrain concerné.

On essaie d'identifier à combien coûte le foncier + la viabilisation pour construire 1 m<sup>2</sup> de surface utile de logement.

Pour la zone 2, qui concerne le Genevois, le prix de référence est le suivant :

- pour du collectif en neuf : 150 €/m<sup>2</sup>

- pour de l'individuel en neuf : 210 €

- pour de l'acquisition amélioration, collectif ou individuel : 1 150 €

Pour un bailleur qui construit du collectif neuf, si la charge foncière ramenée au m<sup>2</sup> de surface utile construite est supérieure à 150 €, on parle alors de surcoût foncier. Sachant que la moyenne en Haute-Savoie est de 220 à 250 € et que le CGal apporte une aide de 70 € si l'opération comprend 100 % de logements PLUS ou 50 % PLUS et 50 % PLS

### Surface utile

Somme de la surface habitable des logements et de la moitié des surfaces annexes à usage privatif qui leur sont rattachées (cave, balcon, loggia...)

### Surface habitable

Surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasement de portes et de fenêtres ; il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménageables, balcons, caves, dépendances, garages, loggias, remises, séchoirs extérieurs, sous-sols, terrasses, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et locaux de hauteur inférieure à 1,80 m.

## I. MAITRISER LA CROISSANCE DE L'HABITAT

### 1.1. L'organisation urbaine de la communauté de communes

---

Aujourd'hui, la communauté de communes est organisée autour :

- **d'une ville-centre** qui concentre une part importante de l'emploi et des services et dispose d'une offre importante de logements.
- **des petits pôles urbains** situés le long de la frontière (Vulbens, Valleiry, Viry, Collonges sous Salève) ou sur l'axe de la RN 201 (Beaumont). Ils possèdent une offre de services importante et réalisent de nombreux programmes en matière d'habitat.
- **des villages** qui possèdent tous une petite offre de services de proximité.

### 1.2. Les caractéristiques du développement de l'habitat au cours de ces dernières années

---

Les entretiens auprès des maires et des acteurs de l'habitat ont permis de connaître les projets de développement menés dans les communes au cours de ces dernières années.

Ces projets ont principalement porté sur :

- le développement d'opérations privées sous la forme de petits collectifs mais surtout de maisons individuelles
- le développement du parc social dans le cadre de petites opérations, excepté à Saint Julien en Genevois où la réalisation d'un quartier vient de se terminer.

Ces projets se font principalement dans des opérations de type lotissement issues de l'initiative privée qui représentent une forte partie de l'urbanisation. La forte demande de terrains a influé directement sur la multitude d'opérations. Les communes les plus importantes ont réalisé dans certains cas (ou le prévoient comme à Viry) des opérations de type ZAC qui permettent de définir les conditions de leur réalisation et de favoriser le développement d'une offre diversifiée.

### 1.3. Les limites du développement

---

Les communes sont confrontées aujourd'hui à :

- **une absence de réelle politique foncière dans la majorité des communes**  
Peu de communes ont constitué des réserves foncières en vue de réaliser des opérations en matière d'habitat. Les coûts d'acquisition, au vu de la pression sur le marché local, sont souvent dissuasifs pour la collectivité.
- **l'absence de services d'urbanisme dans de nombreuses communes**  
Aujourd'hui, les communes disposent de documents d'urbanisme (POS-PLU) et du document de planification du SCOT. Cependant, peu d'entre elles disposent de services techniques pour assurer l'organisation et le suivi du développement urbain et de l'habitat.

### 1.4. Une volonté de renforcer cette organisation territoriale

---

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la communauté de communes préconise pour la période 1999 à 2010 :

- **un resserrement de l'urbanisation** sur la ville-centre et les petits pôles urbains et un développement plus limité dans les petites communes
- **un plan de développement** de 4 000 logements nouveaux en 10 ans soit 400 par an
- **un type de développement** de l'habitat différent selon le niveau territorial :

	Collectif	Intermédiaire	Maisons individuelles
<b>Ville St-Julien</b>	75 %	20 %	5 %
<b>Bourgs</b> <i>Beaumont, Collonges, Valleiry, Viry, Vulbens</i>	25 %	50 %	25 %
<b>Villages</b> <i>Archamps, Bossey, Chênex Chevrier, Dingy, Feigères, Jonzier, Neydens, Présilly Savigny, Vers</i>	10 %	40 %	50 %

*Définition de l'habitat intermédiaire : type d'habitat dont la consommation d'espace se situe entre celle d'une maison individuelle et celle de l'habitat collectif et qui peut prendre la forme de petits collectifs, de maisons individuelles groupées ou de lotissement dense.*

*Les communes prendront en compte dans toute la mesure du possible les objectifs du PLH dans l'élaboration ou la révision de leur PLU.*

*C'est la condition sine qua non de réussite du PLH.*

## II. CRÉER UNE FILIÈRE D' HABITAT ACCESSIBLE

### 2.1. Proposer des objectifs volontaristes

Le diagnostic du PLH traduit le besoin de :

- Développer l'offre locative sociale en PLUS et PLAI
- Produire une offre de logements intermédiaires en PLS
- Relancer l'accession sociale – PSLA et prêt à taux zéro

pour répondre à la réalité des besoins de ménages locaux ayant des niveaux de revenus modestes.

Au cours des dix dernières années, la construction nouvelle s'est répartie ainsi :

- accession : 56 %
- locatif social : 19 %
- locatif privé : 25 %

**Une politique volontariste de production d'une offre accessible** repose sur :

- la réalisation de **1004 logements accessibles** comprenant une offre de **logements locatifs sociaux**
  - ∞ en **PLUS** ( 636 logements ) et en **PLAI** (50 logements )
  - ∞ et une **offre locative intermédiaire en PLS**, reconnue comme logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU (**318 logements** ) dans l'offre locative nouvelle : **≈ 100 logements par an.**
- la réalisation d'une offre de **800 logements en accession sociale** ( PSLA et prêt à taux zéro) : **≈ 80 par an.**

<b>Politique volontariste</b>	<b>Sur 10 ans</b>	<b>Par an</b>
Locatif social (PLAI – PLUS)	50 PLAI + 636 PLUS	68
Locatif intermédiaire (PLS)	318	32
Accession sociale (PSLA/prêt à taux zéro)	800	80
<b>Total filière accessible</b>	<b>1 804</b>	<b>180</b>

La répartition spatiale de l'offre nouvelle de logements accessibles pourrait être la suivante :

**LE DEVELOPPEMENT DE LA FILIERE LOGEMENT ACCESSIBLE PAR COMMUNE**

	Population 99		LOGEMENTS SOCIAUX PLUS	LOCATIF INTERMEDIAIRE PLS	ACCESSION SOCIALE
	Nombre	%			
Saint Julien en G.	9140	34	279	139	280
Beaumont	1293	12	31	16	38
Collonges sous Salève	3120	30	76	38	96
Valleiry	2197	21	53	27	67
Viry	3032	29	73	37	93
Vulbens	784	8	19	9	26
Bourgs secondaires	10426	39	252	126	320
Archamps	1235	17	18	9	34
Bossey	545	7	8	4	14
Chenex	365	5	5	3	10
Chevrier	306	4	4	2	8
Dingy en Vuache	395	5	6	3	10
Feigères	1232	17	18	9	34
Jonzier Epagny	511	7	7	4	14
Neydens	1100	15	16	8	30
Présilly	622	9	9	4	18
Savigny	500	7	7	4	14
Vers	528	7	7	4	14
Autres communes	7339	27	105	52	200
<b>TOTAL</b>	<b>26905</b>	<b>100</b>	<b>636</b>	<b>318</b>	<b>800</b>

Cette répartition par commune repose sur :

- le poids de population de chaque niveau territorial (ville-centre, bourgs secondaires et villages) dans la population totale de la communauté de communes,
- le poids de la population de chaque commune dans le niveau territorial auquel elle appartient  
soit les règles prévues dans le SCOT,
- La répartition de l'offre de logements sociaux selon : 2/3 de logements en PLUS et 1/3 de logements locatifs intermédiaires ( PLS ).

**N.B. – Ces chiffres ont une valeur indicative. Ils constituent un objectif à atteindre afin de répondre à l'intégralité des besoins du territoire, sachant que le minimum imposé, sur lequel se sont engagés les élus, est inscrit dans le SCOT.**

## 2.2. Agir sur le foncier

### 2.2.1. Les besoins en foncier accessible

Dans le contexte local de l'habitat, la répartition par nature de construction pourrait être la suivante :

- 75 % en collectif soit 1353 logements
- 25 % en individuel soit 451 logements

Le coût du foncier influe sur le besoin de densifier l'offre d'habitat.

De plus, au vu des coûts du foncier, la filière habitat accessible doit reposer sur des produits logements denses tant en collectif ( $\approx 100 \text{ m}^2$  par logement) qu'en individuel ( $250 \text{ m}^2$ ).

Pour 1804 logements, le besoin de foncier équivaut à :

- en collectif (base  $100 \text{ m}^2$  par logement)  
soit  $100 \times 1353$  logements =  $135\,300 \text{ m}^2 \approx 14 \text{ ha}$
- en individuel (base  $250 \text{ m}^2$  par logement)  
soit  $250 \times 451$  logements =  $112\,750 \text{ m}^2 \approx 12 \text{ ha}$

Total : $\approx 25\text{-}26$ hectares en 10 ans - $\approx 2,5$ à $2,6$ ha par an
---

La répartition du besoin de foncier par commune apparaît dans le tableau suivant :

<b>LE BESOIN DE FONCIER ESTIME PAR COMMUNE POUR REALISER LA FILIERE DE LOGEMENTS ACCESSIBLES</b>
--

	LA FILIERE LOGEMENTS ACCESSIBLES				BESOINS ESTIME DE FONCIER
	LOGEMENTS SOCIAUX PLUS uniquement	LOCATIF INTERMEDIAIRE PLS	ACCESSION SOCIALE	TOTAL LOGEMENTS 10 ANS	
Saint Julien en G.	279	139	280	698	95975
Beaumont	31	16	38	85	11688
Collonges sous Salève	76	38	96	210	28875
Valleiry	53	27	67	147	20213
Viry	73	37	93	203	27913
Vulbens	19	9	26	54	7425
Bourgs secondaires	252	126	320	699	96113
Archamps	18	9	34	61	8388
Bossey	8	4	14	26	3575
Chenex	5	3	10	18	2475
Chevrier	4	2	8	14	1925
Dingy en Vuache	6	3	10	19	2613
Feigères	18	9	34	61	8388
Jonzier Epagny	7	4	14	25	3438
Neydens	16	8	30	54	7425
Présilly	9	4	18	31	4263
Savigny	7	4	14	25	3438
Vers	7	4	14	25	3438
Autres communes	105	52	200	359	49363
<b>TOTAL</b>	<b>636</b>	<b>318</b>	<b>800</b>	<b>1754</b>	<b>251450</b>

Le tableau n'intègre pas le besoin de foncier pour réaliser les PLAI qui ne sont pas localisés.

### **2.2.2. Les capacités foncières mobilisables pour développer la filière habitat accessible**

Il s'agit de définir, à l'échelle de la communauté de communes et des communes, où mobiliser environ 25 à 26 ha de foncier pour développer une filière d'habitat accessible.

3 types de développement peuvent être envisagés :

- œ la densification du tissu urbain
- œ la poursuite des opérations d'extension du tissu urbain
- œ la réalisation de zones de développement futures

La mobilisation du foncier doit porter sur les réserves communales et sur l'organisation de zones d'habitat futures.

L'analyse du potentiel foncier des communes a fait l'objet d'un travail spécifique du PLH. Ce travail, basé sur le relevé des capacités foncières de chaque commune, a permis de réaliser en 2004 un document intitulé "Approche foncière communale".

Ce travail a permis de mesurer :

#### ***a - Les propriétés foncières actuelles des communes : ≈ 20 à 22 ha***

##### **• Densification du tissu ancien**

- ⇒ Capacité foncière :
  - œ ≈ 6,1 ha sur 20 parcelles environ
- ⇒ Nombre de communes concernées : 11 communes dont
  - œ 2 ont plus de 1 ha (St Julien et Neydens)
  - œ 2 ont ≈ 8 000 m<sup>2</sup> (Feigères et Beaumont)
  - œ 4 ont entre 3 et 4 000 m<sup>2</sup> (Jonzier Epagny, Savigny, Valleiry et Vers)
  - œ 3 ont entre 1 et 2 000 m<sup>2</sup> (Dingy et Chenex et Chevrier)
- ⇒ Potentiel de construction de logements accessibles : 400 à 420

##### **• Les extensions du tissu urbain**

- ⇒ Capacité foncière :
  - œ ≈ 1 ha en zone U mobilisable
  - œ 6,6 ha en zone Na
- ⇒ Nombre de communes concernées :
  - œ 5 dont Viry qui concentre 86 % du potentiel
- ⇒ Potentiel de construction de logements accessibles : 500 à 530

##### **• Les zones de développement futures**

- ⇒ Capacité foncière : ≈ 8,8 ha
- ⇒ Nombre de communes concernées :
  - œ 3 seulement (Valleiry, Neydens, Beaumont)
- ⇒ Potentiel de construction de logements accessibles : 600 à 620

#### **Récapitulatif :**

- ≈ 20 à 22 ha potentiels
- ≈ 13 communes concernées (Beaumont, Chenex, Chevrier, Dingy, Feigères, Jonzier Epagny, Neydens, St Julien, Savigny, Valleiry, Vers, Viry)

≈ 1 500 à 1 600 logements accessibles potentiels

### ***b. Les capacités foncières privées potentielles des communes***

#### **• Les zones de développement futures des communes**

⇒ Capacité foncière : 73 ha

⇒ Nombre de communes concernées :

- Viry (future ZAC) :	25 ha
œ Vers et Présilly :	10 ha
œ Beaumont :	7 ha
œ St Julien :	8 ha
œ Collonges :	5 ha
œ Feigères :	5 ha

⇒ Potentiel de construction de logements accessibles : ≈ 4 500 à 5 000

#### **• Les zones d'extensions urbaines**

⇒ Capacités foncières privées :

œ zone U, mobilisable sans équipement :	17 ha
œ zone Na :	75 ha

⇒ Nombre de communes concernées : 13 dont :

œ St Julien :	20 ha
œ Valleiry :	10 ha
œ Feigères :	10 ha

⇒ Potentiel construction de logements accessibles : 6 000 à 6 500

#### **• Densification du tissu urbain**

⇒ Capacités foncières privées :

œ 50 ha dont 26 à Viry (dans les hameaux en diffus)

⇒ Nombre de communes : 10 communes concernées

œ Viry et Savigny :	diffus important
œ entre 1,5 à 3 ha dans les autres communes	

⇒ Potentiel de construction de logements accessibles : 3 000 à 3 500

#### **Récapitulatif :**

≈ 215 ha de capacités foncières

≈ 15 communes concernées

≈ 13 000 à 15 000 logements accessibles

## 2.3. Développer et équilibrer le parc social

### 2.3.1. Un objectif de 1004 logements locatifs accessibles

- **Un parc de logements locatifs sociaux insuffisant**

Selon les données de la DRE, le parc locatif social recensé au 1<sup>er</sup> janvier 1999 sur la CCG s'élevait à 1 179 logements, soit 10,73 % du parc de résidences principales contre 13,7 % pour la Haute-Savoie, avec une concentration de l'offre à St Julien.

<b>LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX EN 1999</b>				
	Nombre résidences principales (RP)	<b>Parc social</b>	Poids/parc social de la CCG (%)	Part du parc social/RP
Archamps*	518	<b>41</b>	0,00	0,00
Beaumont	515	<b>80</b>	6,79	15,50
Bossey	229	<b>24</b>	2,04	10,40
Chênex	135	<b>0</b>	0,00	0,00
Chevrier	115	<b>14</b>	1,19	12,10
Collonges	1 391	<b>91</b>	7,72	6,50
Dingy	140	<b>0</b>	0,00	0,00
Feigères	450	<b>22</b>	1,87	4,80
Jonzier	193	<b>9</b>	0,76	2,10
Neydens	418	<b>0</b>	0,00	0,00
Présilly	242	<b>3</b>	0,25	1,20
St-Julien	3 975	<b>674</b>	57,17	16,90
Savigny	190	<b>0</b>	0,00	0,00
Valleiry	830	<b>133</b>	11,28	16,00
Vers	203	<b>0</b>	0,00	0,00
Viry	1 147	<b>110</b>	9,33	9,50
Vulbens	299	<b>19</b>	1,61	6,30
<b>TOTAL</b>	<b>10 990</b>	<b>1 179</b>	<b>100,00</b>	<b>10,73</b>

\* logements meublés temporaires et transitoires non comptabilisés dans le total

En 1999, 57,46 % des logements sociaux étaient concentrés dans la commune de St Julien en Genevois. Ailleurs, le parc s'est développé à Valleiry où le parc social (133 logements) représentait 16 % des résidences principales, à Beaumont où il représentait 15,5 % (soit 80 logements), Viry (110 logements soit 9,59 % des résidences principales), Bossey (10,48 %), Chevrier (12,17 %). Dans les autres communes, le parc social est compris entre 5 et 10 % des résidences principales.

68 % des logements correspondaient à des T3 – T4 et 20 % à des T1 et des T2. Le parc social a été principalement réalisé en collectif.

Depuis 1999, plusieurs opérations ont été réalisées principalement dans les communes de St-Julien, Valleiry, Neydens et Viry.

Trois communes n'ont pas de logements sociaux en 2005.

- **Un niveau important de demandes insatisfaites**

La production de l'offre nouvelle et le taux de rotation d'environ 7 % ne suffisent plus à répondre à la demande. En août 2005, le fichier unique de la demande PLS recensait environ 948 demandes (sans double compte) de logements formulées sur les 17 communes ( contre 640 en décembre 2003). Le poids de la demande est important pour l'ensemble des communes. Les 3/4 des demandes sont des primo-demandes et 171 sont issues de personnes vivant déjà dans un logement social.

**2.3.2. La répartition spatiale des 636 logements sociaux en PLUS et des 318 logements intermédiaires en PLS (auxquels s'ajoutent les 50 PLAI non localisés ) d'ici 2011**

Entre 2000 et 2011 la communauté de communes devrait produire environ 68 logements sociaux et de 32 logements locatifs intermédiaires par an pour répondre aux objectifs d'offre nouvelle prévus dans le PLH de la communauté de communes. Cet objectif de production intègre également une répartition à hauteur de 2/3 de logements sociaux du type PLUS ET PLAI et 1/3 de logements locatifs intermédiaires du type PLS.

Le tableau p suivante montre le besoin de logements sociaux pour la ville de Saint Julien, les 5 bourgs secondaires et les autres communes.

Cette répartition apparaît dans la colonne 6. Elle ne prend pas en compte le développement des logements en PLAI. Ceux ci seront réalisés dans les communes selon les besoins.

La répartition est faite en fonction des critères du SCOT, à savoir :

- 25 % de logements sociaux sur l'ensemble des nouvelles constructions pour St Julien en Genevois
- 20 % de logements sociaux pour les 5 bourgs
- 13 % de logements sociaux pour les villages

Le tableau propose une répartition par commune des 636 PLUS et des 318 PLS.

Les données sur les réalisations effectuées (colonne 7) et le tableau de programmation de logements sociaux et intermédiaires en cours (colonne 8) montre que :

- **La commune de Saint Julien en Genevois** avec la réalisation de la ZAC Ternier et le programme de la SEMCODA a un parc social estimé à 917 logements en 2005. Aucun logement n'est programmé sur les années 2005 et 2006, excepté la réalisation de 3 maisons ultra sociales (selon les données de la DDE).
- **Certains bourgs secondaires** en ont programmé (selon données DDE) :  
Valleiry vient de réaliser un programme de 40 logements (24 PLUS et 16 PLS). Son parc s'élève donc à 173 logements en 2005.

Par ailleurs, il est prévu en 2005-2006 :

- Beaumont : 30 logements en cours de reflexion dont notamment un programme de maisons jumelées
- Viry : 25 logements en PLUS et 20 logements en PLS et devront poursuivre leur développement.

**Répartition avec un objectif de 1 000 logements sociaux**

	1	2	3	4	5	6			7		8		9	
	Parc social en 99	Perspectives Construction SCOT à l'échelle 2015 (tous types de logements)	Répartition de la construction par commune en %	% logement social base SCOT (800)	% logement social base PLH (1000)	Répartition parc social PLH			Parc social réalisé sur la période 2000-2005		Reste à réaliser pour durée PLH (6 ans)		Programmes en cours	
						Parc social à réaliser (- 50 PLAI**)	Dont 2/3 PLUS	Dont 1/3 PLS	En PLUS	En PLS	En PLUS	En PLS	PLUS	PLS
<b>St-Julien</b>	<b>674</b>	<b>1 400</b>	<b>35</b>	<b>359</b>	<b>440</b>	<b>418</b>	<b>279</b>	<b>139</b>	144	99	<b>135</b>	<b>40</b>		
Beaumont	80	198	5	40	49	47	31	16	0	0	31	16	30	0
Collonges	91	479	12	97	119	113	76	38	0	0	76	38		
Valleiry	133	338	8	68	84	80	53	27	24	16	29	11		
Viry	110	465	12	94	116	110	73	37	0	8	73	29	25	20
Vulbens	19	120	3	24	30	28	19	9	0	0	19	9	10	10
<b>Bourgs</b>	<b>433</b>	<b>1 600</b>	<b>40</b>	<b>324</b>	<b>399</b>	<b>378</b>	<b>252</b>	<b>126</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>228</b>	<b>102</b>	<b>65</b>	<b>30</b>
Archamps*	41	168	4	23	28	26	18	9	0	0	18	9		
Bossey	24	74	2	10	12	12	8	4	0	0	8	4		
Chenex	0	50	1	7	8	8	5	3	0	0	5	3		
Chevrier	14	42	1	6	7	7	4	2	0	0	4	2	3	3
Dingy	0	54	1	7	9	8	6	3	0	0	6	3		
Feigères	22	168	4	23	28	26	18	9	0	0	18	9	0	11
Jonzier Epagny	9	70	2	9	12	11	7	4	0	0	7	4	6	6
Neydens	0	150	4	20	25	24	16	8	20	0	0	8		
Présilly	3	85	2	11	14	13	9	4	0	0	9	4		
Savigny	0	68	2	9	11	11	7	4	0	0	7	4		
Vers	0	71	2	10	12	11	7	4	2	0	5	4		
<b>Villages</b>	<b>72</b>	<b>1 000</b>	<b>25</b>	<b>135</b>	<b>165</b>	<b>157</b>	<b>105</b>	<b>52</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>87</b>	<b>52</b>	<b>9</b>	<b>20</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 179</b>	<b>4 000</b>	<b>100</b>	<b>818</b>	<b>1 004</b>	<b>954</b>	<b>636</b>	<b>318</b>	<b>190</b>	<b>123</b>	<b>450</b>	<b>195</b>	<b>74</b>	<b>50</b>

\* logements meublés temporaires et transitoires non comptabilisés dans le total

\*\* les 50 PLAI à construire sur le territoire de la CCG n'ont pas été "localisés"

- **Quelques petites communes** ont engagé ou prévu d'engager des programmes de logements sociaux pour 2005-2006
  - Feigères : 11 logements en PLS, en cours de construction
  - Vulbens : 10 logements PLUS + 10 PLS, en cours de négociation
  - Jonzier Epagny : 6 logements en PLUS et 6 en PLS prévus
  - Chevrier : 3 logements en PLUS et 3 logements en PLS prévus

Sur les années 2005-2006, 74 logements en PLUS, 50 en PLS sont programmés. Parallèlement, 3 logements en PLAI sont programmés sur la commune de St Julien en Genevois.

**ACTION 1 :**  
*Aide à la prise en charge des déficits d'opérations de construction de logements sociaux PLUS - PLS*

**ACTION 2 :**  
*Développement de l'offre de logements très sociaux ou adaptés en PLAI*

**ACTION 3 :**  
*Intervention de l'Association Foncière Logement en faveur du développement du parc social et intermédiaire*

## 2.4. Développer du locatif intermédiaire dans l'ancien

### 2.4.1. Le parc locatif privé est peu accessible

En 1999, le parc de logements locatifs privés s'élevait à 2 716 unités, ce qui représente 25 % du parc de résidences principales, soit plus du double que le parc locatif social. La moitié de ce parc est concentrée sur la commune de St Julien en Genevois. Entre 1990 et 1999, le parc de logements locatifs privés a augmenté de 26,9 %, principalement dans les communes de St Julien en Genevois, Collonges sous Salève, Viry, Beaumont, Jonzier-Épagny, Valleiry...

La demande locale a incité les investisseurs privés à développer des petits programmes dans les communes les plus importantes et à la proximité de la frontière. Ces nombreux programmes offrent des niveaux de loyers élevés.

#### Prix au m<sup>2</sup> d'un logement loué en 2004

	<b>STUDIO</b>	<b>T1</b>	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>T5</b>
Annecy agglo.	15,07	11,41	10,12	8,28	8,09	8,09
Annemasse agglo	9,49	9,46	8,58	7,84	7,4	
Thonon-Evian	10,11	9,6	8,4	7,36	7,11	7,10
Environs Genève	13,12	13,42	11,24	9,21	8,6	11,6

Source FNAIM

### **2.4.2. Une faiblesse du parc locatif intermédiaire accessible**

Aujourd'hui l'offre mise sur le marché correspond à des logements privés chers. Seuls les opérateurs sociaux réalisent quelques programmes de logements intermédiaires. Mais l'offre reste limitée (41 logements en PLA-CFF sur Archamps (correspondant à des logements meublés temporaires et transitoires) et 123 en PLS réalisés depuis 2000 ).

Les programmes sociaux qui ont été livrés récemment sur St Julien en Genevois comprennent 126 logements intermédiaires.

Une réflexion a été lancée dans le cadre du groupe de travail sur le logement, mis en place par le comité régional franco-genevois, pour expérimenter des opérations de production de logements intermédiaires portées par des opérateurs du logement social et bénéficiant de financements français et suisses. Ces expérimentations étaient envisagées dans le cadre de ZAC et s'inscrivaient dans une logique de solidarité transfrontalière. Elles ne sont néanmoins pas au point pour le moment (échec d'une opération envisagée dans le Pays de Gex)

Par ailleurs, le parc privé ancien offre encore quelques opportunités qui pourraient être mobilisées.

*Pour rappel , possibilité de mobiliser :*

*ACTION 1 :*

*Aide à la prise en charge des déficits d'opérations de construction de logements sociaux en PLUS et PLS*

*ACTION 3 :*

*Intervention de l'Association Foncière Logement en faveur du développement du parc social et intermédiaire*

**Action complémentaire :**

**ACTION 4 :**

**Etudier la faisabilité d'engagement d'une nouvelle OPAH**

## 2.5. Développer des produits en accession sociale

### 2.5.1. Une évolution importante des prix des terrains

En 5 ans, le prix du foncier a plus que doublé passant en moyenne de 32 €/m<sup>2</sup> en 1998 à 84 €/m<sup>2</sup> en 2004. Il dépasse les données moyennes des autres territoires proches du Genevois mais n'atteint pas encore les proportions anneciennes.

	1998	2000	2002	2004
Annemasse agglomération	20	74	65	/
Environs Genève	32	59	75	84
Agglomération Annecy			144	137
La Roche Bonneville	24	49	149	54
Thonon – Evian	51	43	35	60

Source FNAIM-MIN-PERVAL – 1er semestre 2004

### 2.5.2. Le coût des maisons individuelles d'occasion est fortement élevé

Les prix d'une villa ou d'une maison ont augmenté de 50 % entre 1998 et 2004. Aujourd'hui, l'acquisition d'une maison est devenue très difficile pour un ménage à niveau de revenu modeste. Les prix dépassent aujourd'hui la moyenne départementale.

#### Variation du prix d'une villa ou d'une maison dans l'ancien

	1998	2000	2002	2004
Annemasse agglomération	159 266	207 681	274 485	/
Environs Genève	189 324	216 390	263 145	286 600
Région Annecy	201 392	227 342	229 304	285 400
Rives Léman	183 973	235 540	228 385	253 600
Vallée Arve	124 076	142 004	154 066	226 000
Montagne	153 481	291 434	324 736	345 700
<b>HAUTE SAVOIE</b>	<b>177 158</b>	<b>224 050</b>	<b>242 142</b>	<b>279 600</b>

Source FNAIM-MIN-PERVAL – 2004

### 2.5.3. Un coût au m<sup>2</sup> dans des programmes de logements collectifs élevé

De nombreux programmes privés en neuf ont été réalisés dans plusieurs communes et notamment St Julien en Genevois.

Le coût du foncier et la forte demande aboutissent à des prix élevés. D'un prix au m<sup>2</sup> plus limité dans les années 98 ( $\approx 1\,378$  €/m<sup>2</sup>), il atteint avec la relance de la construction ces dernières années le niveau du marché annecien en 2004 ( $\approx 2\,650$  €/m<sup>2</sup>). Illustration : les opérations au Chable à Beaumont et les derniers programmes de St Julien en Genevois atteignent 2 700 €/m<sup>2</sup>.

**Prix d'acquisition €/m2 d'un appartement neuf**

	1998	2000	2002	2004
Annemasse agglomération	1 528	1 762	2 071	/
Environs Genève	1 378	1 768	1 939	2 650
Région Annecy	1 719	2 078	2 050	2 710
Rives Léman	1 678	1 782	1 703	2 475
Vallée Arve	1 481	1 563	1 783	2 190
Montagne	3 175	3 427	3 478	4 000
<b>HAUTE SAVOIE</b>	<b>1 918</b>	<b>2 114</b>	<b>2 154</b>	<b>2 800</b>

Source FNAIM-MIN-PERVAL – 2004

Par contre, l'offre d'occasion en collectif est plus accessible ( $\approx 2\ 000$  €/m<sup>2</sup>). Quelques opportunités existent encore pour des ménages aux revenus modestes.

**2.5.4. Quelques opportunités concernant l'accession d'occasion en collectif**

Le marché de l'occasion, au regard des transactions relevées entre 1998 et 2004 pour des logements en collectif, offre quelques opportunités pour les ménages aux revenus modestes.

En effet, le tableau sur les prix de vente montre une évolution importante du niveau de prix au m2 (930 € le m2 en 1998, 2 000 € en 2004).

Par contre, l'accession d'occasion offre des possibilités d'acquisition plus accessibles ( $\approx 1\ 800$  €/m2). D'ailleurs, ce marché reste inférieur à la moyenne départementale.

**Prix au m2 des appartements anciens**

	1998	2000	2002	2004
Annemasse agglomération	930	1 157	1 162	/
Environs Genève	924	1 150	1 695	2 070
Région Annecy	1 469	1 766	1 873	2 680
Rives Léman	1 288	1 288	1 558	1 960
Vallée Arve	1 010	1 125	1 303	1 660
Montagne	1 889	2 168	2 404	3 110
<b>HAUTE SAVOIE</b>	<b>1 444</b>	<b>1 687</b>	<b>1 870</b>	<b>2 330</b>

Source FNAIM-MIN-PERVAL – 2004

Ces opportunités pourraient être mobilisées et remises sur le marché du locatif intermédiaire.

***ACTION 5 :***  
***Favoriser l'accession sociale***

### **III. PERMETTRE À TOUS LE DROIT À UN LOGEMENT OU À UN ACCUEIL SPÉCIFIÉ**

#### **3.1. Répondre aux besoins des personnes âgées et/ou à mobilité réduite**

---

##### **La population âgée en sensible augmentation**

Si la population âgée de plus de 60 ans représentait 14,7 % en 1999 , elle a augmenté de 26 % entre 1990 et 1999.

***ACTION 6 :***  
*Favoriser le développement de l'offre de logements adaptés aux besoins des personnes âgées et/ou à mobilité réduite*

#### **3.2. Répondre aux besoins d'accueil spécifié**

---

##### **→ Une faiblesse du dispositif d'accueil des jeunes**

L'accueil des jeunes sur la communauté de communes est peu organisé. Des studios pour les étudiants existent sur le site d'Archamps mais ils sont peu accessibles. Les structures d'accueil annemassiennes sont peu utilisées car éloignées.

##### **→ Une difficulté à traiter les situations d'urgence**

Aux dires des travailleurs sociaux du secteur de St Julien en Genevois, les difficultés pour traiter les situations d'urgence et temporaires sont de plus en plus importantes. L'absence de solutions locales, la difficulté du dispositif départemental d'urgence à apporter des solutions, dirigent les réponses sur le parc hôtelier. Les travailleurs sociaux ont souvent recours à des nuits d'hôtel, hors du canton dans la majorité des cas.

***ACTION 7 :***  
*Répondre aux besoins d'accueil spécifiques*

## IV. RENDRE OPÉRATIONNEL LE PLH

### 4.1. Permettre la création de la Conférence Intercommunale du Logement pour animer le PLH

#### a. Une demande très sociale

Les principales caractéristiques des demandeurs sont les suivantes :

- 3/4 des demandeurs ont un revenu inférieur au plafond HLM et 44 % un revenu inférieur à 60 % de ce même plafond HLM.
- 34 % de demandeurs sont des personnes seules, 30 % des célibataires, 33 % sont des couples (maris ou concubins), 23 % des personnes séparées ou divorcées, 4 % des personnes âgées isolées.
- 7 % des demandeurs sont des familles de 5 personnes dont 11 % ont un revenu inférieur de 60 % au plafond HLM.

#### b. Un accès au parc social peu lisible

Aujourd'hui, plusieurs constats peuvent être établis en matière d'attribution des logements sociaux :

- la communauté de communes doit répondre à une demande importante (640 demandeurs en novembre 2003, 948 en août 2005) à laquelle l'offre actuelle ne permet pas de répondre.
- les attributions se font à l'échelle de chaque commune et de chaque opérateur selon des règles d'attribution qui leur sont propres. De plus, les relations inter-organismes sont très limitées et souvent concurrentielles.
- l'accès au parc social pour certains ménages est parfois difficile.
- la connaissance de la réalité des besoins à l'échelle de la communauté de communes est peu organisée.

### 4.2. Assurer le pilotage du PLH

La communauté de communes a défini son champ d'intervention pour les dix années (2000 – 2010 ). Il est important qu'elle renforce son rôle d'animation en matière d'habitat en lien avec l'ensemble des partenaires.

*ACTION 8 :*  
*Rendre opérationnel le PLH*

## 2. LE PROGRAMME D' ACTIONS

## **Action 1**

### **AIDER À LA PRISE EN CHARGE DES DÉFICITS D'OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX (PLUS) ET INTERMÉDIAIRES (PLS)**

#### **Constats**

Les difficultés que rencontrent les opérateurs sociaux pour créer du logement social sont liées à la fois :

- à la forte augmentation des prix des terrains
- aux coûts de construction de plus en plus élevés.

Certaines communes, pour réaliser des opérations, aident les opérateurs en leur mettant du terrain à disposition, soit par bail emphytéotique, soit en le leur cédant à un prix minoré.

Depuis quelques années, les opérateurs rencontrent de nombreuses difficultés pour développer l'offre de logements sociaux et notamment de logements intermédiaires (taux élevé, pas de conventionnement, niveau de subventions limité, part de fonds propres importants...). De ce fait, l'offre en PLI est faible.

Cependant, au cours de ces dernières années, avec le produit PLS (Prêt Locatif Social), les organismes logeurs réalisent des opérations liant PLUS et PLS. Ce produit, plus adapté que le PLI, offre la possibilité de solliciter une subvention à surcharge foncière et les conditions d'actions sont plus intéressantes au regard du taux de prêt et de la possibilité d'exonération sur 15 ans du paiement de la TFPB.

Ainsi, dans les dernières opérations de construction de logements sociaux, l'offre de produits en PLS se développe quelque peu (ex : sur la ZAC de Saint-Julien-en-Genevois).

#### **Objectifs**

- Mettre en place un système d'aide communautaire complémentaire aux dispositifs de la Région et du Département sur la prise en charge partielle des déficits résiduels d'opérations de construction ou d'acquisition-amélioration de logements sociaux (PLUS et PLS)
- Assurer la réalisation de 636 logements sociaux, dont le niveau de loyer équivaut au loyer PLUS, soit 4,76 €/m<sup>2</sup>, et 318 logements intermédiaires PLS, logements considérés comme logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU, dont le montant de loyer équivaut à 7,14 €/m<sup>2</sup>, d'ici 2011.
- Répondre également aux besoins des ménages dont le niveau de ressources est légèrement supérieur aux plafonds HLM.

#### **Modalités**

Il s'agit de mobiliser les communes et les opérateurs sur la réalisation de programmes de logements en PLUS et PLS.

Lorsqu'une opération se présente avec un déficit lié à un surcoût lié à la charge foncière et/ou à la construction, une aide communautaire pourrait être proposée en complément de l'intervention de la Région et du Département.

## Maîtrise d'ouvrage

Bailleurs sociaux et communes

## Financement possible

- **Etat** : Pas d'aide sur les surcoûts liés aux déficits fonciers en Haute Savoie
- **Région** : "le soutien à la production de logements sociaux à bas loyers pourra s'élever jusqu'à 40 % des objectifs du PLH : pour le développement et la diversification de l'offre de logements sociaux dans le parc public (hors PLS), la subvention régionale est égale à 7 % du prix de revient du logement, plafonnée à 130 € par m<sup>2</sup> de surface utile" ( délibération de mai 2005 )
- **Département** : 70 €/m<sup>2</sup> de surface utile pour la prise en charge du surcoût foncier (acquisition terrain et viabilisation rapportée au m<sup>2</sup> de surface de logement si PLUS ou opération mixte (50 % PLUS – 50 % PLS) sachant qu'il accorde également 2 300 € par logement PLUS ou PLAI.
- **Communauté de communes** : à lier à l'aide du Département et de la Région **en fonction de la réalité du déficit d'opération** (aide au cas par cas basée sur les surcoûts de foncier et de construction). **Un règlement d'intervention sera élaboré afin de préciser les modalités d'octroi** de l'aide communautaire à partir des valeurs de référence de l'Etat relatives au calcul de la subvention et de l'application des règles d'intervention des différents partenaires.

### **Illustration :**

*L'aide de la Communauté de communes pourrait être attribuée sur la base du déficit lié à un surcoût foncier et/ou de construction de l'opération selon :*

#### **Hypothèse 1 :**

*Le montant maximum de l'aide sera limité à 3 000 € par logement. le financement du PLS n'interviendra que pour les opérations où il y aura au moins 50 % de PLUS.*

#### **Hypothèse 2 :**

*Le montant maximum de l'aide sera limité à 3 000 € par logement en PLUS et à 2 000 € par logement en PLS. Le financement en PLS n'interviendra que pour les opérations où il y aura au moins 50 % de PLUS.*

- **Bailleurs sociaux ou communes** : résiduel

## Estimation du coût

Base / 108 logements par an (75 PLUS et 33 PLS) sur les 6 ans du PLH

*Hypothèse 1 : base 108 logts X 3 000 € = 324 000 €/an maximum*

*Hypothèse 2 : base 75 logts en PLUS x 3 000 € = 225 000 €/an  
et 33 logts en PLS x 2 000 € = 66 000 €/an*

***soit 291 000 € par an maximum***

## Action 2

### DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS TRÈS SOCIAUX OU ADAPTÉS EN PLAI

#### Constats

Aujourd'hui, l'offre de logements très sociaux sur la Communauté de Communes du Genevois est très faiblement développée ( $\approx$  15 logements).

Le développement de ce type d'offre doit permettre de répondre à des familles qui ne peuvent vivre en collectif.

La difficulté de produire ce type de logements est liée à deux éléments :

- **financier** : il est difficile de produire du logement adapté sur un territoire où les coûts du foncier sont élevés et les opportunités rares
- **prise en charge du public** : il est important de garantir aux communes et aux bailleurs un accompagnement social des personnes ou des ménages.

Le développement de ce type d'offre peut se faire par l'acquisition de maisons anciennes en vue de faire des travaux d'amélioration, par la construction d'un logement sur un terrain adapté ou par la réservation d'un logement dans un petit collectif.

#### Objectifs

- Faire de la production de logements très sociaux ou adaptés un enjeu communautaire.
- Répondre aux besoins locaux de logements adaptés.

#### Modalités

- Produire **d'ici 2010 , 50 logements adaptés.**
- Prendre en charge le surcoût d'opérations à hauteur de 152 € par m<sup>2</sup> de surface utile, en référence à des pratiques issues d'autres territoires.
- Mettre en place un plafond d'aide maximum en fonction de la taille du logement (proposition de 70 m<sup>2</sup> maximum par logement par exemple)
- Définir les conditions de prise en charge des publics par les dispositifs d'accompagnement social existants.

#### Coût prévisionnel

(Aide de la Communauté de Communes sur la base de 5 logements par an)

5 logements x 70 m<sup>2</sup> de SU x 152 € = 53 200 €

#### Maîtrise d'ouvrage

Bailleurs sociaux

#### Partenariat financier

- État : Financement PLAI
- Conseil Général : aide complémentaire de 10 % si PLAI, ou 25 % si maison ultra sociale sur la base de l'assiette éligible de l'État
- Conseil Régional : cf fiche action 1
- Communauté de Communes : aide forfaitaire : 53 200 €/an soit 10 640 €/logt

## Action 3

### PERMETTRE L'INTERVENTION DE L'ASSOCIATION FONCIÈRE LOGEMENT EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DU PARC SOCIAL ET INTERMÉDIAIRE

#### Constats

Le coût du foncier et l'augmentation du coût de la construction rendent très difficile la réalisation d'opérations de logements sociaux dans le Genevois. Cette situation est plutôt favorable au développement de l'offre privée peu accessible aux ménages locaux à revenus modestes.

La création de l'Association Foncière Logement et la participation du 1 % logement permettent dans des secteurs où la demande est importante et le marché très tendu et cher de réaliser des logements sociaux en proposant l'acquisition de logements dans le cadre d'opérations privées en vue de respecter des objectifs de mixité sociale. Ce mode d'intervention complémentaire doit permettre d'atteindre les objectifs de réalisation de 686 logements sociaux et 318 logements intermédiaires en 10 ans.

#### Objectifs

- Favoriser la construction de logements sociaux et intermédiaires en faveur des salariés des entreprises assujetties au versement du "1 % logement"
- Faire acquérir des programmes neufs de logements collectifs par la Foncière Logement

#### Contenu

La Foncière Logement, pour acquérir des logements en cours de construction ou à construire dans le cadre de vente classique, ou éventuellement de vente en état futur d'achèvement, pourra être mobilisée pour réaliser les investissements :

- par acquisition en bloc pour une taille significative au regard des marchés concernés et dans la limite a priori d'un plafond de 100 logements
- ou par l'acquisition de lots de copropriétés, de préférence en accompagnement de propriétaires individuels privés. Les logements proposés seront groupés de préférence par bâtiments entiers ou par cages d'escaliers
- ils pourront inclure, de manière associée, des surfaces commerciales en pied d'immeubles.

Ces logements acquis, du fait de leurs caractéristiques, seront comptabilisés comme des logements sociaux ou intermédiaires.

#### Modalités

Il s'agit de mettre en œuvre une **mission de définition d'un plan d'investissement** de la Foncière Logement, à l'échelle de la communauté de communes, pour :

- Repérer les opportunités d'investissement
- Organiser le développement de l'offre diversifiée ( PLAI, PLUS, PLS)
- Définir les conditions de gestion du parc nouvellement acquis par la Foncière

Logement par un bailleur local

- Définir les conditions de prise en compte des logements sociaux mis sur le marché par la Foncière dans le système local d'attribution de logements sociaux

### **Coût**

Mission spécifique : 15 000 €

### **Financement**

Communauté de Communes : 100 % - 15 000 €

### **Maîtrise d'ouvrage**

Communauté de Communes

### **Partenariat**

- Association Foncière Logement
- CILSE
- DDE

## Action 4

### MOBILISER LE PARC EXISTANT POUR DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS INTERMÉDIAIRES\*

#### Constats

Le territoire de la communauté de communes est confronté à la cherté du foncier et des prix de l'immobilier.

Le marché de l'occasion, au regard des transactions relevées entre 1998 et 2004 dans les documents de la FNAIM, montre qu'il existe quelques opportunités dans l'ancien et en collectif.

Le développement de l'offre locative accessible dans l'ancien est devenu difficile. Le coût de l'immobilier rend difficile l'équilibre de l'opération avec application des règles relatives au logement accessible. Les propriétaires préfèrent mettre leur logement sur le marché libre.

De même, il est difficile à des jeunes ménages d'accéder à la propriété dans l'ancien.

#### Objectifs

- Connaître la réalité du parc privé ancien, ou ancien bâtiment ou corps de ferme mobilisable.
- Définir les conditions de mobilisation de propriétaires de logements vacants pour mettre sur le marché locatif des logements vacants à des niveaux de loyers accessibles ou intermédiaires.

#### Contenu

- Analyser le potentiel de logements susceptibles d'être mobilisé (maisons d'occasion, anciens corps de ferme).
- Définir les conditions de mise en œuvre d'une OPAH logements accessibles et intermédiaires.

#### Moyens

- Etude pré-opérationnelle sur l'opportunité de relancer une OPAH.  
En fonction de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH, une mission d'animation d'OPAH est envisageable.

#### Coût estimatif

- Etude pré-opérationnelle 20 000 €
- Suivi-animation de l'OPAH (en fonction de l'étude)

#### Financement

- Etude pré-opérationnelle d'OPAH :
  - Etat : 20 %
  - Communauté de communes : 80 %
  - Conseil régional : à préciser
- Animation OPAH : Etat, Conseil régional, Communauté de communes

**Maître d'ouvrage :** Communauté de communes

\* La notion de logements privés locatifs intermédiaires dans le cadre de PIG ou d'OPAH permet de prendre en compte une catégorie de logements pouvant bénéficier d'aide de l'ANAH dont le niveau de loyer de sortie fait référence au loyer plafond des Prêts Locatifs Sociaux

## **Action 5**

### FAVORISER L'ACCESSION SOCIALE

#### **Constats**

Les ménages locaux qui souhaitent accéder à la propriété sont confrontés à plusieurs problèmes :

- les produits fonciers mis sur le marché relèvent souvent de l'initiative privée qui propose une offre peu accessible
- la forte pression foncière et immobilière qui est plutôt favorable aux ménages ayant des revenus élevés

Face à cette situation, les communes souhaitent développer une offre de logements en accession sociale afin de permettre aux ménages locaux à revenus modestes de s'installer. Chaque commune devra, à partir d'objectifs de développement de logements accessibles et du recensement du potentiel foncier mobilisable, définir dans ses zones futures de développement de l'habitat les conditions de production d'une offre de logements accessibles.

#### **Objectifs**

- Assurer le développement d'une offre de **800 logements en accession sociale** dans le cadre de la filière d'habitat accessible
- Proposer un dispositif de location accession
- Informer et mobiliser sur le prêt à taux zéro
- Poursuivre l'étude pour la mise en œuvre d'un prêt à remboursement différé

#### **Contenu**

Le dispositif pourrait être organisé de la manière suivante :

##### **a. Mobilisation d'un dispositif de location accession à la propriété**

###### **Principe**

Il s'agit de proposer à des ménages des Prêts Sociaux à la Location Accession (PSLA) qui permettent à un locataire de devenir propriétaire de son logement au bout d'un laps de temps défini dans un contrat.

###### **Modalités**

- Mobilisation d'opérateurs sociaux (cadre de la mise en œuvre de la filière d'habitat accessible)
- Mobilisation d'une structure financière s'engageant sur le montage financier de l'opération avec un opérateur social afin de garantir les conditions d'octroi du prêt aux particuliers
- Mise en place des conditions d'octroi du système de prêt



























## P.L.H.

### PROGRAMME D' ACTIONS

### RECAPITULATIF FINANCIER

Ce document de travail a été élaboré à partir du programme d'actions du PLH validé lors du comité de pilotage du 5 juillet 2004.

Il vise à organiser les actions selon deux modes opératoires :

- les actions pour organiser l'intervention de la communauté de communes en matière d'habitat,
- les actions pour agir en matière d'habitat.

Les actions sont présentées dans le cadre de tableaux récapitulatifs qui permettent de définir les maîtrises d'ouvrage, les coûts, d'organiser les montages financiers avec les différents partenaires et de définir la part à la charge de la communauté de communes.

#### I – ORGANISER L'INTERVENTION EN MATIÈRE D'HABITAT

TYPE D' ACTIONS	Maîtrise ouvrage	Coût total	Part à la charge de la CCG	Financements possibles
<b><u>Action 8</u></b>				
<b>1- Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement</b>				
• Adhésion au fichier PLS	CCG	400 €/an	400 €/an	
• Analyse des fichiers de la demande et des logés	CCG	cadre mission animation	pour mémoire	Etat – Aide à l'analyse
• Animation de la CIL	CCG	cadre mission animation	pour mémoire	
<b>2- Renforcer l'animation du PLH</b>				
• Mission animation	CCG	15 000 €/an	15 000 €/an	
• Assistance méthodologique	CCG	25 000 €/an	12 500 €/an	Etat 50 % - 12 500 € par an
• Evaluation	CCG	20 000 €	10 000 €	Etat 50 % - 10 000 €

## II – AGIR EN MATIÈRE D'HABITAT

### 2.1 – Construire pour élargir l'offre de produits logements

TYPE D' ACTIONS	Maîtrise ouvrage	Coût total	Part à la charge de la CCG	Financements possibles
<p><b>Actions 1 et 2</b> - Aider à la prise en charge des déficits d'opérations (foncier + construction) de 636 logements sociaux (PLUS) et 318 intermédiaires ( PLS considérés comme logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU)</p> <p>- Développer l'offre de logements très sociaux : aide forfaitaire au surcoût d'opération</p>	Bailleurs sociaux	<p>Base de 75 PLUS et 33 PLS par an.</p> <p>Prise en charge du déficit d'opération (surcharge foncière et construction)</p> <p>Aide forfaitaire 152 € m2 70 m2/log max Base : 5 logts/an</p> <p>5 x 152 x 70 m2 = 53 200 €/an</p>	<p>A lier avec l'aide du Département et de la Région.</p> <p><b>Hypothèse 1 :</b> 3000 € / log PLUS et PLS (PLS si opération totale comprend 50 % PLUS) 108*3000= <b>324 000 € maximum</b></p> <p><b>Hypothèse 2 :</b> 3 000 € /log PLUS et 2 000 € / log en PLS (si opération totale comprend 50 % PLUS) 75*3000 + 33*2000 = <b>291 000 € maximum</b></p> <p>53 200 €/an</p>	<p><u>Etat</u> : pas d'aide sur surcoûts liés au déficit foncier en Hte Savoie</p> <p><u>Région</u> : 7 % du prix de revient plafonné à 130 €/m2 de surface utile</p> <p><u>Département</u> : 70 €/m2 + 2 300 € par logt PLUS ou PLAI</p> <p>Etat : financement PLAI</p> <p>Département : aide 10 % complémentaire au PLAI voire 25 % si maison ultra sociale</p>
<p><b>Action 3</b> Permettre l'intervention de l'Association Foncière Logement en faveur du développement du parc social et intermédiaire</p> <p>• Mission d'élaboration d'un plan d'investissement</p>	CCG	15 000 €	15 000 €	

<b>Action 5</b> <b>Favoriser l'accès sociale</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aide à la réalisation d'opérations en PSLA</li> <li>Aide aux accédants cadre PTZ</li> </ul>	opérateur social	A définir	CCG (à définir selon les opérations)	
	CCG	A définir	A définir	

## 2.2 – Mobiliser le parc de logements existant

TYPE D' ACTIONS	Maîtrise ouvrage	Coût total	Part à la charge de la CCG	Financements possibles
<b>Action 4</b> <b>Mobiliser le parc pour développer le logement intermédiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Etude pré-opérationnelle sur opportunité de relancer une OPAH</li> <li>Animation future de l'OPAH, selon résultats de l'étude</li> </ul>	CCG	20 000 €	80 %	Etat : 20 % Conseil régional : à préciser
	CCG	A préciser le cas échéant	A préciser	Etat : de 20 à 50 % Conseil régional : à préciser

### 2.3 – Traiter les situations spécifiques

TYPE D' ACTIONS	Maîtrise ouvrage	Coût total	Part à la charge de la CCG	Financements possibles
<p><b>Action 6</b> Favoriser le développement de l'offre de logements adaptés aux besoins des personnes âgées</p> <p>• <b>Sur le parc public</b> → Adaptation de logements</p> <p>→ Mission d'aide au montage des dossiers de demande de subvention</p> <p>• <b>Sur le parc privé</b> Mise en œuvre d'un PIG</p> <p>• Mission assistance technique</p> <p>• Aide complémentaire aux travaux</p>	<p>Bailleurs sociaux</p> <p>Bailleurs sociaux</p> <p>CCG</p> <p>CCG</p>	<p>Base : 10 logts/an 3 500 € de travaux adaptés 35 000 €/an</p> <p>Base : 10 dossiers/an 10 x 750 € = 7 500 €/an</p> <p>10 000 €/an</p> <p>Base : 10 logts/an Coût moyen d'une adaptation : 3 500 €/logt Soit 35 000 €/an</p>	<p>Néant</p> <p>7 500 €/an</p> <p>60 % 6 000 €/an</p> <p>20 % : 6-7000 €/an</p>	<p>Etat Région Département Caisse retraite Bailleurs</p> <p>Etat 40 % : 4 000 €/an</p> <p>ANAH (PO-PB) : possibilité 60 % des travaux</p> <p>Caisse de retraite</p>

TYPE D' ACTIONS	Maîtrise ouvrage	Coût total	Part à la charge de la CCG	Financements possibles
<p><b><u>Action 7</u></b></p> <p><b>1- Créer une offre d'accueil pour les jeunes 2- mettre en place t un dispositif d'accueil et d'accompagnement (cadre CLAJJ)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sous location : 10 logts</li> <li>• Gestion : 10 logts</li> <li>• Accompagnement des jeunes</li> </ul>	Mission locale (cadre CLAJJ)	40 000 € /an 5 000 €/an <u>15 000 €/an</u> 60 000 €/an	20 % 12 000 €/an	Etat : à définir Conseil général : à définir Mission locale
<p><b>3- Mettre en œuvre un dispositif d'accueil d'urgence</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Création 5 logts urgence et d'une résidence sociale</li> </ul>	Communes et autre ( à définir pour RS)	A définir	A définir	Etat : ligne urgence de la DDASS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sous location de 4 à 5 logements</li> </ul>	Association ARIES	20 000 €/an	20 % 4 000 €/an	Association Département Etat (DDASS)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coordination de l'offre</li> </ul>	Association ARIES	5 000 €/an	20 % 1 000 €/an	Association Département Etat (DDASS)