

Président

Pierre-Jean CRASTES

Membres présents

ARCHAMPS	A. RIESEN, S. BEN OTHMANE
BEAUMONT	M. GENOUD
BOSSEY	
CHENEX	P-J. CRASTES
CHEVRIER	A. CUZIN
COLLONGES-SOUS-SALEVE	P. CHASSOT
DINGY-EN-VUACHE	E. ROSAY
FEIGERES	M. GRATS
JONZIER-EPAGNY	M. MERMIN
NEYDENS	C. VINCENT
PRESILLY	L. DUPAIN
ST-JULIEN-EN-GENEVOIS	V. LECAUCHOIS, J. BOUCHET, J-C. GUILLON
SAVIGNY	B. FOL
VALLEIRY	A. MAGNIN
VERS	J. LAVOREL
VIRY	L. CHEVALIER, F. de VIRY
VULBENS	F. BENOIT

Membre représenté

V. LECAQUE par P. CHASSOT

Membres absents

J-L. PECORINI, M. de SMEDT

Secrétaire de séance

Carole VINCENT

Quorum

12

Membres de l'Administration

N. KISMOUNE, Directeur général des services
S. MESTELAN-PINON, Responsable du service Habitat
P. SALIBA, Chargé de mission Habitat

ORDRE DU JOUR

I. Désignation d'un secrétaire de séance	2
II. Information / débat	2
1. Tourisme	2
a. Dispositifs à disposition des Communes pour encadrer les meublés de tourisme - présentation par l'Office de Tourisme	2
2. Habitat	3
a. Règlement communautaire : définition et mise en œuvre d'une politique d'intervention foncière	3

b. Avis sur la demande de portage foncier de la Commune de Jonzier-Epagny	4
c. Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur : présentation du Service d'accueil et d'information du demandeur.....	4
III. Compte-rendu des commissions.....	4
IV. Délibérations	5
1. Eau.....	5
a. Avenant n° 1 à la convention du 18 décembre 2007 relative à la protection, à l'utilisation, à la réalimentation et au suivi de la nappe souterraine franco-suisse du Genevois	5
2. Assainissement.....	6
a. Avenant n° 01 à la convention d'entente ARVE PURE 2022	6
V. Divers	8

Monsieur le Président ouvre la séance.

I. Désignation d'un secrétaire de séance

Carole VINCENT est désignée secrétaire de séance.

II. Information / débat

1. Tourisme

a. Dispositifs à disposition des Communes pour encadrer les meublés de tourisme - présentation par l'Office de Tourisme

Présentation annexée au présent procès-verbal de Maître Delphine DURAND, de Carole INCANDELA, directrice de l'Office de Tourisme des Monts de Genève, et de Cindy AVICE, chargée de mission à l'Office de Tourisme.

C. VINCENT mentionne que la Communauté de Communes du Genevois (CCG) avait saisi l'Office de Tourisme dans le cadre de l'élaboration du Programme local de l'habitat (PLH), d'une part pour identifier les modalités d'un éventuel encadrement des loyers et d'autre part, pour bien mettre en évidence que l'augmentation du nombre de meublés de tourisme n'était pas un phénomène marginal sur le territoire.

P-J. CRASTES s'enquiert des inconvénients de la déclaration des meublés de tourisme pour les propriétaires.

Me DURAND explique qu'il n'y en aura aucun si la Commune ne souhaite pas réduire le nombre de meublés, hormis le fait que les propriétaires ne pourront plus éviter de payer la taxe de séjour puisqu'ils seront désormais identifiés par l'administration fiscale. En revanche, si la Commune souhaite réduire le nombre de meublés, elle pourra mettre en place des critères tels que la limitation du nombre de meublés par personne physique, représentant une réelle contrainte pour les propriétaires.

F. BENOIT souligne que si le dévoiement du parc de logements privés à destination touristique est incontestable, il est cependant nécessaire de développer une offre hôtelière dont le territoire est carencé.

F. de VIRY insiste sur l'importance de ne pas favoriser une concurrence déloyale pour les hôteliers et de proposer un accompagnement de chaque Commune par l'Office de Tourisme et Maître DURAND.

P-J. CRASTES s'interroge sur le risque avec l'obligation de déclaration de diminuer l'offre d'hébergements touristiques, notamment pour la clientèle d'affaires.

Me DURAND assure que la procédure administrative n'est pas complexe puisque la télédéclaration du meublé déclenche automatiquement l'obtention du numéro d'enregistrement, préalable à la publication de l'offre d'hébergements. Dans le cadre d'un changement d'usage, il suffira au propriétaire de saisir sa demande et au Maire de la Commune de prendre un arrêté. Aucun propriétaire n'a, jusqu'à maintenant, décidé de retirer son meublé de tourisme du marché, estimant que la procédure serait trop complexe. Par ailleurs, si toutes les Communes peuvent instaurer un règlement souple, toutes ne pourront néanmoins pas instaurer un règlement strict : la limitation du nombre de meublés qui ne répondrait pas à une situation de pénurie pourrait donner lieu à un contentieux car cette politique, qui se justifie par la volonté de préserver l'accès au logement, restreint la liberté de propriété et de commerce.

P-J. CRASTES cite le cas de la Ville d'Annecy, déboutée par la Justice sur sa décision de limiter le nombre de meublés de tourisme.

Me DURAND mentionne que le Tribunal a prononcé une simple suspension de la décision de la Ville de durcir son règlement en vigueur depuis 2019 par l'instauration d'un seuil, non traité pour le moment par les juridictions. Cette question de seuil est primordiale car elle est plus équitable qu'une restriction du nombre de meublés par personne physique ou morale.

F. de VIRY souhaite connaître la date à laquelle l'Office de Tourisme sera opérationnel.

C. CANDELA précise que l'objectif est d'y parvenir avant la fin de l'année 2023, sous réserve des décisions prises par les Communes dont celles situées en zone tendue seront certainement pressées.

L. CHEVALIER s'enquiert des moyens de contrôle et de leur efficacité a posteriori.

P-J. CRASTES souhaite connaître les obligations légales des plateformes telles que Airbnb.

Me DURAND assure que le contrôle et les sanctions seront très efficaces puisque le législateur a prévu une procédure d'urgence permettant de sanctionner chacune des obligations non respectées, avec des amendes calculées en fonction de la date depuis laquelle le propriétaire aura été en contravention avec la réglementation. La demande devra être adressée directement au Président du Tribunal Judiciaire par la Commune, à laquelle Airbnb aura automatiquement communiqué un état des nuitées par propriétaire de meublé.

P-J. CRASTES remercie l'Office de Tourisme et Maître DURAND pour leur présentation.

2. Habitat

a. Règlement communautaire : définition et mise en œuvre d'une politique d'intervention foncière

Présentation de Pierre SALIBA, annexée au présent procès-verbal.

A. RIESEN s'interroge sur le mode de calcul des logements subventionnés.

N. KISMOUNE mentionne que ce calcul comptable n'est pas corrélé aux projets.

C. VINCENT explique que l'enveloppe de 2,3 millions d'euros a été répartie, à raison de 12 500 € par logement et en fonction de la population, avec le détail pour chaque Commune de la répartition de son enveloppe maximale. L'idée était de fixer une répartition préalable équitable pour accorder aux bailleurs sociaux une aide à la pierre très importante. L'objectif de la CCG est d'accompagner des projets bénéficiant d'un portage foncier de la Commune, à hauteur du montant alloué par celle-ci afin de doubler l'effet levier.

A. RIESEN s'enquiert des enveloppes éventuellement non utilisées par les Communes.

E. ROSAY souhaite savoir si celles-ci devront délibérer pour approuver la mise en compatibilité avec le PLH.

C. VINCENT précise que le sujet des enveloppes non utilisées ou partiellement utilisées sera traité dans le bilan triennal du PLH établi pour six années, et que ces dernières pourront être redistribuées. Les Communes devront soit modifier soit réviser leur Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans lequel devront être inscrits les objectifs de logements sociaux fixés dans le PLH. Des réunions spécifiques seront organisées pour permettre aux Communes de déterminer les démarches à accomplir, la révision étant une procédure assez lourde nécessitant de recourir à un bureau d'études.

P-J. CRASTES soulève la question d'un éventuel remboursement à la CCG de la subvention perçue par une Commune qui n'aurait pas mis en compatibilité son PLU avec le PLH, soulignant que le PLU d'une Commune du territoire n'est toujours pas compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), accusant ainsi un retard de six années. Le Président souhaite savoir si les subventions pourraient être attribuées par le Bureau communautaire.

C. VINCENT mentionne que le remboursement est effectivement prévu en cas de non-réalisation du projet et que le Bureau délibérera sur l'attribution des subventions après avis de la commission Aménagement et habitat, sous réserve que le sujet ne relève pas d'une compétence du Conseil communautaire.

b. Avis sur la demande de portage foncier de la Commune de Jonzier-Epagny

Présentation de Pierre SALIBA, annexée au présent procès-verbal.

Le Bureau communautaire émet un avis positif.

c. Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur : présentation du Service d'accueil et d'information du demandeur

Présentation de Sophie MESTELAN-PINON, annexée au présent procès-verbal.

V. LECAUCHOIS s'enquiert du délai de mise en œuvre.

S. MESTELAN-PINON explique que les Communes disposeront d'un délai de deux mois pour rendre leur avis, après la délibération du Conseil communautaire en décembre et celle de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) en janvier. Ce dernier délibérera de nouveau au printemps. Un effort peut néanmoins être d'ores et déjà mené pour promouvoir la montée en compétence des agents accueillant du public.

C. VINCENT ajoute que l'objectif était de démarrer à moyens constants pour identifier les éventuels dysfonctionnements. Tous les niveaux doivent savoir orienter les administrés vers le niveau 3 gérant les situations sociales critiques et il serait souhaitable que certains guichets de niveau 1 accèdent au niveau 2 pour procéder aux enregistrements des demandes. Il est constaté aujourd'hui un décalage entre la réalité sur le territoire et les règles définies par le Service National d'Enregistrement (SNE). Seules les Communes de Collonges-sous-Salève, Viry et Valleiry sont de niveau 2. Il est important que les agents de niveau 1 soient suffisamment formés pour identifier les besoins des administrés.

A. MAGNIN fait part de la satisfaction des élus et agents manifestée lors de la dernière réunion.

C. VINCENT rappelle l'obligation légale pour les Mairies de recevoir tout demandeur de logement social se présentant même si sa demande de logement ne concerne pas la Commune.

III. Compte-rendu des commissions

IV. Délibérations

1. Eau

a. Avenant n° 1 à la convention du 18 décembre 2007 relative à la protection, à l'utilisation, à la réalimentation et au suivi de la nappe souterraine franco-suisse du Genevois

Le Bureau,

Vu l'exposé de Monsieur Rosay, 6ème Vice-Président,

La nappe du Genevois est une nappe d'eau potable stratégique qui se situe de part et d'autre de la frontière, entre Annemasse, Genève et Saint-Julien-en-Genevois. Plusieurs collectivités et prestataires (Communauté de Communes du Genevois – CCG –, Annemasse Les Voirons Agglomération et Service Industriels de Genève) pompent dans cette nappe. Cette ressource, partagée et utilisée depuis des décennies, a subi de fortes pressions par des pompages intensifs avant les années 1970, avec pour effet de réduire drastiquement le niveau de la nappe et, par conséquent, la réserve en eau.

Aussi, dans les années 1970, des mesures de réalimentation artificielle, grâce à l'infiltration des eaux de l'Arve, ont été mises en place : une station de réalimentation artificielle de la nappe du Genevois de Vessy a été construite. La convention du 18 décembre 2007 relative à la protection, à l'utilisation, à la réalimentation et au suivi de la nappe souterraine franco-suisse du Genevois a été signée entre les différents partenaires, afin d'établir la gestion technique et financière.

A la suite des pollutions de la nappe du Genevois découvertes en 2017, les prélèvements en eau potable ont été très largement réduits. La possibilité de dilution des eaux pompées par l'eau prélevée dans la nappe de Matalilly Moissej a permis à la CCG de continuer de prélever dans cette nappe. Cette réduction importante a entraîné l'arrêt de l'usine de réalimentation de Vessy.

Différentes études et suivis ont permis de remettre en route progressivement les prélèvements. Le contexte global de fonctionnement a changé. Ainsi des discussions sont en cours pour renégocier les termes de la convention initiale, et notamment à la suite de l'arrêt de la station de réalimentation artificielle de la nappe du Genevois.

La CCG et Annemasse Les Voirons Agglomération ont sollicité la commission d'exploitation de la nappe du Genevois pour bénéficier d'un quota supplémentaire de pompage. Lors de la commission de la nappe réunie le 28 avril 2023, co-présidée par la sous-préfecture et par le secrétaire général du département du territoire de l'Etat de Genève, l'ensemble des parties se sont accordées pour autoriser une augmentation du prélèvement des deux collectivités françaises. Le coût prévu dans la convention en vigueur tient compte du fonctionnement de l'usine de réalimentation de Vessy. En raison de son arrêt temporaire, le présent avenant a pour but de proposer un coût optimisé.

En attendant la rédaction d'une nouvelle convention, il est proposé la signature d'un avenant garantissant notamment 1 Mm³/an pour la CCG sur les exercices hydrologiques 2022-2023 et 2023-2024 pour 100 000 CHF, en remplacement du calcul tarifaire variable de la convention initiale. Cet accord a été obtenu moyennant la réalisation d'une étude complémentaire à celle existante afin de déterminer la faisabilité de diriger les débits des sources du pied du Salève dans les cours d'eau transfrontaliers, études devant être quasiment finalisées au 31 octobre 2024. L'objectif de cette action vise à étudier le maintien des débits biologiques minimums dans les cours d'eau transfrontaliers en période d'étiage.

Vu les statuts de la Collectivité, et notamment la compétence eau potable,

Vu le projet de territoire 2020-2026 adopté par délibération n° 20211213_cc_adm114 du Conseil Communautaire du 13 décembre 2021, et notamment sa fiche n° 6 développement d'une politique de protection des ressources naturelles, de maintien des équilibres environnementaux et de sobriété énergétique,

Vu la délibération n° 20200720_cc_adm95 du Conseil communautaire du 20 juillet 2020, modifiée par délibération n° 20220620_cc_adm96 du Conseil communautaire du 20 juin 2022, portant délégations de pouvoir du Conseil au Bureau communautaire et au Président, et notamment prendre toute décision concernant la passation, l'exécution et le règlement des conventions de partenariat avec des organismes publics ou privés dont les engagements financiers sont compris entre 10 000 € et 200 000 €, et prévus au budget ,

Vu la délibération n° 89/2007 du Bureau communautaire du 04 décembre 2007 portant signature de la convention pour la gestion de la nappe du Genevois,

Vu la convention du 18 décembre 2007 relative à la protection, à l'utilisation, à la réalimentation et au suivi de la nappe souterraine franco-suisse du Genevois,

Vu l'avis de la commission d'exploitation de la nappe souterraine du Genevois réunie le 28 avril 2023,

DELIBERE

Article 1 : approuve l'avenant n° 1 à la convention portant sur la gestion de la nappe du Genevois, annexé à la présente délibération.

Article 2 : rappelle que les crédits sont inscrits au budget annexe Régie eau – exercice 2023 – chapitre 011 - charges à caractère général.

Article 3 : signe ledit avenant à la convention et toutes pièces annexes.

Article 4 : réalise des études complémentaires à celles existantes afin de déterminer la faisabilité de diriger les débits des sources du pied du Salève dans les cours d'eau transfrontaliers.

.....

E. ROSAY insiste d'une part, sur l'exigence des Suisses de subordonner leur approbation de la convention à la réalisation par la CCG des études complémentaires, telles qu'elles avaient été précédemment convenues et d'autre part, sur le manque de moyens humains actuellement dans les services pour respecter cet engagement avant trois ans.

- ADOPTE A L'UNANIMITE -

VOTE : POUR : 21

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

P-J. CRASTES souligne l'incertitude quant à l'obtention de l'autorisation de l'Etat de forer les volumes souhaités. Si la nappe du Genevois est très importante avec un volume annuel de prélèvement de 17 millions de m³ répartis entre Genève (10-11 m³) et Annemasse Agglo/CCG (6-7 m³), la négociation sur la répartition dans les années à venir constitue un véritable enjeu de la Vision Territoriale Transfrontalière (VTT), dont pourrait dépendre une guerre de l'eau. Le Président cite le rattachement dans les années 1960 de la Commune de Thairy à celle de Saint-Julien-en-Genevois en raison de la pénurie d'eau dont la première était victime, avant la construction de la station de pompage de Crache située sur son territoire.

2. Assainissement

a. Avenant n° 01 à la convention d'entente ARVE PURE 2022

Le Bureau,

Vu l'exposé de Monsieur Rosay, 6ème Vice-Président,

La Directive Cadre Européenne sur l'Eau (DCE) s'est fixée comme objectif l'atteinte du bon état des eaux et des milieux aquatiques à l'horizon 2027, qui prend notamment en compte les concentrations en substances dangereuses. Par ailleurs, des objectifs de réduction voire de suppression sont assignés aux substances les plus dangereuses pour l'eau et quel que soit l'état des cours d'eau. Ces objectifs sont repris, entre autres, dans le plan national concernant les micropolluants.

Le 11^{ème} programme « Sauvons l'eau 2019-2024 » de l'Agence de l'Eau Rhône Méditerranée Corse (2019-2024) affiche comme priorité la lutte contre les substances dangereuses issues des activités industrielles et soutient nouvellement l'outil « opération collective », afin d'agir en amont et de réduire la pollution toxique dispersée sur les territoires concernés. A ce titre, l'Agence de l'Eau initie la suite du précédent dispositif Arve Pure 2018, en proposant au territoire du bassin versant de l'Arve (territoire du SAGE) une nouvelle opération « Arve Pure 2022 » inscrite dans le « Contrat Global du bassin de l'Arve ». Ce contrat, signé le 28 juin 2019 et porté par le SM3A, a pour objectif de promouvoir une approche territoriale globale au regard des enjeux liés au grand et au petit cycle de l'eau, et aux pollutions toxiques dispersées.

L'avenant au contrat global prolonge le dispositif, qui devait se terminer initialement au 31 décembre 2022, jusqu'au 31 décembre 2023 pour les collectivités de niveau 1 et jusqu'au 30 juin 2023 pour les collectivités de niveau 2 (voir tableau ci-dessous).

Le SM3A avait signé une convention d'entente avec chacune des structures opérationnelles précitées pour définir les modalités de financement afin de porter les actions d'animation et la mise en œuvre de la stratégie qualité du SAGE, dont l'animation de l'opération coordonnée Arve Pure et des actions de préservation des nappes stratégiques - QL1.

Il est ainsi demandé à l'ensemble des structures signataires du dispositif « Arve Pure 2022 » dans le Contrat Global du bassin de l'Arve de participer à l'autofinancement des actions incombant au SM3A et bénéficiant aux signataires adhérents. Le montant correspondra à la contribution annuelle appelée depuis 2019 et proratisée en fonction de la durée de la prolongation du dispositif Arve Pure.

NOM EPCI	POPULATION RETENUE (DGF 2019)	%	Participation Arve Pure 2023
CC du Genevois	47 054	11,58	8 396,89 €
Annemasse Agglomération	92 854	22,86	8 284,96 €
Syndicat des eaux Rocailles Bellecombe	53 087	13,07	9 473,54 €
CC Faucigny Glières	26 971	6,64	2 406,52 €
CC Pays Rochois	28 074	6,91	2 504,98 €
CC Montagnes du Giffre	21 794	5,36	3 889,19 €
CC Cluses Arve Montagnes	54 211	13,34	4 837,04 €
CC Pays du Mont-Blanc	55 745	13,72	9 947,82 €
CC Vallé de Chamonix-Mont-Blanc	26 481	6,52	4 725,59 €
	406271		54 466,51 €

 Collectivité en niveau 2 : fin du Contrat Global le 30/06/2023

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu les statuts de la Collectivité, et notamment les compétences eau et assainissement

Vu le projet de territoire 2020-2026 adopté par délibération n° 20211213_cc_adm114 du Conseil Communautaire du 13 décembre 2021, et notamment sa fiche n° 6 développement d'une politique de protection des ressources naturelles, de maintien des équilibres environnementaux et de sobriété énergétique,

Vu la délibération n° 20200113_b_asst02 du bureau communautaire du 13 janvier 2020 portant sur la signature de la convention ARVE PURE 2020-2022,

Vu la délibération n° 20200720_cc_adm95 du Conseil communautaire du 20 juillet 2020, modifiée par délibération n° 20220620_cc_adm96 du Conseil communautaire du 20 juin 2022, portant délégations de pouvoir du Conseil au Bureau communautaire et au Président, et notamment prendre toute décision concernant la passation, l'exécution et le règlement des conventions de partenariat avec des organismes publics ou privés dont les engagements financiers sont compris entre 10 000 € et 200 000 €, et prévus au budget,

Vu la convention d'entente ARVE PURE 2022 du 16 janvier 2020,

Vu le courrier d'engagement de la CCG à la poursuite des actions du contrat global de l'Arve du 28 février 2022,

DELIBERE

Article 1 : **approuve** l'avenant n° 01 à la convention d'entente ARVE PURE 2022 – action de coordination et d'étude du SM3A, annexé à la présente délibération.

Article 2 : **rappelle** que les crédits sont inscrits au budget annexe Régie assainissement – exercice 2023 – chapitre 65 – autres charges de gestion courante.

Article 3 : **signe** ledit avenant de la convention et toutes pièces annexes.

E. ROSAY regrette la difficulté de réaliser des contrôles, en raison du manque de moyens humains.

- ADOPTE A L'UNANIMITE -

VOTE : POUR : 21

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

V. Divers

Gens du voyage

P.-J. CRASTES évoque le stationnement de gens du voyage sur l'aire de délestage gérée par Annemasse Agglo, pour un coût trimestriel de 150 000 € à 200 000 € réparti entre tous les membres du Syndicat Intercommunal de Gestion des Terrains d'Accueil (SIGETA). Le territoire de l'agglomération d'Annemasse comptait depuis mi-septembre environ 250 caravanes. Plusieurs mises en demeure ont été acceptées par Monsieur le Préfet qui devait réquisitionner une centaine de CRS. 60 caravanes sont désormais installées à ArchParc, et notamment le groupe DEMETER sur le parking du Centre de Convention. Elus, services et gendarmes ont tenté en vain d'empêcher les caravanes de pénétrer sur les terrains. La CCG est sur le point d'adresser une demande de mise en demeure à Monsieur le Préfet qui pourra toutefois refuser l'expulsion compte tenu de la non-conformité de certaines Communes au Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAGV).

Le Président rappelle que le groupe DEMETER fait l'objet de plusieurs demandes de terrains de délestage, auxquelles s'ajoute le sujet de la scolarisation des enfants que l'Etat a enfin pris en compte afin de répondre à ses propres obligations.

Deux démarches sont aujourd'hui possibles et de manière cumulative : le recours devant le Tribunal Administratif pour trouble à l'ordre public et devant le Tribunal Judiciaire pour occupation illégale de propriété.

A. MAGNIN alerte à la fois sur la nécessité pour les Communes de sécuriser les accès aux terrains publics et sur une problématique au caractère désormais social, ajoutant que le rôle du SIGETA est de gérer les aires et non les occupations illicites.

F. BENOIT signale que le parking du nouveau collège de Vulbens n'est pas encore sécurisé et qu'il conviendrait de mettre en garde le Département. Par ailleurs, 23 hectares seraient aujourd'hui disponibles dont une partie pourrait servir de terrain d'accueil. Le Vice-Président insiste sur la nécessité de préserver les entreprises gênées au quotidien.

P-J. CRASTES souligne que les collectivités devront prochainement se prononcer sur la mise à disposition d'un hectare.

V. LECAUCHOIS s'inquiète d'une scolarisation dans les établissements de Saint-Julien-en-Genevois déjà en situation de sureffectifs.

P-J. CRASTES partage aussi cette inquiétude quant aux conséquences organisationnelles d'une future scolarisation si Monsieur le Préfet décidait d'y contraindre les communautés des gens de voyage.

A. MAGNIN mentionne que seul l'enseignement à domicile est réellement envisageable, un enseignant est d'ailleurs rattaché à la Commune de Viry et intervient également à Valleiry.

Offre de transports

P-J. CRASTES évoque le lancement de l'appel d'offres pour l'extension des lignes M et N, sur lequel se prononcera le 30 octobre la Commission d'Appel d'Offres (CAO), suivie d'une simple décision du Président, alors que le montant du marché est très élevé et dépasse de 700 000 € le budget initialement prévu.

J. BOUCHET annonce que la CCG a entamé, avec la seule entreprise ayant répondu, des négociations sur les horaires et sur le dépôt de bus situé à Saint-Julien-en-Genevois, suffisamment dimensionné pour accueillir les bus des lignes M et N, sachant que les bus de la ligne D devaient être remplacés par la nouvelle ligne de tramway. Or, dans l'attente de la mise en service de cette dernière, les bus de la ligne D continuent de circuler, sans la capacité toutefois de stationner tous les véhicules au dépôt. S'il est envisagé de laisser certains bus devant le collège Jean-Jacques Rousseau, se pose cependant la question logistique de véhiculer un chauffeur en début et fin de service. Une réflexion est en cours pour agrandir le dépôt sur un terrain vacant situé dans la zone d'activité économique (ZAE) et appartenant à la société TOTAL. Cela permettrait de réaliser une économie annuelle de l'ordre de 220 000 €. Enfin, le Vice-Président fait part de son scepticisme quant à la soutenabilité financière d'une poursuite du développement de l'offre de transports dans les années à venir.

V. LECAUCHOIS s'interroge sur les raisons de cette hausse conséquente des coûts.

P-J. CRASTES explique que l'estimation établie fin 2021 sur la base de prix unitaires en cours en 2020 était probablement trop optimiste. L'explosion des coûts résulte d'un ensemble de facteurs : le prix de l'essence, le niveau des salaires pour pallier le manque de chauffeurs, la situation quasiment de monopole d'une seule entreprise. D'autres Intercommunalités sont aujourd'hui confrontées à la même explosion des coûts et l'offre de transports sera un véritable enjeu en 2026.

V. LECAUCHOIS mentionne que le bulletin municipal de la rentrée scolaire de la Commune de Saint-Julien-en-Genevois présentera un focus sur les transports afin que les administrés prennent conscience de leur coût. Elle invite ses homologues à aborder ce sujet dans leur publication.

M. GRATS rappelle que certaines Communes, telle Feigères, contribuent au budget des transports de la CCG alors que leur territoire n'est pas desservi. Aussi les administrés de ces Communes n'accueilleraient probablement pas positivement une telle publication.

L. CHEVALIER suggère qu'une réflexion soit initiée, au regard de la densité et des flux actuels, sur une éventuelle internalisation de l'offre de transports, même sur une partie seulement du territoire de la CCG.

P-J. CRASTES fait part de ses doutes quant à la masse critique suffisante aujourd'hui pour permettre à la collectivité de développer une logique métier mais qui pourrait néanmoins être abordée lors du renouvellement du marché dans quatre ans.

Autres sujets

V. LECAUCHOIS mentionne la réponse de Monsieur Antonio HODGERS à la lettre qui lui fut adressée à la suite de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) réunie le 23 août – évoquée lors du Bureau communautaire du 18 septembre –, acquiesçant à la demande de réciprocité en matière d'avis sur des projets d'aménagement.

P-J. CRASTES annonce que le prochain Bureau se réunira le 13 novembre à Viry, de même que la Conférence des Maires et s'enquiert des sujets que ces derniers souhaiteraient y aborder.

M. GRATS propose que les Communes accordent leur agenda pour l'organisation de leurs vœux.

P. CHASSOT déplore l'incendie survenu la veille au centre de tri situé à Chêne-en-Semine et les futures perturbations qui en résulteront.

A. MAGNIN souligne la destruction totale du bâtiment, la difficulté à contenir 18 000 m³ d'eau polluée et la situation de 60 personnes désormais au chômage technique.

E. ROSAY relève les observations de parents d'élèves sur les changements de sens du ramassage scolaire et de localisation des arrêts de bus.

J. BOUCHET invite les élus à lui faire effectivement remonter tous sujets de cet ordre.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h10.

La secrétaire de séance,
Carole VINCENT

Le Président,
Pierre-Jean CRASTES



*Dispositifs à disposition des Communes pour encadrer les meublés
de tourisme - présentation par l'Office de Tourisme*



Région d'Annemasse et du Genevois

LA RÉGULATION DES MEUBLÉS DE TOURISME

Les enjeux et leviers



MONTSDEGENEVE.COM

CONTEXTE

→ Arrivée massive des opérateurs numériques comme Airbnb, Abritel et d'autres.

La fréquentation de l'offre locative revêt de nombreux enjeux stratégiques :

- La taxe de séjour et les recettes qu'elle génère
- La qualification de l'offre en hébergements, notamment des meublés de tourisme,
- La pression démographique et la question de l'habitat permanent ☐ préserver l'équilibre entre habitat permanent et habitat touristique.

Au vu de l'augmentation continue du nombre de logements meublés destinés uniquement à la location touristique, les collectivités locales se questionnent sur la réglementation existante afin de :

- Mieux protéger le marché de l'immobilier pour ne pas aggraver les difficultés à se loger,
- Préserver une concurrence équitable entre les hôteliers et les loueurs de meublés,
- Veiller au respect des obligations des propriétaires de meublés



PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE DE CHANGEMENT D'USAGE ET DE LA TÉLÉDÉCLARATION DES MEUBLÉS DE TOURISME

*POURQUOI CES DEUX PROCÉDURES FONT-ELLES
L'ACTUALITÉ DEPUIS QUELQUES ANNÉES ?*

Intervenante
Me Delphine DURAND
AFFAIRES PUBLIQUES-Avocats & Conseil
ddn@affairespubliques.net
<http://linkedin.com/in/delphine-durand-186952b0>
www.affairespubliques.net



LE CHANGEMENT D'USAGE : QUI EST ÉLIGIBLE ?

- De plein droit : Les Communes de 200.000 habitants et plus (obligatoire) 11 villes ainsi que les communes des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne.
- Facultatif : Les Communes de moins de 200.000 habitants ont désormais la possibilité de mettre en place sur leur territoire la procédure de changement d'usage des locaux d'habitations en meublés de tourisme.
- Facultatif: Les communes dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du code général des impôts, sont également éligibles à la mise en place de cette procédure, mais lorsque l'EPCI exerce la compétence PLU sur le territoire de leurs communes membres, c'est ce dernier qui est compétent.

Les Communes ayant mis en place la procédure de changement d'usage peuvent instituer la procédure d'enregistrement des locations pour de courtes durées.

L'INSTITUTION DU CHANGEMENT D'USAGE DANS LES COMMUNES DE MOINS DE 200.000 HABITANTS

DISPOSITIONS APPLICABLES DEPUIS LE 1ER JANVIER 2023

Article L.631-9, modifié par LOI de Finances pour 2023 n°2022-1726 du 30 décembre 2022 - art. 73 (V)

- Dans les communes autres que celles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 631-7, les dispositions dudit article peuvent être rendues applicables par décision de l'autorité administrative sur proposition du maire ou, pour les communes dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du code général des impôts, par une délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal.
- Ces dispositions peuvent également, dans les mêmes conditions, être rendues applicables sur une partie seulement de la commune.

ARTICLE 232 DU CGI EN VIGUEUR DEPUIS LE 1ER JANVIER 2023

- I. La taxe annuelle sur les logements vacants est applicable :
 1. Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social ;
 2. Dans les communes ne respectant pas les conditions prévues au 1° du présent I où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements.
- Pour l'application de la taxe, n'est pas considéré comme vacant un logement dont la durée d'occupation est supérieure à quatre-vingt-dix jours consécutifs au cours de la période de référence définie au II.
- Un décret fixe la liste des communes où la taxe est instituée.

LA SITUATION DES 17 COMMUNES MEMBRES DE LA CC DU GENEVOIS

commune	logements	résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	En zone tendue	En zone non tendue
ARCHAMPS	1623	1145	361	117	X	
BEAUMONT	1493	1301	116	76		X
BOSSEY	608	445	131	32	X	
CHENEX	378	323	27	28		X
CHEVRIER	280	250	16	14		X
COLLONGES-SOUS-SALEVE	2390	1907	306	178	X	
DINGY-EN-VUACHE	318	278	18	22		X
FEIGERES	827	701	75	51		X
JONZIER-EPAGNY	373	318	26	29		X
NEYDENS	1083	931	101	52	X	
PRESILLY	516	464	23	28		X
SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS	8573	7254	613	706	X	
SAVIGNY	434	380	34	20		X
VALLEIRY	2514	2219	137	158		X
VERS	447	377	47	22		X
VIRY	2850	2373	211	266		X
VULBENS	765	655	48	61		X

Source: Insee

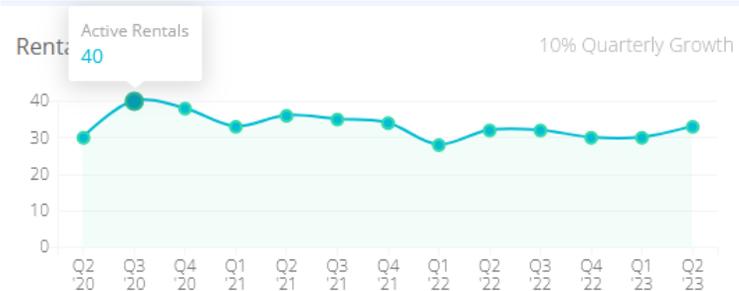


CHIFFRES AIRBNB - PLATEFORME TAXE SEJOUR - AIRDNA

	AIRBNB	Plateforme Taxe de séjour	locations actives Airdna
	Etats déclaratifs 1er semestre 2023	Nbre hbpts actifs	Maximum
ARCHAMPS	20	1	40
BEAUMONT	14	11	24
BOSSEY	6	0	10
CHENEX	4	0	3
CHEVRIER	4	2	4
COLLONGES-SOUS-SALEVE	26	15	55
DINGY-EN-VUACHE	3	0	3
FEIGERES	13	2	13
JONZIER-EPAGNY	3	0	2
NEYDENS	9	7	24
PRESILLY	10	0	24
SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS	59	6	83
SAVIGNY	5	0	6
VALLEIRY	20	0	29
VERS	6	0	7
VIRY	17	2	32
VULBENS	8	1	12

CHIFFRES AIRDNA

ARCHAMPS



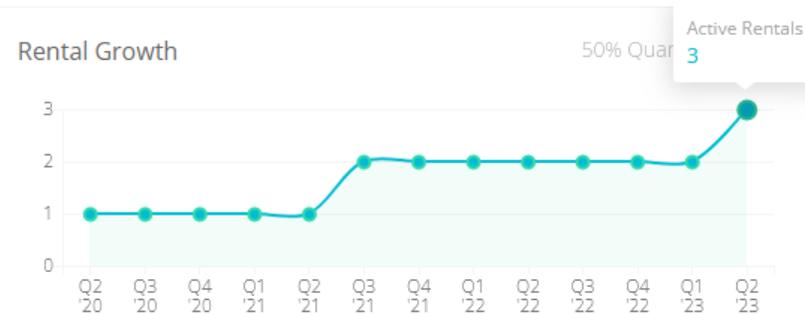
BEAUMONT



BOSSEY



CHENEX



CHIFFRES AIRDNA

CHEVRIER



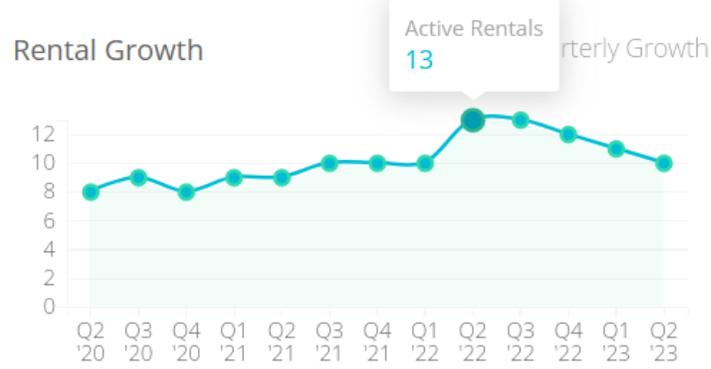
COLLONGES SOUS SALEVE



DINGY EN VUACHE



FEIGERES

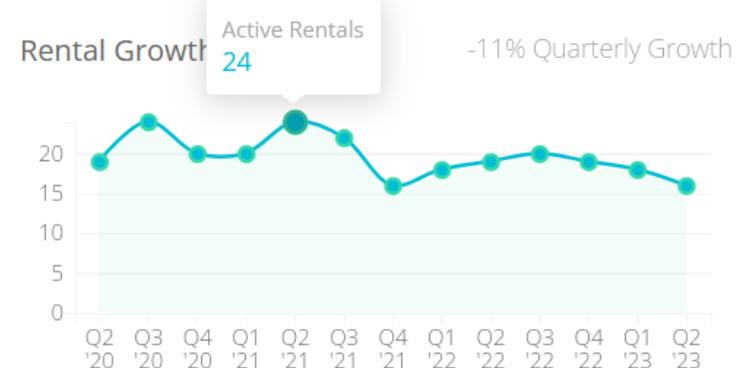


CHIFFRES AIRDNA

JONZIER EPAGNY



NEYDENS



PRESILLY



SAINT JULIEN EN GENEVOIS



CHIFFRES AIRDNA

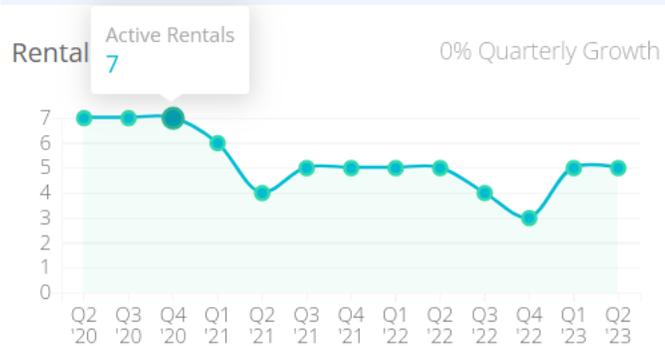
SAVIGNY



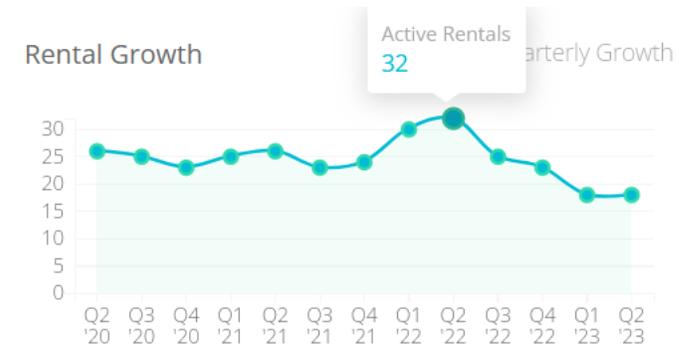
VALLEIRY



VERS



VIRY



CHIFFRES AIRDNA

VULBENS



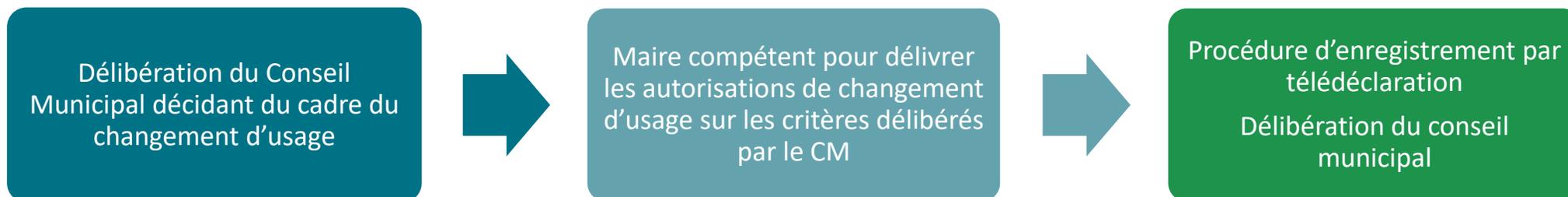
EST-CE QUE LE CHANGEMENT D'USAGE SERAIT PERTINENT POUR VOS COMMUNES ?

OUI SI :

- La Commune souhaite connaître le nombre de meublés de tourisme exploités sur son territoire ;
- Augmenter la perception de la taxe de séjour ;
- Connaître le nombre de logement transformés ;
- Encadrer l'activité de la location de meublés pour pouvoir intervenir si elle affecte la fonction résidentielle de la commune ;
- Évaluer le nombre d'habitants supplémentaires par rapport au nombre de logements construits ;
- Faire baisser le prix de l'immobilier ;
- Maintenir un parc locatif à des prix raisonnables ;
- Pouvoir sanctionner les propriétaires qui louent leur bien sans autorisation ;
- ...

QUELLE PROCÉDURE SUIVRE POUR INSTAURER SUR VOS TERRITOIRES LE RÉGIME DE L'AUTORISATION PRÉALABLE DE CHANGEMENT D'USAGE ?

1. Schéma des compétences pour les communes situées en zone tendue dont l'EPCI n'est pas compétent en matière de PLU



2. Schéma des compétences pour les communes de moins de 200 000 habitants, hors zone tendue n'appartenant pas à un EPCI compétent en matière de PLU



LES DIFFÉRENTS TYPES DE CHANGEMENT D'USAGE

- **Le changement d'usage dit temporaire** : article L.631-7-1 A
- **Le changement d'usage « réel » avec ou sans compensation** : article L.631-7-1 : Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire. Toutefois, lorsque l'autorisation est subordonnée à une compensation, le titre est attaché au local et non à la personne. Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation qui est publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier.

CARACTÉRISTIQUES COMMUNES AUX RÉGIMES DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE

- L'autorisation de changer l'usage des locaux d'habitation, lorsqu'elle est requise par la loi, doit être obtenue préalablement à la transformation des lieux.
- Le propriétaire du local doit adresser sa demande au Maire de la commune où est situé l'immeuble.
- Le Maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble est compétent pour délivrer l'autorisation préalable de changement d'usage.
- L'autorisation de changement d'usage est personnelle.

LES LOCAUX CONCERNÉS

- **locaux destinés à l'habitation** toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1.
- **la résidence principale du loueur**, est exclue du dispositif de changement d'usage **qui n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.**
- *L'apport de la décision du TA de Nice du 20 octobre 2022, n°1900561*

*8. Le requérant soutient que la villa objet de la demande constituant sa résidence principale, une autorisation de changement d'usage n'était pas nécessaire en application des dispositions de l'article L. 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation. Toutefois, **il ressort des pièces du dossier que l'immeuble est divisé en dix studios indépendants et un appartement, lequel seul constitue la résidence principale de M. C, et que la demande a été formée pour les dix studios indépendants. Dans ces conditions, et dès lors que la réglementation relative au changement d'usage des locaux d'habitation s'applique local par local, et non immeuble par immeuble, ce moyen doit être écarté.***»

QU'EST-CE QUE LE CHANGEMENT D'USAGE TEMPORAIRE ?

- Un dispositif ad hoc a été légiféré pour les changements d'usages liés à l'activité de meublés de tourisme : L631-7-1 A du CCH.
- Il s'agit d'un changement d'usage temporaire et personnel, c'est-à-dire attaché à la personne du pétitionnaire « personne physique ».
- Il s'oppose ainsi au changement d'usage classique qui n'est pas limité dans sa durée et au changement d'usage soumis à compensation est quant à lui définitif car attaché au bien immobilier (inscription aux hypothèques du droit réel).

LE CHANGEMENT D'USAGE RÉGIME GÉNÉRAL

Organe compétent pour fixer le régime de délivrance des autorisations

- Une délibération du conseil municipal fixe les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations, au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.
- L'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble.
- Elle peut être subordonnée à une compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage.
- L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel.
- Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.
- Toutefois, lorsque l'autorisation est subordonnée à une compensation, le titre est attaché au local et non à la personne. Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation qui est publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier.

QU'EST-CE QUE LA COMPENSATION ?

Définition :

Lorsque la demande de changement d'usage porte sur un bien situé dans le périmètre soumis à compensation, il doit :

- proposer en compensation des locaux à autre usage que l'habitation dont il est propriétaire et qu'il va transformer en logements.
- acheter un titre de compensation (ou commercialité) auprès d'un tiers, propriétaire de locaux affectés à un autre usage que l'habitation (bureaux, commerces...) qu'il va transformer en logements.
- CJUE, 22 septembre 2020 et Cour de cassation, 18 février 2021, 17-26.156

QUELLES SONT LES OPTIONS POUR LES COMMUNES ?

Étape 1 : Mettre en place un CDU incitatif : changement d'usage temporaire d'une durée moyenne (entre 1 an et 3 ans) ;

Étape 2 : Après avoir mis en place le CDU temporaire et si l'augmentation du nombre de meublés génère une pénurie de logement :

- instauration du changement d'usage pour les personnes morales avec limitation du nombre d'autorisation ;
- Limitation du nombre d'autorisations par propriétaire pour les personnes physiques.

Étape 2 bis : Lorsque les loueurs ne se conforment pas à l'autorisation préalable de CDU : utilisation des outils répressifs.

CONDITIONS D'OCTROI DE L'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE

Le texte précise que la Commune fixe les conditions d'octroi de l'autorisation de changement d'usage

Quelles sont ces conditions ?

- Que les critères d'octroi des autorisations prévues par ce régime soient conformes à la directive, à savoir qu'ils soient non discriminatoires, justifiés par une raison impérieuse d'intérêt général, proportionnels à cet objectif d'intérêt général, clairs et non ambigus, objectifs, rendus publics à l'avance ainsi que transparents et accessibles. (CJUE, 22 septembre 2020).

Peut-on en choisir certaines et en exclure d'autres ?

La Cour de cassation a introduit la notion de nécessaire proportionnalité de la mesure, comment l'appliquer à votre territoire ?

Sur l'autorisation des copropriétés : CA d'Aix en Provence, 25 mars 2021, 19/18856.



EN COMPLEMENT, LA PROCÉDURE D'ENREGISTREMENT DES MEUBLES DE TOURISME

Dispositif facultatif qui peut être mis en œuvre par simple délibération par les communes qui appliquent le changement d'usage

Principe : la mise en location de tout local comme meublé de tourisme est soumise à l'obtention préalable d'un numéro d'enregistrement (numéro à 13 chiffres)

Intérêt de la mise en place d'un téléservice :

- Identifier tous les locaux loués comme meublés de tourisme
- Permet de limiter les locations de résidences principales à 120 jours maximum par an
- permettre d'obtenir des opérateurs numérique un état du nombre de jours de location de chaque hébergement (sur demande).

L'ACCOMPAGNEMENT PROPOSÉ PAR L'OFFICE DE TOURISME

- 1) Prise en charge de l'accompagnement juridique du Cabinet Affaires publiques (opter pour les meilleures modalités de mise en pratique)
- 2) Production d'un kit à destination des communes avec les modèles de délibération à adapter suivant les communes
- 3) Mise à disposition de l'outil « Declaloc » pour mettre en place la procédure d'enregistrement (et les cerfa pour les chambres d'hôtes) ou pour dématérialiser les déclarations Cerfa
- 4) Mise en place d'une « FAQ » pour pallier aux éventuelles interrogations des hébergeurs

Suite à donner ? Vos retours ?

L'office de tourisme propose de revenir auprès des Communes par courrier avec le kit (en cours de finalisation)



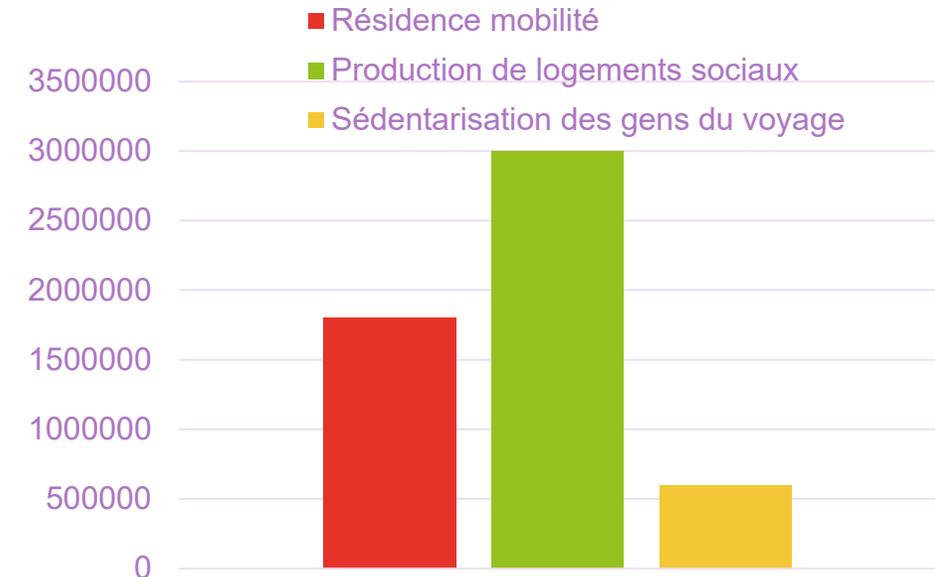
*Règlement communautaire : définition et mise en œuvre
d'une politique d'intervention foncière (action n° 3 du PZH n° 3)*

Répartition de l'enveloppe (5 400 000 € sur 6 ans)

I] La mise en œuvre de la politique d'intervention foncière pour la réalisation d'une résidence mobilité (enveloppe de 1 800 000 €).

II] La mise en œuvre de la politique d'intervention foncière pour la production de logements sociaux (enveloppe de 3 000 000 €).

III] La mise en œuvre du développement de la sédentarisation des gens du voyage (enveloppe de 600 000 €).



II] Mise en œuvre de la politique d'intervention foncière pour la production de logements sociaux

Conditions concernant les opérations éligibles

- La mise en compatibilité du PLU de la Commune concernée par rapport aux objectifs PLH (délibération pour la révision ou la modification mentionnant la mise en compatibilité du PLH).
- La Commune devra indiquer le montant de la participation qu'elle prend à sa charge.
- Toutes opérations comprenant des BRS devront associer la foncière⁷⁴ ou un bailleur social.

Les subventions mentionnées ci-dessus pourront concerner les biens non-bâti et bâti.

Répartition proposée

Dans la limite du montant des enveloppes mentionnées dans le tableau de répartition ci-dessous :

Subventions égales à 100% du montant de la participation de la Commune

Répartition de l'enveloppe budgétaire sur 6 ans

	Commune	Population INSEE (2020)	Nombre de logements subventionnables	Montants
Communes SRU, Communes prochainement SRU et Communes à besoins plus élevés 12500 € par LLS et BRS (dans le respect des objectifs qualitatifs du SRU et/ou du PLH) 184 logements sur les 6 années du PLH3 (enveloppe 2 300 000 €)	Saint-Julien-en-Genevois	15739	70	870 562 €
	Viry	5590	25	309 196 €
	Valleiry	4907	22	271 418 €
	Collonges-sous-Salève	3973	18	219 756 €
	Beaumont	3045	13	168 426 €
	Archamps	2621	12	144 974 €
	Neydens	2271	10	125 614 €
	Feigères	1791	8	99 064 €
Villages : 12500 € par LLS et BRS (limités par les objectifs du PLH) 56 logements sur les 6 années du PLH3 (enveloppe de 700 000 €)	Vulbens	1645	7	90 989 €
	Présilly	1053	7	87 500 €
	Bossey	1010	7	87 500 €
	Savigny	985	7	87 500 €
	Vers	933	7	87 500 €
	Jonzier-Epagny	833	7	87 500 €
	Chênex	807	7	87 500 €
	Dingy-en-Vuache	737	7	87 500 €
	Chevrier	638	7	87 500 €
	TOTAL	48578	240	3 000 000 €

Des critères supplémentaires seront pris en compte pour l'attribution de la subvention

- Les efforts supplémentaires par rapport aux objectifs du PLH, via l'utilisation de la planification foncière (outils pour la production de logements sociaux : servitudes de mixité sociale, OAP sectorielle habitat et emplacements réservés).
- La production en maîtrise d'ouvrage directe sera privilégiée.
- La qualité de l'habitat.
- L'artificialisation des sols.
- Le montage juridique (bail à construction, maîtrise d'ouvrage directe, VEFA).
- La date projetée de la maîtrise foncière de l'opération.
- Le nombre, la part de logements sociaux et leurs typologies.

Ces critères supplémentaires seront étudiés dans le cadre de la commission Aménagement du territoire et Habitat.

*Avis sur la demande de portage foncier
de la Commune de Jonzier-Épagny*

ENJEU

Constituer une réserve foncière afin de répondre potentiellement à terme :

- A la construction d'un groupe scolaire.

PROPOSITION

- Emettre un avis favorable à la demande de portage foncier de la commune de Jonzier-Epagny par l'EPF 74 des parcelles cadastrées section B n° 840, 841, 842 et 1065 d'une surface totale d'environ 6 863 m².

*Plan partenarial de gestion de la demande et d'information
du demandeur : présentation du Service d'accueil
et d'information du demandeur*

Un Plan pour 6 ans

1. Améliorer l'information du demandeur et l'enregistrement de sa demande

- 1) Service d'accueil et d'information du demandeur
- 2) Développer une information harmonisée et qualitative sur le territoire (partage d'expérience, formation, guides..)

2. Améliorer la lisibilité et l'équité de traitement de la demande

- 1) Cotation de la demande (voir PJ)
- 2) Identification des situations prioritaires et des ménages du premier quartile (DALO, public prioritaire) et commission des cas bloqués
- 3) Qualification de l'offre des logements sociaux

3. Favoriser les parcours résidentiels (PJ)

- 1) Développer la location voulue (PLS/LLI)
- 2) Mieux satisfaire les demandes de mutation

+ 1 temps de chargé de mission animation de la politique d'attribution

Le service d'accueil et d'information du demandeur

Niveau 1 : Accueillir et informer	Niveau 2 : Orienter, qualifier / enregistrer	Niveau 3 : Enregistrer / Accompagner
<ol style="list-style-type: none"> 1. Informer le demandeur sur la demande de logement. 2. Informer le demandeur sur les caractéristiques du parc social (tension, attente). 3. Expliquer le processus d'attribution et le rôle des acteurs (réservataires, bailleurs). 4. Orienter le demandeur souhaitant faire enregistrer sa demande vers un guichet enregistreur. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Missions du niveau 1 2. Enregistrer toute demande de logement social, numériser les pièces. 3. Informer le demandeur sur le traitement de sa demande et répondre à ses questions (y compris les demandes en ligne). 4. Conseiller le demandeur sur la définition de son parcours résidentiel (vérification de la complétude et de la cohérence de son dossier, aide à l'élaboration de sa « stratégie ») : réaliser un diagnostic et un entretien de qualification de la demande. 5. Orienter le demandeur relevant de « caractéristiques de priorité » vers un travailleur social en cas d'accompagnement. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Missions de niveaux 1 et 2. 2. Réaliser un entretien avec instruction sociale au regard de l'attribution d'un logement mené par un agent ayant la qualification de travailleur social. 3. Orienter vers les dispositifs d'accès au logement adaptés au public (contingent communal, contingent préfectoral, DALO, Hébergement, bail glissant ou autre).
<p>Accueil des mairies de Archamps, Beaumont, Bossey, Chênex, Chevrier, Dingy-en-Vuache, Feigères, Jonzier-Epagny, Neydens, Présilly, Savigny, Vers, Vulbens, France Services</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Guichet bailleurs sociaux et Action Logement 2. Accueil des mairies de Collonges-sous-Salève, Valleiry et Viry 	<p>Service logement du CCAS de Saint-Julien-en-Genevois et sur RDV accueil en visio avec le soutien technique de la Maison France Services sur les communes d' Archamps Beaumont Viry Valleiry et bientôt Collonges</p>

La cotation de la demande

		grille primodemandeur	pondération	grille mutation	pondération
critères obligatoires	DALO	1000	très forte	1000	très forte
	Violences au sein du couple ou menace de mariage forcé	1000	très forte	1000	très forte
	Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords	1000	très forte	1000	très forte
	Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme	1000	très forte	1000	très forte
	Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle	1000	très forte	1000	très forte
	1er quartile des demandeurs	450	forte	450	forte
	Personnes dépourvues de logement et d'hébergement	450	forte	450	forte
	Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition	450	forte	450	forte
	Logement indigne	400	moyenne	400	moyenne
	Logement non décent avec au moins un mineur	400	moyenne	400	moyenne
	Personnes menacées d'expulsion sans relogement	400	moyenne	400	moyenne
	Jeunes sortant de l'aide sociale à l'enfance	400	moyenne	400	moyenne
	Personne(s) en situation de handicap	350	faible	350	faible
	Personnes hébergées par des tiers	350	faible	350	faible
	Appartement de coordination thérapeutique	350	faible	350	faible
	Sur occupation avec au moins un mineur	350	faible	350	faible
	A vécu une période de chômage de longue durée	350	faible	350	faible
critères facultatifs					
	Jeunes de moins de 30 ans	30	faible	30	faible
	Sur occupation	30	faible	30	faible
	Taux d'effort trop élevé	65	moyenne	65	moyenne
	Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie	65	moyenne	65	moyenne
	Divorce ou séparation	30	faible	30	faible
	Ancienneté de la demande				
	< 12 mois	0		0	
	12 à 24 mois	5		5	
	24 à 36 mois	10		10	
	> 36 mois	15		15	
	2ème quartile	65	moyenne	65	moyenne
	Travaille dans l'EPCI	75	forte	75	forte
	sous-occupation			75	forte

= Un outil d'aide à la décision

- **Travaux menés en 5 ateliers partenariaux de février à juin 2023**

A prévoir : 1 temps de chargé de mission animation de la politique d'attribution

- **Parcours de validation**

- **Transmission aux services de l'Etat, puis aux partenaires**
- **Arrêt n° 1 en CC 18/12/23**
- **CIL 11/01/24**
- **2 mois pour validation par CM**
- **Arrêt définitif en CC mars/avril**