
Élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Communauté de communes du Genevois

Phase 1 - Bilan final du PLH 2 et diagnostic du PLH 3

**Projet adopté par le Conseil communautaire du 25 septembre 2023
(suite à l'avis du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement)**

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
I. CARACTERISTIQUES GENERALES	6
A. UN TERRITOIRE AU CŒUR DU GENEVOIS FRANÇAIS	6
1. Un territoire frontalier de l'agglomération genevoise	6
2. La porte sud de l'agglomération de Genève bénéficiant d'une bonne accessibilité aux agglomérations proches	7
3. Un territoire du Grand Genève et du pôle métropolitain du genevois français	7
B. UNE OFFRE SATISFAISANTE DE SERVICES AUX HABITANTS, RELATIVEMENT POLARISEE	9
1. Une grande diversité de services intermédiaires complétée par la présence d'équipements supérieurs	9
2. Une variété d'équipements au sein de la ville principale	10
3. Des difficultés de recrutement qui impactent fortement les services à la population	10
C. UNE ECONOMIE STRUCTUREE PAR LE CARACTERE TRANSFRONTALIER DU TERRITOIRE	11
1. Un bassin d'emploi intermédiaire	11
2. Une économie portée par le secteur présentiel	12
3. Un emploi qui croît moins vite que la fonction résidentielle	14
4. Environ 60 % des actifs du territoire employés en Suisse, engendrant des difficultés de recrutement local	14
5. Une activité touristique de proximité	16
D. UNE MOBILITE STRUCTUREE PAR L'USAGE DE LA VOITURE	17
1. Une prépondérance des mobilités internes au territoire	17
2. Une forte part modale de la voiture en dépit des alternatives existantes	19
E. UNE POPULATION JEUNE, AISEE ET EN FORTE CROISSANCE	23
1. Un dynamisme démographique principalement porté par un solde migratoire positif	23
2. Une prédominance des familles avec enfants	26
3. Un territoire jeune, relativement épargné par la tendance au vieillissement	26
4. Un niveau de vie élevé qui cache de fortes inégalités	28
II. LES MARCHES IMMOBILIERS ET FONCIERS	30
A. CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS	30
1. Une part élevée de résidences principales	30
2. Un parc résidentiel favorisant l'accueil de grands ménages	31
3. Une majorité de propriétaires	33
B. UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS INTENSIVE ET CONSTANTE	34
1. Près de 800 logements autorisés chaque année, soit près de 20 logements pour 1000 habitants et le double de l'objectif du PLH 2	34
2. Des profils de communes plutôt homogènes du point de vue de la production de logements ..	34
3. Une part d'appartements majoritaire et relativement stable	35
C. UNE ACTIVITE DE REHABILITATION ENCOURAGEE PAR LA COLLECTIVITE SUR LES ASPECTS ENERGETIQUES	36
1. Un parc récent globalement en bon état	36
2. Les dispositifs publics d'accompagnement à la réhabilitation du parc privé	39
D. UN BESOIN D'ENVIRON 200 NOUVEAUX LOGEMENTS PAR AN POUR MAINTENIR LE NIVEAU DEMOGRAPHIQUE	43
E. LES DIFFERENTS SEGMENTS DE MARCHÉ	44
1. Une forte mobilité résidentielle - plus de 1600 emménagements par an - alimentant le dynamisme des marchés immobiliers	44
2. Un marché locatif privé particulièrement tendu	45
3. Un parc locatif public récent et en développement	48

4.	Près de 80 logements communaux	62
5.	Un marché de l’accession tendu, dominé par les frontaliers	63
F.	QUELS LOGEMENTS POUR LES TRAVAILLEURS DU TERRITOIRE ?	67
III.	LES BESOINS SPECIFIQUES	69
A.	DES DIFFICULTES DE LOGEMENT POUR LES MENAGES A REVENUS MODESTES	69
1.	Une frange de la population à faibles revenus	69
2.	Des difficultés d’accès au logement et de maintien dans le logement	70
B.	DES PALIERS INTERMEDIAIRES ENTRE LOGEMENT AUTONOME ET HEBERGEMENT EN DEVELOPPEMENT	71
1.	Une offre en résidence mobilité et « co-living » qui se développe	71
2.	Une offre et des projets en logement d’atterrissage	73
3.	Des besoins insatisfaits en hébergement d’urgence et d’insertion.....	73
C.	DES JEUNES PLUS TOUCHES PAR LES DIFFICULTES D’ACCES AU LOGEMENT	75
1.	Une frange de jeunes à faibles ressources.....	75
2.	Des jeunes plus touchés par les difficultés d’accès au logement	75
3.	Des solutions dédiées aux jeunes qui restent insuffisantes	75
4.	Des besoins exogènes en logement pour les étudiants.....	76
D.	DES BESOINS LIES AU VIEILLISSEMENT ET AU HANDICAP	76
1.	Une tendance au vieillissement	76
2.	Une politique de maintien à domicile favorisée par un parc relativement accessible mais fragilisée par la crise de l’aide à domicile	77
3.	Cinq résidences dédiées aux seniors existantes pour plus de 350 places et neuf projets en gestation	78
4.	Un ESAT à Saint-Julien.....	79
E.	DES BESOINS D’ACCUEIL ET D’HABITAT DES GENS DU VOYAGE	80
1.	Une aire d’accueil de 32 places à Viry, à conserver.....	80
2.	Des aires tournantes dans l’attente d’une aire de grand passage à l’échelle du SIGETA	80
3.	Une obligation de 20 places en terrains familiaux.....	81
4.	Des stationnements illicites qui perdurent	81
IV.	POLITIQUES LOCALES D’URBANISME ET D’HABITAT	82
A.	LE SCOT DU GNEVOIS	82
B.	DES ORIENTATIONS EN COURS DE STRUCTURATION A L’ECHELLE DU GNEVOIS FRANÇAIS	83
C.	BILAN DE LA POLITIQUE LOCALE DE L’HABITAT FORMALISEE DANS LE PLH 2 DE LA CCG.....	84
1.	Homogénéiser les politique habitat et urbanisme et construire la stratégie foncière intercommunale	84
2.	Garantir la mixité de l’habitat et y apporter un soutien financier	85
3.	Encourager la qualité des constructions et la diversité des formes urbaines.....	88
4.	Améliorer la qualité énergétique du parc existant	88
5.	Répondre aux besoins des populations spécifiques	90
6.	Animer la politique d’habitat communautaire	91
D.	LES POLITIQUES D’URBANISME COMMUNALES.....	92
1.	Des PLU pour la plupart récents et en évolution	92
2.	Environ 2 700 logements prévisibles pendant la temporalité du PLH	93
3.	Des outils pour la mixité sociale largement répandus	94
4.	De fréquentes réserves foncières communales	96
5.	Des contraintes d’urbanisation	97
E.	LES ATTENTES DE L’ÉTAT	97
V.	ANNEXES	99
1.	Partenaires rencontrés ou contactés	99

2.	Liste des sigles et abréviations	101
3.	Cartes des équipements et services à la population	102
4.	Liste des agréments de logements sociaux 2013-2021	106
5.	Liste et cartographie des projets d'habitat	108

PREAMBULE

La communauté de communes du Genevois compte près de 50 000 habitants et couvre un territoire de 17 communes (151 km²), organisé autour de la ville-centre de Saint-Julien-en-Genevois.

La CCG s'est dotée d'un second programme local de l'habitat en 2013, arrivé à échéance puis prorogé jusqu'à fin novembre 2021. La révision du PLH a été engagée en janvier 2022 et achevée en décembre 2022.

Le diagnostic et le bilan du PLH 2 ont été validés par le comité de pilotage du 12 mai 2022. Les orientations et les objectifs territorialisés ont été validés par le comité de pilotage du 15 septembre 2022. Le programme d'actions, enfin, a été examiné et validé par le comité de pilotage du 6 décembre 2022.

Le projet a été arrêté par le conseil communautaire du 30 janvier 2023 (arrêt n°1). Suite à la réception de l'avis des communes, le projet de PLH a été arrêté une seconde fois le 24 avril 2023. Puis, suite à l'avis du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement, le Conseil communautaire a adopté le Programme Local de l'Habitat le 25 septembre 2023.

Le programme local de l'habitat 2024-2029 se compose de trois documents :

1. le diagnostic et le bilan du PLH 2 ;
2. le document d'orientations et d'objectifs pré-opérationnels ;
3. le programme d'actions.

Ce document constitue le diagnostic de l'habitat du PLH 3 et le bilan final 2013-2021 du PLH 2.

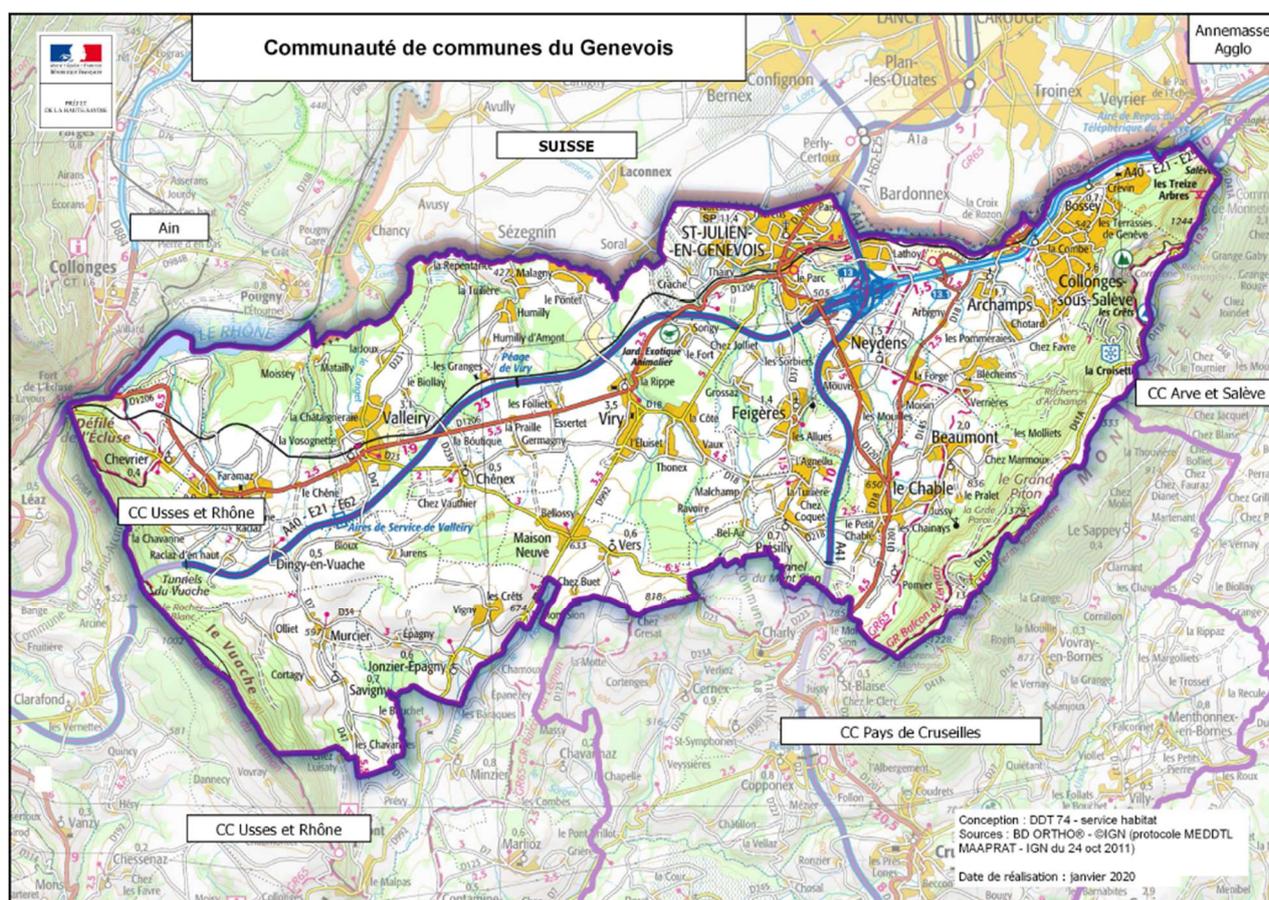
I. CARACTERISTIQUES GENERALES

A. UN TERRITOIRE AU CŒUR DU GENEVOIS FRANÇAIS

1. Un territoire frontalier de l'agglomération genevoise

La communauté de communes du Genevois est située au nord du département de la Haute-Savoie, entre les massifs des Alpes et du Jura.

Délimitée au nord par la frontière franco-suisse, elle est surplombée par la montagne du Vuache à l'ouest et par le mont Salève à l'est, où est situé le point culminant de l'intercommunalité (1 380 m à Beaumont), tandis que le col du Mont-Sion marque sa limite au sud. Le Rhône (limite administrative avec le département de l'Ain) constitue la limite nord-ouest du périmètre intercommunal ainsi que son point le plus bas à 327 m à Vulbens.



Source : DDT 74 - porter à connaissance (octobre 2020)

Caractérisé par son caractère frontalier avec le canton de Genève, ce territoire constitue une plaine aux paysages verts composée pour moitié de terres agricoles. Cette plaine est plus fortement urbanisée au nord-est autour de Saint-Julien-en-Genevois, Collonges-sous-Salève et Bossey et, plus largement, dans sa partie est. Elle est, par ailleurs, un axe de circulation majeur entre l'Ain et le bassin annemassien ainsi que vers Genève, ceci générant un fort dynamisme et des flux importants.

2. La porte sud de l'agglomération de Genève bénéficiant d'une bonne accessibilité aux agglomérations proches

Aux portes de Genève, l'intercommunalité constitue un carrefour et une interface entre la Haute-Savoie et la Suisse, bénéficiant d'une bonne accessibilité aux principales polarités locales. La communauté de communes bénéficie ainsi d'une bonne accessibilité routière, notamment grâce à sa desserte autoroutière, avec :

- l'autoroute A40, dite « autoroute blanche », un des principaux axes de communication alpins qui relie Mâcon à Passy, avant de se prolonger vers le tunnel du Mont-Blanc et, au-delà, l'Italie ;
- l'autoroute A 41, desservant le sillon alpin et reliant Grenoble à Genève.

Par ailleurs, le périmètre intercommunal est également traversé par les routes départementales RD 1201 (Chambéry - Saint-Julien-en-Genevois) et RD 1206 (reliant Valserhône à Douvaine).

Un nouvel échangeur prévu à Viry sur l'A40 devrait encore améliorer la desserte interne et délester la D1206 d'une partie de son trafic de transit.

La topographie peu accidentée du territoire, sur sa plus grande partie, permet de traverser l'EPCI en 30 minutes¹ (Chevrier-Bossey) et de rejoindre rapidement les polarités locales. Avec Saint-Julien-en-Genevois, on mesure les temps de parcours suivants :

- Annemasse et Genève sont accessibles en 20 minutes environ ;
- la commune de Bonneville est accessible en 30 minutes ;
- Annecy et Cluses peuvent être rejoints en une quarantaine de minutes ;
- il faut compter environ une heure pour rejoindre Thonon-les-Bains, au nord, ou Chambéry, au sud.

L'accessibilité du territoire est donc très aisée.

La communauté de communes dispose également d'une desserte ferroviaire avec deux gares, à Saint-Julien-en-Genevois et Valleiry, sur l'axe Bellegarde/Annemasse. Elles permettent aux habitants d'accéder, notamment, à Bellegarde (Valserhône), Annemasse, Thonon-les-Bains et Évian-les-Bains.

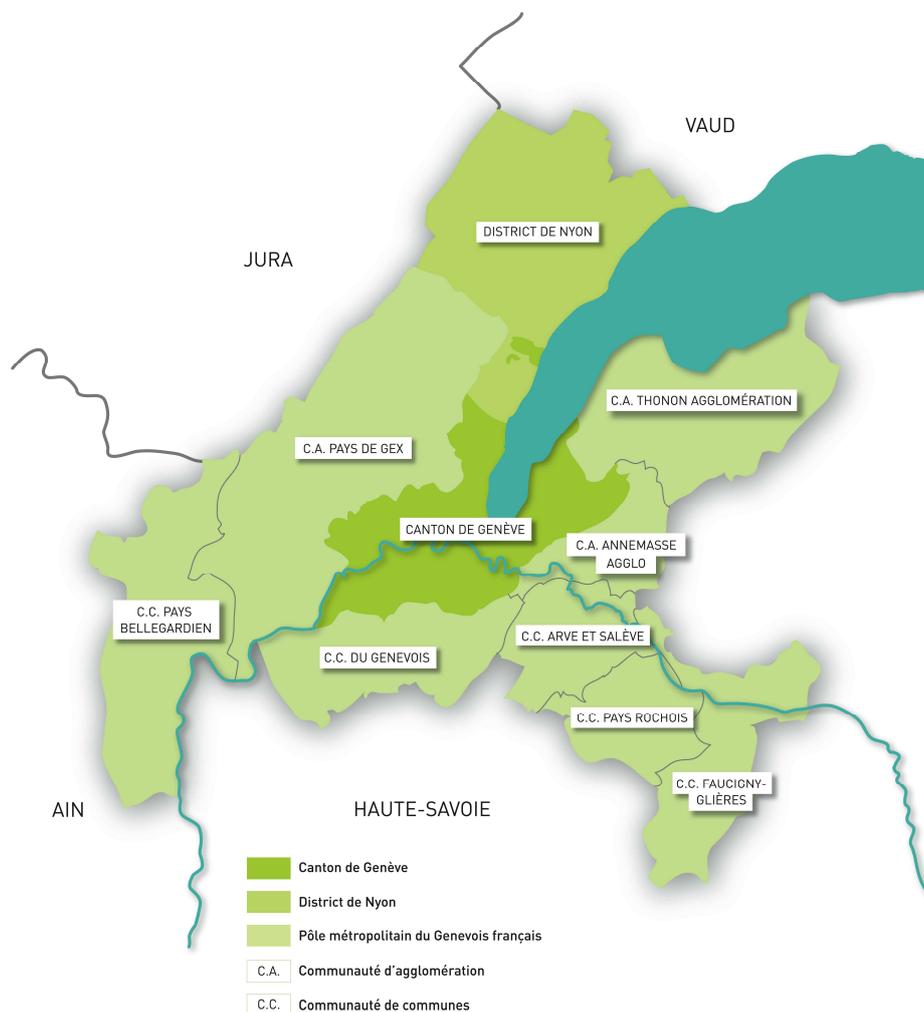
3. Un territoire du Grand Genève et du pôle métropolitain du genevois français

La localisation de la communauté de communes du Genevois, frontalière de la Suisse, lui permet d'être englobée dans le Grand Genève, dit aussi agglomération franco-valdo-genevoise, et structurée par un groupement local de coopération transfrontalière (GLCT) regroupant, outre le Pôle métropolitain du Genevois français, la République et le canton de Genève, la Ville de Genève, le Canton de Vaud, la Région de Nyon, la Région Auvergne-Rhône-Alpes, le Conseil départemental de l'Ain et le Conseil départemental de la Haute-Savoie. La Confédération suisse et la République française y sont étroitement associées. Il a vocation à gérer les enjeux transfrontaliers liés à la mobilité, l'aménagement du territoire et l'environnement, dont le projet d'agglomération (3^{ème} génération : 2016-2030).

Le « Genevois français » est une composante importante et périphérique du Grand Genève, frontalier de la Suisse, aux confins de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Il regroupe 8 intercommunalités réparties dans deux départements français : 2 dans l'Ain et 6 dans la Haute-Savoie.

¹ Estimations effectuées via Mappy

Les territoires du Grand Genève



Source : Grand Genève

Par ailleurs, la communauté de communes du Genevois adhère au groupement local de coopération transfrontalière des transports publics transfrontaliers. Créé en 2006, ce syndicat a pour objet l'organisation et la gestion des transports publics entre la France et la Suisse, notamment en ce qui concerne les lignes de bus transfrontalières, en tant qu'autorité organisatrice des transports publics. Cet organisme regroupe :

- la Région Auvergne-Rhône-Alpes,
- les communautés d'agglomération du Pays de Gex et de Thonon agglomération,
- la communauté de communes du Genevois,
- les cantons de Genève et de Vaud.

B. UNE OFFRE SATISFAISANTE DE SERVICES AUX HABITANTS, RELATIVEMENT POLARISEE

Méthode d'analyse du niveau d'équipement

Les analyses de l'offre en équipements et services à la population sont basées sur les recensements effectués par l'INSEE et publiés dans la « base permanente des équipements » (BPE). Ce fichier actualisé chaque année permet de classer les services présents dans chaque territoire en fonction de leur type (santé, commerce, éducation...) ainsi que de gammes établies par l'INSEE en fonction de leur occurrence sur le territoire national. Sont ainsi différenciés :

- une gamme de proximité comprenant les 24 équipements et services les plus fréquents, destinés à répondre aux besoins quotidiens de la population. Y sont par exemple affiliés les écoles primaires, médecins généralistes et infirmiers, restaurants, certains artisans, commerces du quotidien...
- une gamme intermédiaire comprenant 46 équipements et services moins fréquents tels que les supermarchés et certains magasins d'équipements de la personne, plusieurs spécialistes médicaux, établissements d'hébergement des personnes âgées...
- une gamme supérieure comprenant 108 équipements rares voire métropolitains tels que les établissements d'enseignement supérieurs, équipements culturels et de loisir rares, spécialistes médicaux, infrastructures touristiques...

Cette approche permet notamment d'étudier le niveau de l'offre présente sur un territoire donné, qui peut être qualifiée de « diversifiée » dans chaque gamme s'il dispose d'au moins la moitié des équipements qui la constituent.

Dans le cadre de l'étude, afin d'avoir une approche ciblant plus précisément un territoire semi-rural comme celui de la CC Genevois, 5 équipements de la gamme de proximité en ont été détachés afin de pouvoir mettre en évidence une offre « minimale » constituée des bureaux de poste, épicerie/supérettes, boulangeries, écoles élémentaires et médecins généralistes. En outre, les services de type artisanat (entreprises BTP, peintres/plâtriers...) ont été exclus de l'analyse car ils n'ont pas à proprement parler d'ancrage territorial : ils sont mobiles et leur présence sur une commune correspond uniquement à l'enregistrement de leur entreprise.

1. Une grande diversité de services intermédiaires complétée par la présence d'équipements supérieurs

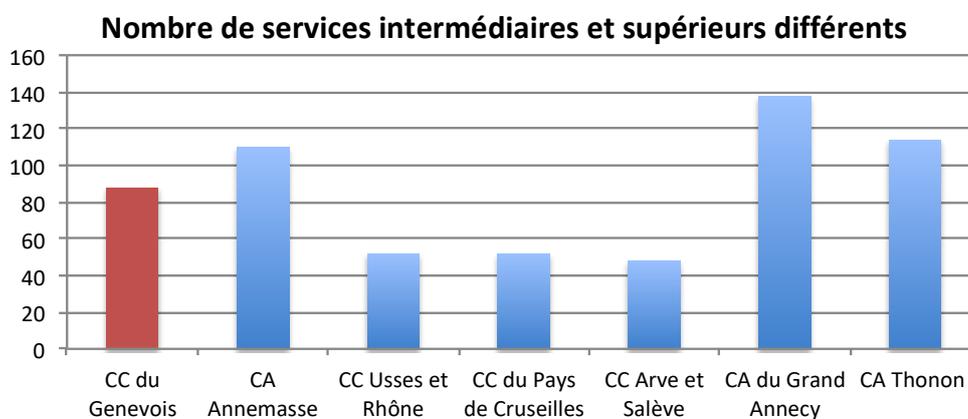
En 2018, la communauté de communes du Genevois dispose d'une offre de services à la population globalement complète dans les gammes de proximité et intermédiaire :

- tous les équipements « minimaux » ainsi que les 18 équipements recensés dans la gamme de proximité, hors artisanat, sont présents dans le territoire ;
- 38 services différents, sur les 46 que compte la gamme intermédiaire, sont comptabilisés au sein de l'intercommunalité.

Le territoire est donc bien équipé pour répondre à tous les besoins quotidiens de ses habitants. Il s'agit ainsi d'un des EPCI du département disposant de l'offre intermédiaire la plus complète.

En complément de cette gamme intermédiaire, le territoire présente une offre de services supérieurs parmi les plus importantes du département : 50 équipements supérieurs sont présents, la gamme en comptant au total 108. Pour autant, si l'offre en services supérieurs de la CC Genevois s'avère plus diversifiée que celles de la plupart des intercommunalités de Haute-Savoie, elle n'atteint pas le niveau des communautés d'agglomération d'Annemasse, Annecy ou Thonon-les-Bains, voire des communautés de communes très touristiques comme celle du Pays

du Mont-Blanc. Toutefois, ce relatif manque d'autonomie en termes de services supérieurs est compensé par la proximité de des agglomérations d'Annemasse, et, surtout, de Genève, qui présente l'ensemble des équipements liés à un statut de métropole européenne.



source : INSEE BPE 2018

2. Une variété d'équipements au sein de la ville principale

Au sein de la CC Genevois, Saint-Julien-en-Genevois est le pôle majeur en termes d'équipements et de services à la population. En effet, la commune concentre une variété d'équipements dans le domaine de l'éducation (établissements d'accueil de petite enfance, collèges et lycée), de la santé (site de Saint-Julien-en-Genevois du centre hospitalier Annecy Genevois, EHPAD) et de la culture (salle de cinéma Rouge & Noir).

La commune de Collonges-sous-Salève bénéficie également d'une gamme d'équipements et de services variés d'un bon niveau (collège et lycée, hypermarché, EHPAD, chirurgiens dentistes).

Les communes d'Archamps (crèche, cinéma) et de Viry (EHPAD, hypermarché, école maternelle, chirurgiens dentistes) disposent également d'une offre de services à la population notable.

Hormis ces communes, l'offre en équipements est plus disparate.

Les cartes de l'offre en équipement figurent en annexe 3.

3. Des difficultés de recrutement qui impactent fortement les services à la population

En dépit d'une offre satisfaisante de services, les travaux menés dans le cadre de l'élaboration du projet de territoire soulignent une attente forte des habitants concernant les services à la population : leur perception est celle d'un manque de services, de médecins, de commerces de proximité ainsi que d'équipements de loisirs et de culture².

De fait, l'attractivité de la Suisse en termes d'emploi et le coût de la vie se traduisent par d'importantes difficultés de recrutement qui touchent tous les secteurs économiques et se ressentent plus particulièrement dans les services à la personne : services médicaux et sociaux (voir partie économique ci-dessous) mais également modes de garde. Malgré 558 places en crèche

² Communauté de communes du Genevois, élaboration du projet de territoire, séminaire de construction de la vision (18 janvier 2021)

publique ou privée et 172 assistantes maternelles, la CCG dispose d'un taux de couverture en places d'accueil des jeunes enfants de 10 points inférieure aux ratios moyens.

Afin de répondre à cet enjeu du développement des services à la population en cohérence avec la croissance démographique du territoire, une des ambitions du projet de territoire est de « définir les secteurs et les publics cibles auprès desquels le territoire doit rehausser de manière significative son niveau de services »³, afin de répondre aux attentes de la population concernant notamment les crèches, les services de santé et les services à destination des personnes âgées. Dans le domaine de la petite-enfance, compétence de la CCG, un important plan de développement des crèches est prévu : 130 places publiques et 70 places privées (premiers projets à Archamps, Présilly, Cervonnex à court terme puis Chênex en 2024).

C. UNE ECONOMIE STRUCTUREE PAR LE CARACTERE TRANSFRONTALIER DU TERRITOIRE

1. Un bassin d'emploi intermédiaire

Avec plus de 10 900 emplois (privés comme publics)⁴ en 2018, la CC du Genevois se positionne à l'échelle locale comme un bassin d'emploi de taille intermédiaire. Il pèse plus que ceux des communautés de communes Arve et Salève, Pays de Cruseilles et Usses et Rhône, qui constituent la deuxième couronne de l'espace métropolitain transfrontalier du Grand Genève. Pour autant, le bassin d'emploi de la CC du Genevois est moins important que l'agglomération d'Annemasse, second bassin d'emploi du département.

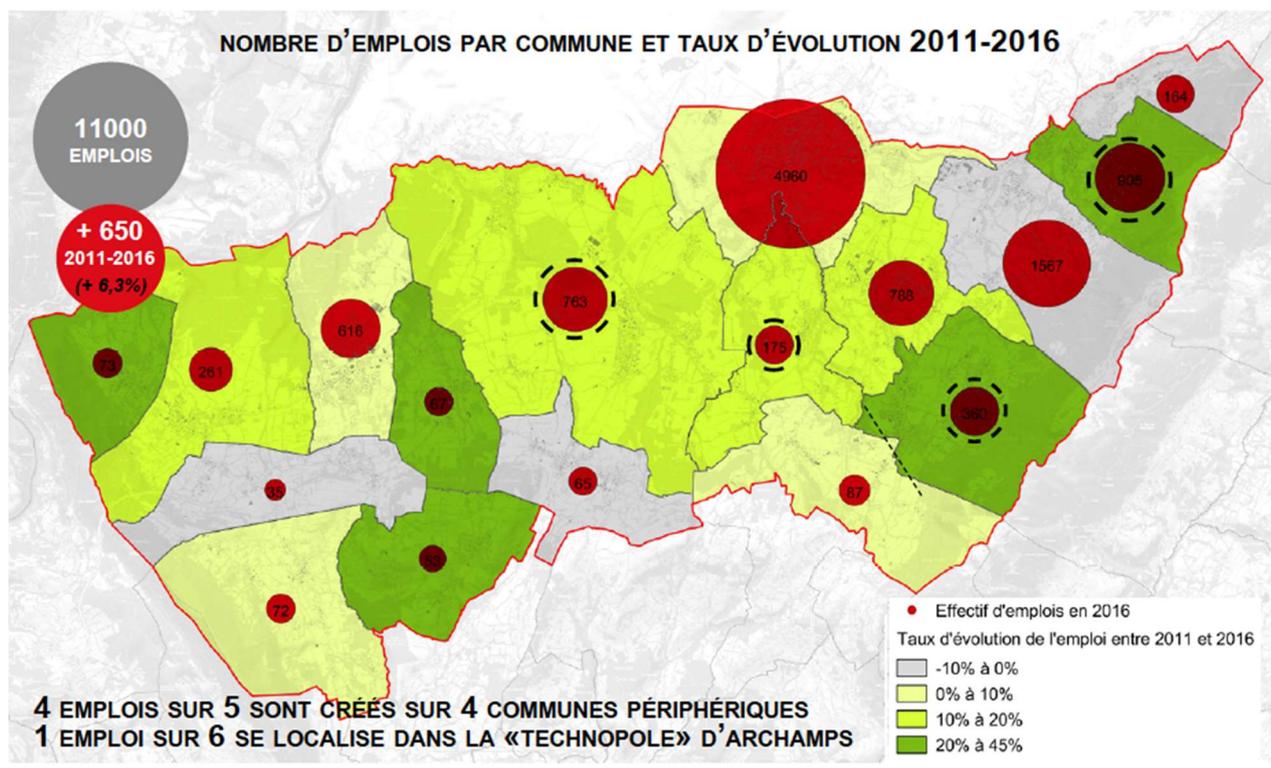
Avec plus de 4 800 emplois en 2018⁵, Saint-Julien-en-Genevois concentre plus de 44 % de l'emploi du territoire communautaire. La commune d'Archamps constitue le second pôle d'emploi de la communauté de communes (15 % des emplois). Viennent ensuite les communes de Collonges-sous-Salève (8 %) et de Neydens (7 %). Ces quatre communes cumulent les trois quarts de l'emploi de l'intercommunalité.

Le nombre d'emplois au sein de l'intercommunalité a augmenté de 2,5 % entre 2013 et 2018, soit une croissance inférieure à la moyenne départementale sur la même période (+2,7 %). En revanche, l'agglomération annemassienne, limitrophe de la CC du Genevois, voit son nombre d'emplois reculer de 3 %.

³ Communauté de communes du Genevois, synthèse du référentiel politique structurant le projet de territoire

⁴ INSEE, RP 2018

⁵ INSEE, RP 2018



Source : Évaluation du SCOT - synthèse (octobre 2019)

Les évolutions entre 2011 et 2016 illustrent un nombre d'emplois en augmentation sur la quasi totalité du territoire. L'augmentation est très marquée au sein de cinq communes : Collonges-sous-Salève, Beaumont, Chênex, Jonzier-Épagny et Chevrier. Pour ces trois dernières, le taux d'évolution de l'emploi reste peu significatif du fait de leur faible volume d'emplois.

La communauté de communes est compétente pour les zones d'activité économique. Deux principales zones d'activité sont présentes dans la CCG :

- la zone d'ArchParc d'intérêt régional (gestion par le SMAG), qui devrait connaître une extension de 17 ha correspondant potentiellement à terme à environ 1 200 emplois. Si le permis d'aménager a été délivré en 2020, l'échéance de la livraison pourrait se situer vers 2030 ; à court, les extensions des activités en place (Oxalis et Kerys médical) devraient représenter environ 300 emplois.
- l'écoparc du Genevois où devraient être aménagés 18 ha de zone d'activité dédiée aux éco-activités et au bien-être et représentant également à terme environ 1 200 emplois. Ce projet fait l'objet d'un recours.

La friche de la discothèque le Macumba, appartenant à un propriétaire privé, située à Neydens en contiguïté de la zone commerciale et de loisirs Vitam, pourrait également faire l'objet d'un projet de reconversion en activités commerciales mais ce projet reste à ce jour à définir.

2. Une économie portée par le secteur présentiel

Le territoire a une économie portée principalement par la sphère présenteielle visant à répondre aux besoins de la population en place, plutôt que par les activités productives. En effet, 80 % des emplois présents au sein de la communauté de communes relèvent des secteurs « commerces, transports, services divers » (47,4 %) ou « administration publique, enseignement,

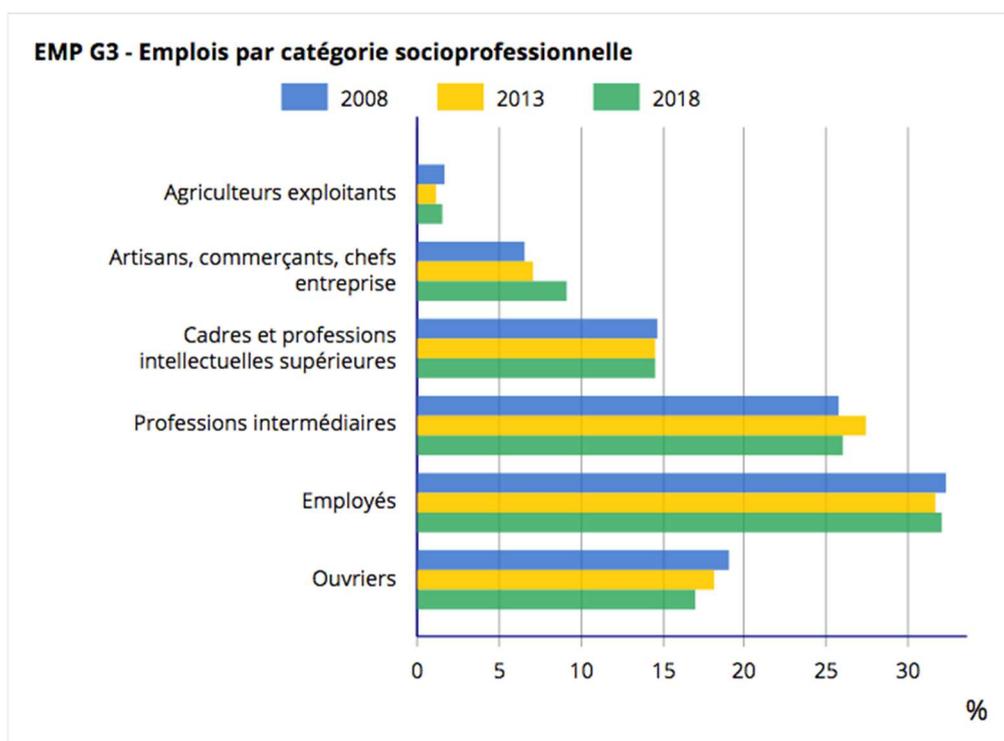
santé, action sociale » (33 %). De plus, les emplois présentsiels représentent l'essentiel des nouveaux emplois créés depuis 1975⁶.

La liste des principaux employeurs de l'intercommunalité témoigne de cette prédominance de la sphère présentielle, avec notamment la présence d'établissements hospitaliers, administratifs et de commerces.

LISTE DES 10 PLUS GRANDS ETABLISSEMENTS DU PERIMETRE DEBUT 2021

Etablissement	Commune d'implantation	Effectif
CENTRE HOSPITALIER ANNECY GENEVOIS	ST-JULIEN-EN-GENEVOIS	500-999
BOTANIC-SERRES DU SALEVE	ARCHAMPS	200-249
CENTRE HOSPITALIER ANNECY GENEVOIS	ST-JULIEN-EN-GENEVOIS	100-199
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS	ARCHAMPS	100-199
COMMUNE DE SAINT JULIEN EN GENEVOIS	ST-JULIEN-EN-GENEVOIS	100-199
EURL JURA MONT BLANC	VIRY	100-199
FONCIA TRANSACTION FRANCE	ST-JULIEN-EN-GENEVOIS	100-199
IMPLENIA FRANCE SA	ARCHAMPS	100-199
JUJU	ST-JULIEN-EN-GENEVOIS	100-199
M - LOISIRS	NEYDENS	100-199

Source : INSEE - SIRENE (sur la base des renseignements présents dans le fichier)



Source : INSEE - RP 2008, RP 2013 et RP 2018, exploitations complémentaires lieu de travail

La structure de la population active par catégorie socioprofessionnelle correspond à cette sphère présentielle.

Les cadres/professions intermédiaires supérieures, les professions intermédiaires et les employés (catégorie dont le poids est le plus important) représentent ainsi plus de 70 % des actifs occupés au sein du territoire. Est observé un écart notable entre la part des employés à l'échelle communautaire et départementale (32 % au sein de la CC Genevois contre 27,5 % pour la Haute-Savoie). Le poids des deux autres catégories est globalement similaire aux deux échelles.

En revanche, la population active ouvrière ne pèse que 17 % des actifs, en diminution entre 2008 et 2018. Une différence est, là aussi, sensible par rapport à la moyenne départementale (21,7 %).

⁶ Communauté de communes du Genevois, élaboration du projet de territoire (séminaire du 18 janvier 2021)

3. Un emploi qui croît moins vite que la fonction résidentielle

Le bassin d'emploi de la communauté de communes du Genevois propose 47,1 emplois pour 100 actifs entre 15 et 64 ans, soit un chiffre largement inférieur à la moyenne départementale (78,7 emplois pour 100 actifs)⁷. Cet indicateur s'est dégradé de près de 10 points en 10 ans en lien avec le développement de sa fonction résidentielle.

Les intercommunalités limitrophes Arve et Salève (36,8), Pays de Cruseilles (45,5) et Usses et Rhône (40,1) disposent également de moins de 50 emplois pour 100 actifs. L'ensemble de ces intercommunalités présente donc un profil résidentiel, de même que l'agglomération d'Annemasse qui affiche pourtant un indice de concentration supérieur (69,4).

Au sein de la communauté de communes, seule la commune d'Archamps offre plus d'emplois qu'elle n'a d'actifs (119 emplois pour 100 actifs) et dispose ainsi d'un profil attractif, en lien avec la présence de la Technopole ArchParc à Archamps. Toutefois, est observée une forte diminution de l'indice de concentration d'emploi entre 2008 et 2018, celui-ci passant de 177,4 à 118,9 sur la période.

Par ailleurs, la commune de Saint-Julien-en-Genevois ne présente que 68 emplois pour 100 actifs.

La commune de Neydens, qui affichait un indice de concentration de l'emploi de 83 en 2013, ne présente plus que 69 emplois pour 100 actifs en 2018.

Le profil résidentiel de la communauté de communes du Genevois est lié à l'attractivité du bassin d'emploi genevois.

4. Environ 60 % des actifs du territoire employés en Suisse, engendrant des difficultés de recrutement local

L'observatoire départemental de la Haute-Savoie souligne le très faible taux de chômage au sein du département (5,8 %)⁸, ceci correspondant à une situation de quasi plein emploi. La faiblesse du taux de chômage en Suisse (moins de 3 %) implique un recrutement transfrontalier. En effet, plus de 104 000 Hauts-Savoyards, soit 23 % des actifs, travaillent en Suisse, avec un nombre de frontaliers multiplié par 8,5 en 40 ans. Ainsi, 16 % des emplois du canton de Genève étaient occupés par des actifs de Haute-Savoie en 2019 (pour 9 % en 2003)⁹.

Cette dynamique transfrontalière n'est pas sans effet sur la communauté de communes du Genevois, où la part des actifs frontaliers a augmenté de 3,5 % entre 2010 et 2019¹⁰. Leur nombre s'élève à environ 13 000 au sein de l'intercommunalité et ils représentent près de 60 % des actifs occupés du territoire¹¹.

⁷ L'indice de concentration d'emploi correspond au nombre d'emplois sur le territoire pour 100 actifs entre 15 et 64 ans. Si cet indice est supérieur à 100, le territoire est considéré comme attractif au niveau de l'emploi, tandis que s'il y est inférieur, le territoire présente davantage un profil résidentiel.

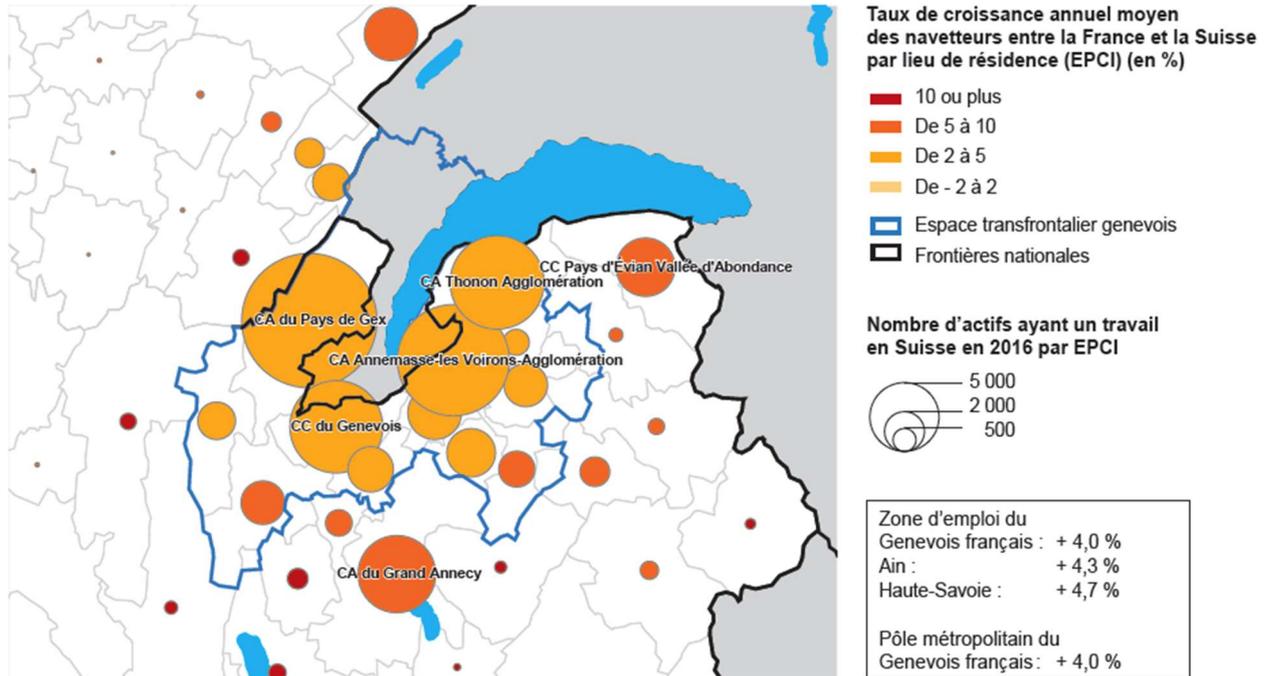
⁸ Observatoire départemental de la Haute-Savoie (édition 2020)

⁹ Observatoire départemental de la Haute-Savoie (édition 2019)

¹⁰ Genevois français - schéma métropolitain de l'habitat et du logement - conférence aménagement (25 mars 2021)

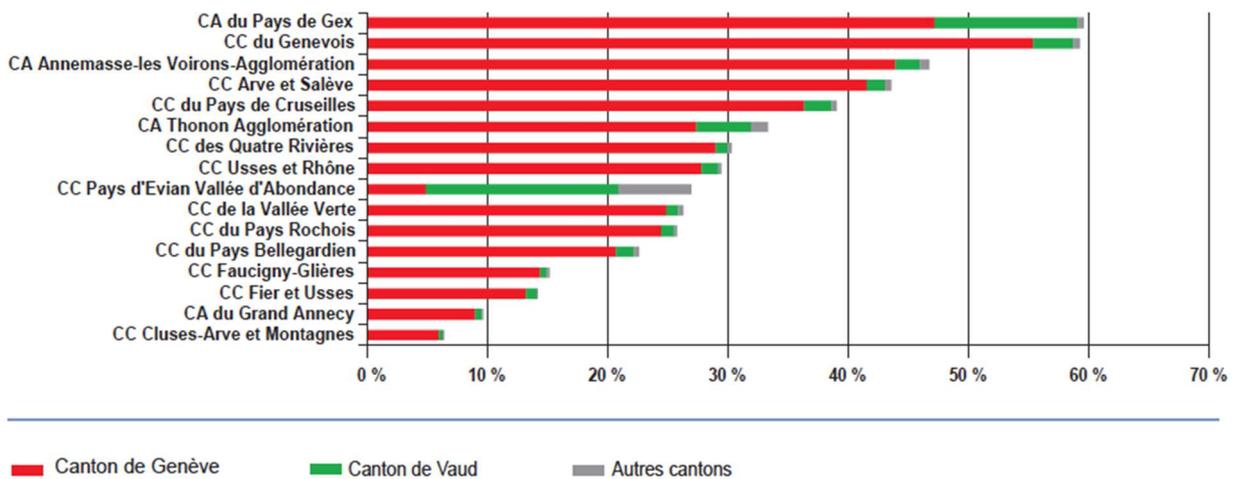
¹¹ Observatoire statistique transfrontalier - synthèse 2019

C 03 - Travailleurs résidant en France ayant un emploi en Suisse en 2016 par EPCI et évolution par rapport à 2006



Source : Observatoire statistique transfrontalier - synthèse 2019

G 06 - Part des actifs ayant un emploi en Suisse parmi l'ensemble des actifs occupés, par lieu de résidence (EPCI), en 2016



Note: ne sont représentés ici que les EPCI de la région Auvergne-Rhône-Alpes ayant au moins 1 000 actifs transfrontaliers, et dans lesquels ces derniers représentent 5 % de la population active en emploi.

Source : Observatoire statistique transfrontalier - synthèse 2019

En lien avec la forte attractivité du bassin genevois, certains acteurs économiques locaux peinent à recruter. En effet, les différences de rémunération des deux côtés de la frontière rendent difficile le maintien de personnels côté français. Ces difficultés de recrutement sont particulièrement identifiées dans le secteur sanitaire et social où elles viennent s'ajouter à des difficultés structurelles de valorisation des métiers. Cette problématique des ressources humaines est ainsi soulignée dans le schéma départemental de l'autonomie 2019-2023. Il met en évidence les difficultés de recrutement et de fidélisation des acteurs médicaux sociaux

exacerbées en Haute-Savoie par la proximité de la Suisse, qui contribue à diminuer l'attractivité des métiers en France et engendre un coût de la vie élevé pour les Hauts-Savoyards. Ainsi, il est mis en avant que « certains EPHPAD se voient contraints de 'geler' les admissions faute de personnels suffisants ». De même, « les plans d'aide des bénéficiaires APA ne sont réalisés que partiellement faute de personnel dans les services en capacité d'intervenir »¹². Cet enjeu d'augmentation de l'attractivité des métiers de la santé et du social au sein du territoire a, par ailleurs, bien été identifié dans le cadre du projet de territoire (fiche-action n° 8).

Ces difficultés de recrutement et de fidélisation des employés dépassent largement le domaine médico-social. Elles touchent la plupart des secteurs d'activités et sont ressenties également au sein des collectivités territoriales.

Le Préfet de Haute-Savoie mène actuellement une réflexion sur les difficultés à recruter des agents publics. À la demande de Madame la Ministre de la Fonction Publique, la Ville de Saint-Julien conduit un groupe de travail pour proposer des expérimentations en vue de faciliter le recrutement des agents.

5. Une activité touristique de proximité

Le territoire bénéficie d'une fréquentation touristique de proximité liée aux Monts du Salève et du Vuache, où se pratique notamment la randonnée.

Une station de ski, la Croisette (Salève), située dans les communes d'Archamps et Collonges, propose deux pistes de ski alpin et des sentiers balisés pour raquettes et piétons.

¹² Dossier de presse « grand âge et handicap en Haute-Savoie » (mai 2019)

D. UNE MOBILITE STRUCTUREE PAR L'USAGE DE LA VOITURE

Méthode d'analyse mobilité

Les analyses mobilité se basent en grande partie sur l'enquête déplacement grand territoire menée en 2015-2016 dans le Genevois français¹³. Sa méthodologie repose sur des séries d'entretiens téléphoniques comme en face à face réalisées sur des secteurs préalablement découpés.

La communauté de communes du Genevois a été identifiée comme échelle d'analyse.

1. Une prépondérance des mobilités internes au territoire

- **Près de 130 000 trajets quotidiens dont près de 60 % sont internes**

En 2016, les habitants de la communauté de communes du Genevois (de plus de cinq ans) effectuent, un jour moyen de semaine, approximativement 128 500 déplacements. Parmi ceux-ci, 116 400 ont un lien avec le territoire qui en est la destination ou le point de départ (déplacements d'échanges) voire les deux (déplacements internes). Ces déplacements internes à la CC du Genevois (76 000) représentent la majorité des trajets quotidiens.

En revanche, plus de 12 000 déplacements sont réalisés complètement à l'extérieur du territoire, lors de trajets secondaires durant la journée. Ils peuvent désigner, par exemple, un trajet entre l'agglomération d'Annemasse et celle de Genève réalisé par un habitant de la CC du Genevois.

- **Des trajets extra-communautaires tournés vers la Suisse**

La Suisse est la destination privilégiée des déplacements à l'origine de la communauté de communes du Genevois, avec 14 700 trajets quotidiens, devant l'agglomération d'Annemasse (5 700 déplacements).

La mobilité externe de la communauté de communes est donc structurée par son appartenance à un espace métropolitain transfrontalier.

- **Des trajets domicile-travail majoritairement à destination de la Suisse**

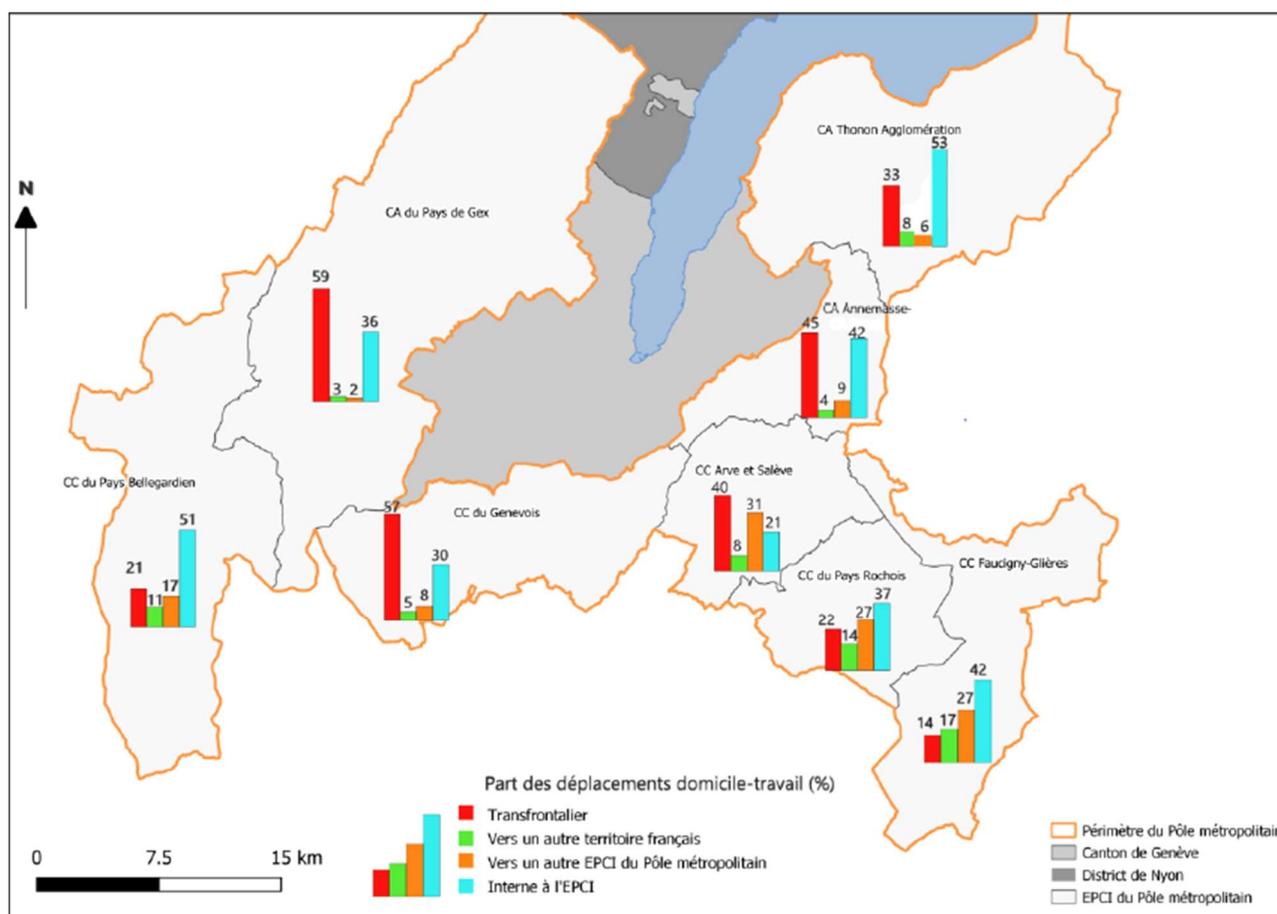
La situation de la CC Genevois à proximité immédiate de la Suisse génère d'importants déplacements domicile-travail : la majorité des actifs de l'intercommunalité (57 %¹⁴) vont quotidiennement en Suisse pour travailler.

Toutefois, le périmètre communautaire constitue un bassin d'emploi de proximité. En effet, 30 % des déplacements pendulaires ont lieu au sein de la communauté de communes : 5 700 actifs résident et travaillent au sein du territoire.

En dépit de sa position centrale au sein du Genevois français, les déplacements domicile-travail avec le reste du Pôle métropolitain restent marginaux (8 %). Sont toutefois observés des flux de travailleurs non négligeables à destination de l'agglomération d'Annemasse et du Pays de Gex.

¹³ <https://edgt.hautesavoie.fr/>

¹⁴ Schéma métropolitain des mobilités du Genevois français - diagnostic (décembre 2016)



Source : Genevois français - schéma métropolitain de l'habitat et du logement - conférence aménagement (25 mars 2021)

Ces résultats sont confirmés par le recensement de l'INSEE, traités dans le cadre de l'observatoire départemental de la Haute-Savoie. En 2018, sur 23 326 actifs résidant dans la CC du Genevois, la majorité (63 %) travaille à l'étranger (en Suisse), tandis que 26 % ont un emploi au sein du territoire communautaire.

NOMBRE DE DÉPLACEMENTS QUOTIDIENS DOMICILE - TRAVAIL

	1999	2006	2018	
	Lieu de travail des actifs résidant dans le territoire		Lieu de résidence des actifs travaillant sur le périmètre	Solde lieu de résidence / lieu d'emploi
Même commune	2 822	3 160	3 553	0
Reste périmètre	1 763	2 121	2 431	0
Reste département	1 337	1 689	1 940	2 149
Reste France	556	579	778	-94
Etranger	6 197	8 566	14 624	-
Total	12 675	16 115	* 10 757	* -12 569

* Résidents à l'étranger non comptabilisés

Source : INSEE

2. Une forte part modale de la voiture en dépit des alternatives existantes

a) Une dépendance à l'automobile individuelle

Le projet d'agglomération du Grand Genève (2021) fait état d'une mobilité majoritairement individuelle et motorisée.

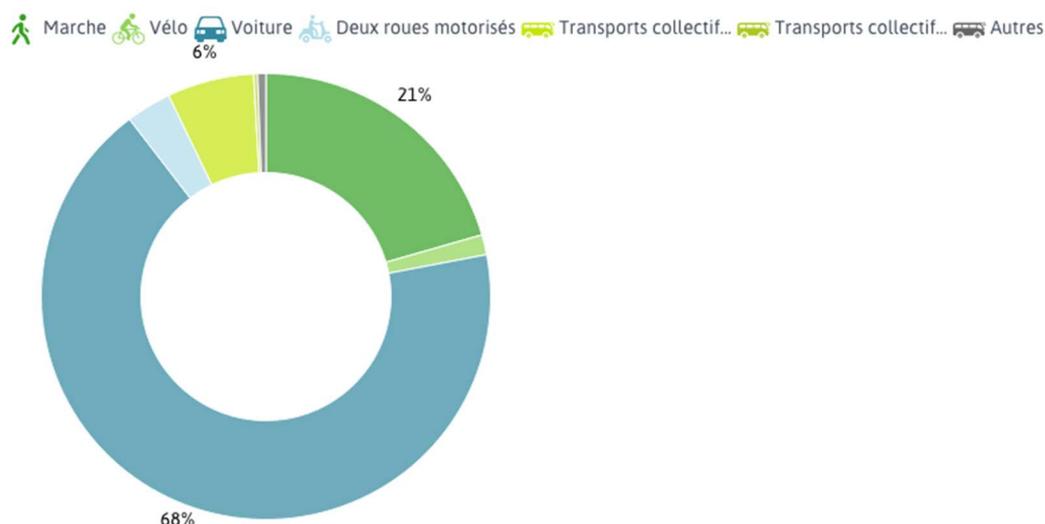
A l'échelle de la communauté de communes, les distances moyennes parcourues quotidiennement sont relativement élevées : 30 km par jour et par personne pour une durée moyenne de 67 minutes de déplacement quotidien, ce qui apparaît cohérent avec la dépendance au bassin d'emploi suisse.

De fait, la voiture est utilisée pour l'essentiel des déplacements, en particulier pour se rendre au travail (75 % de déplacements en voiture vers le travail à l'échelle de l'intercommunalité¹⁵). Tous motifs confondus, elle représente 68 % des trajets réalisés par les habitants de plus de cinq ans (addition des trajets effectués en tant que conducteur et passager) pour une moyenne départementale de 64 %. A titre de comparaison, la part modale de la voiture au sein du territoire communautaire est nettement plus élevée que celles mesurées dans les agglomérations d'Annemasse et de Thonon-les-Bains (59 %), plus denses et mieux desservies.

En lien avec l'importante part modale de la voiture, la circulation automobile peut être difficile au sein de la communauté de communes à certains horaires.

Les autres modes de transport, à l'exception de la marche à pied qui représente 21 % des trajets tous motifs confondus, sont minoritaires (7 % pour les transports collectifs et moins de 2 % pour le vélo).

Les modes de déplacement au sein de la CC du Genevois



©EDGT de Haute-Savoie

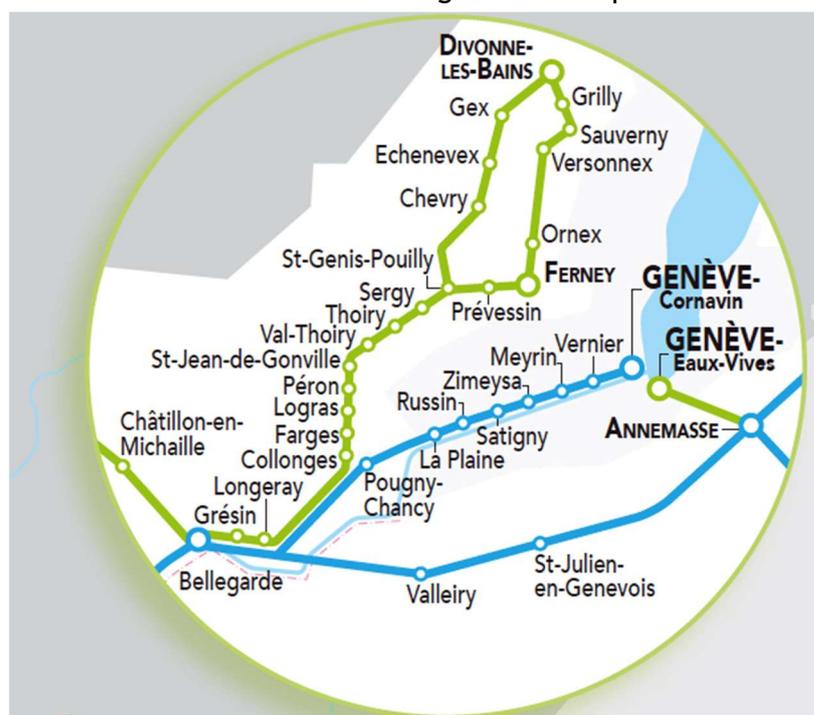
¹⁵ INSEE, RP 2018

b) Une desserte ferroviaire organisée autour de deux gares TER

La communauté de communes dispose de deux gares, situées à Saint-Julien-en-Genevois (179 000 voyageurs en 2019¹⁶) et à Valleiry (42 000 voyageurs) sur l'axe Bellegarde/Annemasse. Si la gare de Saint-Julien-en-Genevois affiche le volume le plus important de voyageurs, la fréquentation de la gare de Valleiry a augmenté de manière très importante entre 2015 et 2019 (+71 %), en lien avec la croissance démographique des communes de l'ouest du territoire intercommunal (Valleiry, Vulbens, Viry ou encore Chevrier).

Pour autant, la fréquence des trains est au maximum d'un TER par heure dans chaque direction (Bellegarde et Saint-Gervais/Évian) en période de pointe.

Extrait du réseau TER Auvergne Rhône-Alpes



Source : SNCF - Région Auvergne Rhône-Alpes

c) Le prolongement du tramway de Genève vers Saint-Julien-en-Genevois

En lien avec la hausse des besoins de mobilité liée à la situation géographique du territoire au sein du Grand Genève, un prolongement de la ligne n° 15 du tramway de Genève (exploitée par les Transports publics genevois) vers la gare de Saint-Julien-en-Genevois est en cours. L'enjeu du projet est de « répondre à l'augmentation des déplacements pendulaires transfrontaliers en créant une liaison directe entre le territoire de la communauté de communes du Genevois et la ville de Genève »¹⁷, le territoire n'étant pas desservi par le Léman Express. Le calendrier actuel est une mise en service fin 2025. Les travaux sont engagés coté France mais la mise en service dépendra également de l'avancée des travaux côté suisse.

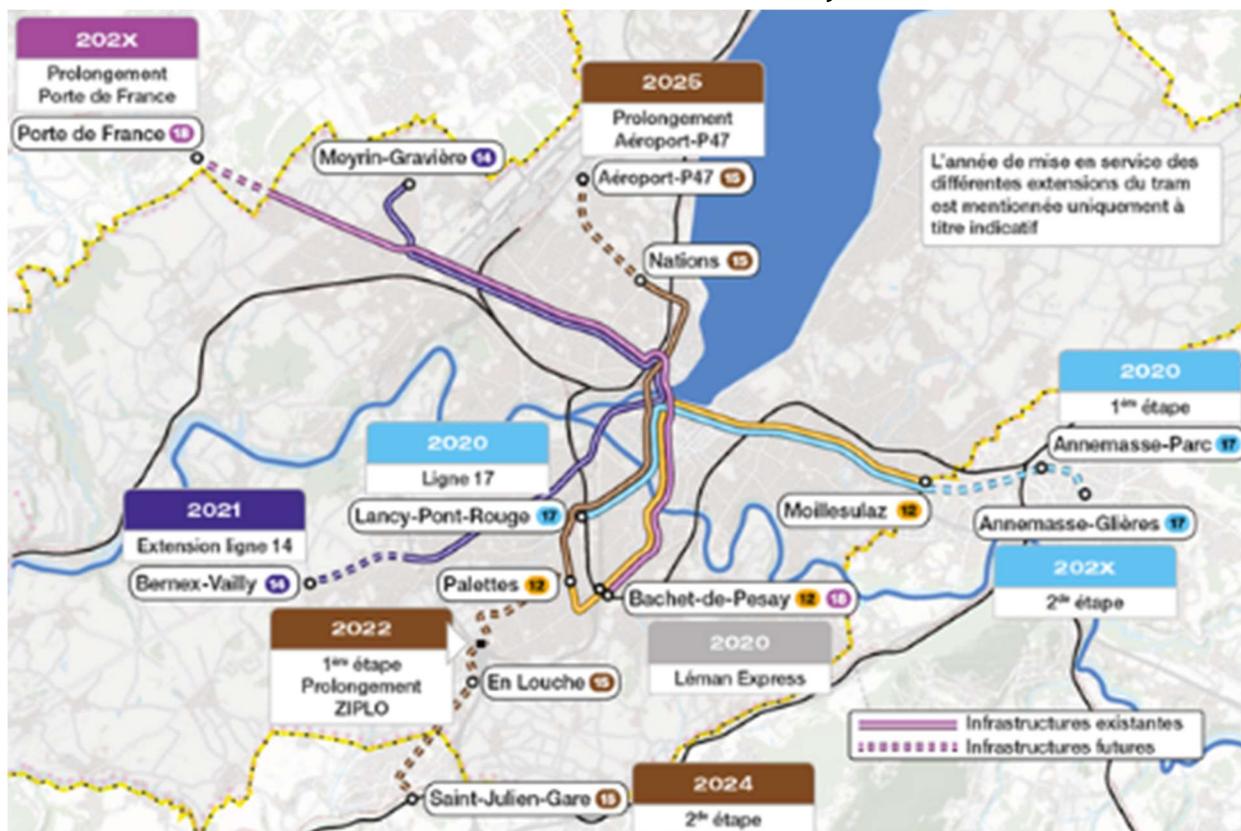
Concomitamment à l'arrivée du tramway, l'aménagement d'un pôle d'échanges multimodal est prévu à la gare de Saint-Julien-en-Genevois, afin de favoriser l'interconnexion entre les différents modes de transport : tramway, bus, voitures (création d'un parking relais de 540

¹⁶ <https://ressources.data.sncf.com>

¹⁷ <https://www.cc-genevois.fr/fr/la-collectivite-et-son-territoire/decouvrir-les-grands-projets/tramway-saint-juliengeneve-0>

places), mobilités douces (station vélos de 200 places, pistes cyclables...). Une étude de mobilité doit également être menée pour améliorer la diffusion du report tram dans le reste du territoire.

Extension du réseau de tramways



Source : Transports publics genevois (TPG)

d) Une forte diversité d'offres de cars urbains comme interurbains

La communauté de communes du Genevois est desservie par plusieurs lignes de bus urbains mises en place par différents services de transport en commun :

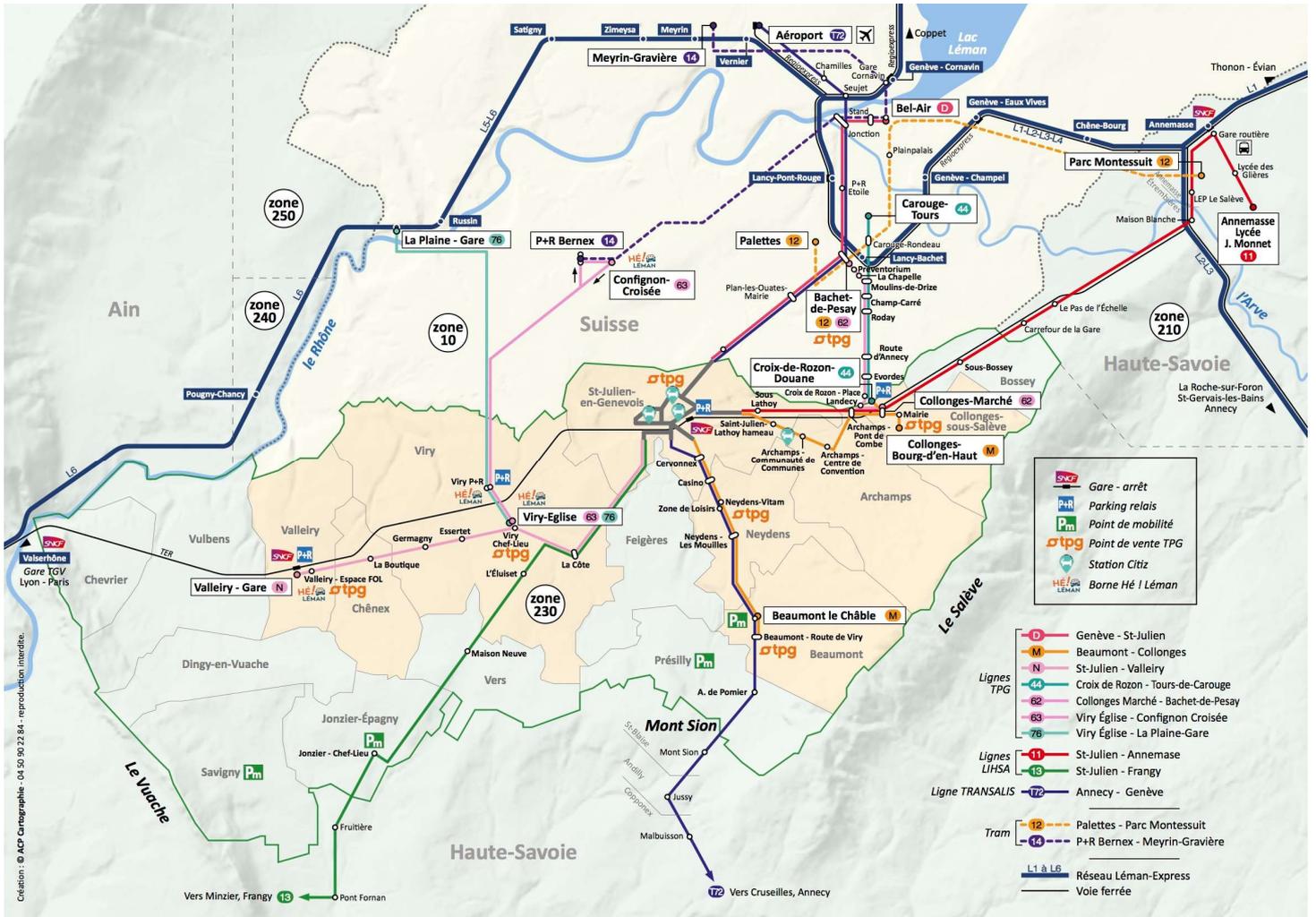
- les Transports publics genevois, pour sept lignes transfrontalières ;
- le réseau de lignes interurbaines de Haute-Savoie Lihsa (Cars Région Haute-Savoie depuis 2017), disposant de deux lignes traversant le territoire au départ de Saint-Julien-en-Genevois ;
- une ligne interurbaine transfrontalière Transalis, reliant Annecy à Genève, exploitée par la société Alpbus, avec des arrêts à Neydens, Beaumont et Saint-Julien-en-Genevois.

Le niveau d'offre de ces bus apparaît comme très variable ; le plus haut niveau de services est assuré par la ligne D des TPG, reliant la gare de Saint-Julien à Genève, avec une fréquence d'un bus toutes les six minutes en heure de pointe (5 bus par heure le reste du temps).

L'ensemble du territoire est également desservi par une offre de transport à la demande « Proxigem », gérée par la communauté de communes.

Enfin, l'intercommunalité assure l'organisation et la gestion d'un service de transport scolaire.

Plan des lignes régulières



Source : communauté de communes du Genevois

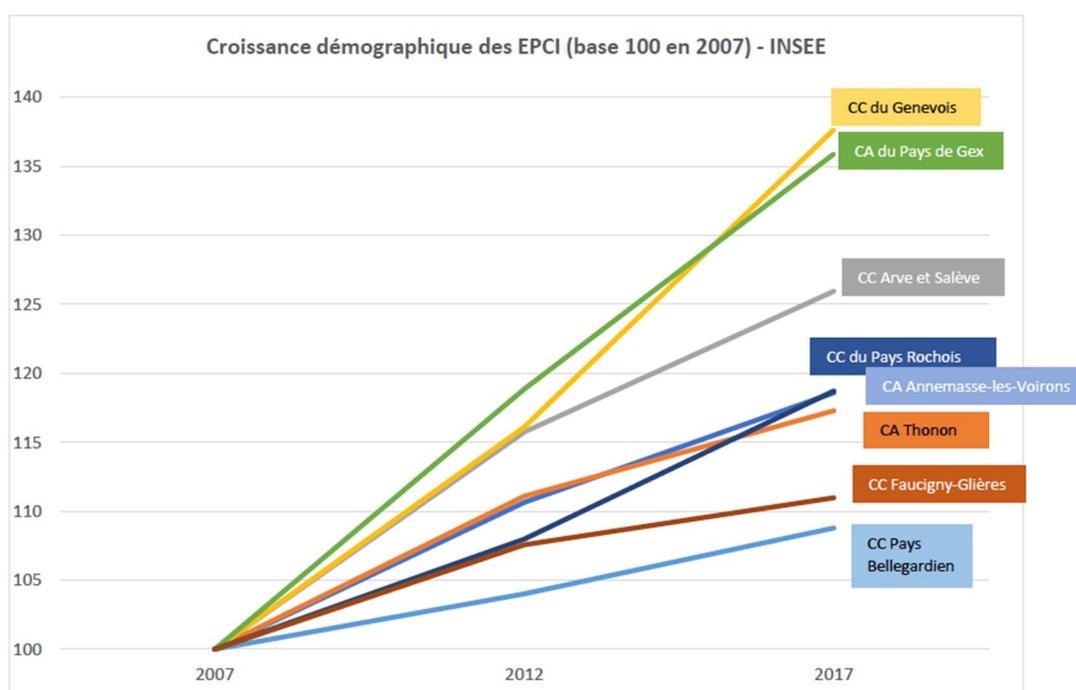
E. UNE POPULATION JEUNE, AISEE ET EN FORTE CROISSANCE

1. Un dynamisme démographique principalement porté par un solde migratoire positif

a) Le territoire le plus dynamique du département

La communauté de communes du Genevois comptabilise plus de 49 000 habitants en 2019 : il constitue le quatrième EPCI de Haute-Savoie en termes de poids démographique.

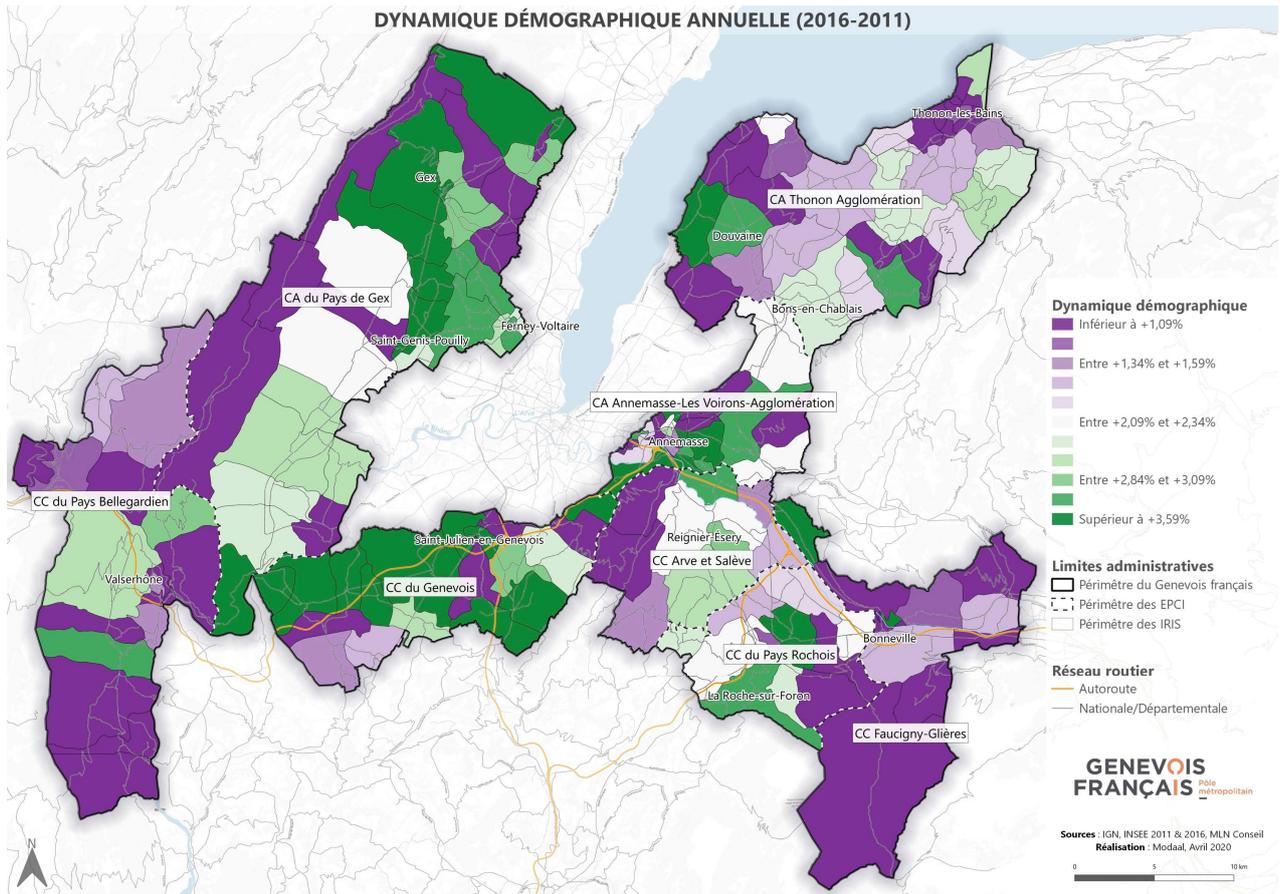
Entre 1999 et 2017, la croissance démographique du territoire est la plus dynamique du département, la population ayant augmenté en moyenne de 2,94 % sur la période, contre 1,37 % à l'échelle départementale¹⁸. Cette croissance s'est accélérée sur la période récente, avec un taux de croissance annuelle moyen s'élevant à 3,47 % entre 2012 et 2017. Le territoire a ainsi gagné 7 100 habitants, soit près de 1 420 habitants par an.



Source : Genevois français - schéma métropolitain de l'habitat et du logement - diagnostic

Globalement, le dynamisme démographique marqué du Genevois français est lié à la proximité de la frontière suisse et de la ville de Genève, ceci contribuant à attirer de nombreux travailleurs transfrontaliers. Au sein de cet espace en forte croissance démographique, la dynamique est très prononcée pour la communauté de communes du Genevois.

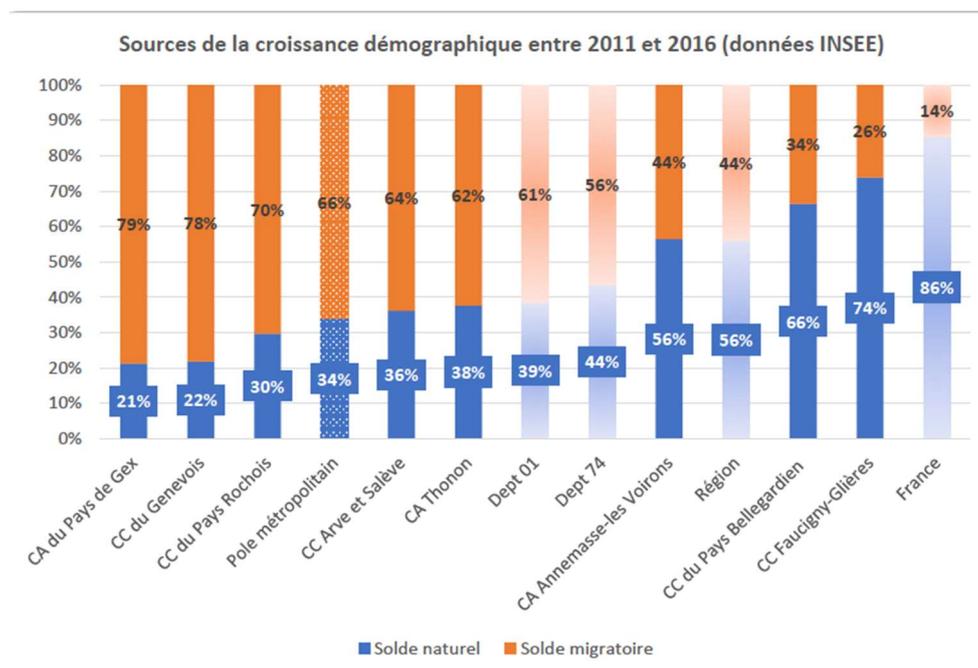
¹⁸ DDT 74 - porter à connaissance (octobre 2020)



Source : Genevois français - schéma métropolitain de l'habitat et du logement - diagnostic

b) Un développement principalement exogène

Le bilan des soldes migratoires et naturels montre que la communauté de communes du Genevois bénéficie d'un développement démographique très exogène.



Source : Genevois français - schéma métropolitain de l'habitat et du logement - diagnostic

Le solde migratoire, désignant la balance des migrations résidentielles, porte l'essentiel de la croissance démographique de l'intercommunalité (+2,7 % entre 2013 et 2018), ce qui en souligne la forte attractivité résidentielle.

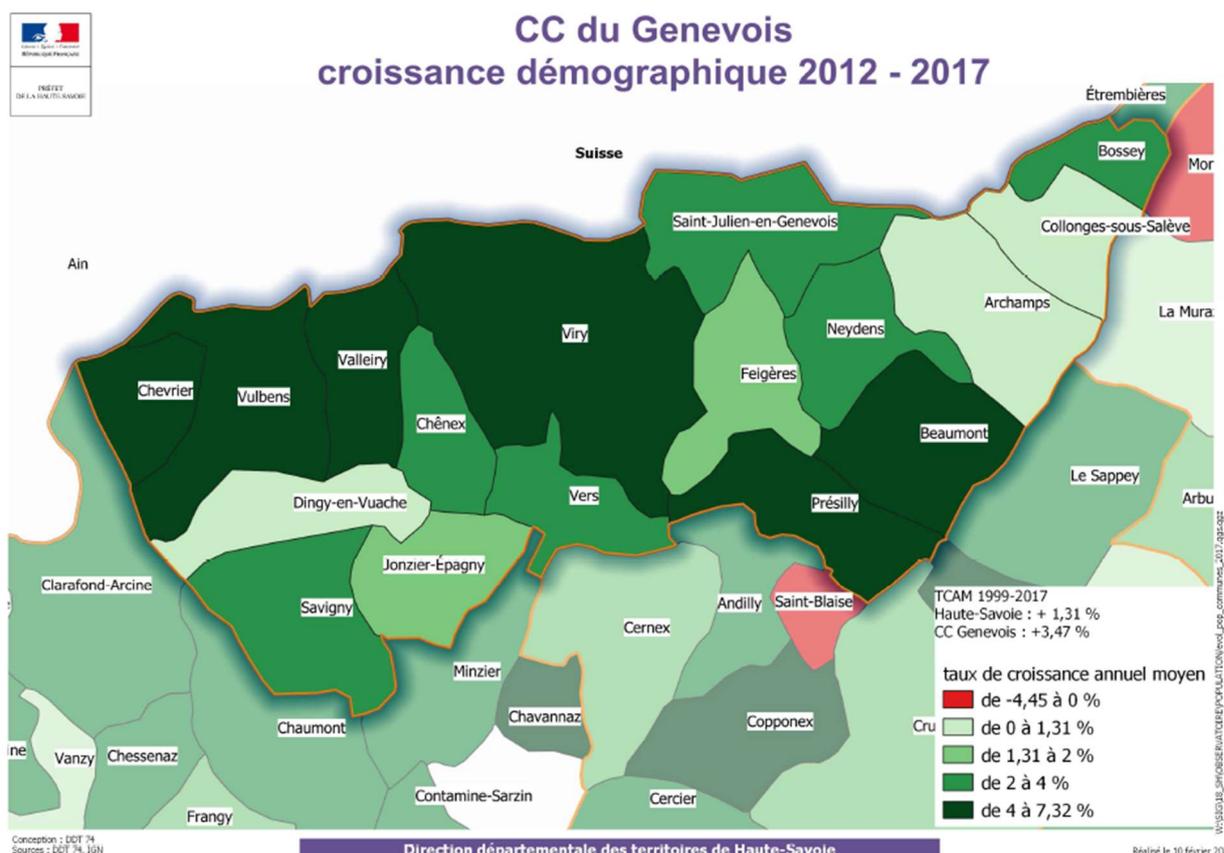
L'EPCI a une répartition des soldes migratoires et naturels sensiblement différente du profil départemental, pour lequel la croissance démographique repose de manière plus équilibrée sur les deux facteurs.

c) Une croissance globalement homogène entre les communes

La croissance démographique concerne l'ensemble des communes du territoire, même s'il y a des différences dans les niveaux de progression de la population.

Pendant la période 1999-2017, cinq communes affichent des taux de croissance annuels moyens supérieurs à 4 % (Archamps, Beaumont, Chênex, Valleiry et Vulbens), ceci témoignant d'une attractivité marquée de ces communes dans le temps. Pour autant, les taux de croissance élevés pour les petites communes (Chênex et Vulbens) sont à relativiser, les très faibles volumes concernés pouvant constituer un biais statistique.

Au cours de la dernière période 2012-2017, la croissance démographique est plus marquée à l'ouest de l'intercommunalité, notamment sur l'axe frontalier Chevrier-Viry. En revanche, trois communes affichent un taux de croissance annuel moyen inférieur à la moyenne intercommunale : Archamps et Collonges-sous-Salève à l'est du territoire ainsi que Dingy-en-Vuache à l'ouest. Le cas d'Archamps est singulier : alors que la commune possède un des taux de croissance les plus élevés de l'intercommunalité entre 1999 et 2017, ce taux est parmi les plus faibles sur la période 2012-2017.



Source : DDT 74 - porter à connaissance (octobre 2020)

2. Une prédominance des familles avec enfants

La communauté de communes compte 20 778 ménages en 2018. Elle se caractérise par une légère surreprésentation des familles avec enfant au détriment des personnes seules.

Les ménages avec enfant représentent ainsi 39,4 % des ménages de la CCG en 2018 (contre 37 %) à l'échelle départementale. Leur part reste stable par rapport à 2013. Ils sont notamment présents dans les communes situées à l'ouest du territoire : Jonzier-Épagny, Chênex, Vulbens ou encore Dingy-en-Vuache.

Parmi les ménages avec enfant, les familles monoparentales constituent plus de 10 % des ménages du territoire (pour une moyenne départementale de 9,2 %).

La part des personnes vivant seules au sein du territoire est de 35,4 %, en légère augmentation par rapport à 2013 (34,9 %). Elle est similaire à la moyenne départementale (35,2 %). Cette catégorie de ménage est notamment présente à Saint-Julien-en-Genevois et à Collonges-sous-Salève, où elle constitue au moins 40 % de la population : ces communes rassemblent davantage de personnes seules grâce à la présence de logements adaptés à cette demande particulière et à la plus grande densité de services et d'équipements qui peuvent y être trouvés.

La proportion des couples sans enfant (23,5 %) est, elle, inférieure à celle du département (25,8 %).

En cohérence avec un profil familial proche de celui du département, la taille moyenne des ménages de la communauté de commune est similaire à la moyenne départementale : 2,25 personnes par ménage contre 2,22.

De plus, si la diminution de la taille des ménages est une tendance nationale, leur taille reste ici stable (2,26 personnes par ménage en 2013).

3. Un territoire jeune, relativement épargné par la tendance au vieillissement

a) Une forte représentation des classes d'âge les plus jeunes

La répartition par classes d'âge de la population du Genevois révèle en 2018 un territoire relativement jeune par rapport à son contexte départemental : 64 % des habitants de la CCG ont moins de 45 ans contre 57 % en Haute-Savoie.

Toutes les classes d'âge de moins de 44 ans sont surreprésentées au sein de la communauté de communes par rapport à l'échelle départementale.

Parmi ces tranches d'âge, la classe des 15-29 ans, regroupant généralement les étudiants et jeunes actifs, est la moins importante, tant à l'échelle du département qu'à celle de l'intercommunalité. En effet, les offres d'enseignement supérieur, bien que présentes en Haute-Savoie, restent moins diversifiées que dans le département du Rhône ou en Suisse, ces deux secteurs pouvant être ainsi plus attractifs pour de nombreux étudiants et jeunes actifs.

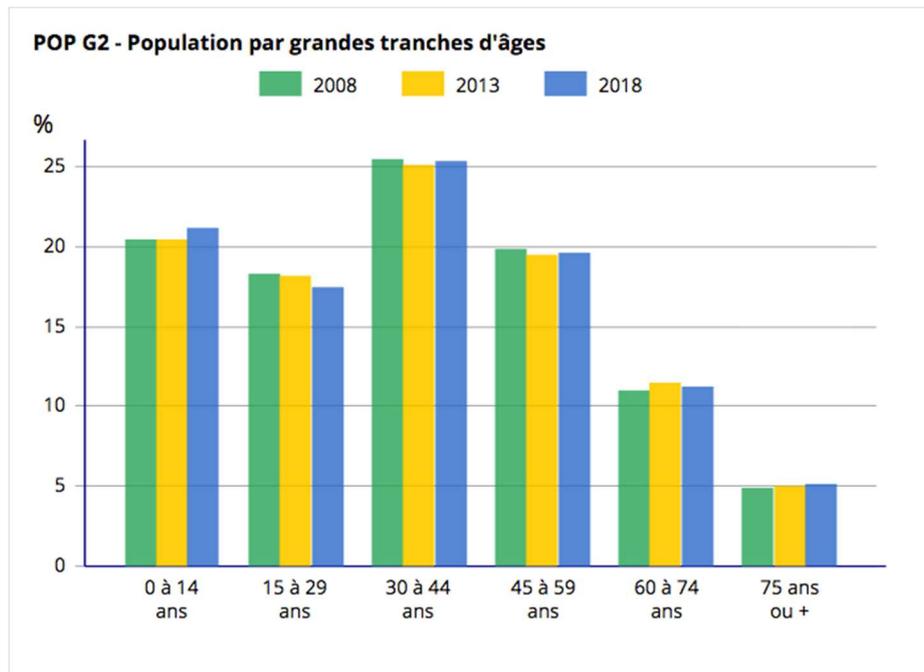
La part des moins de 30 ans est la plus élevée à Saint-Julien-en-Genevois (20 %), Viry (19 %), Valleiry (18,5 %) et Beaumont (18 %).

Ce caractère jeune de la population de la CCG est confirmé par l'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans¹⁹) qui s'élève à 1,61 en 2018 (1,12 au niveau départemental).

Par ailleurs, le poids de chacune des catégories au-delà de 45 ans est inférieur à la moyenne départementale. L'écart se creuse notamment dans les classes plus âgées (plus de 60 ans) : seuls

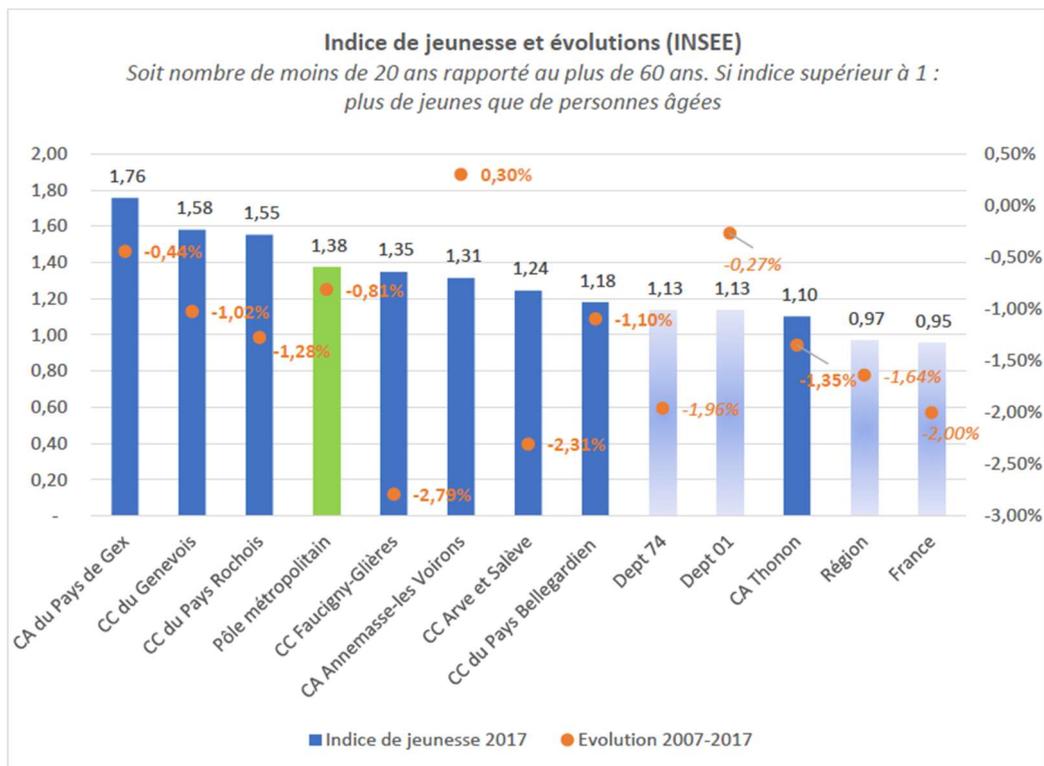
¹⁹ Supérieur à 1, il témoigne de la prédominance d'une population jeune. Plus l'indice est faible, plus la population est âgée.

16 % des habitants de la communauté de communes du Genevois ont plus de 60 ans contre 22 % des habitants du département. Les plus de 60 ans sont notamment plus représentés à Collonges-sous-Salève (24 %), à Feigères (21 %) et à Présilly (20 %).



Source : INSEE RP 2008, RP 2013 et RP 2018

b) Une évolution vers le vieillissement



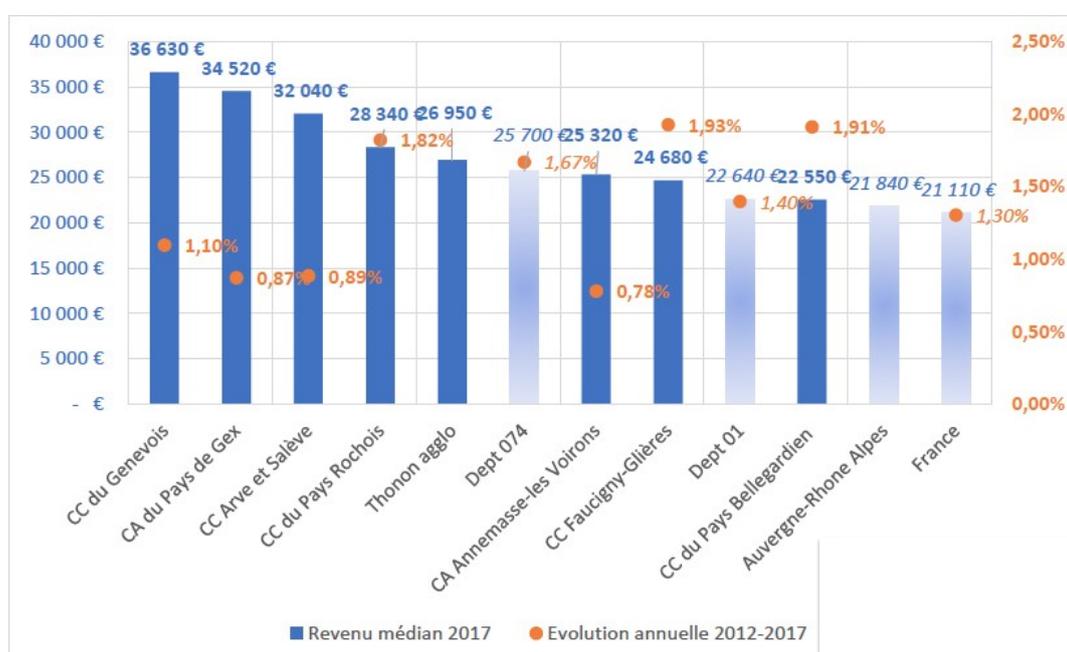
Source : Genevois français - schéma métropolitain de l'habitat et du logement - diagnostic

Le territoire s'oriente vers une tendance au vieillissement de la population. En effet, l'indice de jeunesse du territoire recule de 1,02 % entre 2007 et 2017, même si le territoire reste relativement épargné, la tendance au vieillissement étant plus marquée dans les autres territoires au niveau départemental ou régional.

4. Un niveau de vie élevé qui cache de fortes inégalités

a) Des revenus élevés

D'après un classement effectué à partir de la base de données INSEE-Filosofi (2017), la CC du Genevois se trouve en première position au niveau national en termes de médiane du niveau de vie en 2017, devant l'agglomération du Pays de Gex, autre EPCI du Pôle métropolitain du Genevois français²⁰. En ajoutant la CC Arve et Salève, il y a donc 3 EPCI du Genevois français parmi les 10 intercommunalités disposant du revenu médian le plus élevé.



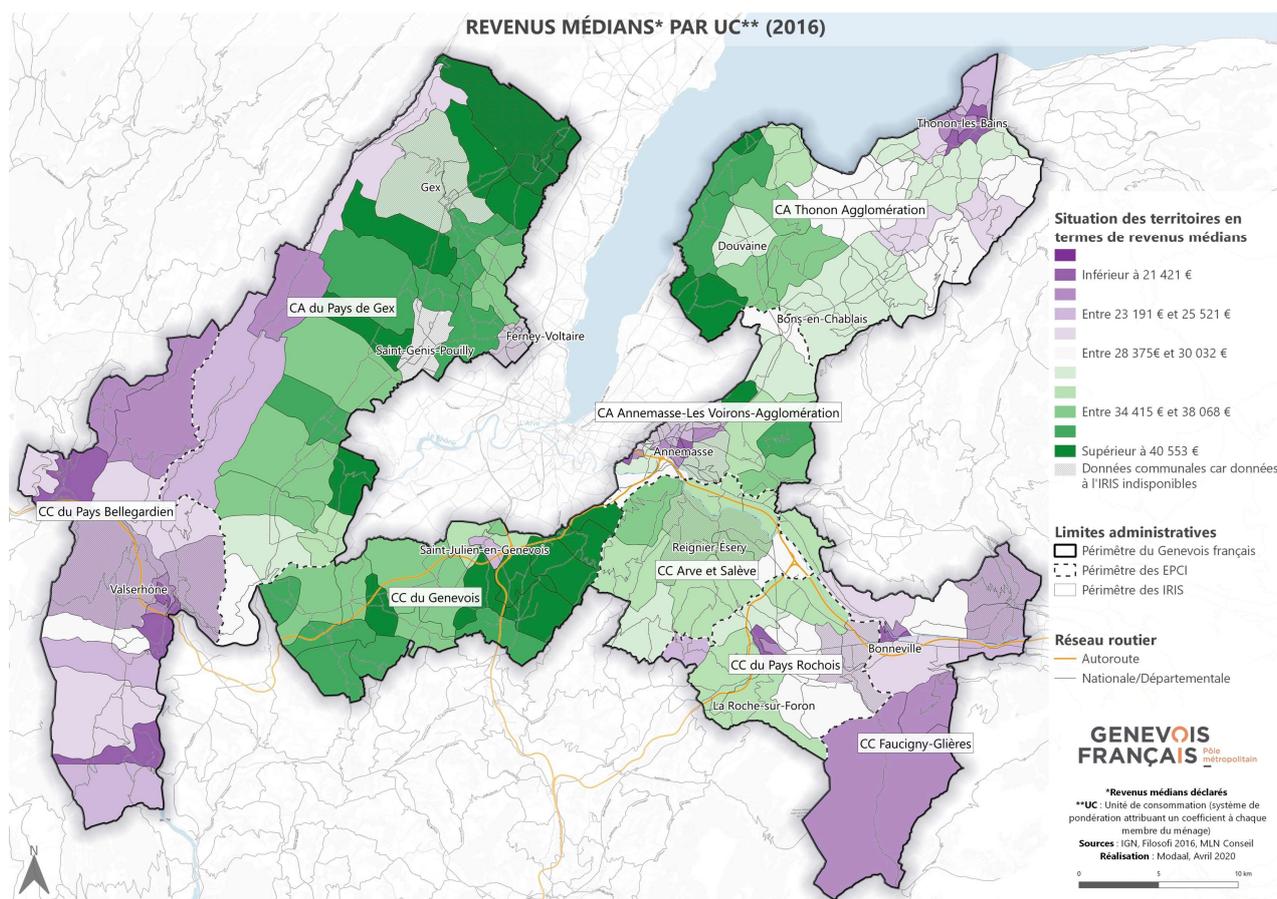
Source : Genevois français - schéma métropolitain de l'habitat et du logement - diagnostic

En 2019, le revenu médian par unité de consommation au sein de la communauté de communes du Genevois s'élevait à 38 140 € par an, nettement supérieur au revenu médian départemental (26 540 €)²¹. Les ménages du territoire disposent donc globalement d'un niveau de vie très élevé. Les médianes du niveau de vie sont globalement plus élevées à l'est du territoire de l'intercommunalité. En effet, elles excèdent 41 000 € pour les communes d'Archamps, Bossey, Collonges-sous-Salève, Beaumont, Neydens et Feigères.

La commune de Saint-Julien-en-Genevois présente la médiane de revenus la plus faible (31 520 €), comme cela est souvent constaté dans les villes principales.

²⁰ Genevois français - schéma métropolitain de l'habitat et du logement - diagnostic

²¹ INSEE, Filosofi 2019



Source : Genevois français - schéma métropolitain de l'habitat et du logement - diagnostic

b) Des écarts de revenus très marqués

Malgré un niveau de vie élevé, des écarts de revenus importants au sein de la population peuvent être observés. Globalement, « le rapport interdécile²², qui mesure les inégalités de niveau de vie, est le plus élevé dans le Genevois français parmi l'ensemble des zones d'emploi françaises, juste devant celle de Paris »²³.

A l'échelle intercommunale, ce rapport s'élève à 6,1 en 2019 pour la communauté de communes du Genevois contre 4,2 à l'échelle départementale (3,4 à l'échelle nationale). Le rapport interdécile de l'agglomération d'Annemasse est identique à celui de la CCG²⁴.

Ainsi, si le taux de pauvreté²⁵ de l'intercommunalité reste modéré (9,6 % contre 14,6 % à l'échelle nationale en 2019), il reste toutefois en proportion similaire à la moyenne départementale (9,4 %)²⁶.

²² Le rapport interdécile mesure les inégalités d'une distribution. Pour le calculer, on répartit la population en déciles, le rapport entre le haut de la distribution (9e décile) et le bas (1er décile) mesure l'écart entre les extrêmes.

²³ Source : Observatoire statistique transfrontalier - synthèse 2021

²⁴ INSEE, Filosofi 2019

²⁵ Part des personnes dont les revenus sont inférieurs à 60 % des revenus médians.

²⁶ INSEE, Filosofi 2019

II. LES MARCHES IMMOBILIERS ET FONCIERS

A. CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

1. Une part élevée de résidences principales

Le parc de logement est composé de 24 689 logements en 2018²⁷, dont :

- 84,3 % de résidences principales (69,8 % à l'échelle départementale), soit environ 20 800 unités ; la part des résidences principales a progressé de 20 % entre 2013 et 2018.
- 9,1 % de résidences secondaires, pour 24 % en Haute-Savoie (le département se caractérisant par une forte part de ces résidences en lien avec l'attractivité touristique - moyenne nationale : 9,7 %), soit 2 240 logements ;
- 6,3 % de logements vacants (6,2 % pour la Haute-Savoie, 8,4 % à l'échelle nationale), soit plus de 1 600 logements ; 191 logements vacants supplémentaires ont été comptabilisés entre 2013 et 218 (soit 38 par an).

Le parc de logements est caractéristique d'un territoire à forte vocation résidentielle, au regard de la modération des résidences secondaires. La vacance reste, elle aussi, modérée, en lien avec la pression résidentielle au sein du territoire.

Les cinq communes les plus peuplées du territoire (Saint-Julien-en-Genevois, Viry, Valleiry, Collonges-sous-Salève et Beaumont) concentrent près de 70 % du parc de logements, dont le tiers pour Saint-Julien-en-Genevois.

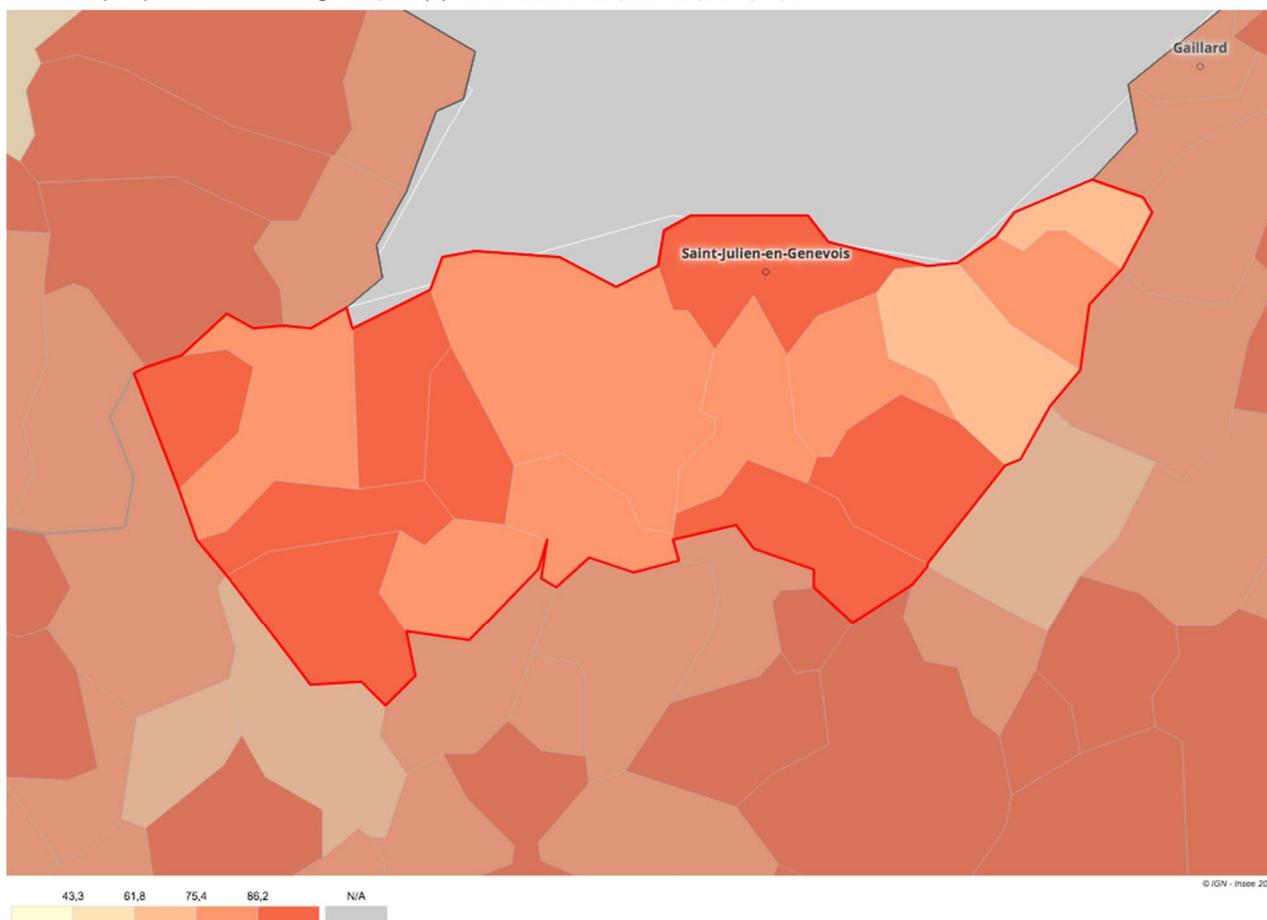
Au regard de la forte attractivité résidentielle de la communauté de communes, les résidences principales représentent la quasi-intégralité du parc de logements, hormis pour les communes d'Archamps et de Bossey. Pour ces dernières, le taux de résidences principales s'élève respectivement à 70,5 % et 73,2 %, en raison d'un poids plus marqué des résidences secondaires (plus de 20 % du parc). Une partie de ces résidences secondaires pourrait être occupée par des frontaliers ayant une adresse en Suisse déclarée comme résidence principale (fiscalité, possibilité de scolariser les enfants en Suisse, par exemple) bien qu'ils résident à l'année en France²⁸.

Par ailleurs, faible au sein du territoire, le niveau de vacance est plus notable dans les communes de Viry (8,9 %) et Vulbens (8,4 %).

²⁷ INSEE RP 2018

²⁸ A titre d'illustration, lors d'un éboulement à Bossey en juin 2021 ayant contraint à évacuer un ensemble de logements, 120 personnes ont été concernées. Seules 4 familles ont dû être relogées car déclarées en résidence principale dans la commune, les autres occupant officiellement une résidence secondaire.

Part des rés. principales dans le total des logements, 2018 (%) - Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale



2. Un parc résidentiel favorisant l'accueil de grands ménages

a) Un territoire diversifié

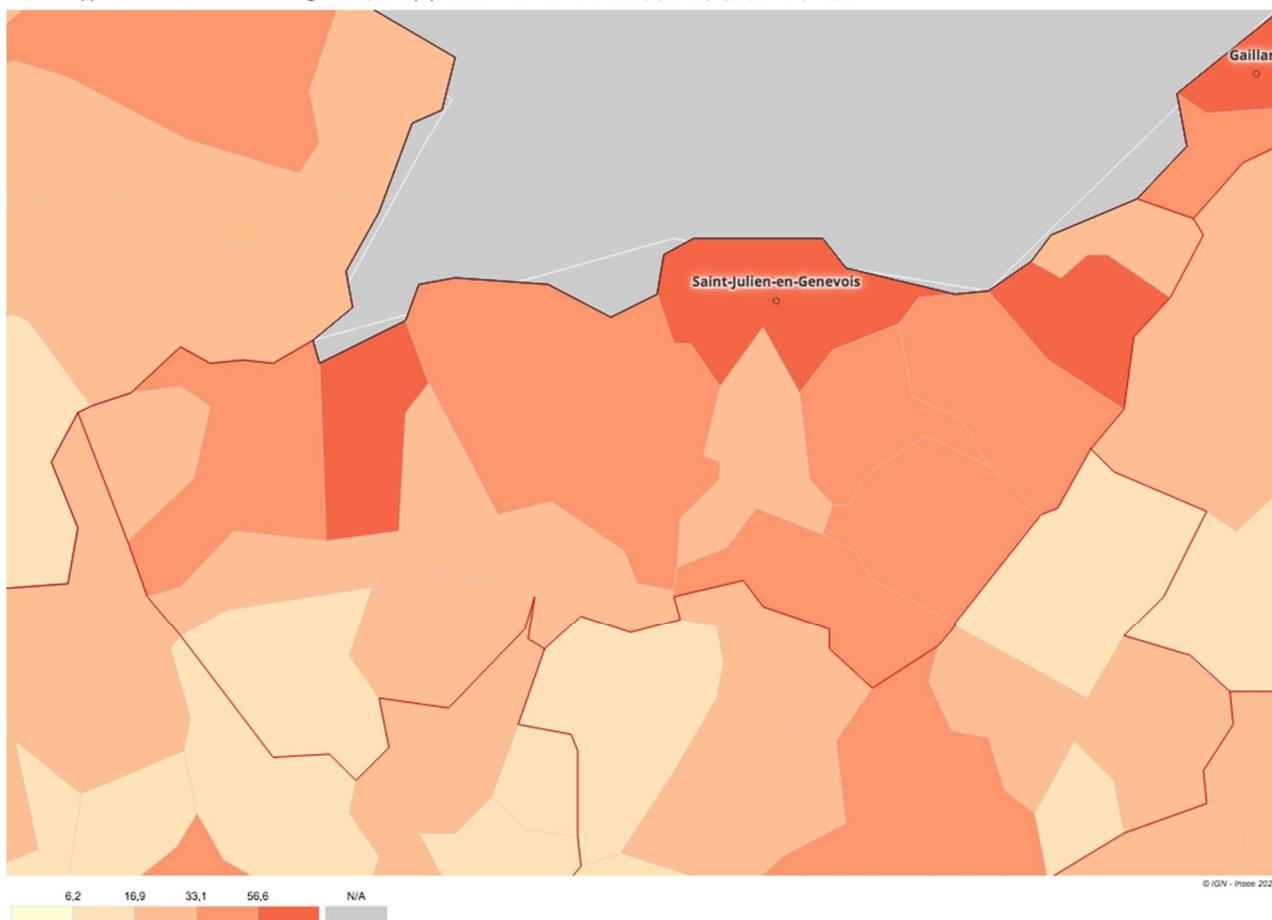
Le parc de logements de la communauté de communes du Genevois (incluant résidences principales comme secondaires et vacantes) apparaît comme plutôt diversifié : les maisons représentent 42 % du total, contre 58 % d'appartements. La proportion des maisons dans l'ensemble du parc recule depuis 2008 (49,6 % en 2008 et 45,5 % en 2013).

Cette répartition est globalement similaire à celle du département, où les maisons représentent 39,8 % du parc.

En revanche, le profil de la CCG diffère fortement de celui des EPCI voisins. Le territoire apparaît comme intermédiaire entre, d'une part, la communauté d'agglomération Annemasse-les-Voirons, où les logements collectifs représentent près des trois quarts du parc, et, d'autre part, les communautés de communes Usses et Rhône (77 % de maisons dans le total de logements), Pays de Cruseilles (65 %) et Arve et Salève (61 %), qui ont une forte dominante pavillonnaire.

L'offre collective de la CCG est en 2018 très concentrée à Saint-Julien-en-Genevois, qui compte environ 84 % d'appartements. Elle est, dans une moindre mesure, présente à Valleiry, Collonges-sous-Salève et Archamps, qui disposent également d'une plus grande proportion d'appartements que de maisons (respectivement 59 %, 58 % et 54 %). Enfin, la commune de Viry présente un profil globalement équilibré (48 % d'appartements). Ces communes regroupent 84 % des appartements de l'EPCI.

Part des appartements dans le total des logements, 2018 (%) - Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale



En revanche, Savigny, Dingy-en-Vuache, Jonzier-Épagny et Feigères sont plus spécialisées dans l'individuel, les maisons représentant environ 80 % du parc ces communes, jusqu'à plus de 85 % pour Savigny.

b) Une proportion relativement faible de petits logements

A l'échelle de la CCG, les maisons ont en moyenne 5,3 pièces et les appartements 3,1, soit un profil proche de la moyenne départementale (5 et 3). Globalement, les logements sont légèrement plus grands qu'en Haute-Savoie (4 pièces par logement au sein du territoire contre 3,9 à l'échelle départementale) du fait de la part légèrement plus élevée des maisons.

En termes de typologie, la structure du parc de la communauté de communes est proche du profil départemental, avec la même faiblesse au niveau du poids des petits logements : moins de 20 % des résidences principales de l'intercommunalité et du département ont deux pièces ou moins. En revanche, les grands logements (T4 ou plus) constituent une part importante des résidences principales à ces deux échelles (57,5 % pour la CCG et 57 % pour la Haute-Savoie).

Saint-Julien-en-Genevois est la commune ayant la capacité d'accueil de petits ménages la plus significative (28,5 % de résidences principales d'une ou de deux pièces), en dépit d'un fort recul de la proportion des logements d'une seule pièce (-6 points entre 2013 et 2018).

Collonges-sous-Salève (22,2 %), Archamps (18,2 %), Valleiry (16,4 %) et Viry (16 %) ont également des parts de petites résidences principales assez importantes.

Globalement, la structure du parc de logements de la communauté de communes est en décalage avec la composition des ménages : 59 % des ménages sont composés de deux personnes ou moins (personnes seules et couples sans enfant) alors que le parc de T1/T2 ne représente moins de 20 % de l'ensemble des logements, ceci indiquant une carence de l'offre en petits logements à l'échelle du territoire.

3. Une majorité de propriétaires

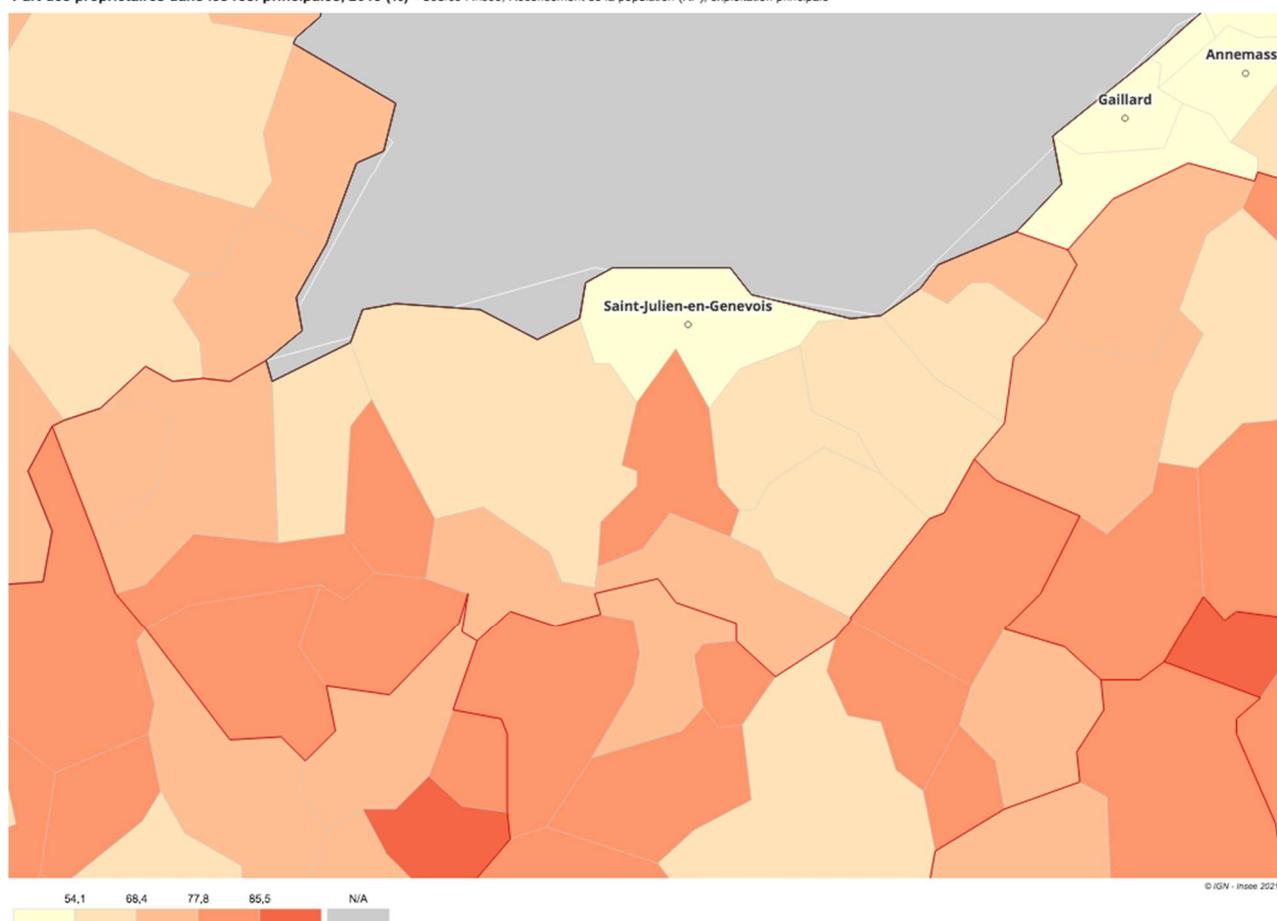
La communauté de communes du Genevois est majoritairement un territoire de propriétaires. Ils représentent, en 2018, 58 % des occupants des résidences principales (60 % à l'échelle départementale), en léger recul par rapport à 2013 (-1 point). Toutefois, le poids des propriétaires est inférieur aux moyennes constatées dans les intercommunalités limitrophes d'Usses et Rhône (74 %), du Pays de Cruseilles (71 %) et d'Arve et Salève (67 %). En revanche, la proportion des propriétaires est nettement inférieure au sein de l'agglomération Annemasse-les Voirons (47 %).

Les locataires correspondent à 39 % des ménages. Parmi eux, environ un tiers réside au sein du parc social.

Saint-Julien-en-Genevois constitue la seule commune où est comptabilisée une majorité de locataires (54,5 %). La ville concentre ainsi à elle seule près de 50 % des locataires de l'EPCI.

Les autres communes ont une majorité de résidences principales en propriété, plus fortement accentuée à Chênex (84,5 %), Jonzier-Épagny (83 %), Savigny (79,5 %), Feigères (79 %) et Dingy-en-Vuache (78 %).

Part des propriétaires dans les rés. principales, 2018 (%) - Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale



B. UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS INTENSIVE ET CONSTANTE

1. Près de 800 logements autorisés chaque année, soit près de 20 logements pour 1000 habitants et le double de l'objectif du PLH 2

6 339 logements ont été autorisés de 2014 à 2021 (8 ans), soit 792 logements chaque année en moyenne et un taux de construction de plus de 19 logements pour 1000 habitants²⁹. Pendant la même période, ce taux est de 15 % en Haute-Savoie. On considère généralement qu'un taux de construction de 4 à 5 % permet le renouvellement de la population.

La production de logements a donc été très importante pendant le PLH. Le SCoT prévoyait la production de 4100 logements de 2014 à 2024. Cet objectif est donc déjà dépassé de plus de 50 %.

Le PLH 2 avait décliné l'objectif de production du SCoT pour la période du PLH en un objectif de production annuelle de 375 logements, soit environ 3 000 logements pour les 8 ans du PLH prorogé. Pendant cette même période de 8 années, les autorisations effectives représentent donc plus du double de l'objectif PLH.

2. Des profils de communes plutôt homogènes du point de vue de la production de logements

La production de logements est dynamique et élevée dans l'ensemble du territoire intercommunal.

Les volumes annuels d'autorisations s'étagent de 7 logements par an à Chênex à 210 pour Saint-Julien.

Chênex est la commune ayant proportionnellement le moins construit pendant la période avec un taux néanmoins élevé, de 9 %. Toutes les autres communes ont un taux supérieur à 10. Les records sont atteints par Chevrier (40 %, avec 20 logements par an), Présilly (37 %, 28 logements par an), Beaumont (30 %, 77 logements par an) ou encore Dingy (29 %, avec 19 logements par an).

L'analyse par niveau d'armature urbaine montre que Saint-Julien, ville principale, est le niveau qui construit proportionnellement le moins avec un taux de construction de 16 %, contre 19 % pour les bourgs et 24 % dans les villages.

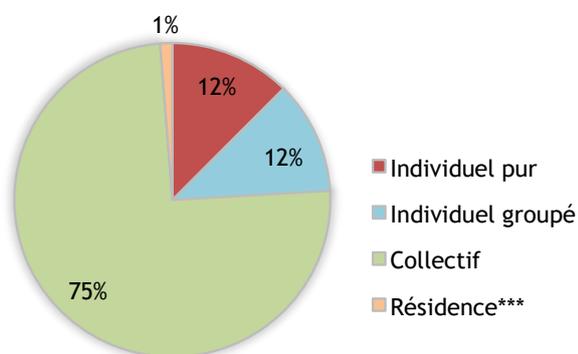
Pour autant, Saint-Julien représente 27 % des autorisations du territoire, dépassant l'objectif du PLH qui visait une part de 21 %. Les bourgs sont en proportion proche de l'objectif PLH : 36 % des autorisations pour 34 % de l'objectif, tandis que les villages se sont moins développés que dans l'objectif PLH (37 %/45 %).

²⁹ Source SITADEL, logements autorisés en date de prise en compte. Le taux de construction est calculé d'après le nombre d'habitants en 2014.

	Logements autorisés de 2014 à 2021*		Rappel objectif PLH		Répartition des logements selon la forme urbaine			
	Moyenne annuelle	Taux pour 1000 habitants**	Rappel objectif annuel PLH	Ventilation par commune	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Résidence***
Archamps	61,8	23,6	17,0	5%	10,7%	5,7%	83,6%	0,0%
Beaumont	77,0	30,0	35,0	9%	8,9%	4,9%	86,2%	0,0%
Bossey	21,8	23,8	7,5	2%	6,9%	20,1%	73,0%	0,0%
Chênex	7,0	9,1	7,5	2%	30,4%	51,8%	17,9%	0,0%
Chevrier	20,3	43,6	7,5	2%	20,4%	36,4%	43,2%	0,0%
Collonges-sous-Sal.	90,0	23,0	50,0	13%	8,2%	6,4%	85,4%	0,0%
Dingy-en-Vuache	18,9	29,3	7,5	2%	33,1%	18,5%	48,3%	0,0%
Feigères	35,6	22,9	7,5	2%	16,1%	24,6%	59,3%	0,0%
Jonzier-Epagny	12,1	16,3	7,5	2%	44,3%	17,5%	38,1%	0,0%
Neydens	32,9	18,9	26,5	7%	13,3%	16,3%	66,2%	4,2%
Présilly	28,3	37,2	15,0	4%	11,1%	12,8%	76,1%	0,0%
Saint-Julien-en-Ge.	210,1	15,9	80,0	21%	4,9%	2,6%	92,5%	0,0%
Savigny	9,0	11,2	7,5	2%	65,3%	31,9%	2,8%	0,0%
Valleiry	41,6	10,4	7,5	2%	21,0%	16,5%	62,5%	0,0%
Vers	12,5	15,9	50,0	13%	44,0%	28,0%	28,0%	0,0%
Viry	78,5	17,2	33,5	9%	15,4%	18,3%	55,6%	10,7%
Vulbens	35,1	25,1	7,5	2%	7,1%	21,0%	71,9%	0,0%
Ensemble CCG	792,4	19,1	374,5	100%	12,4%	11,6%	74,7%	1,2%
<i>Sous-total ville</i>	<i>210,1</i>	<i>15,9</i>	<i>80,0</i>	<i>21%</i>	<i>4,9%</i>	<i>2,6%</i>	<i>92,5%</i>	<i>0,0%</i>
<i>Sous-total bourgs</i>	<i>287,1</i>	<i>19,1</i>	<i>126,0</i>	<i>34%</i>	<i>12,2%</i>	<i>10,7%</i>	<i>74,1%</i>	<i>2,9%</i>
<i>Sous-total villages</i>	<i>295,1</i>	<i>22,4</i>	<i>168,5</i>	<i>45%</i>	<i>18,0%</i>	<i>19,0%</i>	<i>62,6%</i>	<i>0,5%</i>
* SITADEL, date de prise en compte								
**nombre d'habitants en 2014								
***foyers personnes âgées, gites...								

3. Une part d'appartements majoritaire et relativement stable

Répartition par type des logements autorisés de 2014 à 2021



Source : SITADEL, date de prise en compte

Depuis 2014, 75 % des logements autorisés sont des appartements, contre 68 % à l'échelle départementale pendant la même période. Dans l'ensemble du parc, le collectif ne représentait

en 2018 que 58 % des logements. La production actuelle de logements tend donc à renforcer la part des appartements.

Les logements individuels ne représentent plus ainsi que 24 % des nouveaux logements, se répartissant pour moitié entre permis individuels diffus et permis individuels groupés. Les résidences ne constituent que 1 % des autorisations.

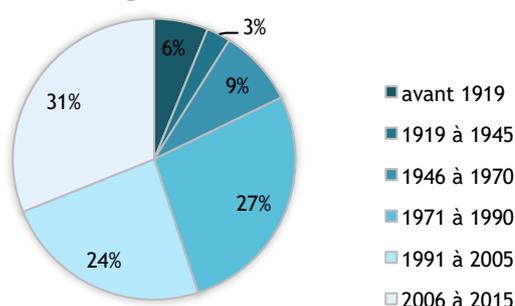
Seules six communes ont ainsi une majorité de logements individuels, toutes situées dans le Vuache, dont les cinq communes classées en zone B1 : Savigny (97 % de logements individuels), Chênex, Vers (72 %), Jonzier-Épagny (62 %), Chevrier (57 %) et Dingy (52 %).

C. UNE ACTIVITE DE REHABILITATION ENCOURAGEE PAR LA COLLECTIVITE SUR LES ASPECTS ENERGETIQUES

1. Un parc récent globalement en bon état

a) Un parc de résidences principales récent n'excluant pas des situations de précarité énergétique

Année de construction des logements



Source : INSEE RP 2018

Le parc résidentiel de la CC du Genevois s'est fortement développé ces trente dernières années. Aussi le parc ancien reste-t-il limité.

La part des logements construits avant les premières réglementations thermiques ne s'y élève ainsi qu'à moins de 20 % des logements, une part inférieure à la moyenne départementale (29 %).

Pour autant, les ménages potentiellement en situation de précarité énergétique restent nombreux. En croisant les ressources des occupants et l'ancienneté des

logements, ils sont évalués à plus de 1 000 ménages pour les seuls propriétaires occupants³⁰.

Des locataires sont également susceptibles d'être concernés, notamment dans les copropriétés anciennes dans lesquelles les agences immobilières constatent un fort turn-over en raison du montant des charges.

b) Des copropriétés fragiles identifiées

404 copropriétés sont immatriculées au registre des copropriétés de l'Anah³¹ le 30 juin 2021. Parmi les copropriétés immatriculées au registre des copropriétés, 162, soit 47 %³², ont un taux d'impayés d'au moins 8 %³³ et 54, soit 16 %, ont des taux d'impayés supérieurs à 25 %.

Au sein de ces copropriétés dites « fragiles » par l'Anah, plus de la moitié correspond à des ensembles de 11 à 49 lots ; de plus, plus d'une copropriété fragile sur quatre est constituée de 50 à 199 lots.

³⁰ 60 % des propriétaires occupants modestes et très modestes éligibles aux aides de l'Anah (1 700 ménages) habitent un logement datant d'avant 1975 (DDT 74 - porter à connaissance)

³¹ Qui ne sont pas dans leur premier exercice comptable (soit 148 copropriétés)

³² Données mises à jour au 30 juin 2021

³³ Seuil défini par l'Anah pour caractériser les copropriétés dites « fragiles »

Ces copropriétés fragiles sont majoritairement situées dans la commune de Saint-Julien-en-Genevois (68 copropriétés), mais aussi à Collonges-sous-Salève (19), Viry (13) ou encore à Archamps (12).

- **Une copropriété en difficulté : le Saint-Georges à Saint-Julien**

La copropriété du Saint-Georges, à Saint-Julien, située dans le quartier prioritaire de la politique de la ville, est particulièrement identifiée. Il s'agit d'un ensemble de 500 logements répartis dans 3 bâtiments, datant des années 75, constituée exclusivement de studios à l'origine. L'occupation de la copropriété est fortement paupérisée. Les copropriétaires sont très majoritairement des bailleurs dont certains peuvent être considérés comme des marchands de sommeil. Certains logements sont occupés par des ménages en situation irrégulière, dans des conditions d'habitat très dégradées. Les logements libres peuvent être squattés. La copropriété semble par ailleurs investie par des réseaux de criminalité. S'y ajoutent des difficultés concernant les dépôts d'encombrants et la gestion des ordures ménagères ainsi que certains logements infestés par les cafards et punaises de lit. Enfin, de l'amiante est présente et nécessite des précautions particulières en cas de travaux. Des efforts importants ont été entrepris pour requalifier la copropriété, la rendre moins attractive pour les marchands de sommeil et améliorer son image. Une réhabilitation thermique d'ensemble a notamment été entreprise dès 2017 pour modifier l'image de la copropriété. Les travaux sont aujourd'hui achevés. Le bailleur social Haute-Savoie Habitat a également acquis 64 logements au sein de la copropriété dans le cadre d'une convention avec la commune, avec des aides de la CCG. Face à des difficultés d'attribution, l'opérateur souhaiterait pouvoir concentrer son parc sur des allées complètes de manière à diversifier les typologies en réunissant plusieurs studios et à faciliter la gestion. D'autres actions sont menées par le syndic : installation de caméras et de bornes rétractables aux entrées, sollicitation de la CCG sur l'installation de moloks et l'accès gratuit à la déchèterie pour le gardien qui gère un local de dépôt d'encombrants, réfection préventive des canalisations d'eau, notamment. Un travail est également mené avec la gendarmerie dans le cadre du contrat de ville.

A Collonges, la copropriété Helvétia date des années 70 et compte une centaine de logements, dont beaucoup de studios. Les élus ont des suspicions quant à la présence de marchands de sommeil dans cette résidence.

- **Des copropriétés récentes qui se dégradent rapidement**

Quelques copropriétés sont également identifiées comme se dégradant malgré leur faible ancienneté. A Saint-Julien, la copropriété le Jardin de l'Europe est notamment repérée. Ces dégradations sont liées à plusieurs facteurs notamment la qualité de la conception et de la mise en œuvre pendant le chantier et un défaut d'entretien lié à un manque d'implication des copropriétaires et à une difficulté à constituer les conseils syndicaux. Certains élus soulignent par ailleurs un turn-over plus marqué dans certains immeubles en raison d'une densité non qualitative (vis-à-vis, sous dimensionnement ou mauvaise conception des espaces collectifs ou extérieurs, par exemple).

c) Un habitat indigne qui reste a priori peu prégnant

En dehors des deux copropriétés citées ci-dessus, l'habitat indigne resterait globalement modéré dans la CCG. La commune de Saint-Julien-en-Genevois évoque, par exemple, quelques appartements qui seraient insalubres dans un ensemble de logements contigus à l'hôpital, dont est propriétaire le centre hospitalier.

D'après le PAC utilisant les données FILOCOM, la prévalence de l'habitat indigne est, dans la communauté de communes du Genevois, en proportion inférieure à celle du département avec 145 résidences principales potentiellement indignes, soit 1 % du parc privé de logement (contre 1,6 % à l'échelle départementale). Cela représente environ 325 occupants potentiels. Ce chiffre issu d'un croisement de données statistiques n'est pas à prendre à la lettre. Il offre surtout une approche comparative entre les territoires. Il suggère une problématique globalement peu prégnante dans le territoire. De fait, à la faveur de la pression immobilière,

rars semblent être les logements en mauvais état. Celle-ci peut en revanche générer d'autres situations de mal-logement liées notamment à la sur-occupation ou à la création de logements dans des locaux impropres à l'habitation (caves, garages...), comme évoqué plus bas.

Dans le diagnostic local de santé, il est précisé que 19 logements insalubres ont été signalés auprès de l'ARS dans le territoire en 2020 et 2021 ainsi que 3 signalements d'incurie.

A noter que le territoire serait particulièrement concerné par la problématique des punaises de lit. L'association Oppelia est spécialisée dans l'accompagnement des ménages confrontés à cette problématique ainsi qu'à des problématiques de souffrance psychique ou addictions.

La CCG n'est pas compétente pour la police du logement.

d) Pas d'ilot d'habitat ancien dégradé

Si des situations isolées peuvent exister, aucun quartier ou ilot d'habitat ancien n'est repéré comme étant dégradé d'après les entretiens avec les élus communaux. En lien avec un marché immobilier tendu, les communes avancent que les biens dégradés sont restaurés.

e) Une vacance a priori très modérée

Le dernier recensement fait apparaître une hausse de la vacance : 1 639 logements seraient vacants d'après l'INSEE en 2018 (1 491 d'après FILOCOM en 2015), soit 38 logements devenus vacants chaque année entre 2013 et 2018, représentant une hausse de 13 % en cinq ans (17 % à l'échelle départementale). La hausse est plus marquée sur dix ans : entre 2008 et 2018, 50 logements sont devenus vacants chaque année, soit une augmentation de 44 % sur la période (35 % pour la Haute-Savoie).

La proportion de logements vacants reste pourtant stable (7 % en 2013 et 6,6 % en 2018) puisque le parc de logements croît plus rapidement que la portion vacante.

La part des logements vacants est globalement située entre 5 % et 9 % dans toutes les communes. Savigny, Chevrier, Vers et Beaumont présentent les taux de vacance les plus faibles du territoire (environ 5 %), tandis qu'ils sont les plus élevés au sein des communes de Vulbens et Viry (plus de 8 %).

A noter que lorsqu'un bâtiment est clos et couvert au moment du recensement mais n'est pas encore habité, il est compté comme vacant. Dans des communes en fort développement, cela peut avoir un impact notable. De même, dans un marché à forte rotation comme celui du Genevois, la vacance conjoncturelle est nécessairement plus marquée.

La base de données LOVAC³⁴ permet d'isoler ces effets conjoncturels en considérant les logements vacants depuis plus de 2 ans dans le parc privé. D'après cette source statistique, seuls 320 logements privés étaient vacants depuis plus de deux ans dans la CCG en 2020, sur les quelque 2600 maisons et appartements vacants au total que recense cette base. Il y a donc une vacance très modérée, dans l'ensemble des communes.

f) Une contribution importante du secteur résidentiel aux consommations énergétiques et aux émissions de gaz à effet de serre

Le diagnostic du PCAET fait état de l'importance du secteur résidentiel dans les consommations d'énergie (34 %), second poste après le transport routier. Le chauffage des logements représente 70 % des consommations. L'énergie utilisée dans le secteur résidentiel provient majoritairement de l'électricité (37 %), du gaz (25 %) et des produits pétroliers (21 %). Concernant les énergies renouvelables, elles représentent 17 % des énergies consommées dans le secteur résidentiel.

Le secteur résidentiel représente également le second poste d'émissions de gaz à effet de serre (23 %), après le transport routier (52 %). Près de trois quarts de ces émissions dans le secteur

³⁴ Cette base de données nationale est issue des fichiers fonciers, c'est-à-dire qu'elle émane d'un croisement entre le cadastre et des données fiscales. Les données ne comprennent pas la commune de Chevrier.

résidentiel sont liés au gaz et aux produits pétroliers, tandis que les énergies renouvelables n'en représentent que 4 %.

Pour répondre aux enjeux du territoire concernant les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, la collectivité s'inscrit, via son PCAET, dans une démarche ambitieuse de rénovation énergétique globale et performante de 4 500 maisons et de 6 100 appartements d'ici 2030. Pour ce faire, plusieurs dispositifs doivent être mis en œuvre, dont la poursuite de la plateforme de rénovation énergétique et le fonds de soutien à la rénovation énergétique. De plus, est prévue une action, portée par la communauté de communes, visant à la sensibilisation du grand public à la rénovation énergétique des logements afin d'augmenter le volume de rénovations.

2. Les dispositifs publics d'accompagnement à la réhabilitation du parc privé

a) La plate-forme de rénovation énergétique

Depuis 2018, la CCG adhère à la plate-forme de rénovation énergétique Regenero, portée par le Pôle métropolitain du Genevois français. Depuis le 1^{er} janvier 2022, dans le cadre du déploiement du service public de la performance énergétique dans l'habitat (SPPEH) cette plate-forme est devenue Haute-Savoie Rénovation Énergétique. Elle est désormais portée par le Département.

Cette plate-forme de rénovation énergétique, mise en œuvre par l'association InnoVales, est déployée dans chacun des EPCI et propose un accompagnement personnalisé tout au long du projet de rénovation énergétique :

- informations générales des particuliers sur les aides financières propres à chaque projet ;
- conseils techniques et accompagnement personnalisés des porteurs de projet ;
- mise en relation avec des professionnels locaux qualifiés (artisans, maîtres d'œuvre, architectes).

Pour accompagner les ménages, des conseillers peuvent être rencontrés chaque semaine au siège de la communauté de communes. Dans ce cadre, 131 personnes avaient été conseillées ou accompagnées durant l'année 2018³⁵.

Des démarches complémentaires ont été mises en place dans le cadre de la plate-forme :

- des animations locales :
 - o les balades thermiques, qui permettent aux participants d'identifier des faiblesses énergétiques dans les logements ; une balade a été organisée dans le centre-bourg de Vers le 10 décembre 2019 ;
 - o des visites de chantier ou de projet de chantier de rénovation énergétique ; pour répondre à un projet de rénovation énergétique complète porté par des propriétaires à Collonges-sous-Salève, un groupement d'artisans, accompagné par une formatrice Dorémi³⁶, a proposé une offre d'intervention suite à une visite d'état des lieux (2018) ;
- le lancement de la « Regenero Box » (novembre 2018) : une mallette d'outils de mesure (caméra thermique, wattmètre...) peut être mise à disposition aux habitants de la communauté de communes pour une semaine (sous réserve d'une attestation d'assurance responsabilité civile et contre un chèque de caution de 1 500 €), afin de prendre diverses mesures et d'identifier d'éventuelles déperditions d'énergies dans le logement.

³⁵ Années 2019 et 2020 non significatives en raison de la crise sanitaire (70 accompagnements en 2020).

³⁶ Dispositif opérationnel de rénovation des maisons individuelles, entreprise solidaire dont la mission est la rénovation complète et performante des maisons.

b) Les aides de l'Anah

Aucun dispositif opérationnel local d'amélioration de l'habitat privé ancien adossé à l'Anah (OPAH ou PIG) n'est en place dans la communauté de communes du Genevois.

Entre 2015 et 2021, l'Anah a subventionné 351 dossiers, représentant un total de 687 logements ayant été réhabilités, soit 114 logements par an en moyenne, pour un montant total engagé s'élevant à 3,23 millions d'euros, soit près de 540 000 € par an.

Les travaux ont le plus fréquemment concerné (un même logement peut être concerné par plusieurs types de travaux) :

- l'amélioration énergétique :
 - o 562 logements ont bénéficié de travaux d'amélioration de la performance énergétique soutenus dans le cadre du programme Habiter mieux (dont plus de 90 % en copropriété, soit 514 unités) ;
 - o 109 logements (en copropriété) ont également été subventionnés dans le cadre du programme MaPrimeRénov' Copropriétés, lancé en 2021 ;
- 16 logements ont bénéficié de travaux destinés à pallier la perte d'autonomie (personnes âgées ou handicapées) ;
- seul 1 logement a fait l'objet de travaux lourds au titre de l'habitat très dégradé.

De plus, concernant spécifiquement les propriétaires bailleurs, 13 logements sont actuellement conventionnés au sein du territoire :

- 9 pour des logements améliorés avec des travaux pris en compte par l'Anah
- 4 dits « sans travaux »

Le conventionnement concerne quatre communes :

- Saint-Julien-en-Genevois (6 logements conventionnés, dont 5 au sein de la copropriété le Saint-Georges)
- Chevrier (5 unités)
- Collonges-sous-Salève (1 logement)
- Viry (1 logement)

Par ailleurs, le dispositif MaPrimeRénov', forfaitaire en fonction du type de travaux d'amélioration de la performance énergétique, a permis, depuis son lancement, d'engager 102 dossiers pour 122 travaux engagés³⁷. Les travaux soutenus par ce dispositif ont bénéficié de près de 280 000 € de subventions, soit un taux de subvention moyen de 5,7 %, assez variable selon le type de travaux.

Des dossiers MaPrimeRénov' ont été engagés dans chacune des communes du territoire, notamment dans les communes de Viry (16 dossiers), Saint-Julien-en-Genevois (15) et Valleiry (12).

c) Les aides aux travaux de la communauté de communes

Afin de soutenir les projets de rénovation énergétique, la CCG a mis en place en 2018 une aide aux travaux. Elle est accessible aux publics sous plafonds de ressources allant du niveau très modeste de l'Anah jusqu'aux plafonds PLI. Cette subvention permet de financer jusqu'à 20 % du montant des travaux et peut être bonifiée en cas d'utilisation d'éco-matériaux (laines et fibre de bois, chanvre, lin...) et/ou d'installation d'équipements d'énergies renouvelables (panneaux solaires, pompe à chaleur...) conformément aux objectifs « territoire à énergie positive ».

Cumulable avec les aides nationales (MaPrimeRénov', CEE), cette aide financière s'adresse aux propriétaires occupants mais aussi aux propriétaires bailleurs, en maison individuelle comme en copropriété. L'aide est instruite par InnoVales.

³⁷ Décompte du 1^{er} janvier 2020 au 31 janvier 2022

De 2020 à 2021, 68 logements ont été soutenus³⁸, concernant uniquement des propriétaires occupants. L'aide aux travaux de la CCG a ainsi été mobilisée pour un montant global d'environ 100 000 €, soit environ 1 500 € en moyenne par dossier. Ces aides ont concerné :

- 45 logements en copropriété pour un montant de 55 500 €, soit 56 % du budget consommé, et 23 maisons individuelles pour un montant de 43 620 € ; trois copropriétés ont été soutenues : Champvert, le Colisée et le Pré Riant à Saint-Julien ;
- 33 ménages modestes et très modestes de l'Anah (66 % du budget consommé), 14 ménages sous plafond violet dit « intermédiaire » de MaPrimeRénov' (14 % du budget) et 21 ménages sous plafond PLI (20 % du budget).

De surcroît, les travaux de rénovation énergétique ont donné lieu à des primes liées à l'utilisation d'éco-matériaux (1 500 € cumulés pour 3 dossiers) et aux énergies renouvelables (un total de 10 500 € pour 26 dossiers).

Enfin, le Département apporte une aide complémentaire aux primes Anah (MaPrimeRénov' en logement individuel ou modeste/très modeste en copropriété) pour les travaux réalisés :

- 10 % du coût hors taxe éligible plafonné à 2 000 € pour les propriétaires occupants modestes
- 15 % du coût hors taxe éligible plafonné à 3 000 € pour les propriétaires occupants très modestes.

Il apporte également une aide de 1 000 € par logement pour les ménages à revenus intermédiaires (plafond violet de MaPrimeRénov') à hauteur de l'aide de l'EPCI.

d) Des freins à la réhabilitation identifiés

- **Une aide communautaire peu incitative**

S'élevant en moyenne à 1 500 € par dossier, l'aide de la collectivité paraît peu incitative pour impulser des projets de rénovation énergétique d'ampleur, le montant d'une réhabilitation thermique globale étant estimé à 50 000 € par InnoVales.

En plus du montant de l'aide, il est également nécessaire que celle-ci soit simple et pérenne dans ses critères d'instruction afin de favoriser son appropriation par les publics souhaitant s'engager dans des travaux de rénovation énergétique.

- **Des enjeux de communication**

Dans le cadre du SPEEH, un nouveau dispositif se substituant à Regenero a été mis en place le 1^{er} janvier 2022 : Haute-Savoie Rénovation Énergétique. Pour autant, les collectivités ne disposent pas d'éléments de communication concernant ce dispositif : il ne peut pas être identifié par les particuliers s'engageant dans une démarche de rénovation énergétique.

Par ailleurs, les artisans font état d'une connaissance incomplète des aides, liée à une information complexe et à une communication insuffisante. Ainsi, pour la CAPEB, il peut leur être difficile de conseiller en détail les particuliers voulant s'engager dans une démarche de rénovation énergétique. Plus globalement, la CAPEB indique que pour que les artisans puissent être moteurs sur le sujet, ils ont besoin d'informations claires et synthétiques sur les différentes aides en vigueur.

- **L'articulation entre les différents dispositifs**

Différents dispositifs visant à la rénovation énergétique existent au sein de la communauté de communes du Genevois : aides de l'Anah, service public de la performance énergétique dans l'habitat (Haute-Savoie rénovation énergétique, ex-Regenero), aide communautaire. La multiplicité des dispositifs et acteurs de la rénovation énergétique peut être peu lisible pour les bénéficiaires. Il est donc nécessaire de prévoir une articulation entre les dispositifs locaux et nationaux (périmètres, critères) afin d'accroître l'efficacité de la politique de rénovation et d'éviter une concurrence entre les différents dispositifs.

³⁸ Au 7 octobre 2021

Globalement, InnoVales fait état d'un enjeu d'harmonisation des aides au niveau départemental pour faciliter la lisibilité auprès du grand public et l'instruction des aides.

- **Un manque de main d'œuvre spécialisée dans la rénovation énergétique**

Comme évoqué plus haut, certains acteurs économiques locaux peinent à recruter en lien avec la forte attractivité du bassin genevois. Les entreprises locales du secteur de la rénovation énergétique subissent également ces difficultés structurelles liées au caractère frontalier du secteur : ils ont des difficultés à conserver une main d'œuvre formée, ceci induisant un fort turnover des effectifs. En lien avec une pénurie d'artisans qualifiés, les entreprises disposent d'une capacité de travail limitée en termes de rénovation : ce manque de main d'œuvre constitue ainsi un obstacle aux objectifs de massification de la rénovation énergétique du PCAET.

- **Le label RGE**

En plus de la problématique de la main d'œuvre, la CAPEB évoque la problématique du label RGE (reconnu garant pour l'environnement). Pour rappel, dans le cadre du principe d'éco-conditionnalité des aides publiques, les ménages souhaitant engager une démarche de rénovation énergétique de leurs logements doivent avoir recours à des entreprises certifiées RGE pour les travaux d'économies d'énergie afin de pouvoir bénéficier des aides publiques (dont les aides de l'Anah). Pour être certifiée RGE, une entreprise doit satisfaire à des exigences et compétences requises pour mener à bien un projet de rénovation énergétique.

Les artisans font état de difficultés au niveau administratif pour obtenir le label (démarches, montage des dossiers...), d'où un découragement de certains d'entre eux selon la CAPEB. De plus, les artisans estiment qu'il y a peu de leurs clients qui rentrent dans les critères des aides publiques.

Plus globalement, la CAPEB avance que les carnets de commande des artisans sont remplis, même s'ils ne sont pas certifiés RGE : ils n'ont que peu d'intérêt à se lancer dans des démarches parfois complexes.

De ce fait, il peut être difficile de trouver des entreprises labellisées RGE au sein du territoire.

- **La problématique des copropriétés**

InnoVales fait état de nombreuses sollicitations de syndics de copropriété, en lien avec la réglementation qui vise une interdiction de location des logements les plus énergivores (passoires thermiques) à compter du 1^{er} janvier 2025.

Les propriétaires bailleurs voient ainsi, selon InnoVales, un intérêt à la rénovation thermique, d'autant plus qu'ils peuvent désormais bénéficier d'aides financières via MaPrimeRénov'. Pour autant, pour améliorer la performance énergétique des appartements, il convient d'aborder la copropriété globalement. InnoVales estime qu'un projet de rénovation à l'échelle d'une copropriété peut être mené en 3 ans environ, or les échéances d'interdiction de location des logements énergivores sont imminentes.

Cette problématique des propriétaires bailleurs en copropriété interroge également la question des moyens chez InnoVales, qui ne dispose actuellement que d'un seul conseiller spécialisé en copropriété : un grand nombre de copropriétés sont donc en attente du traitement de leur projet.

- **Des habitants qui ne se projettent pas dans le territoire**

Le caractère frontalier de la communauté de communes constitue un frein spécifique à la rénovation énergétique de logements. En effet, certains ménages qui viennent dans le territoire pour exercer un métier en Suisse n'envisagent pas d'y résider longtemps. Ainsi, quand ils achètent un bien, ils ne veulent pas y engager de travaux de rénovation, étant donné qu'ils ne s'y projettent pas, ceci contribuant à retarder la rénovation énergétique du parc.

Selon InnoVales, ce phénomène ne concernerait pas des volumes de biens très importants mais ne serait pas marginal.

D. UN BESOIN D'ENVIRON 200 NOUVEAUX LOGEMENTS PAR AN POUR MAINTENIR LE NIVEAU DEMOGRAPHIQUE

Le « point mort » est une notion théorique qui mesure combien de nouveaux logements (y compris par changement de destination et division de logements existants) ont été nécessaires au maintien du niveau démographique du territoire pendant la dernière période observée (de 2013 à 2018, correspondant aux dernières données INSEE connues).

Ce besoin en logement à population constante a deux composantes :

1. Les besoins de renouvellement du parc existant

Combien de logements construits ont « servi » à compenser les logements devenus vacants, les logements démolis et les nouvelles résidences secondaires ?

Dans le territoire de la CCG, c'est l'essentiel du besoin observé, lié notamment à la croissance du parc de résidences secondaires (notamment occupées par des frontaliers). Ce besoin s'élève à 180 logements chaque année se décomposant comme suit :

- 113 nouvelles résidences secondaires sont créées chaque année dans le territoire de la CCG (solde)³⁹ ;
- 38 logements sont devenus vacants chaque année (en solde⁴⁰) ;
- on estime qu'une trentaine de logements disparaît chaque année (démolition en vue d'opérations de densification), soit 0,15 % du parc ;

2. Les besoins liés au desserrement des ménages

Le desserrement des ménages désigne la diminution du nombre d'occupants par ménage liée aux évolutions sociétales : départ des enfants, séparations conjugales, mise en couple plus tardive, veuvage...

Dans le territoire, le vieillissement démographique modéré est presque compensé par l'arrivée de familles et se traduit par une diminution faible de la taille des ménages. Elle est passée de 2,282 personnes par ménage en 2013 à 2,270 en 2018. Le besoin en logement lié à la baisse de la taille des ménages s'est ainsi élevé à seulement 20 logements par an de 2013 à 2018.

Au total, ce sont donc environ 200 logements par an qui ont été nécessaires au maintien de la population pendant la dernière période intercensitaire, soit 5 logements pour 1000 habitants. Cela représente un peu moins du quart des logements créés pendant la période.

³⁹ Il s'agit d'un solde entre des résidences secondaires reconquises au profit de résidences principales et de nouvelles résidences secondaires. Les communes d'Archamps et de Bossey sont particulièrement concernées avec des taux supérieurs à 20 %.

⁴⁰ Certains logements vacants ont été remis sur le marché mais d'autres sont devenus vacants dans le même temps. A noter que sont comptés comme vacants par l'INSEE les logements en cours de construction et non encore occupés au moment du recensement.

	Période 2013-2018	Par an
Logements créés	4 286	857
Nouvelles résidences principales (solde)	3 379	676
<u>Renouvellement du parc (1) dont</u>	908	182
Logements disparus (0,15%)	154	31
Logements vacants	191	38
Résidences secondaires	563	113
<u>Logements utilisés au desserrement (2)</u>	99	20
Evolution de la population (solde)	7 444	1 489
Logements affectés à l'évolution démographique*	3 280	656
"Point mort" (besoin en logement à population égale)	1 007	201

* sur la base d'une taille des ménages de 2,27 en 2018

E. LES DIFFERENTS SEGMENTS DE MARCHE

1. Une forte mobilité résidentielle - plus de 1600 emménagements par an - alimentant le dynamisme des marchés immobiliers

Environ 3 300 ménages ont emménagé depuis moins de 2 ans dans la CCG d'après le dernier recensement INSEE. Cela représente donc plus de 1 600 emménagements annuels et une rotation de 8 % des ménages (7 % à l'échelle départementale). Cette mobilité résidentielle est bien identifiée par les différents partenaires, qui la relie notamment à l'attractivité du territoire pour des ménages extérieurs ayant un projet professionnel en Haute-Savoie ou en Suisse. Une partie de cette mobilité est également liée aux parcours résidentiels des ménages : décohabitation, agrandissement des familles, séparations, perte de mobilité des seniors...

Cette mobilité alimente la dynamique des marchés.

L'ancienneté est très différenciée selon les statuts d'occupation : alors que la durée moyenne d'occupation du logement est de 12 ans à l'échelle de la CCG (14 ans pour la Haute-Savoie), elle est :

- D'environ 6 ans dans le parc locatif privé,
- dont 9 ans dans le parc locatif social,
- de 16 ans pour les propriétaires.

Ainsi, si les propriétaires sont majoritaires (58 % des ménages), le marché locatif reste plus dynamique que le marché de l'accession.

2. Un marché locatif privé particulièrement tendu

a) Des volumes de demande et des loyers très élevés

A partir de la mobilité des locataires, on peut estimer à environ 900 le nombre approximatif de baux annuels dans le territoire de la CCG. Cette demande, alimentée par l'attractivité du territoire pour des actifs en mobilité déjà évoquée, alimente à son tour les niveaux de prix.

Nombre d'annonces immobilières	
Archamps	3
Beaumont	13
Bossey	4
Chênex	1
Chevrier	2
Collonges-sous-Salève	10
Dingy-en-Vuache	3
Feigères	1
Jonzier-Épagny	0
Neydens	7
Présilly	3
Saint-Julien-en-G.	63
Savigny	0
Valleiry	26
Vers	1
Viry	33
Vulbens	3
Total	173

Le Bon Coin, 31 mars 2022

Concernant le marché locatif, le genevois constitue le secteur le plus cher de la Haute-Savoie (cf. carte ci-dessous).

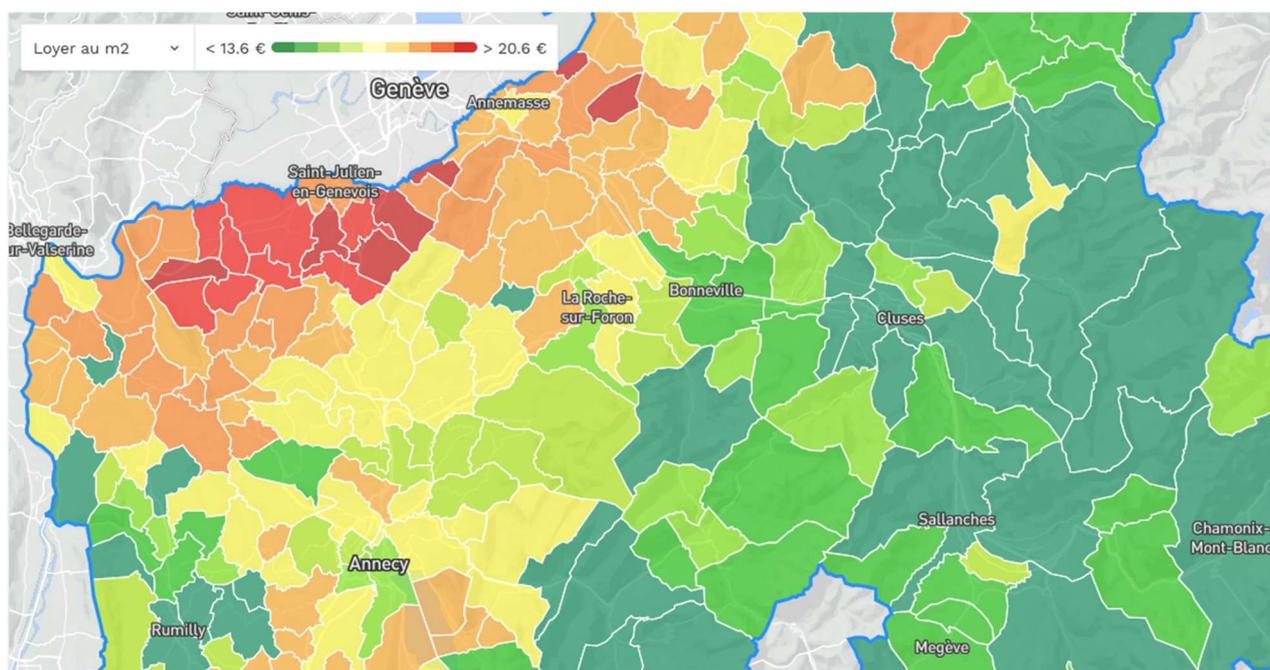
Aucun observatoire consolidé des prix n'existe dans le territoire. En croisant différentes sources, **les prix médians des locations s'établiraient à 18 à 20 € le m², s'échelonnant** entre des locations en entrée de gamme à partir de 12 € le m² jusqu'à des biens haut de gamme à plus de 25 € le m². En entrée de gamme se situent les biens sans ascenseur, ni parking, ni balcon. En haut de gamme, on trouve des résidences récentes voire neuves, parfois dotées d'une piscine, et des logements équipés de balcons et terrasses.

Ainsi, en mars 2022, une recherche sur le site « le bon coin » retourne 173 annonces de locations immobilières pour l'ensemble du territoire, dont 63 pour Saint-Julien, 33 pour Viry et 26 pour Valleiry. Ces annonces émanent aussi bien de particuliers que de professionnels. L'opérateur social CDC Habitat, en particulier, est présent dans les annonces de Valleiry et Saint-Julien.

Les annonces ont été analysées pour Saint-Julien :

- Le premier palier de prix s'élève à 500 € environ pour quelques rares biens (une chambre, un studio et un T1). Mais parmi la poignée de studios proposés, un seul est en dessous de 600 €, les autres s'étageant de 630 à 900 € (résidence avec piscine) pour des surfaces allant de 17 m² (en meublé) à 37 m².
- Les T2 sont la taille la plus fréquente à Saint-Julien. Hormis une annonce à 575 € (ni parking, ni ascenseur, ni balcon), les autres annonces démarrent à 753 € et s'élèvent jusqu'à 1400 €, pour un prix médian autour de 900/950 €.
- Les T3, également assez nombreux, s'échelonnent de 900 à 1 600 €, pour un prix médian autour de 1 200 €.
- Les T4 et T5 sont en nombre peu significatif.

Les contrastes entre les communes, au sein du territoire, sont relativement peu marqués en termes de prix, à la différence du marché de l'accession (voir plus bas). Cela s'explique probablement par une offre restreinte dans les communes du Vuache et plus souvent composée de maisons.



Source : site meilleursagents.com, mars 2022

b) Un fort différentiel de prix avec les locations réglementées

- **Plus de 40 % des personnes seules et familles monoparentales exclus des locations privées en raison du taux d'effort**

Compte-tenu des niveaux de prix des locations, une partie des ménages à ressources modestes se trouve exclue du marché libre :

- pour une personne seule, pour une location de qualité raisonnable à partir de 650 € en studio, les revenus doivent s'élever à près de 2 000 € par mois : 35 % environ des ménages d'une personne s'en trouvent exclus de fait. Et pour un T2 à 800 € (2 400 € de revenus), ce sont un peu plus de 40 % des personnes seules dont les revenus ne sont pas suffisants.
- Pour une famille monoparentale avec deux enfants, nécessitant un T3 - premiers prix autour de 950 € - il sera nécessaire de présenter des revenus d'au moins 2 900 €, soit environ 40 % des ménages exclus du marché.
- Pour un couple avec deux enfants (T3 à 1200 € de loyer, 3 600 € de revenus), en revanche, ce ne sont qu'environ 15 % des ménages qui en sont exclus, les ressources des familles biparentales étant nettement plus élevées du fait de la double activité très répandue (le revenu médian des familles monoparentales s'élève à un peu plus de 25 000 € de revenu déclaré par unité de consommation contre près de 40 000 € pour l'ensemble des ménages).

En outre, dans un contexte de pénurie d'offre, des ménages en théorie suffisamment solvables se trouvent évincés par des ménages ayant des revenus et des garanties supérieures.

Dans ce contexte, les locations réglementées jouent un rôle majeur, aussi bien au regard des niveaux de loyers que de la moindre concurrence entre les candidats à la location.

- **Une trentaine de PLS attribués chaque année, à des loyers très inférieurs au marché, correspondant aux ressources d'environ 10 % des ménages**

Dans la catégorie du logement locatif social décompté au titre de la loi SRU, trois types de logements sont définis par les plafonds de loyer et de ressources applicables, par ordre croissant : le PLAi, le PLUS et le PLS.

Avec des niveaux de loyer plafonnés à environ 6 € le m², le parc locatif social « ordinaire » (logements PLUS) présente un niveau de loyer près de trois fois inférieur au loyer de marché. En effet, l'ensemble du territoire est classé en zone II.

Le logement PLS étant défini par le zonage pour l'investissement locatif dit « ABC » ou « Pinel », il présente des écarts de loyer assez marqués avec le PLUS, bien qu'étant toujours dans la catégorie sociale : 10,51 € le m² pour la zone A qui couvre la plupart des communes. Il représente ainsi une augmentation d'environ 80 % par rapport au PLUS, tandis que les plafonds de ressources, définis par un autre zonage commun au PLUS, ne les dépassent que de 30 %. Ces logements conservent toutefois à un écart de loyer très intéressant vis-à-vis des loyers de marché qui pour rappel s'établiraient en moyenne à 18 à 20 € le m².

Les plafonds de loyer réglementés dans la CCG					
Zonage applicable	Communes concernées	PLAI	PLUS	PLS	LLI/Pinel
Zone II	Toutes	5,13	5,78*		
Zone B1	Chênex, Dingy, Jonzier, Savigny et Vers			9,05	10,51
Zone A	Toutes sauf les 5 figurant ci-dessus			10,51	13,04

*majoration de 4 % dans les communes prioritaires pour le développement : Beaumont, Collonges, Neydens, Saint-Julien, Valleiry et Viry

Les plafonds de ressources des locations réglementées dans la CCG pour un couple avec deux enfants (RFR et montant mensuel indicatif)					
Zonage applicable	Communes concernées	Plafonds PLAI	Plafonds PLUS	Plafonds PLS	Plafonds LLI/Pinel
Zone B1	Chênex, Dingy, Jonzier, Savigny et Vers	22 665 €	40 985 €	53 281 €	60 643 € 5 559 €
Zone A	Toutes sauf les 5 figurant ci-dessus	2 078 €	3 757 €	4 884 €	82 586 € 7 570 €

Si l'analyse des demandeurs d'un logement social laisse penser que la demande de cette catégorie est faible, puisque 7 % seulement des demandeurs ont des ressources comprises entre le PLUS et le PLS, c'est en réalité une proportion plus importante qui peut y prétendre. Dans l'ensemble des ménages (et non uniquement parmi les demandeurs d'un logement social), **ce sont près de 10 % des ménages qui sont compris entre les plafonds PLUS et PLS**⁴¹.

En revanche, les locataires sous plafonds PLS n'étant pas toujours conscients d'être éligibles au logement social ou ayant une image négative du logement social, ils sont sous-représentés dans la demande.

On peut estimer que 30 PLS environ sont attribués chaque année dans le territoire⁴².

- **Environ 70 logements locatifs intermédiaires produits chaque année, pour une part de ménages éligibles estimée à 10 %**

Non compté dans le logement locatif social, le logement locatif intermédiaire (dit parfois « Pinel institutionnel ») est également réglementé concernant les plafonds de ressources et de revenus⁴³.

Bien qu'environ deux fois supérieur au PLUS, le loyer du LLI reste significativement inférieur au loyer de marché : 13 € le m² en zone A et 11 € en zone B1. Les plafonds de ressources équivalent également approximativement au double de ceux du PLUS pour la zone A.

⁴¹ Source : données FILOCOM 2017 transmises par la DDT

⁴² 25 logements agréés chaque année depuis 2013, auxquels s'ajoutent environ 5 % de la rotation annuelle

⁴³ En contrepartie d'un régime fiscal (TVA à 10 % et exonération de TFPB pendant 20 ans).

D'après le porter à connaissance de l'État, il s'en est réalisé 288 entre 2015 et 2019 dans le territoire de la CCG, soit environ 70 par an, au sein de 11 opérations, avec une forte contribution du fonds de logement intermédiaire. La société nationale immobilière et CDC Habitat en réalisent également. Les deux tiers de ces logements ont été réalisés à Saint-Julien mais sont également concernées d'autres communes (toutes en zones A) : Viry, Beaumont, Chevrier et Feigères.

En rapprochant les plafonds applicables des revenus des ménages, on peut estimer qu'environ 55 % des ménages de la CCG sont sous les plafonds du LLI. Mais compte-tenu du taux d'effort qui évince parmi eux les ménages sous les plafonds PLS, on peut estimer que ce sont environ 15 % des ménages du territoire qui correspondent aux plafonds du LLI.

Le nombre de logements en défiscalisation Pinel n'est pas connu.

3. Un parc locatif public récent et en développement

a) Un parc locatif public en développement, concentré au sein d'une commune

L'inventaire SRU et le répertoire du parc locatif social (RPLS)

Deux principales méthodes sont utilisées pour dénombrer les logements sociaux, qui ne se recouvrent pas complètement.

- L'inventaire SRU est utilisé par l'État pour les communes de plus de 3 500 habitants situées dans les unités urbaines ou EPCI de plus de 50 000 habitants et dont la part des logements sociaux doit atteindre l'équivalent de 25 % des ménages de la commune (ou 20 % si le territoire n'est pas en forte tension). Pour cet inventaire sont notamment comptabilisés :
 - Les logements locatifs sociaux traditionnels des bailleurs sociaux
 - Les logements privés ou communaux conventionnés
 - Les résidences sociales et foyers (foyers-logements de personnes âgées ou handicapées, foyers de jeunes travailleurs, anciens foyers de travailleurs migrants, pensions de famille...)
 - Les logements en location-accession (pendant la phase locative et pendant 5 ans après la levée d'option)
 - Les terrains familiaux locatifs pour les gens du voyage
- Le répertoire du parc locatif social (RPLS) inventorie les logements détenus par les bailleurs sociaux institutionnels.

Le RPLS est disponible dans l'ensemble du territoire, tandis que l'inventaire SRU n'est disponible que dans les communes qui y sont soumises ainsi que dans celles qui y seront potentiellement soumises dans les prochaines années au regard de leur évolution démographique. De plus, le RPLS contient essentiellement les logements locatifs sociaux familiaux « traditionnels » qui sont demandés par les ménages pour lesquels les logements privés sont trop chers.

Cette deuxième source est donc privilégiée dans les analyses qui suivent mais la source SRU est citée pour les deux communes qui y sont soumises : Saint-Julien-en-Genevois et Collonges-sous-Salève.

- **Plus de 2 800 logements sociaux soit 14 % des résidences principales**

Au 1^{er} janvier 2021, on compte 2 824 logements sociaux offerts à la location dans le territoire (RPLS), soit 13,6 % des résidences principales.

Le taux de logements sociaux de l'intercommunalité se situe dans la moyenne départementale avec 60 logements sociaux pour 1 000 habitants (72 ‰ à l'échelle régionale).

Saint-Julien-en-Genevois concentre 53 % du parc social pour 33 % de la population du territoire et 34 % du parc de résidences principales. Le taux SRU de la commune, proche du décompte RPLS, atteint 20,8 % en 2021.

Les communes d'Archamps, Beaumont, Collonges-sous-Salève, Valleiry et Viry, les plus dotées en logement social après Saint-Julien-en-Genevois, rassemblent 36 % du parc social intercommunal.

Les onze autres communes du territoire constituent moins de 12 % du parc locatif social de la communauté de communes du Genevois.

Commune	Nombre de logements sociaux au 1/01/2021*	Part des logements sociaux familiaux en 2021*	Inventaire SRU au 1/01/2021	Taux SRU en 2021
Archamps	129	11,3%		
Beaumont	143	11,8%		
Bossey	24	5,4%		
Chênex	5	1,5%		
Chevrier	28	11,7%		
Collonges-sous-Salève	134	7,1%	126	7,16%
Dingy-en-Vuache	10	3,6%		
Feigères	50	7,5%		
Jonzier-Épagny	20	6,3%		
Neydens	60	6,8%		
Présilly	31	6,8%		
Saint-Julien-en-Genevois	1 493	21,1%	1 521	22,16%
Savigny	34	9,4%		
Valleiry	339	15,6%		
Vers	12	3,3%		
Viry	258	11,1%		
Vulbens	54	8,3%		
Total CC Genevois	2 824	13,6%		

RPLS 2021, inventaire SRU DDT, INSEE RP 2018

* Logements sociaux comptabilisés au titre du répertoire du parc locatif social (RPLS)

** Inventaire SRU au 1/01/2021

• Deux communes soumises à la loi SRU, potentiellement bientôt six

Deux communes sont soumises depuis déjà plusieurs années à la loi SRU :

- Saint-Julien : au 1^{er} janvier 2021, son taux SRU est de 22,16 % (objectif de 25 %) ;
- Collonges-sous-Salève : son taux atteint 7,16 % à la même date.

Pour rappel, sont soumises à la loi SRU :

- les communes de plus de 3 500 habitants. Sont aujourd'hui potentiellement concernées Viry et Valleiry.
- et appartenant :
 - o soit à une unité urbaine de plus de 50 000 habitants au sens de l'INSEE : outre Saint-Julien et Collonges, seules les communes d'Archamps, Neydens et Bossey appartiennent à l'unité urbaine de Genève (mais elles n'atteignent pas le seuil de 3 500 habitants) ;
 - o soit à un EPCI de plus de 50 000 habitants. La CCG compte 49 000 habitants au recensement INSEE 2019.

Ainsi, devraient très prochainement être concernées les communes de Viry et Valleiry, lorsque la CCG atteindra le seuil de 50 000 habitants, et dans un second temps Beaumont et Archamps, lorsqu'elles atteindront 3 500 habitants.

Pour rappel, les communes « SRU » sont soumises à l'obligation de disposer de 25 % de logements sociaux. Elles sont soumises à un prélèvement proportionnel au nombre de logements manquant pour atteindre ce seuil. Un objectif de rattrapage triennal est défini par les services de l'État. Cet objectif s'établit dans le cas général à 33 % du retard constaté en début de période⁴⁴. Si la commune ne respecte pas ce rattrapage, elle peut être « carencée », ce qui induit notamment une majoration du prélèvement, la réalisation de 30 % de logements sociaux (hors PLS) dans toute opération de plus de 12 logements ou 800 m² de surface de plancher et la possibilité pour le préfet d'instruire certaines autorisations d'urbanisme et de conventionner avec des organismes pour réaliser des logements sociaux avec une aide financière de la commune.

- **Les deux tiers du parc social concentrés chez deux bailleurs**

Onze bailleurs sociaux institutionnels sont présents au sein du territoire de la communauté de communes du Genevois.

Bailleurs	Nombre de logements	Ventilation par commune		Bailleurs	Nombre de logements	Ventilation par commune	
Halpades	1 057	Archamps	118	SA Mont-Blanc	234	Archamps	2
		Beaumont	106			Bossey	24
		Collonges-sous-Salève	12			Collonges-sous-Salève	57
		Jonzier-Épagny	12			Feigères	2
		Neydens	25			Neydens	3
		Saint-Julien-en-Genevois	613			Présilly	7
		Valleiry	47			Saint-Julien-en-Genevois	42
		Vers	2			Savigny	18
		Viry	68			Valleiry	25
		Vulbens	54			Viry	54
Haute-Savoie Habitat	658	Archamps	6	Erilia	207	Saint-Julien-en-Genevois	207
		Beaumont	15	CDC Habitat	171	Chevrier	4
		Chênex	5			Feigères	38
		Chevrier	24			Saint-Julien-en-Genevois	129
		Collonges-sous-Salève	33	ICF Habitat	24	Beaumont	18
		Jonzier-Épagny	4			Vers	6
		Neydens	27	Foncière d'Haitat et Humanisme	10	Dingy-en-Vuache	10
		Présilly	24	Alliade Habitat	5	Viry	5
		Saint-Julien-en-Genevois	290	Ain Habitat	3	Archamps	3
		Valleiry	101	Batigère	1	Valleiry	1
Viry	129						
SEMCODA	266	Feigères	10				
		Jonzier-Épagny	4				
		Saint-Julien-en-Genevois	67				
		Savigny	16				
		Valleiry	163				
		Vers	4				
Viry	2						

Le principal bailleur, Halpades, gère 40 % du parc locatif social de la CCG. Présent au sein de dix communes du territoire, le parc d'Halpades est largement représenté au sein de la commune de Saint-Julien-en-Genevois (613 logements, soit 58 % du parc du bailleur).

Le bailleur Haute-Savoie Habitat est également très présent au sein de la communauté de communes (25 % de l'offre locative sociale), notamment à Saint-Julien-en-Genevois (290 logements), Viry (129) et Valleiry (101).

Quatre autres bailleurs représentent entre 6 et 10 % du parc de logements sociaux du territoire pour un volume de 878 logements au total, soit un tiers du parc social :

⁴⁴ Suite aux évolutions introduites par la loi 3DS. Un contrat de mixité sociale conclu entre la commune, l'État et l'EPCI peut permettre d'adapter cet objectif aux contraintes de la commune (abaissement jusqu'à 25 % dans le cas général). Une possibilité de mutualisation entre communes déficitaires de l'EPCI est également créée, dans certaines limites.

- la SEMCODA (266 unités), dont plus de 60 % du parc sont localisés dans la commune de Valleiry ;
- la SA Mont-Blanc (234), présente dans dix communes du territoire ;
- Erilia, dont la totalité des 207 logements est située à Saint-Julien-en-Genevois ;
- CDC Habitat (171 logements), dont les trois quarts de l'offre se trouvent à Saint-Julien-en-Genevois.

Les cinq autres bailleurs présents dans le territoire représentent moins de 2 % de l'offre locative sociale (43 unités) : ICF Habitat, la Foncière d'Habitat et Humanisme, Alliade, Ain Habitat et Batigère.

- **Un parc essentiellement collectif composé de logements de taille intermédiaire**

Commune	Nombre de logements collectifs au 1/01/2020	Nombre de logements individuels au 1/01/2020	Part de logements collectifs dans le parc social
Archamps	129		100%
Beaumont	139		100%
Bossey	24		100%
Chênex		5	0%
Chevrier	24	4	86%
Collonges-sous-Salève	102		100%
Dingy-en-Vuache	10		100%
Feigères	50		100%
Jonzier-Épagny	16	4	80%
Neydens	55		100%
Présilly	31		100%
Saint-Julien-en-Genevois	1346	2	99,9%
Savigny	18	16	53%
Valleiry	315	22	93%
Vers	12		100%
Viry	256	2	99%
Vulbens	54		100%
Ensemble CC Genevois	2581	55	98%

RPLS 2020

Le parc social se compose à 98 % de logements collectifs⁴⁵ (97 % dans l'ensemble du département de Haute-Savoie).

Le parc social de la CC du Genevois se caractérise par la présence importante de T3 : cette typologie représente 38 % du parc social, proportion identique à la moyenne départementale. La part des T4 est également notable, ceux-ci représentant plus d'un quart du parc locatif social intercommunal. Ces deux typologies constituent près des deux tiers des logements sociaux du territoire, proportion proche du taux départemental.

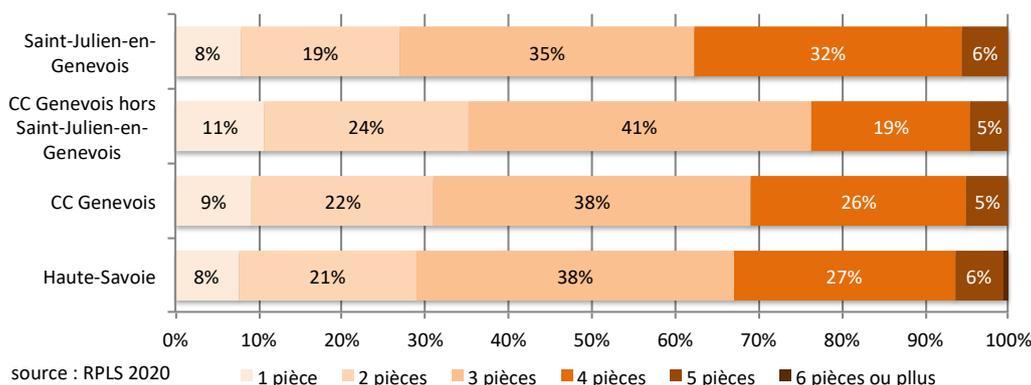
La proportion de logements T2 est également importante, ceux-ci correspondant à 22 % de l'offre locative sociale du territoire,

tandis que les T1 représentent moins de 10 % de l'offre de logements de l'intercommunalité (243 unités).

L'offre en grands logements (T5 et plus) est également modérée, comme à l'échelle départementale.

⁴⁵ Répertoire du parc locatif social (RPLS) 2020

Nombre de pièces du parc locatif social



Néanmoins, les moyennes à l'échelle intercommunale masquent des disparités entre les communes. Saint-Julien-en-Genevois se distingue des autres communes du territoire par le poids des logements T4 dans le parc social, tandis que les T1, T2 et T3 y sont nettement moins représentés. Par ailleurs, la commune d'Archamps se caractérise par un parc presque exclusivement composé de logements T1 (81 %), en lien avec la présence de la résidence mobilité Grand Angle (Aates).

b) Une tension modérée sur le parc social, plus marquée sur les petits logements

- **1 200 demandes pour moins de 300 attributions**

Les ménages éligibles à un logement social représentent 38 % du total des ménages du territoire (contre 57 % à l'échelle de la Haute-Savoie)⁴⁶, soit potentiellement 7 000 ménages.

Au 31 décembre 2021, environ 1 200 ménages avaient formulé une demande en logement social faisant figurer une commune de la CCG en premier choix⁴⁷, dont 800 n'étaient pas déjà locataires du parc social (les demandes émanant de locataires du parc social sont appelées « demandes de mutation »).

Pendant l'année 2021, 273 logements locatifs sociaux ont été attribués⁴⁸ dont 190 hors mutation. 241 logements avaient été attribués en 2020 hors mutation, soit un recul de 21 % des attributions.

Le taux de rotation dans le parc social pour le territoire de la CC du Genevois est de 8,6 %, plus élevé que le taux haut-savoyard (7,9 %). Halpades souligne que les logements de son parc sont rapidement attribués mais que les publics n'y restent pas forcément très longtemps. Le bailleur précise que ce sont les petites typologies qui sont soumises à la rotation la plus importante.

Hors mutation⁴⁹, on dénombre donc plus de 4 demandeurs pour 1 attribution, soit une pression légèrement inférieure à celle du département (4,21 pour la CCG contre 4,48 pour le département).

Le nombre de demandeurs d'un logement social⁵⁰ est en progression au sein de l'EPCI, comme dans le département (+4 % entre 2020 et 2021 pour la CCG, +6 % en Haute-Savoie)⁵¹. En effet,

⁴⁶ Données FILOCOM 2021/porter à connaissance de l'État.

⁴⁷ Il y a 1 193 demandeurs au total au sein du territoire.

⁴⁸ PLS ADIL 74 - SNE

⁴⁹ On calcule le ration hors mutation car c'est ce mode de calcul qui est utilisé par le ministère en charge du logement pour définir le pourcentage de logement social à atteindre dans le cadre de la loi SRU.

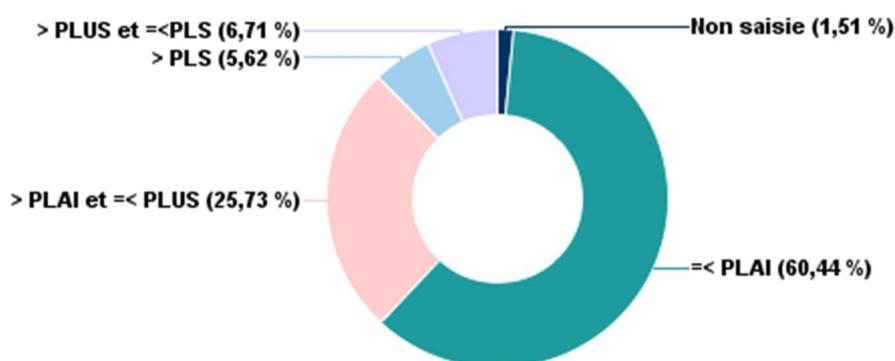
⁵⁰ Hors mutation

⁵¹ PLS ADIL 74 - SNE

les coûts immobiliers en Haute-Savoie, parmi les plus chers en France, rendent l'accès au logement très difficile pour de nombreux ménages.

Ces demandeurs se ventilent ainsi en termes de revenus :

- 60 % ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS en 2021 au sein de la CCG (62 % à l'échelle départementale), correspondant approximativement au plafond PLAI ;
- 26 % ont des ressources comprises entre 60 % et 100 % du PLUS,
- 12 % des demandeurs ont des revenus dépassant le plafond PLUS, dont 7 % correspondent au plafond PLS ;
- 6 % dépassent le plafond PLS (3,5 % à l'échelle départementale)



Source : PLS ADIL 74 - rapport d'activité 2021

- **Une tension plus importante sur les petits logements hors mutation**

La demande hors mutation porte principalement sur les T2 et les T3, qui représentent 66 % des demandes en direction de la CCG.

L'indice de tension demeure relativement modéré sur les T3 (2,6 en 2021, 2,3 en 2020) alors qu'il augmente sur les T2 (4,8 en 2021 contre 2,8 en 2020).

Pour autant, la pression est largement plus marquée sur les T1. Avec 20 % de la demande (157 demandes en 2021), ils représentent plus de 9 demandeurs pour une seule attribution, en lien avec une offre de T1 faible. Néanmoins, d'après les deux principaux bailleurs, cette typologie serait fréquemment refusée par les candidats et ne correspondrait pas aux aspirations des demandeurs.

De même, la pression sur les T4, qui représentent 13 % de la demande, est significative (4,6).

La demande en direction des grandes typologies (T5 ou plus) est, elle, marginale.

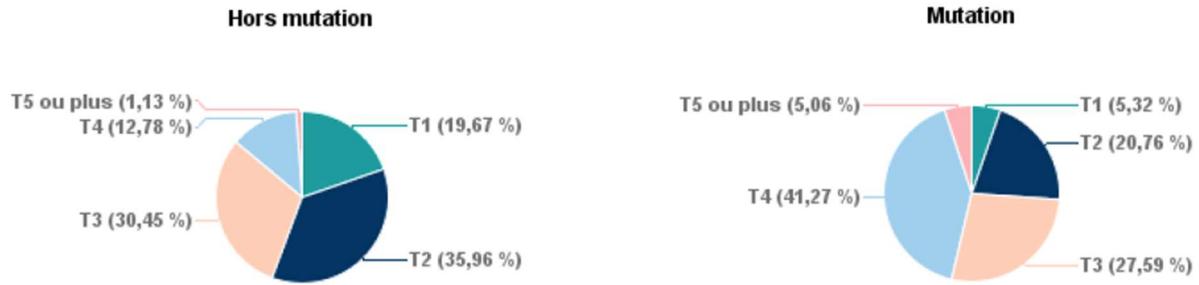
- **Les demandes de mutation**

Avec 395 demandes, les mutations représentent 33 % de la demande de logement social au sein de l'intercommunalité, comme à l'échelle départementale. 63 attributions au bénéfice d'un demandeur de mutation ont été prononcées en 2021, soit un ratio de plus de 6 demandes pour 1 attribution.

De fait, les demandes de mutation sont traditionnellement plus anciennes et plus difficiles à satisfaire que les demandes d'accès au parc. Les ménages étant déjà logés au sein du parc locatif social, leurs demandes sont plus précises et plus exigeantes.

La taille du logement est le premier motif des demandes de mutation au sein de la CCG. Ce motif rassemble 35 % des demandeurs (soit 137 ménages). Le prix du logement et son inadéquation au handicap correspondent chacun à 10 % de la demande de mutation. Les autres motifs invoqués sont notamment liés à des motifs familiaux (divorce/séparation, regroupement familial), à l'état

du logement (logement indigne ou non décent) ou encore à des raisons professionnelles (mobilité professionnelle, distance domicile-travail).



*Seule la plus petite typologie cochée est prise en compte

Source : PLS ADIL 74 - rapport d'activité 2021

En termes de typologie, les demandes de mutation s'orientent vers des typologies plus grandes que les demandes d'accès au parc social.

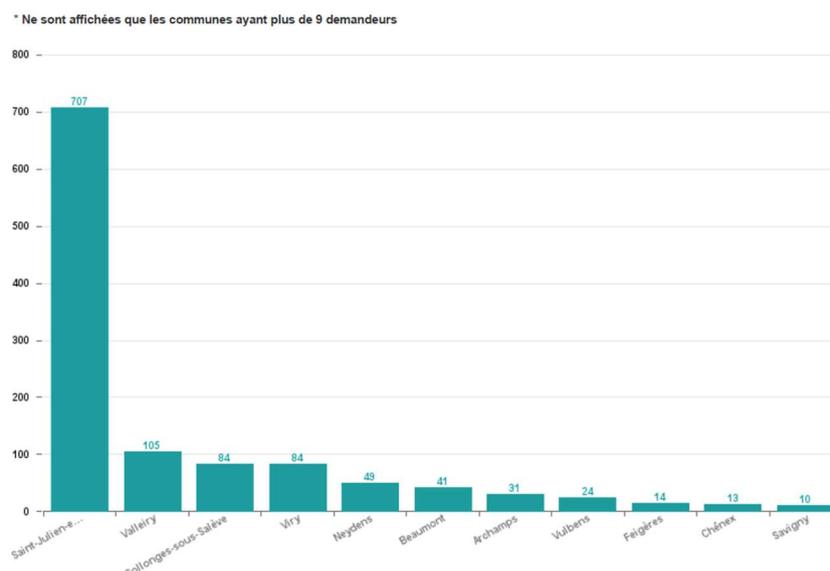
Alors que les T2 et les T3 sont les typologies les plus demandées à l'accès au parc social, les ménages souhaitant changer de logement social souhaitent davantage accéder à des logements à partir du T4.

La pression est ainsi très marquée sur les T4, 9 logements pour 1 seule attribution, avec un volume significatif de demandeurs (163 ménages). Elle est également importante sur les logements T5 (ratio de pression de 6), tandis qu'elle est plus faible sur les très grands logements (T6 ou plus) pour lesquels il n'y a eu que deux demandes pour aucune attribution en 2021.

Concernant les plus petites typologies, l'indice de tension est également très élevé pour les T1 dans les demandes de mutation (1 attribution pour 21 demandes en 2021). La pression est marquée pour les T2 (6,8) tandis qu'elle est plus modérée pour les T3 (3,8).

- **Une demande concentrée vers Saint-Julien**

La répartition de la demande est assez classique, avec l'essentiel de la demande qui s'exprime sur la commune la plus urbaine du territoire, disposant d'un parc social conséquent.



Source : PLS ADIL 74 - rapport d'activité 2021

Ainsi, en 2021, 59 % de la demande portent sur Saint-Julien-en-Genevois qui concentre 51 % du parc social du territoire intercommunal. Les pôles secondaires d'Archamps, Beaumont, Collonges-sous-Salève, Valleiry et Viry rassemblent 29 % de la demande, pour 37 % du parc social

de la CCG. L'ensemble de ces communes recouvre donc près de 90 % de la demande en logement social et du parc social du territoire.

Les onze autres communes du territoire ne correspondent ainsi qu'à environ 10 % de la demande. Pour autant, cela ne signifie pas que la demande en logement social est inexistante dans ces communes : la demande ne s'exprime que lorsqu'il y a une offre. La demande peut toutefois y être limitée par les possibilités de déplacement en transport collectif et l'éloignement des commerces et services. En effet, dans les communes non ou mal desservies par les transports en commun, les bailleurs notent une difficulté à trouver des candidats à positionner sur certains logements.

- **La difficile commercialisation des logements PLS**

Des difficultés de commercialisation des logements PLS sont constatées dans le territoire. Les bailleurs ne parviennent pas à trouver des candidats éligibles à ce type de produit : le public aux plafonds de ressources du PLS s'oriente vers le logement privé et n'est donc pas identifiable par les bailleurs. En effet, les ménages éligibles au PLS ignorent qu'ils pourraient prétendre au logement social ou ne souhaitent pas en être locataires pour des questions d'image. La production en VEFA est de ce point de vue vertueuse puisque logements locatifs sociaux ne se distinguent plus par des bâtiments spécifiques.

- **11 % des occupants dépassent les plafonds de ressources**

Le supplément de loyer de solidarité (SLS) vise à appliquer un loyer majoré aux occupants d'un logement locatif social dès lors que leurs revenus excèdent 20 % des plafonds de ressources exigés pour l'attribution d'un logement social.

D'après les données transmises par l'État dans son porter à connaissance, 11 % des ménages du parc social étaient soumis au supplément de loyer de solidarité au titre du dépassement des plafonds de ressources en 2017-2018.

Le bailleur Haute-Savoie Habitat indique que 6,9 % de ses occupants sont concernés par le SLS au sein de l'EPCI (7 % pour l'ensemble du département).

c) Des besoins d'évolution du parc

- **Un parc social récent**

Le parc social de la CC du Genevois est relativement récent, plus de 50 % des logements ayant été construits durant les vingt dernières années (contre 40 % à l'échelle départementale)⁵². Il se développe fortement depuis 2010, 38 % des logements ayant été construits depuis cette année-là.

Une partie marginale du patrimoine locatif social date d'avant 1970 (5 % soit 138 unités contre 15 % à l'échelle départementale). Par conséquent, la proportion du parc construite antérieurement aux premières réglementations thermiques est faible. La commune de Saint-Julien-en-Genevois est l'unique commune de l'intercommunalité ayant un parc social ancien, 135 logements datant d'avant 1970.

Les niveaux de loyer sont nettement supérieurs à la moyenne départementale (7 € le m² contre 6,2 € pour l'ensemble de la Haute-Savoie)⁵³, en lien avec le caractère récent du parc social et les zonages locaux définissant les plafonds de loyer :

- zone II pour toutes les communes définissant les plafonds des logements PLUS et PLAi ;

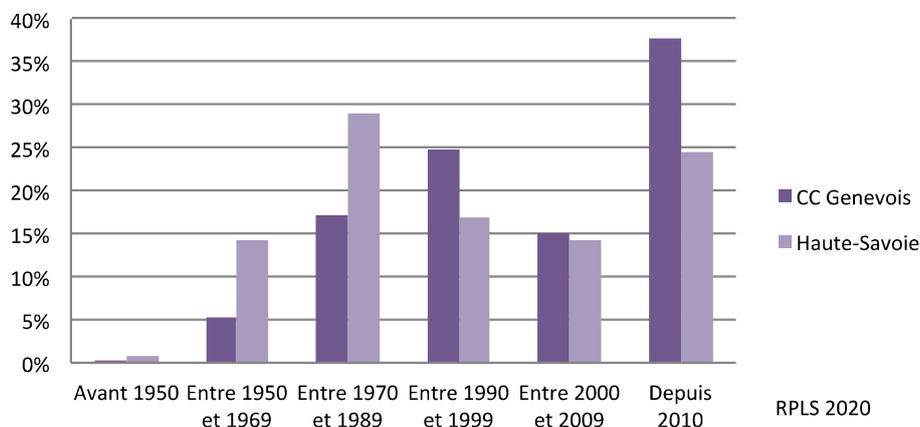
⁵² Répertoire du parc locatif social (RPLS) 2020

⁵³ La commune de Dingy-en-Vuache dispose du niveau de loyer le plus élevé de l'intercommunalité (9,3 € le m²). Cinq autres communes affichent des niveaux de loyers supérieurs à la moyenne intercommunale : Savigny et Jonzier-Épagny (7,7/m²), Archamps (7,5/m²), Bossey et Neydens (7 m²).

Les autres communes ont des niveaux de loyer qui s'échelonnent entre 6,5 € le m² et 6,9 € le m², à l'exception de Chênex, où le niveau de loyer moyen observé est légèrement inférieur (5,8 € le m²).

- zone A dans la plupart des communes, sauf Chênex, Dingy, Jonzier, Savigny et Vers classées en B1, définissant les plafonds des logements PLS.

Répartition du parc social par année de construction



- **Le positionnement des demandeurs dans le marché locatif social local**

Haute-Savoie Habitat observe, en lien avec une tension modérée sur le parc social, un volume important de refus de propositions de candidats dans du patrimoine ancien par des demandeurs qui privilégient les programmes neufs, notamment en VEFA. C'est notamment le cas à Saint-Julien, où de nombreux logements neufs sont mis en location.

Pour le bailleur, ce positionnement peut conduire à une paupérisation du patrimoine plus ancien. En effet, les ménages qui ont le moins de ressources sont captifs de ce parc car les loyers y sont moins élevés. Parallèlement, si certains demandeurs de logement social se positionnent uniquement sur du patrimoine neuf, des personnes en fragilité sociale et économique acceptent les logements dans des opérations plus anciennes, ceci accentuant leur paupérisation.

- **Des enjeux de réhabilitation en lien avec l'évolution de la législation**

La loi Climat et Résilience interdit progressivement la location des logements les plus énergivores (en 2025 pour les logements classés G, en 2028 pour les F et en 2034 pour les E). Dans ce cadre, une nouvelle méthode de calcul du diagnostic de performance énergétique (DPE), en tant qu'indicateur principal de la performance d'un logement, est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2021.

Pour Halpades et Haute-Savoie Habitat, principaux bailleurs historiques au sein de la CCG, l'étiquette énergétique du DPE constitue un outil de priorisation des réhabilitations, en permettant d'identifier les passoires thermiques. La réhabilitation des logements appartenant à ces trois classes est prioritaire pour les bailleurs.

Ces nouveaux enjeux représentent, pour Halpades, une opportunité de poursuivre la dynamique de réhabilitation engagée dans le cadre de la CUS validée en 2021 au regard de la hausse du coût de l'énergie et du niveau de précarité de certains locataires. Lors des dix dernières années, à l'échelle départementale, le bailleur a assuré la réhabilitation d'environ 200 logements par an ; il a pour ambition d'atteindre le volume de 700 à 900 logements réhabilités par an pour les dix prochaines années.

En complément, Halpades engage plusieurs réflexions sur différentes thématiques en lien avec la réhabilitation thermique :

- l'aspect acoustique : il n'est pas traité dans le cadre d'une réhabilitation thermique, or les occupants sont plus sensibles au bruit après des travaux de ce type ;
- l'air ambiant dans les logements après les travaux ;

- les économies d'énergie : il s'agit d'avoir un indicateur par logement pour évaluer la possibilité d'une individualisation des frais de chauffage ;
 - le confort thermique d'été : un travail est mené avec le Cerema et l'USH sur cette problématique ;
 - les déperditions d'énergie : le bailleur travaille avec la recherche et développement d'entreprises pour mesurer les déperditions d'énergie des bouches d'extraction et d'entrées d'air.
- **Des groupes d'immeubles souffrant d'un déficit d'image ou de difficultés de vie sociale**

Certains groupes souffrent d'un déficit d'image auprès des demandeurs et, plus largement, auprès de la population.

La résidence qui concentre le plus d'enjeux est le Saint-Georges, copropriété de 502 logements située à Saint-Julien-en-Genevois, au sein de laquelle le bailleur Haute-Savoie Habitat a acquis 64 logements. Comme indiqué plus haut, cette copropriété concentre de nombreuses difficultés : marchands de sommeil, squats de logements, activités illicites... Les logements sont occupés par des ménages en grande précarité (les logements ont pour la plupart été acquis déjà occupés) et les volumes d'impayés sont importants pour les locataires de Haute-Savoie Habitat au sein de la résidence. Ce groupe étant peu attractif, le bailleur peine à l'affecter à des ménages qui apporteraient de la mixité sociale.

A proximité de cette résidence, les groupes Thairy 1 et 2 (188 logements sociaux) pâtissent également d'un déficit d'image et d'attractivité en lien, selon le bailleur Halpades, avec leur forme urbaine et la réputation du quartier. Cet ensemble reste identifié de manière négative en dépit d'une réhabilitation récente, or il ne semble pas concentrer de difficultés de vie sociale.

Des difficultés de vie sociale peuvent être identifiées plus ponctuellement au sein d'autres groupes, comme les Prés Bois à Viry.

- **Des travaux engagés et programmés**

Les deux principaux bailleurs ont déjà engagé d'importants travaux sur leurs patrimoines respectifs.

Le bailleur Halpades a achevé un programme de rénovation à La Feuillée (40 logements, Saint-Julien-en-Genevois) tandis que la réhabilitation des ensembles Thairy 1 et 2 (188 logements, Saint-Julien-en-Genevois) est en cours d'achèvement.

D'autres travaux sont programmés par le bailleur Halpades :

- Archamps : réhabilitation de la résidence Logitop Grand Angle (118 logements) à partir de 2024 ;
- Beaumont : réhabilitation (isolation thermique par l'extérieur) de la résidence Le Manoir (29 logements) prévue en 2023 ;
- Neydens : réhabilitation thermique de l'Opaline (20 logements) ;
- Vulbens : réhabilitation thermique des logements de la résidence Sous Les Vignes (19 logements) prévue en 2026.

Haute-Savoie Habitat, pour sa part, finalise les travaux de réhabilitation de la résidence le Vernay (Valleiry). Des travaux supplémentaires sont également prévus à :

- Saint-Julien-en-Genevois : importante opération de réhabilitation d'une résidence au Puy-Saint-Martin (128 logements) prévue en 2023, avec des travaux de rénovation thermique, l'installation d'ascenseurs, des travaux d'accessibilité et de sécurité incendie...
- Viry : remplacement des menuiseries extérieures sur la résidence Pré Bois 2.

- **Des budgets de travaux importants et peu soutenus**

Pour engager la réhabilitation de leur parc, les bailleurs disposent de très peu de soutien de la part des collectivités, au contraire de la production neuve. Seul le Conseil départemental

participe financièrement à la réhabilitation du parc public. Il finance 7,5 % du coût hors taxe de l'opération avec un plafonnement à 1 500 € par logement et un montant plancher de travaux de 10 000 € par logement. L'aide départementale est conditionnée au gain d'une classe de DPE, le minimum à atteindre étant la classe E.

Pour autant, les deux principaux bailleurs du territoire engagent un volume financier important pour la réhabilitation de leurs parcs respectifs :

- Halpades a augmenté son investissement pour la réhabilitation à 45 000 € - 50 000 € par logement, alors que ce montant s'élevait au maximum à 35 000 € par logement
- Haute-Savoie Habitat engage entre 50 000 € et 70 000 € par logement pour la réhabilitation de Puy-Saint-Martin, par exemple.

- **Des demandes de mise en accessibilité**

En raison de son caractère récent, le niveau d'accessibilité du parc social est plutôt bon. Pour autant des problématiques de mise en accessibilité peuvent se poser.

Au sein du parc d'Halpades, il est observé que les ménages les plus âgés, très attachés à leur lieu de vie, ne souhaitent pas déménager mais privilégient un aménagement de leur logement. Ainsi, en lien avec un public vieillissant, il y a de plus en plus de demandes d'adaptation. Une commission interne statue sur la possibilité d'une adaptation du logement, en tenant notamment compte de la typologie et de l'étage. Si cette option n'est pas retenue, le bailleur préconise une mutation au sein d'un logement plus adapté.

De plus, dans le cadre des réhabilitations, un travail est mené par les chargés de patrimoine pour évaluer les besoins et, ainsi, intégrer les problématiques liées au vieillissement : rampes d'accès, changement de baignoire en douche, mutation (en cas d'occupation d'une grande typologie)...

Plus globalement, le bailleur souhaite engager un travail d'identification des logements adaptés au sein de son parc.

La problématique de l'accessibilité est traitée de façon similaire chez Haute-Savoie Habitat, qui dispose d'un référent adaptabilité des logements. Cet enjeu est travaillé au cas par cas, pour envisager, selon les situations, une adaptation et une mutation. De même, dans le cadre de la réhabilitation complète d'un groupe, un travail est mené sur l'amélioration de l'accessibilité (douche dans les petits logements par exemple).

d) Plus de 1 200 logements sociaux agréés de 2013 à 2021

1 203 logements sociaux ont été agréés par l'État de 2013 à 2021, soit 9 ans. Ils se ventilent entre :

- 1 086 logements locatifs sociaux familiaux
- 72 logements en résidence (le Roset à Saint-Julien)
- 45 logements en location accession (PSLA)

Pour rappel, d'importants décalages dans le temps peuvent être constatés entre l'agrément des opérations par l'État et leur réalisation effective (recours, difficultés de financement...). Certaines peuvent même être annulées.

Le détail des opérations agréées figure en annexe 4.

- **120 logements locatifs sociaux programmés par an de 2013 à 2021**

Avec 1086 logements locatifs sociaux familiaux agréés de 2013 à 2021, la programmation s'élève en moyenne à 120 logements par an. Le rythme de production du PLH n'est donc pas tout à fait atteint puisque celui-ci visait 136 logements par an.

L'augmentation du parc est toutefois très significative puisque ces quelque 1 100 nouveaux logements représenteront une augmentation de 60 % du parc locatif social de la CCG, lorsqu'ils auront tous été mis en service.

Toutefois, si l'on rapporte les locatifs sociaux agréés à l'ensemble des logements autorisés de 2013 à 2021, la part du locatif social n'atteint que 15 % contre un objectif de 36 % affiché dans

le PLH. En effet, les autorisations ont été plus que doublées par rapport aux objectifs du SCoT et du PLH.

	Objectif global de production de logements PLH 2013-2019	Objectifs de production de logements locatifs sociaux PLH 2013-2019 6 ans	Logements locatifs sociaux familiaux agréés 2013-2021 9 ans	Atteinte de l'objectif PLH en rythme annuel	Agréments LLS rapportés aux logements autorisés 2013-2021
Archamps	102	21	39	124%	7%
Beaumont	210	53	38	48%	6%
Bossey	45	5	12	160%	7%
Chênex	45	5	11	147%	17%
Chevrier	45	7	8	76%	5%
Collonges	300	142	211	99%	28%
Dingy	45	5	2	27%	1%
Feigères	45	5	18	240%	5%
Jonzier-Epagny	45	5		0%	0%
Neydens	159	38	33	58%	9%
Présilly	90	18	17	63%	6%
Saint-Julien	480	354	461	87%	23%
Savigny	45	5	16	213%	15%
Valleiry	300	107	95	59%	17%
Vers	45	5		0%	0%
Viry	201	40	121	202%	16%
Vulbens	45	8	4	33%	1%
CC Genevois	2247	819	1086	88%	15%
<i>Soit par an</i>	<i>375</i>	<i>137</i>	<i>181</i>		

Source : DDT/communes

Plus de 80 % de la programmation de logements locatifs familiaux est concentrée au sein de 4 communes :

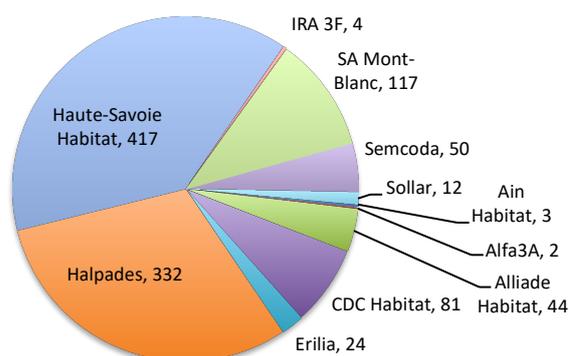
- Saint-Julien-en-Genevois : 461 unités soit 42 % de la production nouvelle ;
- Collonges-sous-Salève : 211 logements représentant 19 % de la programmation ;
- Viry (121 logements soit 11 %) ;
- Valleiry (95 logements soit 9 %).

Six communes ont dépassé l'objectif de production du PLH en rythme annuel :

- Feigères, avec 18 logements agréés en 5 ans contre un objectif de 5 en 6 ans. La commune accusait toutefois un retard de 16 logements par rapport au PLH 1, qu'elle a donc rattrapé.
- Savigny avec 16 programmés (5 prévus) ;
- Viry avec 121 logements programmés (40 prévus). Pour mémoire, la résidence intergénérationnelle y est incluse pour 67 logements.
- Bossey avec 12 logements réalisés (5 prévus). Bossey accusait un retard de 12 logements par rapport au PLH 1.
- Chênex avec 11 logements (5 prévus)
- Archamps avec 39 logements pour 21 prévus. La commune avait un reliquat de 21 logements à produire du PLH 1.

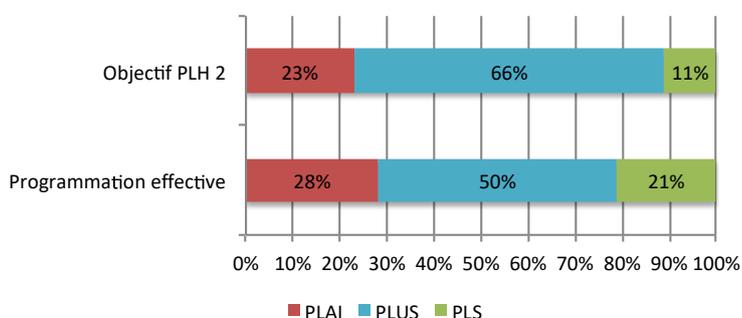
Les autres communes sont en deçà de l'objectif PLH en rythme annuel, voire très en deçà pour Beaumont, Vulbens, Dingy, Jonzier et Vers.

Logements locatifs sociaux agréés de 2013 à 2021 par bailleur



Onze bailleurs interviennent dans cette programmation. Les trois bailleurs départementaux restent très bien représentés : 80 % de la programmation avec respectivement 38 %, 31 % et 11 % de la programmation pour Haute-Savoie Habitat, Halpades et la SA Mont Blanc.

Ventilation de la programmation 2013-2021 par type de financement



Concernant le niveau de loyer des logements locatifs familiaux (hors résidences) :

- 28 % sont en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), logements sociaux présentant les loyers les plus bas - pour cette catégorie, le PLH fixait une part minimale de 23 % de la production ;
- 50 % en prêt locatif à usage social (PLUS), logements sociaux « classiques » - la part évaluée sur la durée du PLH s'élevait à 66 % ;
- 21 % en prêt locatif social (PLS), logements sociaux présentant les loyers les plus élevés - pour cette typologie, le PLH fixait une part maximale de 11 %.

Une part significative du parc social est construite en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement). Cette proportion n'est pas connue précisément, mais la VEFA apparaît, pour les bailleurs, comme le mode de production majoritaire de logements sociaux.

Si elle a des avantages en termes de localisation des opérations, de mixité et de « banalisation » du logement social, les bailleurs préfèrent la maîtrise d'œuvre directe lorsqu'ils le peuvent. En effet, en VEFA, ils ne maîtrisent pas la typologie et la configuration des logements, les prestations et prescriptions techniques ainsi que les délais de production. La qualité des logements produits est parfois également interrogée par les bailleurs. Enfin, les bailleurs évoquent une perte de leur savoir-faire dans la maîtrise d'ouvrage directe.

- **45 logements agréés en location accession**

Le PLH prévoyait une production de 263 logements en accession sociale.

Seuls 45 logements ont été agréés en location accession. L'importance de ce déficit s'explique en partie par le blocage des agréments de PSLA par la DDT qui souhaitait promouvoir le bail réel solidaire (BRS). En complément, plusieurs communes se sont efforcées de négocier des conventions avec les promoteurs pour limiter les prix d'une partie des logements en incluant des clauses anti-spéculatives (voir partie II. E. 5. c.).

Cette production a concerné 6 communes : Saint-Julien (17 logements), Viry (12), Jonzier (6), Beaumont (4) et Neydens (4). Quatre opérateurs sont mobilisés : IDEIS (22), la SEMCODA (18), CDC Habitat (4) et Halpades (1).

- **800 logements locatifs sociaux et 150 logements en accession sociale potentiels pour le PLH 3**

L'inventaire du potentiel de production de logement pour les années 2022-2028 réalisé avec les communes fait apparaître une importante production attendue pour les prochaines années : 800 logements locatifs sociaux et 150 en accession sociale. Ces logements sont détaillés dans la partie présentant les politiques d'urbanisme communale (IV. D. 2.).

Ces projets sont toutefois soumis à caution, le bailleur n'étant que rarement identifié.

Le bailleur est même souvent difficile à identifier a posteriori dans les échanges avec les communes alors même que les logements sont livrés. Cela interroge sur la réelle mise en œuvre de la servitude de mixité sociale, malgré la destination sociale déclarée dans la demande de permis de construire.

e) Des politiques de gestion de la demande et des attributions en cours de définition

- **Un niveau d'information et d'accompagnement des demandeurs encore globalement faible**

Par délibération du 30 novembre 2015, la CCG a engagé l'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGID), prévoyant que l'ensemble des communes du territoire soient porteuses d'un service d'accueil et d'information des demandeurs, de même que les bailleurs sociaux. Le plan n'a pas été adopté et mis en œuvre. Toutefois, toutes les communes sont guichet enregistreur, l'enregistrement étant délégué à PLS ADIL. De ce fait, elles accèdent aux demandes enregistrées dans le fichier départemental de gestion de la demande.

Saint-Julien est la seule commune dotée d'un accueil dédié aux demandeurs d'un logement social, au sein du service logement. Dans les autres communes, les demandeurs sont renseignés à l'accueil de la mairie. Aucun bailleur social ne dispose d'une agence locale (bureau de proximité à Saint-Julien pour Halpades, dépendant de l'agence d'Annemasse).

En dehors de Saint-Julien, le niveau d'information et d'accompagnement des demandeurs est donc relativement faible. Les communes de Viry, Beaumont et Collonges identifient d'ailleurs le besoin d'un accompagnement plus spécialisé des demandeurs.

Il n'existe pas d'instance partenariale permettant d'identifier et accompagner les demandes bloquées ou les plus critiques. Lorsqu'une demande urgente est identifiée et portée par une commune, des pratiques de solidarité intercommunale existent toutefois, à l'échelle des sous-secteurs Vuache et Salève. Un réseau commence à se structurer sous l'égide de la CCG via le travail réalisé sur les logements de dépannage et d'urgence (voir plus bas). Les autres partenaires institutionnels, DDETS et associations locales n'y sont pas pour le moment intégrés. On note d'ailleurs une faible interconnaissance entre les communes et ces partenaires.

- **Une politique intercommunale d'attribution qui sera élaborée parallèlement au PLH**

La CCG n'est pas réservataire de logements sociaux. Les communes le sont et exercent toutes leur droit de réservation. Elles utilisent pour la plupart leur accès au fichier PLS pour identifier les candidats. Si aucune n'a mis en place de critères officiels de priorisation, la plupart semblent réaliser un travail formalisé d'identification des candidats, parfois de manière collégiale.

La Conférence Intercommunale du Logement a été installée en 2019. La CCG a lancé au 1^{er} semestre 2022 un marché d'accompagnement à l'élaboration de sa politique de gestion de la demande et des attributions : élaboration du PPGID, dont cotation de la demande, et de la convention intercommunale d'attribution. Le souhait est que les orientations des deux documents soient définies concomitamment à celles du PLH pour une bonne articulation des politiques conduites.

Les services de l'État ont indiqué dans le porter à connaissance les enjeux à prendre en compte dans ce cadre :

- garantir le principe de droit au logement ;

- favoriser l'efficacité et la transparence de la gestion de la demande locative sociale, du droit à l'information et l'accueil des demandeurs ;
- mettre en place des mesures pour faciliter l'accès au logement des publics prioritaires au titre du DALO, des personnes âgées ou en situation de handicap, des personnes victimes de violence et des personnes identifiées par la CCAPEX ;
- développer la mixité sociale, tout particulièrement dans les quartiers prioritaires,
- mettre en place les moyens pour favoriser les mutations au sein du parc social.

4. Près de 80 logements communaux

Les différentes communes totalisent 74 logements locatifs communaux. S'ils ne sont pas conventionnés, ces logements présentent toutefois généralement des niveaux de loyer modérés, inférieurs aux loyers de marché. Les communes de Dingy-en-Vuache, Vulbens et Saint-Julien-en-Genevois ne disposent actuellement d'aucun logement communal ; 6 logements communaux sont en cours de réalisation pour cette dernière.

Certains de ces logements sont gardés libres et réservés à l'urgence comme à Archamps, Beaumont ou Bossey.

Par ailleurs, certains logements communaux ont une vocation « d'atterrissage », comme à Archamps, Chevrier, Feigères ou Neydens : il s'agit de biens destinés à des publics (actifs ou agents en mobilité par exemple) arrivant sur le territoire, dans l'attente qu'ils trouvent un logement pérenne.

Une dizaine de logements nécessiterait une réhabilitation, les autres étant globalement en bon état. A noter que certains ont été mis en service très récemment, à Vers (2017) et à Savigny (2021).

Les communes de Beaumont, Collonges-sous-Salève et Jonzier-Épagny font état de difficultés de gestion des logements locatifs communaux, notamment concernant les impayés de loyer.

Commune	Nombre de logements communaux	Remarques
Archamps	8 appartements dans le village, non conventionnés mais à loyer modéré, plutôt réservés aux agents.	Un logement de secours, gardé libre, fait aussi office de logement d'atterrissage. Un logement serait à réhabiliter.
Beaumont	7 logements : - 3 dans la mairie - 2 dans l'école - 1 dans la salle des fêtes - un studio réservé à l'urgence (cure). Logements non conventionnés mais loyers faibles (conventionnement possible à l'avenir)	Logements globalement en bon état. Des travaux de rénovations énergétiques à prévoir (mairie et école). La gestion de ces logements nécessite des moyens humains. Risque d'impayés et de dégradation qui n'est pas du rôle de la commune.
Bossey	14 logements, avec des loyers relativement bas.	Un logement réservé à l'urgence. Logements réhabilités récemment
Chênex	3 logements	Logements un peu vieillissants : travaux lors des changements de locataires.
Chevrier	2 logements (mairie)	Logements d'atterrissage (baux courts) Travaux de réhabilitation et de rénovation énergétique à prévoir dans ces logements
Collonges-sous-Salève	9 logements communaux non conventionnés, mais aux loyers bas. Ces logements sont plutôt dédiés à des agents (mais pas exclusivement).	Constat d'impayés (gestion compliquée) Des travaux de réhabilitation seraient à prévoir sur les 3 logements de la bibliothèque.
Dingy-en-Vuache	0 actuellement	2 logements vont être créés dans les logements qui seront rétrocédés à la commune dans l'OAP de Raclaz
Feigères	3 logements : atelier municipal, école, autre bien de la commune	3 types de baux différents : bail précaire de 6 mois (renouvelable une fois), bail annuel, logement d'atterrissage

	Logements non conventionnés mais loyers contrôlés (en fonction de la surface et du quotient familial)	3 logements supplémentaires en cours d'acquisition
Jonzier-Épagny	5 logements communaux : - 2 T4 au-dessus de l'auberge - 3 logements dans un bâtiment proche de l'auberge (1 T2 duplex et 2 T4)	Il y a eu des difficultés de gestion dans le passé (impayés importants)
Neydens	1 logement communal à terme : - 2 logements qui vont disparaître car situés dans un bâtiment qui va être transformé en mairie - 1 logement d'atterrissage au sein de la résidence Minéraly, T3 meublé (acquisition du mobilier en cours), bail d'un an. Logement destiné à un agent de la fonction publique ou salarié du privé arrivant dans le territoire. Loyer déterminé en fonction des revenus de l'occupant.	Logement d'atterrissage réalisé par la mairie suite au rachat d'un des logements concernés par une clause anti-spéculative dans l'opération Minéraly.
Présilly	1 logement (ancienne école du Petit Châble) non conventionné mais loyer modéré	Logement à réhabiliter
Saint-Julien-en-Genevois	0	La commune disposera bientôt de 6 logements mis à disposition des agents et médecins arrivant dans le territoire (logements meublés à faible coût, proposés pour une durée de 10 mois à un an). Ces logements seront créés dans les écoles en cours d'aménagement.
Savigny	2 logements communaux (centre technique municipal) : 1 studio et 1 T3	Logements neufs, mis en service en mai 2021
Valleiry	5 logements communaux, non conventionnés.	Logements réhabilités au fur et à mesure. Un bâtiment a également été racheté en vue d'une démolition. Les logements sont gardés vides (accueil d'Ukrainiens actuellement). 1 logement d'urgence T3 (dépannage) au sein de la commune géré par la CCG.
Vers	6 logements non conventionnés mais à loyer modéré, meublés, réalisés en 2017 (mairie), dont 1 logement loué uniquement à du personnel scolaire car accès commun à l'école	Plusieurs tailles de logement. Loyers inférieurs au marché : exemple d'un T3 de 48 m ² loué 325 €.
Viry	8 logements communaux : - 5 logements dans le presbytère, non conventionnés mais à loyer modéré (7-8 €/m ²) : 1 studio, 2 T2, 1 T3 et 1 T5. Plutôt réservés aux agents de la fonction publique. Peu de rotation sauf sur les petites typologies - un appartement T4 (200 m ²) : actuellement occupé par des géomètres en mission - un appartement dans chacune des 2 écoles, loués à des enseignants	Médiation concernant le paiement de loyers avant que la dette ne s'aggrave. La municipalité envisage de transformer le logement occupé par les géomètres en logement d'urgence pour des personnes qui se séparent (dont violences) ou qui arrivent pour travailler, par exemple à l'EHPAD. Pas encore d'idée sur le montage du projet.
Vulbens	0	
Total CCG	74	

5. Un marché de l'accession tendu, dominé par les frontaliers

En croisant les différentes sources de données, on peut estimer à plus de 700 le nombre de transactions réalisées en un an.

Octobre 2020 à septembre 2021	CCG				Haute-Savoie			
	Nombre de ventes	Prix au m ²			Nombre de ventes	Prix au m ²		
		1er quartile	Prix médian*	3ème quartile		1er quartile	Prix médian*	3ème quartile
Maisons neuves	ss		ss					
Maisons anciennes	181	3 450 €	4 090 €	4 820 €	3824	2 740 €	3 570 €	4 480 €
Appartements neufs	190		4 691 €		4693		4 490 €	
Appartements anciens	297	3 490 €	4 020 €	4 500 €	8119	2 960 €	3 740 €	4 810 €
Terrains	36	220 €	310 €	440 €	796	150 €	220 €	300 €

Source immobilier.statistiques.notaires.fr (donnée PERVAL), sauf appartements neufs : source ECLN, prix moyen

*prix moyen pour les appartements neufs

a) Un marché largement dominé par les appartements avec une contribution forte des programmes neufs

Le premier marché en volume est celui des appartements en revente qui s'est élevé à environ 300 ventes pendant la dernière année d'observation disponible (dernier trimestre 2020 et trois premiers trimestres 2021). Le prix de vente médian est d'environ 4 000 € le m², contre 3 700 € le m² à l'échelle départementale.

Le quart des ventes s'est effectué en dessous de 3 500 € le m². Il s'agit notamment de copropriétés vieillissantes. Dans la copropriété Saint-Georges, à Saint-Julien, par exemple, des studios de 28 à 30 m² peuvent encore être acquis à 70 000 € malgré la montée en gamme de la résidence, suite à la réhabilitation. Toutefois, une recherche sur le site « se loger » réalisée en mars 2022 ne permet d'identifier aucun bien en dessous de 3 800 € le m² sur 124 annonces.

Le marché des appartements neufs est également très significatif avec près de 200 ventes en une année. Les prix de vente moyens y sont supérieurs de près de 700 €⁵⁴ par m² habitable aux appartements anciens, s'établissant à 4 700 € le m² en 2021. Dans l'ensemble de la Haute-Savoie, le prix moyen des logements neufs s'élève à 4 500 € le m².

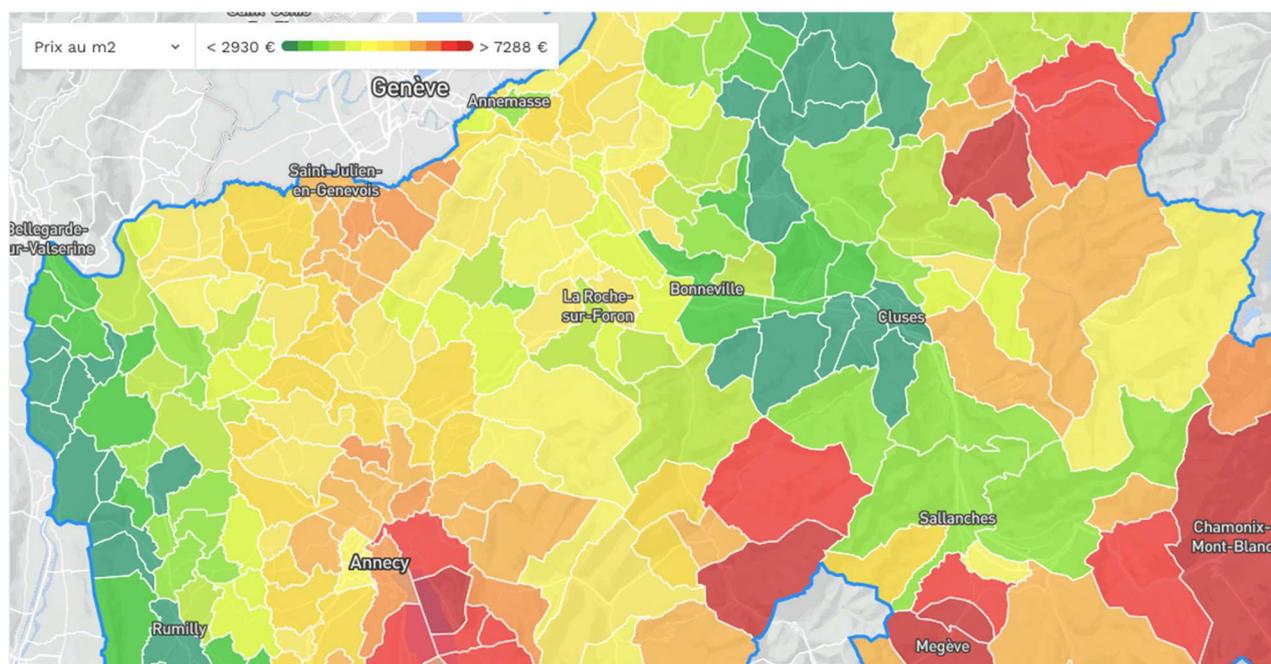
Le marché des maisons individuelles à la revente reste non négligeable avec 180 transactions durant la même période. Leur prix médian s'établit à 4 100 € le m² (moyenne départementale : 3 600 € le m²). Compte-tenu de surfaces nettement supérieures à celles des appartements, l'écart de prix avec le marché du collectif est très marqué.

Le marché des maisons neuves est quant à lui extrêmement restreint. Seules 5 ventes sont publiées par la source ECLN pendant les quatre trimestres observés, quelques autres ventes étant recensées mais couvertes par le secret statistique, pour un prix moyen de 500 000 €.

Enfin, le marché des terrains à bâtir ne s'élève d'après les notaires qu'à une quarantaine de transactions pour l'année d'observation avec un prix médian des terrains à bâtir de 310 € le m² (contre 220 € le m² à l'échelle départementale). Les écarts de prix semblent plus contrastés au sein de ce marché puisque le prix du 3^{ème} quartile y est supérieur de 40 % au prix médian contre un écart de 12 % au sein du marché des appartements anciens. A Collonges, les terrains pourraient atteindre 600 € le m² et 800 € le m² à Saint-Julien d'après les élus.

⁵⁴ La source ECLN (enquête sur la commercialisation des logements neufs, qui porte sur les logements neufs destinés à la vente - opérations de plus de 5 logements) fournit un prix de vente moyen, contrairement à PERVAL qui publie, via l'observatoire des notaires, un prix de vente médian. Ces deux valeurs ne sont donc pas tout à fait comparables.

b) Des prix qui ne sont pas nivelés entre les communes au sein de la CCG



Source : site meilleursagents.com, mars 2022

La carte des prix à la commune publiée par le site meilleursagents est à prendre avec précautions. Outre qu'il s'agit d'une estimation⁵⁵, cette source mêle tous types de logements (individuel, collectif, neuf et ancien). Néanmoins, elle donne une lecture des sous marchés locaux et des facteurs influençant les niveaux de prix. A l'échelle départementale, elle donne à voir l'influence large mais dégressive de la zone frontalière, les effets stations de ski ainsi que la dynamique du marché annécien. Au sein du territoire de la CCG, elle rend lisible l'existence de deux sous secteurs Salève et Vuache, les communes du nord-est de la CCG présentant des prix moyens proches de 5 000 € le m², tandis que les communes du sud-ouest gardent des prix inférieurs à 4 000 € le m². La proximité de la Suisse et les facilités d'accès à Genève expliquent en grande partie ces écarts.

c) Une forte part des ménages exclue du marché de l'accession malgré quelques opérations d'accession abordable

Dans le cadre du diagnostic du schéma métropolitain de l'habitat du Genevois français, le bureau d'études a simulé des cas pratiques pour tester la capacité de différents profils de ménage à accéder à la propriété dans les différents EPCI. Il en ressort qu'aucun des profils à ressources moyennes ne peut accéder dans le territoire. Seul le profil du cadre muté en Suisse avec des revenus de 9 000 € pour le ménage peut accéder à la propriété dans un logement correspondant à ses aspirations.

Bien conscients de ces difficultés et désireux de pouvoir loger les ménages travaillant en France, les élus du territoire ont cherché à développer des opérations plus « accessibles » via des servitudes de mixité sociale comprenant une part d'accession (voir plus bas les politiques communales d'urbanisme).

⁵⁵ « Les prix sont calculés par MeilleursAgents sur la base des données de transaction communiquées par nos agences partenaires, d'annonces immobilières et de données éco-socio-démographiques » (site meilleursagents.com)

- **Une cinquantaine de logements PSLA**

Cela s'est traduit par 45 logements agréés en PSLA (prêt social de location accession) de 2013 à 2021, notamment à Viry et Saint-Julien. Ces logements, comme ceux produits en BRS, doivent respecter un plafond de prix de vente de 3 700 € le m² en zone A. Ce plafond est donc approximativement inférieur de 20 % aux prix de vente moyen des appartements neufs.

Les plafonds d'accession abordable selon le zonage ABC								
Zone ABC	Communes concernées	PSLA ou BRS			PTZ			
		Plafonds de prix de vente au m ²	Plafonds de ressources (RFR)		Plafonds du prêt*		Plafonds de ressources	
			Personne seule	Couple avec deux enfants	Personne seule	Couple avec deux enfants	Personne seule	Couple avec deux enfants
Zone A	Toutes sauf les 5 figurant ci-dessous	3 861 €	32 562 €	59 263 €	60 000 €	120 000 €	37 000 €	74 000 €
Zone B1	Chênex, Dingy, Jonzier, Savigny et Vers	3 092 €	24 638 €	42 187 €	54 000 €	108 000 €	30 000 €	60 000 €

*40% du montant de l'opération dans la limite d'un plafond d'opération

Le PSLA et le BRS doivent également respecter des plafonds de ressources (approximativement équivalents à 150 % du plafond PLUS). Environ 45 % des ménages du territoire y sont théoriquement éligibles. En pratique, eu égard aux ressources plancher nécessaires à l'acquisition dans ces niveaux de prix, c'est une marge de ménages plus étroite qui est concernée, qui pourrait être estimée à environ 10 % des ménages.

- **Des conventions négociées avec les promoteurs**

De manière complémentaire, en l'absence d'agrément possible en PSLA pendant plusieurs mois et dans la préoccupation d'une pérennité de la vocation « sociale » des logements, plusieurs communes (Neydens, Saint-Julien, Beaumont, Valleiry, Vulbens, notamment) ont mis en place des conventions avec les promoteurs pour réaliser des logements en accession aidée. Ces conventions déterminent d'une part un prix de vente minoré par rapport au marché libre de 20 à 30 % et des plafonds de ressources, d'autre part un maintien de ces conditions à la revente. Le nombre de logements réellement concernés par ces clauses n'est pas connu avec précision mais il est resté limité. En effet, les communes n'ont pas toujours pu identifier les candidats acceptant les clauses anti-spéculatives. En outre, le montage induit un suivi dans le temps complexe pour les communes. Pour l'avenir, la plupart des communes souhaitent privilégier le produit BRS (bail réel solidaire).

- **130 prêts à taux zéro par an**

L'accession à la propriété pour les ménages des classes moyennes a par ailleurs été soutenue par le prêt à taux zéro. D'après les services de l'État⁵⁶, plus de 1 100 ménages en ont bénéficié dans le territoire de 2010 à 2018, soit environ 130 par an pendant cette période, à 90 % pour des logements neufs (le PTZ n'est désormais ouvert qu'aux logements neufs dans les zones A et B1).

- **Moins de 10 ventes de logements locatifs sociaux aux occupants par an**

Enfin, quelques ventes de logements locatifs sociaux à leurs occupants ou à un tiers se sont réalisées mais elles restent peu nombreuses : 70 de 2012 à 2021⁵⁷, soit 7 par an en moyenne. Elles ont concerné les communes de Beaumont (29 ventes), Collonges (15 ventes), Dingy (16 ventes), Valleiry (8 ventes) et Viry (2). Ces ventes constituent un outil d'accession sociale et permettent aux bailleurs de constituer des fonds propres en vue de la production nouvelle. Mais les élus n'y sont généralement pas favorables puisqu'elles induisent la disparition d'une partie du parc locatif social.

⁵⁶ Source : porter à connaissance de l'État dans le cadre du PLH

⁵⁷ Source RPLS 2012 à 2021

F. QUELS LOGEMENTS POUR LES TRAVAILLEURS DU TERRITOIRE ?

La plupart des élus communaux rencontrés en phase de diagnostic ont pointé comme un enjeu prioritaire le logement des travailleurs de leur territoire. Tous ont été confrontés dans leur commune à la difficulté de loger de nouvelles recrues dans un contexte de difficulté de recrutement.

Plusieurs catégories de salariés ont été pointées :

- Les agents des collectivités territoriales : puéricultrice en crèche, chargés de mission, agent de collecte des ordures ménagères, chauffeur de bus...
- Les personnels de santé, notamment les infirmières mais également les pharmaciens et les médecins ;
- Des employés de commerce (caissiers, employés dans les commerces de bouche)
- Etc.

Le schéma ci-dessous figure les différents segments réglementés des marchés immobiliers. Il montre que ces différentes catégories de travailleurs, pour un professionnel en début de carrière ne disposant que de son revenu d'activité, dépendent de la disponibilité de ces segments réglementés, notamment le parc locatif social.

Bien entendu, la correspondance entre les profils et les segments dépend de la composition familiale : échelons supérieurs dès lors que le revenu d'un conjoint s'ajoute, a fortiori s'il travaille en Suisse, mais échelons inférieurs dès lors que des enfants sont à charge et en particulier en cas de famille monoparentale ou pour des salariés à temps partiel comme cela peut souvent être le cas dans les professions peu qualifiées (caissier par exemple).

Figure également un ménage disposant d'un revenu plus important : exemple d'un couple avec 2 enfants gagnant 6 000 € de revenus mensuels nets (principales charges telles que crédit automobile ou pension alimentaire déduites).

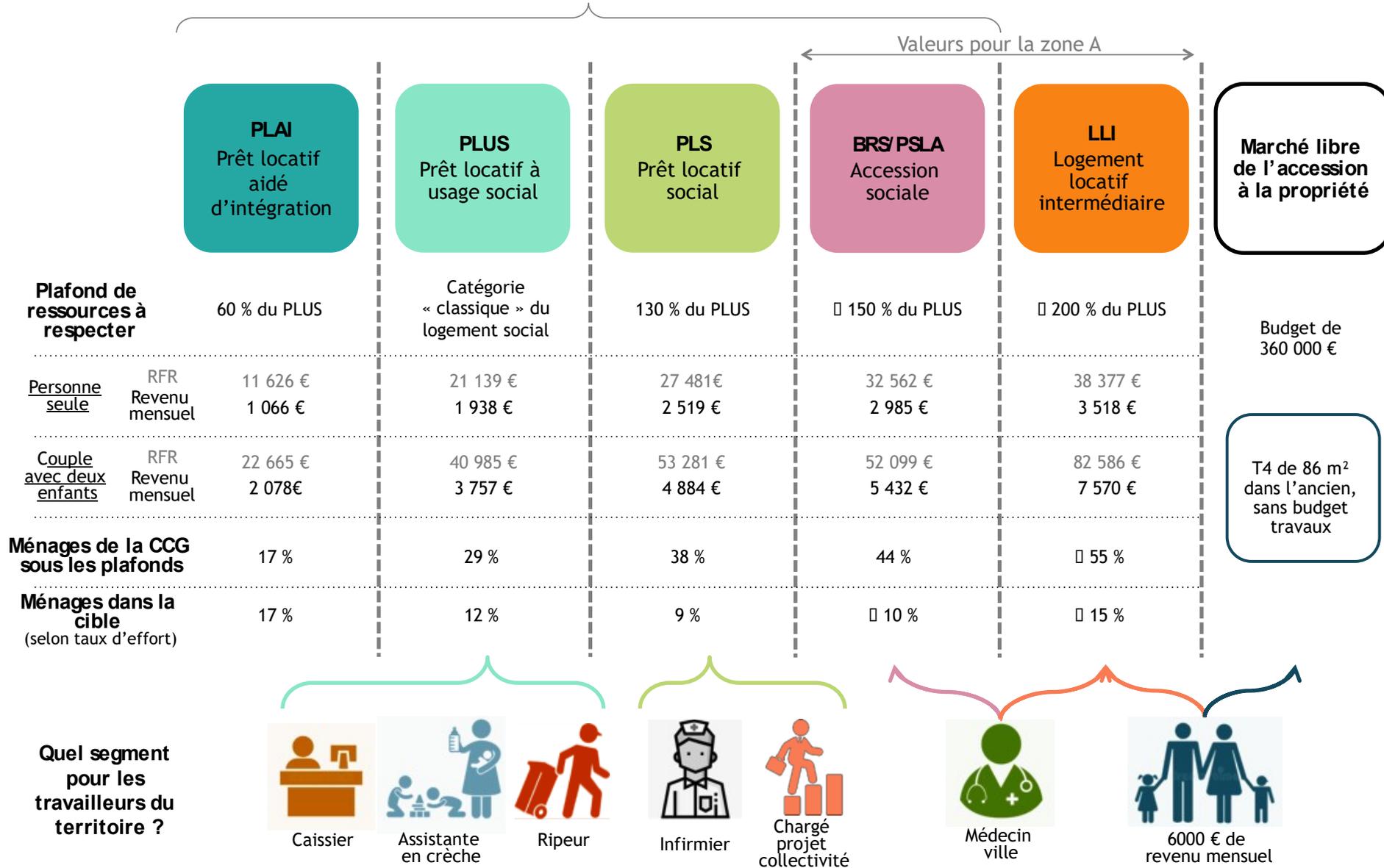
Éléments de méthode :

Les ressources prises en compte pour les ménages relevant des segments réglementés sont les suivantes

Emploi	net fiscal annuel
caissier (SMIC)	15 228 €
assistante en crèche	20 129 €
ripeur	20 516 €
infirmier hospitalier	24 000 €
chargé de projet	25 536 €
médecin de ville	33 200 €

Pour le segment libre, la capacité d'emprunt a été simulée à partir des taux en vigueur en mai 2022 (source : site meilleurtaux.com) et d'un apport personnel de 30 000 €.

Logements sociaux SRU



Exemple pour un célibataire en début de carrière à temps plein, sans enfant à charge

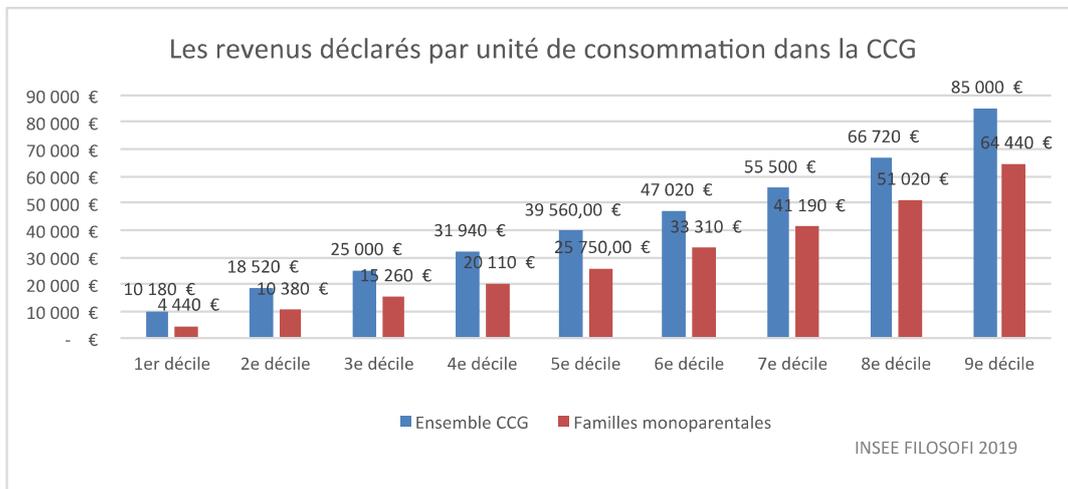
III. LES BESOINS SPECIFIQUES

A. DES DIFFICULTES DE LOGEMENT POUR LES MENAGES A REVENUS MODESTES

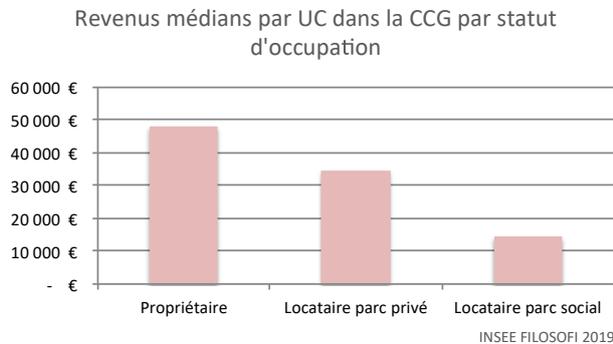
1. Une frange de la population à faibles revenus

a) Des revenus très contrastés

Bien que la population du territoire présente des revenus médians très élevés, près de 40 000 € de revenus déclarés par unité de consommation, elle se caractérise également par de forts contrastes. Le rapport inter-décile s'élève ainsi à plus de 8 pour les revenus déclarés (5,6 à l'échelle départementale).



Le graphique ci-dessus figure les revenus déclarés par unité de consommation par tranche de 10 % de ménages (déciles). On y observe les très forts contrastes au sein de la CCG : 20 % des ménages déclarent moins de 20 000 € de revenus par an et par unité de consommation.



On constate également la faiblesse des revenus des familles monoparentales dont le revenu médian ne s'élève qu'à 25 000 € par unité de consommation et dont 40 % des ménages gagnent moins de 20 000 € par unité de consommation.

On note également le caractère discriminant du statut d'occupation puisque le revenu médian ne s'élève qu'à 15 000 € pour les locataires du parc social, tandis qu'il s'élève à 48 000 € pour les propriétaires, et à 35 000 € pour les locataires du parc privé.

b) Environ 1 800 ménages sous le seuil de pauvreté au sein de la CCG

Près de 10 % des ménages de la CCG sont sous le seuil de pauvreté⁵⁸, soit environ 1 800 ménages. Ce taux est légèrement plus marqué que la moyenne départementale (moyenne métropolitaine : 14,5 %).

2. Des difficultés d'accès au logement et de maintien dans le logement

Il s'ensuit plusieurs types de difficulté en lien avec le logement.

a) Une difficulté d'accès au logement pour les ménages à faibles ressources

Nous avons souligné dans la partie sur les marchés les difficultés des ménages à accéder au marché libre du fait des niveaux de prix et de la concurrence entre les ménages dans un contexte de déséquilibre entre l'offre et la demande. Au sein du parc locatif social, les demandeurs aux ressources les plus faibles seraient en difficulté pour accéder au logement en raison d'un taux d'effort restant trop élevé vis-à-vis de leurs ressources d'après certains élus communaux. Les familles monoparentales sont particulièrement repérées parmi les ménages en difficulté d'accès au logement pour des questions de ressources. Les logements sociaux localisés dans les communes les moins bien desservies en transports collectifs ne correspondraient pas non plus à leurs besoins. Néanmoins, faute d'une instance d'examen des situations bloquées au sein de la CCG, ces observations ne sont pas consolidées pour le moment.

En termes d'accompagnement, les ménages en difficulté sociale sont suivis par le pôle médico-social de Saint-Julien. Il suit environ 920 ménages par an, dont 540 bénéficiaires du RSA. 10 % des rendez-vous avec les travailleurs sociaux du pôle ont pour objet une difficulté de logement. Or ces professionnels n'ont pas d'accès privilégié à des offres de logement. Leurs seules possibilités sont de saisir le droit au logement opposable (DALO) ou de solliciter le SIAO (hébergements temporaires d'insertion), avec des délais de plusieurs semaines voire plusieurs mois, ou le 115 (mise à l'abri à la nuitée) qui n'a parfois plus de possibilité dès le début de matinée.

b) De nombreuses expulsions locatives

D'après les données du pôle médico-social de Saint-Julien, qui couvre l'ensemble des communes de l'EPCI, 147 procédures d'expulsion locative ont été engagées en 2021. Il s'agit donc d'une problématique extrêmement prégnante à l'échelle de la CCG. Le pôle médico-social observe que ces procédures touchent notamment des ménages touchés par un changement de situation : perte d'emploi, séparation, retraite, rupture des droits CAF... Compte-tenu du niveau des loyers, la baisse des ressources ne peut être supportée par le ménage.

Face à ces situations, les travailleurs sociaux mobilisent les aides du FSL mais celles-ci n'ont d'utilité que si la difficulté est passagère. La Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX), réunissant les services de l'État, les bailleurs sociaux, la CAF et le Conseil Départemental permet de traiter les situations les plus complexes. Les actions de soutien aux ménages peuvent toutefois se heurter à l'attitude des familles, qui ne se saisissent pas des accompagnements proposés. Quelques situations de problématiques psychiques sont également observées (de l'ordre de 4 à 5 situations).

Certains élus communaux ont souligné que les difficultés de gestion budgétaires pouvaient concerner des ménages à ressources relativement élevées. Le poids du budget logement mais

⁵⁸ Le taux de pauvreté correspond à la part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 60% du niveau de vie médian de France métropolitaine.

aussi des déplacements automobiles des différents membres du ménage peut se traduire par des difficultés budgétaires, a fortiori dans un contexte de hausse du prix des énergies.

c) Des situations de mal-logement suspectées

Du fait de la très forte pression immobilière, des situations de mal-logement sont suspectées : locaux tels que caves ou sous-sols transformés en logement, division d'habitations en plusieurs logements, forte sur-occupation, colocations subies, notamment chez les jeunes, etc. La copropriété du Saint-Georges, évoquée plus haut, recèle également des situations d'habitat indigne. Enfin, les campings et gîtes touristiques sont occupés par des travailleurs à l'année.

La CCG n'est pas compétente pour la police du logement.

B. DES PALIERS INTERMEDIAIRES ENTRE LOGEMENT AUTONOME ET HEBERGEMENT EN DEVELOPPEMENT

1. Une offre en résidence mobilité et « co-living » qui se développe

Dans un contexte immobilier très tendu et du fait de la forte mobilité observée au sein du territoire, plusieurs structures proposent une offre meublée en résidence avec services.

a) La résidence Grand Angle à Archamps

Propriété d'Halpades et gérée par l'association AATES, cette résidence située dans le bâtiment Alliance de la technopôle d'Archamps a été mise en service en 1998. Elle est composée de 118 logements indépendants allant du studio au T3, tous meublés et totalement équipés. La redevance, à partir de 600 € par mois pour un studio de 19 m², comprend l'ensemble des charges locatives (eau, électricité, chauffage, nettoyage/entretien des parties communes) mais également l'assurance habitation, l'accès internet et le linge de maison renouvelé une fois par semaine (la résidence dispose d'une laverie payante). Le reste à charge pour un résidant éligible aux allocations logement s'élève à environ 300 € par mois. Seuls 41 des 118 logements sont conventionnés mais les loyers appliqués sont identiques dans les logements libres.

Ces logements dédiés à un public de travailleurs mais aussi d'étudiants ou stagiaires peuvent être loués pour des durées allant d'une semaine à plusieurs mois, sans limitation de durée.

La résidence souffre actuellement d'une sous-occupation puisqu'elle n'est occupée qu'à environ 60 % début mars 2022 (un partenariat avec la préfecture pour l'accueil de réfugiés ukrainiens va palier temporairement et partiellement cette situation pour les mois suivants). Plusieurs points d'explication sont mis en avant par le gestionnaire :

- L'impact de la fermeture de la galerie marchande du bâtiment Alliance qui a nui à l'attractivité de la résidence du fait de l'absence de services et commerces dans son environnement (taux d'occupation à 90 % avant la fermeture de la galerie commerciale) ;
- la faiblesse de la desserte en transports en commun ;
- une image vieillissante de la résidence : des travaux de rénovation sont prévus par Halpades en 2023-2024 (parties communes, fenêtres, peintures, sols, kitchenettes) ;
- de manière plus conjoncturelle, l'impact de la crise sanitaire (télétravail, annulation des salons...) ;
- l'absence de communication et de partenariat. A titre d'exemple, les agences d'intérimaires de Genève donnent les coordonnées de l'appart-hôtel Capucine mais pas celles de Grand Angle.

En contiguïté de la résidence Grand Angle se situe en effet l'appart-hôtel Capucine. Il offre des prestations relativement similaires mais à un coût plus élevé : 750 à 800 € pour un studio au mois. Il est généralement plein.

b) La résidence habitat jeunes le Roset, à Saint-Julien

La résidence habitat jeunes le Roset, relevant de la catégorie de la résidence sociale, a été ouverte en 2016 à Saint-Julien sous l'impulsion de la CCG. Il s'agissait en effet d'une action inscrite au PLH. Elle se compose de 86 places dans des logements allant du studio au T2, se ventilant entre :

- 57 logements dédiés aux jeunes actifs (financés en PLAi), dont 2 réservés à l'urgence ;
- 22 places dédiées aux étudiants (financés en PLS) ;
- 2 chambres d'urgence.

La résidence est gérée par l'association Alfa3a. Comme pour la résidence Grand Angle, les redevances, d'un montant de 512 € pour un T1 de 23 m² ou 661 € pour un étudiant, comprennent l'ensemble des charges liées au logement. La résidence est également équipée d'une laverie payante, d'une salle de convivialité et d'un local vélo.

Elle est occupée à 100 %. 120 demandes lui ont été adressées en 2021 dont 47 ont pu être acceptées. Parmi elles, 24 correspondant aux critères d'entrée ont dû être mises en attente faute de place.

La résidence loge essentiellement des personnes seules (seuls 13 % des occupants sont en couple) et à 68 % des hommes. Si la moyenne d'âge est jeune, 23 ans, près de 70 résidents ont plus de 25 ans. Environ la moitié résidait précédemment dans la CCG tandis que 40 % proviennent d'un autre département. Les jeunes en emploi forment le gros des troupes : 68 % des résidents, dont 9 % sont en apprentissage. Les autres jeunes en formation représentent 15 % des occupants. 9 % des résidents, enfin, sont bénéficiaires des minima sociaux.

En 2021, 30 jeunes ont quitté la résidence dont 18 ont pu intégrer un logement locatif privé ou social. Le temps moyen d'occupation de la résidence a été de 18 mois pour ces sortants.

16 jeunes ont par ailleurs bénéficié d'un hébergement d'urgence ou d'insertion au sein de la résidence sociale.

c) Deux projets de « co-living » à Archamps

Le concept de co-living renvoie à une forme d'habitat semi-partagé dans lequel les espaces privatifs sont réduits (chambre avec sanitaires individuels et éventuellement kitchenette) et où des espaces de vie supplémentaires sont partagés pouvant aller d'une salle de séjour jusqu'à une salle de sports, une salle de travail, un salon de télévision, etc. Ces derniers sont plus développés et valorisés que dans une résidence sociale ou un appart-hôtel et sont destinés à favoriser la rencontre et le vivre ensemble des « colivers ». Ce mode d'habitat est favorisé par les modes de vie : augmentation des ménages d'une personne, mobilité résidentielle et bi-résidentialité mais aussi réduction et coût croissant des surfaces habitables.

Deux projets sont actuellement en projet dans le territoire, tous deux situés à Archamps :

- Un projet de 4 logements T15 porté par Nexity. Il s'agit de studios de 20 m², avec des espaces communs aux 15 studios : buanderie, salle à manger, salle de sports, espaces extérieurs, espaces de co-working. 9 logements locatifs sociaux seront inclus dans le programme à la demande de la commune. La société Co-living factory sera propriétaire et gestionnaire. Les loyers s'élèveront à 860 € par mois. Le programme vise des frontaliers pour une durée moyenne d'occupation de 6 mois. Il se situe à proximité immédiate d'un arrêt de bus.
- Projet de reconversion du bâtiment Alliance en 850 lits en résidence étudiante. Le projet est encore en phase d'étude.

2. Une offre et des projets en logement d'atterrissage

Face aux difficultés à loger certaines catégories de travailleurs cités plus haut, relevant de la catégorie des travailleurs essentiels mis en lumière lors de la crise sanitaire, les élus se sont mobilisés dans plusieurs communes pour créer des logements dits « d'atterrissage », c'est-à-dire destinés à accueillir des actifs arrivant dans le territoire pour pourvoir un emploi, pour quelques mois et certains pour une durée plus longue.

- A Archamps, un logement est dédié à l'atterrissage.
- A Chevrier, deux logements communaux seront dédiés au logement d'atterrissage.
- À Dingy, une OAP comprend la programmation de deux logements communaux qui pourront être attribués à des agents communaux ou communautaires.
- A Feigères, un logement communal a une vocation de logement d'atterrissage.
- A Neydens, dans l'opération Minéraly la commune a acquis un logement couvert par une clause anti-spéculative pour en faire un logement d'atterrissage : T3 meublé, bail d'un an, destiné à un agent de la fonction publique ou salarié du privé arrivant dans le territoire, loyer déterminé à mi-chemin entre le social et le libre, en fonction des revenus de l'occupant.
- A Saint-Julien, la commune disposera bientôt de six logements mis à disposition des agents et médecins arrivant dans le territoire. Il s'agira de logements meublés à faible coût, proposés pour une durée de dix mois à un an. Ces logements seront créés dans les écoles en cours d'aménagement.
- A Vers, les 6 logements communaux sont meublés pour faciliter l'arrivée des ménages dans la commune.
- A Viry, enfin, les logements communaux sont ciblés prioritairement sur des agents ou des actifs en mission dans la commune.

Comme indiqué plus haut, le Préfet de Haute-Savoie mène actuellement une réflexion sur les difficultés à recruter des agents publics. À la demande de la Ministre de la Fonction Publique, la Ville de Saint-Julien conduit un groupe de travail pour proposer des expérimentations en vue de faciliter le recrutement des agents, comprenant un axe « logement ».

Dans le cadre de la réflexion communautaire, 4 logements communaux ont été identifiés comme pouvant être mutualisés d'ici la fin de l'année 2022 (logements communaux disponibles). Une convention avec la résidence Grand Angle est également à l'étude.

3. Des besoins insatisfaits en hébergement d'urgence et d'insertion

a) Quelques logements d'urgence au sein de la CCG

Au sein de la CCG, l'offre en hébergement d'urgence ou d'insertion est la suivante :

- **Deux logements communautaires « de dépannage »** situés à Valleiry (T3, propriété de Haute-Savoie Habitat réservé à la commune) et à Dingy (T2, propriété de la Foncière d'Habitat et Humanisme, situé dans la pension de famille). **Ces logements ne sont pas inscrits dans le dispositif SIAO.** Le fléchage de ces logements vers l'urgence est assuré par la CCG qui conventionne avec Habitat et Humanisme pour la gestion de ces logements et la prise en charge du loyer. Ces logements sont ciblés sur des ménages « insérés socialement » confrontés brutalement à une absence de solution de logement (divorce, survenue d'un handicap, sinistre ou insalubrité du logement...), à l'exclusion des personnes en impayé de loyer⁵⁹. La durée d'occupation est fixée à 1 mois renouvelable

⁵⁹ Loyer indexé sur les plafonds du parc social pour les ménages éligibles ou redevance de 750 € par mois au-delà.

trois fois mais la libération des logements reste un enjeu. Le chargé de mission de la CCG réalise un travail de mobilisation des communes pour favoriser le relogement.

- **Un logement communal de Saint-Julien** mis à disposition de l'association **Espace femmes** qui intervient en faveur des femmes victimes de violences intrafamiliales ;
- **Deux logements** appartenant aux Resto du Cœur gérés par la maison Coluche ;
- Pour mémoire, **quatre logements d'urgence jeunes**, auxquels s'ajoute une place en période hivernale sont localisés au sein de la résidence le Roset (totalisant 6 places).

b) Une pension de famille

La pension de famille « l'Érable » existe depuis 2007 à Dingy-en-Vuache, dans le hameau de Raclaz. Elle dispose d'une capacité de 16 logements, répondant aux besoins locaux des jeunes travailleurs et des familles. La pension de famille compte également un logement de dépannage. Cet établissement est porté par Habitat et Humanisme Haute-Savoie.

La gestion et l'animation du site sont assurées par deux responsables de maison, appuyés par une équipe de bénévoles de l'association Habitat et Humanisme.

Les occupants bénéficient d'un cadre et d'un accompagnement privilégiés, l'Érable travaillant avec un réseau médico-social de secteur permettant le suivi individuel de chaque résident.

c) Un besoin de développement identifié

Le porter à connaissance de l'État souligne l'importance de la problématique de l'hébergement dans le secteur du Genevois en indiquant que ce secteur représente 33 % des demandes d'admission en CHRS à l'échelle départementale pour 11 % de l'offre. Le PAC conclut à une pénurie d'offre d'hébergement d'insertion dans l'ensemble du Genevois.

Le pôle médico-social confirme ce besoin en logement temporaire d'insertion qui pourrait être mobilisé rapidement pour éviter que les personnes, parfois avec enfants, ne soient mises à la rue suite à une expulsion ou à une violence familiale. Un accompagnement social renforcé permettrait à la famille de poursuivre un parcours résidentiel ascendant et de maintenir des disponibilités dans ces logements.

Ce constat est partagé par les élus de la CCG qui ont mis en place un groupe de travail en partenariat avec la Ville de Saint-Julien. La stratégie en cours de définition consisterait à conventionner avec l'association Ariès pour la gestion de nouvelles places en hébergement d'insertion. Le rôle de la CCG consisterait notamment à mobiliser, via les communes, des logements locatifs sociaux pris par Ariès en intermédiation locative au bénéfice de ménages en forte précarité, avec un accompagnement social renforcé.

Concernant l'hébergement d'urgence, au sens de mise à l'abri, le PAC souligne l'ouverture de la maison des solidarités d'Annemasse Agglomération en 2020. Il comprend dans un même lieu les abris hivernaux, l'accueil de jour, des équipements d'hygiène, des possibilités d'accompagnement social et médical et la distribution alimentaire des restos du cœur.

C. DES JEUNES PLUS TOUCHES PAR LES DIFFICULTES D'ACCES AU LOGEMENT

1. Une frange de jeunes à faibles ressources

Le revenu médian déclaré des jeunes par unité de consommation reste relativement élevé, à près de 35 000 € par en 2019. En revanche, le rapport inter-décile y est très marqué, comme dans l'ensemble des ménages (8,4).

Le taux de pauvreté est ainsi plus important pour cette tranche d'âge : 12 %.

La mission locale du Genevois⁶⁰ suit environ 500 jeunes par an au sein de la CCG.

2. Des jeunes plus touchés par les difficultés d'accès au logement

Les petits logements, que ce soit dans le parc privé ou dans le parc public, sont davantage sous tension que les logements de grande taille. Les jeunes sont donc davantage confrontés à la pénurie d'offre et ils sont d'autant plus impactés par les difficultés d'accès au logement autonome qu'ils sont en début de parcours professionnel et donc rarement en CDI.

Parmi les jeunes suivis par la Mission locale, ce sont ainsi en moyenne un tiers des jeunes accompagnés qui sont confrontés à des difficultés de logement. Trois profils de jeunes sont identifiés :

- des jeunes locaux qui résident chez leurs parents et souhaitent prendre leur premier logement autonome,
- parmi eux, des jeunes en besoin urgent de décohabitation dans un contexte familial conflictuel voire violent,
- des jeunes originaires d'autres régions, attirés par la médiatisation du salaire minimum à 4 000 CHF dans le canton de Genève, et nécessitant de se loger à proximité en France.

3. Des solutions dédiées aux jeunes qui restent insuffisantes

Les conseillers de la Mission locale tentent de seconder les jeunes dans leur recherche de logement bien qu'il ne soit pas dans leur mission prioritaire d'accompagner vers le logement :

- recours privilégié à la résidence habitat jeunes le Roset qui correspond parfaitement aux besoins des jeunes suivis, en termes de taux d'effort et de souplesse de fonctionnement (crédit en l'attente de la mise en place des droits à l'allocation logement par exemple),
- médiation auprès de propriétaires privés,
- mobilisation de la plate-forme d'Action Logement Al'in,
- en dernier recours, nuitées d'hôtel financées par le Conseil Départemental pour les situations les plus urgentes, à raison de 7 nuitées renouvelables une fois au maximum⁶¹,

Les locations dans le parc social sont en revanche peu mobilisées en raison des délais d'attribution déconnectés des besoins de réactivité des jeunes. La résidence Grand Angle gérée par AATES semble également méconnue des conseillers et souffre d'une image d'enclavement.

⁶⁰ La mission locale du Genevois est basée à Annemasse mais dispose d'une antenne à Saint-Julien, dotée de trois conseillers et d'un agent d'accueil.

⁶¹ Fonds d'Aide aux Jeunes (FAJ) hôtel. Le Genevois consomme 50 % de l'enveloppe départementale, ce qui traduit bien l'acuité des difficultés de logement dans ce secteur.

Enfin, il n'est pas fait recours aux logements d'urgence communautaires et aux logements communaux.

Faute de solution, certains jeunes se voient contraints de quitter le territoire, ce qui implique de renouveler tous les accompagnements sociaux et peut être très pénalisant (exemple d'une jeune femme menacée de mariage forcé avec laquelle la relation de confiance a été difficile à mettre en place).

Les représentants de la Mission locale souhaiteraient qu'un volant de logements dédiés puisse leur être réservé pour les situations les plus prioritaires, préférentiellement au sein du FJT, comme cela peut se pratiquer dans d'autres territoires. La mise en service d'un CLLAJ constituerait également une avancée importante.

4. Des besoins exogènes en logement pour les étudiants

L'offre de formation pour les étudiants est restreinte au sein de la CCG :

- À Saint-Julien, le lycée Mme de Staël propose un BTS comptabilité-gestion
- À Archparc, l'European Scientific Institute (ESI) propose des formations de niveau master/doctorat dans le domaine de la physique
- à Collonges, le Campus adventiste du Salève dispense l'enseignement supérieur de l'Église adventiste du septième jour : faculté de théologie, institut de français langue étrangère, institut en relation d'aide chrétienne.

Une offre plus étoffée est disponible à l'échelle du Genevois français : 80 parcours post-bac représentant environ 1 500 étudiants, dont la moitié dans l'agglomération d'Annemasse.

Ainsi, les besoins en logement pour les jeunes étudiant au sein du territoire restent relativement faibles. Ce sont surtout les besoins émanant des formations genevoises qui se font sentir dans le territoire.

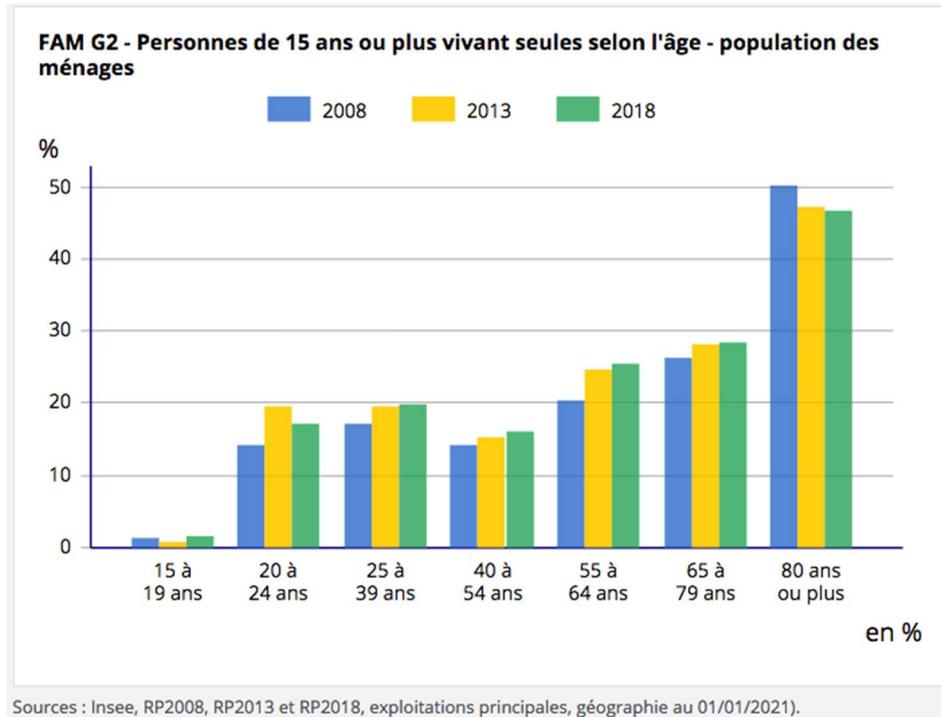
D. DES BESOINS LIES AU VIEILLISSEMENT ET AU HANDICAP

1. Une tendance au vieillissement

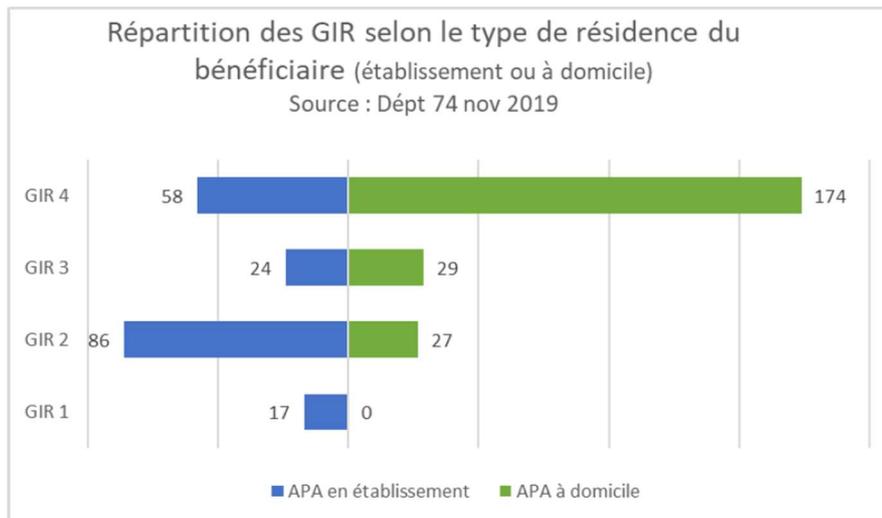
A l'échelle de la Haute-Savoie, la population âgée de plus de 60 ans devrait croître de 2,5 % par an d'ici 2030, tandis que la population dans son ensemble n'augmente que de 1,2 % par an⁶². La population dépendante devrait quant à elle augmenter de 24 % en 13 ans. Ainsi, même si la CC du Genevois reste un territoire jeune, il ne sera pas épargné par ce phénomène mécanique lié à la montée en âge de la cohorte des « baby-boomers », comme le montre la pyramide des âges présentée plus haut.

Au sein de la communauté de communes, les ménages d'une seule personne comptent une large part de plus de 65 ans (77 %), ce qui peut mettre en évidence des situations d'isolement liées à l'âge. Les plus de 80 ans représentent à eux seuls près de la moitié des ménages d'une seule personne.

⁶² Schéma autonomie de Haute-Savoie, Conseil Départemental



D'après le diagnostic de la politique vieillesse, 416 personnes âgées perçoivent l'allocation personnalisée d'autonomie (APA) en 2019, dont 230 vivent à domicile et 185 en établissement.



Étude sur la pertinence et la faisabilité d'une éventuelle prise de compétence « politique vieillesse », CCG, 2020

2. Une politique de maintien à domicile favorisée par un parc relativement accessible mais fragilisée par la crise de l'aide à domicile

Les personnes vieillissantes aspirent généralement à rester chez elles même lorsque se développe une perte d'autonomie. Cette aspiration est accompagnée par les politiques publiques. Outre les aides à la personne, des aides à l'adaptation des logements sont apportées par :

- l'Anah, pour les ménages éligibles, avec l'appui du Conseil Départemental et de certaines caisses de retraite, dans les logements privés anciens.
- les bailleurs sociaux, qui adaptent également leurs logements, dans la mesure du possible, aux besoins des occupants, et intègrent bien entendu les normes d'accessibilité dans les programmes neufs, conformément à la réglementation (voir plus haut partie sur le logement social).

Dans le territoire de la CCG, cette politique est favorisée par le développement important et récent du parc de logement, tant social que privé, qui induit une bonne accessibilité : présence d'un ascenseur, accès de plain-pied à l'immeuble et aux logements.

Pour autant, le diagnostic sur la pertinence et la faisabilité d'une éventuelle prise de compétence « politique vieillesse » a mis en avant des situations de maintien à domicile dans des conditions dangereuses (étage, inconfort...). De plus, l'étude souligne la crise qui impacte le secteur de l'aide à domicile et compromet l'accès des personnes âgées aux services nécessaires et à la qualité de ces services.

Parmi les actions susceptibles d'être mises en place sont proposés :

- le développement d'une prévention des risques et d'un repérage via des visites et l'adaptation des logements
- la planification et le développement d'une offre diversifiée de logements et structures intermédiaires dans les communes
- le soutien et l'accompagnement des actions innovantes d'habiter.

3. Cinq résidences dédiées aux seniors existantes pour plus de 350 places et neuf projets en gestation

Établissements dédiés à l'hébergement et au logement des personnes âgées dans la CCG				
Ville	Type	Nom	Capacité	Observations
SOUS-TOTAL EHPAD			238 lits	3 établissements
Collonges	EHPAD	Maisons de famille du Genevois	95 lits	Unité Alzheimer de 13 lits
Saint-Julien	EHPAD	Le Baudel'aire	80 lits	Le Val de l'Aire a été démoli. Un des deux niveaux n'est pas occupé faute de personnel pour le faire fonctionner.
Viry	EHPAD	Les Ombelles	63 lits	
SOUS-TOTAL résidences services			55 appt	1 établissement
Valleiry	Logements locatifs sociaux dédiés	Papillons d'Or, SEMCODA/Réséda	55 appt (22 T2, 9 T3 et 20 T4)	Restaurant, salle de sports, salle TV. A partir de 650 € par mois
SOUS-TOTAL logements sociaux dédiés			62 appt	1 résidence
Saint-Julien	Logements sociaux dédiés	Le Chabloux	62 studios	35 m ² avec laverie collective. Date de 1975. L'occupation se diversifie au profit des jeunes ménages.

L'offre en logement dédiée aux seniors s'élève actuellement à 355 places se répartissant comme suit :

- 3 EHPAD (Collonges, Saint-Julien et Viry) totalisant 238 lits,
- une résidence services à Valleiry d'une capacité de 55 appartements,
- une résidence locative sociale initialement dédiée aux seniors, d'une capacité de 62 studios, qui tend toutefois à se diversifier en termes d'occupation.

Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'étude sur la pertinence et la faisabilité d'une éventuelle prise de compétence « politique vieillesse » a souligné un besoin en offre de logements intermédiaires de type MARPA ou habitat inclusif pour retarder l'entrée en EHPAD.

De fait, neuf projets en cours ou en réflexion vont dans les années à venir compléter cette offre :

- Trois projets de **résidences autonomie** :
 - o Un projet de MARPA à **Vulbens**. La programmation de cet équipement n'est pas encore arrêtée. Elle sera portée par TERACTEM.
 - o Un projet de résidence seniors de 100 lits dans le futur quartier gare de **Saint-Julien**. Son modèle n'est pas déterminé mais elle devrait a priori plutôt avoir une destination sociale.
 - o Une résidence seniors est également envisagée par la commune de **Beaumont** dans le secteur 1AU des Serres, maîtrisé par la commune.
- Six projets de **logements locatifs sociaux dédiés au moins en partie aux seniors** :
 - o Projet de résidence intergénérationnelle à **Viry** de 44 logements locatifs sociaux de Haute-Savoie habitat dans le cadre de la ZAC, destinés à un public jeunes et senior (15 T1 bis et 29 T2). Plusieurs espaces de convivialité sont prévus pour favoriser le vivre ensemble : grande terrasse collective en attique dans chacun des deux bâtiments concernés, salle collective de 125 m² au rez-de-chaussée de l'un des bâtiments et chambre d'ami utilisable par les locataires pour accueillir leur famille. En rez-de-chaussée, un local sera acquis par l'ADMR pour y délocaliser ses bureaux.
 - o Un projet de 40 logements locatifs sociaux dédiés aux personnes âgées à **Collonges**, sur un terrain déjà maîtrisé par un opérateur ;
 - o Un projet de 12 logements locatifs sociaux en co-living à **Archamps** (terrain communal) ;
 - o Le projet à moyen terme de développer 4 à 5 logements pour seniors dans chacune des communes de **Neydens** et **Feigères** avec un animateur commun ;
 - o A **Savigny**, enfin, une OAP cible un projet de logement pour les personnes vieillissantes.

4. Un ESAT à Saint-Julien

Un établissement et service d'aide par le travail (ESAT) est localisé à Saint-Julien en Genevois : le Monthoux, géré par l'association Nous Aussi. Un foyer d'hébergement pour les travailleurs handicapés y est également situé, en complément des deux bâtiments situés à Vétraz-Monthoux.

E. DES BESOINS D'ACCUEIL ET D'HABITAT DES GENS DU VOYAGE

Le nouveau schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Haute-Savoie a été adopté le 28 août 2019.

1. Une aire d'accueil de 32 places à Viry, à conserver

Le territoire compte une aire d'accueil de 32 places à Viry. Elle est située route de Bellegarde (RD 1206), au lieu-dit les Essertets, à l'ouest de l'agglomération de Viry. Cet équipement est géré par le SIGETA⁶³.

La fréquentation de l'aire est très élevée selon le SIGETA, qui l'évalue entre 90 % et 100 % hors période de travaux. Ce taux d'occupation très élevé peut mettre en lumière une offre insuffisante par rapport à l'attractivité du territoire, considérant sa situation frontalière.

Si des relations de confiance sont établies avec les groupes qui s'installent dans l'aire de Viry, il est fait état de difficultés avec certains groupes accueillis.

Pour la période 2019-2025, le schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Haute-Savoie ne prévoit aucune obligation supplémentaire en termes de création d'équipement d'accueil.

2. Des aires tournantes dans l'attente d'une aire de grand passage à l'échelle du SIGETA

En termes de grand passage, l'EPCI est concerné depuis 2012, date de l'approbation du précédent schéma, par le principe des aires de grand passage tournantes : les différentes collectivités de l'arrondissement de Saint-Julien-en-Genevois accueillent l'aire de grand passage selon une rotation annuelle entre les différents EPCI définie selon un calendrier. Ainsi, tous les ans, un terrain différent de 4 hectares était identifié pour l'accueil de 200 caravanes. En vertu de ce principe, la commune de Saint-Julien-en-Genevois a accueilli l'aire de grand passage en 2016 et en 2021, au titre de l'obligation de la communauté de communes du Genevois. La proximité de Genève rend ce secteur très attractif pour les groupes.

Néanmoins, en 2021, à cause de mauvaises conditions météorologiques, l'aire de grand passage provisoire, située route de la Côte, n'a pas été très fréquentée car impraticable.

En dépit d'une meilleure acceptation sociale et politique des aires de grand passage tournantes, il était compliqué d'identifier des terrains de 4 hectares adéquats (non inondables, avec des sols adaptés, suffisamment plats...) chaque année. Par ailleurs, les coûts relatifs à ces aires de grand passage tournantes sont élevés. Par conséquent, le schéma départemental 2019-2025 a mis fin à ce principe. Une aire de grand passage de 150 places doit donc être réalisée dans le secteur du SIGETA ; tous les EPCI des arrondissements de Saint-Julien et de Bonneville, dont la communauté de communes du Genevois, doivent participer au financement de cette aire en termes d'investissement et de fonctionnement. La mise en place de ce nouvel équipement était prévue en 2021, mais il n'a pas encore été mis en place.

Dans l'attente de sa réalisation, le principe des aires tournantes est maintenu mais sur des sites « fixes ».

⁶³ Syndicat Intercommunal de Gestion des Terrains d'Accueil pour les gens du voyage, syndicat mixte de gestion des équipements relatifs aux gens du voyage recouvrant 5 EPCI, dont notamment celui d'Annemasse.

3. Une obligation de 20 places en terrains familiaux

Dans le cadre du nouveau schéma 2019-2025, la CCG doit réaliser 20 places caravane en terrains familiaux locatifs. Pour l'heure, aucun terrain familial locatif (ou habitat adapté) n'a été créé.

Si des projets font l'objet de discussion au sein de certaines communes (Saint-Julien-en-Genevois, Viry, Valleiry ou Neydens), ils peinent à se concrétiser en lien, entre autres, avec la difficile identification du foncier pour la réalisation de ces opérations.

Pour autant, la communauté de communes mène un travail de recherche foncière pour identifier des terrains propres à la réalisation de terrains familiaux locatifs.

4. Des stationnements illicites qui perdurent

Les élus locaux font état de la récurrence des stationnements illicites sur certaines communes du territoire. Ainsi, les communes de Chevrier, Neydens, Saint-Julien-en-Genevois, Valleiry, Viry et Vulbens évoquent des situations d'occupations illicites, notamment durant la période estivale.

En réponse à ces situations, certaines communes, comme Beaumont ou Saint-Julien, mettent en place des dispositifs pour éviter les stationnements illicites sur des terrains qui pourraient être occupés par des groupes (parking, zone d'activités).

Pour le SIGETA, les stationnements illicites sont liés à un manque de places au sein des aires dans un secteur très attractif. La pression s'exprime sur le territoire durant toute l'année, y compris hors période estivale.

IV. POLITIQUES LOCALES D'URBANISME ET D'HABITAT

A. LE SCOT DU GENEVOIS

Le SCOT du Genevois, couvrant le territoire de la communauté de communes, a été approuvé en le 13 décembre 2013, pour la période 2015-2024 (10 ans).

Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil communautaire le 12 décembre 2016, afin de corriger une erreur matérielle au document d'orientations et d'objectifs (DOO) concernant le schéma des centralités et des secteurs de développement prioritaire pour la commune de Dingy-en-Vuache.

Par la suite, une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du SCOT a été approuvée en avril 2019. Il s'agissait de modifier le DOO pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement de l'écoparc du Genevois à Saint-Julien-en-Genevois.

Les objectifs du SCOT en vigueur s'articulent autour de cinq piliers :

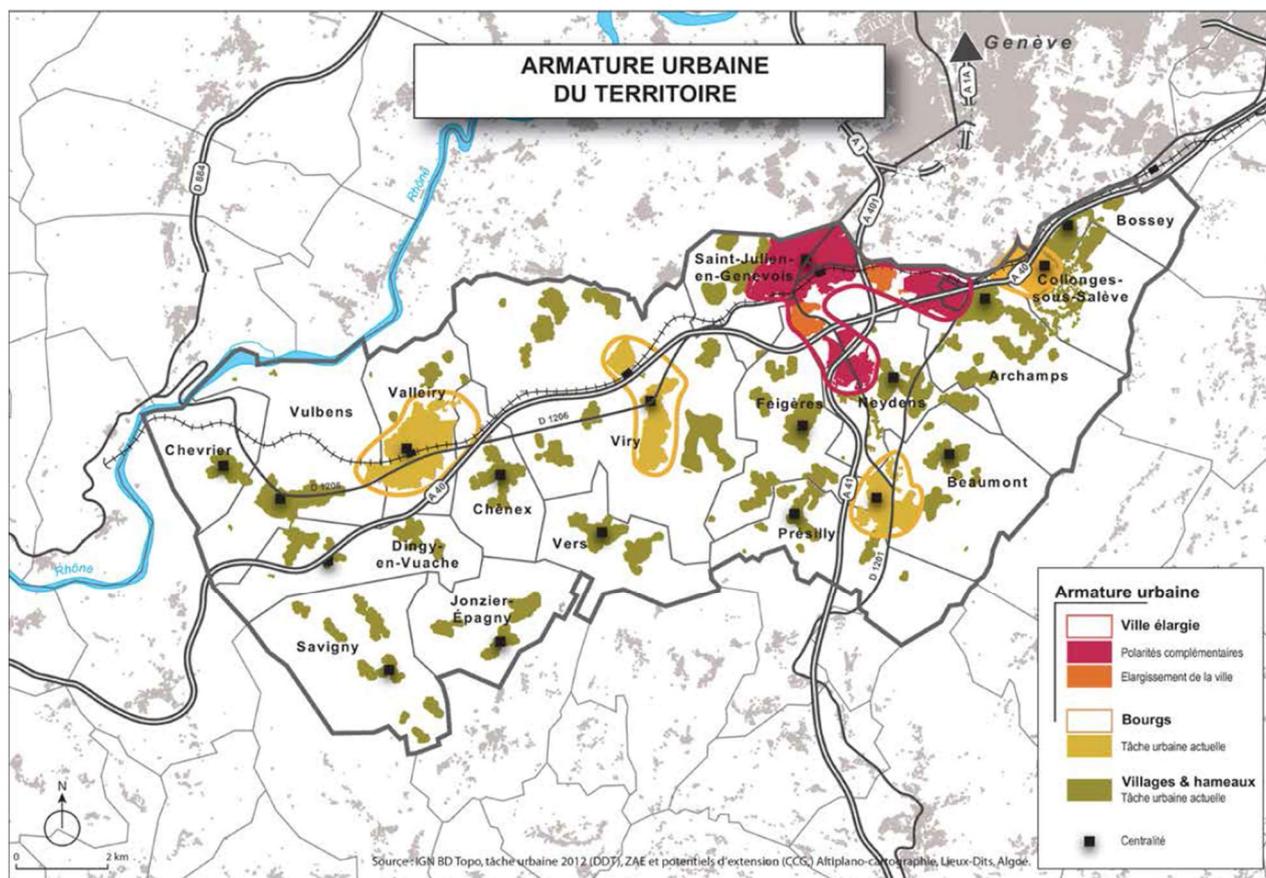
- un territoire durable,
- des richesses préservées,
- un territoire alliant ville et nature,
- un positionnement comme entrée sud de l'agglomération genevoise,
- un territoire fournissant une offre de qualité et de proximité à ses habitants.

Pour répondre à l'ensemble des enjeux identifiés, le SCOT définit notamment :

- une armature urbaine, en définissant des secteurs au sein des communes :
 - o ville élargie : centre-ville de Saint-Julien-en-Genevois, ArchParc (Archamps) et zone d'activités de Cervonnex-les Envignes (Saint-Julien et Neydens)
 - o les quatre bourgs : le Grand Châble (Beaumont-Présilly), Collonges-sous-Salève, Valleiry-Vulbens et Viry
 - o les villages et hameaux
- la production de 4 100 logements sur la période 2015-2024, dont 1 000 au sein la ville élargie, 1 700 dans les bourgs et 1 400 dans les villages (dont 600 à proximité de la ville élargie)
- les objectifs de développement de logements sociaux :
 - o tendre vers les objectifs SRU à Saint-Julien-en-Genevois et Collonges-sous-Salève
 - o assurer une part de logements sociaux de 20 % des logements neufs entre 2014 et 2023 dans les bourgs et de 10 % de la production neuve dans les villages
- la production de différentes catégories de logements sociaux, en favorisant le PLAI :
 - o 10 % maximum de PLS dans la ville élargie et 13 % dans les bourgs
 - o 27 % minimum de PLAI dans la ville élargie et 17 % dans les bourgs
 - o 5 % minimum de logements en accession sociale dans l'ensemble des communes
- des objectifs en termes de forme urbaine.

Le SCOT du Genevois a fait l'objet d'une évaluation en 2019, après cinq années d'application. Elle souligne que, si la concrétisation des objectifs du SCOT est engagée, les effets ne pourront en être mesurés pleinement qu'après la période 2019-2024.

Un futur SCOT est projeté à l'échelle du Genevois français, comprenant la CC Genevois.



Source : SCOT du Genevois

B. DES ORIENTATIONS EN COURS DE STRUCTURATION A L'ECHELLE DU GENEVOIS FRANÇAIS

Le Genevois français **monte en puissance** puisqu'à son échelle s'élaborent et se mettent en œuvre des politiques locales ou transfrontalières relatives à la mobilité, l'aménagement du territoire, au développement économique et commercial, à la formation, la transition énergétique ou la culture.

Il s'est engagé dans l'élaboration d'un **schéma métropolitain de l'habitat** dont l'objet est de :

- proposer une vision commune de l'habitat et du logement : caractéristiques, besoins actuels et futurs, mais aussi partage des notions de lutte contre l'étalement urbain, qualité urbaine, limitation des flux, équilibre territorial, cohésion sociale...,
- s'inscrire dans la perspective d'un SCOT métropolitain destiné à se substituer aux SCOT communautaires existants,
- constituer un cadre de référence pour les élaborations et révisions futures de PLH ou PLU et pour se projeter dans le prochain projet d'agglomération du Grand Genève (4^{ème} génération).

C. BILAN DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT FORMALISEE DANS LE PLH 2 DE LA CCG

Le second programme local de l'habitat de la CCG a été adopté en 2013 pour une période de 6 ans. Arrivé à échéance en 2019, il a été prorogé jusqu'à fin novembre 2021. Il est donc aujourd'hui caduc. La CCG a toutefois maintenu les différents dispositifs d'aide mis en place.

Le PLH comportait 6 orientations se ventilant en 20 actions.

Avertissement : la partie ci-dessous synthétise des informations déjà présentées dans le corps du diagnostic. Il est donc fréquemment fait référence à d'autres parties de ce document.

1. Homogénéiser les politique habitat et urbanisme et construire la stratégie foncière intercommunale

Cette première orientation se ventile en 4 actions :

1. Faire du PLH la matérialisation du partenariat entre la CCG et ses communes membres en matière d'habitat
Cette action prévoyait notamment l'élaboration de fiches communales pour la déclinaison des objectifs du PLH dans chaque commune et des rencontres annuelles sur leur mise en œuvre.
2. Conseiller les communes pour la traduction du PLH dans leur document d'urbanisme
La CCG devait missionner un prestataire pour la réalisation d'un « porter à connaissance » de la CCG à destination des communes concernant la traduction du PLH dans les PLU.
3. Bâtir la stratégie foncière à partir d'un référentiel des sites prioritaires et de son plan d'actions
Il s'agissait d'établir un référentiel foncier et de tenir un tableau de bord annuel de sa mise en œuvre.
4. Accompagner les communes dans le cadre d'études préalables ou pré-opérationnelles sur les sites prioritaires
Co-financement d'études type AEU dans les secteurs prioritaires des communes

a) Bilan de la mise en œuvre et impacts

La mise en œuvre de cette première orientation reste partielle :

- Les fiches communales du PLH ont été réalisées dans le cadre du PLH mais les rencontres annuelles ne se sont pas tenues. Les rencontres avec chacune des communes réalisées dans le cadre de ce diagnostic-bilan ont montré une connaissance quasi nulle du programme d'actions du PLH par les élus communaux, y compris les élus déjà présents au précédent mandat. En revanche, les objectifs de production du logement social semblent davantage appropriés (cf. action 5).
- Le « porter à connaissance » de la CCG au titre du PLH dans le cadre des PLU n'a pas été réalisé. Toutefois, la communauté de communes a bien été associée systématiquement aux révisions de PLU au titre de ses différentes compétences. De plus, la CCG a coordonné un groupement de commande pour la révision des PLU des communes volontaires, afin d'inciter leur évolution et de favoriser une approche territoriale globale et cohérente. Comme indiqué plus haut, les PLU sont aujourd'hui pour la plupart relativement récents, seuls 3 d'entre eux datant de plus de 5 ans.
- Un plan d'action foncier a été engagé en 2016. L'EPFL de Haute-Savoie a rencontré l'ensemble des communes sous l'égide de la CCG et 19 fiches secteurs ont été élaborées, dont 8 concernent l'habitat. Le PAF a été voté mi 2018. En revanche, il n'a ensuite pas été animé par la CCG et l'EPFL. Des acquisitions foncières se sont toutefois réalisées au

gré des initiatives communales (voir chapitre suivant le bilan des réserves foncières communales). De plus, l'avis de la CCG est sollicité lors des acquisitions de l'EPFL au bénéfice des communes. La CCG n'a pas de politique d'acquisition foncière pour le logement. Une acquisition réalisée au titre de la compétence économique (friche artisanale) à Beaumont constitue néanmoins aujourd'hui une réserve foncière communautaire disponible pour un projet d'habitat.

- L'action concernant les études préalables et opérationnelles sur des sites prioritaires n'a pas été mise en œuvre.

b) Atouts, difficultés et perspectives

La faible appropriation du PLH par les élus communaux et le défaut d'animation sur certaines actions sont directement liés à la vacance du poste de chargé de mission.

Le recrutement de deux chargés de mission habitat en 2021 a renversé la situation avec une animation dynamique déjà en place sur plusieurs actions et la présence systématique de l'un des chargés de mission aux rencontres communales du diagnostic-bilan, qui a permis de renforcer la relation avec les agents de la CCG.

Le foncier est l'une de ces actions puisque la CCG a mobilisé l'EPFL début 2022 en vue d'actualiser le PAF. Dans le projet de territoire, une première approche foncière a été réalisée pour dimensionner l'impact démographique des potentiels fonciers. Dans le cadre du PLH, ces potentiels ont été mis à jour pour la temporalité du futur PLH 3. La CCG a donc convenu en accord avec l'EPF de travailler dans un premier temps les axes développement économique et équipement public, de manière à aborder l'habitat dans un second temps, lorsque des orientations par commune auront été arrêtées par le PLH.

Les futures orientations foncières devront s'inscrire dans un contexte contraint pour l'EPF dont le PPI a largement été dépassé. Une évolution de ses modalités d'intervention est donc envisagée. L'EPFL se positionne également dans une posture de conseil aux collectivités territoriales qui dépasse le cadre de l'acquisition foncière. Dans un contexte de forte pression urbaine et d'objectifs de réduction de la consommation foncière, l'EPFL ne préconise pas systématiquement des acquisitions foncières ou parfois dans une logique « d'entrisme » (acquérir des parcelles au sein d'un tènement pour en maîtriser l'aménagement).

2. Garantir la mixité de l'habitat et y apporter un soutien financier

Cette seconde orientation englobe les 5 actions suivantes du PLH.

5. Fixer les objectifs quantitatifs de production neuve en matière de logement à vocation sociale

Les objectifs de production de logements sociaux sont définis dans cette fiche action et ventilés par commune : 1 085 logements sociaux à produire en 6 ans dont 24 % en accession sociale. S'y ajoutent les logements non réalisés par commune au précédent PLH.

6. Contractualiser entre la CCG et chaque opérateur social et participer à l'équilibre financier des opérations de logement à vocation sociale

La mise en œuvre de ces objectifs devait en partie passer par une convention avec les bailleurs sociaux et une rencontre annuelle. L'action prévoit également la mise en place des aides à la pierre et de la garantie d'emprunt.

7. Construire un cadre local pour le logement intermédiaire, en location et en accession, à destination des classes moyennes

Via la mise en place d'un groupe de travail, l'action visait à définir un produit pertinent et le cadre d'intervention de la CCG pour inciter au développement d'une telle offre.

8. Élaborer une « charte de l’habitat » à l’échelle de la CCG, partagée par l’ensemble des opérateurs-constructeurs

La charte visée concernait la qualité d’usage, la mixité et la qualité architecturale et devait s’instaurer suite à des rencontres avec des promoteurs.

9. Étudier et expérimenter une offre de logements spécifiquement dédiée au soutien à l’emploi sur la CCG (structures publiques, TPE-PME, santé, BTP)

L’action devait s’appuyer sur une enquête auprès des entrepreneurs puis la mise en place du réseau « actifs pour l’habitat » consistant à mettre en relation l’offre et la demande de logement des salariés en lien avec Action Logement.

a) Bilan de la mise en œuvre et impacts

La mise en œuvre de cette première orientation est contrastée.

- La production de logements sociaux, bien que très conséquente avec 1200 logements agréés de 2013 à 2021, a été inférieure aux objectifs du PLH :
 - o 120 locatifs sociaux par an contre 136 visés au PLH et seulement 15 % des autorisations de logements alors que le PLH calibrait une proportion de 36 %. La ventilation par type de financement est conforme au PLH concernant le PLAI mais la part de PLS, 21 %, a été près de deux fois supérieure à l’objectif (11 %).
 - o 45 PSLA au total en 9 ans contre un objectif de 263 pour les 6 ans du PLH.

Lors de l’élaboration du PLH 2, la part du logement locatif social avait été estimée à 13,6 % des résidences principales. Au 1^{er} janvier 2021, d’après la source RPLS, ce taux s’élève à 13,6 %. La production de logements sociaux pendant le PLH 2 a donc globalement permis de maintenir le taux de logements sociaux alors qu’il visait une augmentation puisque les logements sociaux devaient représenter 36 % de la production. Cela s’explique bien évidemment par la production globale de logements qui a représenté environ le double de l’objectif prévu au PLH 2.

En revanche, la pression locative sociale s’est légèrement amoindrie, passant de 5 demandes pour 1 attribution lors de l’élaboration du PLH 2, à 4,4 demandes pour 1 attribution aujourd’hui (mutations comprises). La demande locative a augmenté sensiblement, passant d’environ 800 ménages en 2011 à 1 200 en 2021 mais, dans le même temps, les attributions annuelles sont passées de 162 (année 2009) à 273 en 2021.

- Concernant le soutien de la CCG aux opérateurs sociaux, les aides à la production prévues par le PLH ont bien été mises en place. Il s’agit d’un forfait par logement locatif dépendant du type de financement (PLAI, PLUS, PLS), de la taille des opérations (moins de 10 logements ou au moins 10 logements) et de la part des petits logements au sein du programme (les opérations comptant une part minimale de petits logements sont davantage aidées). Les logements sociaux produits en acquisition-amélioration sont davantage aidés ; les logements sociaux de la copropriété Saint-Georges ont été financés en acquisition-amélioration. Pour la VEFA, seules sont aidées les opérations ne dépassant pas 2 100 € par m² de surface habitable hors taxe de coût de revient total. Les opérations d’accession sociale sont également soutenues à hauteur de 2 000 € par logement sous réserve du respect des critères (notamment clauses anti-spéculatives et normes de qualité du logement - surfaces minimales, présence d’une cave ou d’un cellier, étiquette énergie A ou B).

De 2013 à 2021 (8 ans), la CCG a consacré 2,96 M€ aux aides à la production de logements sociaux, soit 375 000 € par an en moyenne.

- Concernant le logement intermédiaire, le groupe de travail prévu dans la fiche action 7 a bien été mis en place. Il a permis de définir un produit visant les 6^{ème} et 7^{ème} déciles de revenus, axé prioritairement sur la primo-accession en résidence principale, à un prix de sortie inférieur de 20 à 30 % au niveau du marché libre (c’est-à-dire plafonné à 3 000 € à 4 200 € le m²). Un objectif quantitatif d’environ 340 ménages par an a été défini. Cette action ne s’est pas traduite par une contractualisation avec des opérateurs. En revanche, les communes ont fortement partagé cet objectif. Lorsque les agréments en

PSLA n'ont plus été possibles, plusieurs ont mis en place des clauses antispéculatives et des plafonnements correspondant cette définition (cf. partie sur le marché de l'accession). Pour rappel, dans le locatif, il s'est également réalisé environ 70 logements locatifs intermédiaires chaque année entre 2015 et 2019.

- Les travaux préparatoires à une charte de l'habitat n'ont pas été mis en place. Dans ce domaine, la CCG a toutefois conclu avec la CAUE et les communes volontaires une convention permettant un accompagnement des communes. 15 communes sont concernées. Un inventaire du patrimoine bâti des communes de Présilly, Collonges et Saint-Julien a été réalisé par un stagiaire de la CCG, avec l'appui de la société savante d'histoire locale, la Salèviennne. Cet inventaire a contribué aux travaux du SCOT, a donné lieu à une exposition itinérante durant l'été 2015 et une synthèse des éléments remarquables a été retranscrite dans les PLU des communes concernées. A noter également la mise en place récente par la commune de Saint-Julien de « fiches de site » de cadrage urbain préalable indiquant aux opérateurs des attendus quantitatifs et qualitatifs spécifiques aux secteurs concernés.
- Enfin, l'action 9 dédiée au partenariat avec les employeurs n'a pas été mise en œuvre. L'enjeu du logement des actifs est néanmoins traité dans la mise en place de la résidence habitat jeunes et la mobilisation de logements d'atterrissage (voir action 16, ci-dessous).

b) Atouts, difficultés et perspectives

Au-delà des volumes effectifs de production, les objectifs de logements sociaux sont globalement partagés par les communes. En témoignent les servitudes de mixité sociale quasi généralisées, même si les seuils, les taux ou la couverture territoriale se traduisent dans certaines communes par des servitudes faibles. Les perspectives de production sont importantes pour les années à venir avec 800 logements locatifs sociaux et 150 logements en accession sociale.

D'un point de vue qualitatif, un fort point de vigilance est soulevé par les discours des communes : le risque d'une substitution du BRS au locatif social.

La part de PLS à produire devra être réévaluée : elle atteint déjà 20 % de la programmation récente, facilitant l'équilibre des opérations par le niveau de loyer. Si elle correspond aux besoins d'une frange de la population, l'identification des candidats reste difficile. Concernant le PLAI, plusieurs communes, notamment coté Vuache, soulignent l'inadaptation de ce produit à des territoires peu équipés en service à la population et notamment en transport collectif.

Plus globalement, l'inadaptation des plafonds de ressources du logement social aux revenus des ménages du territoire constituera un enjeu fort du PLH 3 (38 % seulement des ménages éligibles au logement locatif social, 45 % estimés éligibles au BRS). Aussi la notion de logement intermédiaire devrait-elle rester au cœur des débats de la phase 2. Pour poursuivre l'action de la CCG dans ce domaine, il sera nécessaire d'identifier les leviers pour favoriser cette production.

Concernant les aides à la pierre, le chargé de mission habitat de la CCG réalisant l'instruction des dossiers souligne la complexité du règlement. L'aide varie selon une multiplicité de critères. Elle est donc difficile à manier en interne mais aussi peu lisible pour les opérateurs, en demande de simplicité. On peut également remarquer qu'en fixant un prix plafond en cas d'acquisition en VEFA, la CCG avait fait un pas en direction d'une harmonisation avec les aides du Conseil Départemental. Aujourd'hui, leur plafond s'élève à 2 180 € de surface utile⁶⁴ (incluant le stationnement à la différence de l'aide CCG). Les opérations en usufruit locatif social en sont exclues.

Les élus s'interrogent par ailleurs sur l'effet levier des aides, tant du point de vue du montant, qui reste marginal vis-à-vis du coût global de l'opération, que du caractère plus contraignant de la servitude de mixité sociale. Ces interrogations peuvent être prolongées : intérêts et limites de la production en VEFA et autres modalités d'incitation des communes et de la CCG, notamment via la mise à disposition du foncier. La CCG devra également s'interroger en bonne intelligence avec les bailleurs sur la pertinence de réserver des logements sociaux en

⁶⁴ <https://www.hautesavoie.fr/aide-production-logements-locatifs-aides>

contrepartie des aides accordées. De leur côté, les bailleurs font part de leurs difficultés croissantes de production dans un contexte où leurs marges budgétaires sont fortement impactées par les rénovations thermiques accélérées par la réforme du diagnostic de performance énergétique et le décret sur la décence. Cela devrait se traduire par une plus grande sélectivité des opérations réalisées au bénéfice des communes les mieux desservies et des opérations d'aménagement les plus stratégiques.

Enfin, les lois ALUR, Egalité Citoyenneté et ELAN ont rendu obligatoire la mise en place d'une politique d'information et orientation des demandeurs d'un logement social et d'attribution des logements sociaux. La CIL a été installée en 2019. Un marché d'accompagnement à l'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs et d'une convention intercommunale d'attribution a été lancé au 1^{er} semestre 2022. Ces politiques pourront donc être élaborées en cohérence avec le PLH.

3. Encourager la qualité des constructions et la diversité des formes urbaines

10. Concevoir, en collaboration avec les élus, un catalogue illustratif des formes urbaines, de densités et plans masse types, répondant aux aspirations de qualité d'habitat attendues sur la CCG et faisant écho à un habitat vernaculaire
11. Organiser des visites d'opérations, communiquer et échanger sur les réalisations (deux visites par an étaient prévues)
12. Réaliser un ou plusieurs appel(s) à concours permettant d'engager une dynamique d'innovation sur le thème : « habitat durable et nouveaux modes d'habiter »
Les lauréats devaient remporter 2 000 € par logement et une communication sur leur réalisation par la CCG

a) Bilan de la mise en œuvre et impacts

La mise en œuvre de ces actions a été amorcée avec une visite d'opérations organisée en 2019 avec l'appui de la DDT pour montrer ce que peut être une densité vertueuse : visite à Chevrier et Neydens avec les élus de la commission habitat. L'impact a été relativement important puisque ces visites ont été évoquées lors des échanges du projet de territoire.

Les visites n'auraient pas été reconduites et les deux autres actions non mises en œuvre (mais des permanences du CAUE au bénéfice de certaines communes ont été mises en place, cf. action 8). Il convient toutefois de rappeler que la mémoire de ces années de mise en œuvre s'est partiellement perdue suite à la vacance du poste de chargé de mission habitat.

b) Atouts, difficultés et perspectives

Plusieurs communes font évoluer leur document d'urbanisme pour limiter la densité possible et, par suite, la capacité constructible. Suite à l'engagement de limiter la croissance démographique à 2 % dans le projet de territoire, la question de densité vertueuse ou de la densité acceptable reste au cœur des réflexions des communes. La démarche de cadrage préalable mise en place par Saint-Julien évoquée dans le bilan de l'action 8 pourrait inspirer les autres communes de la CCG.

4. Améliorer la qualité énergétique du parc existant

Cette orientation se décline en deux actions, concernant l'une le parc privé, l'autre le parc social :

13. Contribuer à la lutte contre la précarité énergétique

14. Accompagner les opérateurs sociaux dans leurs programmes de réhabilitation visant une meilleure performance énergétique et la régulation du couple loyer + charges

a) Bilan de la mise en œuvre et impacts

L'action de lutte contre la précarité énergétique consistait à contractualiser le programme Habiter Mieux et à engager une OPAH ou un PIG.

Aucun dispositif opérationnel soutenu par l'Anah n'a été mis en place. En revanche, la CCG s'est engagée dès 2017 dans le programme Regenero lancé à l'échelle du Genevois français. Outre l'accompagnement des ménages, la CCG a mis en place en 2018 une aide aux travaux de rénovation énergétique, d'un montant moyen de 1 500 € par dossier. Les ménages sont aidés jusqu'au plafond de revenu « intermédiaire » (plafonds du logement locatif intermédiaire correspondant au niveau violet de MaPrimeRénov'). Environ 70 ménages ont bénéficié de l'aide aux travaux de la CG en 2020 et 2021 pour un budget d'environ 100 000 € d'aide de la CCG (voir partie II. C. 2. « les dispositifs publics d'accompagnement à la réhabilitation du parc privé »).

Aucune opération de réhabilitation n'a été soutenue concernant le parc locatif social. A la connaissance des chargés de mission habitat aujourd'hui en poste, aucune sollicitation n'a été faite par les bailleurs sociaux en ce sens. Des réhabilitations ont pourtant été conduites par les bailleurs historiques pendant le PLH 2 (voir partie II. E. 3. c.).

b) Atouts, difficultés et perspectives

• **Rénovation du parc privé**

Les évolutions des dispositifs nationaux et locaux d'incitation à la rénovation énergétique ont fortement et fréquemment évolué ces dernières années et ne sont probablement pas stabilisés. Au niveau national, MaPrimeRénov' a constitué une forte évolution, en termes de périmètre d'intervention (propriétaires bailleurs et occupants, niveaux de ressources) mais aussi en se fondant progressivement avec les aides traditionnellement distribuées par l'Anah. Ce mouvement se poursuit avec l'annonce de MaPrimeAdapt' et la création de France Rénov'. Au niveau local, Regenero devient « Haute-Savoie rénovation énergétique » dans le cadre du déploiement du SPPEH par le Conseil Départemental. Il s'ensuit un fort enjeu de coordination et de lisibilité des dispositifs. Dans cet ordre d'idée, l'opérateur de la plate-forme préconise une harmonisation, une simplification et une stabilité des dispositifs locaux.

Dans l'évolution du dispositif, l'intercommunalité devra également se positionner sur sa stratégie, entre des projets ambitieux, moins nombreux et nécessitant plus de soutien, ou une massification au bénéfice de projets à plus faible portée mais plus nombreux. L'opérateur InnoVales souligne une forte limite : la pénurie de main d'œuvre locale et qualifiée. L'interdiction de louer les passoires thermiques engendre une forte demande d'information de la part des copropriétés, se traduisant actuellement par une saturation des conseillers de la plate-forme.

• **Rénovation du parc public**

Concernant la réhabilitation du parc locatif social, le potentiel de réhabilitation n'avait pas été dimensionné dans le PLH et aucun règlement d'intervention n'avait été esquissé. Aucun budget n'était donc défini pour cette action, ce qui explique peut-être que cette action n'ait pas été mise en œuvre. L'opportunité d'une telle aide devra être réinterrogée. La révision du calcul des étiquettes énergétiques et l'interdiction de louer les passoires thermiques ont fortement impacté les programmes de rénovation des bailleurs sociaux. Plus de 300 logements vont être réhabilités par les deux principaux bailleurs d'ici 2026. Compte-tenu des budgets qui devront être mobilisés, les bailleurs vont être contraints à des arbitrages au détriment de la production neuve. Les bailleurs soulignent également l'opportunité que peuvent représenter les rénovations thermiques pour travailler sur des rénovations plus globales, voire réaliser des extensions, surélévations ou restructurations sur le patrimoine qui le nécessiterait.

5. Répondre aux besoins des populations spécifiques

Trois actions ciblent les besoins des publics spécifiques : gens du voyage, jeunes et seniors.

15. Créer une offre de terrains aménagés et de maisons ultra-sociales à destination des gens du voyage en voie de sédentarisation ou sédentarisés
16. Poursuivre l'engagement en faveur d'une résidence sociale et foyer de jeunes travailleurs et étudiants
17. Soutenir des initiatives en faveur de publics confrontés à des problématiques particulières. Cette action consiste à soutenir des projets destinés aux seniors.

a) Bilan de la mise en œuvre et impacts

Concernant les gens du voyage, la fiche action 15 ciblait 21 familles en voie de sédentarisation et 10 familles nécessitant une amélioration de leurs conditions d'accueil. Aucun terrain familial locatif n'a été créé. Une régularisation d'installation sur terrain privé a toutefois été réalisée dans le PLU de Viry (secteur NGv).

La résidence habitat jeunes le Roset a été livrée en 2016 à Saint-Julien (voir bilan dans la partie III. B. 1. b). Elle a répondu à ses objectifs et constitue une solution d'habitat précieuse pour les partenaires. Toutefois, elle ne répond pas à la totalité des besoins (24 jeunes correspondant aux critères mis en attente en 2021).

Aucun projet seniors n'a été spécifiquement soutenu par la CCG mais de nombreux projets sont portés par les communes (partie III. D. 3.).

En revanche, des actions non prévues par le PLH ont été réalisées concernant des besoins « spécifiques » :

- situations d'urgence (sinistre, rupture familiale...), via la création de 2 logements « de dépannage » communautaires à Dingy et Valleiry ;
- actifs en mobilité, via la mobilisation de logements « d'atterrissage » par les différentes communes.

b) Atouts, difficultés et perspectives

Le volet « besoins spécifiques » était relativement peu développé dans le PLH 2 mais la CCG s'est fortement investie dans son animation, a fortiori depuis la prise de fonction des deux chargés de mission.

Dans le cadre du nouveau schéma départemental d'accueil et habitat **des gens du voyage** 2019-2025, la CCG doit réaliser 20 places caravane en terrains familiaux locatifs. Une animation dynamique sur cette question est désormais en place. Des repérages fonciers ont été réalisés par la CCG et livrés aux communes pour permettre d'identifier des sites où pourraient être réalisées des opérations de terrain familial locatif ou habitat adapté. Cette identification se heurte toutefois à la rareté foncière et à la complexité de ce sujet, caractérisé par une faible acceptabilité de la part des riverains.

Concernant les besoins en logement **des jeunes** en début de parcours professionnel, la mission locale reste en difficulté pour trouver un logement à des jeunes correspondant à la cible de la résidence. Toutefois, toutes les ressources du territoire ne semblent pas avoir été activées. Aucun partenariat n'est par exemple en place avec la résidence Grand Angle située à Archamps alors que celle-ci est sous-occupée. Cette situation relève probablement d'un défaut d'animation du partenariat local lié à l'habitat, là encore explicable par la vacance du poste de chargé de mission. Deux projets de résidences meublées d'une capacité importante (co-living, à Archamps, voir paragraphe III. B. 1. c.) devraient par ailleurs impacter le rapport offre/demande pour les petits logements meublés à affectation rapide, même si ces projets ciblent a priori les jeunes étudiant ou travaillant côté Suisse.

Outre les logements de dépannage et d'atterrissage, la CCG anime actuellement en partenariat avec Saint-Julien un groupe de travail avec les communes dédié au logement d'insertion. Il vise à identifier des logements sociaux qui seraient mis à disposition d'un acteur spécialisé dans le logement accompagné pour insérer dans le logement des ménages en difficulté sociale voire en grande précarité.

Via l'animation communautaire concernant le logement d'atterrissage, de dépannage et d'insertion, un réseau commence à se structurer entre les communes et la CCG dans le domaine des besoins en logement insatisfaits. Pour rappel, le PPGID et la CIA n'ont pas été mis en place par la CCG (lancement en 2022, parallèlement au PLH) et il n'existe pas d'instance communautaire d'examen des ménages en situation bloquée vis-à-vis du logement social. La montée en puissance de la CCG se fait donc progressivement sur ces questions. L'association du Conseil Départemental au titre de sa compétence sociale semble se heurter à la faible disponibilité des agents dans un contexte, là encore, de difficultés de recrutement.

6. Animer la politique d'habitat communautaire

Cette dernière orientation englobe l'animation du PLH.

18. Suivre et évaluer l'application du PLH à travers un observatoire de l'habitat et du foncier
19. Communiquer, sensibiliser et informer
20. Recourir à une assistance juridique

a) Bilan de la mise en œuvre et impacts

Le bilan triennal du PLH a été réalisé en juin 2018, accompagné d'un observatoire de l'habitat. Les autres observatoires semblent ne pas avoir été réalisés, de même que les bilans annuels.

La communication sur le programme d'actions s'est notamment concentrée sur la rénovation thermique, autour de la plate-forme Régénero.

L'assistance juridique n'a pas été mise en place.

b) Atouts, difficultés et perspectives

Si l'animation du PLH a été effective, elle s'est concentrée sur quelques actions emblématiques : rénovation énergétique, aide à la production de logements sociaux, création de la résidence habitat jeunes, notamment. Plus récemment, l'arrivée de deux chargés de mission a permis de réinvestir de nouveaux champs. La gouvernance du PLH s'est appuyée sur la commission habitat mais, en l'absence d'un suivi et d'un observatoire annuels, il n'y a pas eu de temps fort d'analyse transversal et partenarial.

La dynamique partenariale a visiblement pâti de l'absence d'un chargé de mission habitat. Les entretiens avec les communes ont montré une très faible appropriation du contenu du PLH et une faible habitude de mobilisation des services de la CCG. Les liens avec les différents partenaires locaux de l'habitat sont également à restaurer avec la CCG mais aussi pour mettre en réseau les partenaires entre eux. Les chantiers en cours concernant le PPGID, la CIA, le foncier, les gens du voyage, les logements d'atterrissage et d'urgence... mais aussi le recrutement de deux chargés de mission, ressources humaines mieux dimensionnées aux besoins d'une intercommunalité de 50 000 habitants, devraient permettre à la CCG d'affirmer son rôle de chef de file de la politique de l'habitat.

D. LES POLITIQUES D'URBANISME COMMUNALES

1. Des PLU pour la plupart récents et en évolution

Commune	Année de révision du PLU	Remarque
Archamps	2019	Une modification vient d'être faite pour freiner la densification : hauteur, recul, CES à 0,25, 40 % de surface de pleine terre.
Beaumont	2018	La commune souhaite réaliser une révision allégée pour mieux cadrer la production de logements : limiter la production mais favoriser le social en prévision du passage à la loi SRU. La révision est lancée et devrait aboutir d'ici 18 mois. Une révision générale devrait ensuite être envisagée.
Bossey	2005	Modification n°2 en 2009. En révision depuis 2017.
Chênex	2018	Modification n°1 en cours : révision du règlement écrit ; ouverture d'une zone AU, qui était conditionnée à un accès routier et piéton correct ; adaptation du zonage pour la construction des logements sociaux sur le secteur Bataillard (OAP n°1)
Chevrier	2018	Une modification simplifiée est engagée pour freiner le développement via la diminution du CES, l'augmentation des espaces de pleine terre et la création d'une nouvelle OAP. Au sein du secteur Ua (zone urbaine mixte de préservation patrimoniale du centre village), les démolitions sont soumises à permis de démolir.
Collonges-sous-Salève	2017	Une modification est prévue pour améliorer la qualité des opérations en imposant 20 % d'espaces verts dont 75 % d'un seul tenant et réalisation du parking obligatoirement en sous-sol. Cette modification doit également permettre de limiter la densification dans les secteurs pavillonnaires peu denses du haut de Collonges, qui augmentent la production de logement sans concourir à la mixité sociale.
Dingy-en-Vuache	2017	Modifié en 2018 et 2019. A noter que dans les OAP il est prévu une production d'énergies renouvelables à l'échelle du bâtiment à hauteur de 40 % minimum.
Feigères	2013	Modifié en 2015 (réglementation liée aux toits). Le PLU va devoir être révisé.
Jonzier-Épagny	2020	Objectif de développement démographique de 2 % par an.
Neydens	2017	Modification simplifiée en 2020. Souhait d'une nouvelle modification pour limiter le développement des hameaux et organiser la densité dans le chef-lieu. Souhait de travailler sur la mixité sociale : opérations 100 % social mais aussi revoir le périmètre et les règles de mixité sociale. Souhait de réfléchir aux normes environnementales dans le PLU qui pourraient s'inspirer du PLU de Chevrier.
Présilly	2018	4 recours contre le PLU.
Saint-Julien-en-Genevois	2017	Deux modifications sont en cours dont une pour les 2 STECAL gens du voyage. Plusieurs OAP encadrent la densification de secteurs mutables.
Savigny	2020	Création d'un zonage Nj pour des secteurs en périphérie de hameaux (transition entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels) pour les jardins.
Valleiry	2017	Modifié en 2019. OAP valant règlement annulées suite à recours. Modification en cours pour les remplacer par des OAP sectorielles. Certains secteurs sont couverts par des périmètres de performance énergétique renforcées.
Vers	2016	Modifié en 2019 pour faire évoluer le règlement. Deux points ont été modifiés pour réduire la pression immobilière : le CES a été réduit de 0,35 à 0,15 ; le nombre de places de parking par construction est passé à 5 places (3 + 2 places visiteurs) dans l'individuel et à 2,5 en collectif.
Viry	2020	Risque de mutation de maisons. Le PLU va être repris ponctuellement (suppression d'une OAP, prescriptions sur les éléments remarquables, notamment).
Vulbens	2019	Projet de le mettre en révision à partir de 2024 après un diagnostic pour voir s'il est toujours adapté.

Les PLU des communes de la CCG sont récents puisque seuls 3 d'entre eux ont plus de 5 ans :

- le PLU de Bossey, antérieur au SCoT puisque datant de 2005, aujourd'hui en révision ;
- le PLU de Feigères, approuvé en 2013, pour lequel la nécessité d'une révision est identifiée ;
- le PLU de Vers, approuvé en 2016 et modifié en 2019.

Plusieurs PLU ont été modifiés pour renforcer les outils de maîtrise de l'urbanisation et freiner une densification excessive via les règles de hauteur, de recul, de végétalisation, voire de stationnement.

2. Environ 2 700 logements prévisibles pendant la temporalité du PLH

Dans le cadre du projet de territoire, une analyse du potentiel foncier avait été conduite par la CCG. A l'occasion des rencontres avec les communes en phase de diagnostic, ce potentiel a été réactualisé avec les communes dans l'optique d'analyser le potentiel de production de logements pendant le PLH 3.

Sont comptabilisées les opérations dont le permis de construire va probablement être déposé, à la connaissance des communes, entre 2022 et 2028.

Ont été comptées à part dans la catégorie « temporalité post PLH ou non connue » les OAP caractérisées par une dureté foncière, une rétention foncière ou une complexité particulière et les réserves foncières pour lesquelles la commune n'a pas de projet à court/moyen terme.

Compte tenu du dynamisme extrême du marché immobilier et du caractère très offensif de la promotion immobilière, cet inventaire est susceptible d'évoluer significativement en un temps assez court.

Le détail des projets est présenté en annexe 5 (cartes et tableaux).

	Logements dont le permis devrait être déposé pendant le PLH 3*			Temporalité post PLH ou non connue		
	Nombre total de logements	Dont locatif social	Dont accession sociale	Nombre total de logements	Dont locatif social	Dont accession sociale
Archamps**	213	53	2	8		
Beaumont	26	8		155		
Bossey						
Chênex	21	13		20	6	
Chevrier	28	3		15	3	1
Collonges-sous-Sal.	347	229	18	0		
Dingy-en-Vuache	16	6	8			
Feigères	50	12	0	28		
Jonzier-Epagny	59			9		
Neydens	192	34	12	30	0	
Présilly	16			0		
Saint-Julien-en-Ge.	1365	341	96	315	39	1
Savigny				25	5	
Valleiry	98	25		343	101	
Vers	56		12	20		
Viry	159	72	1			
Vulbens	113	0		108		
Ensemble CCG	2759	796	149	1076	154	2

* Période prise en compte : 2022-2028

NB : certains logements sociaux comptabilisés ici correspondent à des permis déjà déposés mais dont l'agrément n'est pas encore délivré

** non compris le projet de résidence étudiante du bâtiment Alliance

Ce sont ainsi environ 2 760 logements qui seraient susceptibles d'être autorisés de 2022 à 2028, non compris les 850 logements étudiants réalisables à Archparc. Il s'y ajoute un potentiel d'environ 1 000 logements supplémentaires au-delà de la temporalité du PLH.

Le projet de territoire de la CCG a acté le principe d'une modération du développement démographique à 2 % pendant la période du mandat municipal en cours. Une simulation réalisée par les services de la CCG avait estimé à environ 800 logements la production restant pour la période 2023-2026 afin de respecter cet objectif.

Au sein des logements prévus pendant la temporalité du PLH, les deux tiers sont réalisés dans des secteurs déjà bâtis, en transformation d'usage, densification ou renouvellement urbain.

Moins de la moitié de ces logements peut être considéré comme « impulsé » ou cadré par la commune via une OAP ou un projet stratégique communal (quartier gare de Saint-Julien, réserves communales, notamment).

Enfin, ces différents projets représentent un potentiel d'environ 800 logements locatifs sociaux et 150 logements en accession sociale.

3. Des outils pour la mixité sociale largement répandus

Les servitudes de mixité sociale dans les PLU de la CCG			
Commune	Périmètre	Seuil	Taux minimal programmation
Archamps	Tous secteurs d'habitat	Programme collectif de plus de 8 logements	25% de leur surface de plancher à la réalisation de logements sociaux, dont à minima 15% en locatif social (les 10% restant pourront être affectés à l'accession sociale). En secteur d'OAP, le taux peut être porté à 35 %.
Beaumont	Tous secteurs d'habitat	Opération de plus de 7 logements ou 700 m ² de plancher	Toute opération: 25 % de LLS + 5 % accession sociale, définis en surface de plancher.
Bossey	-		Négociation pour logements locatifs sociaux au cas par cas.
Chênex	Tous secteurs d'habitat	Construction de plus de 600 m ² SDP ou plus de 8 logement	20 % de la SDP doivent être affectés à des logements locatifs sociaux et/ou accession sociale à la propriété OAP 1 : 40 % de logements sociaux (moitié locatif, moitié accession). OAP 2 : 25 % de logements sociaux
Chevrier	Certains secteurs		OAP 2 : 20 % en locatif social et 10 % en accession sociale OAP 4 : 3 logements en accession sociale OAP 5 : 20 % en locatif social et 10 % en accession sociale OAP 6 : 3 logements en accession sociale
Collonges-sous-Salève	Tous secteurs d'habitat	Opération de plus de 8 logements ou 600 m ² de plancher	40 % de logements sociaux (sans préciser locatif ou accession)
Dingy-en-Vuache	Certains secteurs		OAP 1 : 5 % du programme (soit 2 logements) dévolus à du logement social (locatif ou accession) OAP 3 : 3 logements locatifs sociaux et 1 logement en accession sociale
Feigères	Certains secteurs		Seules les OAP réglementent les objectifs de production de logement social dans la commune : 15 % de logements locatifs sociaux aidés dont 25 % en PLS et 75 % en PLUS ; 15 % de logements en accession aidée.
Jonzier-Épagny	Tous secteurs d'habitat	Opération créant plus de 500 m ² de SP ou plus de 10 logements	10 % de la SP en logements aidés + objectifs de production dans les OAP
Neydens	Tous secteurs d'habitat	Dès 600 m ² de surface de plancher	15 % de LLS (PLUS ou PLS) et 5 % d'accession sociale à la propriété. Le taux d'accession sociale est porté à 10 % dans la zone Ub1 où une densité minimale de 55 logements à l'ha. est également prescrite.
Présilly	Tous secteurs d'habitat	Opérations de plus de 800 m ² ou de plus de 12 logements	20 % de logements sociaux.

Saint-Julien-en-Genevois	Tous secteurs d'habitat	Opération d'au moins 8 logements et/ou 600 m ² de SDP	300 mètres autour des QPV : 25 % en accession socialement aidée ; Gare et entrée nord Perly : 30 % en logement locatif socialement aidé ; Reste de la commune : 25 % en logement locatif socialement aidé.
Savigny	Tous secteurs d'habitat	Plus de 500 m ² de surface de plancher ou plus de 5 logements	25 % de la SDP affectés à des logements sociaux
Valleiry	Certains secteurs	Programme de 700 m ² de SDP et au moins 8 logements	Secteur de mixité sociale : 20 % minimum de la SDP en logements locatifs sociaux ; 5 % minimum de la SDP en accession sociale. Secteur de mixité sociale renforcée : 30 % minimum de la SDP en logements locatifs sociaux ; 5 % minimum de la SDP en accession sociale.
Vers	-		La commune négocie avec les opérateurs pour imposer le taux du PLH, soit 20 % de logement social.
Viry	Tous secteurs d'habitat	A partir de 9 logements ou 600 m ² de SDP	15 %, 25 % ou 35 % à affecter à du logement social selon les secteurs (quand c'est 15 %, cela peut être de l'accession)
Vulbens	Certains secteurs		Les objectifs de réalisation des logements sociaux ne figurent que dans les OAP, avec des servitudes de mixité sociale au minimum de 10 % (elles peuvent atteindre 15 % et 60 %).

Seules deux communes de la CCG n'ont pas mis en place de servitude de mixité sociale : Bossey et Vers. Elles négocient toutefois au cas par cas avec les promoteurs.

Les servitudes de mixité sociale dans les autres PLU présentent une diversité importante dans leurs conditions et règles.

La plupart des servitudes s'imposent à l'ensemble des secteurs à destination d'habitat, avec parfois des renforcements ou programmations plus précises dans certaines OAP. Mais certaines communes les restreignent à certains secteurs définis au règlement graphique ou couverts par une orientation d'aménagement et de programmation.

Les opérations couvertes varient également d'une commune à l'autre : à partir de 6, 8, 9 ou 10 logements et/ou de 500, 600, 700 ou 800 m² de surface de plancher, ces conditions étant souvent combinées et alternatives. Savigny a la couverture la plus large puisque toutes les opérations de plus de 500 m² de SDP ou de plus de 5 logements dans tous les secteurs U à destination d'habitat sont concernées.

Les taux sont également variables, allant de 10 % à 40 % (maximum à Collonges, dans l'ensemble de la commune). Dans les OAP, ils peuvent être plus élevés (exemple Vulbens, OAP à 60 %) et sont plus aléatoires ou peuvent être exprimés en nombre de logements à réaliser.

Ces taux peuvent s'appliquer de manière indéterminée au « logement social » (par exemple à Savigny) ou proposer une ventilation entre le locatif et l'accession, avec deux terminologies : « social » ou « socialement aidé ». Neydens restreint le locatif social aux deux financements PLUS et PLAI. Le PLU de Valleiry définit la ventilation du logement locatif entre PLAI, PLUS et PLS.

Au-delà des servitudes de mixité, les communes ne concourent que rarement à la production des logements sociaux. Lorsque c'est le cas, cela consiste le plus souvent à mettre du foncier à disposition d'un opérateur gratuitement ou à coût minoré. Cela s'est pratiqué, se pratiquera ou s'envisage dans les communes suivantes :

- À Archamps, la commune destine le foncier de ses locaux techniques communaux (qui vont être délocalisés) à du logement social seniors ;
- À Beaumont, la commune a par le passé cédé du foncier aux opérateurs ;
- À Chênex, la commune a préempté une partie d'un bâtiment situé dans la zone d'activité des Ellieudes pour y réaliser du logement d'atterrissage ou du logement social ;
- À Dingy, des terrains communaux dans l'OAP 3 vont accueillir du logement social ;
- À Neydens, la commune envisage de mettre du foncier à disposition du logement social ;

- À Saint-Julien, certaines opérations de logement social ont été réalisées suite à une cession de foncier à l'opérateur.
- À Viry, dans la ZAC du chef-lieu, des fonciers ont été cédés aux opérateurs.

Collonges est dans une situation spécifique puisque, dans le cadre du constat de carence au titre de la loi SRU, des préemptions ont effectuées par le Préfet aux frais de la commune pour les mettre à disposition des bailleurs sociaux.

À Vers et Bossey, en l'absence de SMS, les communes négocient avec les opérateurs.

4. De fréquentes réserves foncières communales

Commune	Sites fonciers communaux éventuellement disponibles pour un projet d'habitat
Archamps	<ul style="list-style-type: none"> - Un terrain communal urbanisable dans le hameau des Pommeraies, sans projet actuellement. - Ancienne école des garçons : c'est une possibilité foncière, elle est contiguë à des jeux d'enfants. Avec la nouvelle maison des associations, l'actuelle école de musique pourrait se transformer avec éventuellement des logements au-dessus.
Beaumont	<ul style="list-style-type: none"> - Maison Mégevand, 134 Grand Rue : 420 m² habitables mais RDC commercial. - Bonneterie, 208 Grand Rue : inoccupée depuis 1956, beaucoup de travaux, environ 800 m². - Propriété communale dans le secteur 1AU des Serres : réflexion en cours dans le cadre de l'aménagement du centre bourg. Ce secteur devrait comprendre du logement locatif social, peut-être un projet seniors. - Secteur actuellement agricole, impasse du Lavoir, que la commune souhaiterait rendre constructible dans une prochaine évolution du PLU.
Bossey	Les terrains constructibles de la commune ont été déclassés dans le projet de zonage, en cohérence avec les prescriptions du SCOT (3 ha de développement résidentiel pour la commune).
Chênex	<p>La commune dispose de diverses réserves foncières, pas forcément pour le développement de l'habitat.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La commune a préempté une partie d'un bâtiment situé dans la zone d'activité des Ellieudes pour y réaliser du logement d'atterrissage ou du logement social - secteur la Boutique : réserve secteur agricole qui va passer en constructible, urbanisation à long terme.
Chevrier	-
Collonges-sous-Salève	-
Dingy-en-Vuache	<ul style="list-style-type: none"> - Terrains communaux dans l'OAP 1 mis à disposition de l'opérateur : dation de 2 logements à la commune - Terrains communaux dans l'OAP 3, où des logements sociaux seront réalisés - Réserve foncière route de la Fruitière : 4 maisons seront réalisées en BRS - Ancienne école de Raclaz, aujourd'hui désaffectée
Feigères	-
Jonzier-Épagny	-
Neydens	<ul style="list-style-type: none"> - Une réserve foncière communale d'environ 1 ha. dans le secteur Ub1 des Envignes (qui jouxte Vitam). La commune envisage d'y réaliser une opération en maîtrise d'ouvrage directe par un bailleur. Le site a au total une capacité d'une centaine de logements. La SMS se traduirait par 25 LLS et 10 logements en accession sociale. - Une vieille ferme en partie portée par l'EPF, en partie communale, probablement à démolir. 4 ou 5 logements seniors y sont envisagés.
Présilly	-
Saint-Julien-en-Genevois	<ul style="list-style-type: none"> - Route de Lyon, chemin de la Feuillée : 3 maisons individuelles ciblées pour une opération de renouvellement urbain qui devrait comprendre une cinquantaine de logements collectifs (choix de l'opérateur en cours) ; - Site de Bulloz : ancienne école élémentaire qui va être vendue, peut-être à destination de logements abordables mais rien n'est acté.

	- Maison Paris : des logements pourraient être réalisés à l'étage mais le projet n'est pas défini.
Savigny	- La commune a acheté, grâce au portage de l'EPF, un terrain de 2,29 ha comme réserve foncière à long terme. Du fait d'un contentieux avec des agriculteurs concernant ce terrain, le projet est en sommeil.
Valleiry	-
Vers	- La commune a deux réserves foncières en zone constructible qui n'ont pas pour l'instant de destination désignée, ni de projet.
Viry	-
Vulbens	-

La CCG dispose également d'une réserve foncière à Beaumont, en contiguïté de la Pépinière d'entreprise, liée à la valorisation de la friche artisanale de l'Alsacienne (secteur 1AU). Cette emprise étant liée au projet de valorisation du bourg porté par la commune, sa vocation n'est pas définie. Au PLU de Beaumont, elle est pour l'instant destinée à de l'habitat.

5. Des contraintes d'urbanisation

L'assainissement collectif repose pour partie sur des lagunages à macrophytes coté Salève. Compte-tenu de l'intensification des volumes à traiter, cette modalité d'assainissement n'est plus adaptée aujourd'hui. Ainsi, plusieurs communes, coté Salève, se trouvent en limite de saturation de leur capacité.

Les principales autres contraintes sont constituées du relief (monts Salève et mont Vuache) et des coupures urbaines des voies de communication : autoroute et voie ferrée notamment.

E. LES ATTENTES DE L'ÉTAT

Les services de l'État ont indiqué dans le porter à connaissance les enjeux à prendre en compte dans la future politique locale de l'habitat :

- définir les besoins en logement en particulier ceux à vocation sociale, à l'échelle du Genevois et de chaque commune ;
- définir les objectifs de développement de l'offre sociale en location et en accession, dans chaque commune en cohérence avec le niveau de services à la population, ainsi que les moyens à mettre en place pour atteindre ces objectifs ;
- prendre en compte les enjeux fonciers dans les différentes phases du PLH : diagnostic (repérage des parcelles stratégiques et tènements sous-densifiés), orientations (stratégie foncière) et programme d'actions (mise en place d'outils de cadrage de la programmation de logement dans les PLU et de maîtrise foncière complémentaires). Le PAC préconise d'élaborer un plan d'actions foncières parallèlement au PLH, afin de définir la stratégie de l'EPCI pour limiter la hausse des prix du foncier ;
- engager des actions d'amélioration du parc de logements privés, en répondant notamment aux enjeux d'adaptation des logements pour les personnes âgées de plus de 60 ans, de lutte contre la précarité énergétique et de traitement de l'habitat indigne ;
- tirer les enseignements des bilans du PLH précédent ;
- envisager des leviers fiscaux et réglementaires harmonisés entre les communes ;
- mener une réflexion sur les standards de performance énergétique et de construction durable (bâtiments neufs et existants), sur les règles à inscrire dans les PLU en faveur de la transition énergétique et sur la stratégie de rénovation des logements publics et privés ;

- prendre en compte les besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage identifiés par le schéma départemental et notamment ceux des 10 familles identifiées en demande de sédentarisation ;
- définir des moyens humains et financiers en adéquation avec le programme d'actions.

En outre, parmi les obligations réglementaires, sont rappelés par le PAC :

- les obligations liées à la loi SRU pour les communes de Saint-Julien-en-Genevois et de Collonges-sous-Salève ; en lien avec l'évolution démographique du territoire, une attention sera à porter aux communes de Valleiry et Viry, voire à celles d'Archamps et de Beaumont concernant ces obligations ;
- la compatibilité du PLH avec le SCoT et des PLU avec le PLH et le SCoT et la possibilité pour les PLU d'utiliser les différents outils en faveur de la mixité sociale ;
- le renforcement du volet foncier par la loi Égalité Citoyenneté ;
- l'obligation pour le PLH de programmer un observatoire de l'habitat et du foncier ;
- la nécessaire association de l'État à la démarche d'élaboration du PLH.

Par ailleurs, afin d'observer au mieux les marchés locatifs locaux et d'informer les habitants, la mise en place d'un observatoire des loyers est jugée opportune par l'État.

V. ANNEXES

1. Partenaires rencontrés ou contactés

Structure	Personne	Fonction
Archamps	Mme Riesen	Maire
	M. Silvestre	2 ^e adjoint (urbanisme)
	Mme Maynard	Agent à l'urbanisme
Beaumont	M. Genoud	Maire
	M. Seiffert	1 ^{er} adjoint (urbanisme)
	M. Eudes	3 ^e adjoint
	Mme Kakol	Directrice générale des services
	M. Linchet	Agent en charge de l'urbanisme
Bossey	M. Tregoat	Secrétaire de mairie
Chênex	Mme Bayat-Ricard	Adjointe
Chevrier	Mme Cuzin	Maire
Collonges-sous-Salève	M. Lecaque	Maire
	Mme Gondoin	1 ^e adjointe (santé, social, solidarités)
	M. Chassot	4 ^e adjoint (développement, projets, urbanisme)
	M. Lambert	Service urbanisme
Dingy-en-Vuache	M. Rosay	Maire
	M. Rigal	2 ^e adjoint
	M. Grandchamp	3 ^e adjoint
Feigères	Mme Grats	Maire
	M. Sallin	1 ^{er} adjoint (urbanisme)
	Mme Megevand	4 ^e adjointe (action sociale, scolaire)
	Mme Berthoud	Agent en charge des logements
Jonzier-Épagny	M. Mermin	Maire
	M. Lafond	Adjoint à l'urbanisme
Neydens	Mme Vincent	Maire
	M. Laverrière	Adjoint à l'urbanisme
	Mme Lemot	Agent en charge de l'aménagement
Présilly	M. Duperret	Maire
	M. Dupain	1 ^{er} adjoint (finances et urbanisme)
Saint-Julien-en-Genevois	Mme Lecauchois	Maire
	M. De Smedt	3 ^e adjoint (urbanisme)
	Mme Marmande	Directrice du CCAS

	M. Desbat	Responsable du service aménagement
Savigny	Mme Fol	Maire
	M. Vuichard	2 ^e adjoint
	Mme Lavorel	3 ^e adjointe
	M. Desbiez-Piat	4 ^e adjoint (urbanisme)
	Mme Beaud	Conseillère municipale
	Mme Bouquet	Secrétaire de mairie
Valleiry	M. Magnin	Maire
	Mme Anselme	1 ^e adjointe
	M. Favre	4 ^e adjoint
	Mme Degeorge	Directrice du pôle aménagement et cadre de vie
Vers	Mme Lavorel	Maire
	Mme Gros	Service urbanisme
Viry	M. Chevalier	Maire
	M. Bonhomme	8 ^e adjoint (urbanisme, aménagement et affaires foncières)
	M. Montchatre	Directeur général des services
	Mme André	Directrice des services techniques et de l'aménagement
	Mme Fontaine	Responsable du service urbanisme
Vulbens	M. Benoit	Maire
	Mme Ruaz	Adjointe (finances et urbanisme)
	Mme Guillet	Adjointe (affaires sociales, intergénérationnelles et jeunesse)
CC Genevois	Carole Vincent	2 ^e vice-présidente en charge de l'habitat
	Sophie Mestelan-Pinon	Chargée de mission politique de l'habitat et foncier
	Thibaud Chenet	Chargé de mission habitat
	Marion Duclos Comestaz	Directrice des dynamiques territoriales
	Juliette Barbier	Responsable du pôle social
Haute-Savoie Habitat	Antoine Bouchez	Directeur du développement et de la construction
	Catherine Galvin	Responsable du pôle projets
	Sandrine Mouge	Directrice du patrimoine et du renouvellement urbain
	Catherine Sallaz	Directrice gestion locative
Halpades	Stephen Martres	Directeur technique et du patrimoine
	José Luis Bénédicto	Directeur de l'agence de Saint-Julien-en-Genevois
	Laura Gibert	Développement foncier
USH 74	Aude Poinignon	Chargée de projets
EPF	Stéphanie Mars	Chargée de mission foncière
	Morgane Bernard	Chargée d'études

Mission locale	Sandrine Girard	Directrice
	Robin Vorger	Chargé de mission
InnoVales	Guillaume Gassie	Responsable pôle rénovation énergétique
AATES	Bruno Mathieu	Directeur
SIGETA	Mme Garcin	
Syndic Bouvet Cartier	Sébastien Cartier	Directeur, président de la FNAIM
CAPEB	Stéphane Cuzin	

2. Liste des sigles et abréviations

ADIL : Agence départementale d'information sur le logement

Anah : Agence nationale de l'habitat

APA : allocation personnalisée d'autonomie

BTP : bâtiment et travaux publics

CAF : caisse d'allocations familiales

CA : communauté d'agglomération

CAPEB : Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment

CC : communauté de communes

CCAPEX : commission de coordination des actions de prévention des expulsions

CCAS : centre communal d'action sociale

CCG : communauté de communes du Genevois

CUS : convention d'utilité sociale

DALO : droit au logement opposable

DDT : Direction départementale des territoires

DPE : diagnostic de performance énergétique

EHPAD : établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

EPCI : établissement public de coopération intercommunale

ESAT : établissement et service d'aide par le travail

FILOCOM : fichier des logements à l'échelle communale (données statistiques issues de la source fiscale)

FJT : foyer de jeunes travailleurs

GLCT : groupement local de coopération transfrontalière

INSEE : Institut national des statistiques et des études économiques

MARPA : maison d'accueil rural pour les personnes âgées

OAP : orientation d'aménagement et de programmation

OPAH : opération programmée d'amélioration de l'habitat

PAC : porter à connaissance (de l'Etat)

PCAET : plan climat-air-énergie territorial

PERVAL (base de données des notaires qui regroupe l'ensemble des ventes de biens immobiliers)

PIG : programme d'intérêt général

PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

PLH : programme local de l'habitat

PLS : prêt locatif social

PLUS : prêt locatif à usage social

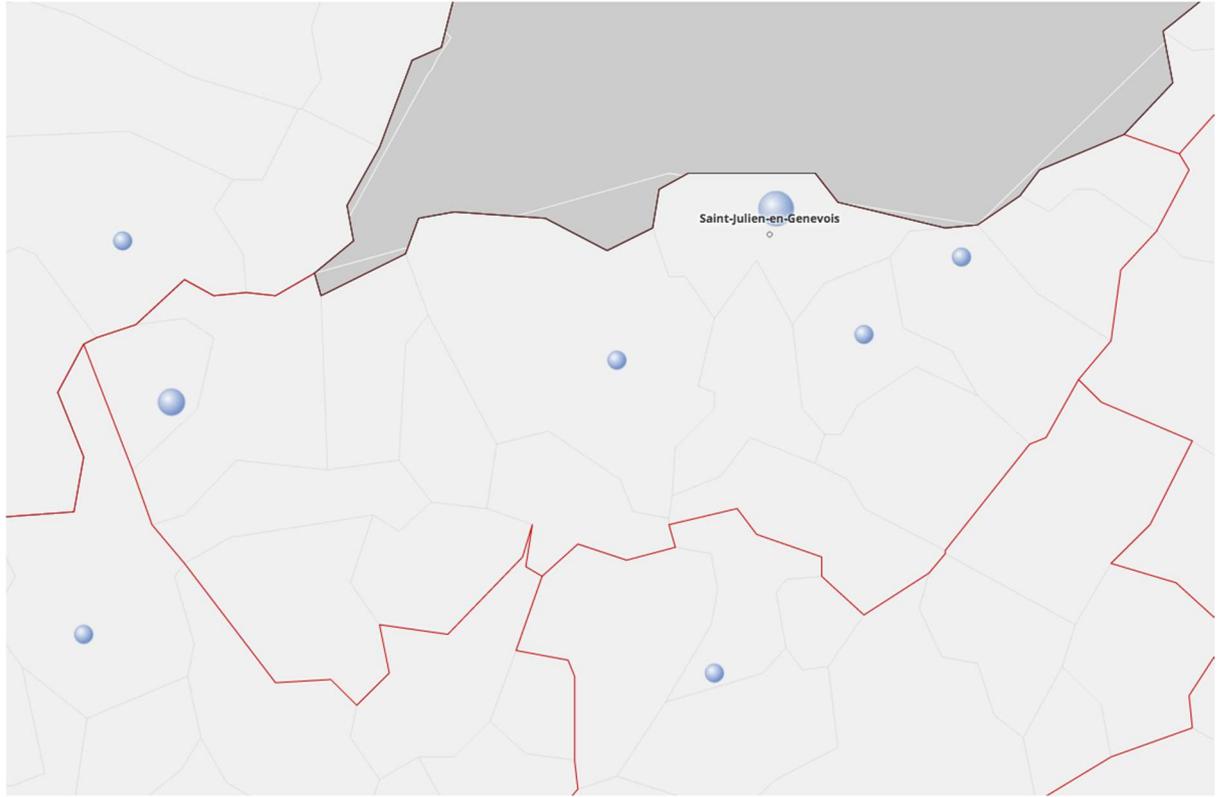
PPGDSID : plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'Information des demandeurs

PPI : parc potentiellement indigne (concerne les résidences principales privées)
PSLA : prêt social de location-accession
RD : route départementale
RGE : reconnu garant de l'environnement (label)
RP : recensement de la population
RPLS : répertoire du parc locatif social
RSA : revenu de solidarité active
SCOT : schéma de cohérence territoriale
SDAEP : schéma directeur de l'alimentation en eau potable
SEMCODA : Société d'économie mixte de construction du département de l'Ain (bailleur social)
SIAO : Service intégré d'accueil et d'orientation
SITADEL : système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux (données ministérielles, notamment sur les permis de construire)
SLS : supplément de loyer de solidarité
SNE : système national d'enregistrement
SRU : solidarité et renouvellement urbains (loi)
TER : train express régional
VEFA : vente en l'état futur d'achèvement

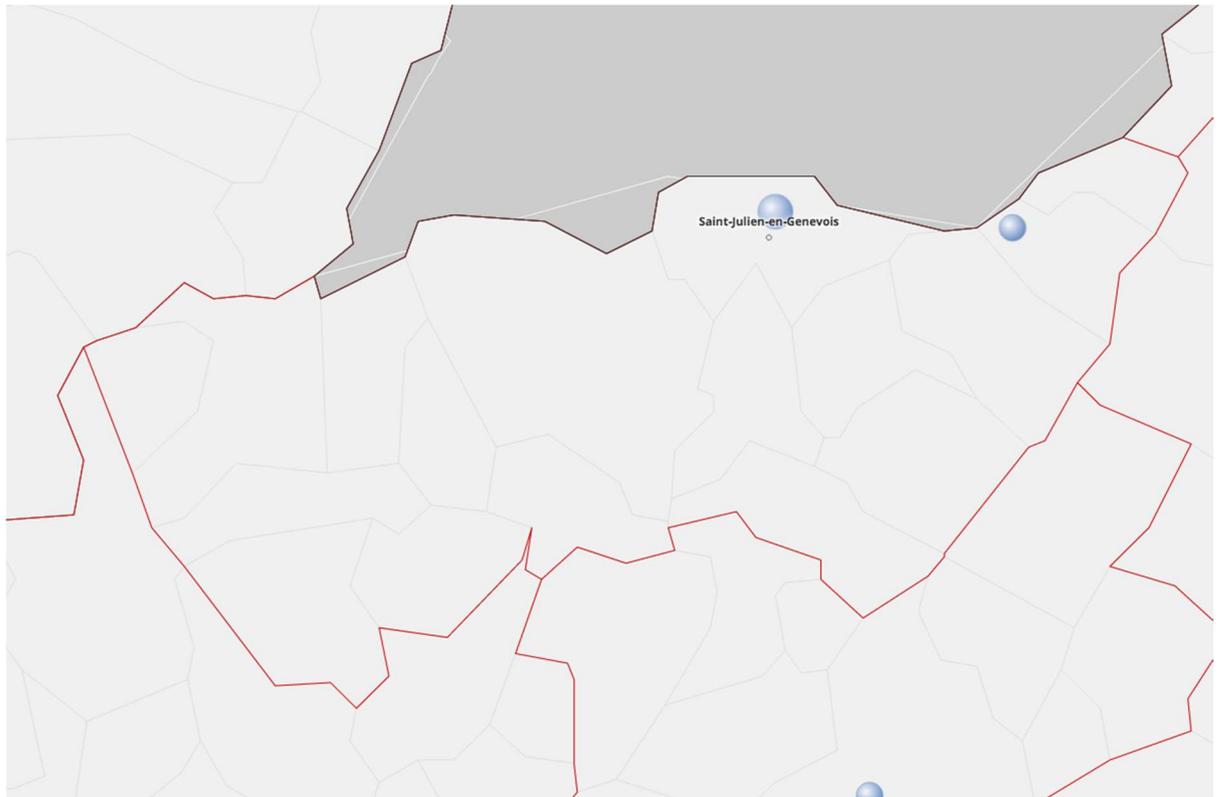
3. Cartes des équipements et services à la population

Communauté de communes du Genevois - Diagnostic du PLH

Crèche (en nombre), 2020 - Source : Insee, Base permanente des équipements (Bpe)

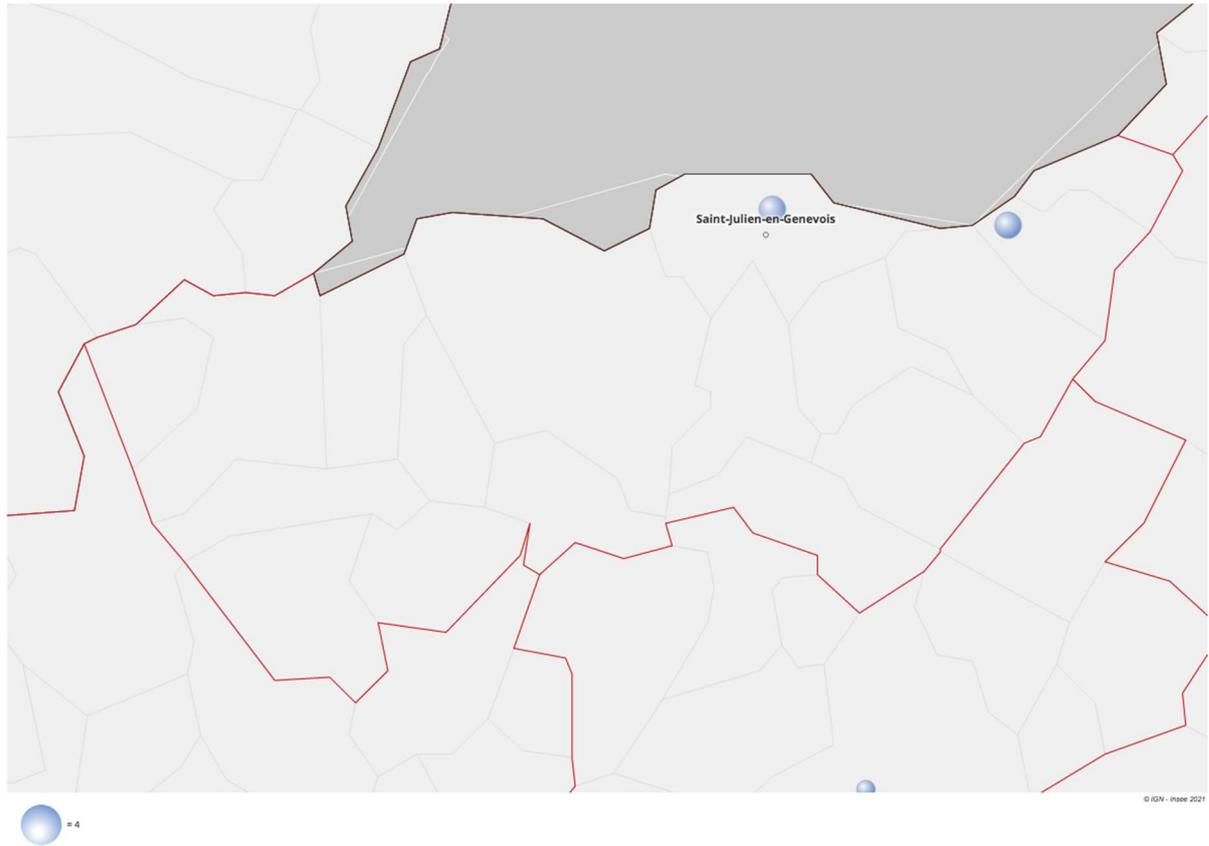


Collège (en nombre), 2020 - Source : Insee, Base permanente des équipements (Bpe)

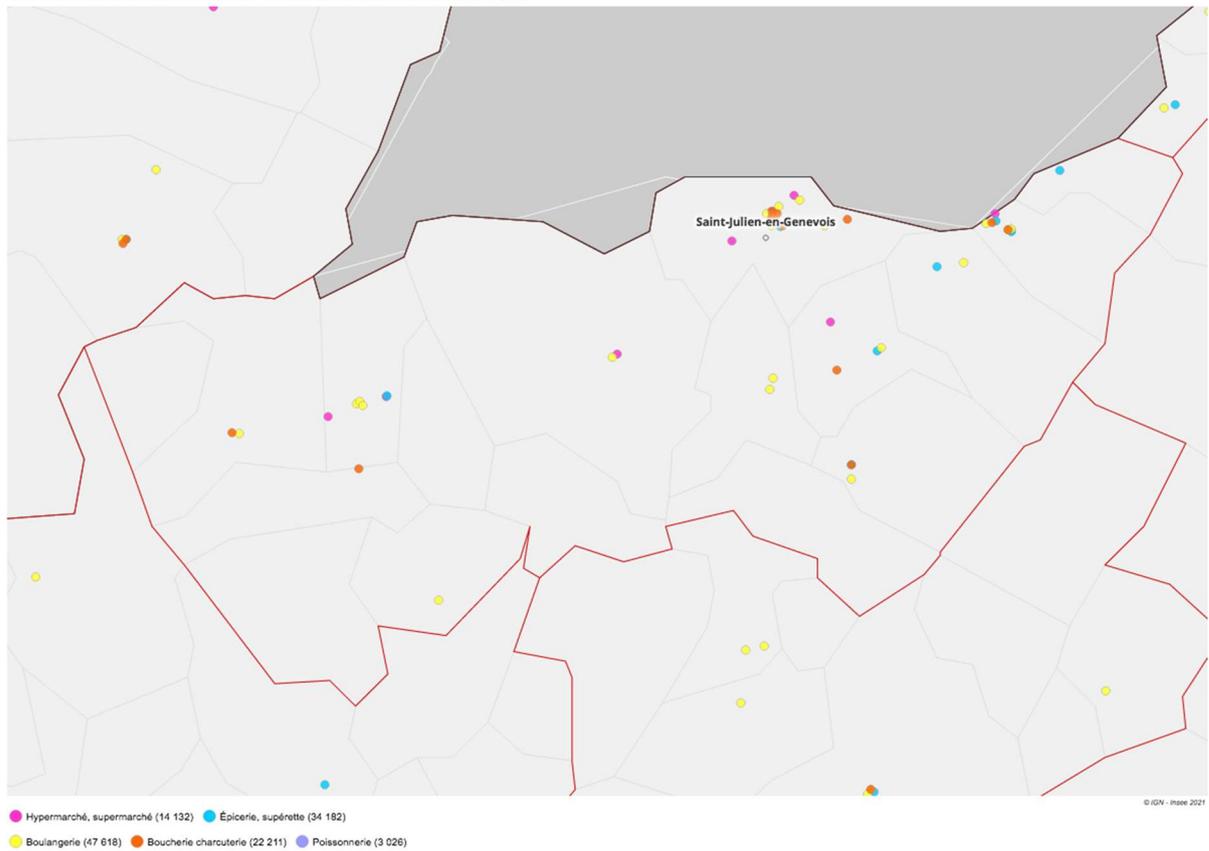


Communauté de communes du Genevois - Diagnostic du PLH

Lycée (en nombre), 2020 - Source : Insee, Base permanente des équipements (Bpe)

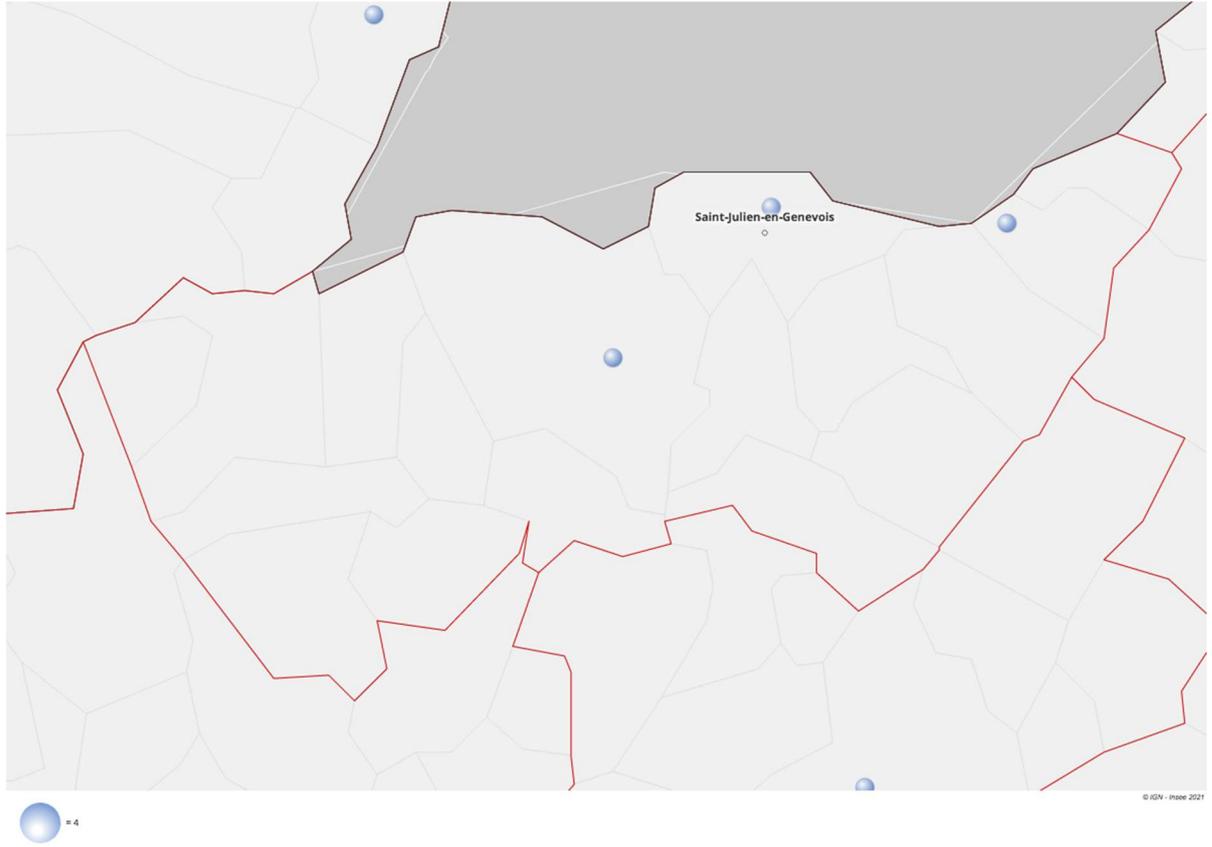


Commerce alimentaire (localisation), 2020 - Source : Insee, Base permanente des équipements (Bpe)

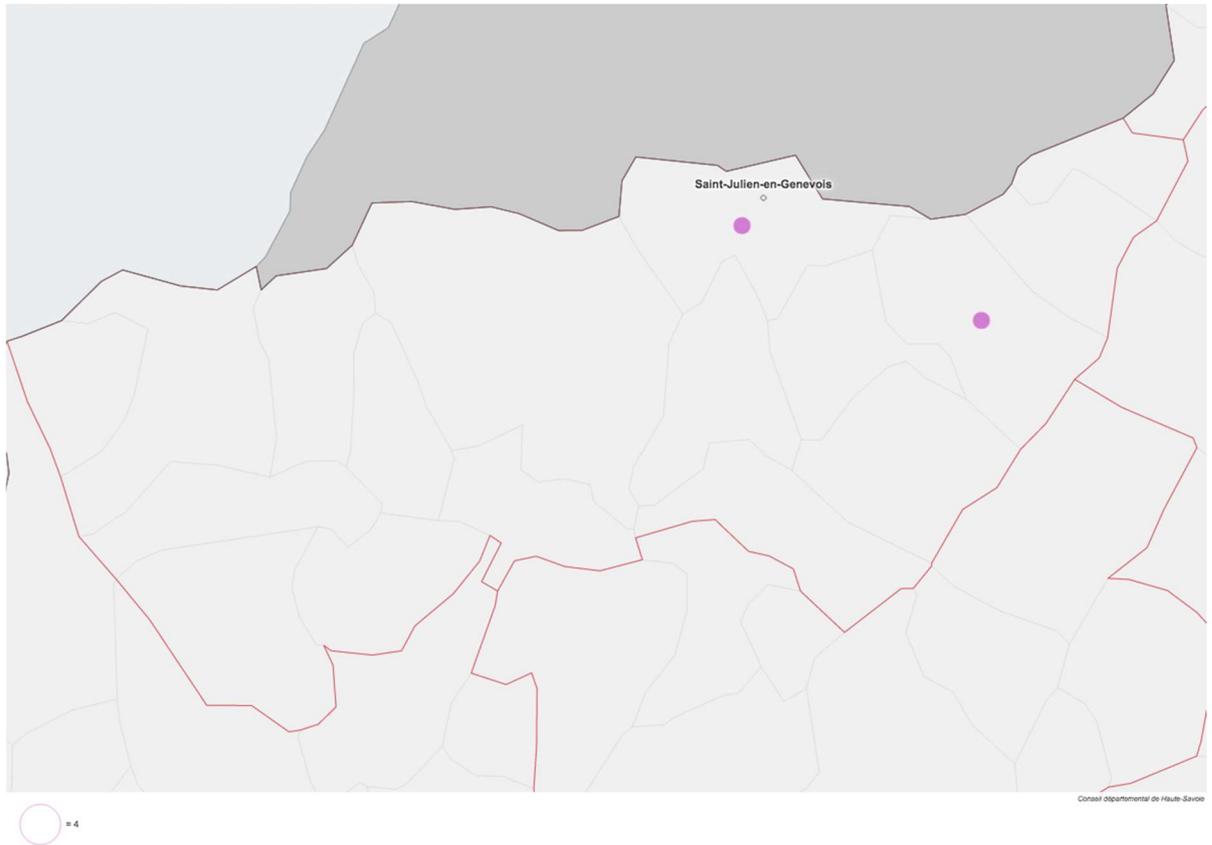


Communauté de communes du Genevois - Diagnostic du PLH

Hébergement des personnes âgées (en nombre), 2020 - Source : Insee, Base permanente des équipements (Bpe)



nb d'équipements - Cinéma, 2018 - Source : Insee, Base permanente des équipements



4. Liste des agréments de logements sociaux 2013-2021

Production 2013 - 2021						
Commune	Organisme	Programme	Année d'agrément	Logements locatifs sociaux	PSLA	Nombre de logements en structures collectives
Collonges-sous-Salève	Haute-Savoie Habitat	Résidence Horizon Salève	2013	3		
Feigères	CDC Habitat	La Glycine, route de Présilly	2013	16		
Neydens	Haute-Savoie Habitat	Chemin neuf	2013	5		
Présilly	SA Mont-Blanc	Les Carrés de l'Habitat	2013	2		
Saint-Julien-en-Genevois	Halpades	Les Jardins de l'Europe	2013	103		
Saint-Julien-en-Genevois	Haute-Savoie Habitat	Terra Nostra	2013	20		
Saint-Julien-en-Genevois	Semcoda	Résidence le Roset	2013			72
Valleiry	Haute-Savoie Habitat	Le Vernay	2013	24		
Valleiry	Semcoda	Sorbier Sud	2013	4		
Viry	SA Mont-Blanc	Les Balcons d'Icare	2013	54		
Archamps	Ain Habitat	Les Jardins du Salève	2014	3		
Jonzier-Épagny	Semcoda	Les Résidences du Verger	2014		1	
Jonzier-Épagny	Semcoda	Le Clos Roméo	2014		5	
Neydens	Halpades	Chemin neuf	2014	5		
Neydens	SA Mont-Blanc	L'Écrin	2014	3		
Présilly	Haute-Savoie Habitat	Le Petit Châble	2014	2		
Présilly	IDEIS	Les Terrasses de Présilly	2014		2	
Valleiry	Haute-Savoie Habitat	Route de Bellegarde	2014	20		
Valleiry	Semcoda	Le Clos Saint-Michel	2014	2		
Valleiry	Semcoda	Le Cosy	2014	3		
Viry	Semcoda	Clos Sainte-Catherine	2014		2	
Archamps	SA Mont-Blanc	Les Carrés du Salève	2015	2		
Chevrier	CDC Habitat	Les Terrasses du Verger, ch de la Fruitière	2015	4		
Neydens	Haute-Savoie Habitat	Le Minéraly	2015	10		
Neydens	IDEIS	Le Minéraly	2015		3	
Saint-Julien-en-Genevois	Halpades	Avenue de Mossingen	2015	18		
Saint-Julien-en-Genevois	Haute-Savoie Habitat	Les Prés de la Fontaine	2015	16		
Saint-Julien-en-Genevois	Haute-Savoie Habitat	Saint-Georges	2015	35		
Saint-Julien-en-Genevois	SA Mont-Blanc	Éléman	2015	8		
Saint-Julien-en-Genevois	Semcoda	Évidence	2015	10		
Savigny	Semcoda	Les Jardins du Château	2015	1		
Valleiry	Haute-Savoie Habitat	Le Swallow	2015	3		
Viry	Semcoda	Clos Sainte-Catherine	2015		10	
Collonges-sous-Salève	SA Mont-Blanc	Les Frontalys	2016	21		
Feigères	SA Mont-Blanc	Carrés de Sapaudia, allée de la Passerelle	2016	2		
Neydens	Haute-Savoie Habitat	Le Privilège	2016	2		
Présilly	Haute-Savoie Habitat	Le Crêt fleuri	2016	13		
Saint-Julien-en-Genevois	Halpades	Villa Elisa	2016	47		
Saint-Julien-en-Genevois	Haute-Savoie Habitat	Villathoy	2016	5		
Saint-Julien-en-Genevois	Haute-Savoie Habitat	Allée des Cèdres	2016	8		
Saint-Julien-en-Genevois	IDEIS	Allée des Cèdres	2016		2	
Saint-Julien-en-Genevois	Haute-Savoie Habitat	Luminescence	2016	7		
Saint-Julien-en-Genevois	IDEIS	Luminescence	2016		2	
Saint-Julien-en-Genevois	Haute-Savoie Habitat	Le Saint-Georges	2016	6		
Saint-Julien-en-Genevois	Haute-Savoie Habitat	Le Bazot - route de Cervonnex	2016	19		
Saint-Julien-en-Genevois	IDEIS	Le Bazot - route de Cervonnex	2016		5	
Valleiry	Halpades	Route de Chancy	2016	7		
Collonges-sous-Salève	Halpades	Rose in wood	2017	32		
Saint-Julien-en-Genevois	Haute-Savoie Habitat	Route de Lyon	2017	46		
Saint-Julien-en-Genevois	IDEIS	Route de Lyon	2017		5	
Saint-Julien-en-Genevois	Haute-Savoie Habitat	Rue du Léman	2017	43		
Savigny	Semcoda	Les Jardins du Château	2017	15		
Valleiry	Haute-Savoie Habitat	Rue de la Vosognette	2017	3		

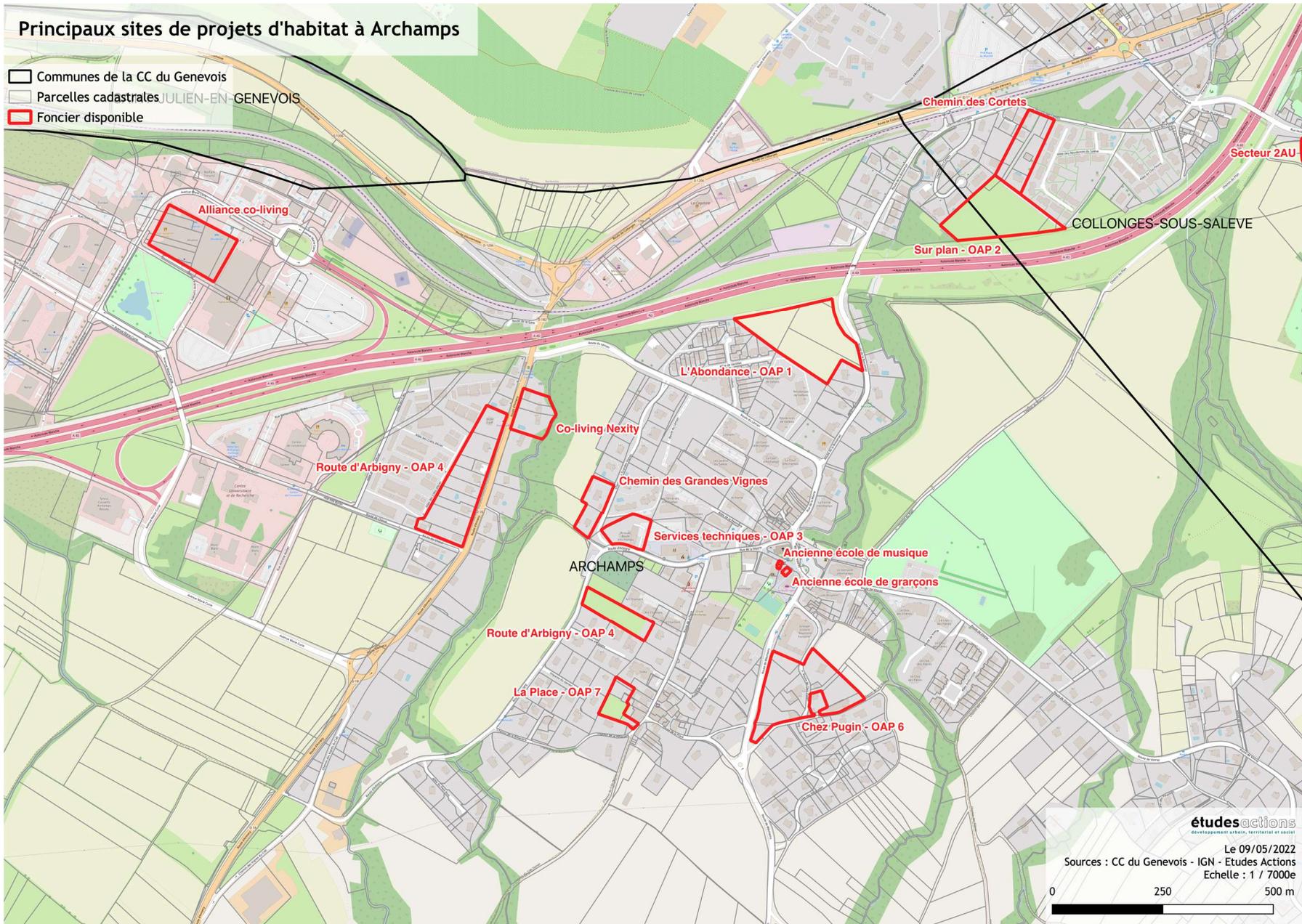
Communauté de communes du Genevois - Diagnostic du PLH

Commune	Organisme	Programme	Année d'agrément	Logements locatifs sociaux	PSLA	Nombre de logements en structures collectives
Chevrier	Haute-Savoie Habitat	Chemin du Grand Pré	2018	4		
Collonges-sous-Salève	Halpades	Route de Rozon - Villa Rozon	2018	12		
Collonges-sous-Salève	Halpades	Les Manessières	2018	54		
Saint-Julien-en-Genevois	Haute-Savoie Habitat	Route des Vignes	2018	8		
Viry	Haute-Savoie Habitat	Ilot S7	2018	67		
Beaumont	CDC Habitat	Impasse du Lavoir	2019	16	4	
Beaumont	Haute-Savoie Habitat	Chemin des Ussets Forêts	2019	6		
Neydens	Alliade Habitat	Chemin Neuf	2019	5		
Saint-Julien-en-Genevois	Alfa3A	Route de la Capitaine	2019	2		
Saint-Julien-en-Genevois	CDC Habitat	Avenue Louis Armand	2019	34		
Saint-Julien-en-Genevois	Haute-Savoie Habitat	Chemin du Crêt Millet	2019	11		
Saint-Julien-en-Genevois	IDEIS	Chemin du Crêt Millet	2019		3	
Saint-Julien-en-Genevois	Haute-Savoie Habitat	Route des Vignes	2019	7		
Valleiry	CDC Habitat	Chemin du Sorbier	2019	11		
Valleiry	Haute-Savoie Habitat	Chemin du Sorbier, Carrés de l'habitat	2019	3		
Vulbens	IRA 3F	Allée des Vinaigriers	2019	4		
Beaumont	Haute-Savoie Habitat	Route de la Marguerite	2020	2		
Beaumont	Alliade Habitat	Rue Beaupré	2020	5		
Collonges-sous-Salève	Halpades	L'Inattendue	2020	22		
Collonges-sous-Salève	Halpades	Les Pavillons Célestes - Manessières	2020	4		
Collonges-sous-Salève	Erlia	Balcons de Genève - confiance promotion	2020	24		
Collonges-sous-Salève	SA Mont-Blanc	Les Varappes - route du Fer à Cheval	2020	23		
Neydens	Halpades	Altima	2020	3		
Saint-Julien-en-Genevois	Haute-Savoie Habitat	Le Saint-Georges	2020	1		
Valleiry	Semcoda	Chemin des Artisans	2020	6		
Archamps	Alliade Habitat	Route du Léman	2021	34		
Beaumont	Halpades	Route de Viry	2021	9		
Bossey	Sollar	L'hôpital	2021	12		
Chênex	Haute-Savoie Habitat	Chemin des Vignes	2021	6		
Chênex	Haute-Savoie Habitat	Lieu-dit Bataillard	2021	5		
Collonges-sous-Salève	Halpades	Eden Roze - Maignan	2021	16		
Dingy-en-Vuache	SA Mont-Blanc	Impasse du Jura	2021	2		
Neydens	Halpades	Altima	2021		1	
Saint-Julien-en-Genevois	Haute-Savoie Habitat	Le Saint-Georges	2021	7		
Valleiry	Semcoda	Rue de Chênex	2021	9		
Total				1086	45	72

5. Liste et cartographie des projets d'habitat

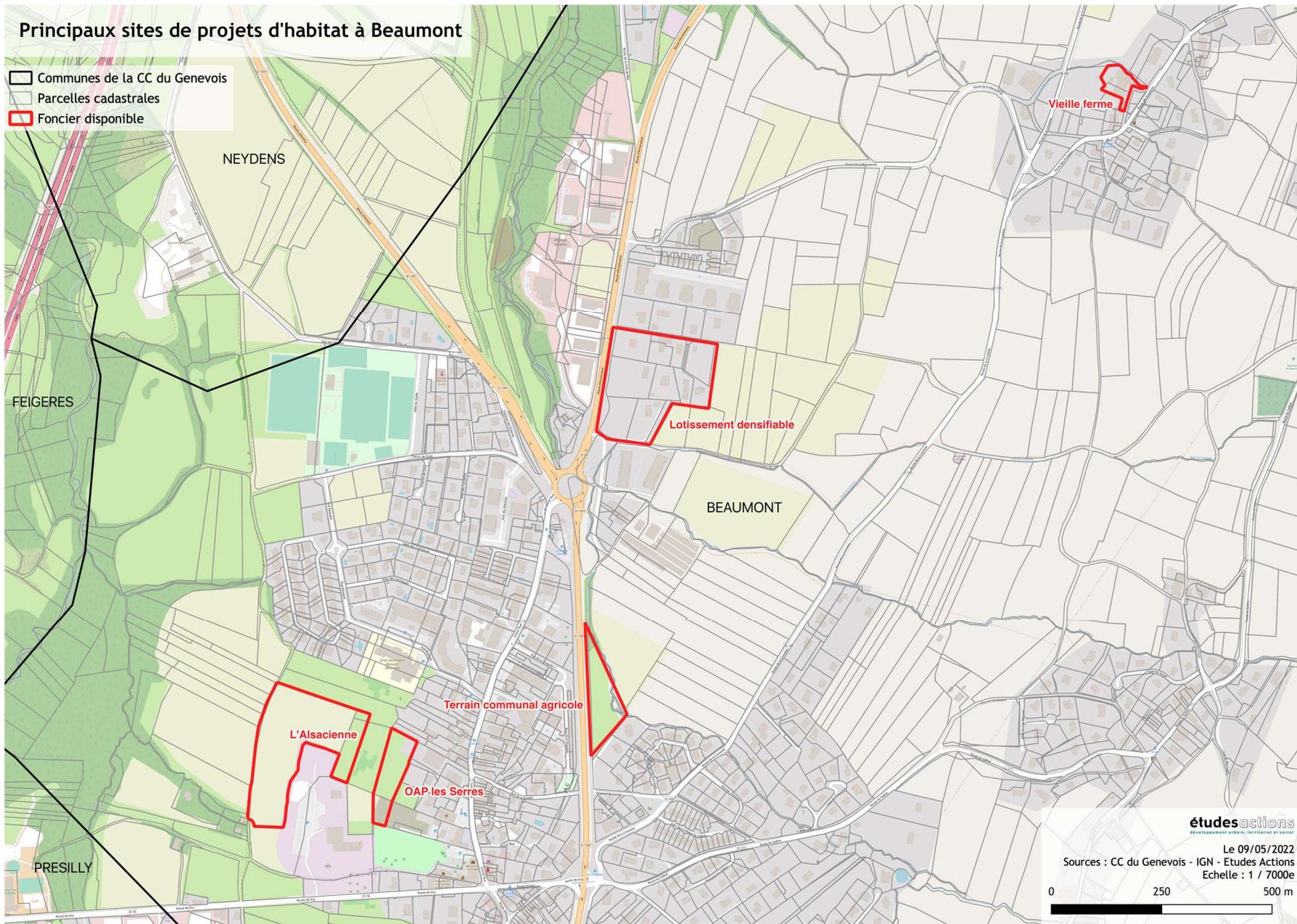
a) Archamps

Nom de l'opération	Année (prévisionnelle) d'autorisation	Nom de l'opérateur si connu	Surface du tènement (m²)	Nombre de logements réalisables	Dont logements locatifs sociaux	Dont Accession sociale	Bailleur social si connu	Forme urbaine	Neuf/renouvellement urbain	Commentaire
Route d'Arbigny - OAP 4	2022		3490	29	6				NEUF	PC accordé, petit immeuble et 5 maisons individuelles
Co-living Nexity	2022	Nexity		84	9				RU	5 T15
L'Abondance - OAP 1	2023	Ville et village	13016	64	22			collectif	NEUF	Futurs locaux techniques et 64 logements. Terrain communal. Vendent à un particulier qui vendra à un promoteur.
Chemin des Grandes Vignes	2023			30 ?	8 ?				DENSIFICATION	PC refusé pour 40 logements mais devrait être redéposé
Route d'Annecy	2023			24	4	2			DENSIFICATION	Zone pas gelée mais ville élargie (Ub) donc nouveau PC attendu
Alliance co-living	2023			850	0				Réhabilitation	Projet de réhabilitation du bâtiment Alliance en hébergement co-living
Services techniques - OAP 3	2025		2772	12	12				NEUF	Locaux techniques actuels, terrain communal, que du social, projet de co-living seniors
La Place - OAP 7	ND		2377	4					NEUF	
Ancienne école de musique	ND			ND						Réserve foncière communale susceptible d'accueillir quelques logements en étage.
Ancienne école de garçons	ND			ND						Réserve foncière communale
Chez Pugin - OAP 6	Post PLH		12224	4					NEUF	Commune a acheté une partie du terrain mais pas de souhait d'urbaniser.



b) Beaumont

Nom de l'opération	Année (prévisionnelle) d'autorisation	Nom de l'opérateur si connu	Surface du tènement (m²)	Nombre de logements réalisables	Dont logements locatifs sociaux	Dont Accession sociale	Bailleur social si connu	Forme urbaine	Neuf/renouvellement urbain	Commentaire
Vieille ferme	2022		2172	14					RENOUVELLEMENT	Pas de LLS car font 2 tranches 7 + 7.
Maison Mégevand	2023			4	?				Réhabilitation	Propriété communale. Souhait d'y faire de l'habitat
Bonneterie	2023			8	8				Réhabilitation	Propriété communale. Souhait d'y faire une opération de logement social
OAP - Les Serres	2025		5116	?	?				NEUF	Propriété communale. Réflexion en cours dans le cadre de l'aménagement du centre bourg. Projet seniors ? Des bâtiments publics, dont bibliothèque ? Probablement du LLS.
L'Alsacienne	hors PLH		22119	155					NEUF	Acquise par la CCG, étude Epodes. Cette zone est en lien avec l'aménagement de la ZA de la pépinière mais il y a aussi un enjeu d'articulation avec le secteur de la Grand Rue avec un ensemble immobilier à valoriser en amont. Secteur très complexe, beaucoup de problématiques dont pollution. Ce secteur avait été travaillé par équipe précédente mais arrêté par les élus. Nécessite une vision d'ensemble, très stratégique.
Lotissement densifiable	ND			ND					RENOUVELLEMENT	Risque de densification, donc projet d'OAP. Soit bloquer avec une densité faible, soit accompagner
Terrain communal agricole bordure RD	ND		6000	ND		BRS envisagé			NEUF	Volonté d'organiser cette zone, terrain communal, aujourd'hui classée agricole. Veulent faire du logement social, probablement du BRS. Ça dépendra du volume à faire. Nécessite une négociation avec le département.



c) Bossey

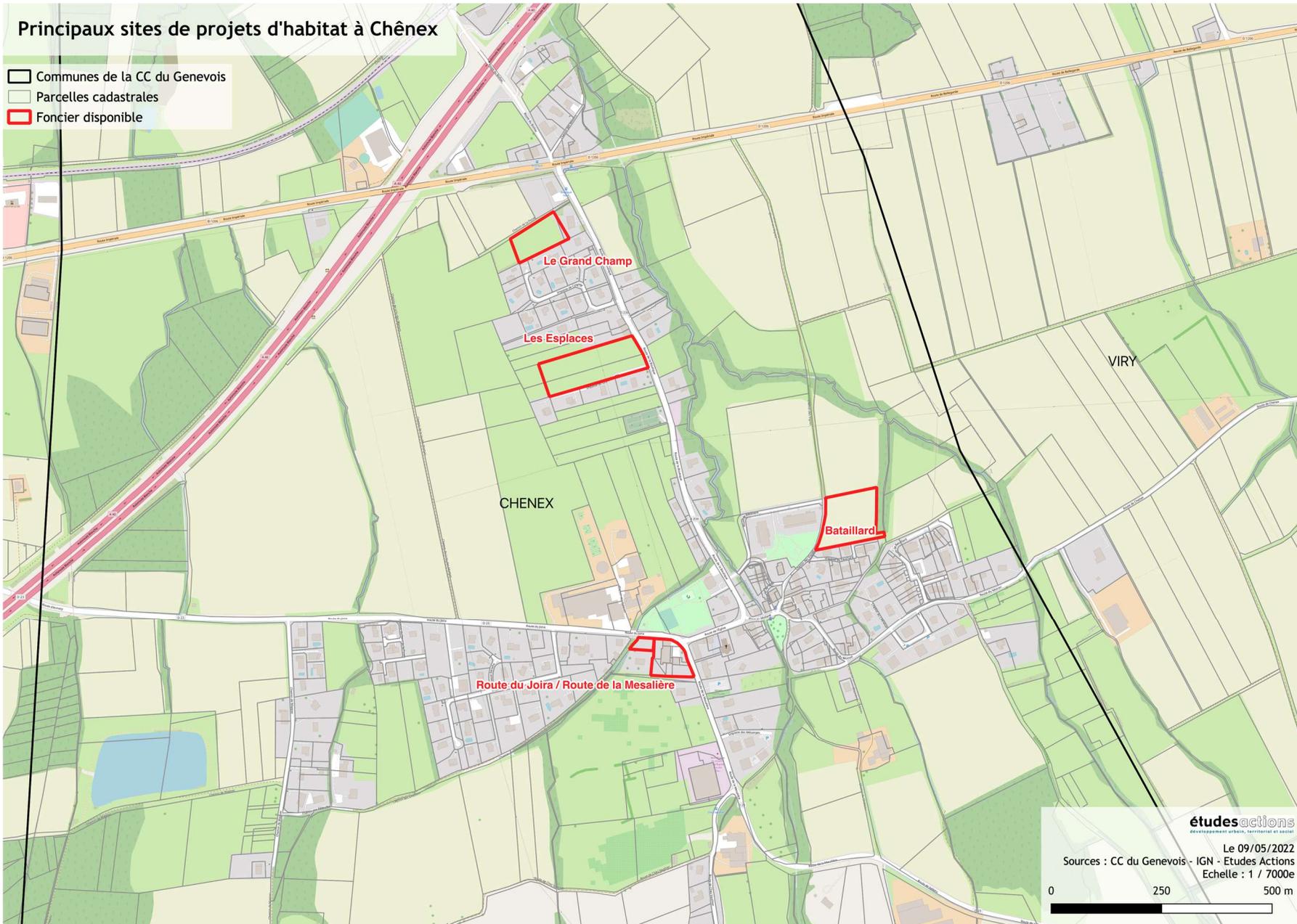
La commune de Bossey ne fait état d'aucun projet d'habitat en réflexion, en développement ou en attente.

d) Chênex

Nom de l'opération	Année (prévisionnelle) d'autorisation	Nom de l'opérateur si connu	Surface du tènement (m²)	Nombre de logements réalisables	Dont logements locatifs sociaux	Dont Accession sociale	Bailleur social si connu	Forme urbaine	Neuf/renouvellement urbain	Commentaire
Route du Joira / Route de la Mesalière	ND		3592	14	4				EXISTANT	
Bataillard	ND		6693	10	10			Mixte	NEUF	OAP n°1 - Bataillard. 15 logements livrés en fin d'année. 10 logements sociaux HSH (immeuble), à venir
Les Esplaces	ND		8605	3	3			Mixte (maisons individuelles jumelées et petit collectif pour les 3 LLS)	DENSIFICATION	OAP n°2 - Les Esplaces 1e tranche : 12 logements en cours d'instruction dont 3 LLS encore à réaliser (pas d'agrément dans la programmation État)
Les Esplaces	ND		8605	8	0			Mixte (maisons individuelles jumelées et petit collectif pour les 3 LLS)	DENSIFICATION	OAP n°2 - Les Esplaces 2e partie : 8 logements
Le Grand Champ	ND		3692	6	2			Maisons individuelles jumelées	NEUF	OAP n°3 - Le Grand Champ. 2 logements locatifs sociaux (ou en accession)

Principaux sites de projets d'habitat à Chênex

- ☐ Communes de la CC du Genevois
- ▭ Parcelles cadastrales
- ▭ Foncier disponible



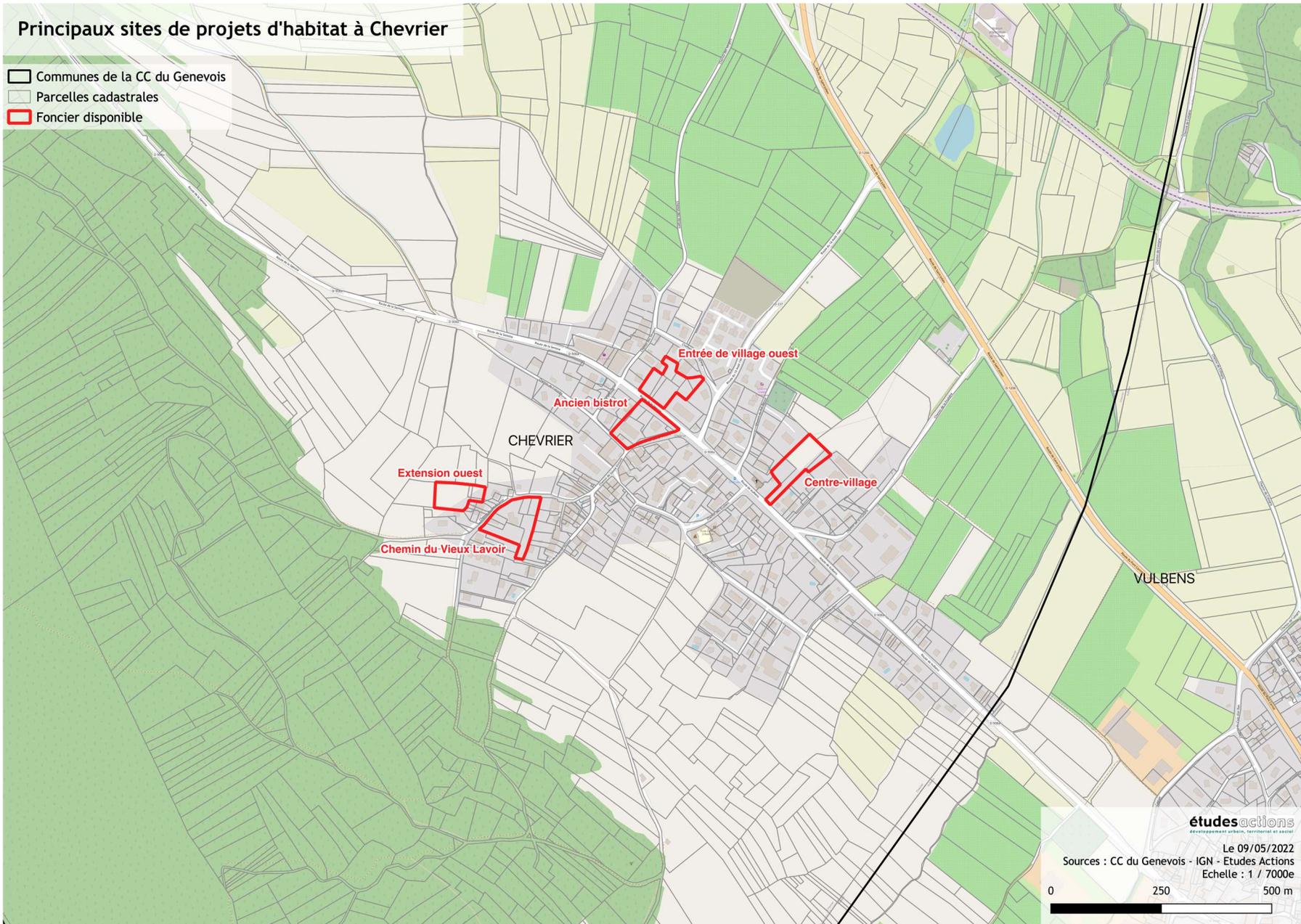
étudesactions
développement urbain, territorial et social
Le 09/05/2022
Sources : CC du Genevois - IGN - Etudes Actions
Echelle : 1 / 7000e
0 250 500 m

e) Chevrier

Nom de l'opération	Année (prévisionnelle) d'autorisation	Nom de l'opérateur si connu	Surface du tènement (m ²)	Nombre de logements réalisables	Dont logements locatifs sociaux	Dont Accession sociale	Bailleur social si connu	Forme urbaine	Neuf/renouvellement urbain	Commentaire
Extension ouest	2024		2730	3				Individuel	NEUF	Projet d'habitat participatif, mais cela n'a pas fonctionné. Les maitres d'ouvrage voulaient faire 10 logements, trop pour les voisins Réduction du nombre de logements prévus : 3 maisons individuelles. L'OAP va être modifiée dans le cadre de la modification simplifiée
Entrée de village ouest	ND		3683	6				Individuel	NEUF	Terrain de la ferme, donnée aux 3 enfants (un tiers chacun). Sont prévus 2 logements par parcelle, soit 6 à 7 logements individuels. Contraintes d'accès. Projet qui ne va pas sortir pour le moment
Centre-village	ND		3842	15	3	1		Collectif	NEUF	Pour l'accession sociale, se pose la question du BRS : 1 loement en accession sociale, bonne échelle ?
Chemin du Vieux Lavoir	ND		4745	9	3			Individuel	RENOUVELLEMENT	Maison existante qui sera a priori détruite. La proprio est décédée, à voir quand se passe la vente.
Ancien bistrot	ND			10	2/3			Collectif	RENOUVELLEMENT	Nouvelle OAP dans le cadre de la modification simplifiée du PLU

Principaux sites de projets d'habitat à Chevrier

- Communes de la CC du Genevois
- Parcelles cadastrales
- Foncier disponible

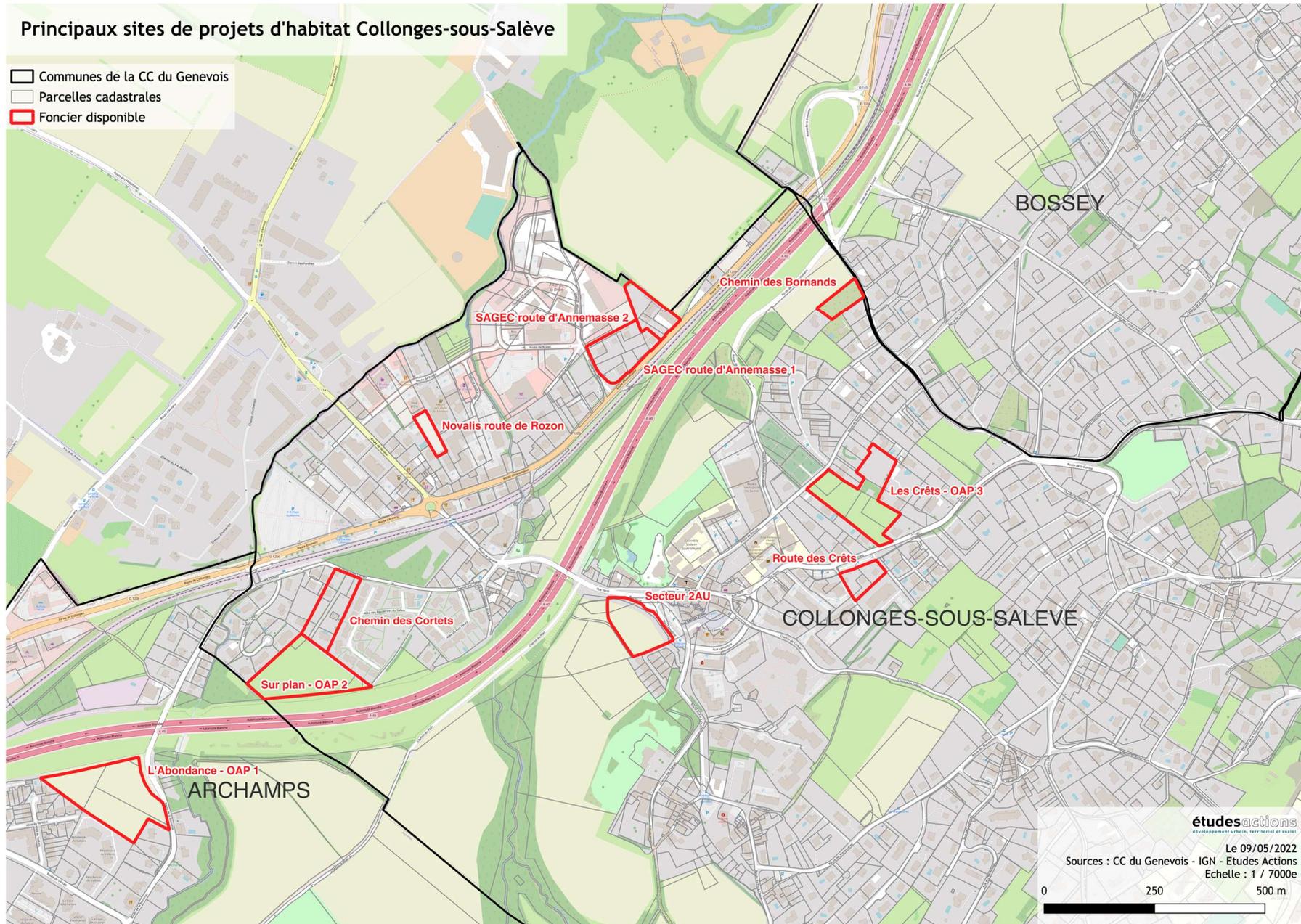


f) Collonges-sous-Salève

Nom de l'opération	Année (prévisionnelle) d'autorisation	Nom de l'opérateur si connu	Surface du tènement (m²)	Nombre de logements réalisables	Dont logements locatifs sociaux	Dont Accession sociale	Bailleur social si connu	Forme urbaine	Neuf/renouvellement urbain	Commentaire
SAGEC route d'Annemasse 2	2022		3630	20	8				RENOUVELLEMENT	Um, permis refusé. Vont le reposer en 2022
Novalis route de Rozon	2022	Novalis	1429	40	40				RENOUVELLEMENT	Terrain acheté par Novalis avec 47 logements, souhait de baisser. 40 maxi. Logements sociaux dédiés aux seniors. Peut-être SA Mont Blanc, peut-être HSH, ou 3F
Chemin des Bornands	2022		2081	15	15		?		NEUF	Uc. Prémption préfet, 100 % social. Bailleur désigné, plan d'aménagement hypothétique réalisé
SAGEC route d'Annemasse 1	2022	SAGEC	6101	79	32				RENOUVELLEMENT	Um. PC accordé, purgé de tout recours. Vont peut-être attendre pour faire une opé d'ensemble avec l'autre opération de SAGEC
Sur plan - OAP 2	2023		10348	54	36	18			NEUF	Sa Mont Blanc. Prémption préfectorale, aux frais de la commune. DUP pour créer l'accès, besoin d'une modif du PLU, volonté de calquer l'OAP sur le projet.
Route des Crêts	2023		2299	70	70				NEUF	Ub. Prémption préfet et commune : opération globale de logement social. Le potentiel de logement n'est pas complètement arrêté
Les Crêts - OAP 3	2023		10067	49	20				NEUF	Un des propriétaires non vendeurs
Chemin des Cortets	2023			20	8				DENSIFICATION	Opération à venir mais complexe car ce secteur grévé de l'accès à créer pour l'OPA Plan
Secteur 2AU	Post PLH		5828	0					NEUF	Gelé pour l'instant

Principaux sites de projets d'habitat Collonges-sous-Salève

- Communes de la CC du Genevois
- Parcelles cadastrales
- Foncier disponible

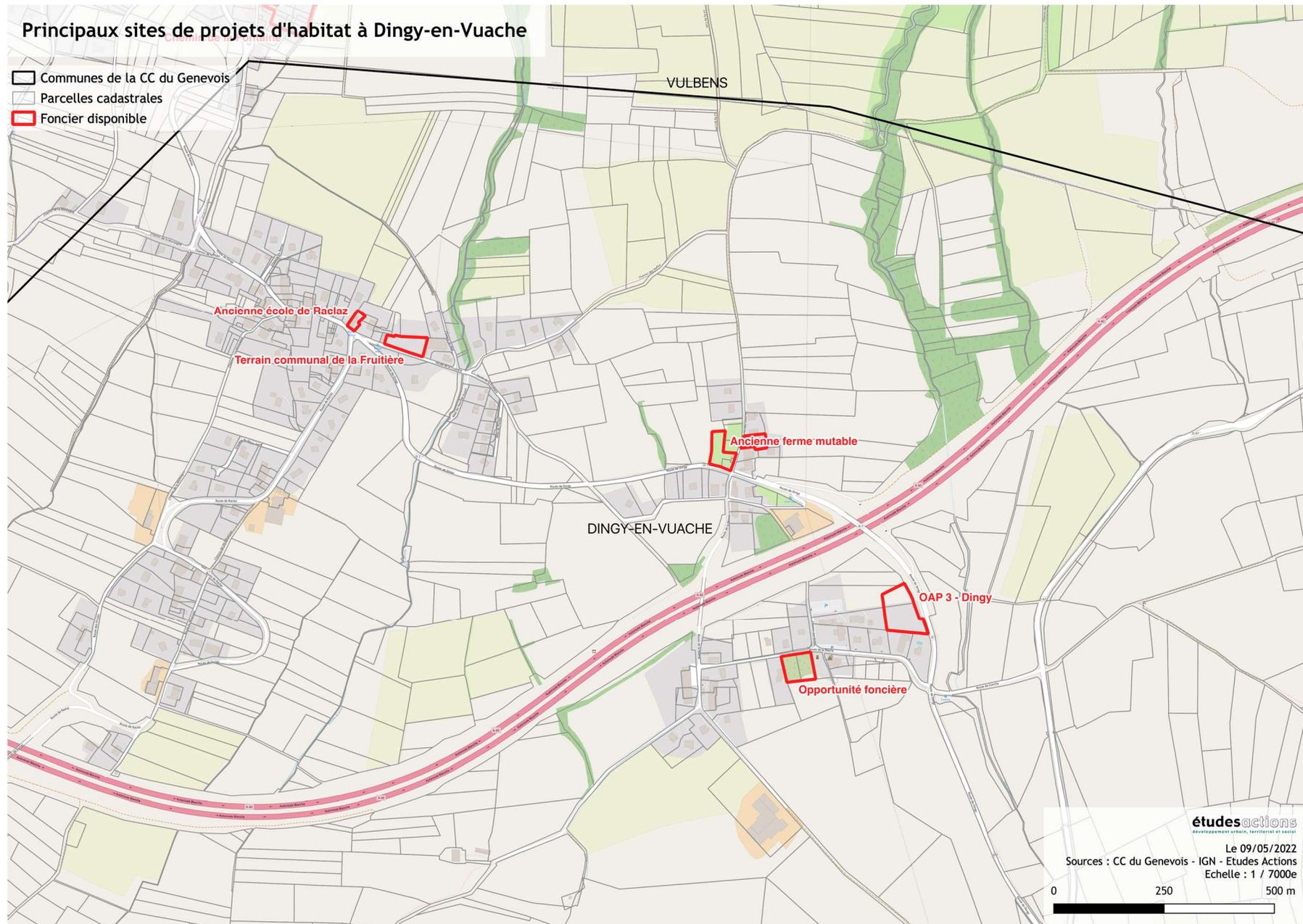


g) Dingy-en-Vuache

Nom de l'opération	Année (prévisionnelle) d'autorisation	Nom de l'opérateur si connu	Surface du tènement (m²)	Nombre de logements réalisables	Dont logements locatifs sociaux	Dont Accession sociale	Bailleur social si connu	Forme urbaine	Neuf/renouvellement urbain	Commentaire
Terrain communal de la Fruitière	2022		1370	4		4			NEUF	Terrain communal. 4 logements en BRS devraient être réalisés.
OAP 3 - Dingy	2023		3595	12	6	4			NEUF	Terrain communal. 3 LLS et 1 AS prévus par l'OAP. Deux logements doivent être rétrocédés aux particuliers.
Ancienne école de Raclaz	ND		405	ND					Réhabilitation	Réserve foncière communale. Logement d'atterrissage ?
Opportunité foncière	ND		1952	ND					NEUF	Tènement ayant fait l'objet d'une succession. Rétenion foncière pour l'instant. A coté de la mairie.
Ancienne ferme mutable	ND		2270	ND					DENSIFICATION	Ancienne ferme mutable avec un terrain nu adjacent.

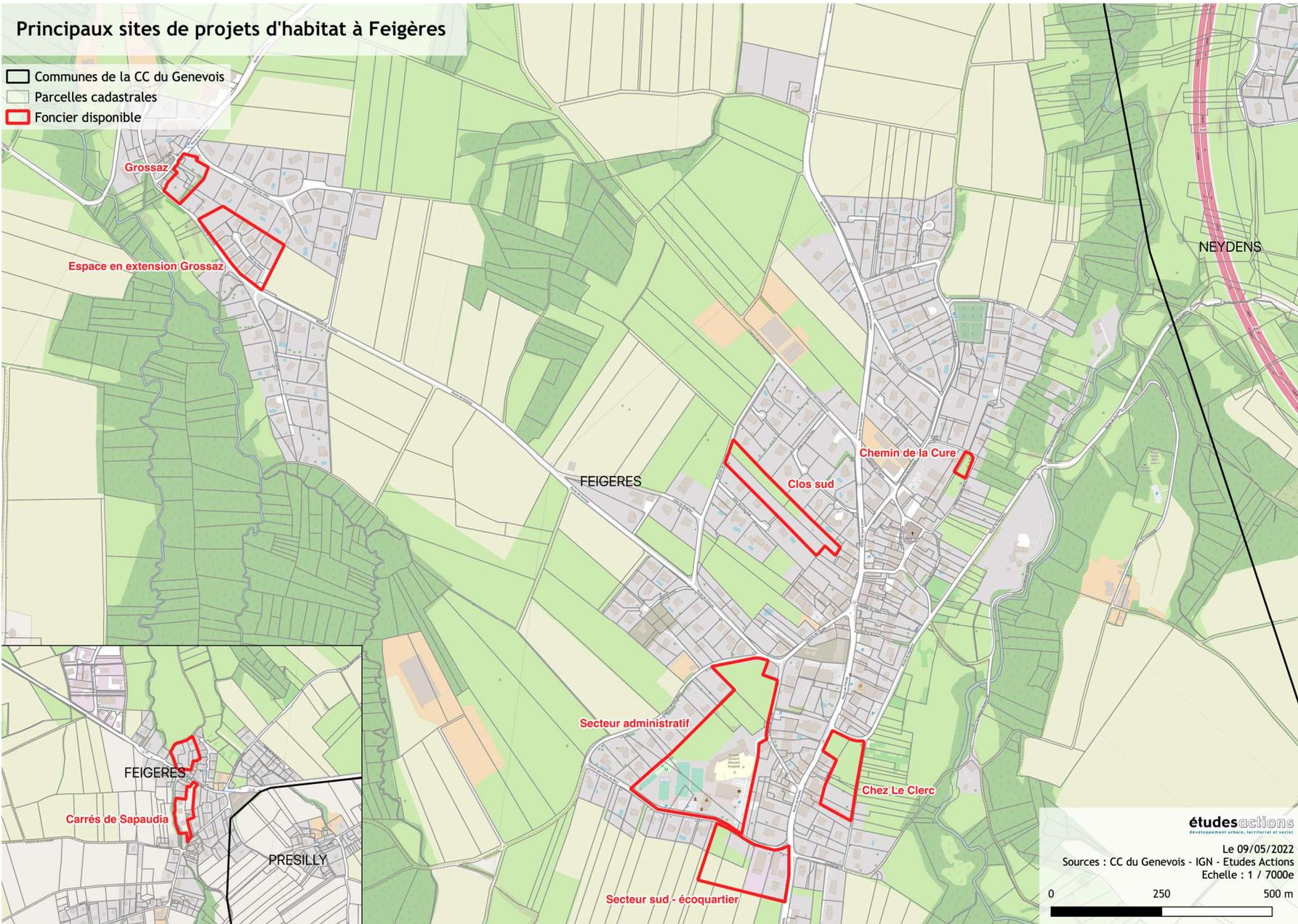
Principaux sites de projets d'habitat à Dingy-en-Vuache

- Communes de la CC du Genevois
- Parcelles cadastrales
- Foncier disponible



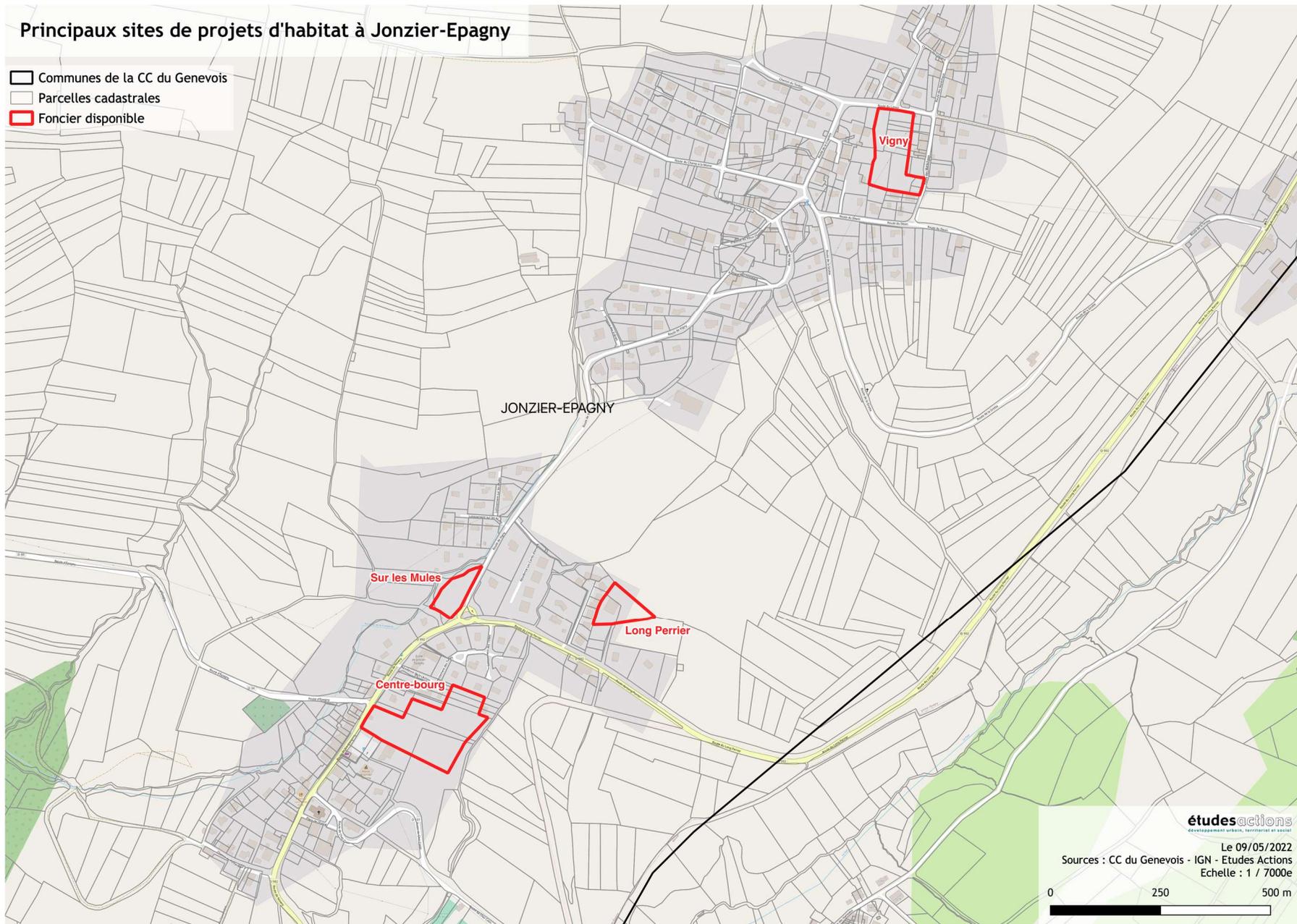
h) Feigères

Nom de l'opération	Année (prévisionnelle) d'autorisation	Nom de l'opérateur si connu	Surface du tènement (m²)	Nombre de logements réalisables	Dont logements locatifs sociaux	Dont Accession sociale	Bailleur social si connu	Forme urbaine	Neuf/renouvellement urbain	Commentaire
Chemin de la Cure	2023	SARL Carey	644	7	0	0		Collectif	NEUF	Etudes en cours
Grossaz	2024		2884	25	4			Collectif	NEUF	Propriétaire en train de vendre le terrain. OAP n° 9 du PLU
Secteur administratif	ND		29593	28					NEUF	
Carrés de Sapaudia	ND	SNCP Alpes	7687	12	2			Collectif	NEUF	3 bâtiments de 4 logements. La première phase d'urbanisation prévue dans l'OAP est terminée. La 2ème qui figure ici n'est pas définie
Route du Châble / Chemin du Bois de la Dame	ND	SCCV Arbor & Sens	11704	6	6				NEUF	Zone AUa 1 PC déposé pour 24 logements et un autre pour 30 ; recours en cours. Les logements sociaux restent à réaliser
Clos sud	ND								NEUF	OAP n°2 au PLU 2 propriétaires en conflit
Chez Le Clerc	ND		7000							Zone Aua - OAP n°1
Espace en extension Grossaz	ND		8000							Zone Aub - OAP n°8
Secteur sud - écoquartier	ND		30000							Zone AU - OAP n°4



i) Jonzier-Epagny

Nom de l'opération	Année (prévisionnelle) d'autorisation	Nom de l'opérateur si connu	Surface du tènement (m²)	Nombre de logements réalisables	Dont logements locatifs sociaux	Dont Accession sociale	Bailleur social si connu	Forme urbaine	Neuf/renouvellement urbain	Commentaire
Centre-bourg	ND		13711	43					NEUF	Des discussions en cours avec la proprio du terrain. La commune est aussi propriétaire d'une partie du terrain
Sur les Mules	ND		2726	4					NEUF	-
Long Perrier	ND		3452	5					NEUF	-
Vigny	ND		7666	16					NEUF	Contexte compliqué car un des voisins fait de la rétention foncière

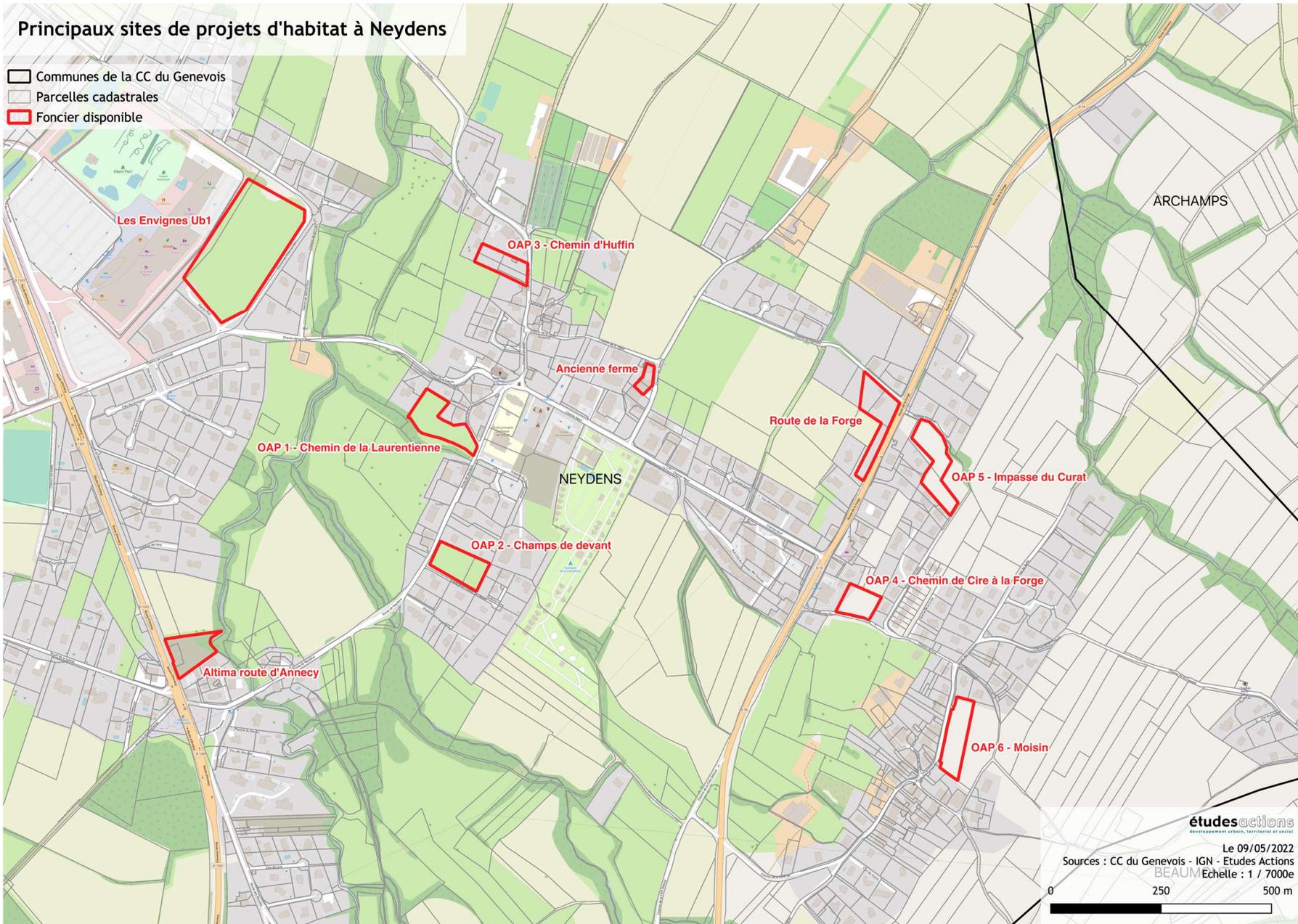


j) Neydens

Nom de l'opération	Année (prévisionnelle) d'autorisation	Nom de l'opérateur si connu	Surface du tènement (m²)	Nombre de logements réalisables	Dont logements locatifs sociaux	Dont Accession sociale	Bailleur social si connu	Forme urbaine	Neuf/renouvellement urbain	Commentaire
Altima route d'Annecy	2022		3415	21	3	1	Halpades	collectif	RENOUVELLEMENT	
Route de la Forge	2024		4278	16	3			individuel	RENOUVELLEMENT	
OAP 1 - Chemin de la Laurentienne	2025		4477	20				collectif	NEUF	Indivision suite à succession. EPF missionné pour négocier. Terrain très contraint. La commune voudrait acheter. Patir sur du 100 % social : LLS et BRS
OAP 5 - Impasse du Curat	2027		1787	10				nd	NEUF	Difficulté d'accès, il faut desservir le terrain par le haut
OAP 2 - Champs de devant	2027			20	3	1		mixte	NEUF	Propriétaires vendeurs mais trop gourmands
OAP 6 - Moisin	ND		3852	8	0				NEUF	Constructible depuis 1980 mais les propriétaires ne veulent rien faire.
OAP 4 - Chemin de Cire à la Forge	ND		2358	5	0				NEUF	Les propriétaires ne sont pas vendeurs.
OAP 3 - Chemin d'Huffin	ND		2674	17					NEUF	Propriétaires pas vendeurs
Les Envignes Ub1	ND			100	25	10			NEUF	Secteur de densité minimale (55 lgt/ha.). Réserve communale d'un ha. Opération de logement social en MOA envisagée. Mini 25% LLS + 10 % AS
Ancienne ferme	ND			5					RENOUVELLEMENT	Ancienne ferme, en partie propriété communale : la commune envisage de réaliser 4 à 5 logements seniors.

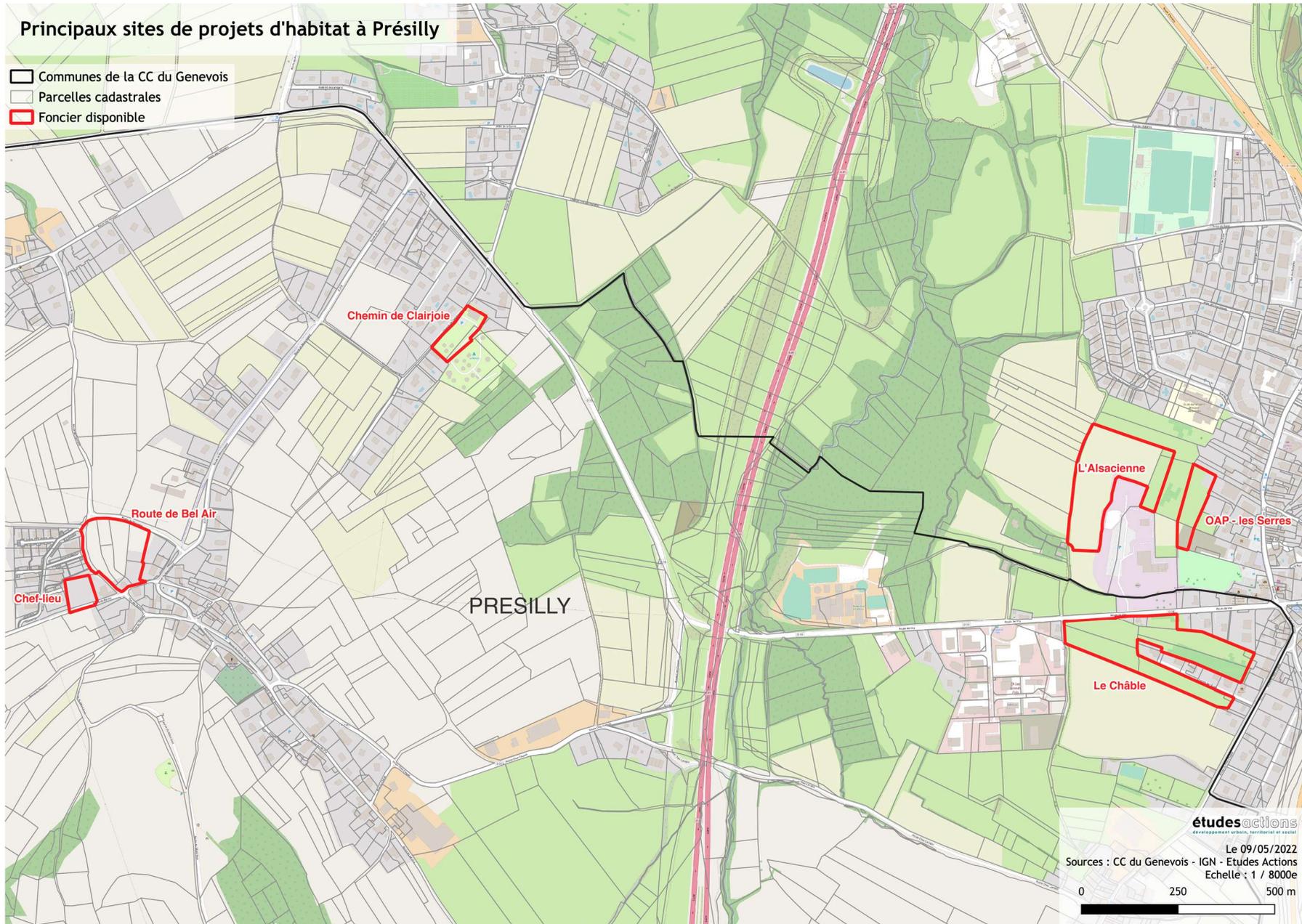
Principaux sites de projets d'habitat à Neydens

- Communes de la CC du Genevois
- Parcelles cadastrales
- Foncier disponible



k) Présilly

Nom de l'opération	Année (prévisionnelle) d'autorisation	Nom de l'opérateur si connu	Surface du tènement (m²)	Nombre de logements réalisables	Dont logements locatifs sociaux	Dont Accession sociale	Bailleur social si connu	Forme urbaine	Neuf/renouvellement urbain	Commentaire
Chef-lieu	2022	ALP PCP	2725	6					NEUF	Parcelle 389
Chemin de Clairjoie	ND		4264	10					NEUF	Parcelle 924 ; chemin de Clairjoie. Projet d'habitat coopératif en cours depuis au moins 4 ans. Chantier non démarré.
Le Châble	ND		25798	0					NEUF	50 logements/ha prévus initialement
Route de Bel Air	ND		11432	0					NEUF	25 logements/ha prévus initialement

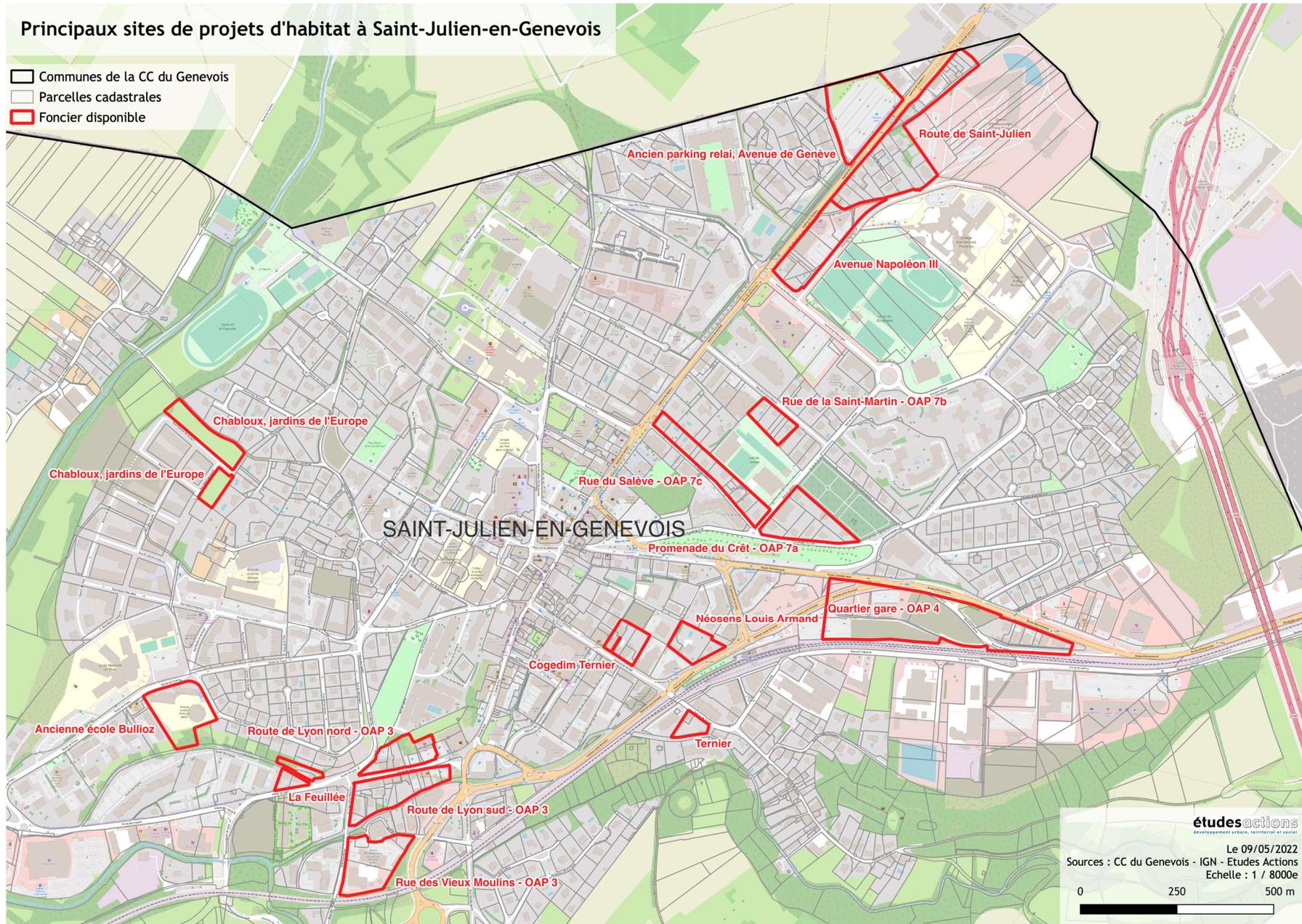


I) Saint-Julien-en-Genevois

Nom de l'opération	Année (prévisionnelle) d'autorisation	Nom de l'opérateur si connu	Surface du tènement (m²)	Nombre de logements réalisables	Dont logements locatifs sociaux	Dont Accession sociale	Bailleur social si connu	Forme urbaine	Neuf/renouvellement urbain	Commentaire
Rue des Vieux Moulins - OAP 3	2022		9152	90		22		Collectif	RU	Accession sociale non précisée si BRS ou clause anti spéculative
Ancien parking relais, Avenue de Genève	2023	Urbanéra aménageur, lots à construire	13020	210	52	21	HSH sur le locatif socail et Bouygues en BRS dans le diffus via la foncière	Collectif	NEUF	Ancien parking relais. L'opération permet de fianancer les équipements du quartier gare
Cogedim Ternier	2023	Cogedim		70	18			Collectif	RU	
Néosens Louis Armand	2023	Néosens		70	18				RU	
Chabloux, les jardins de l'Europe	2023			20	5				NEUF	Ancien permis d'aménager
Chabloux, les jardins de l'Europe	2023			60	15				NEUF	
La Feuillée	2024			50	13	12		Collectif	RU	Terrain communal, programme à préciser
Promenade du Crêt - OAP 7a	2025		9052	75	19			Collectif	RU	Des PC accordés sur certaines escalopes foncières. Secteur déjà bâti. OAP renouvellement urbain.
Quartier gare OAP 4	2025 et +		33229	410	123	41		Collectif	RU	Opération quartier Gare, échelonnée de 2025 à 2032, environ 75 % pendant le PLH. Un ou deux lots cédés à coût minoré à un bailleur social en maîtrise d'ouvrage directe.
Route de Lyon nord - OAP 3	ND		5406	80		25%		Collectif	RU	Renouvellement urbain, pas d'idée de la temporalité
Route de Lyon sud - OAP 3	ND		8754	80		25%		Collectif	RU	Renouvellement urbain, pas d'idée de la temporalité
Rue de la Saint-Martin - OAP 7b	ND		6740	65	16			Collectif	RU	Opération de densification (opération HSH de 40 à 50 logements livrée il y a 3 ou 4 ans sur une partie du secteur).
Rue du Salève - OAP 7c	ND		8119	90	23			Collectif	RU	Opération de densification. Aucune maîtrise du calendrier
Avenue Napoléon III	ND		11413	50	12			Collectif	RU	Renouvellement urbain, axe du tramway, temporalité non maîtrisée
Route de Saint-Julien	ND		14101	230	58			Collectif	RU	Renouvellement urbain, axe du tramway, temporalité non maîtrisée
Ternier	ND			30	8				RU	Périmètre de gel qui arrive au bout des 5 ans
Ancienne école Bulloz	ND			ND					RENOUVELLEMENT	Réserve foncière, opération de logement possible

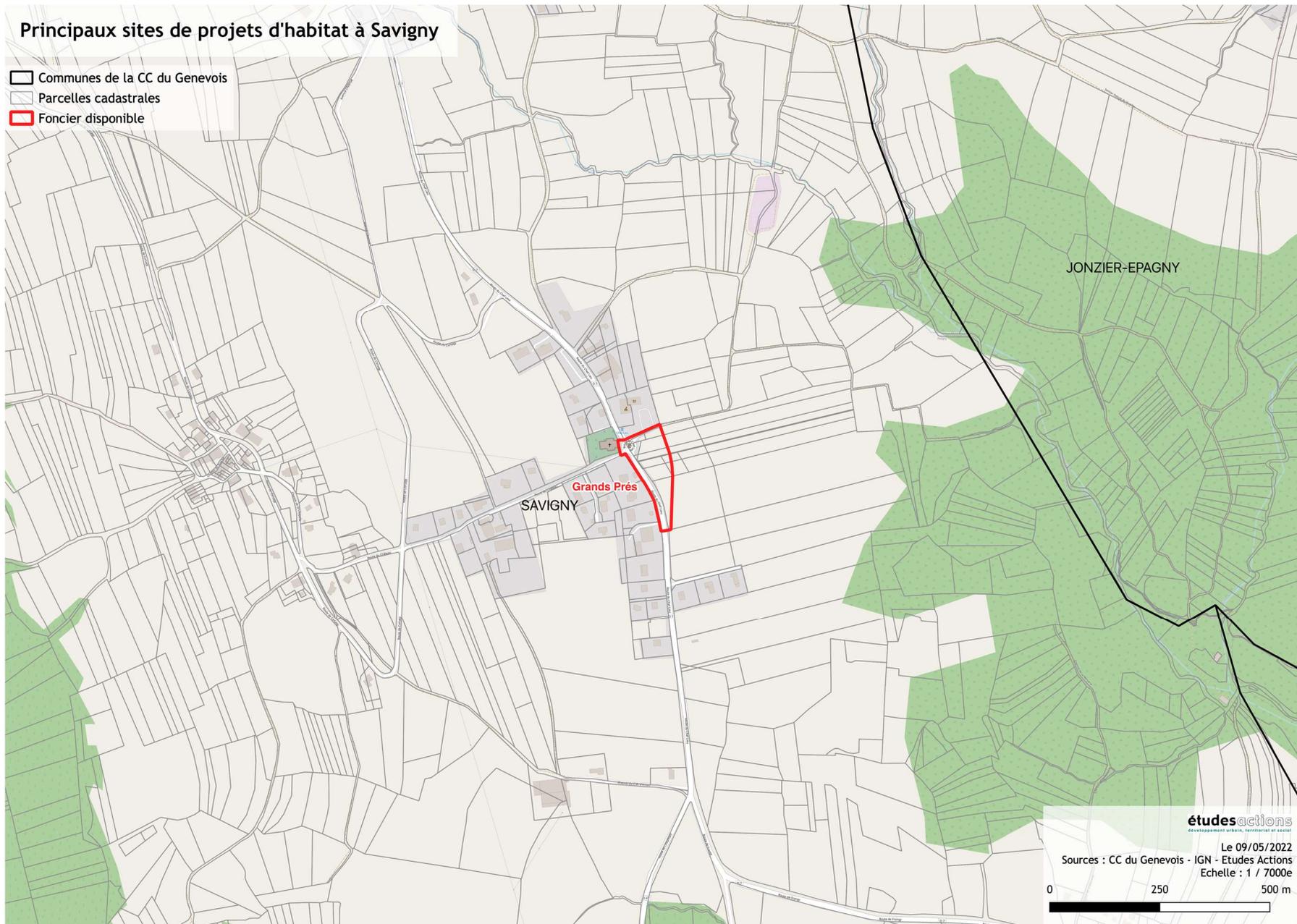
Principaux sites de projets d'habitat à Saint-Julien-en-Genevois

- ▭ Communes de la CC du Genevois
- ▭ Parcelles cadastrales
- ▭ Foncier disponible



m) Savigny

Nom de l'opération	Année (prévisionnelle) d'autorisation	Nom de l'opérateur si connu	Surface du tènement (m²)	Nombre de logements réalisables	Dont logements locatifs sociaux	Dont Accession sociale	Bailleur social si connu	Forme urbaine	Neuf/renouvellement urbain	Commentaire
Grands Prés	ND		7073	25	5				NEUF	Commune propriétaire des terrains (terrain borné) : réflexion sur la vente ou la conservation du terrain, sur des baux emphytéotiques... Ils ont déjà un architecte. Il faut maintenant trouver des opérateurs et mettre en forme le projet

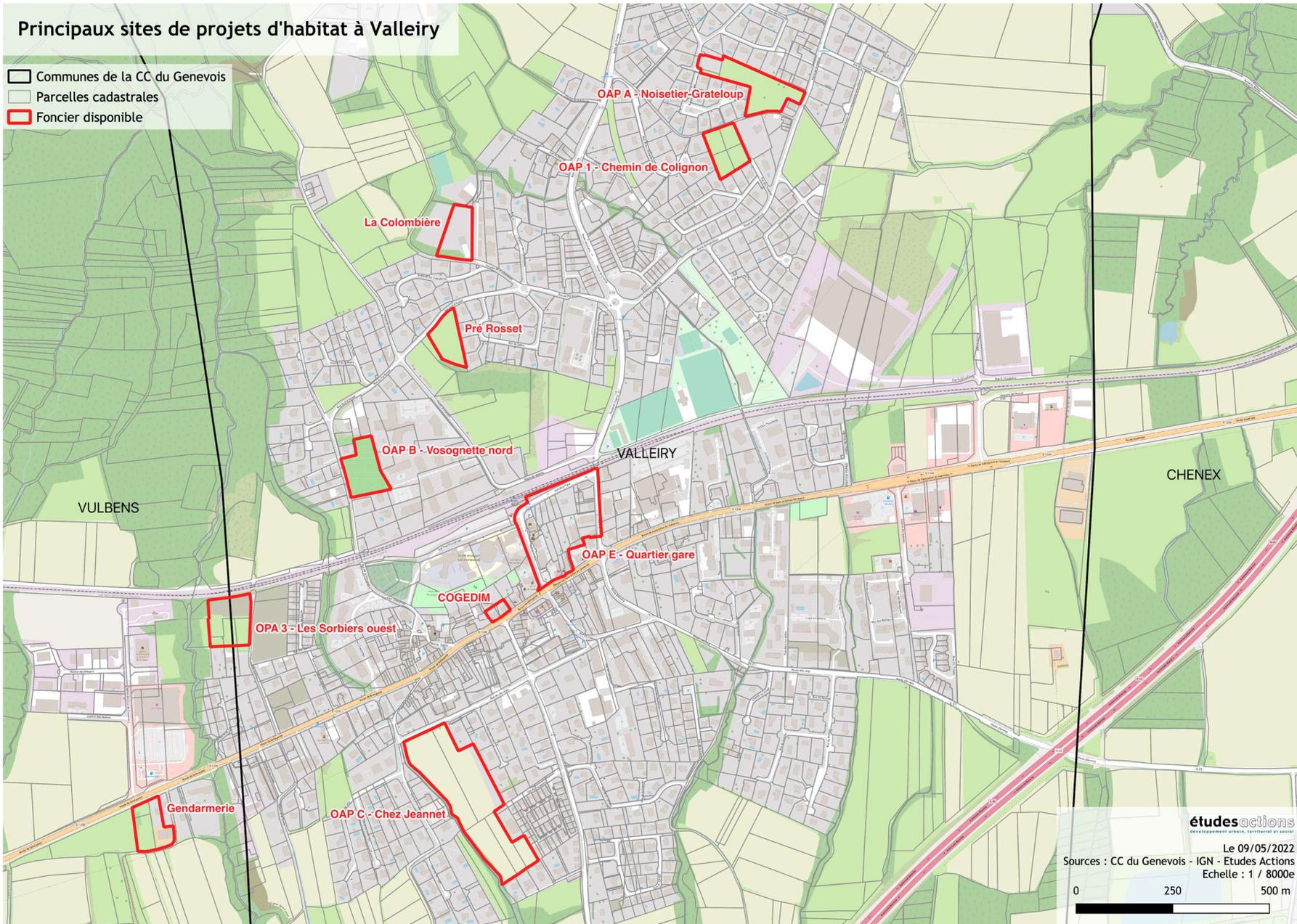


n) Valleiry

Nom de l'opération	Année (prévisionnelle) d'autorisation	Nom de l'opérateur si connu	Surface du tènement (m²)	Nombre de logements réalisables	Dont logements locatifs sociaux	Dont Accession sociale	Bailleur social si connu	Forme urbaine	Neuf/renouvellement urbain	Commentaire
COGEDIM	2022		956	42	13				RENOUVELLEMENT	Refusé. Nb de logements trop importants pour respecter le reste du PLU : stationnement, surface pleine terre. Ça pourrait tomber complètement à l'eau.
OAP 1 - Chemin de Colignon	2023		4865	19	4			individuel	NEUF	Permis à l'étude
OAP E - Quartier gare	2030		19884	175	53				RU	Il y a du collectif, de l'individuel, du commerce, bcp de propriétaires
OAP 3 - Les Sorbiers ouest	2023 ?		6518	23	4,6				NEUF	Reçoivent des promoteurs, pas de vision
La Colombière	2023 ?		4500	10 ?					NEUF	la mairie leur a fait peur
OAP B - Vosognette nord	2024 ?		5647	14	3				NEUF	Promoteurs viennent toujours mais rien de précis. A minima. On ne peut pas imposer un maximum
OAP A - Noisetier-Grateloup	ND		8403	20	4				NEUF	Rétention foncière
Pré Rosset	ND		3953	8	2				NEUF	Rétention foncière
OAP C - Chez Jeannet	ND		24780	140	42			mixte	NEUF	Pas de projet, indivision

Principaux sites de projets d'habitat à Valleiry

- ▭ Communes de la CC du Genevois
- ▭ Parcelles cadastrales
- ▭ Foncier disponible

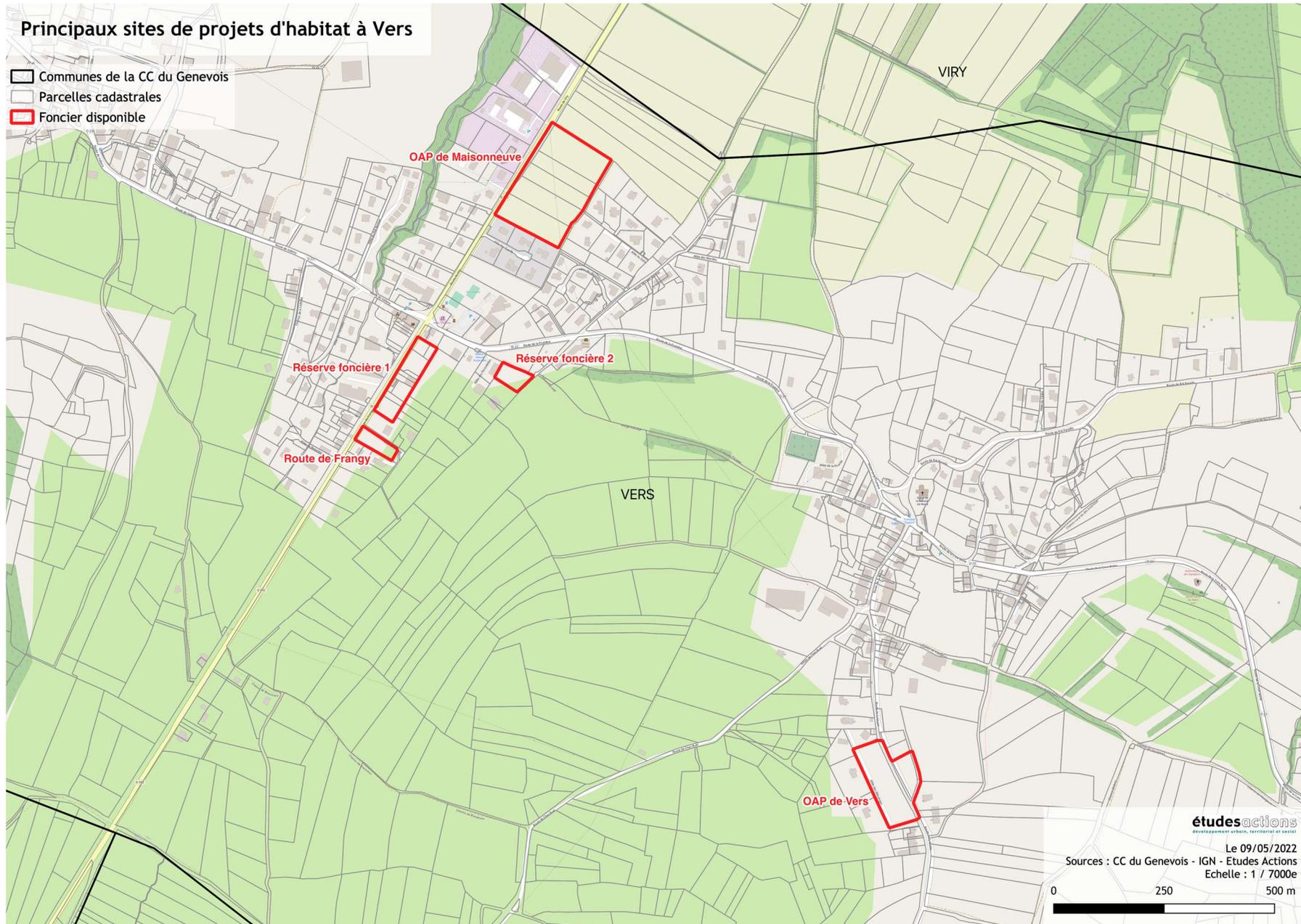


o) Vers

Nom de l'opération	Année (prévisionnelle) d'autorisation	Nom de l'opérateur si connu	Surface du tènement (m²)	Nombre de logements réalisables	Dont logements locatifs sociaux	Dont Accession sociale	Bailleur social si connu	Forme urbaine	Neuf/renouvellement urbain	Commentaire
Route de Frangy	2023	Particulier	1483	6				Collectif	NEUF	Permis retiré, nouveau permis mais ont mis de l'individuel
OAP de Maisonneuve	2026-2027	LGA	18405	50		12		Collectif et individuel	NEUF	Principale opération dans les années à venir. Les acquisitions sont en cours par un opérateur. La commune négocie pour inclure du logement social sous forme de BRS.
OAP de Vers	ND		8560	20				Individuel	NEUF	Les propriétaires ne sont pas vendeurs.
Réserve foncière 1	ND									Pas de projet
Réserve foncière 2	ND									Pas de projet

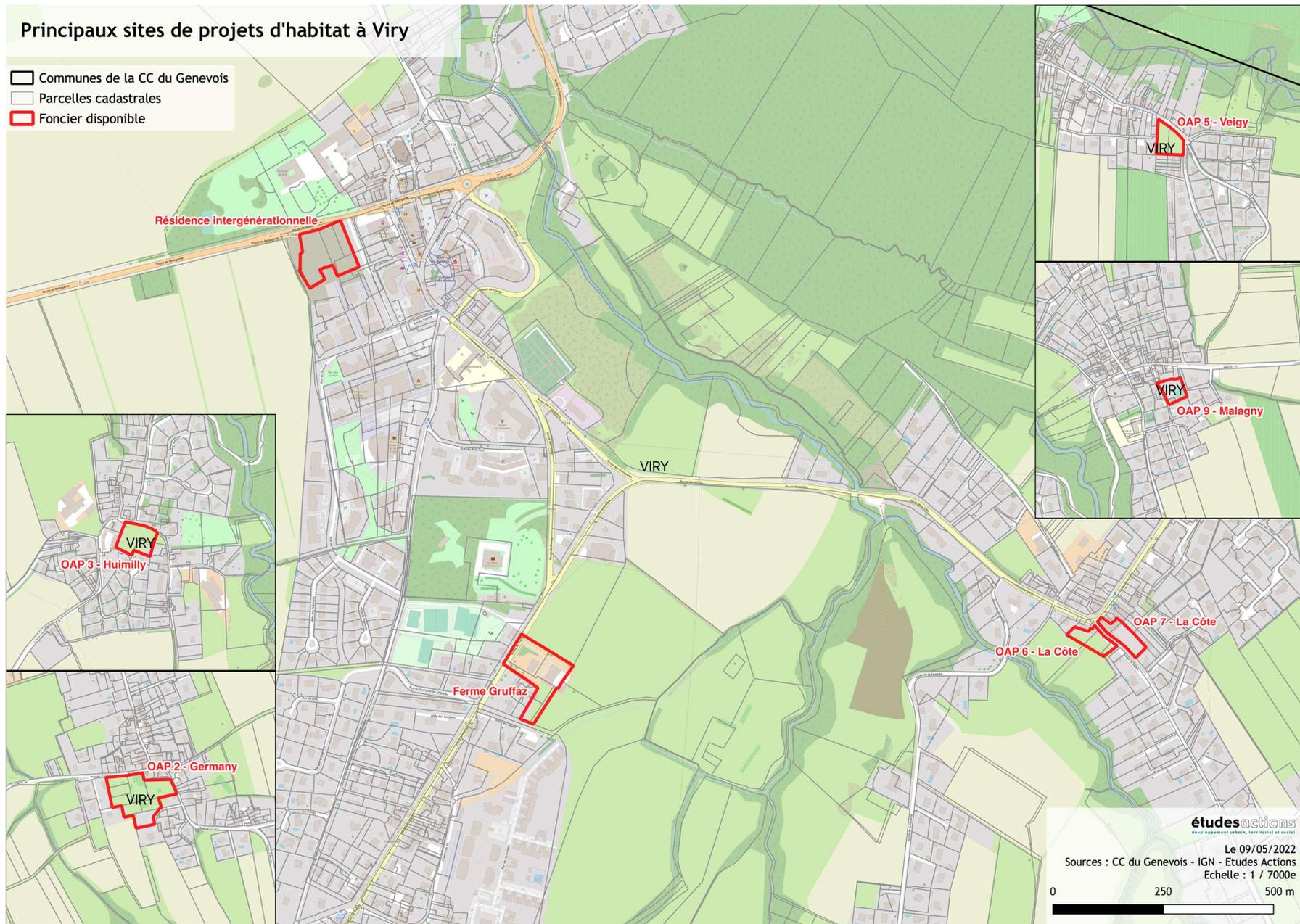
Principaux sites de projets d'habitat à Vers

- Communes de la CC du Genevois
- Parcelles cadastrales
- Foncier disponible



p) Viry

Nom de l'opération	Année (prévisionnelle) d'autorisation	Nom de l'opérateur si connu	Surface du tènement (m²)	Nombre de logements réalisables	Dont logements locatifs sociaux	Dont Accession sociale	Bailleur social si connu	Forme urbaine	Neuf/renouvellement urbain	Commentaire
Résidence intergénérationnelle	2022			67	67		Haute-Savoie Hbaitat		NEUF	résidence intergénérationnelle, le chantier démarre début 2022
OAP 5 - Veigy	2022		3466	7				maisons groupées	NEUF	Contacts avec un promoteur, mais réduction à la demande de la commune
Ferme Gruffaz	2023	Pur Habitat	6585	26	5	1	non connu	Groupé, intermédiaire et collectif	RENOUVELLEMENT	densification, bâtisse ancienne à reconvertir
OAP 9 - Malagny	2023		2378	9					NEUF	Dont 4 dans le bâtiment existant. Sûrement des contacts avec les propriétaires
OAP 3 - Huimilly	2023		4796	13				collectif	NEUF	Pas d'opérateur mais contexte patrimonial, chapelle intéressante
OAP 6 - La Côte	2023		1780	7					NEUF	Que deux propriétaires, mais n'en entendent pas parler
OAP 2 - Germany	2024		11345	24				intermédiaire et ind	NEUF	Beaucoup de propriétaires donc pas encore de projet, difficile de mettre tout le monde d'accord + contraintes d'accès
OAP 7 - La Côte	2024		1852	6					NEUF	Dont 4 dans un bâtiment existant. Que deux propriétaires, mais n'en entendent pas parler



q) Vulbens

Nom de l'opération	Année (prévisionnelle) d'autorisation	Nom de l'opérateur si connu	Surface du tènement (m²)	Nombre de logements réalisables	Dont logements locatifs sociaux	Dont Accession sociale	Bailleur social si connu	Forme urbaine	Neuf/renouvellement urbain	Commentaire
La Vy du Crêt	2022	DG Promotion	4069	15	0			individuel	NEUF	15 logements (sur n°27 et n°29). PC déposé en 2022
Route de Farama / Route du Carroz	2022		2930	33	?			collectif	RENOUVELLEMENT	Pas encore commencé. PC déposé en 2022
Route de Raclaz	2023		4651	8				Collectif	NEUF	PC refusé pour 15 logements, la commune veut 8 logements (infiltration eaux pluviales, problème de densité). Livraison prévisionnelle avant 2026
Gendarmerie	2024		4959	10					RENOUVELLEMENT	Acquisition récente des terrains.
MARPA	2024		6733	25				Collectif	NEUF	Projet de MARPA. Ils viennent d'acquérir le foncier via l'EPF. Recherche opérateur
Allée du Nant	2024		5132	10					RENOUVELLEMENT	Permis refusé Date de livraison : 2026 au maximum
Chemin de la Fontaine	ND		6303	12					RENOUVELLEMENT	Des maisons construites depuis quelques années. Pas de projet en cours sur le reste du terrain (pas de PC)
Pièce Sud	ND		23937	42					NEUF	Cela ne sera pas ouvert à l'urbanisation pendant le mandat.
Fontaine	ND		4365	16					NEUF	Pas de projet
Centre-bourg	ND		7780	22					NEUF	Production de logements sociaux prévue. Pas encore de contact.
Route du Pont Carnot - Sous-Vulbens	ND		5282	28					NEUF	Aucun projet pour le moment

