



Communauté de communes
du Genevois

Programme Local de l'Habitat 2013-2019

Diagnostic

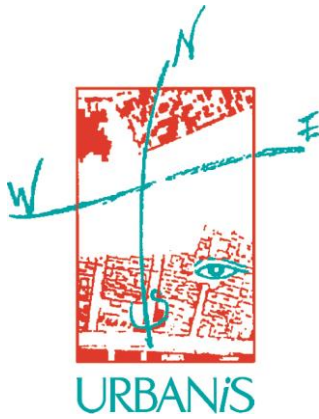
**Arrêt du projet par 1^{ère} délibération le 25 février
2013**

**Prise en compte des avis communaux par 2^{ème}
délibération le 27 mai 2013**

**Approuvé définitivement par 3^{ème} délibération
le 30 septembre 2013**

Contact
14 avenue Jean Jaurès
73000 Chambéry
tél. 04 79 33 21 26
fax 04 79 33 44 37
chambery@urbanis.fr

www.urbanis.fr



Equipe URBANIS

Directeur d'étude

Frédéric PELISSON

Frederic.pelisson@urbanis.fr

Chef de projet

Grégory DINTRE

Gregory.dintre@urbanis.fr

Agence de Chambéry

14 avenue Jean Jaurès

73000 Chambéry

tél. 04 79 33 21 26

Fax 04 79 33 44 37

Courriel : chambéry@urbanis.fr



www.urbanis.fr

Ecouter, conseiller et agir pour un habitat digne et durable

Introduction

Le programme local de l'habitat (PLH) est, en France, le principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local. Il est le document essentiel d'observation, de définition, de programmation et de suivi annuel des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire.

Echelon pertinent retenu par la loi, c'est aux établissements publics de coopération intercommunale d'élaborer le PLH. Cependant, les actions et la programmation du PLH doivent être déclinées à l'échelle de chaque commune.

Le PLH est l'expression d'une volonté politique locale ; il implique les acteurs de l'habitat présents sur le territoire (qui doivent donc être associés à la démarche d'élaboration) ; il doit également prendre en compte les attentes de l'Etat en la matière, formalisées dans le *porter à connaissance de l'Etat*, qui rappelle le cadre juridique du PLH, présente les données de cadrage et les enjeux repérés par l'Etat, et indique les attentes de l'Etat quant aux modalités d'élaboration et aux objectifs du PLH.

Le PLH fixe des objectifs et décide des actions visant à répondre aux besoins de logements et de renouvellement urbain. Il est établi pour une période de six ans minimum et concerne tous les types d'habitat. Néanmoins, il vise en particulier à répondre à l'objectif de mixité sociale en favorisant une répartition équilibrée des logements sociaux sur tout le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

Le programme local de l'habitat dresse l'état des lieux du parc de logements existant, privé comme public, et définit les solutions adaptées à chaque composante de son territoire. Celles-ci doivent être compatibles avec les grandes orientations définies par le SCOT et prendre en compte les plans de déplacements urbains (PDU), et les projets d'aménagement et de développement durable communaux (PADD).

Enfin, les PLU doivent être compatibles aux stipulations du PLH et en retranscrire les objectifs. Au besoin, si la modification des PLU n'a pas été réalisée dans un délai de trois ans, le préfet peut déclencher la procédure de mise en conformité (Loi ENL du 13 juillet 2006).

Sommaire

1 - Contenu et méthodologie du diagnostic	11
2 - Contexte et principes d'intervention	13
2.1 - Un second PLH pour s'assurer d'une continuité de l'action de la Communauté de Communes en faveur d'une politique habitat volontariste	13
2.2 - La Communauté de Communes du Genevois et son contexte métropolitain	17
2.3 - Le PLH : brefs rappels pour une réussite opérationnelle	24
<hr/>	
3 - Socio-démographie	27
3.1 - Un territoire marqué par une forte croissance démographique, alimentée par d'intenses phénomènes migratoires	27
3.2 - Un territoire attractif pour les ménages actifs, un profil plutôt jeune mais une tendance au vieillissement	29
3.3 - Tendance à la baisse de la taille moyenne des ménages et progression des couples sans enfants.	30
3.4 - L'emploi est en progression, mais il augmente moins rapidement que le nombre d'actifs	31
3.5 - Migrations pendulaires : un territoire marqué par le contexte transfrontalier	35
3.6 - Un territoire au niveau de vie élevé mais marqué par des contrastes	38
3.7 - Un territoire potentiellement concerné par la thématique étudiante	43
3.8 - Un bon niveau d'équipement des communes en matière scolaire	44
<hr/>	
4 - Le parc de logements	46

4.1 - Une très forte croissance des résidences principales qui traduit l'attractivité du territoire	46
4.2 - 62% de propriétaires occupants en 2009, un parc locatif social équivalent à 10,7% des résidences principales en fort développement	47
4.3 - Un parc de logements collectifs majoritaire et en développement	48
4.4 - Un logement sur deux est composé de 4 pièces ou plus	49
4.5 - 45% de ménages locataires composés d'une seule personne	50
4.6 - Un parc de logements plutôt récent mais une part de logements dégradés légèrement plus importante que sur les territoires voisins	52
4.7 - Niveau de confort du parc de logements	53
4.8 - Un parc locatif social équivalent en 2011 à 1 936 logements (programmations de financement 2009 et 2010 incluses) soit potentiellement 13,6% des résidences principales	58
<hr/>	
5 - Une consommation énergétique moyenne estimée à 317kWhEP, 25% du parc de logements est très énergivore	61
5.1 - Un parc de résidences principales relativement énergivore, des enjeux nettement concentrés sur le parc privé	61
5.2 - Un potentiel d'amélioration énergétique considérable	62
<hr/>	
6 - Approche sociale des ménages et demande sociale / La demande en logement, réponses et carences constatées	64
6.1 - 37% des ménages de la CCG sont éligibles au plafond du locatif aidé ordinaire (PLUS)	64
6.2 - 812 ménages demandeurs d'un logement locatif social	65
6.3 - Des propriétaires occupants plutôt aisés, mais quelques situations possibles de précarité énergétique	69
<hr/>	
7 - L'offre et la demande relative aux publics dits spécifiques	71
7.1 - Hébergement d'urgence	71

7.2 - Logement temporaire pour régler des situations d'urgence ou de stabilisation	72
7.3 - Logement des jeunes	72
7.4 - Gens du voyage :	73
7.5 - Le besoin lié au handicap	73
7.6 - L'offre médicalisée pour personnes âgées dépendantes	75

8 - Un marché immobilier tendu et une dynamique de construction nouvelle très expansionniste 77

8.1 - Une dynamique de construction expansionniste	77
8.2 - 1625 hectares de foncier mobilisés pour l'habitat, soit l'équivalent de 11% de l'ensemble du territoire ou 2 fois la taille moyenne d'une commune de la CCG	81
8.3 - Une croissance vertigineuse des prix du marché en libre (immobilier x2 à x3 et foncier x4 en 10 ans), qui restent très peu impactés par la crise financière de 2008-2009	83
8.4 - Des niveaux de loyer en locatif privé supérieurs de 10% par rapport au reste du Département	87
8.5 - 88	
8.6 - Synthèse du marché du logement en 2011 : un marché tendanciellement ségréatif	88

9 - Des parcours résidentiels obstrués pour les ménages aux revenus moyens et modestes 91

9.1 - Plus de 75% des ménages du territoire ne peuvent accéder à la propriété sans apport de plus de 30 000€	91
9.2 - 1090 ménages, potentiellement désireux de sortir du parc locatif (privé/public) pour une première acquisition, ne peuvent accéder à la propriété	93
9.3 - Une table ronde organisée dans le cadre du diagnostic PLH sur le thème de l'accession sociale à la propriété : un enjeu prioritaire pour répondre à l'évolution des parcours résidentiels des classes moyennes du territoire	93
9.4 - Illustration de l'impact du loyer de marché sur un ménage disposant de revenus dans les plafonds du parc public : des taux d'effort élevés pour les ménages éligibles au parc public et logés dans une offre privée chère	97

10 - Une évaluation du besoin en logements qui varie selon le scénario de croissance démographique envisagé, mais un

minimum de 105 logements à construire pour maintenir la population actuelle	99
10.1 - Une première approche du besoin en logements par l'étude DDT-Amallia	99
10.2 - Une estimation affinée dans le cadre de l'élaboration du diagnostic du PLH	100
<hr/>	
11 - Le potentiel de développement dans les documents d'urbanisme	105
11.1 - La méthode retenue	105
11.2 - Un potentiel d'accueil de 7 306 logements supplémentaires dans le temps du PLH pour 190 hectares	107
11.3 - Un potentiel localisé sur les secteurs urbains avec des densités envisagées à la hausse	108
11.4 - Un rythme de construction à court/moyen terme qui reste potentiellement très élevé	109
11.5 - Un potentiel relativement encadré bien que plus de 20% soient urbanisables sans contraintes particulières	110
11.6 - Un potentiel sur lequel la mixité sociale n'est pas toujours envisagé : seulement 11% concerné par un objectif de mixité	112
<hr/>	
12 - Lecture de territoire au regard de l'offre en transports, emplois et services, comme préalable à la déclinaison territorialisée des objectifs PLH	114
13 - Recensement des besoins des communes relatifs à la CCG : aide à l'ingénierie, conseil et appui technique comme vision partagée du rôle de l'intercommunalité en matière d'habitat.	119
13.1 - Un nécessaire accompagnement opérationnel pour prendre part à l'enjeu de maîtrise foncière	119
13.2 - Un rôle de pédagogie et de conseil sur la mise en place des « bons outils »	120
<hr/>	
14 - CONCLUSION,	121
15 - Les fiches communales	123

1 - Contenu et méthodologie du diagnostic

Le travail de Phase 1 / Diagnostic repose sur plusieurs volets distincts, à savoir :

- L'évaluation de l'impact des politiques menées jusqu'à présent
- L'évaluation de l'offre de logement et d'hébergement
- L'approche quantitative et qualitative de la demande en logement et en hébergement
- L'analyse des dynamiques internes et externes au territoire
- L'analyse du fonctionnement du marché immobilier local
- La compréhension des interactions entre les différents segments du marché du logement, notamment en matière de mixité sociale
- La mise en perspective du territoire dans son contexte territorial et économique élargi
- La prise en compte des perspectives de développement du territoire, exprimées dans les documents interterritoriaux (Directives territoriales d'aménagement, Programme Départemental pour l'Habitat, Schéma de Cohérence Territoriale)
- L'évaluation des gisements potentiels (fonciers particulièrement).

Il a nécessité plusieurs approches méthodologiques :

- analyses statistiques et cartographiques (*il est à noter que les données DGI-Filocom exploitées pour de nombreux indicateurs concernant la qualification du parc de logements est concerné par le secret statistique. Du fait du contenu sensible de ce fichier, son exploitation est soumise au respect de règles de secret statistique. Aucune valeur publiée ne peut être inférieure à 11 unités*),
- entretiens auprès des communes et autres acteurs de l'habitat publics (Conseil Général, Scot etc.), parapublics (bailleurs sociaux), associatifs et privés (agences immobilières, rencontres auprès de certains opérateurs constructeurs pour une juste vision du marché local)
- synthèse documentaire relative aux éléments disponibles (SCOT, bilans d'observatoires, porté à connaissance, bilan/évaluation du PLH 2005-2010)
- analyse des documents d'urbanisme en vigueur.

Cette complémentarité entre l'approche statistique et un important travail de terrain au contact des élus, des partenaires (notamment sociaux) et des professionnels de l'immobilier permet aujourd'hui d'aboutir à un **diagnostic partagé** par les acteurs de l'habitat et élus.

Un diagnostic fondé sur la compréhension du contexte local

L'analyse des données nous éclaire aujourd'hui sur les caractéristiques générales du territoire, le contexte de sa croissance démographique et du développement de l'habitat et les tendances de l'évolution récente.

Au delà de la simple exploitation de données, ce document offre une **mise en perspective du territoire** qui permet aujourd'hui de dégager :

- d'une part les **enjeux prioritaires** (correspondant aux dysfonctionnements les plus importants),
- d'autre part les **évolutions et tendances d'évolutions**.

La compréhension du contexte local présenté dans ce document est également alimentée par deux temps d'échanges :

- Le travail avec les élus (maires et/ou adjoint au logement, à l'urbanisme ou au foncier) en rencontres individuelles

- L'organisation d'ateliers thématiques ayant eu pour objet de valider, de partager les constats puis de faire émerger **les pistes d'actions et d'orientations** essentielles à l'élaboration du programme d'actions.

Vers la définition des hypothèses d'évolution du territoire

Le présent diagnostic permet de conclure sur la construction d'hypothèses de croissance élaborées à partir des souhaits des élus, des évolutions démographiques récentes, des possibilités de construction neuve et de la capacité de développement des équipements et infrastructures.

Ces hypothèses d'évolution sont construites à l'échelle de la communauté de communes et de chaque sous-secteur identifié.

Elles mettent en exergue l'évolution à venir du parc de logements et de ses principales composantes et caractéristiques (résidences principales, secondaires, logements vacants, construction en pavillon individuel, en collectif, etc) ainsi que sa traduction en besoins fonciers.

2 - Contexte et principes d'intervention

2.1 - Un second PLH pour s'assurer d'une continuité de l'action de la Communauté de Communes en faveur d'une politique habitat volontariste

Rappel du précédent PLH 2005-2010 / Eléments de bilan

Le précédent PLH 2005-2010 a retenu 7 actions distinctes. Les deux premières actions, concernant le développement de l'offre de logements sociaux et très sociaux, en étaient les plus importantes.

Action 1 : Aider à la prise en charge des déficits d'opérations de construction de logements sociaux (PLUS) et intermédiaires (PLS)

Action 2 : Développer l'offre de logements très sociaux ou adaptés en PLAI, pour les ménages à revenus très bas, avec un accompagnement social le cas échéant

Le précédent PLH reprenait les objectifs de produire 636 logements PLUS, 320 logements PLS et 50 PLAI sur la période 2000-2011.

Entre 2006 et 2011, la CCG s'est engagée sur le financement de 540 logements sociaux (56 en 2006, 30 en 2007, 92 en 2008, 177 en 2009, 75 en 2010 et 110 en 2011), soit 2 117 450 € de subventions.

Par délibération n°88/2009 du 26 Octobre 2009, le Conseil Communautaire a pris acte d'une pré-programmation 2010-2011 afin d'orienter les décisions de financement.

D'une part, il a été constaté que 7 communes ont réalisé totalement leur objectif (Chênex, Chevrier, Dingy-en-Vuache, Jonzier-Epagny, Savigny, Viry, Vulbens).

D'autre part, pour les autres communes, le nombre de logements locatifs sociaux restant à créer pour atteindre leur objectif initial a été décliné par type de financement (PLAI, PLUS, PLS).

En matière de logements très sociaux, 107 logements de type PLAI ont été financés sur la période 2006-2011 soit 57 de plus que l'objectif PLH initial.

Au terme de l'année 2011, l'objectif PLUS/PLAI est quasi atteint (655 logements contre 686 attendus). Les objectifs du PLH sont donc aujourd'hui peu ou prou remplis, à l'exception des objectifs initiaux en PLS, moins prioritaire que les deux autres catégories de financements.

Détail des logements financés sur la période 2000-2011 (source CCG 2011)

Nombre de logements locatifs sociaux	Objectif PLH			Financés entre 2000 et 2005			Financés entre 2006 et 2011			Ecart entre objectif et réalisé			
	PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS	
ARCHAMPS		18	9					6		3	13	5	
BEAUMONT		31	16				14	35	18				objectif atteint
BOSSEY		8	4							2	8	2	
CHENEX		5	3					5	2				objectif atteint
CHEVRIER		4	2					3	3				objectif atteint
COLLONGES		76	38				1	1		10	79	23	
DINGY		6	3				19		3				objectif atteint
FEIGERES		18	9			11				2	12	2	
JONZIER		7	4					6	6				objectif atteint
NEYDENS		16	8		20					1	3		
PRESILLY		9	4				5	11					objectif atteint
ST JULIEN		279	139		144	99	27	111	15		11	11	
SAVIGNY		7	4				2	18					objectif atteint
VALLEIRY		53	27		24	16	19	64					objectif atteint
VERS		7	4		2			4	2		2	1	
VIRY		73	37			8	17	66	22				objectif atteint
VULBENS		19	9				3	28	4				objectif atteint
SOUS-TOTAUX	50	636	320	0	190	134	107	358	75	18	128	44	
TOTAL	1006			324			540			190			

Les chiffres de la colonne « Ecart entre objectif et réalisé » sont issus de la pré-programmation 2010-2011 délibérée par le Conseil Communautaire en date du 26 octobre 2009.

864 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2000 et 2011, soit 86 % des objectifs du PLH 1.

Action 3 : Mobiliser le parc existant pour développer une offre de logements locatifs privés intermédiaires

- Analyser le potentiel de logements susceptibles d'être réhabilités (logements dégradés, anciens corps de ferme, logements vacants...).
- Définir les conditions de mise en œuvre d'un dispositif visant à inciter les propriétaires privés à rénover leur logement et produire une offre supplémentaire de logements intermédiaires → Accompagner le Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental

Le conventionnement dans le parc privé connaît une dynamique très modeste (5 logements conventionnés dont 4 à loyers intermédiaires et seulement 1 PST). Le dispositif d'appui au conventionnement n'a pas été animé par une opération propre au territoire ce qui peut expliquer partiellement cette faible réussite.

En 2010, la CCG a apporté une aide financière complémentaire à celle de l'ANAH à **7 logements pour seulement 2 propriétaires bailleurs** (le conventionnement prévoit un loyer intermédiaire dans les deux cas).

En secteur tendu, il est certain que les bailleurs privés ont peu intérêt au conventionnement dans un contexte de marché libre rentable. De plus, depuis le 1^{er} janvier 2011 et l'application du nouveau Règlement Général de l'ANAH le conventionnement dans le parc privé devrait connaître un repli encore plus important du fait que les transformations d'usages sont aujourd'hui peu aidées et que le dispositif de subvention est conditionné à l'état initial du logement.

Action 4 : Favoriser l'accession sociale à la propriété

- Informer sur les conditions d'accès au Prêt à Taux Zéro (PTZ).
- Etablir la faisabilité de la mise en œuvre d'une aide à l'accession de la CCG (prêt à remboursement différé, subvention, bonification de prêt).

L'objectif du PLH était de réaliser 80 logements/an en accession sociale à la propriété. Fin 2009, seulement 45% de l'objectif a été atteint et le dispositif PASS-Foncier n'aura pas été en application suffisamment longtemps pour générer une production conséquente. Seuls 6 PASS-Fonciers ont été attribués sur le territoire.

Des règles d'éligibilité obligatoires et optionnelles ont été édictées afin d'éviter le mitage, la spéculation et de cibler les ménages modestes.

A noter qu'entre 2006 et 2008, 61 prêt à taux zero ont été accordés annuellement sur le territoire soit 76% des objectifs.

Action 5 : Favoriser le développement de l'offre de logements adaptés aux besoins des personnes âgées et/ou à mobilité réduite : tant dans le parc public que privé

- Créer un dispositif en faveur de l'amélioration et de l'adaptation de logements privés en faveur des personnes âgées et/ou à mobilité réduite.
- Prévoir 5-6% de logements adaptés et/ou à mobilité réduite dans l'offre nouvelle de logements sociaux
- Financer à hauteur de 3 500 €/logt/an, dans le cadre des aides à l'amélioration des logements privés, l'adaptation de 10 logements par an.
- Ouvrir le débat sur l'augmentation de l'offre de logements pour les personnes âgées.

Les aides définies par la CCG ont été très peu mobilisées. L'évaluation de l'action est difficile.

Action 6 : Répondre aux besoins d'accueil spécifiques : cette action concerne notamment les jeunes qui entrent dans la vie active et l'accueil d'urgence

- *Créer une offre d'accueil pour les jeunes sous forme :*
 - *—d'une résidence pour jeunes,*
 - *—de 5 à 10 logements par an de petite taille créés dans les futures opérations de logements sociaux.*
- *Mettre en place un système de sous-location de 10 à 15 logements sociaux ou privés à destination de jeunes.*
- *Mettre en place un dispositif d'accueil et d'accompagnement d'un public jeune.*
- *Développer une offre de 4 à 5 logements d'urgence à l'échelle communautaire et créer une résidence sociale.*
- *Développer une offre de logements intermédiaires pour faciliter les sorties d'urgence.*

Une étude de faisabilité a été initiée en 2007 pour connaître les besoins d'accueil pour les jeunes par l'association Château Rouge. Quatre types de publics jeune (moins de 26 ans) ont été ciblés : mission locale, étudiants, insérés par l'emploi, en contrat d'apprentissage. L'estimation a porté sur une résidence de 80 logements environ qui devrait être localisée derrière la gare de St Julien-en-Genevois.

Un logement a été mobilisé avec Habitat&Humanisme à Dingy-en-Vuache. Toujours sur cette commune, une maison relais existe depuis fin 2007 et comprend 14 chambres

Action 7 : Assurer la mise en œuvre opérationnelle du PLH

- *Créer un comité de suivi du PLH.*
- *Renforcer le pilotage du PLH.*

La Conférence Intercommunale du Logement n'a pas été mise en place dans l'objectif de réunir l'ensemble des partenaires et financeurs de manière régulière. Néanmoins, le service habitat est aujourd'hui incarné par un poste de chargé de mission qui permet d'alimenter un observatoire annuel, le suivi de la programmation, l'appui aux communes dans leur projet, l'élaboration du présent PLH ainsi que d'élaborer le volet habitat du SCOT.

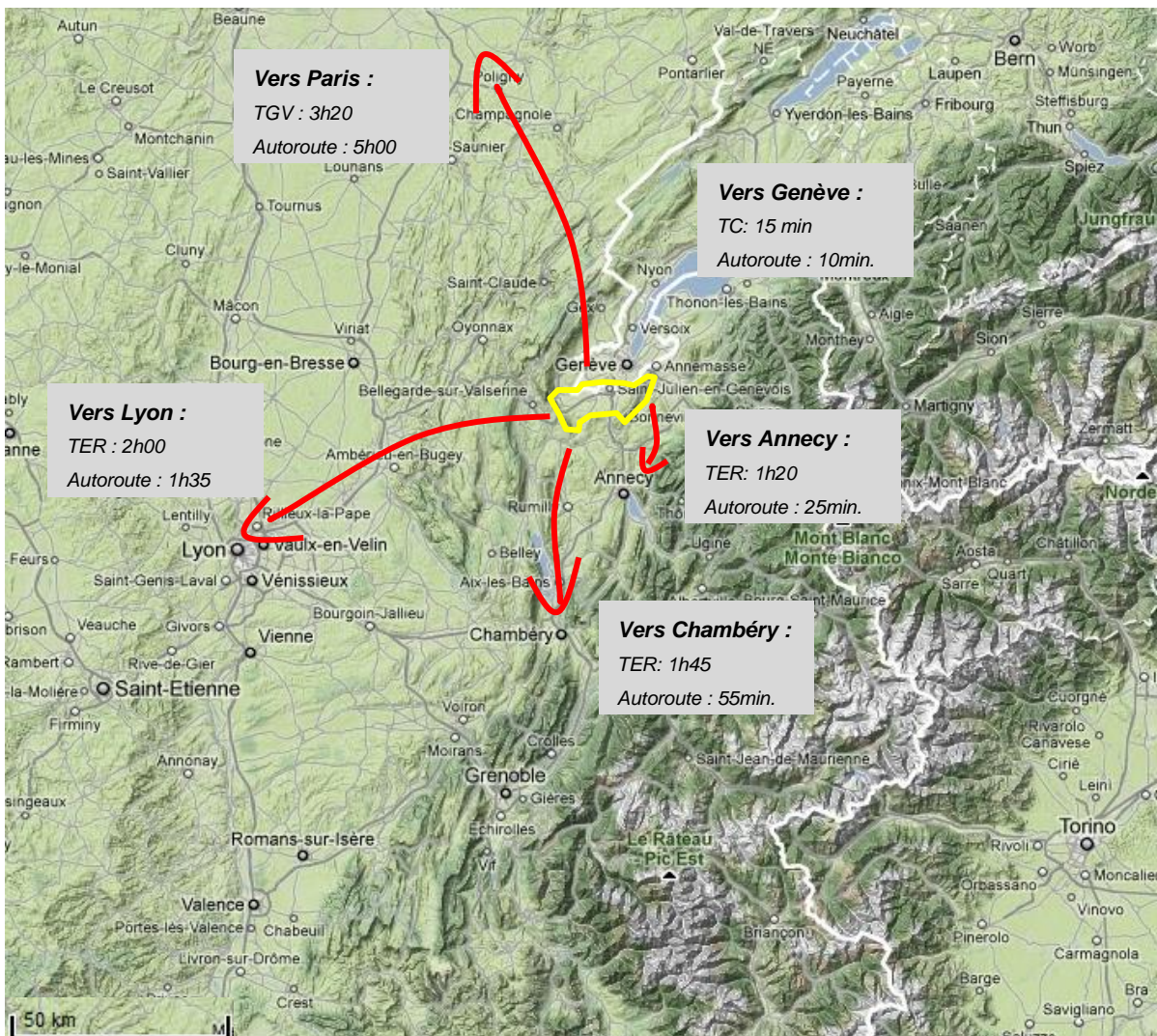
2.2 - La Communauté de Communes du Genevois et son contexte métropolitain

• La Communauté de Communes du Genevois : 17 communes aux portes de Genève

La Communauté de Communes du Genevois (CCG), au cœur du Genevois Français, est géographiquement délimitée par deux montagnes, le Salève et le Vuache, une colline le Mont Sion, et la frontière Franco-Suisse. Genève est à sa porte, le lac Léman à 8 Km, l'aéroport de Cointrin à 15 Km et la plupart des organisations internationales à 20mn de voiture.

Ce territoire a de tous temps été en lien avec Genève, les zones franches en portent encore le témoignage. La symbiose sociale entre les familles, les emplois, les échanges préférentiels variant au fil du temps selon le cours des monnaies, ont construit une communauté transfrontalière très enracinée dans nos villes et nos villages.

La Communauté de Communes du Genevois confondue géographiquement avec le canton de Saint-Julien-en-Genevois abrite plus de 34 000 habitants. Saint-Julien-en-Genevois en est la ville centre naturelle, assurant les services d'une ville pour la santé, l'enseignement secondaire, et les services administratifs. Pourtant la proximité de Genève et l'exigüité de son foncier ont conduit les grandes sociétés de loisirs à s'installer en France, sur Archamps avec son cinéma, à Neydens où l'on trouve le centre de loisirs aquatiques « Vitam Parc » et à Cervonnex avec le Casino de jeux.



Les 17 communes réunies en Communauté de Communes depuis 15 ans se sont progressivement solidarisées, passant de services communs à une gestion de plus en plus communautaire.

Elle remplit en 2011 de nombreuses fonctions. Onze communes sont encore essentiellement rurales dans leur cadre, mais leur population, salariée le plus souvent dans le Canton de Genève, vit sur un mode péri urbain. Quatre bourgs centres assurent les services de proximité : alimentation, médecins, postes, agences bancaires, petits commerces...

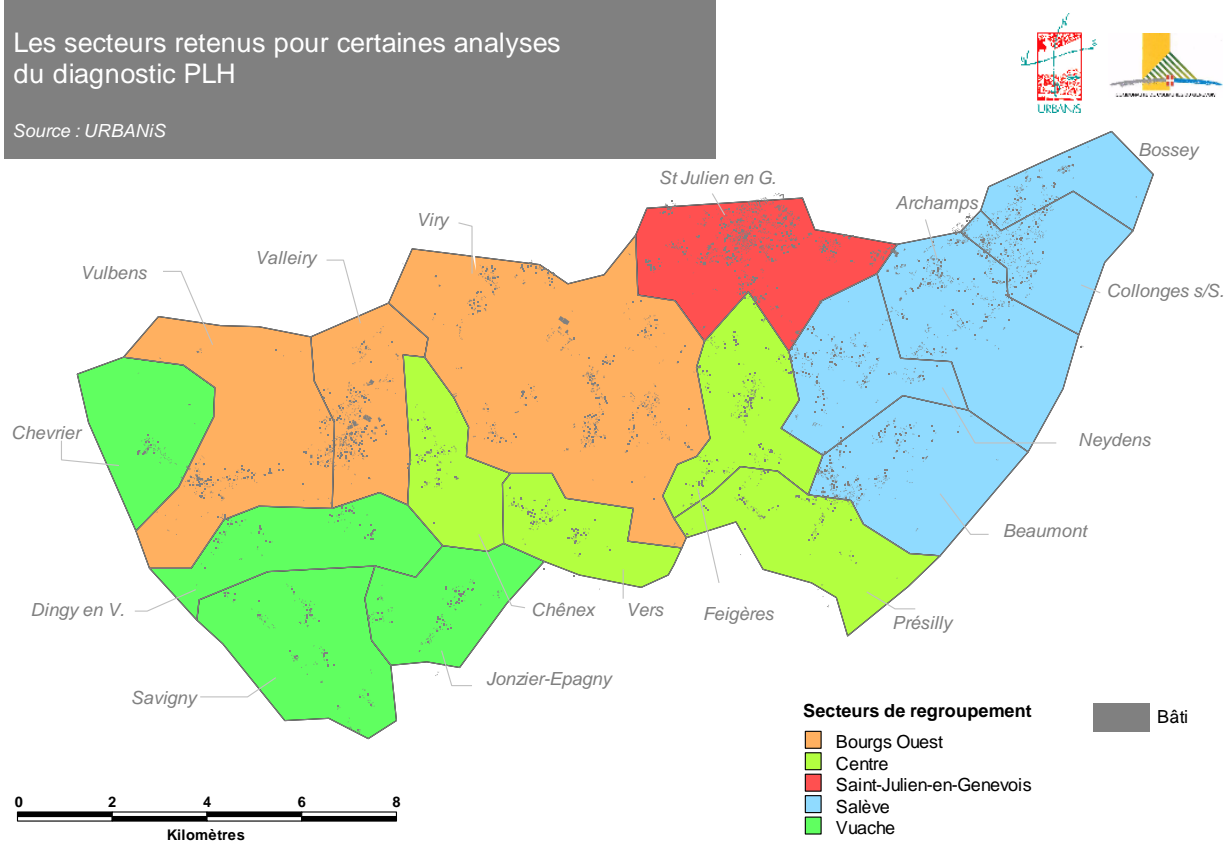
Genève fait travailler 80.000 frontaliers venant de sa grande périphérie. Dans le même temps où près de 55% des emplois sont assurés sur le territoire suisse, un mouvement conduit les genevois suisses à habiter de plus en plus « sur France », avec des mouvements pendulaires spectaculaires et problématiques. Cela entraîne des déséquilibres majeurs dont la gestion relève des responsables élus. Les enjeux du territoire ne se jouent donc plus au niveau de telle ou telle commune mais dépendent de la dynamique collective et de sa capacité à faire face à cette situation, véritable défi permanent.

• Approche géographique retenue pour certaines analyses statistiques du présent diagnostic

Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic du PLH, certaines données ont nécessité une approche par secteurs géographiques. Ainsi ont été distingués 5 secteurs géographiques distincts : le **secteur Salève** (Bossey, Collonges, Archamps, Neydens, Beaumont), le **secteur Centre** (Presilly, Feigères, Vers, Chênex), **les Bourgs Ouest** (Viry, Valleiry, Vulbens), **le secteur du Vuache** (Chevrier, Dingy, Jonzier, Savigny) et **St Julien-en-Genevois** (approché comme secteur en tant que tel).

Les secteurs retenus pour certaines analyses du diagnostic PLH

Source : URBANIS



• **Un territoire desservi par deux gares SNCF (Axe Bellegarde/Annemasse)**

Deux gares sont en service sur le territoire de la communauté de communes, elles sont situées sur la ligne Bellegarde/Annemasse. Les statistiques de fréquentation disponibles indiquent qu'en volume, la Gare de St Julien en Genevois draine la plupart des voyageurs TER du canton. De manière secondaire, la gare de Valleiry représente environ 8% du trafic voyageurs. Entre 2002 et 2009 la gare de Valleiry connaît une expansion très forte de sa fréquentation (+138%). Croissance à mettre en lien avec la croissance des communes de l'Ouest du territoire (Valleiry, Vulbens, Viry notamment).

Trafic voyageurs (montées et descentes cumulées) dans l'année par gare	31/12/2002	31/12/2009	Evolution 2002-2009	Part TER en 2009
St Julien en Genevois	68100	97098	43%	75%
Valleiry	3500	8314	138%	99%



• Un développement régional transfrontalier encadré par le projet d'agglomération franco-valdogenevois (PAFVG)

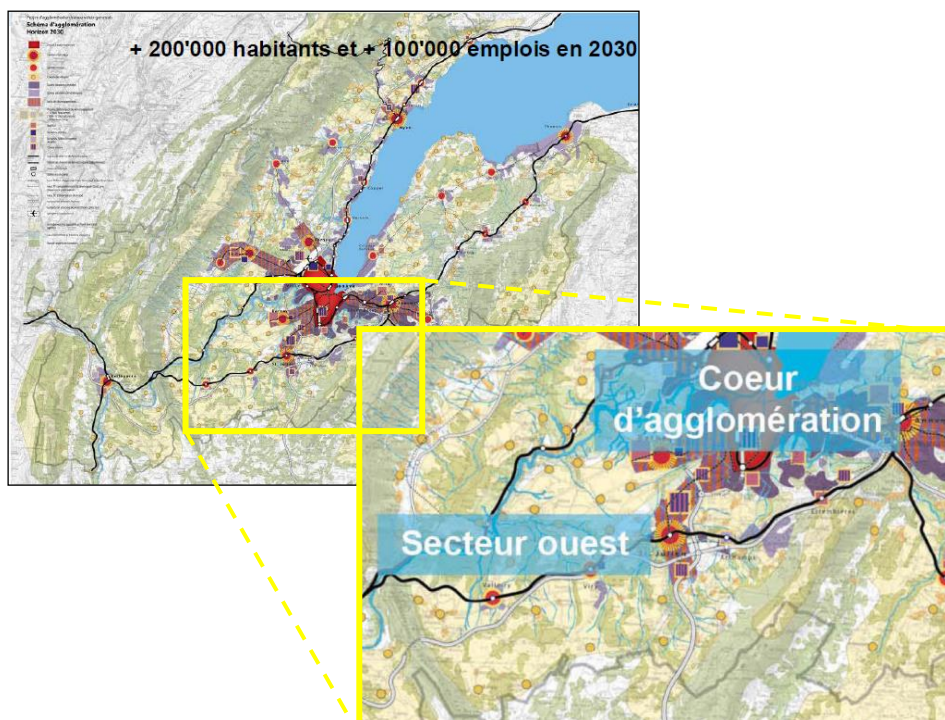
Le PAFVG et ses Périmètres d'Aménagement Coordiné d'Agglomération

Selon les scénarii de développement de l'agglomération franco-valdo-genevoise, ce sont 100'000 emplois Supplémentaires qui s'implanteront d'ici 2030 dans l'agglomération. Le Projet d'agglomération franco-valdogenevois.

Le **PAFVG** a comme objectif explicite d'en implanter au moins 30'000 dans la partie française, particulièrement des emplois qualifiés.

Les orientations d'aménagement du Schéma d'agglomération dessinent à l'horizon 2030 une agglomération :

- compacte : capable d'accueillir le développement et de répondre aux besoins de mobilité sans gaspiller les ressources environnementales ;
- multipolaire : en rééquilibrant la répartition de l'habitat et des emplois et en valorisant les atouts spécifiques des sites locaux ;
- verte : en préservant ses paysages, son agriculture dynamique et ses zones naturelles et en assurant une forte présence de la nature en ville.



À l'horizon 2030, ce Schéma d'agglomération vise à accueillir 200 000 habitants supplémentaires et 100 000 emplois nouveaux en rééquilibrant la croissance entre Genève et ses périphéries française et suisse :

- 50 % de la croissance démographique devra se faire en périphérie (genevois français et Canton de Vaud) ;
- un minimum de 30 % des emplois en France.
- Le Schéma d'agglomération définit des orientations d'aménagement sur les volets Urbanisation, Mobilité et Environnement. Au sein de ce Schéma, l'agglomération s'organise autour de pôles d'équilibre reliés

au cœur d'agglomération (Genève) par un axe TCSP structurant. **Saint Julien** est identifiée comme un pôle d'équilibre, appuyé par les « Périmètres Stratégiques de Développement » que sont le Site d'**Archamps** et la zone d'activités de **Cervonnex** (en référence au concept Porte Sud de Genève).

Les orientations du Schéma d'agglomération sont approfondies au niveau local sur des axes de développement appelés Périmètres d'Aménagement Coordonné d'Agglomération (PACA). Ces axes d'urbanisation sont structurés autour de lignes de transport public structurantes. Des sites stratégiques sont identifiés et testés en terme de capacité d'accueil (emploi / habitat) sur chaque PACA.

Concernant la Communauté de Communes du Genevois, le « PACA **St Julien – Plaine de l'Aire** » (Secteur Ouest qui inclut les communes de St-Julien, Archamps et Neydens en France) pourrait accueillir environ **32 000 habitants et 14 000 emplois supplémentaires entre 2005 et 2030**. **Viry et Valleiry** sont également qualifiées de « Centres locaux ».

Questionnement :

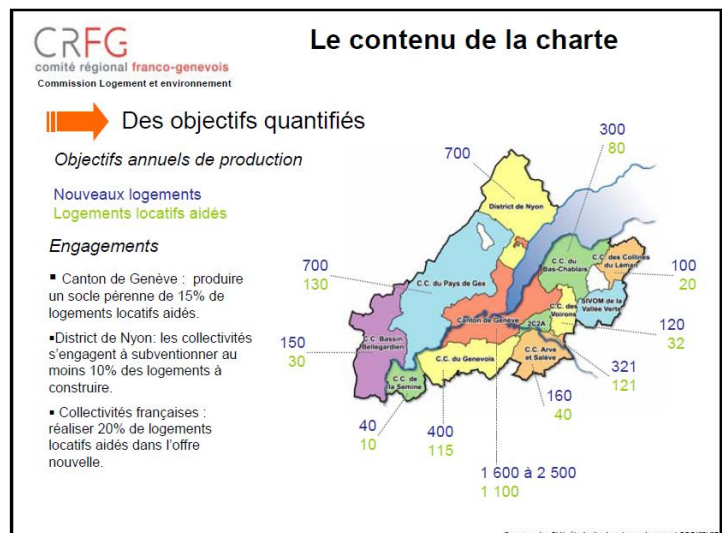
Quelles capacités du territoire CCG à fixer dans le cadre de son nouveau PLH des objectifs réactualisés de développement de l'habitat qui seraient basés sur une évolution quantitative des emplois ?

Le Plan Directeur de l'Habitat Transfrontalier (PDHT) : une charte d'engagement pour un développement équilibré

Le PDHT constitue une des bases du volet logement du projet d'agglomération franco-valdo-genevois. Il est évolutif et constitue une base de réflexion pour le développement de la région franco-valdo-genevoise (10 communautés de communes françaises (ARC), canton de Genève, canton de Vaud.)

La charte d'engagement visant à regrouper l'ensemble des partenaires de l'espace transfrontalier autour de la thématique "Logement" définie par le Comité Régional Franco-Genevois a été signée en 2008. Le PDHT est ainsi l'aboutissement d'une réflexion commune visant à coordonner l'action publique, réduire les disparités et harmoniser le développement de l'habitat de part et d'autre de la frontière sur la base d'un diagnostic partagé.

La CCG s'est alors engagée à produire 400 logements par an en réponse à l'enjeu de développement.



Questionnement :

Quelle capacité du territoire à articuler étroitement objectif quantitatif et objectifs qualitatifs dans l'offre nouvelle en habitat (réponse aux besoins en produit, en localisation et en niveaux de prix) ?

• **Un SCOT à l'échelle de la CCG en cours de révision pour une meilleure organisation du développement**

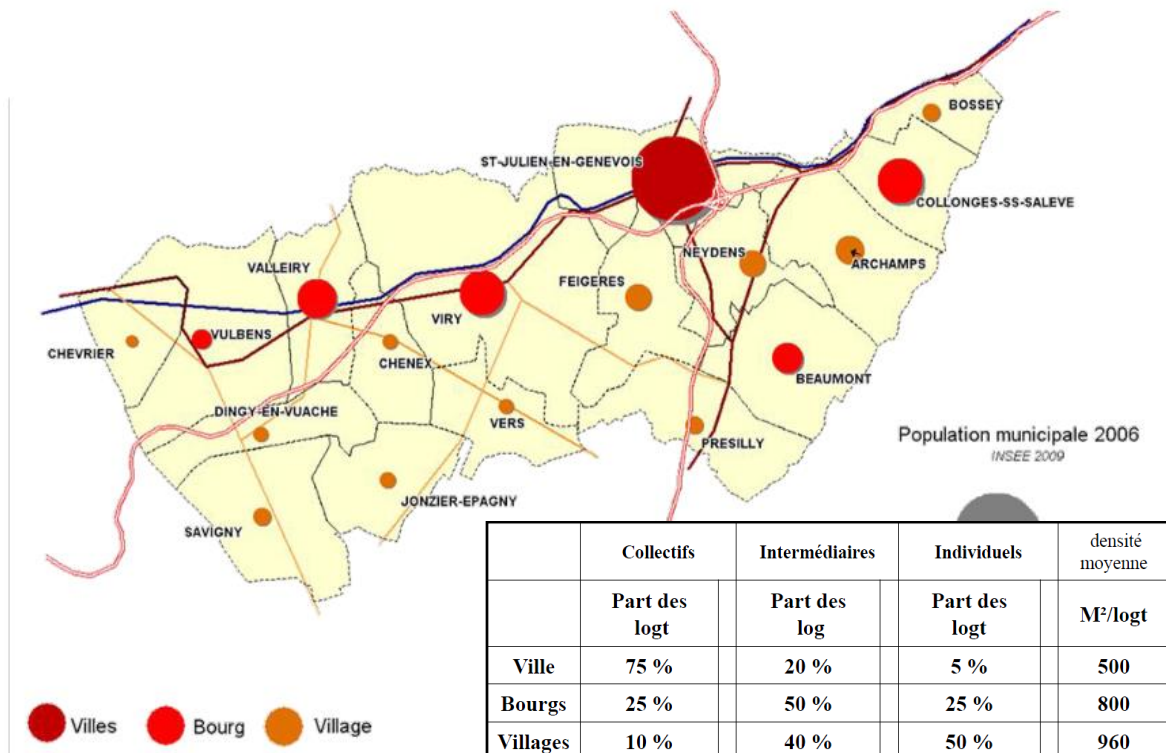
Au sens du SCOT, la CCG est structurée d'une ville centre, de 5 bourgs et de 11 villages.

Les objectifs approuvés en 2002 (1^{er} SCOT) :

- 35% de la production nouvelle à St Julien, 40% dans les bourgs et 25% dans les villages.
- Pas plus de 20 hectares/an avec une consommation moyenne de terrain par logement de 750 m²
- 3/4 des logements concentrés sur un ou deux pôles majeurs de la commune, les extensions de hameaux ne dépasseront pas 1 ha.
- diversification des formes d'habitat selon les typologies de communes (collectif, intermédiaire, individuel)

Questionnement :

Quelles dispositions plus efficaces à prendre pour tenir les objectifs non tenus dans le 1er SCOT ?



• Des élus locaux signataires de la charte du projet de territoire (Septembre 2011)

Face au constat d'un territoire très étroitement lié à la métropole Genevoise les élus précisent leur vision de l'avenir dans une charte valant de projet de territoire. Elle a été adoptée le 26 septembre 2011 et constitue un préalable au SCOT dont la révision intervient en 2012.

Ses fondements sont les suivants :

- Utilisation la meilleure possible du territoire dans son ensemble, au profit de tous ses habitants et dans le respect de l'environnement
- Redéfinition des modalités de vie commune au sein de la CCG garantissant dialogue, collaboration et concertation
- Affirmation des trois fonctions complémentaires et indispensables au développement harmonieux du territoire pour ses usagers, des communes constituant la Communauté de Communes du Genevois : urbaine, rurale et périurbaine, et reconnaissance de leurs sociologies différenciées
- Affirmation au travers des choix de développement tirés de ses atouts et potentialités, du nécessaire positionnement de l'espace CCG,
- Constat de la complémentarité et de la synergie avec Genève.

Ce travail de réflexion offre aujourd'hui une vision collective des enjeux en déclinant 10 thématiques distinctes : Economie, Agriculture, Espace rural et vie locale, Centralité de la ville de St Julien, Transports, Qualité de vie, Fiscalité, Urbanisme et densification, Mixité sociale et habitat, Développement Durable.

Par conséquent de nombreux positionnements sont d'ores et déjà pris par la Communauté de Communes en matière de politique habitat :

- Pérenniser les villages « lieux de vie » ;
- Maintenir et développer dans les villages une vraie qualité de vie sociale et harmoniser la cohabitation avec les activités agricoles ;
- Assurer un développement harmonieux et utile de la ville de Saint-Julien-en-Genevois de manière à ce qu'elle assure un rôle de ville-centre et de pôle d'attractivité ;
- Développer les transports publics en lien avec la démographie ;
- Définir des orientations d'aménagement pour amener les communes à des modes d'habitat facilitant l'échange et le partage d'espaces publics ;
- Eviter l'étalement urbain et prendre en compte la qualité de vie architecturale et urbanistique de l'habitat ;
- Permettre la densification des communes concernées par les PACA et des bourgs desservis efficacement en transports publics ;
- Assurer la densification des hameaux qui constituent des noyaux historiques ;
- Favoriser la mixité sociale dans tous les programmes de logements ;
- Développer une politique foncière qui permette la construction de logements financièrement accessibles à tous, le parcours résidentiel, la mixité sociale ;
- Favoriser un habitat écologique peu consommateur d'espace ;
- Assurer une répartition équilibrée des logements sociaux entre ville-centre, bourgs et villages, en lien avec les lieux de travail ;
- Prévoir des logements « intermédiaires »¹ entre logements sociaux et logements haut de gamme ;
- Favoriser les opérations immobilières qui devancent les normes nationales admises en matière de développement durable ;
- Chercher et développer les outils adéquats pour répondre aux difficultés des salariés français à se loger.

¹ Cf. glossaire en annexe.

2.3 - Le PLH : brefs rappels pour une réussite opérationnelle

Le programme local de l'habitat comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique ;
- Un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme ;
- Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci.

Plusieurs éléments conditionnent la réussite d'un PLH. Son élaboration doit :

- Prendre appui sur la solidarité et la complémentarité intercommunale, représentée par la communauté de communes ou la communauté d'agglomération ;
- Constituer un **moyen de mobilisation** des élus, des acteurs publics et privés de l'habitat et des habitants. Les élus des deux structures intercommunales doivent s'approprier la démarche et les actions proposées dans le cadre de cette politique ;
- Aboutir à la mise en cohérence entre eux de l'ensemble des documents d'urbanisme et de programmation locaux ;
- Prendre en compte les **aspects qualitatifs** (quels types d'habitat doit-on encourager ?), **quantitatifs** (où et combien de logements doit-on réhabiliter ou construire ?) **et financiers** (estimation des aides publiques à mobiliser).

Sur la base de la définition de la Loi d'Orientation pour la Ville (« Définir des stratégies en matière d'habitat, afin de satisfaire les besoins tant quantitatifs que qualitatifs en logement et d'assurer le droit au logement des personnes défavorisées »), l'élaboration d'un PLH passe par la détermination préalable d'objectifs, dont nous pouvons dès à présent tracer les contours.

- L'évaluation quantitative et qualitative des besoins en habitat, avec une répartition géographique des produits.
- La recherche d'une diversification des produits immobiliers, de façon à travailler sur toute la chaîne du logement, notamment « ouvrir l'offre » aux personnes défavorisées et aux jeunes (locatif social ou intermédiaire, accession à la propriété par l'offre de terrains à bâtir, taille des logements, etc.).
- L'adaptation et valorisation éventuelle du parc privé existant.
- La définition d'une stratégie de production foncière, pouvant se traduire dans les règlements d'urbanisme (zones d'urbanisation future, préemption, etc.) et la proposition d'outils opérationnels adaptés (PAE, constitution de portefeuilles fonciers- EPFL, lotissements, etc.), afin d'optimiser la consommation d'espace et d'orienter le développement urbain.
- Des orientations pour un maillage du territoire en services et équipements.

Depuis mars 2009, la loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite loi MoLLE ou loi Boutin) renforce considérablement le caractère opérationnel du PLH. Voici les principales dispositions de la loi impactant directement sur l'opérationnalité du PLH :

- Renforcement du cadre juridique du PLH et du contrôle de l'Etat :
 - o Un contrôle de légalité calqué sur celui des PLU (approbation 2 mois après transmission au préfet, etc.)
- Déclinaison plus précise des objectifs :
 - o L'indication de la typologie des logements à produire (LS, LTS, LC privé..)
 - o La déclinaison du programme d'action par commune
- Mise en cohérence des objectifs de production des bailleurs sociaux avec ceux des PLH :
 - o Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs sociaux conclues avec l'Etat et les EPCI deviennent obligatoires
- Articulation renforcée des PLH avec les PLU et les règles d'urbanisme (PLU =outil du PLH)
 - o Obligation de révision des PLU (1 an)
 - o Affichage des orientations quant aux outils des PLU pour le logement social et la densité.

Enfin, les apports des Loi Grenelle I (2009) et II (2010) ont un nécessaire impact sur l'élaboration des politiques habitat intercommunales. La prise en compte du développement durable dans le développement de l'habitat prend aujourd'hui forme tant dans l'articulation avec le futur Plan Climat territorial que dans la déclinaison territoriale des objectifs et des actions. L'incidence sur les documents d'urbanisme et leur nécessaire adaptation en découlera. Même si le cadre réglementaire et les orientations locales sont donc susceptibles de se modifier et de s'enrichir dans les deux ans qui viennent, nous orientons ici nos analyses en prenant en compte la problématique centrale des déplacements dans la réflexion qui aura lieu sur la localisation des projets d'habitat.

LE CONTEXTE EN SYNTHESE

- > **Un second PLH pour s'assurer d'une continuité de l'action de la Communauté de Communes en faveur d'une politique habitat volontariste...**

- > **... qui fait suite au PLH 2006-2011, dont le bilan est plutôt positif**

- > **La communauté de communes du Genevois : 17 communes aux portes de Genève**

- > **Un territoire desservi par deux gares SNCF (Axe Bellegarde/Annemasse)**

- > **Un développement régional transfrontalier encadré par le projet d'agglomération franco-valdogenoise (PAFVG)**

- > **Un SCOT à l'échelle de la CCG en cours de révision pour une meilleure organisation du développement**

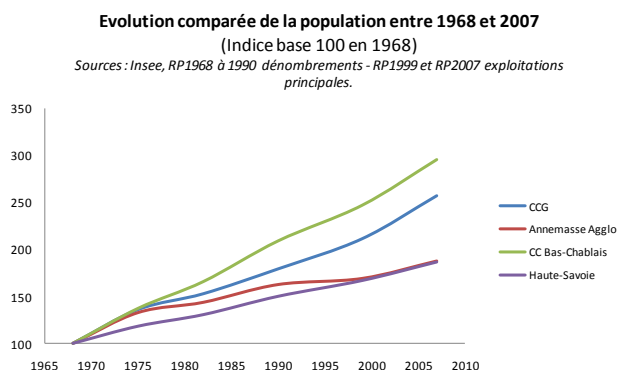
- > **Des élus locaux signataires de la charte du projet de territoire (Septembre 2011) avec pour fondements :**
 - Utilisation la meilleure possible du territoire dans son ensemble, au profit de tous ses habitants et dans le respect de l'environnement
 - Redéfinition des modalités de vie commune au sein de la CCG garantissant dialogue, collaboration et concertation
 - Affirmation des trois fonctions complémentaires et indispensables au développement harmonieux du territoire pour ses usagers, des communes constituant la Communauté de Communes du Genevois : urbaine, rurale et périurbaine, et reconnaissance de leurs sociologies différenciées
 - Affirmation au travers des choix de développement tirés de ses atouts et potentialités, du nécessaire positionnement de l'espace CCG,
 - Constat de la complémentarité et de la synergie avec Genève.

3 - Socio-démographie

3.1 - Un territoire marqué par une forte croissance démographique, alimentée par d'intenses phénomènes migratoires

Le territoire de la CCG connaît depuis 2007 une accélération marquée de sa croissance démographique. Celle-ci atteint entre 1999 et 2007 un taux de croissance annuel moyen de **+2,5%/an**.

Indicateurs démographiques	1990 à 1999	1999 à 2007
Variation annuelle moyenne de la population en %	+ 1,8	+ 2,5
- due au solde naturel en %	0,7	0,6
- due au solde apparent des entrées sorties en %	1,2	1,8



Depuis 1968, la CCG observe une dynamique démographique près de 2 fois plus forte que l'ensemble du département Haut-Savoie.

Seul le territoire du Bas-Chablais connaît un essor démographique plus soutenu sur une tendance longue.

Entre 1999 et 2007, le territoire de la CCG connaît le taux de croissance annuel le plus fort des 4 territoires de comparaison (CC Genevois, Annemasse Agglo, CC Bas Chablais, département de Haute-Savoie).

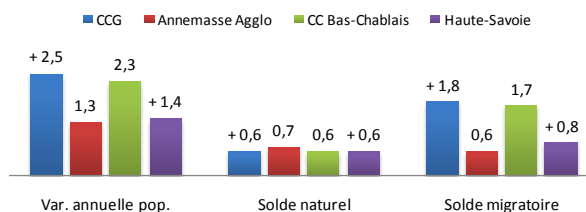
L'examen des composantes de cette croissance démographique montre que le solde naturel varie peu d'un territoire à l'autre (sur la CCG, +0,6% de la croissance démographique est expliqué par le solde des naissances et des décès).

A *contrario*, le solde migratoire est clairement déterminant dans la contribution au développement démographique. La CCG et le Bas Chablais sont tous deux soumis à de fortes pressions migratoires.

L'étude des données communales, montre néanmoins de fortes disparités entre communes de la CCG. Les communes de Valleiry, Dingy, Savigny, Beaumont et Neydens sont très impactées par l'installation de ménages extérieurs à leur commune. Seule la commune de Vers a connu plus de départs que d'arrivées.

Evolution annuelle comparée de la population entre 1999 et 2007

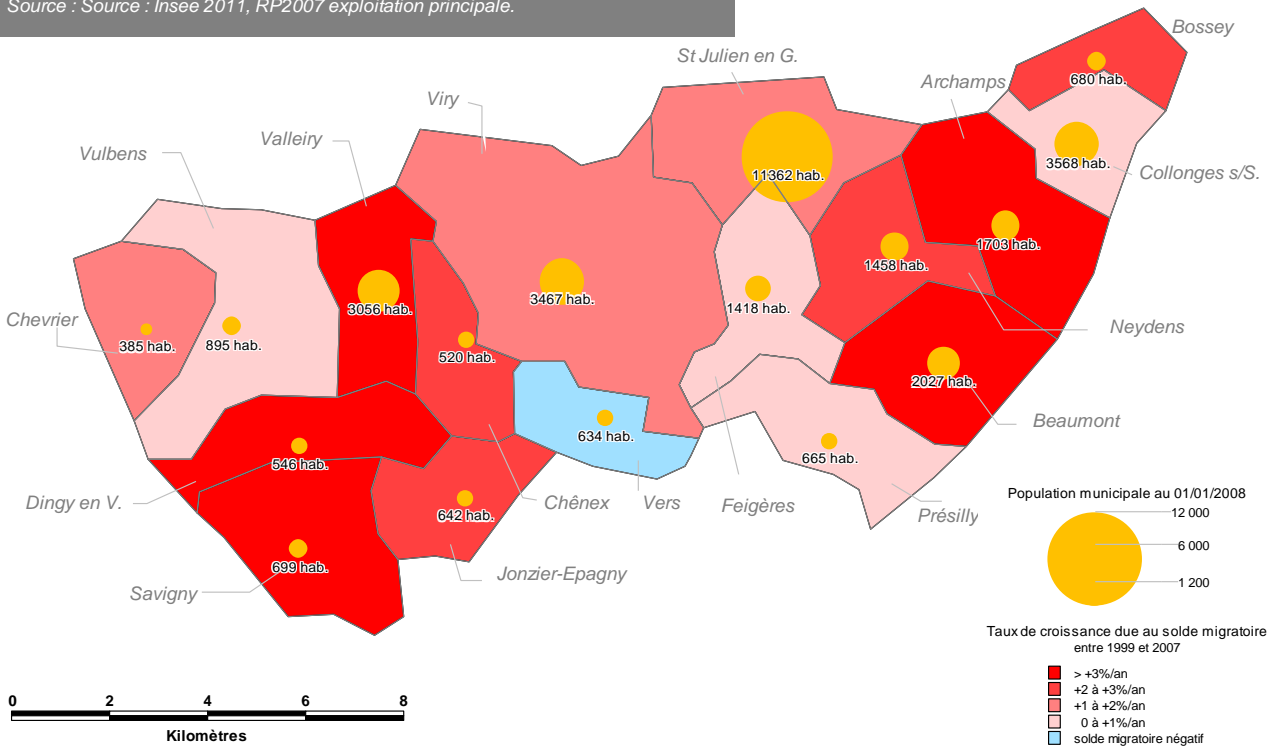
Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales - État civil.



Questionnement :
Comment favoriser des réponses aux besoins endogènes, pour des ménages qui ne bénéficient pas de revenus suisses ?

Population municipale en 2008 des communes de la CCG
 et évolution liée au solde migratoire entre 1999 et 2007

Source : Source : Insee 2011, RP2007 exploitation principale.



COMMUNE	1990 - 1999			1999-2007			Population municipale 2008
	Taux de croissance annuel moyen 1990-1999	Part liée au solde naturel	Part liée au solde migratoire	Taux de croissance annuel moyen 1999-2007	Part liée au solde naturel	Part liée au solde migratoire	
Archamps	+1,8%/an	0,3%	1,5%	+3,8%/an	0,6%	3,2%	1 703
Beaumont	+2,7%/an	0,7%	2,0%	+5,4%/an	0,7%	4,7%	2 027
Bossey	+1,3%/an	0,3%	1,0%	+2,7%/an	0,1%	2,6%	680
Chênex	+0,0%/an	0,5%	-0,4%	+2,9%/an	0,6%	2,3%	520
Chevrier	+3,7%/an	0,3%	3,4%	+1,9%/an	0,4%	1,5%	385
Collonges-sous-Salève	+1,8%/an	0,7%	1,1%	+1,5%/an	0,7%	0,9%	3 568
Dingy-en-Vuache	+1,8%/an	0,4%	1,4%	+3,7%/an	0,4%	3,4%	546
Feigères	+2,8%/an	0,5%	2,3%	+1,4%/an	0,5%	0,9%	1 418
Jonzier-Epagny	+2,8%/an	0,4%	2,4%	+2,5%/an	0,4%	2,1%	642
Neydens	+1,8%/an	0,4%	1,4%	+3%/an	0,3%	2,7%	1 458
Presilly	+1,1%/an	0,3%	0,8%	+0,7%/an	0,5%	0,2%	665
Saint-Julien-en-Genevois	+1,7%/an	0,9%	0,8%	+2,4%/an	0,8%	1,6%	11 362
Savigny	+1,0%/an	0,2%	0,8%	+3,8%/an	0,2%	3,7%	699
Valleiry	+2,6%/an	1,0%	1,6%	+3,8%/an	0,8%	3,0%	3 056
Vers	+2,0%/an	0,9%	1,2%	+0,0%/an	0,2%	-0,3%	634
Viry	+1,9%/an	0,5%	1,4%	+1,5%/an	0,4%	1,1%	3 467
Vulbens	+0,5%/an	0,6%	-0,1%	+0,8%/an	0,4%	0,3%	895
Total CCG	+1,8%/an	0,7%	1,2%	+2,5%/an	0,6%	1,8%	33 725

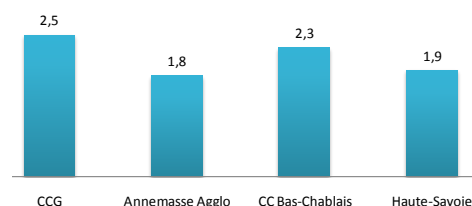
3.2 - Un territoire attractif pour les ménages actifs, un profil plutôt jeune mais une tendance au vieillissement

La CCG est, parmi les territoires de comparaison, le territoire le plus jeune. Elle compte 2,5 moins de 20 ans pour 1 plus de 65 ans contre seulement 1,9 pour le département.

Certaines communes se démarquent également de ce point de vue, c'est notamment le cas de Beaumont et Jonzier-Epagny avec plus de 4 moins de 20 ans pour 1 plus de 65 ans (cf. carte ci-dessous).

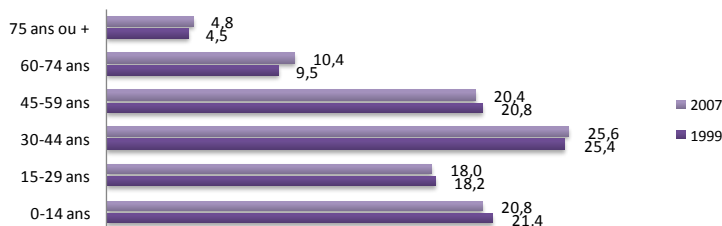
Indice de jeunesse en 2007

(part des moins de 20 ans sur les + de 65 ans)
Source : Insee, RP2007 exploitation principale.



Evolution de la population par tranches d'âge entre 1999 et 2007 (en %)

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

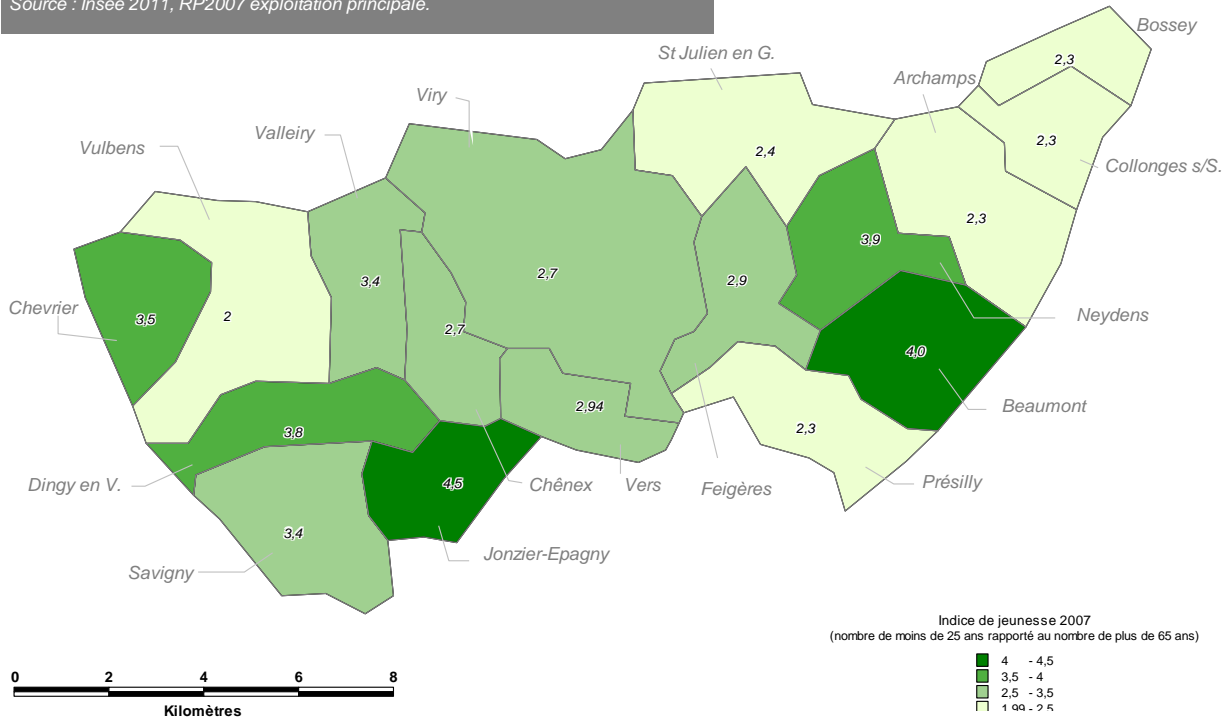
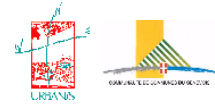


Le graphique ci contre nuance néanmoins ce profil jeune puisque la pyramide des âges montre une légère tendance au vieillissement. Les moins de 30 ans sont légèrement moins représentés en 2007 qu'en 1999.

Ce sont les 60-74 ans qui connaissent sur cette période la plus forte progression.

Indice de jeunesse 2007 par commune de la CCG

Source : Insee 2011, RP2007 exploitation principale.

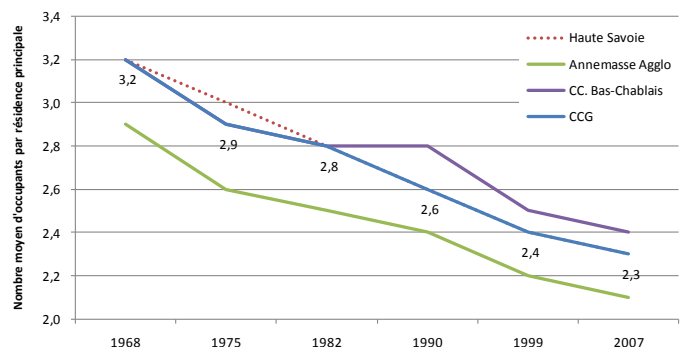


3.3 - Tendence à la baisse de la taille moyenne des ménages et progression des couples sans enfants.

La taille moyenne des ménages en 2007 atteint 2,3 personnes par ménages (contre 3,2 en 1968). Cette tendance longue s'observe sur l'ensemble des territoires de comparaison tout comme pour l'ensemble du territoire français. Elle est expliquée par l'évolution des modes de vie sociétaux, l'éclatement des noyaux familiaux et par conséquent une tendance généralisée de décohabitation (accroissement des divorces, jeunes décohabitants, personnes âgés isolées etc.)

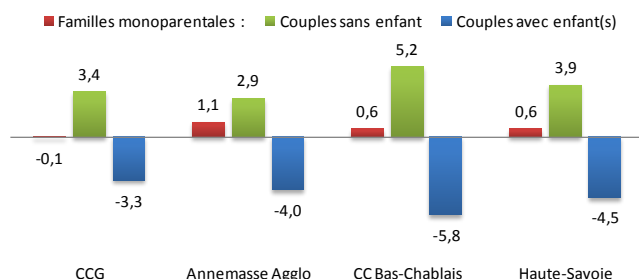
Évolution de la taille des ménages

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales.



Evolution des compositions familiales entre 1999 et 2007 (en points)

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations complémentaires.



Les profils de ménages évoluent légèrement entre 1999 et 2007. En effet, si les familles monoparentales représentent la même part de l'ensemble des ménages, les couples avec enfants ont subi un recul franc (passant de 50,4% à 47,1%) au profit des couples sans enfants (passant de 35,9% à 39,3%)

Rapproché à la pyramide des âges évoqués ci-dessus, il est possible d'avancer que **l'augmentation de la part de couples sans enfants est liée à l'installation de ménages plutôt âgés sur le territoire de la CCG.**

3.4 - L'emploi est en progression, mais il augmente moins rapidement que le nombre d'actifs

• Un territoire présentant un taux d'emploi limité mais stable depuis 1999

Le nombre d'actifs au lieu de résidence (c'est-à-dire qui vivent sur le territoire) a augmenté de plus de 4100 en valeur absolue. En 2007 les actifs du territoire représentaient 78,3% de la population. L'INSEE dénombre au 1^{er} janvier 2007 17 699 actifs ayant un emploi.

On dénombrait alors seulement 5,9% de chômeurs (légèrement plus en proportion qu'en 1999).

Population de 15 à 64 ans par type d'activité	1999	2007
Ensemble	18 488	22 600
Actifs en %	73,8	78,3
dont :		
actifs ayant un emploi en %	68,3	72,4
chômeurs en %	5,4	5,9

La CCG connaît une croissance plus franche de la part d'actifs que l'agglomération Annemassienne ou l'ensemble du Département.

Evolution en points entre 1999 et 2007	CCG	Annemasse Agglo	CC Bas-Chablais	Dep74
actifs ayant un emploi	+ 4,1	+ 3,4	+ 4,4	- 2,9
chômeurs	+ 0,5	- 0,3	- 0,4	+ 1,7

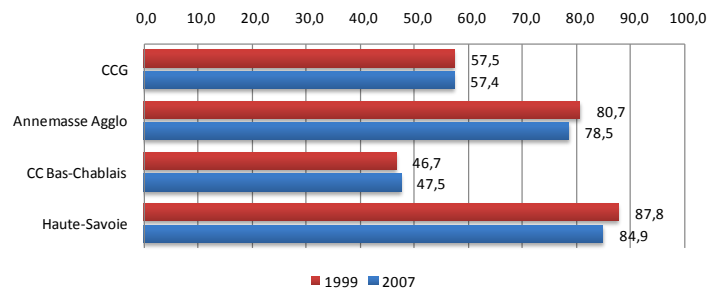
L'indice de concentration d'emploi demeure déséquilibré en 2007, tout autant qu'en 1999. L'INSEE dénombre un peu plus de 57 emplois pour 100 actifs.

Nous le verrons dans les paragraphes suivants, cela est clairement lié à la situation géographique du territoire et à l'attractivité de Genève.

Notons à titre de comparaison qu'Annemasse Agglomération connaît une situation plus équilibrée de ce point de vue.

Evolution de l'indice de concentration d'emploi entre 1999 et 2007

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

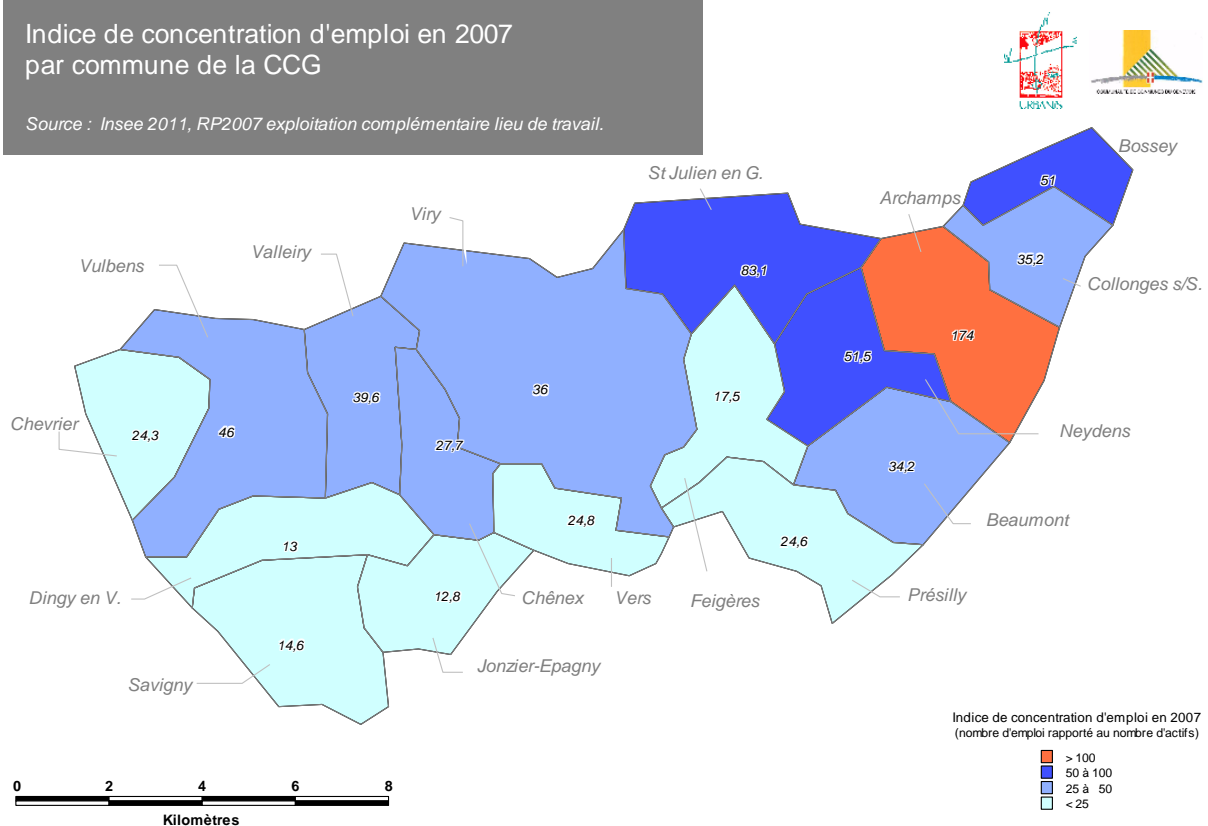


La cartographie ci-après indique que seule la commune d'Archamps offre plus d'emploi qu'elle n'a d'actifs (poids du Technopole du Site d'Archamps).

Saint-Julien, Neydens et Bossey, et dans une moindre mesure les bourgs de l'Ouest (Valleiry, Viry, Vulbens), présentent un déséquilibre, mais toutefois nettement moins marqué que les communes villages tels que Dingy ou Jonzier-Epagny notamment.

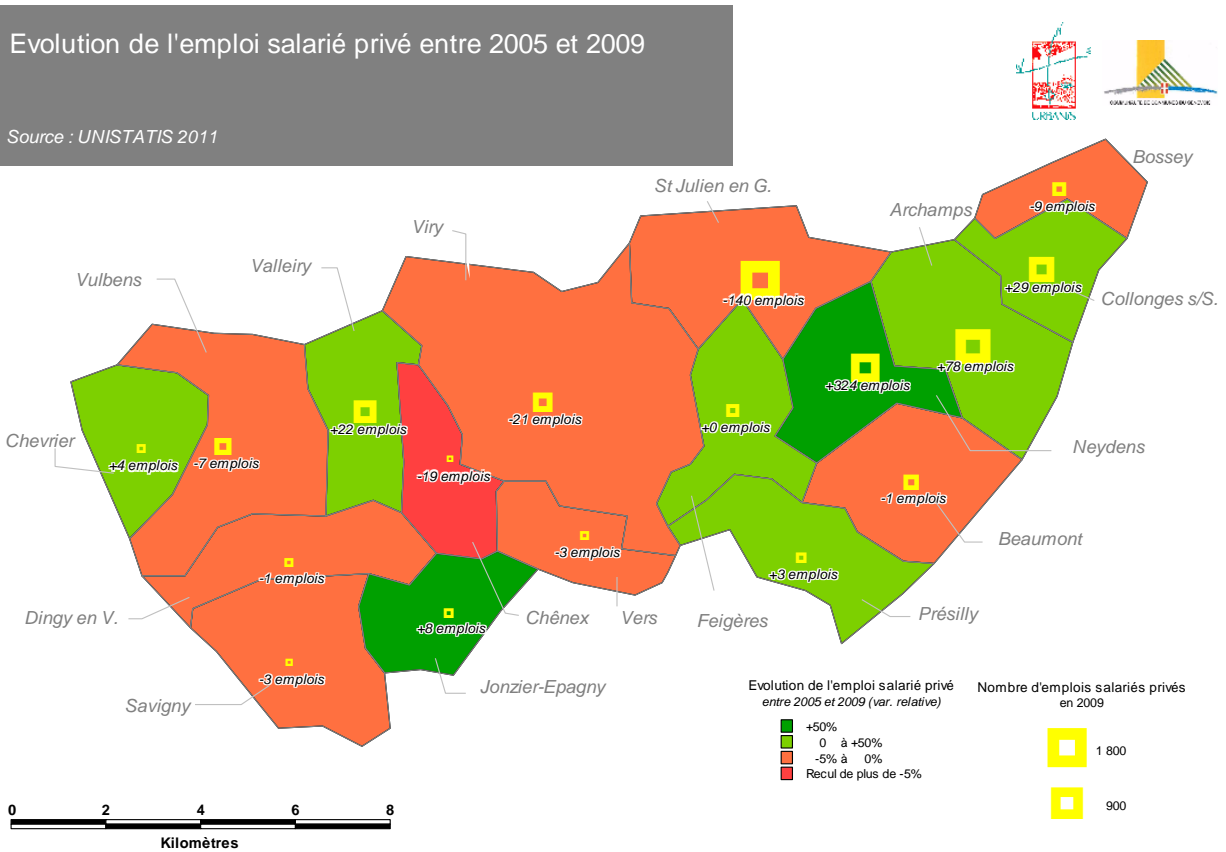
Indice de concentration d'emploi en 2007 par commune de la CCG

Source : Insee 2011, RP2007 exploitation complémentaire lieu de travail.



• L'emploi salarié privé a moins augmenté que le reste des emplois

La seconde carte (*Evolution de l'emploi salarié privé entre 2005 et 2009*) indique que Saint-Julien en Genevois a perdu 140 emplois entre 2005 et 2009. A l'opposé, Neydens a connu une progression vertueuse de +324 emplois en lien avec l'aménagement de la ZAC des Envignes (Migros, Vitam'Parc etc.). Notons également que Archamps, Collonges et Valleiry ont également connu une progression de l'emploi (entre +75 et +22 emplois selon les communes).

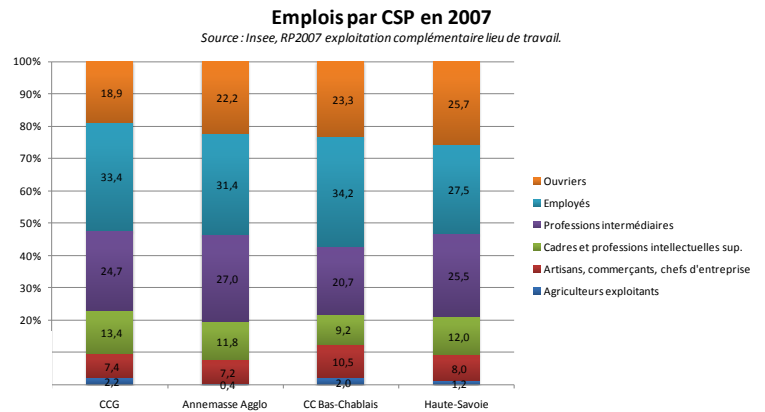
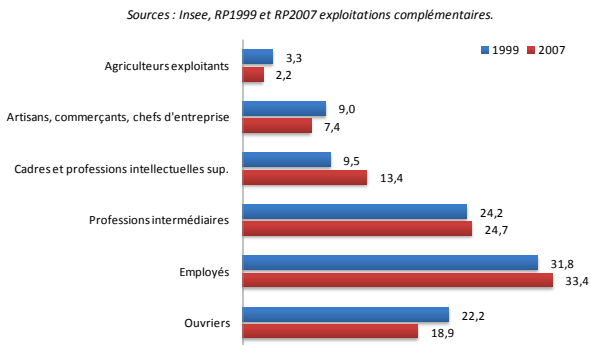


• **L'emploi local est plutôt qualifié : nette évolution des emplois de types « Cadres et professions intellectuelles supérieures »**

La CCG est le territoire de Haute Savoie dont le profil des emplois est le plus tourné vers la CSP « Cadres et professions intellectuelles supérieures » : 13,4% des emplois du territoire relèvent de cette CSP.

Par conséquent, c'est également le territoire sur lequel les CSP ouvriers et artisans sont le moins représentés.

Emplois par CSP en 1999 et 2007 sur la CC du Genevois

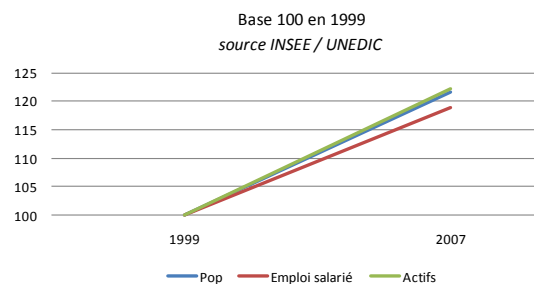


Entre 1999 et 2007, les cadres et professions intellectuelles supérieures ont connu la croissance la plus forte, passant de 9.5% en 1999 à 13.4% de l'ensemble des emplois proposés en 2007.

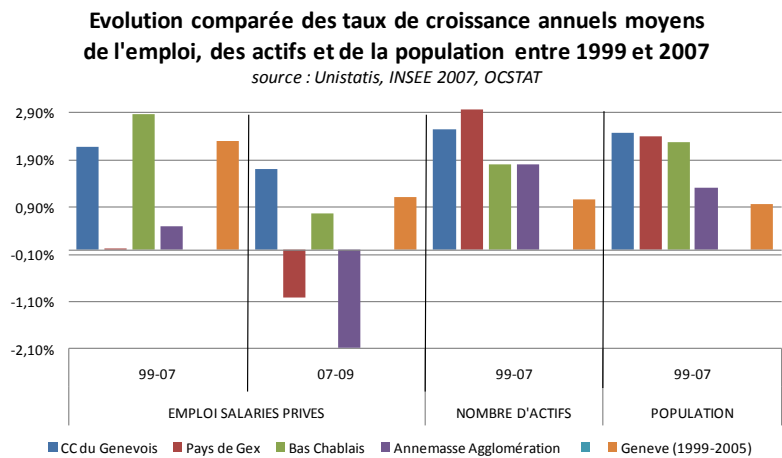
• **Une croissance de l'emploi privé inférieure à celle de la démographie**

Les deux graphiques présentés ci-dessous illustrent l'inadéquation entre croissance de l'emploi et évolution démographique et du nombre d'actifs. Si l'évolution du nombre d'actifs est clairement corrélée à la croissance démographique, l'emploi connaît quant à lui une croissance moins rapide.

Evolution comparée de la croissance démographique avec celle de l'emploi salarié privé entre 1999 et 2007



Comparativement à d'autres territoires (dont Genève), la CCG observe une croissance de l'emploi entre 1999 et 2007 assez proche de la dynamique Genevoise, alors que l'accroissement du nombre d'actifs et de la population est nettement supérieure à celle observée sur Genève notamment.



3.5 - Migrations pendulaires : un territoire marqué par le contexte transfrontalier

• 1 habitant sur 5 est titulaire d'un permis frontalier ou de nationalité suisse

Au 1^{er} janvier 2008², 19,6% de la population de la CCG était titulaire d'un permis frontalier (12,4%) ou possédait la nationalité suisse (5,3%)

En 10 ans, le nombre de frontaliers a doublé, passant de 3 448 au 1^{er} janvier 2000 à 6 938 au 1^{er} janvier 2010 (source OCSTAT).

Le nombre de suisses et de doubles nationaux a quant à lui été multiplié par 2,5 entre novembre 2000 et novembre 2009 (source CG74). Il atteignait alors 2 919 actifs suisses habitant le Genevois français.

Ce phénomène a vraisemblablement un impact majeur sur l'évolution des prix de l'immobilier dans le territoire.

Questionnement (déjà vue précédemment) :

Quelles capacités du territoire CCG à fixer dans le cadre de son nouveau PLH des objectifs réactualisés de développement de l'habitat qui seraient basés sur une évolution quantitative des emplois ?

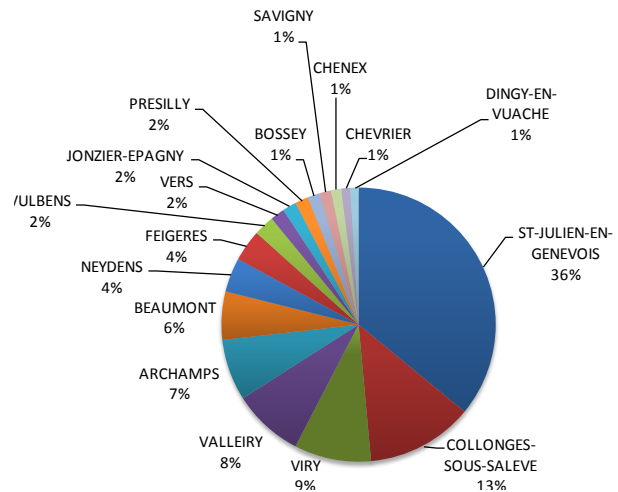
² Données au 1^{er} janvier 2008 concernant les titulaires de permis transfrontaliers (OCSTAT), et au 1^{er} novembre 2007 concernant les doubles nationaux (CG74).

La commune de St Julien en Genevois concentre à elle seule plus d'1/3 des titulaires de permis transfrontaliers.

Secondairement, les communes de Collonges sous Salève, Viry, Vallery et Archamps comptent également une part non négligeable de ce public.

Répartition des titulaires de permis transfrontaliers par commune au 01/01/2010

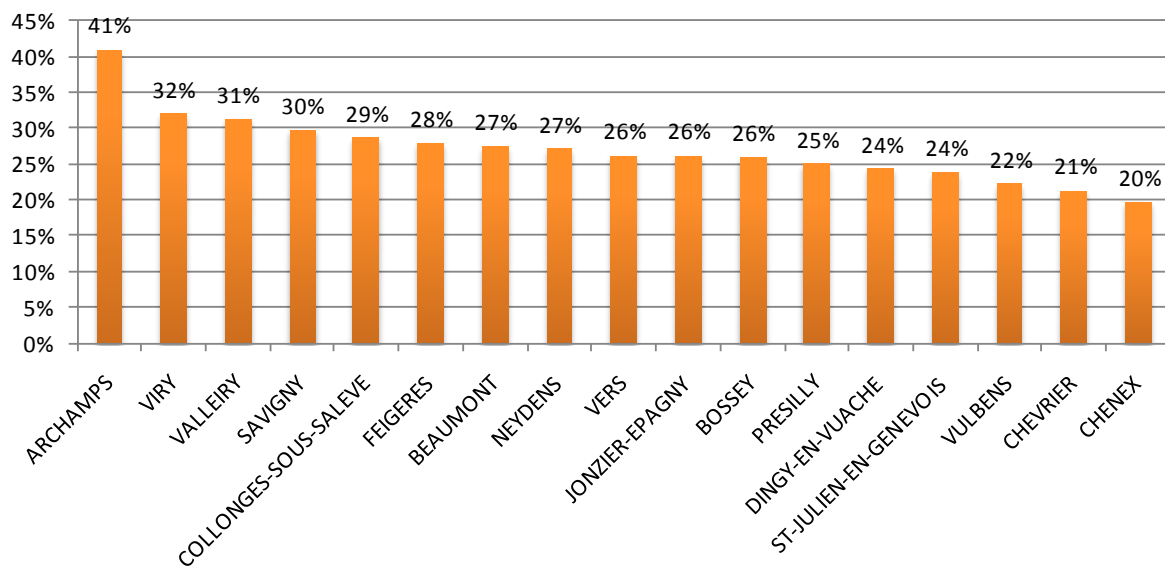
(source OCSTAT)



Les transfrontaliers et doubles nationaux représentent plus de 30% des populations communales de Archamps, Viry, Vallery et Savigny.

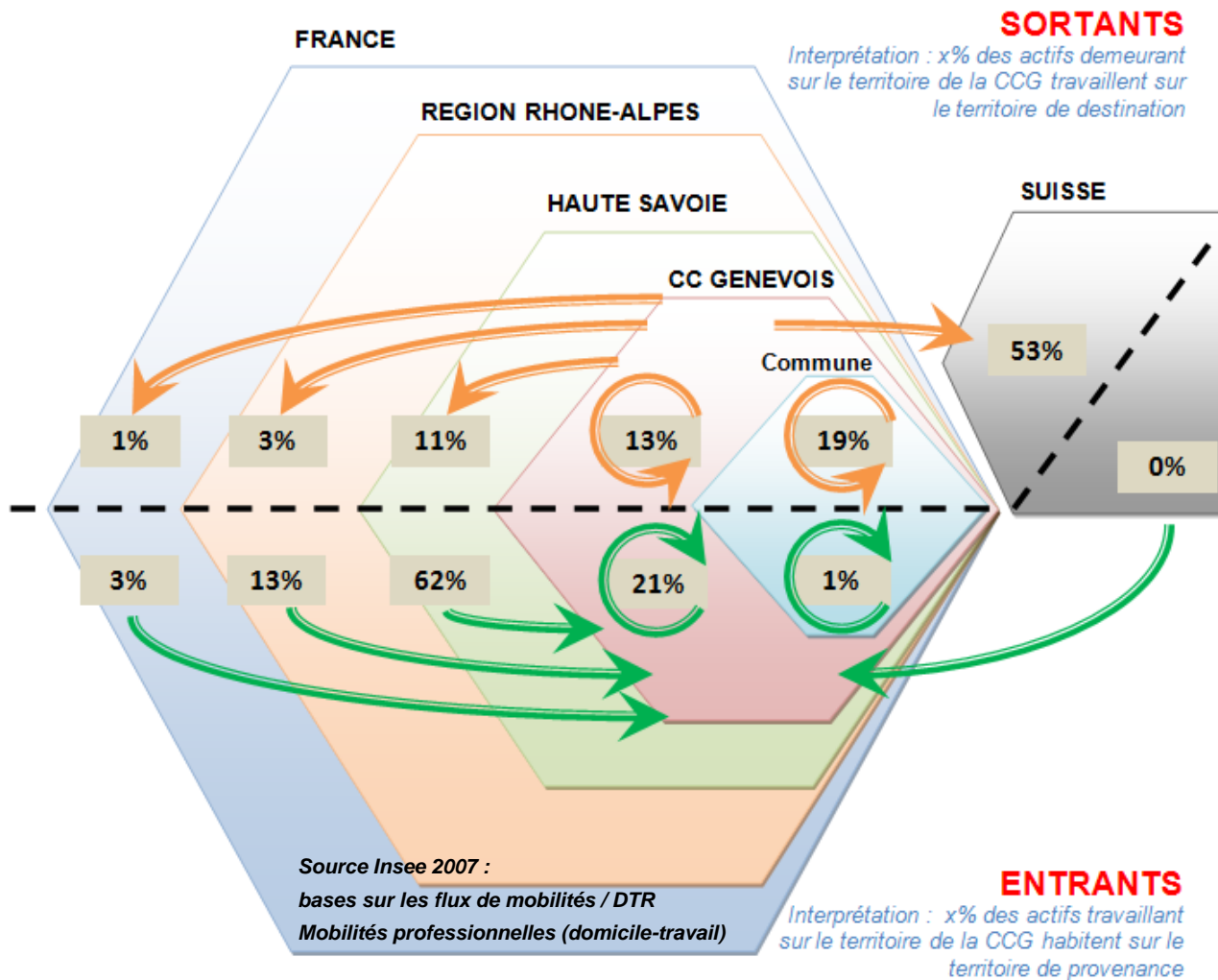
Part de titulaires de permis forntaliers et de doubles nationaux parmi les habitants des communes de la CCG au 1er janvier 2008

source : OCSTAT, Conseil Général



• **Un actif sur deux ayant sa résidence principale au sein de la CCG travaille en Suisse**

Un actif sur deux ayant sa résidence principale au sein de la CCG travaille en Suisse. Le territoire de la CCG « capte » 32% de ses actifs résidents (dont 19% vivent et travaillent sur la même commune). Les flux vers le reste du département ou de la région sont à la marge.



Concernant les actifs « entrants », ils ne sont que 22% à vivre également sur le territoire de la CCG. Le reste du département est à l'origine de la majorité des flux d'actifs entrants. Contrairement à la situation décrite précédemment, le phénomène de flux transfrontaliers ne s'observe que dans un sens puisqu'aucun actif travaillant sur la CCG ne vit en Suisse.

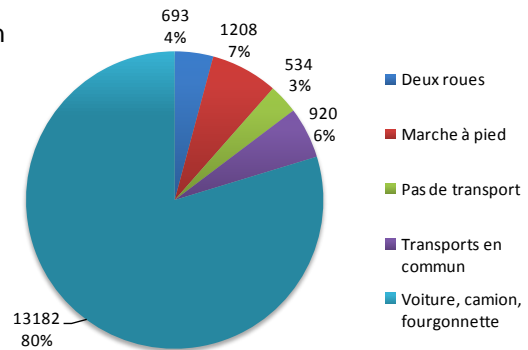
Questionnement :

Comment favoriser dans le cadre du futur PLH les parcours résidentiels internes au territoire ?

- **Le transport en commun ne représente que 6% des déplacements domicile-travail**

80% des migrations pendulaires sont effectuées en automobile.

Répartition des modes de transport dans le cadre des migrations domicile travail en 2007 source INSEE 2011



Questionnement :

Quelle localisation préférentielle de l'habitat privilégié pour favoriser le développement des TC ?

3.6 - Un territoire au niveau de vie élevé mais marqué par des contrastes

- **Des communes dotées de ressources fiscales élevées ...**

Parmi les 17 communes du territoire, toutes se situent au 1^{er} janvier 2010 dans le tiers supérieur du classement financier du Conseil Général des 294 communes de Haute-Savoie. Il est à noter toutefois une distribution éparse des communes entre Chênex, Vers ou Chevrier (respectivement 81, 82 et 83^{ème} sur 294) et Archamps, Présilly, St-Julien-en-Genevois ou Neydens (respectivement 12, 17, 29 et 30^{ème} du classement).

- **... synonymes de ménages aux ressources élevées ...**

Avec un revenu médian en 2008 équivalent à 27 041€ (annuel) par unité de consommation (source INSEE-DGI 2011), le territoire de la CCG se démarque fortement de la moyenne départementale (21 104€). En comparaison avec les territoires d'Annemasse Agglo ou de la CC du Bas Chablais, les revenus des unités de consommation³ de la CCG (quel que soit le décile examiné) sont plus élevés.

Toutefois, à l'étude de la distribution des unités de consommation par déciles, il est constaté que le premier décile dispose de revenus aussi faibles que le premier décile départemental.

³ Le revenu fiscal par unité de consommation (UC) est le revenu du ménage rapporté au nombre d'unités de consommation qui le compose. Par convention, le nombre d'unités de consommation d'un "ménage fiscal" est évalué de la manière suivante :

- le premier adulte du ménage compte pour une unité de consommation ;
- les autres personnes de 14 ans ou plus comptent chacune pour 0,5 ;
- les enfants de moins de 14 ans comptent chacun pour 0,3.

Cette échelle d'équivalence est utilisée couramment par l'INSEE et Eurostat pour étudier les revenus ainsi exprimés par "équivalent adulte". Le revenu fiscal exprimé par UC présente l'avantage de prendre en compte les diverses compositions des ménages et donc les économies d'échelle liées à la vie en groupe.

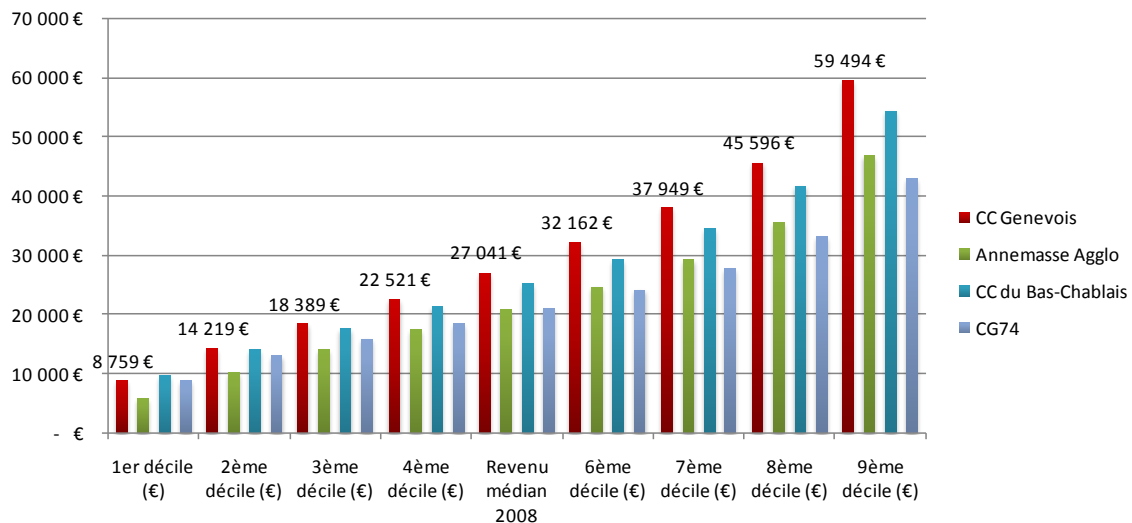
Questionnement :

Comment garantir la solidarité à travers l'offre nouvelle en logements : un logement pour modeste ou très modeste pour chaque logement neuf construit ?

Le graphique ci-dessous indique que le 1^{er} décile des ménages (soit 10% des ménages du territoire) gagnent moins de 8 759€ par UC, soit plus de 7 fois moins que les 10% les plus aisés.

Revenus par décile des unités de consommation en 2008

source INSEE-DGI 2010

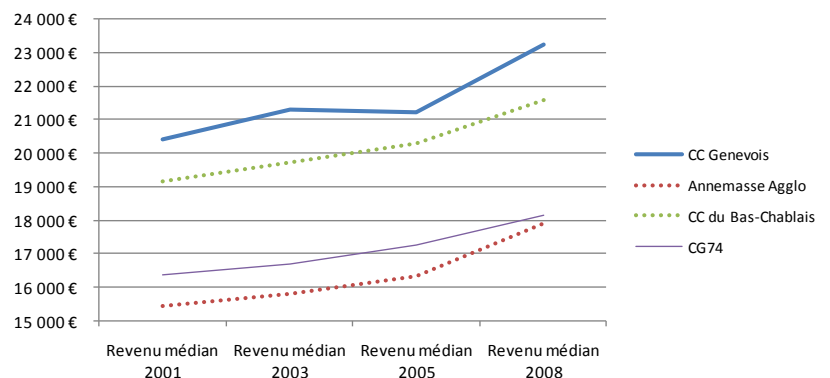


Cette analyse est d'autant plus vraie pour la ville de St-Julien-en-Genevois pour laquelle 10% des unités de consommation (soit 751 unités de consommations) disposent de moins de 6 500€ net par an.

Le graphique ci-contre offre une vision de l'évolution comparée du revenu par unité de consommation entre 2001 et 2008 en euros constants⁴. La CCG se distingue par une accélération du niveau de revenu à compter de 2005 par rapport à la CC du Bas Chablais ou du département. Ce graphique nous indique également des revenus supérieurs des ménages de la CCG par rapport au reste du département.

Evolution du revenu médian par unité de consommation en euros constants entre 2001 et 2008 (base 100 en 1998)

source INSEE-DGI 2010

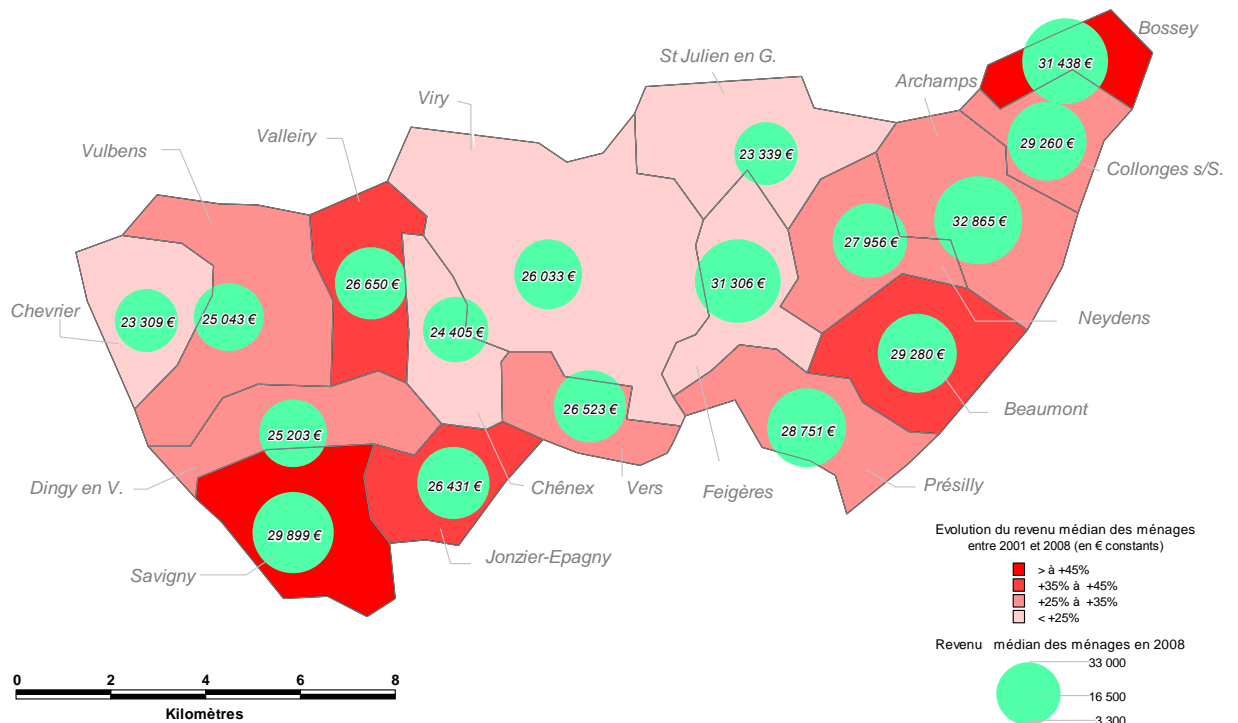
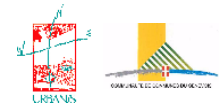


⁴ C'est-à-dire en valeur réelle, ou corrigés de la hausse des prix par rapport à une donnée de base ou de référence, ici 2001.

La carte ci-dessous présente l'évolution du revenu médian en euros constants (base 100 en 1998). Toutes les communes de la CCG ont connu une croissance du revenu médian des ménages en euros constants entre 2001 et 2008 (évolution moyenne de +29% entre 2001 et 2008 pour la CCG), néanmoins l'augmentation du revenu médian des ménages est plus marquée pour Bossey, Savigny, Beaumont ou Valleiry.

Revenu médian des ménages en 2008 par commune de la CCG et évolution du revenu médian des ménages entre 2001 et 2008

Source : Insee 2011-DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages

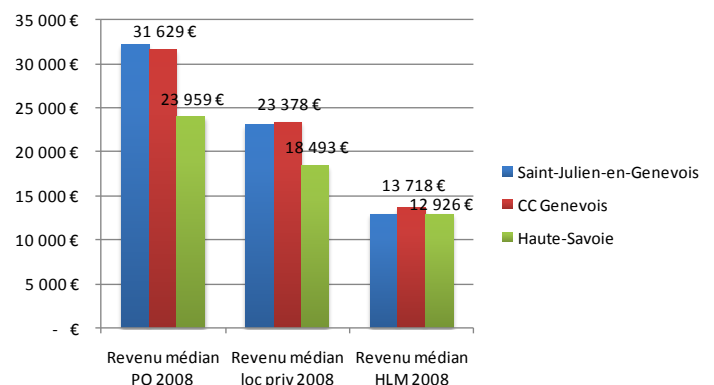


Les ménages propriétaires de leur logement disposent de ressources très confortables comparativement au reste du département (50% gagnent plus de 31 629€ annuellement contre 23 959€ pour la Haute-Savoie).

L'écart avec la moyenne départementale est également marqué en ce qui concerne les ménages locataires dans le parc privé.

Revenu médian par unité de consommation en 2008 par statut d'occupation

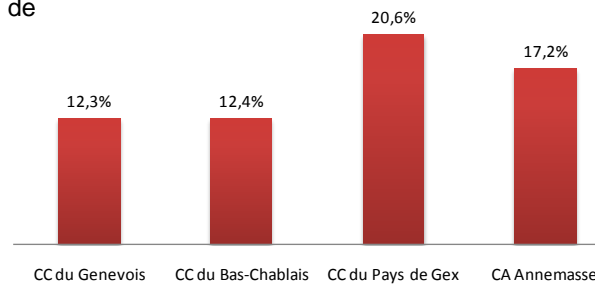
source INSEE-DGI 2010



• ... ce qui n'exclue pas les situations de précarité

12,3% des ménages du territoire sont considérés comme étant sous le seuil de pauvreté⁵ en 2009, soit **1798 ménages**.

Taux de ménages sous le seuil pauvreté en 2009



Source : MEDDTL - Filocom d'après la DGI

La Caisse des Allocations Familiales recense en 2009, 9607 ménages allocataires, chiffre qui a connu une progression de +6% depuis 2005. Le nombre de ménages allocataires sous le seuil de pauvreté a, quant à lui, augmenté plus largement (mais relativement moins que les EPCI de comparaison).

	Nombre d'allocataires en 2009	Part des allocataires en 2009 sous le seuil de pauvreté	Evolution du nombre d'allocataires entre 2005 et 2009	Evolution du nombre d'allocataires sous le seuil de pauvreté entre 2005 et 2009
CC Genevois	9607 <i>Soit 66% des ménages</i>	22%	+ 6%	+ 24%
Annemasse Agglo	30221 <i>Soit 85% des ménages</i>	32%	+ 7%	+ 31%
CC. Bas-Chablais	9669 <i>Soit 75% des ménages</i>	8%	+ 4%	+ 49%

Les ménages allocataires les plus modestes (sous le seuil de pauvreté) résident essentiellement sur les communes de St Julien (1191, soit 12% de l'ensemble des allocataires de la CCG), Collonges (206, soit 2% de l'ensemble des allocataires de la CCG), Valleiry (209, soit 2% de l'ensemble des allocataires de la CCG) et Viry (167, soit 1,7% de l'ensemble des allocataires de la CCG).

Questionnement :

Comment développer une offre abordable dans ces communes dans les 6 ans qui viennent ?

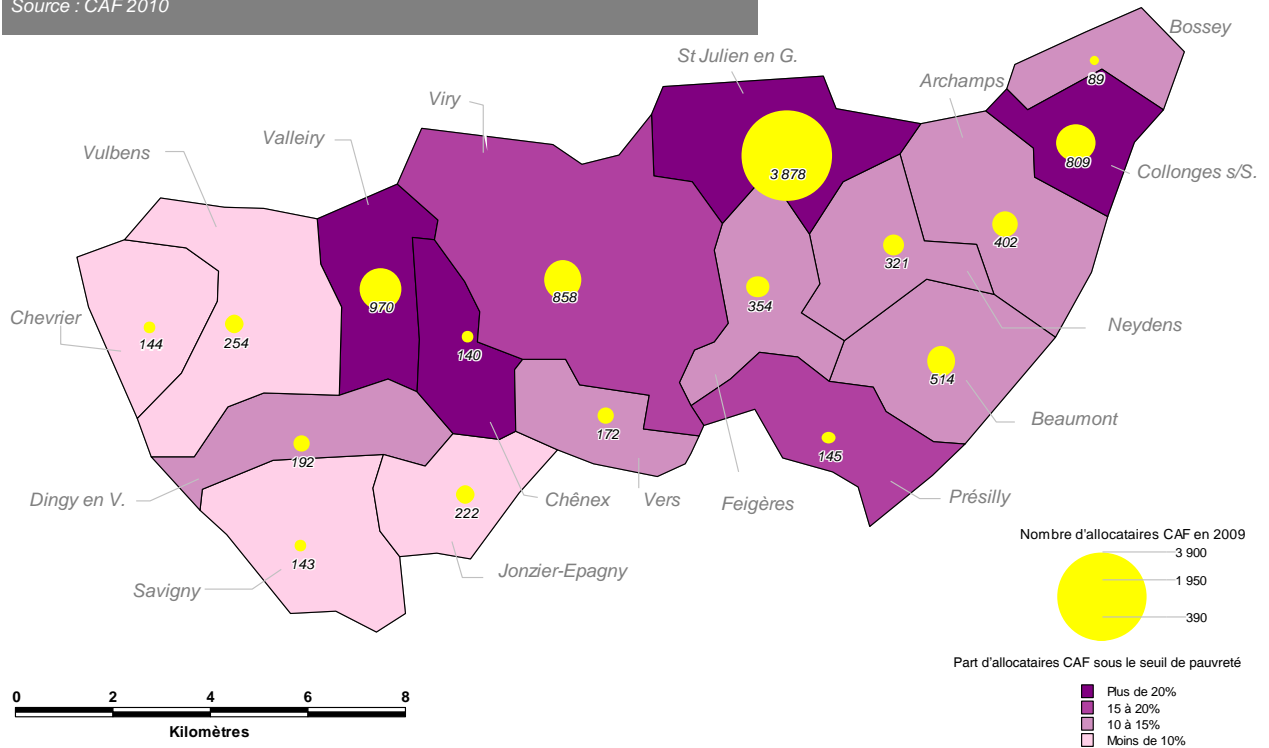
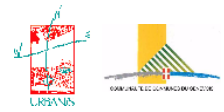
⁵ Le seuil de pauvreté correspond à 60% de la médiane du niveau de vie (revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation).

Nombre d'allocataires CAF par commune de la CCG

 et part d'allocataires CAF en dessous du seuil de pauvreté

 en 2009

 Source : CAF 2010



Enfin, à l'échelle de la CCG 353 ménages sont allocataires du RSA au 1^{er} janvier 2010. Ce sont ainsi 732 personnes qui dépendent de cette allocation. Cela représente un taux de 22,2 pour 1000 habitants, légèrement supérieur à celui observé pour la CC du Bas Chablais (16,2) mais inférieur à celui de la Communauté d'Agglomération d'Annemasse (47,8).

3.7 - Un territoire potentiellement concerné par la thématique étudiante

Nombre d'étudiants inscrits sur la CCG au 1^{er} septembre 2009

Sources : Rectorat de Grenoble, MFR 74, EIPM, Campus Adventiste, ESI

Commune	Lycée général et technique	Supérieur	Total général
ARCHAMPS		150	150
COLLONGES-SOUS-SALEVE		97	97
ST-JULIEN-EN-GNEVOIS	111		111
VULBENS		19	19
Total général	111	266	377

Formation	Lycée général et technique	Supérieur	Total général
CAMPUS ADVENTISTE DU SALEVE		97	97
EUROPEAN INSTITUTE OF PURCHASING MANAGEMENT		20	20
EUROPEAN SCIENTIFIC INSTITUTE		130	130
MAISON FAMILIALE RURALE		19	19
MME DE STAEL	111		111
Total général	111	266	377

Le territoire de la CCG compte près de 400 étudiants répartis sur 4 communes. Le niveau de réponse en matière de logement semble essentiellement se situer dans le parc locatif privé ou au sein des foyers familiaux. Le territoire ne compte pas à ce jour de résidences étudiantes dédiées.

Questionnement :

Quel niveau et quelle qualité actuelle de la réponse à la demande étudiante ?

3.8 - Un bon niveau d'équipement des communes en matière scolaire

Le territoire de la CCG est très bien équipé du point de vue scolaire, toutes les communes du territoire disposent de groupes scolaires en fonctionnement. Les effectifs sont plutôt à la hausse, en lien avec une dynamique forte de la croissance migratoire.

Nombre d'établissements scolaires par commune au 1^{er} septembre 2009

Commune	Maternelle	Elémentaire	Collège	Lycée	Supérieur	Total général
ARCHAMPS	2	2				4
BEAUMONT	1	2				3
BOSSEY		1				1
CHENEX	1	1				2
CHEVRIER		1				1
COLLONGES-SOUS-SALEVE	3	3	2	1		9
DINGY-EN-VUACHE	1	1				2
FEIGERES	1	1				2
JONZIER-EPAGNY		1				1
NEYDENS	1	1				2
PRESILLY	1	1				2
SAVIGNY	1	1				2
ST-JULIEN-EN-GNEVOIS	4	5	3	2	1	15
VALLEIRY	1	1				2
VERS	2	1				3
VIRY	1	2				3
VULBENS	1	1				2
Total général	21	26	5	3	1	56

Nombre de classes par commune au 1^{er} septembre 2009

Commune	Maternelle	Elémentaire	Collège	Lycée	Supérieur	Total général
ARCHAMPS	4	5				9
BEAUMONT	4	7				11
BOSSEY		1				1
CHENEX	1	2				3
CHEVRIER		2				2
COLLONGES-SOUS-SALEVE	9	14	1	12		36
DINGY-EN-VUACHE	1	2				3
FEIGERES	2	4				6
JONZIER-EPAGNY		3				3
NEYDENS	2	4				6
PRESILLY						
SAVIGNY	2	1				3
ST-JULIEN-EN-GNEVOIS	19	34	73	36	4	166
VALLEIRY	5	9				14
VERS	1	2				3
VIRY	5	9				14
VULBENS	3	1				4
Total général	58	100	74	48	4	284

Source : Inspection académique 74

SYNTHESE DE LA THEMATIQUE SOCIO- DEMOGRAPHIE

- > **Un territoire marqué par une forte croissance démographique, alimentée par d'intenses phénomènes migratoires**
- > **Un territoire attractif pour les ménages actifs, un profil plutôt jeune mais une tendance au vieillissement**
- > **Tendance à la baisse de la taille moyenne des ménages et progression des couples sans enfants**
- > **L'emploi est en progression, mais il augmente moins rapidement que le nombre d'actifs**
- > **L'emploi local est plutôt qualifié : nette évolution des emplois de type « Cadres et professions intellectuelles supérieures »**
- > **1 habitant sur 5 est titulaire d'un permis frontalier ou de nationalité suisse**
- > **Plus d'un actif sur deux ayant sa résidence principale au sein de la CCG travaille en Suisse**
- > **Un territoire au niveau de vie élevé mais marqué par des contrastes**
- > **12,3% des ménages du territoire sont considérés comme étant sous le seuil de pauvreté en 2009, soit 1798 ménages**
- > **Un bon niveau d'équipement des communes en matière scolaire**

4 - Le parc de logements

4.1 - Une très forte croissance des résidences principales qui traduit l'attractivité du territoire

Entre 1999 et 2009 (source Filocom DREAL 2009), la part de résidences principales augmente très nettement passant de 77% du parc à 81%, soit +4 points en 10 ans. Les autres composantes du parc de logements ont tendance à reculer, ce qui témoigne d'un phénomène de résidentialisation marqué.

Sous l'influence de Genève, le territoire de la CCG connaît une pression croissante des actifs frontaliers qui tend à la réduction du parc de résidences secondaires et la reconquête des logements vacants de manière relativement spontanée.

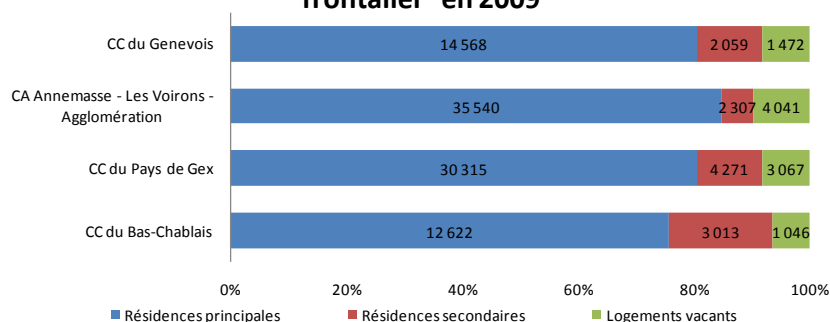
	1 999		2 009		Evolution 1999-2009	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Résidences principales	10723	77%	14 568	81%	+3845	+36%
Résidences secondaires	1750	13%	2 059	11%	+309	+18%
Logements vacants	1403	10%	1 472 (29% depuis + de 2 ans)	8%	+69	+5%
Total logements	13876	100%	18 099	100%	+4223	+30%

Le chiffre de la vacance, qui doit être pris avec précaution, augmente faiblement sur la période.

La vacance longue (de plus de 2 ans) représente 29% du nombre de logements vacants en 2009 (voir paragraphe 4.8 pour l'analyse détaillée de la vacance).

Ces données confirment que nous sommes en présence d'un territoire résidentiel attractif pour la résidence principale : le parc vacant est limité et il existe une offre réduite en résidences secondaires comparativement au Bas Chablais.

Répartition du parc de logements par EPCI frontalier en 2009



Source : MEDDTL- Filocom d'après la DGI

4.2 - 62% de propriétaires occupants en 2009, un parc locatif social équivalent à 10,7% des résidences principales en fort développement

Statut d'occupation des résidences principales	Propriétaire occupant		Locatif HLM et SEM		Locatif privé		Autres		Total
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
CC du Genevois	9 028	62%	1 559	11%	3 540	24%	441	3%	14 568
CA Annemasse	18 154	51%	5 820	16%	10 684	30%	882	2%	35 540
CC du Pays de Gex	18 176	60%	4 232	14%	6 942	23%	965	3%	30 315
CC du Bas-Chablais	9 081	72%	991	8%	2 153	17%	397	3%	12 622

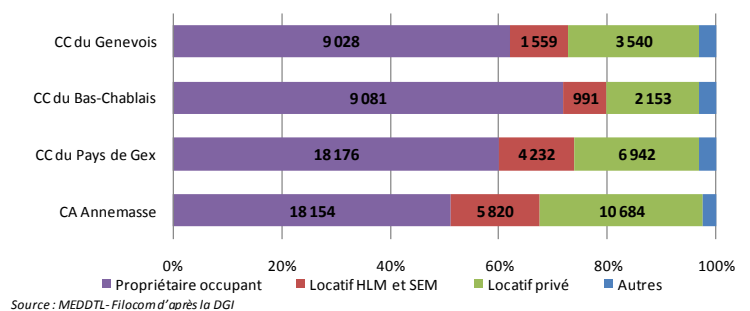
Source : Filocom 2009

Avec 9028 logements occupés par leur propriétaire, le parc de résidences principales de la CCG présente un profil dominant de propriétaires occupants (62% des RP), néanmoins la part de logements locatifs privés n'est pas négligeable. Elle représente 24% des résidences principales soit 3540 logements. Cette proportion de logements locatifs privés est sensiblement équivalente à celle observée sur le Pays de Gex. La CCG présente ainsi un parc au profil moins urbain que celui de l'agglomération d'Annemasse, mais le parc locatif privé y reste relativement conséquent et en progression (+20% entre 1999 et 2007 sous l'effet conjugué de la pression du marché et des dispositifs de défiscalisation type De Robien ou Scellier, avantageux en zone A). Notons que le Scellier représente encore en 2011 jusqu'à 70% de certains programmes collectifs.

Avec près de 11% de logements locatifs sociaux, le territoire de la CCG dispose d'un parc relativement peu développé pour loger les ménages aux ressources modestes.

Ainsi, cette part est légèrement inférieure à la moyenne départementale (12,3%) et assez nettement moindre que sur les secteurs frontaliers du Pays de Gex (14%) et d'Annemasse Agglomération (16%).

Statut d'occupation du parc de résidences principales en 2009



Questionnement :

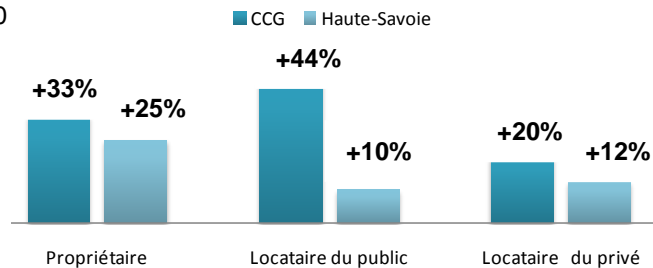
Comment mettre à profit la forte dynamique de construction sur le territoire pour répondre à la demande sociale dans les 6 ans à venir ?

Il est à noter que depuis 1999, le parc locatif public a augmenté proportionnellement plus fortement que pour l'ensemble du département. Sur 1999-2007, se sont selon l'INSEE 450 logements publics qui ont été construits.

Le détail de la programmation sur la CCG depuis 2000 montre que 756 logements locatifs publics (PLS inclus) ont été financés sur la période 2000-2010.

Evolution des résidences principales selon le statut d'occupation entre 99 et 07

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.



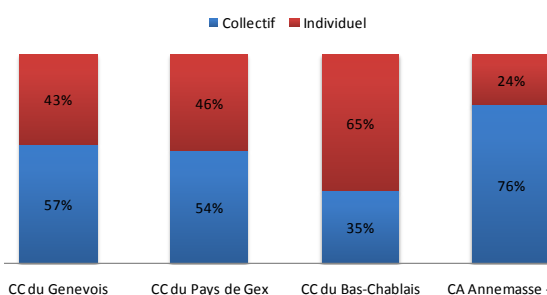
4.3 - Un parc de logements collectifs majoritaire et en développement

Le parc de résidences principales de la CCG est composé de 57% de logements collectifs. Cette majorité de logements collectifs témoigne d'un profil plus urbain que le Bas Chablais qui affiche un taux de logements collectifs de 35%.

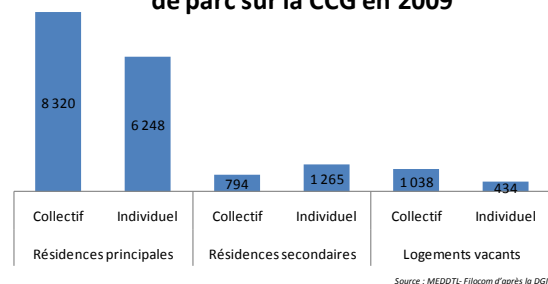
De fortes distinctions peuvent être réalisées eu égard le profil de chaque commune. Il existe de fortes différences entre les communes du Vuache (moins de 25% de logements collectifs) et St-Julien-en-Genevois, véritable ville centre avec plus de 80% de son parc de logements en collectif.

Les autres composantes du parc de logements, à savoir le parc de résidences secondaires et le parc vacant, présentent des caractéristiques bien distinctes au regard de leur morphologie. Le parc de résidences secondaires est constitué essentiellement de maisons individuelles (61,4%) alors que le parc vacant est concentré dans le collectif (70,5%).

Comparatif de la répartition du parc de résidences principales selon sa morphologie entre les EPCI frontaliers en 2009



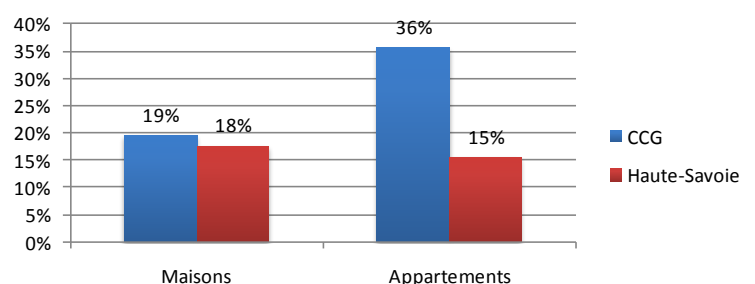
Morphologie du bâti existant par type de parc sur la CCG en 2009



Le graphique ci-contre montre la progression des formes collectives comparativement aux maisons individuelles. A titre d'illustration, le nombre d'appartements a progressé de +36% entre 1999 et 2007 alors que la moyenne départementale est équivalente à +15%. La progression du parc individuel (+19%) est sensiblement équivalente à celle du département.

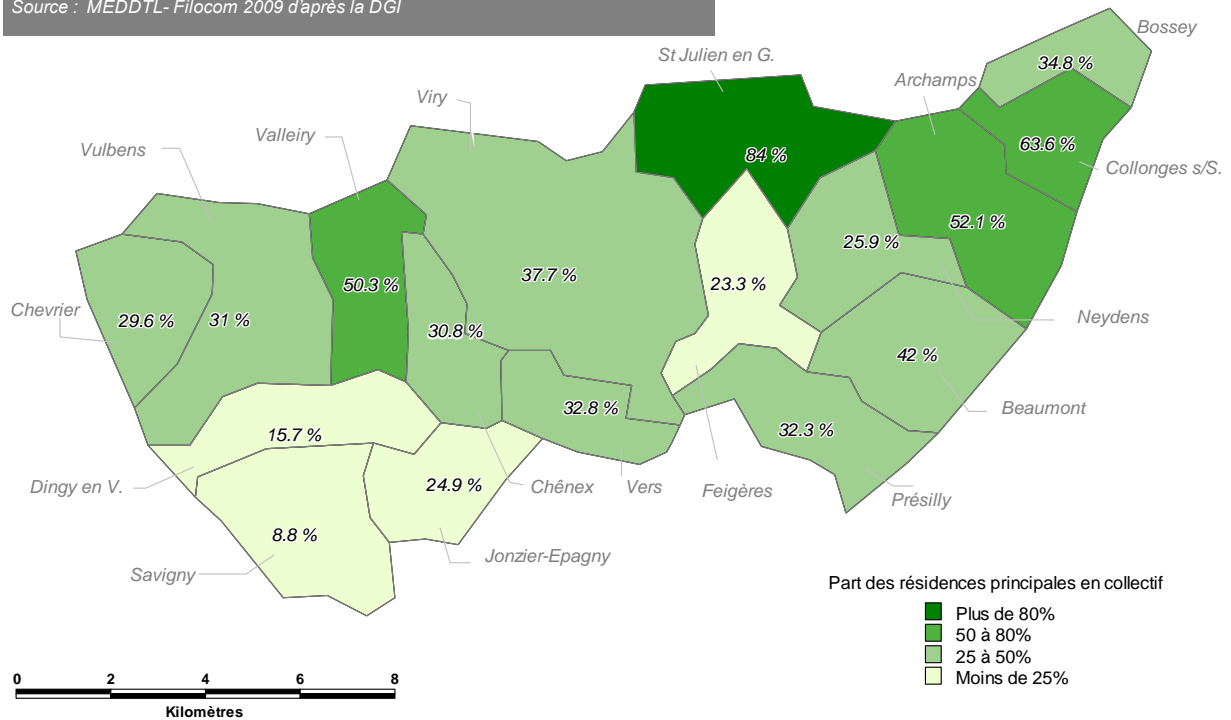
Evolution entre 1999 et 2007 du parc de logement selon sa catégorie

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.



Part des résidences principales en collectif en 2009

Source : MEDDTL - Filocom 2009 d'après la DGI

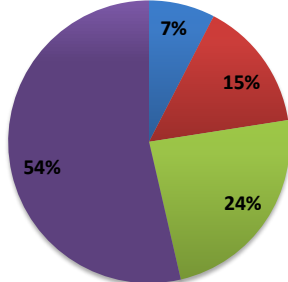


4.4 - Un logement sur deux est composé de 4 pièces ou plus

L'approche du parc de logements au regard de la taille des logements indique que 54% des logements sont constitués de plus de 4 pièces, ce qui témoigne d'un profil familial. Comparativement aux autres secteurs frontaliers, la part de petits logements (23% disposent de deux pièces ou moins) est peu ou prou équivalente à celle observée sur le Pays de Gex (22%), mais nettement inférieure aux proportions observées sur Annemasse Agglo (33%). Dans sa globalité, la structure du parc est assez similaire à celle du Pays de Gex.

Typologie du parc de résidences principales de la CCG en 2009

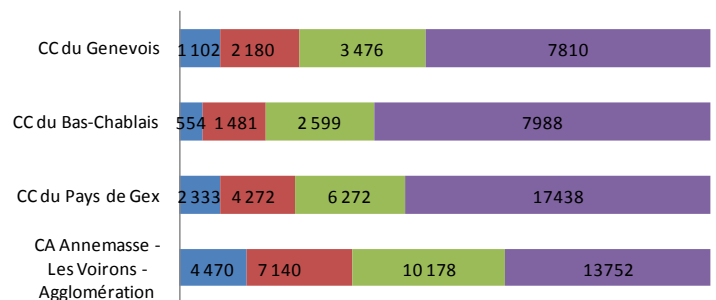
■ 1 pièce ■ 2 pièces ■ 3 pièces ■ 4 pièces et plus



Source : MEDDTL - Filocom d'après la DGI

Typologie du parc de résidences principales en 2009

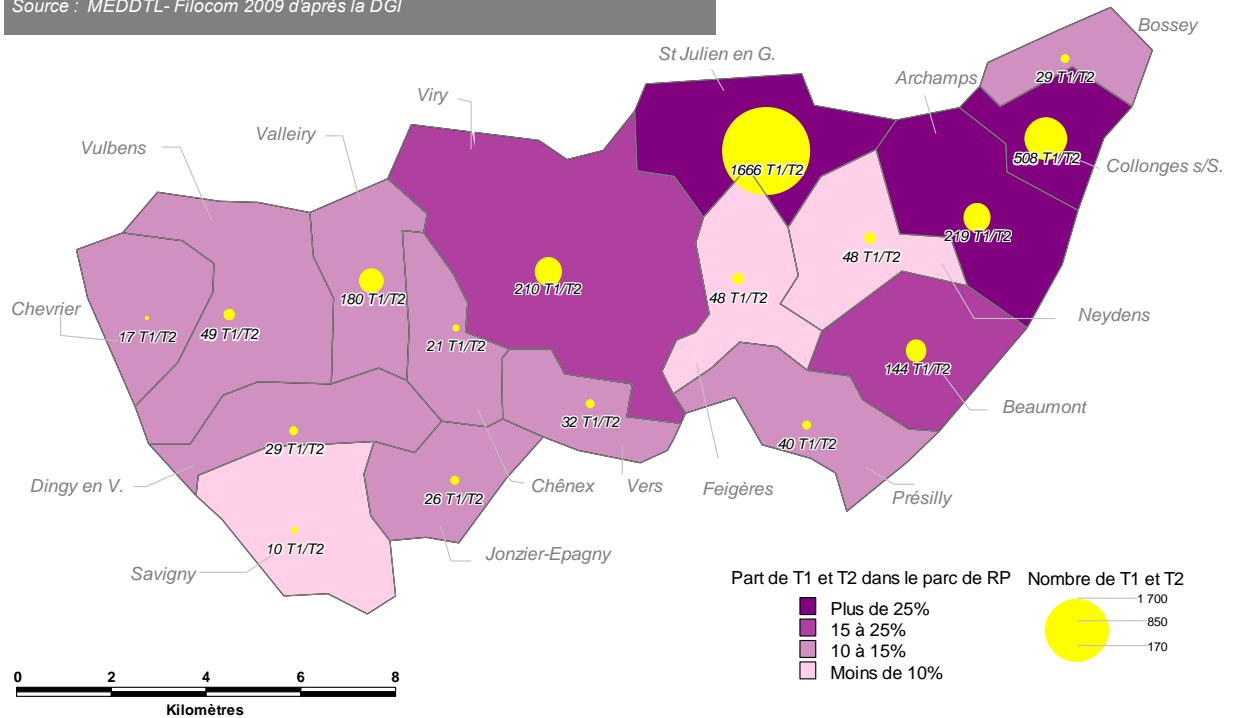
■ 1 pièce ■ 2 pièces ■ 3 pièces ■ 4 pièces et plus



Source : MEDDTL - Filocom d'après la DGI
49

Part de petits logements (T1 et T2)
dans le parc de résidences principales en 2009

Source : MEDDTL - Filocom 2009 d'après la DGI



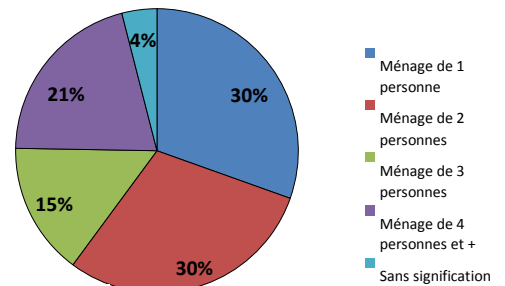
Du point de vue de la répartition des petits logements à l'échelle du territoire, de forts contrastes peuvent être observés selon le profil des communes. Les communes frontalières, telles St-Julien-en Genevois, Collonges-sous-Salève et Archamps, disposent d'un parc de petits logements supérieur à 25% de l'ensemble des résidences principales. Secondairement Viry, Beaumont et Valleiry sont également des communes sur lesquelles la part ou le volume de T1 et T2 demeurent représentatifs et conséquents.

4.5 - 45% de ménages locataires composés d'une seule personne

Le parc de résidences principales de la Communauté de Communes du Genevois est occupé en majorité par des ménages de petite taille. En effet, 60% des ménages sont composés de 2 personnes ou moins, alors que le parc de T1/T2 ne représente que 22% de l'ensemble des logements.

Ce rapport est un indicateur de carence d'une offre en petits logements à l'échelle du territoire.

Taille des ménages dans le parc de RP de la CCG en 2009



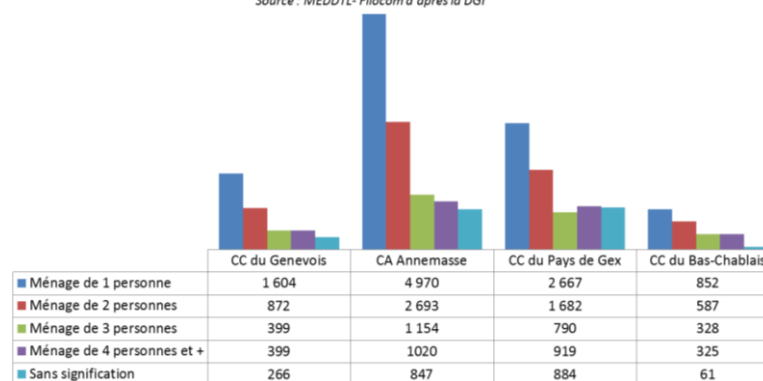
Source : MEDDTL - Filocom d'après la DGI

A l'examen de la taille des ménages au regard des statuts d'occupation, les statistiques indiquent que les ménages propriétaires occupants sont plutôt bien répartis entre grands et petits logements, alors que les ménages du parc locatif privé sont clairement composés de structures familiales plus petites. Les ménages d'une seule personne représentent 45% des ménages locataires, ceux de 2 personnes représentent 24%.

Comparativement aux autres territoires frontaliers, les tendances de répartition des ménages au regard de leur taille sont sensiblement les mêmes.

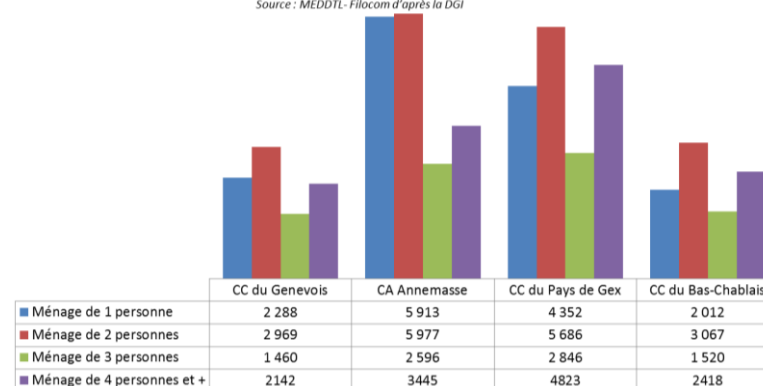
Répartition des ménages locataires du privé

Source : MEDDTL- Filocom d'après la DGI



Répartition des ménages des propriétaires occupants

Source : MEDDTL- Filocom d'après la DGI



Le phénomène de sur-occupation⁶, en volume comme en pourcentage, reste limité et n'est pas significatif sur le territoire.

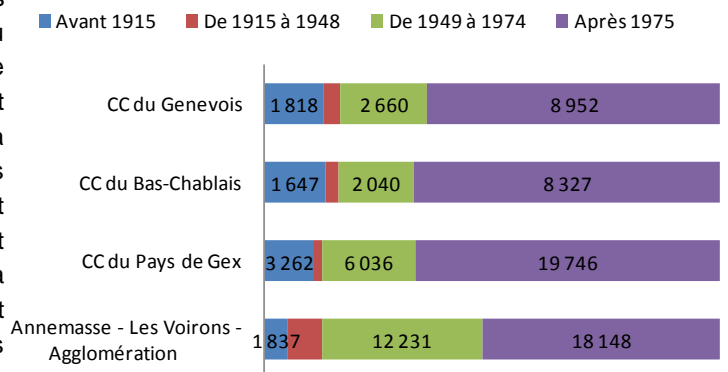
Source : MEDDTL- Filocom d'après la DGI 2009	Logements en sur-occupation lourde	
	Nombre	%
CA Annemasse	345	0,97%
CC du Pays de Gex	155	0,51%
CC du Genevois	98	0,67%
CC du Bas-Chablais	85	0,67%

⁶ La sur-occupation lourde est définie comme une superficie habitable de moins de 9 m² par personne. Cette règle de calcul a été mise en place par l'ANAH.

4.6 - Un parc de logements plutôt récent mais une part de logements dégradés légèrement plus importante que sur les territoires voisins

Le territoire du Genevois compte 4985 logements construits avant les premières réglementations thermiques (1975), soit 36% du parc de résidences principales. Cette part de logements potentiellement obsolète d'un point de vue thermique est peu ou prou équivalente à celles des secteurs du Bas Chablais ou du Pays de Gex. Toutefois, cette part reste relativement faible comparativement aux chiffres usuellement observés en France (56% à l'échelle de la Région Rhône-Alpes) et témoigne du très fort développement observé ces dernières années sur le bassin du Genevois français.

Age du parc des résidences principales en 2009

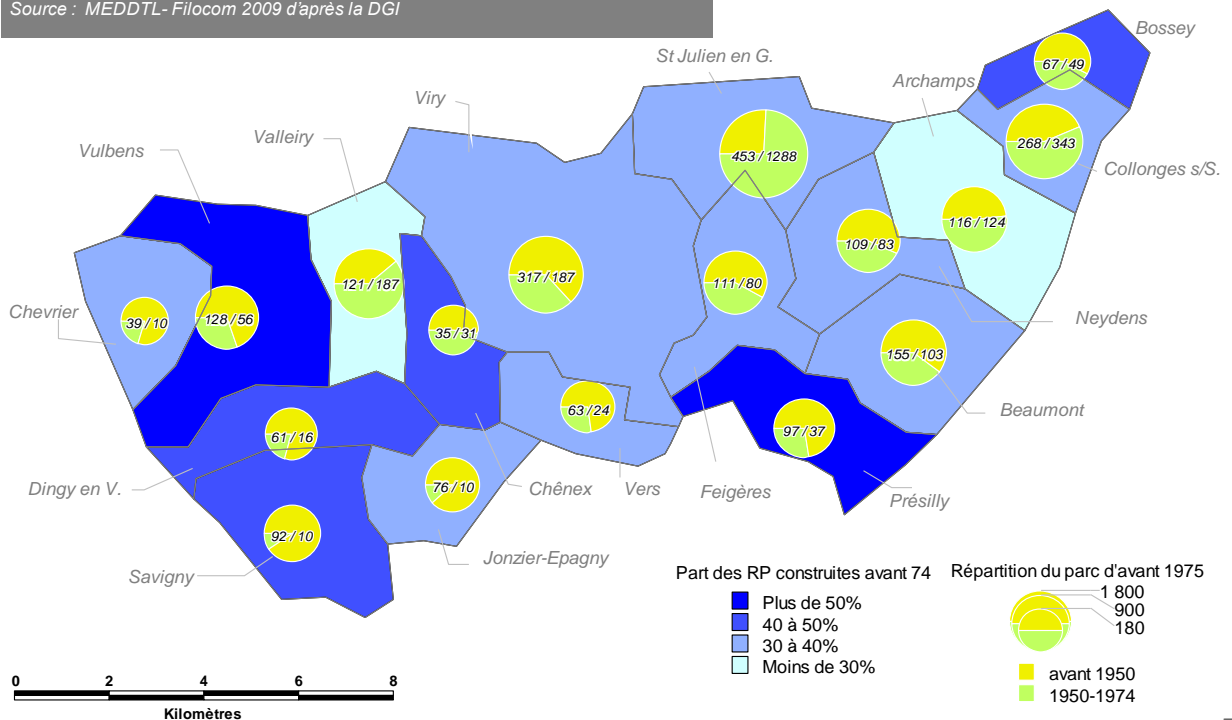


Source : MEDDTL- Filocom d'après la DGI

La carte ci-dessous permet une vision spatialisée de la localisation du parc thermiquement obsolète. En proportion, les communes de Présilly, Vulbens ou Bossey sont plus concernées par les enjeux thermiques. Il n'en demeure pas moins que le parc très ancien est concentré en volume sur St-Julien-en-Genevois, Collonges, Viry, Valleiry, Vulbens et Archamps.

Part des résidences principales construites avant 1975

Source : MEDDTL- Filocom 2009 d'après la DGI



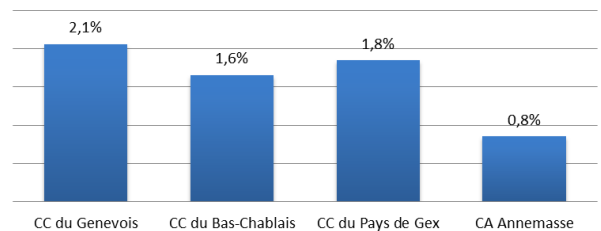
4.7 - Niveau de confort du parc de logements

• Le parc de logements au regard des éléments de confort

Les données Filocom fournissent un ordre de grandeur du parc de RP occupées défaillantes du point de vue des éléments de confort⁷. Sur la Communauté de Communes du Genevois, celles-ci représentent 2,1% du parc de résidences principales.

Ce rapport est supérieur à celui observé sur les secteurs du Bas Chablais, du Pays de Gex et de l'agglomération d'Annemasse.

Part des résidences principales sans confort au sens de la DGI par EPCI en 2009

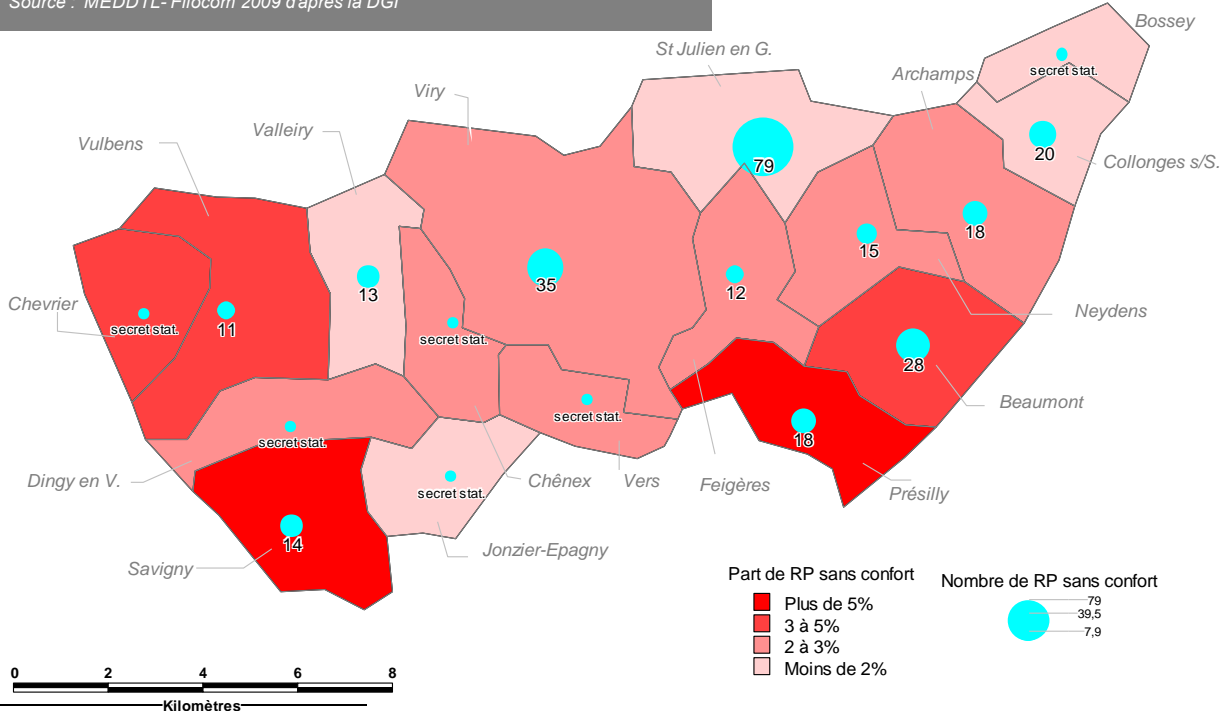


Source : MEDDTL- Filocom d'après la DGI

La répartition territoriale de ce parc inconfortable est concentrée en volume sur St-Julien-en-Genevois, Viry et Beaumont. En proportion du parc de logements, Savigny et Présilly se distinguent par un parc inconfortable à plus de 5% des résidences principales.

Part de logements sans confort dans le parc de résidences principales en 2009

Source : MEDDTL- Filocom 2009 d'après la DGI

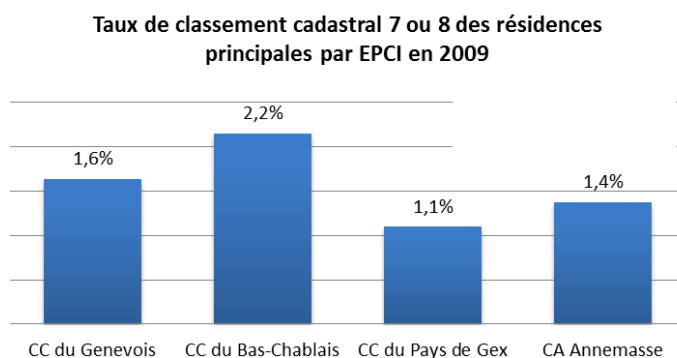


⁷ Au sens de Filocom, trois catégories de logement sont appréhendées au regard des éléments de confort :

- Sans confort : ni baignoire, ni douche, ni wc dans une pièce dédiée.
- Tout confort : baignoire ou douche, wc et chauffage central.
- Confort partiel : les autres possibilités.

Le fichier Filocom présente une autre variable permettant d'approcher la qualité du parc de logements, il s'agit du classement cadastral⁸. De ce point de vue, la CCG ne se distingue pas spécifiquement des autres secteurs de comparaison. A priori l'enjeu relatif à l'amélioration d'un parc très peu confortable est globalement faible à l'échelle de la CCG.

En 2009, 239 résidences principales relèvent d'un classement cadastral 7 ou 8.



Source : MEDDTL- Filocom d'après la DGI

• Le parc privé potentiellement indigne (PPPI)

Le gisement 2005 du parc privé potentiellement indigne⁹ est estimé à **255 logements** sur l'ensemble de la communauté de communes, ce qui représente **2,2 % de la globalité du parc privé de résidences principales** et correspond à **455 habitants** (taux inférieur à la moyenne départementale qui est de 3,2 %).

Le parc privé potentiellement indigne en 2005 <i>Source MEEDDAT - Filocom 2005 d'après la DGI, traitement Anah</i>	Taux de logements potentiellement indignes dans le parc de propriétaires occupants	Taux de logements potentiellement indignes dans le parc locatif privé	% de RP potentiellement indignes dans le parc privé
CC du Genevois	2,1	2,0	2,22%
Haute-Savoie	2,7	3,7	3,19%

Saint-Julien-en-Genevois est la commune qui possède le plus fort gisement avec 58 logements relevant du PPPI, soit près de 23 % du gisement intercommunal. Viry arrive deuxième avec 40 logements, soit 15,7 % du gisement global. Viennent ensuite Collonges-sous-Salève avec 37 logements PPPI, puis Valleiry avec 18 logements PPPI.

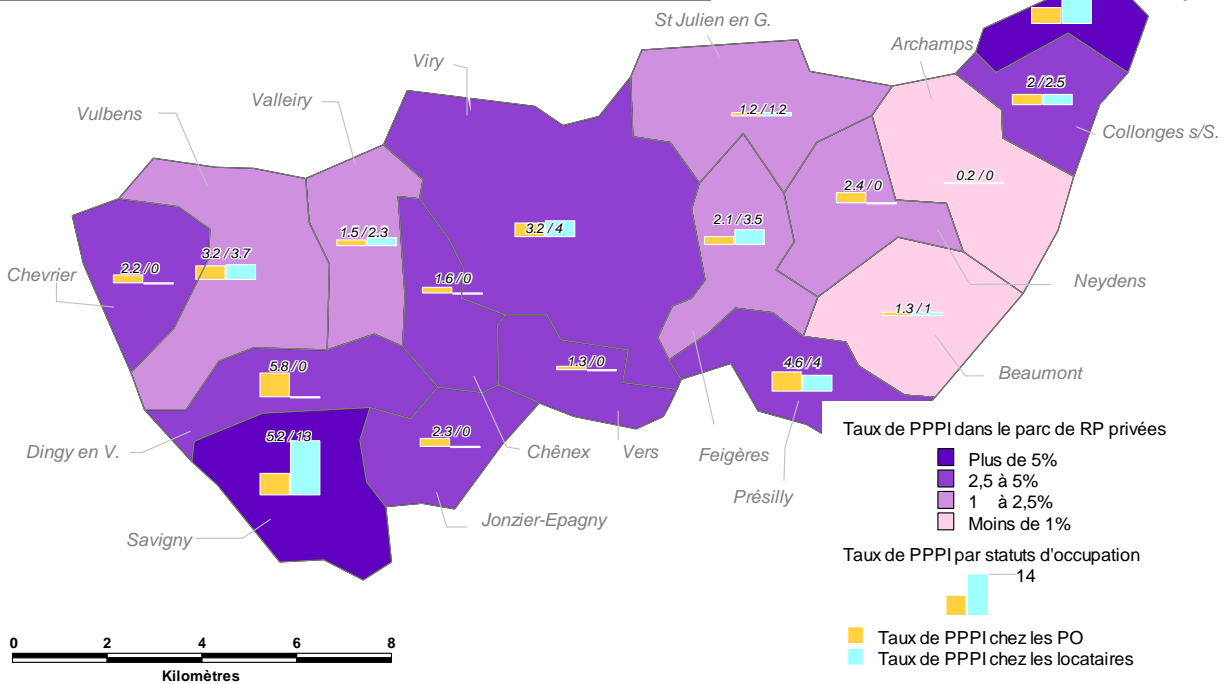
En proportion du parc privé, les communes de Savigny et Bossey se démarquent avec un taux de parc privé potentiellement indigne supérieur à 5%. Sur ces deux communes, ce niveau de dégradation potentiel concerne essentiellement les locataires du privé. 13% des locataires du privé de Savigny sont potentiellement concernés et 10% de ceux de Bossey.

⁸ Le classement cadastral constitue la base de l'évaluation de la valeur locative. Il classe les propriétés bâties en 8 catégories, correspondant à l'impression d'ensemble dégagée par l'immeuble et le logement. 7 et 8 sont les catégories « médiocre » et « très médiocre ».

⁹ Le parc privé potentiellement indigne est une notion issue d'un croisement statistique entre le revenu des ménages et le classement cadastral du logement à partir de plusieurs critères (qualité architecturale, équipement, qualité de la construction, distribution du local). Dans la mesure où il ne s'agit que d'un croisement de statistiques, il convient d'être prudent sur les chiffres.

Le parc privé potentiellement indigne en 2005

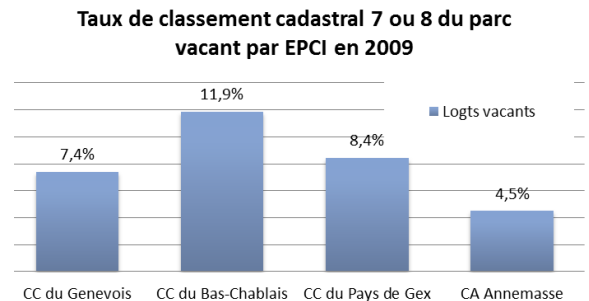
Source : Source MEEDDAT - Filocom 2005 d'après la DGI, traitement Anah



• Le phénomène de vacance dans le parc de résidences principales : environ 300 logements mobilisables

Comme indiqué au 4.1, le phénomène de vacance au sens de Filocom 2009 représente environ 8% du parc de logements soit 1472 logements. Celui-ci est concentré à 70% dans le parc collectif.

D'après le classement cadastral du parc vacant, 7% à 10% du parc vacant nécessiterait d'importants travaux pour envisager leur remise sur le marché.



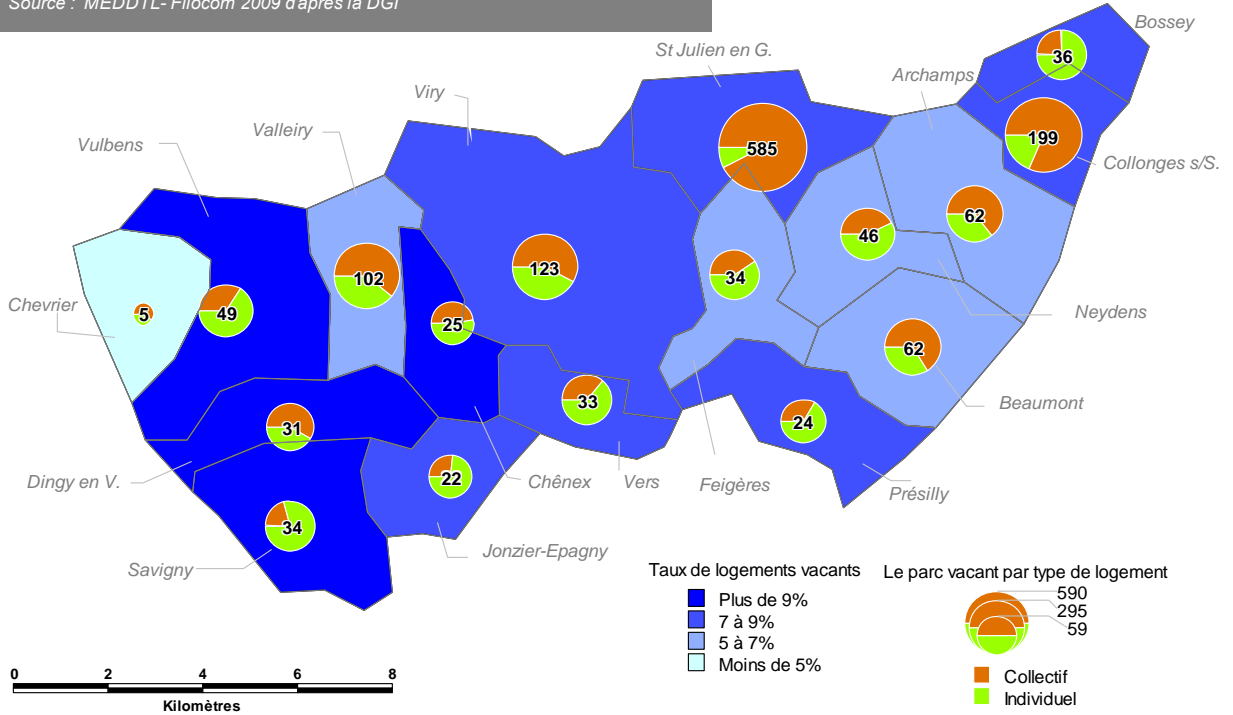
Source : MEDDTL- Filocom d'après la DGI

Questionnement :

Comment capter ces logements pour en faire des produits adaptés à la demande sociale ?

Le parc vacant en 2009

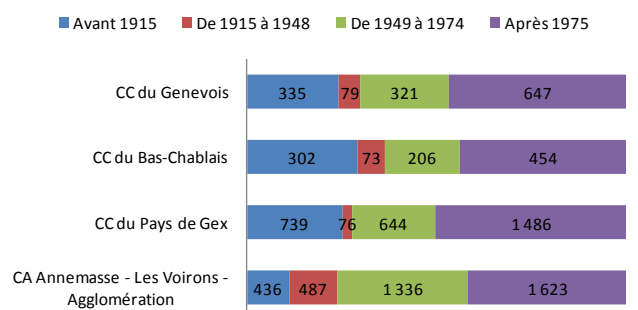
Source : MEDDTL- Filocom 2009 d'après la DGI



Le phénomène de vacance est globalement un bon indicateur de la pression du marché. De manière générale, les secteurs les plus proches de la frontière sont marqués par une vacance plutôt faible. Ainsi les communes de Feigères, Beaumont, Neydens et Archamps se démarquent par un taux de vacance plutôt faible. Plus on se dirige vers l'ouest du territoire et plus le phénomène de vacance est marqué (exception faite de Chevrier) : les communes de Vulbens, Dingy, Savigny et Chênex se distinguent par un taux de vacance supérieur à 9%.

Le parc de logements vacants construit avant 1949 est relativement peu développé sur le secteur du Genevois français, cela concerne 414 logements soit environ 30% du parc vacant.

Age du parc de logements vacants en 2009

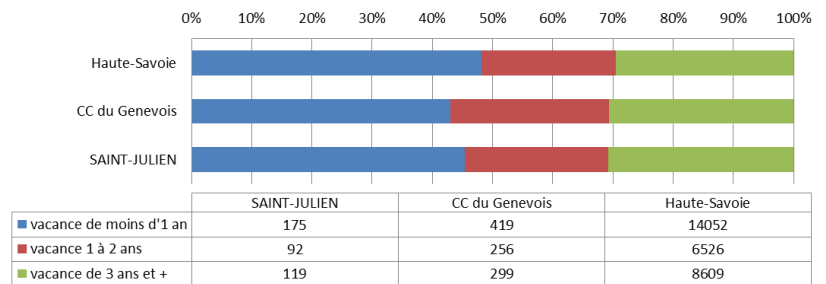


En 2007, la vacance de plus de 2 ans représentait 299 logements soit 30%. Cette vacance peut être assimilée à de la vacance structurelle (en opposition à une vacance conjoncturelle liée à des phénomènes de rotation et de libération de logements temporaire).

Nous retiendrons un volume global de logements vacants réellement mobilisables équivalent à environ 300 logements.

Répartition des logements vacants en 2007 au regard de la durée de vacance

source Filocom 2007, MEEDDM d'après DGFIP, traitement ANAH



4.8 - Un parc locatif social équivalent en 2011 à 1 936 logements (programmations de financement 2009 et 2010 incluses) soit potentiellement 13,6% des résidences principales

Hors chiffres de programmation, les statistiques de l'Etat (fichier E.Co.Lo) comptabilisent au 31/12/2010 1694 logements, soit un taux de logements conventionnés publics et privés (dont foyers), en service à cette date, équivalent à environ 11,6%. Cette source permet notamment de procéder à des comparaisons entre territoires. A titre d'illustration, la moyenne départementale est équivalente à 12,2% et celle de la Région Rhône-Alpes à environ 16,3%.

Le parc de logements en service est composé à 92% de logements familiaux ordinaires (PLUS), soit une proportion bien plus élevée que la moyenne départementale ou les territoires frontaliers de comparaison (Annemasse Agglo ou le Bas Chablais).

Cette différence marque une faible part de logements très sociaux de type PLAI ou en foyer.

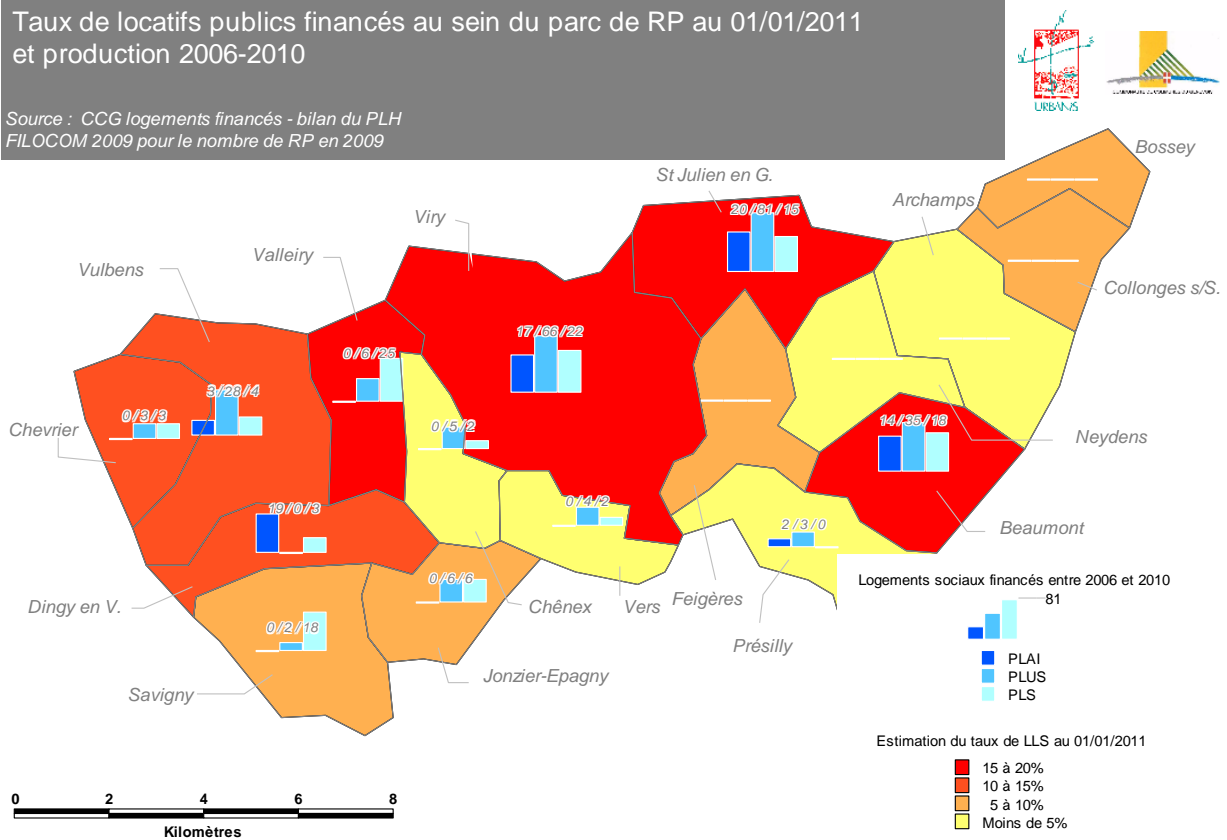
Source ECOLO (nov 2010)	CCG		HAUTE-SAVOIE		Annemasse Agglo		Bas Chablais	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Logement familial ordinaire	1619	92%	39717	82%	6725	89%	991	86%
Logement familial très social (PLAI)	44	3%	1248	3%	211	3%	52	5%
Foyer	90	5%	7402	15%	641	8%	106	9%

- **Quatre communes présentent un parc de logements locatifs sociaux supérieur à 15%**

Au regard des financements alloués dans le cadre du PLH 2006-2011, le parc de logements locatifs publics est estimé à 1936 logements à l'échelle de la CCG, soit environ 13,6% du parc de résidences principales. Il s'agit du nombre de logements financés. **Un certain nombre d'entre eux n'est pas encore en service à ce jour**, ce qui explique la différence avec les données Ecolo fournies par la DDT 74.

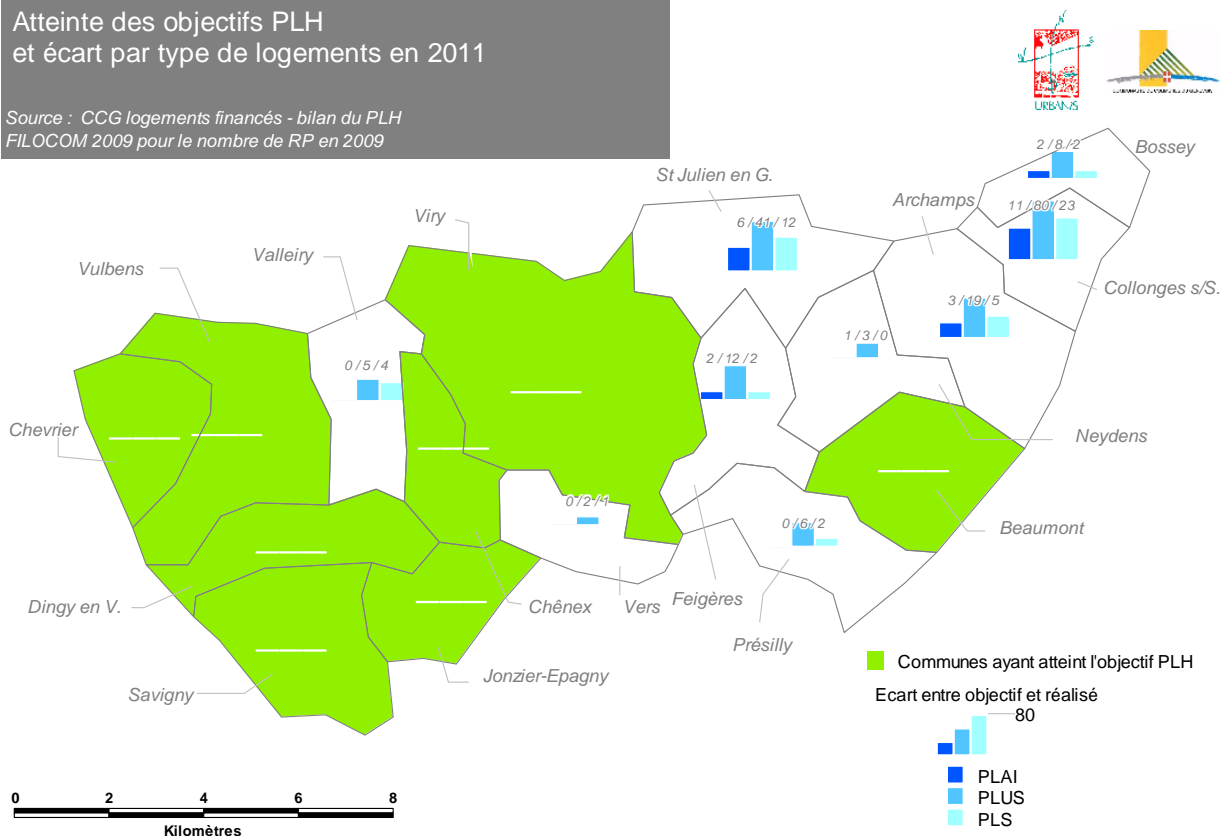
Taux de locatifs publics financés au sein du parc de RP au 01/01/2011 et production 2006-2010

Source : CCG logements financés - bilan du PLH
FILOCOM 2009 pour le nombre de RP en 2009



Atteinte des objectifs PLH et écart par type de logements en 2011

Source : CCG logements financés - bilan du PLH
FILOCOM 2009 pour le nombre de RP en 2009



La carte ci-dessus reflète une forte hétérogénéité des communes du territoire au regard de la localisation de l'offre sociale. Certaines communes présentent un équilibre plutôt bon entre les logements privés et les logements locatifs publics à l'image de la ville-centre, Beaumont, Viry et Valleiry.

Certaines communes au profil urbain disposent d'une mixité sociale nettement déséquilibrée au profit du logement « libre » : Archamps, Neydens, Collonges et Bossey peuvent ainsi être citées.

A l'examen de la programmation 2006-2010, les objectifs de production quantitatifs inscrits au précédent PLH ont été plutôt atteints (sous réserve d'une programmation suffisante sur l'année 2011).

Rappel de l'objectif du PLH 2006-2011 :

Politique volontariste	Sur 10 ans	Par an
Locatif social (PLAI – PLUS)	50 PLAI + 636 PLUS	68
Locatif intermédiaire (PLS)	320	32
Accession sociale (PSLA/prêt à taux zéro)	800	80
Total filière accessible	1806	180

La tendance de production annuelle moyenne depuis 2006 est proche de l'objectif de production annualisé du PLH 2006-2011 : 71 logements par an hors PLS et foyers ont été financés entre 2006 et 2010, pour un objectif PLH de 68 par an.

Au regard des objectifs fixés par le précédent PLH, la plupart des communes ont atteint leurs objectifs. En ce qui concerne Neydens, Archamps, Feigères, Collonges et Bossey, peu ou aucun logement social n'a été financé au 31/12/2011 sur la durée du PLH 1 (2006-2011).

Au regard du détail des financements alloués depuis 2006, la part de PLAI devrait fortement augmenter dans les statistiques de l'Etat, puisque ces 5 dernières années, 83 logements PLAI ont été financés, soit 23% de la production locative sociale hors PLS.

Détail des logements financés sur la période 2006-2011 (source CCG 2011)

	Objectifs PLH 2006-2011	2006	2007	2008	2009	2010	2011	TOTAL	% de l'objectif 2006-2011
PLAI	50	21	0	8	33	21	24	107	214%
PLUS	446	9	8	58	137	54	86	352	78,9%
PLS	186	12	4	26	7	0	0	49	26,3%
TOTAL	682	42	12	92	177	75	110	508	74,5%

Questionnement :

Comment garantir l'atteinte des objectifs en logement social par commune pour mieux répondre à la demande ?

• Très peu de logements conventionnés privés (ANAH)

Seuls 5 logements locatifs privés sont aujourd'hui conventionnés avec l'ANAH (source Ecolo). 4 sont conventionnés sur la base d'un loyer intermédiaire (17,47€/m²) et **un seul relève d'un plafond de loyer très social** (PST plafonné à 6,02€/m²).

En secteur tendu, il est certain que les bailleurs privés ont peu d'intérêt au conventionnement dans un contexte de marché libre rentable (cf. partie analyse du marché).

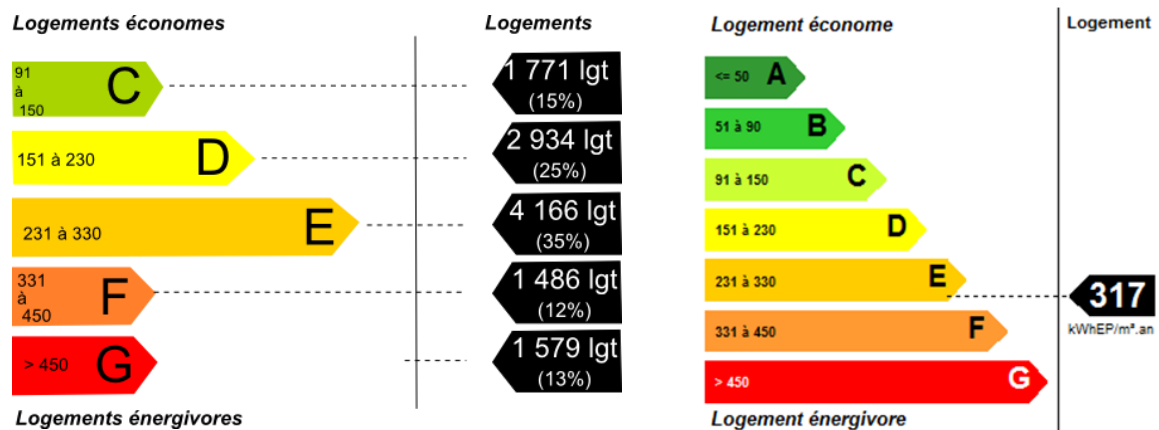
5 - Une consommation énergétique moyenne estimée à 317kWhEP, 25% du parc de logements est très énergivore

5.1 - Un parc de résidences principales relativement énergivore, des enjeux nettement concentrés sur le parc privé

Avec 36% de résidences principales construites avant les premières réglementations thermiques, le territoire de la CCG dispose d'un parc de résidences principales que l'on peut estimer¹⁰ à **317 kWh_{EP}/m²** par an, soit une moyenne située en étiquette E.

A titre de comparaison, ce travail ayant été réalisé dans le cadre d'autres études menées par URBANis : le parc de la CCG est aussi énergivore que celui de la Ville d'Annecy (317 également), mais plus que celui du territoire d'Arlysère en Savoie (239), ou de la moyenne Française (215 / source MEDDAT 2005).

La part de logements très énergivores (étiquettes F et G) représente 3065 logements soit 25% du parc de résidences principales.

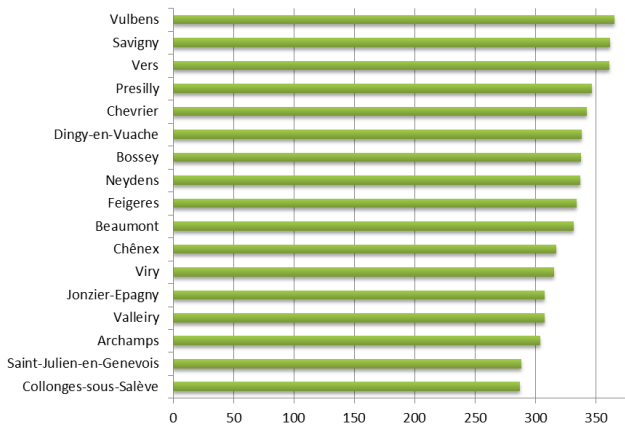


Au regard des statuts d'occupation, ce sont les locataires du privé qui sont logés dans le parc le plus énergivore. Les locataires du public sont quant à eux logés dans un parc relativement confortable du point de vue thermique (étiquette moyenne de 230 kWh_{EP}/m² an).

Statut d'occupation	kWhEP Chauffage /m ²
Parc locatif public	230
Parc locatif privé	337
Parc propriétaires occupants	314
Moyenne territoire	317

¹⁰ La méthode d'évaluation est fondée sur un croisement réalisé à partir du fichier détail INSEE 2007 permettant le croisement de différentes variables (mode de combustible, morphologie du bâti, période de construction, statut d'occupation, taille des logements) avec des ratios de consommations reconstitués par l'Association Savoyarde pour le Développement des Energies Renouvelables à partir d'une source ADEME. Le calcul de consommation en kilowatt/heure/m²/an est établi en énergie primaire. Il s'agit de l'énergie intégrant les facteurs de production et de distribution. Elle est utilisée pour les réglementations thermiques présentes (RT 2005) et futures (RT 2012 ...). Concernant l'électricité, 1 kWh Energie Finale = 2,58 kWh Energie Primaire (pas de coefficient appliqué aux autres énergies).

Consommation énergétique moyenne pour le chauffage du parc de logements (en kWhEP/m²/an)
source INSEE 2010 - Exploitation URBANIS

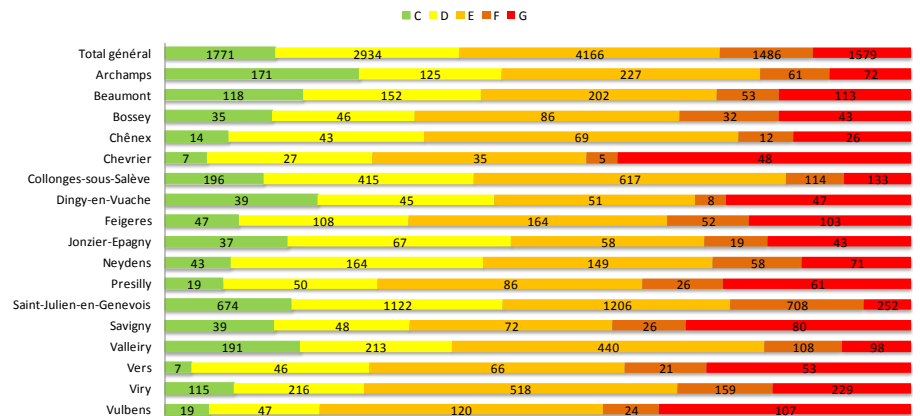


Les communes urbaines sont dotées d'un parc de logements sensiblement moins énergivore que les communes plus rurales. Cela est lié aux ratios de consommations retenus qui considèrent que le parc individuel ancien chauffé selon un mode de combustible fossile est plus énergivore qu'un appartement plus récent en collectif sur un mode de chauffage collectif ou même électrique.

Le graphique ci-contre indique qu'en proportion du parc de chaque commune, les logements énergivores (F ou G) concernent plus des communes telles Chevrier, Présilly, Savigny, Vers ou Vulbens.

A l'opposé, d'autres communes disposent d'un parc plus économe en énergie (classes C et D) : Archamps, Beaumont, Dingy, Jonzier, St Julien, Valleiry.

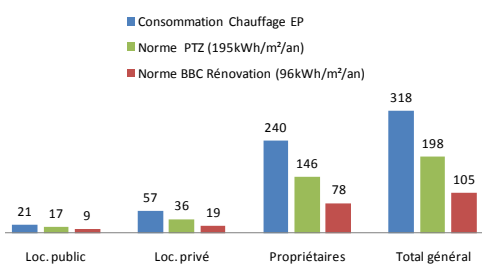
Répartition du parc de logements selon l'étiquette DPE
source INSEE 2010 - Exploitation URBANIS



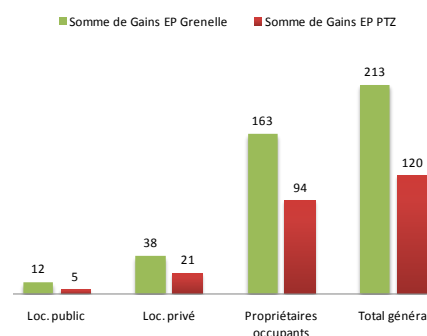
5.2 - Un potentiel d'amélioration énergétique considérable

Les graphiques présentés ci-dessous permettent de mesurer le gisement potentiel d'économie d'énergie, dans l'hypothèse de l'application généralisée des normes de performances énergétiques usuellement retenues dans l'ancien. Ce sont la norme retenue pour l'éco-conditionnalité du PTZ+ (195 kWh/m²/an) et la norme BBC Rénovation (96 kWh/m² an). Les deux graphiques ci-dessous permettent de mettre en évidence que le potentiel d'économie d'énergie le plus important se situe chez les propriétaires occupants, puisque l'application de ces normes permettrait de générer une économie de 94 à 163 GWhEP/an. Sur l'ensemble du parc, l'ensemble des gains énergétiques potentiels s'élèvent de 120 à 213 GWhEP/an.

Estimation des consommations d'énergie en GWhEP / an par type de logements



Gains potentiel en GWhEP/an



SYNTHESE DES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

- > **Une très forte croissance des résidences principales qui traduit l'attractivité du territoire**
- > **Un parc de logements collectifs majoritaire et en développement**
- > **Un logement sur deux est composé de 4 pièces ou plus, mais 45% des ménages locataires composés d'une seule personne**
- > **Un parc potentiellement indigne plutôt faible et environ 300 logements vacants mobilisables**
- > **En 2009 : 62% de propriétaires occupants et un parc locatif social équivalent à 11,6% des résidences principales, parc en fort développement**
- > **En 2011 : un parc locatif social équivalent à 1 936 logements (financement/programmation 2009-2010 incluse), soit potentiellement 13,6% des résidences principales**
- > **Très peu de logements conventionnés dans le parc privé**
- > **Une consommation énergétique moyenne estimée à 317kWh_{EP}, 25% du parc de logements est très énergivore**
- > **Ce sont les locataires du privé qui sont logés dans le parc le plus énergivore**

6 - Approche sociale des ménages et demande sociale / La demande en logement, réponses et carences constatées

6.1 - 37% des ménages de la CCG sont éligibles au plafond du locatif aidé ordinaire (PLUS)

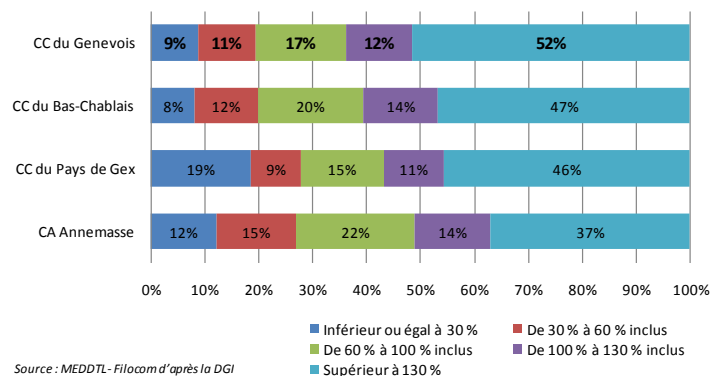
- 4880 ménages éligibles au parc public dont 1388 logés dans le parc locatif privé

4880 ménages du Genevois sont éligibles à un logement locatif public, soit 37% des ménages du territoire. Cette proportion s'avère inférieure aux autres secteurs frontaliers retenus pour la comparaison, ce qui témoigne d'un territoire aux ménages disposant de revenus relativement élevés tel que nous l'avons évoqué précédemment. Néanmoins, il est important de retenir que 20% des ménages peuvent prétendre à un logement très social de type PLAI, soit 2595 ménages, au sein desquels 1182 peuvent être considérés comme prioritaires du point de vue de l'extrême faiblesse de leurs revenus.

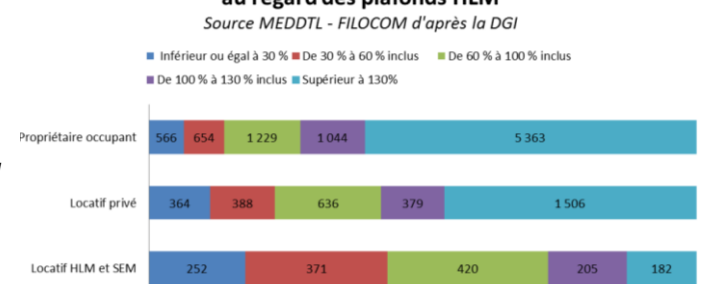
Au regard des statuts d'occupation des ménages du territoire, les locataires du privé sont nettement plus concernés par les plafonds du logement locatif public, puisque 42% d'entre eux sont éligibles au parc social. Ces mêmes locataires du privé qui sont logés dans un parc locatif aux loyers élevés (cf. *partie analyse du marché*). Cela représente en volume 1388 ménages précaires logés dans le parc privé (ci-contre : addition des trois catégories « inférieur ou égal à 30% », « de 30 à 60% inclus » et « de 60% à 100% inclus », soit l'équivalent des plafonds PLAI + PLUS). 752 ménages le sont plus particulièrement, dont 364 très modestes qui s'inscrivent dans un plafond inférieur à la moitié du plafond PLAI.

Cette part de locataires du privé, dont les ressources respectent les plafonds du logement social, est cependant moindre sur la CCG que sur les secteurs frontaliers voisins. **Cela n'exclut pas le fait que ces 1388 ménages doivent constituer une priorité dans le fait de pouvoir bénéficier d'un logement en adéquation avec leurs ressources.**

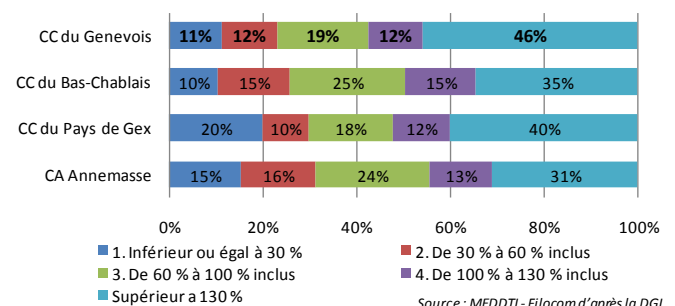
Comparaison entre EPCI des revenus des ménages au regard des plafonds du logement public en 2009



Revenus des ménages en 2009 par statut d'occupation au regard des plafonds HLM



Comparaison entre EPCI des revenus des ménages du parc locatif privé au regard des plafonds du logement public en 2009



• Un phénomène de dépassement des plafonds de ressources dans le parc locatif social modéré

De manière générale, les bailleurs sociaux affirment que l'application d'un supplément de loyer de solidarité (SLS, ou « surloyer ») demeure modeste sur le territoire : celui-ci ne concernerait que 3 à 6% des ménages logés dans le parc public. Une enquête auprès de Halpades indique que la part de ménages dépassant les plafonds de ressources est inférieure à 5% des ménages logés. En effet, sur les 530 familles logées au sein du parc géré par Halpades, seules 26 sont dans une situation économique qui justifie l'application d'un supplément de loyer de solidarité.

Par conséquent, il est nécessaire de nuancer le discours qui tend à généraliser que le parc locatif social est souvent vécu comme un tremplin et une opportunité pour des ménages qui disposent dans un premier temps de ressources modestes puis qui parviennent à trouver un emploi rémunéré en franc suisse.

6.2 - 812 ménages demandeurs d'un logement locatif social

• Une demande provenant de ménages plus modestes qu'à l'échelle départementale

Source PLS 2011	Vuibens	%	CCG	%	DEP74	%	Annemasse Agglo	%	Bas-Chablais	%
Total demandeurs	69		812		13931		3317		664	
Durée moyenne des demandes (en mois)	8		9		10		10		9	
% demande > 1,5 fois la durée moyenne	26,09		10,59		8,74		8,35		9,94	
Nombre de demandes en attentes < 6 mois	26	38%	305	38%	4858	35%	1171	35%	213	32%
6 à 12 mois	25	36%	327	40%	5473	39%	1348	41%	302	45%
12 à 18 mois	18	26%	137	17%	2472	18%	544	16%	116	17%
> 18 mois	0	0%	43	5%	1128	8%	254	8%	33	5%
Nombre de Rmistés	5	7%	132	16%	1813	13%	626	19%	78	12%
- moins de 25 ans	11	16%	110	14%	1367	10%	336	10%	81	12%
+60ans	5	7%	71	9%	1543	11%	332	10%	65	10%
logés hors HLM pfd	54	78%	613	75%	9337	67%	2234	67%	492	74%
logés hors HLM <60%pfd	41	59%	476	59%	6927	50%	1791	54%	376	57%
revenus 80 à 100% pfd	10	14%	55	7%	1333	10%	243	7%	61	9%
revenus 60 à 80% pfd	13	19%	114	14%	2155	15%	414	12%	38	6%
revenus 50 à 60% pfd	4	6%	59	7%	1334	10%	257	8%	63	9%
revenus 40 à 50% pfd	7	10%	83	10%	1555	11%	341	10%	77	12%
revenus <40% pfd	30	43%	447	55%	6524	47%	1872	56%	318	48%
Demandeurs logés en 2009	3	4%	162	20%	3800	27%	643	19%	111	17%

812 demandeurs d'un logement locatif public sont recensés au 1^{er} janvier 2011. Parmi eux, 72% relèvent des plafonds PLAI (soit 589 ménages) contre 68% pour le département.

Parmi les demandeurs qui ne sont pas logés dans le parc HLM, 59% sont très modestes (476 ménages) contre 50% pour le département.

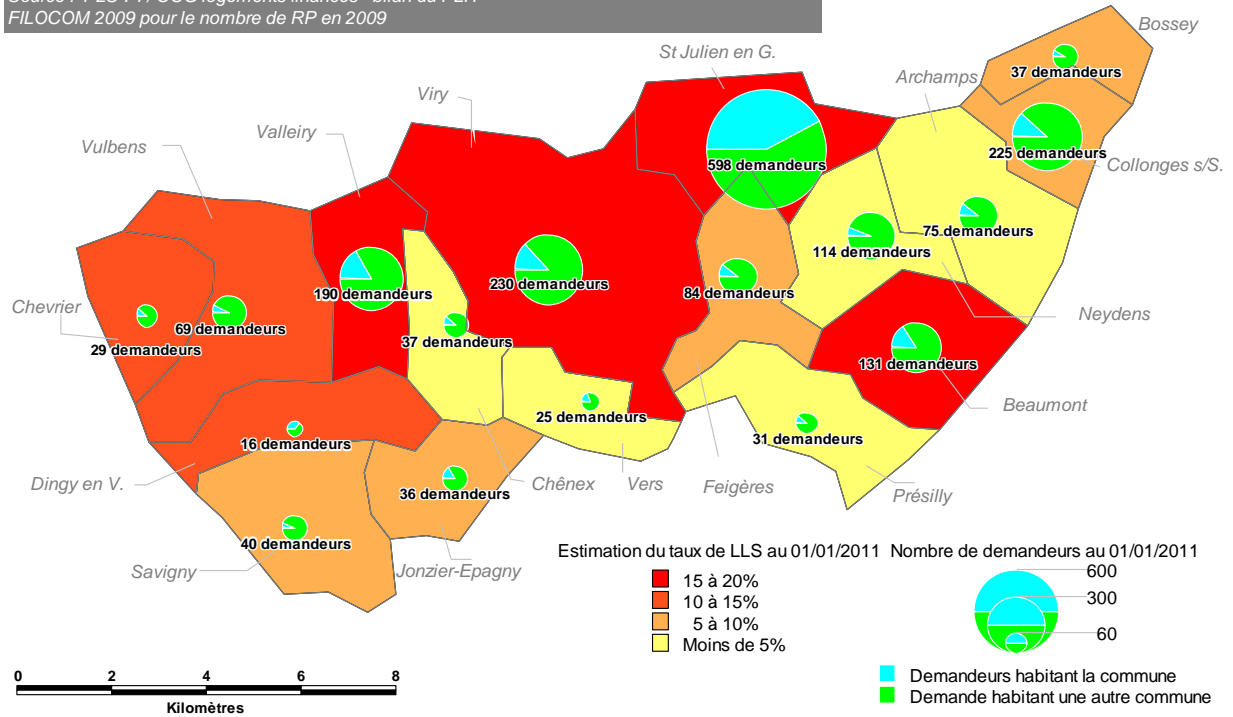
En 2003, la demande sociale connue s'élevait à 740 demandeurs. Par conséquent, il apparaît que cette demande augmente moins fortement que la population totale du territoire.

Questionnement :

Comment répondre à la demande en logements sociaux en mettant à profit la dynamique de construction du territoire ?

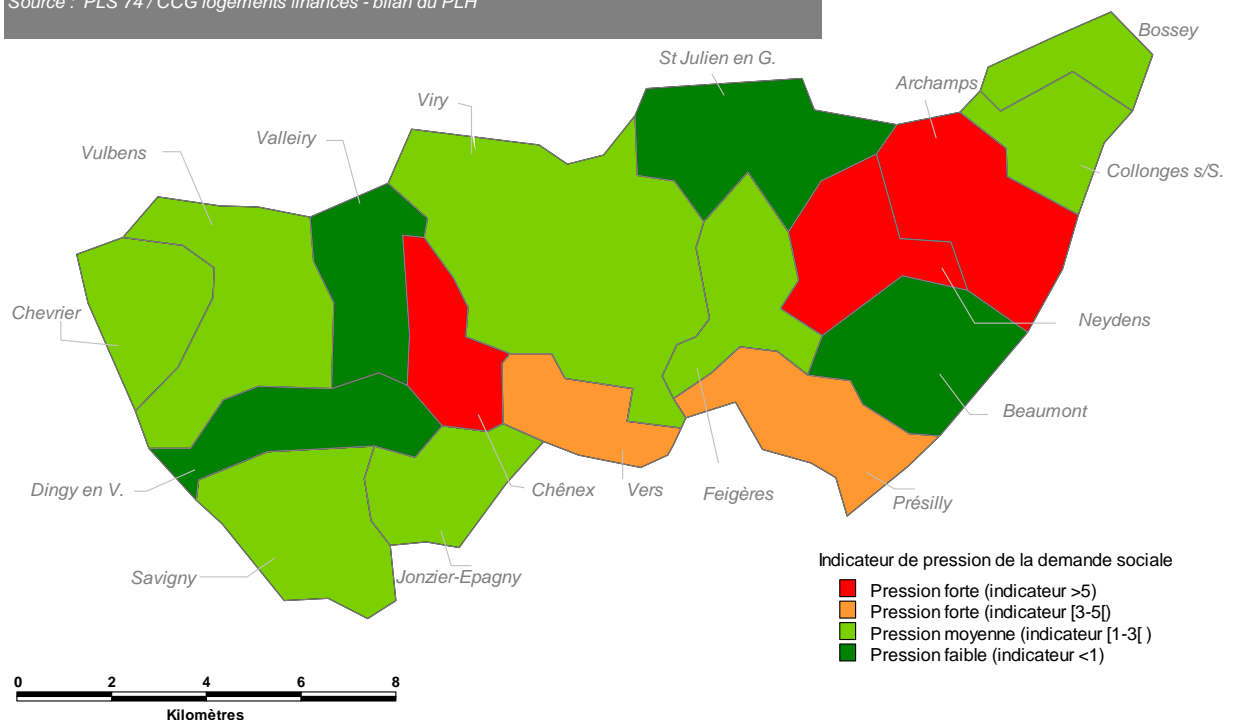
Nombre de demandeurs d'un locatif public au 01/01/2011
et taux de logements publics financés dans le parc de RP

Source : PLS 74 / CCG logements financés - bilan du PLH
FILOCOM 2009 pour le nombre de RP en 2009



Indicateur de pression de la demande sur le parc existant
rapport entre le parc de logements et le nombre de demandeurs
au 01/01/2011

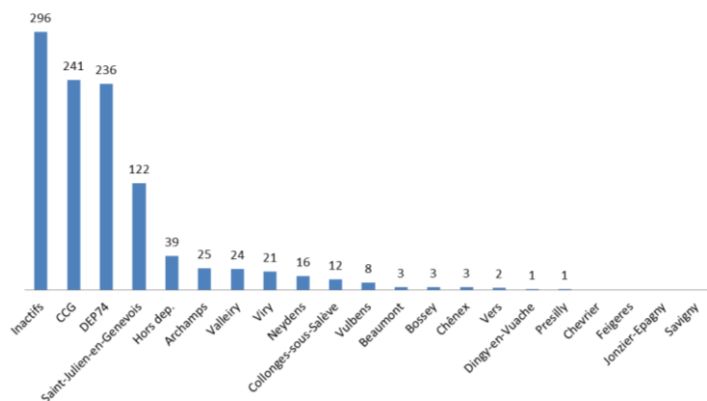
Source : PLS 74 / CCG logements financés - bilan du PLH



Les cartes présentées page précédente sont une illustration du niveau de réponse du parc social existant à la demande enregistrée par PLS 74 au 1^{er} janvier 2011. La première permet un rapprochement entre taux de mixité sociale et demande sociale enregistrée. Il apparaît clairement que les communes disposant d'un parc de logement locatif développé sont également celles qui concentrent le plus de demandeurs. En effet, il est logique que les demandeurs adressent leur demande principale là où ils ont le plus de chance de voir leur demande satisfaite.

En volume, Collonges et Neydens font toutefois l'objet d'une demande importante alors que ces communes disposent d'un taux peu élevé de mixité sociale dans leur parc de résidence principale. Ces deux communes présentent également un taux d'emploi élevé (cf. partie contexte socio-économique), ce qui laisse à penser qu'un certain nombre d'actifs travaillant sur ces communes souhaitent se rapprocher de leur lieu de travail. Le graphique ci-contre présentant la répartition des demandeurs au regard de leur lieu de travail confirme en partie cette conclusion, dans la mesure où Neydens et Collonges arrivent en 6^e et 7^e position à l'échelle de la CCG.

Distribution de la demande sociale par lieu de travail en 2011 (Source PLS 2011)

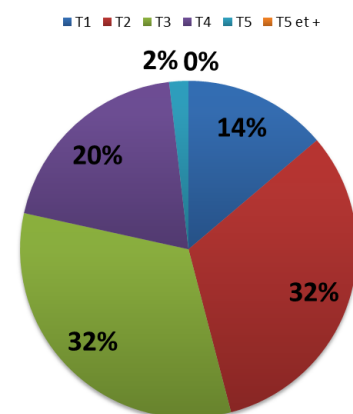


La seconde carte reflète la pression de la demande exercée sur le parc social. Un indicateur de pression de la demande a été calculé en rapportant logements financés sur la CCG et nombre de demandeurs par commune. Cette carte peut alors être lue en négatif de la carte de la mixité sociale. Ce sont les communes qui disposent du taux de mixité le plus faible qui sont le plus soumises à pression. C'est particulièrement le cas pour Archamps, Neydens et Chênex.

• **La demande sociale concerne essentiellement des actifs, présents sur le territoire**

- La demande sociale concerne 64% d'actifs (16% de bénéficiaires du RSA).
- 15% des ménages demandeurs travaillent sur St Julien.
- 9% de plus de 60 ans (11% pour le Département).
- 14% de moins de 25 ans (10% pour le Département).
- 22% de demandeurs depuis plus d'1 an (26% pour le Département).
- Une demande majoritairement orientée sur du T2 et T3.
- 52% des demandeurs habitent déjà la CCG, 31% habitent St Julien.
- 15% habitent actuellement sur Annemasse Agglo, 4% sur l'agglo d'Annecy, 2% sur le Bas Chablais (+ Evian et Thonon).

Distribution des typologies de logements demandées (PLS 2011)



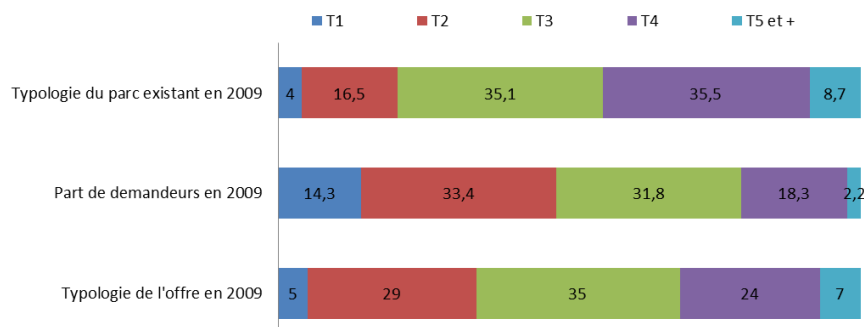
- **Une certaine inadéquation entre offre et demande**

Le porter à connaissance de l'Etat (mai 2010) offre une bonne mesure de l'inadéquation entre offre et demande. L'Etat indique que près d'une demande sur deux (48%) concerne des petits logements (T1 et T2) alors que ces logements représentent à peine plus d'un logement sur cinq dans le parc existant.

A l'inverse, un peu plus d'un demandeur sur deux souhaite un logement T3 et plus, alors que ces logements représentent plus des trois quarts du parc.

Comparaison offre locative sociale et typologie de la demande

source : PLS / ECOLO / Traitement DDT74



Quand l'offre et la demande sont comparées, un différentiel important est constaté. Les petits logements n'ont représenté que 34% de l'offre alors que la demande atteint 48%. Une certaine inadéquation entre l'offre et la demande est donc bien constatée.

6.3 - Des propriétaires occupants plutôt aisés, mais quelques situations possibles de précarité énergétique

Du point de vue de la précarité chez les propriétaires occupants, le phénomène est globalement moins représentatif sur la CCG qu'à l'échelle nationale du fait du niveau de ressources général du territoire.

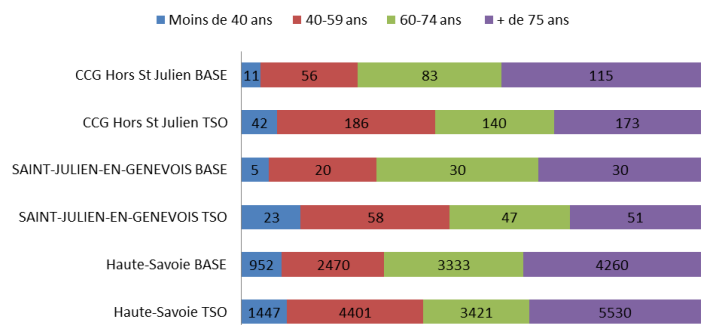
Toutefois, 12% des propriétaires occupants, soit 1076, ménages peuvent bénéficier d'aides de l'ANAH pour l'amélioration du logement qu'ils occupent au titre de leur résidence principale. Au sein de cet ensemble, ils sont 724 à relever des plafonds très sociaux de l'ANAH.

Les propriétaires occupants (PO) sont essentiellement âgés de plus de 60 ans, ce qui soulève également la question du maintien à domicile des PO modestes. L'âge médian des PO très sociaux (TSO) est de 63 ans en 2007 et 71 ans pour les plafonds de base (Base).

22 PO modestes et 47 PO très modestes¹¹ vivent dans un logement potentiellement indigne (classement cadastral 7 ou 8). Ce sont les propriétaires les plus modestes qui sont potentiellement logés dans le parc le plus dégradé.

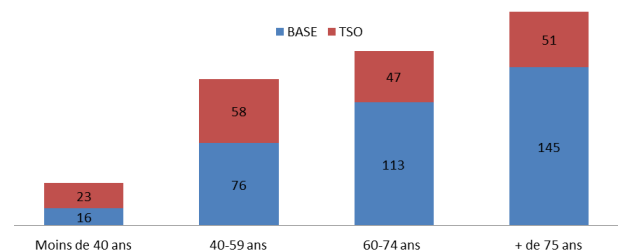
Répartition des ménages propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH par tranche d'âge

source : Filocom 2007, MEEDDM d'après DGFI, Traitement ANAH



Répartition des ménages propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH par tranche d'âge

source : Filocom 2007, MEEDDM d'après DGFI, CD ROM de l'habitat privé ANAH



Par ailleurs, 71% des propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH habitent un logement construit avant 1975. 11,2% des propriétaires occupants d'un logement de plus de 10 ans relèvent des plafonds très sociaux (parmi eux, 62% ont plus de 60 ans).

Ce constat peut justifier une réflexion sur un mode d'accompagnement visant à la fois le maintien à domicile et la lutte contre la précarité énergétique

¹¹ Plafonds de ressources maximum au 1^{er} janvier 2012 pour un couple avec un enfant : Ménages aux ressources très modestes (TSO) : 15 712€/an / Ménages aux ressources modestes (Base) : 20 428€/an.

SYNTHESE DE L'APPROCHE SOCIALE DES MENAGES

- > **37% des ménages de la CCG sont éligibles au plafond du locatif aidé ordinaire (PLUS)**
- > **4880 ménages éligibles au parc public dont 1388 logés dans le parc locatif privé**
- > **812 ménages demandeurs d'un logement locatif public**
- > **La demande sociale concerne essentiellement des actifs, présents sur le territoire**
- > **Une certaine inadéquation entre offre et demande : de grands logements pour une demande de petits logements**
- > **Des propriétaires occupants plutôt aisés, mais quelques situations possibles de précarité énergétique**
- > **Des propriétaires âgés dans un parc de logement potentiellement inadapté**

7 - L'offre et la demande relative aux publics dits spécifiques

Le Département de la Haute-Savoie est pourvu d'un Plan Départemental d'Aide pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et d'un Plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI) en cours d'élaboration.

L'État et le Département portent et animent le PDALPD afin de proposer des solutions aux situations de mal logement, toujours plus nombreuses et aggravées par le développement de la précarité et par un marché de l'habitat de plus en plus fermé aux ménages à ressources modestes.

Le cinquième plan, qui couvre la période 2008-2010, s'articule autour de quatre grandes orientations :

- développer l'offre de logements pour les personnes les plus démunies ;
- lutter contre l'habitat non conforme ;
- favoriser l'accès au logement social ;
- accompagner socialement et financièrement les ménages en difficulté.

Avec un enjeu : la cohésion sociale et territoriale de la Haute-Savoie.

Ce plan 2008-2010 est aujourd'hui reconduit jusqu'en 2013. Les préoccupations affirmées en 2008 restent donc d'actualité à l'échelle du Département.

En ce qui concerne le PDAHI, celui-ci n'est pas encore formalisé. Néanmoins, la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS – Etat) a réalisé à ce jour une approche de l'offre et de la demande en matière d'hébergement et de logement temporaire à l'échelle des bassins de vie du Département. Un état des lieux établi en mars 2011 reste à compléter.

Au-delà du PDAHI, il est à noter la création récente du SIAO (Système d'Information d'Accueil et d'Orientation) qui permet de suivre les demandes relatives à l'urgence.

Toutefois, relevons que la création de structures d'accueil n'est aujourd'hui plus une priorité de l'Etat et que le programme « Le logement d'abord » vise prioritairement à trouver des réponses dans le parc de logement de droit commun ou accompagné. Ainsi les dispositifs de l'Etat orientent aujourd'hui vers une meilleure fluidité dans le parc de logement, notamment très social.

Globalement peu de structures sont dénombrées pour accueillir des publics spécifiques (jeunes, étudiants, personnes âgées, ménages en grande précarité face au logement, nomades en voie de sédentarisation etc.).

7.1 - Hébergement d'urgence

Aucun Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) n'est présent sur le canton du genevois, l'offre la plus proche est localisée sur Annemasse Agglo.

Les échanges tenus auprès des partenaires montrent que cette thématique est plutôt bien prise en compte à l'échelle du bassin de vie et de l'offre annemassienne. L'enjeu du développement de ce type de structure d'hébergement n'est pas apparu comme prioritaire.

7.2 - Logement temporaire pour régler des situations d'urgence ou de stabilisation

Un seul logement d'urgence est présent à l'échelle de la CCG, il est sous-loué par Habitat et Humanisme. Celui-ci est localisé sur la commune de Dingy-en-Vuache, donc très éloigné de St-Julien-en-Genevois. Ce logement est sous-loué temporairement (maximum 6 mois) à des familles ayant besoin d'un logement le temps de se stabiliser et de retrouver un logement autonome.

Malgré l'éloignement géographique du logement par rapport au bassin de recrutement et aux services et équipements, cette offre temporaire connaît un succès important par le nombre de candidats pour lesquels il a été fait appel à ce dispositif.

Une pension de famille (maison relais) existe depuis fin 2007 sur cette même commune et comprend 14 chambres.

En 2010 et 2011, les élus de la CCG ont acté pour volonté d'étendre l'expérience du logement temporaire sur Dingy-en-Vuache pour un à deux logements supplémentaires de petite taille, notamment sur le secteur Est du territoire et sur proposition des communes.

7.3 - Logement des jeunes

La CCG dénombre une offre d'accueil en logements temporaires à destination du public jeune plutôt réduite.

Sur la CCG, il existe la résidence Logitop « Grand Angle » (gestion : AATES) d'une capacité de 115 logements. En 2011, 60 % des résidents étaient âgés de 35 ans ou moins. Dans 57% des cas, la durée du séjour est de 2 mois ou moins. 60 % sont en CDI, 16 % en contrat précaire (en progression depuis 2009), 15,5 % en stage. Les revenus de 80% des résidents dépassent les 1.100 € mensuels. 54% travaillent en Suisse (en progression depuis 2007), 30,5% à Archamps (en baisse depuis 2007), 8% à St Julien, 7% à Annemasse (en baisse depuis 2007) et Gaillard.

En partenariat avec l'association « Le Château Rouge », les besoins recensés en 2007-2008 ont été mis à jour : un questionnaire a notamment été transmis à des structures publiques et Amallia l'a communiqué auprès des entreprises du bassin de vie. Bilan :

- 16 réponses reçues pour le secteur de la CCG dont 7 pour le secteur public et 9 pour des entreprises privées. Majoritairement, les réponses concernent des structures implantées à St Julien ou à proximité (Archamps : 3 réponses ; Bossey : 1 réponse ; Chevrier : 1 réponse ; Dingy : 1 réponse ; Feigères : 1 réponse ; Neydens : 2 réponses ; St Julien : 3 réponses ; Savigny : 1 réponse ; Viry : 3 réponses).
- 82 jeunes de 30 ans ou moins recrutés en 2011, avec une difficulté de logement dans 56 % des cas (9 signalements sur 16). 38 en 2010 avec un problème de logement dans 53 % des cas ; 34 en 2009 avec un problème de logement dans 47 % des cas.
- 19 apprentis ont été accueillis en 2011 ; 19 en 2010 et 13 en 2009. 87 intérimaires ont été recrutés en 2011 ; 50 en 2010 et 40 en 2009. La durée moyenne du contrat varie selon la structure, de quelques jours jusqu'à un an. Le recrutement d'intérimaires concerne 56 % des interrogés. 31 % des répondants (5 sur 16) ont des besoins saisonniers (de manière récurrente, besoin de répondre à un surplus de l'activité) ou de remplacements (congé maladie). La durée du besoin est généralement de 2 mois, mais peut varier selon les cas et être plus longue.
- Le lien de cause à effet entre la question du logement et la difficulté de recrutement est reconnu dans 69 % des cas (9 "oui" sur 13 réponses). Cela concerne 22 recrutements en 2011 ; 13 en 2010 et 12 en 2009. Dans 94 % des cas (15 "oui" sur 16 et une non-réponse), les interrogés estiment qu'il y a intérêt à proposer une offre de logements à loyer modéré.

Les commentaires font apparaître :

- des recrutements interrompus pour abandon de candidatures suite à une prise de connaissance des conditions de logement sur la région ;
- une mise en exergue de la problématique de la cherté des loyers, notamment rapportée aux salaires ;
- une urgence à proposer des logements à loyer modéré pour assurer les recrutements, en particulier pour les personnes en formation ou en alternance, les salariés au revenu proche du SMIC, les travailleurs ouvriers, les mères célibataires et les jeunes travailleurs démarrant dans la vie active ;
- le lien de causalité entre offre de logement et démarche de recrutement, la pénurie de logements limitant les candidatures et entraînant la perte de compétences ;
- la nécessité de proposer des logements à loyer modéré uniquement pour les travailleurs sur sol français.

La MLJ identifie une problématique logement pour 10 à 15 jeunes. L'association « Trait d'union » considère qu'1 ou 2 jeunes auraient besoin d'un logement par an.

Les besoins du lycée Mme de Staël sont de 10 places pour les post-bac (étudiants en BTS) ; plus chaque année, 3 logements pour les assistants de langue, 1 logement pour un professeur de moins de 30 ans et 2 logements pour des remplacements. La « Présentation de Marie » n'est pas intéressée. La MFR de Vulbens a créé son propre internat. Au lycée « St Vincent », 30 jeunes, essentiellement mineurs, sont sur la liste d'attente de son internat. A l'école « Dumonceau », les besoins concernent également des mineurs.

7.4 - Gens du voyage :

Le Schéma d'Accueil des Gens du Voyage est en cours de révision. Le précédent schéma datait de 2003 et prévoyait une aire d'accueil de 32 places qui a été réalisée à Viry. L'aire de grand passage prévue sur l'arrondissement du Genevois n'a pas été réalisée.

Par ailleurs, la recherche de réponses aux besoins d'habitat adapté des gens du voyage sédentarisés, sous forme de terrains familiaux ou de logements individuels PLAI, devra être poursuivie.

Le Syndicat Intercommunal de GEstion des Terrains d'Accueil (SIGETA) indique par ailleurs qu'à l'échelle du Département ce sont environ 80 familles en voie de sédentarisation et pour lesquelles une solution doit être trouvée.

Sur la CCG, 21 familles sont aujourd'hui sédentarisées et parmi elles, 10 sont concernées par une nécessité d'amélioration de leur situation. Enfin, une situation d'urgence touche 3 familles identifiées, présentant un besoin d'offre adaptée type « chalet + espace caravane ».

La question de l'habitat adapté pour le public nomade en voie de sédentarisation est un enjeu fort, soulevé dans le cadre de la révision du Schéma d'Accueil des Gens du Voyage. Celui-ci devrait concerner la CCG à hauteur de 13 à 16 places.

7.5 - Le besoin lié au handicap

Plus de 140 allocataires adultes handicapés sont dénombrés par la Caisse d'Allocations Familiales. L'étude diagnostic ne permet pas à ce jour d'évaluer l'évolution de ce phénomène. Néanmoins, les tendances nationales au vieillissement de la population tendent vers un accroissement en volume du nombre d'allocataires.

Nombre d'allocataires de l'Allocation Adulte Handicapé

Commune	Nombre d'allocataires de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH)	Population couverte par l'AAH
ARCHAMPS		5
BEAUMONT	9	10
BOSSEY		

CHENEX	Secret statistique	
CHEVRIER		
COLLONGES-SOUS-SALEVE	10	11
DINGY-EN-VUACHE	6	6
FEIGERES	0	0
JONZIER-EPAGNY	Secret statistique	
NEYDENS		
PRESILLY	0	0
ST-JULIEN-EN-GNEVOIS	94	132
SAVIGNY	Secret statistique	
VALLEIRY	13	18
VERS		5
VIRY	8	10
VULBENS	Secret statistique	
Total CCG <i>(total minimisé puisque somme communale intégrant le secret statistique)</i>	140	197

Source CAF / Secret statistique entre 1 et 5 bénéficiaires /

Cette problématique pose la question de l'adaptation du parc de logements existant, notamment dans le parc privé au regard de la thématique maintien à domicile.

7.6 - L'offre médicalisée pour personnes âgées dépendantes

Avec 165 lits destinés aux personnes âgées dépendantes, la communauté de communes est bien équipée.

Nombre de lits pour personnes âgées

Commune	Nom structure	Type	Statut	Clientèle	Nbre de lits
COLLONGES-SOUS-SALEVE	EHPAD MDF du Genevois	EHPAD	Privé	Alzheimer	24
COLLONGES-SOUS-SALEVE	EHPAD MDF du Genevois	EHPAD	Privé	Dépendantes	21
ST-JULIEN-EN-GENEVOIS	EHPAD Val de l'Aire	EHPAD	Public	Dépendantes	80
VIRY	EHPAD Les Ombelles	EHPAD	Public	Alzheimer	10
VIRY	EHPAD Les Ombelles	EHPAD	Public	Dépendantes	30

Source : SAE FINESS

Une étude plus fine pourrait être menée auprès des structures spécialisées pour évaluer l'opportunité d'accroître ce type d'offre en lien notamment avec la tendance généralisée au vieillissement de la population.

SYNTHESE DE LA THEMATIQUE PUBLICS SPECIFIQUES

- > **Une offre d'accueil d'urgence limitée à 1 logement sur le territoire, et une expérimentation soutenue par la CCG qui devrait être reconduite ponctuellement**

- > **Une demande de logements pour les jeunes qui devrait partiellement être prise en compte par un projet d'opération sur St Julien, mais qui ne parvient pas à voir le jour actuellement. L'analyse de la demande observée à la suite de sa mise en service permettra de mieux évaluer le besoin de favoriser la création d'une offre supplémentaire**

- > **Des solutions à trouver pour accompagner les familles de gens du voyage en voie de sédentarisation qui se trouvent aujourd'hui sans offre adaptée. Nécessité d'apporter une réponse prioritaire à 10 familles sur les 21 identifiées. Le PLH doit permettre une déclinaison précise des objectifs en réponse aux besoins actuels. Le Schéma Départemental en cours de révision devrait orienter la CCG à produire une offre pour 13 à 16 familles. Il est attendu une action PLH pour organiser une réponse intercommunale répartie entre plusieurs communes (exemple : terrain familial calibré pour 3 à 4 caravanes)**

- > **Avec 165 lits destinés aux personnes âgées dépendantes, la communauté de communes est bien équipée**

8 - Un marché immobilier tendu et une dynamique de construction nouvelle très expansionniste

8.1 - Une dynamique de construction expansionniste

- **490 logements nouveaux mis en chantier annuellement depuis 1999, de plus en plus de collectifs**

490 logements ont été construits annuellement sur la période 1999-2010, pour 27050 habitants en 1999 et 32919 en 2007. La Communauté de Communes du Genevois a ainsi enregistré un taux de construction qui traduit l'expansion démographique enregistrée sur cette même période. En effet, le taux de construction, c'est-à-dire le nombre de logements construits annuellement pour 1000 habitants, atteint sur la période 1999-2010 16,4 logements/an pour 1000 habitants. Sur 2007-2010, ce phénomène tend à s'accélérer avec près de 19 logements/an pour 1000 habitants (contre une moyenne départementale équivalente à 9). Ce qui traduit un rythme de construction soutenu : à titre de comparaison, une agglomération dynamique comme celle de Montpellier atteignait un taux de construction de 12,3 logements/an pour 1000 habitants sur la période 1999-2005.

	Nombre de logements commencés individuels purs et groupés		Nombre de logements commencés collectifs + résidences		Total moyenne annuelle
	logt/an	%	logt/an	%	
1990-1995	151	54%	129	46%	280
1996-2000	182	50%	186	51%	368
2001-2005	162	40%	239	60%	401
2006-2008	173	34%	341	66%	514
2009-2010	171	33%	323	65%	494

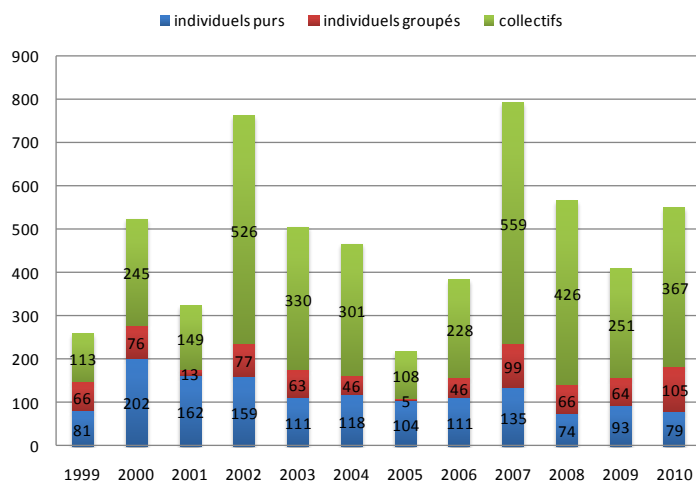
Globalement, la dynamique de construction est croissante depuis les années 1990 et a atteint un niveau record sur 2006-2008 avec 514 logements construits annuellement.

Cette dynamique de construction est accompagnée par un changement du modèle dominant de production, puisque la part de logements collectifs et groupés n'a cessé de croître depuis 1990.

Egalement, il est à noter que la production nouvelle sur terrain nu a concerné 90% de la production de logements sur le territoire. La construction sur existant reste un phénomène à la marge.

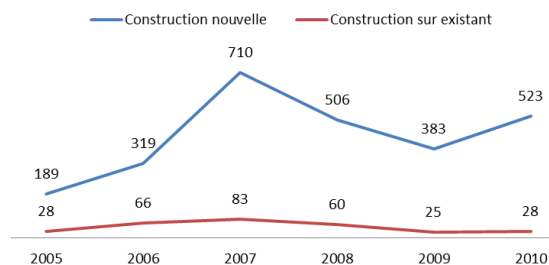
Commune de Communes du Genevois Rythme de construction par typologie

(SOes, SIT@del2 en date de prise en compte - Logements commencés)



Evolution de la construction sur la CCG entre 2005 et 2010

(SOes, SIT@del2 en date de prise en compte - Logements commencés)



Le tableau ci-dessous offre une lecture comparée de l'objectif SCOT et de la production de logements enregistrée par secteur depuis 2005. Celui-ci indique que les objectifs d'optimisation des densités définis dans le SCOT ont été largement atteints, dans la mesure où la part de collectif dans la production de logements est largement supérieure à l'objectif fixé.

Cette poussée du collectif est l'illustration de la pression du marché qui amène les opérateurs à optimiser les densités dans un souci d'équilibre d'opérations et de recherche de plus forte rentabilité compte tenu des prix de charges foncières haussiers. La part d'habitat individuel groupé rejoint presque celle de l'individuel pur.

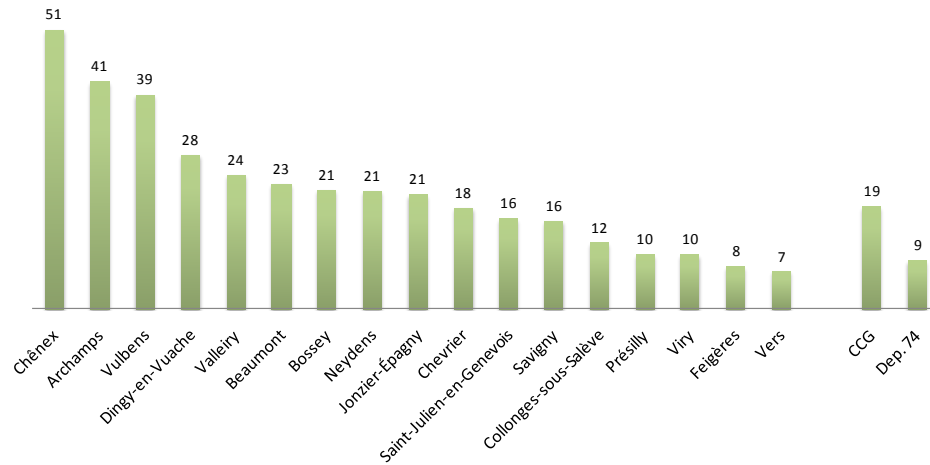
Secteur SCOT	Collectif		Intermédiaire		Individuel	
	Objectif SCOT	Réalisé depuis 2005	Objectif SCOT	Réalisé depuis 2005	Objectif SCOT	Réalisé depuis 2005
St Julien	75%	92%	20%	3%	5%	5%
Bourgs	25%	73%	50%	16%	25%	12%
Villages	10%	65%	40%	15%	50%	20%

• Des communes au profil de développement distinct

Le graphique et la carte ci-dessous offrent une représentation de la forte dynamique locale de construction depuis 1999. Aucune commune n'a connu un taux de construction inférieur à 7 logements/an pour 1000 habitants, taux qui équivaut à la moyenne nationale. Certaines communes se situent dans une position très expansionniste au regard des taux de constructions observés : Archamps, Beaumont, Vulbens, Valleiry, Dingy, Chênex.

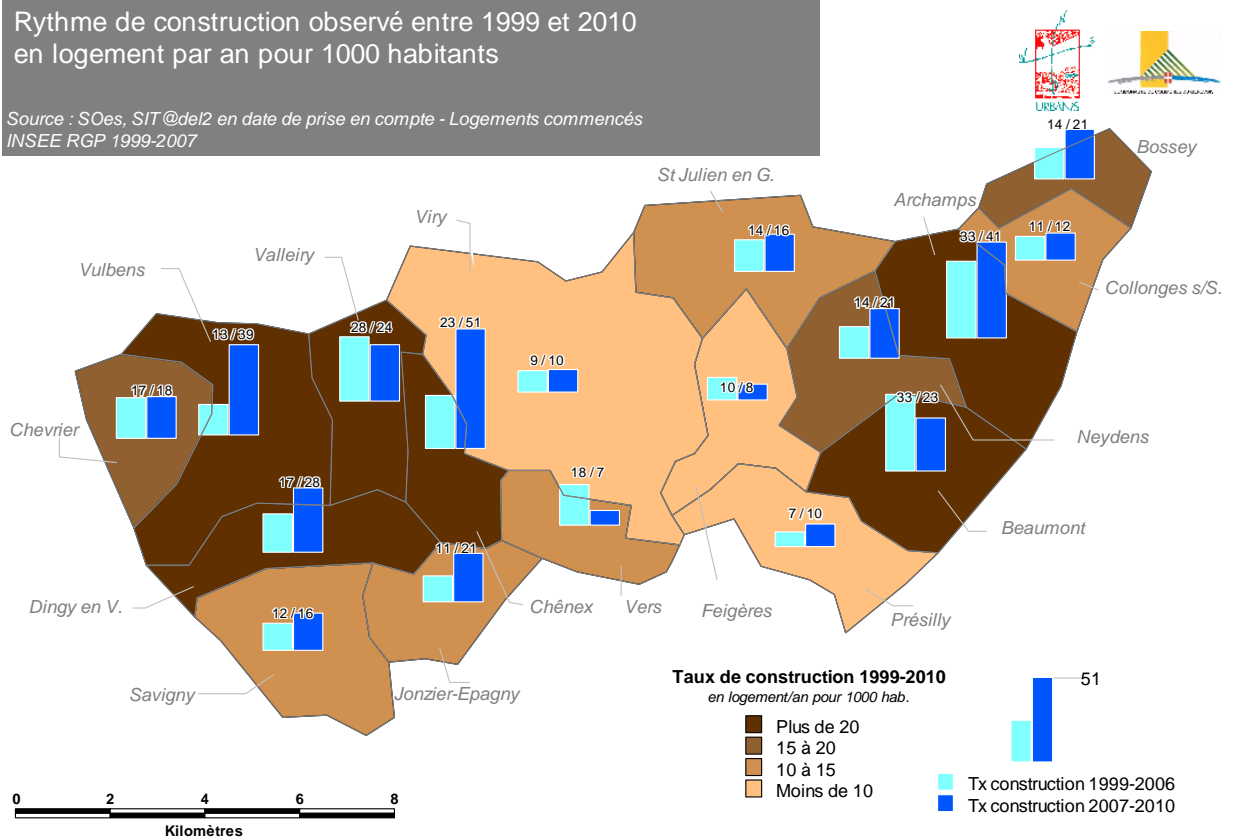
Rythme de construction annuel pour 1000 habitants 2007 à 2010

SOes, SIT@del2 - Logements commencés)



Rythme de construction observé entre 1999 et 2010 en logement par an pour 1000 habitants

Source : SOes, SIT@del2 en date de prise en compte - Logements commencés
INSEE RGP 1999-2007



• Peu d'opérations d'aménagement et très forte représentativité de l'initiative privée

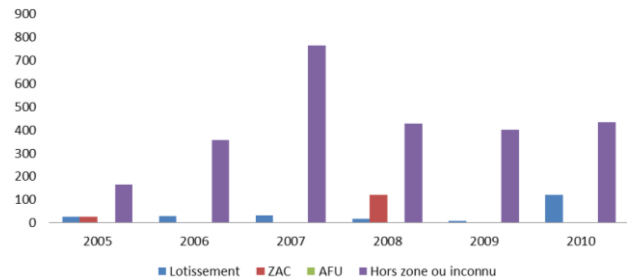
Du point de vue des types d'opération, la grande majorité des constructions s'est effectuée hors zones d'aménagement (87% des logements construits entre 2005 et 2010).

Par ailleurs, la construction nouvelle est le fait d'initiative privée à 87%, dont 41% par des sociétés de promotion privée et 46% par des particuliers.

La production des bailleurs sociaux reste marginale sur la période 2005-2010. Le volume de logements sociaux produits sur cette période est donc essentiellement le fait de production en Vente en état futur d'achèvement (VEFA).

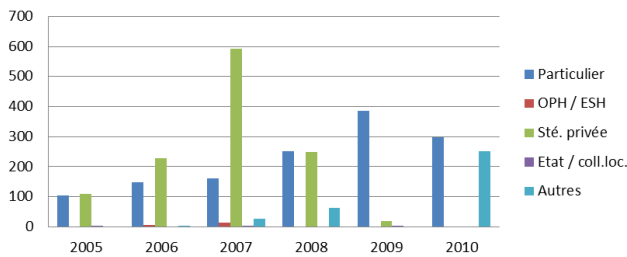
Nombre de logements et type d'opération sur la CCG entre 2005 et 2010

(SOes, SIT@del2 en date de prise en compte - Logements commencés)



Evolution du nombre de logements par catégorie de maître d'ouvrage entre 2005 et 2010

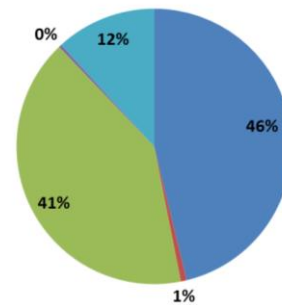
SOes, SIT@del2 en date de prise en compte - Logements commencés



Répartition de la construction nouvelle au regard du statut du maître d'ouvrage entre 2005 et 2010

SOes, SIT@del2 en date de prise en compte - Logements commencés

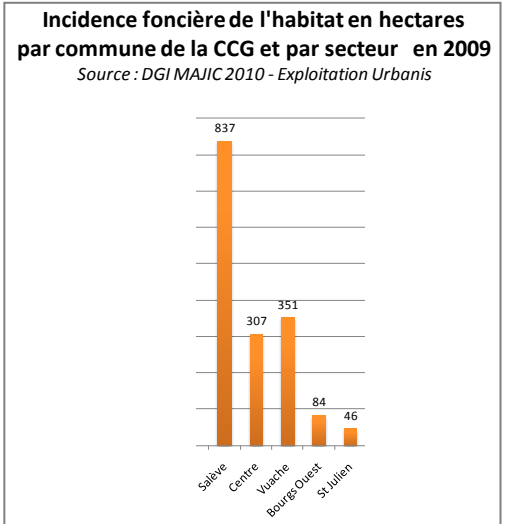
■ Particulier ■ OPH / ESH ■ Sté. privée ■ Etat / coll.loc. ■ Autres



8.2 - 1625 hectares de foncier mobilisés pour l'habitat, soit l'équivalent de 11% de l'ensemble du territoire ou 2 fois la taille moyenne d'une commune de la CCG

L'habitat impacte le territoire de la Communauté de Communes du Genevois à hauteur de 1625 hectares, soit 11% de la superficie totale du canton.

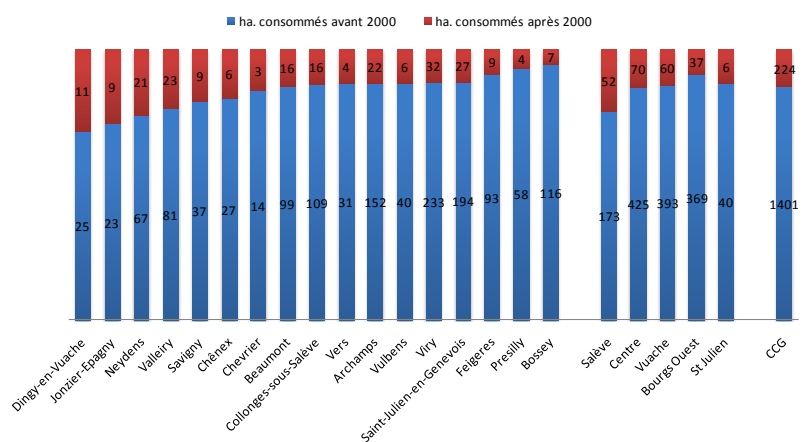
A lui seul, le secteur Salève (soit les 5 communes de Bossey, Collonges, Archamps, Neydens, Beaumont) accueille un parc de logement qui impacte le foncier de ces communes à hauteur de 837 hectares.



Depuis 2000, les consommations foncières par l'habitat représentent 14% du foncier mobilisé par l'habitat (la moyenne française est estimée à environ 19%). Certaines communes ont été plus fortement impactées sur la dernière décennie, telles Dingy, Jonzier, Neydens, Valleiry ou Savigny, qui dépassent l'impact foncier moyen estimé à l'échelle nationale.

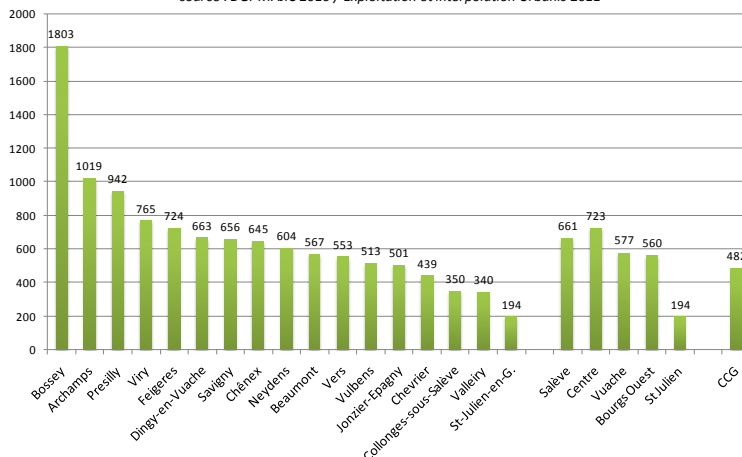
Estimation des consommations foncières pour l'habitat (en ha.)

Source : DGI MAJIC 2010 - Exploitation Urbanis



Impact foncier du parc de logements en m² foncier/hab.

source : DGI-MAJIC 2010 / Exploitation et interpolation Urbanis 2011



En moyenne, un habitant mobilise 482 m² de foncier.

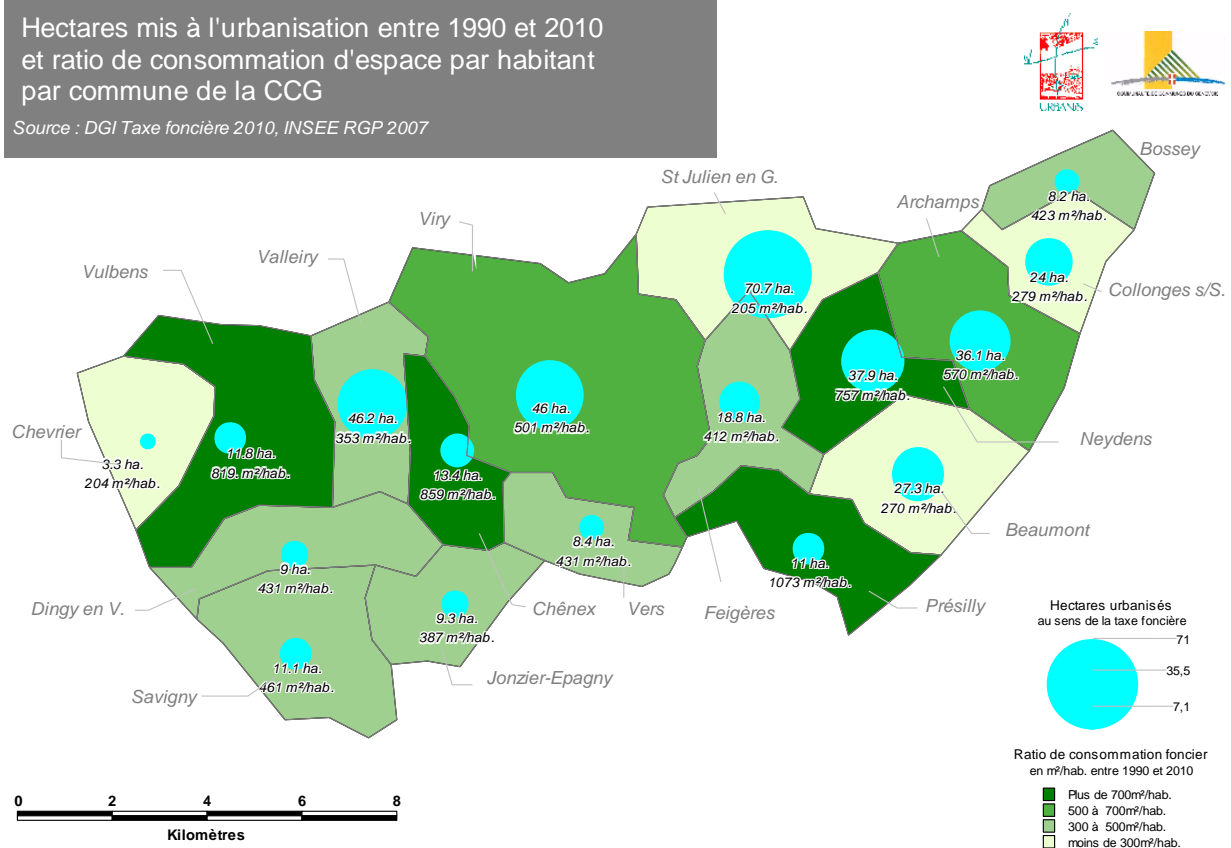
De fortes distinctions sont observées selon les secteurs géographiques : Saint Julien se démarque avec un parc collectif largement dominant. De manière générale, le secteur Salève et le secteur Centre du territoire observent un impact foncier important.

Depuis 1990, l'impact foncier de l'habitat par habitant a plutôt tendance à devenir moins fort. Certaines communes ont toutefois connu une mobilisation foncière supérieure à 700m²/habitant entre 1990 et 2010. C'est le cas de Vulbens, Chênex, Neydens ou Présilly.

En nombre d'hectares mobilisés depuis 1990, Saint-Julien-en-Genevois (70ha.), Valleiry (46ha.) et Viry (46ha.), sont les communes qui se sont le plus étendu.

Hectares mis à l'urbanisation entre 1990 et 2010 et ratio de consommation d'espace par habitant par commune de la CCG

Source : DGI Taxe foncière 2010, INSEE RGP 2007



8.3 - Une croissance vertigineuse des prix du marché en libre (immobilier x2 à x3 et foncier x4 en 10 ans), qui restent très peu impactés par la crise financière de 2008-2009

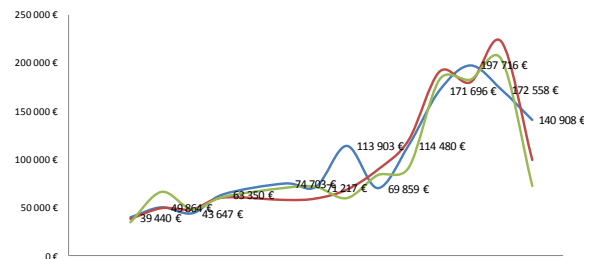
- Le marché du terrain à bâtir en 2009 : 221€/m² en moyenne, 140K€ le lot d'une taille de 638m²

Le prix du terrain à bâtir a été multiplié par plus de 4 en 10 ans sous l'effet de la pression genevoise.

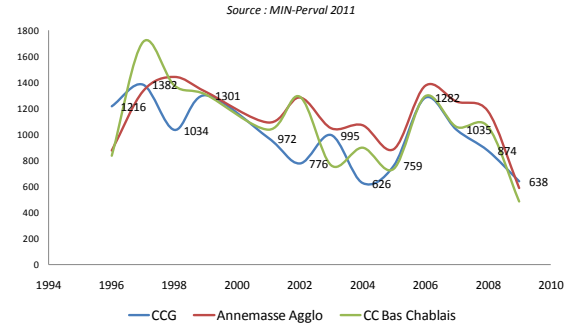
Face à la croissance des prix de l'immobilier et du foncier, le territoire de la CCG a connu la même tendance que les territoires voisins : une réduction de la taille moyenne du terrain à bâtir. Depuis 1996, cette taille moyenne a été divisée par deux.

Les entretiens en commune et auprès des opérateurs ont permis d'approcher les montants de charges foncières pratiqués en collectif. Ceux-ci s'établissent **entre 450 à 550€ HT/m² SHON selon les secteurs**. En continuant à pratiquer un prix du marché immobilier à plus de 4000€/m² de surface habitable (SH), les références foncières en collectif peuvent encore subir une hausse significative. Certains promoteurs ayant indiqué qu'ils pouvaient parfois acquérir des terrains bien situés à plus de 750€ HT/m² SHON.

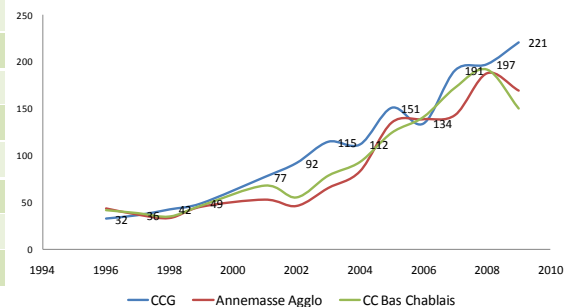
Evolution comparée du prix moyen du terrain à bâtir entre 1996 et 2009
Source : MIN-Perval 2011



Evolution comparée de la taille moyenne du terrain à bâtir entre 1996 et 2009
Source : MIN-Perval 2011



Evolution comparée du prix moyen au m² du terrain à bâtir entre 1996 et 2009
Source : MIN-Perval 2011



		1996-1999	2001-2005	2006-2009
Evolution prix de vente moyen	CC Genevois	+61%	+53%	-18%
	Annemasse Agglo	+58%	+107%	-48%
	CC Bas Chablais	+75%	+30%	-60%
Evolution surface moyenne	CC Genevois	+7%	-22%	-50%
	Annemasse Agglo	+52%	-19%	-57%
	CC Bas Chablais	+56%	-29%	-63%
Evolution €/m ²	CC Genevois	+50%	+96%	+65%
	Annemasse Agglo	+4%	+155%	+22%
	CC Bas Chablais	+12%	+83%	+6%

Exploitation fichier MIN-PERVAL 2010 Chambre notariale

L'analyse de l'évolution des prix de vente moyens du foncier à bâtir montre clairement que la CCG est le territoire frontalier qui a connu l'effet crise le plus faible sur la période 2006-2009.

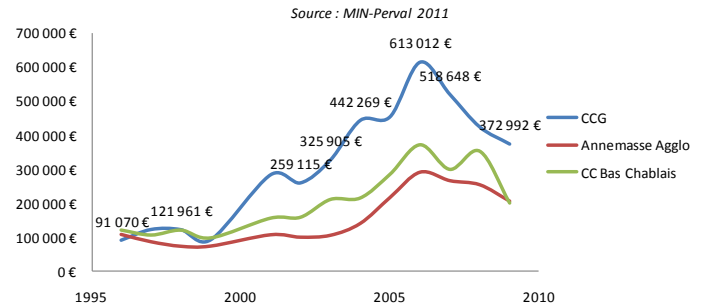
Le prix moyen au m² connaît la progression la plus forte par rapport aux territoires voisins.

Rappelons que sur la ville de Genève, le prix du foncier au m² atteint en 2011 en moyenne 2730 CHF, soit l'équivalent de près de 2200€/m² (source enquête marché immobilier, www.hebdo.ch...).

• **Le marché de la maison individuelle en 2009 : 372K€ en moyenne, soit 3 fois plus qu'en 1999, mais 1,5 fois moins qu'en 2007**

Le niveau de marché de l'individuel à la revente s'établit en moyenne en 2010 autour de 372 000€, alors que le prix moyen atteignait plus de 600 000€ en 2007. La phase de retournement du marché est donc plus nette sur ce segment du marché, même s'il faut toutefois noter que le redressement est intervenu suite à des évolutions de prix très fortes sur la période 2001-2005.

Evolution comparée du prix moyen d'une maison entre 1996 et 2009



		1996-1999	2001-2005	2006-2009
Evolution prix de vente moyen	CC Genevois	1%	60%	-39%
	Annemasse Agglo	-31%	100%	-29%
	CC Bas Chablais	-19%	83%	-46%

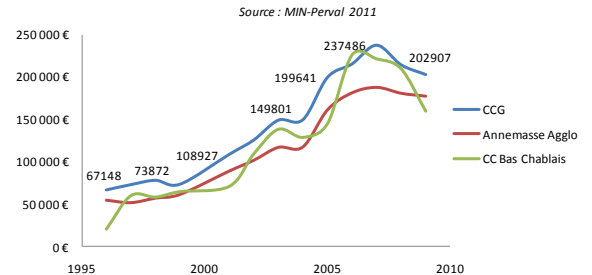
Sur 15 ans, la progression moyenne du prix de la maison individuelle demeure plus élevée que sur les territoires voisins.

• **Le marché des appartements anciens en 2009 : 3310€/m², un prix de vente au m² qui ne cesse de croître**

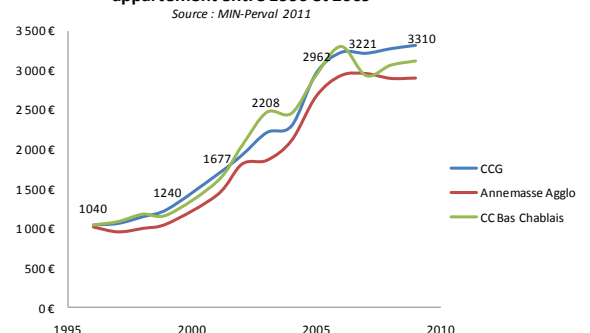
Le marché des appartements à la revente connaît sur le territoire de la CCG une croissance continue depuis 1995. Le prix de vente moyen s'établit en 2009 à plus de 3300€/m² alors qu'il était inférieur à 1500€ au début des années 2000.

De manière générale, le marché de la CCG est plus cher que sur Annemasse ou le Bas Chablais.

Evolution comparée du prix moyen d'un appartement entre 1996 et 2009



Evolution comparée du prix moyen au m² d'un appartement entre 1996 et 2009



		1996-1999	2001-2005	2006-2009
Evolution prix de vente moyen	CC Genevois	10%	83%	-6%
	Annemasse Agglo	13%	82%	-2%
	CC Bas Chablais	217%	105%	-29%
Evolution surface moyenne	CC Genevois	-8%	4%	-8%
	Annemasse Agglo	8%	-3%	-1%
	CC Bas Chablais	182%	11%	-25%
Evolution €/m ²	CC Genevois	19%	77%	3%
	Annemasse Agglo	4%	87%	-1%
	CC Bas Chablais	12%	84%	-6%

• Approche géographique par secteur infra-communautaire¹² : les secteurs Salève et Centre connaissent les prix fonciers et immobiliers les plus élevés de la CCG à la hausse discontinue depuis 2000

Terrain constructible	Nombre de références				Surface moyenne (m ²)				Prix moyen (€)			Prix / m ² (€/m ²)		
	00-04	05-08	07-08		00-04	05-08	07-08		00-04	05-08	07-08	00-04	05-08	07-08
Salève	107	28 ↓	28 →		1 147	1 307 →	1 289 →		124 591 €	182 838 € ↑	233 208 € →	110 €	140 € →	186 € ↑
Centre	32	20 ↓	17 ↓		1 277	909 ↓	929 →		82 783 €	163 157 € ↑	236 688 € ↑	65 €	179 € ↑	64 € ↓
Vuache	25	30 →	15 ↓		1 358	1 483 →	945 ↓		51 094 €	144 960 € ↑	150 767 € →	38 €	193 € ↑	- €
Bourg Ouest	67	21 ↓	55 ↑		1 026		836		79 615 €	- €	163 725 €	131 €	- €	197 €
St Julien en G,	27	3 ↓	4 ↑		996				91 834 €	- €	- €	92 €	- €	- €
CCG	258	102 ↓	119 →		1 161	1 233 →	1 000 ↓		85 983 €	163 651 € ↑	196 097 € →	87 €	171 € ↑	149 € ↓

Maison	Nombre de références				Prix moyen (€)		
	00-04	05-08	07-08		00-04	05-08	07-08
Salève	246	140 ↓	170 →		310 505 €	439 036 € ↑	484 580 € →
Centre	76	39 ↓	51 ↑		275 573 €	409 721 € ↑	342 241 € ↓
Vuache	57	37 ↓	37 →		184 368 €	315 636 € ↑	348 827 € →
Bourg Ouest	186	87 ↓	130 ↑		226 929 €	362 588 € ↑	317 542 € ↓
St Julien en G,	66	36 ↓	33 →		278 337 €	392 210 € ↑	429 918 € →
CCG	631	339 ↓	421 →		255 142 €	383 838 € ↑	384 621 € →

Tandis que les terrains constructibles poursuivent leur envolée (en prix moyen au lot) sur la décennie 2000, le prix moyen des maisons a connu un léger repli sur la période 2007-2008 comparativement à la période 2005-2006.

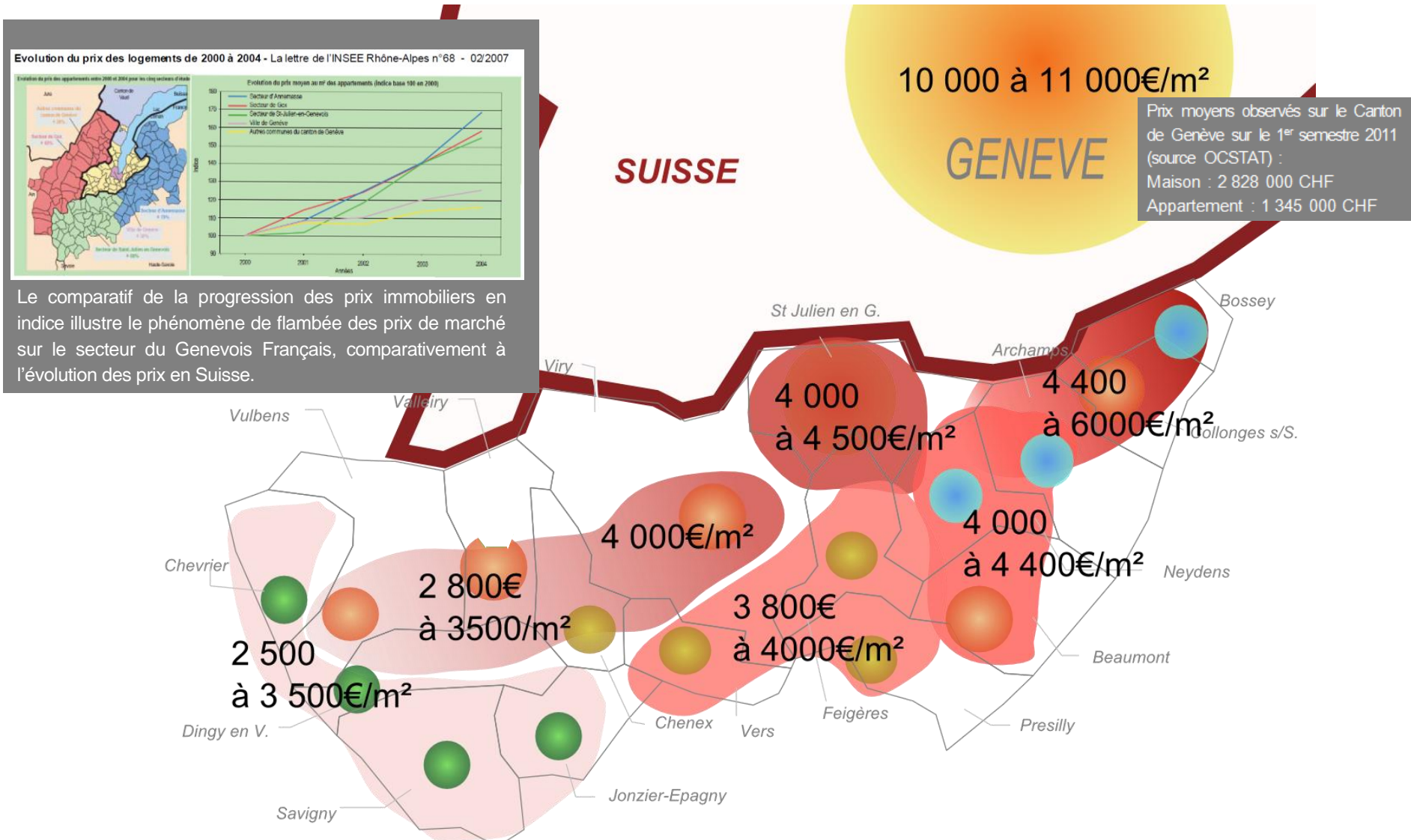
Les maisons atteignent en 2008 un prix moyen voisin de 500K€, soit 35% plus cher que sur le secteur des bourgs Ouest.

Moins d'écart est constaté en ce qui concerne le prix des appartements, le niveau de prix se situant dans une fourchette située entre 2700€ et 3500€/m².

Appartement	Nombre de références				Surface moyenne (m ²)				Prix moyen (€)			Prix / m ² (€/m ²)		
	00-04	05-08	07-08		00-04	05-08	07-08		00-04	05-08	07-08	00-04	05-08	07-08
Salève	369	228 ↓	224 →		73	73 →	51 ↓		156 511 €	239 573 € ↑	250 303 € →	2 134 €	3 271 € ↑	3 452 € →
Centre	43	37 ↓	51 ↑			64	41 ↓		- €	200 168 €	241 887 € →	- €	3 148 €	2 991 € →
Vuache	4	2 ↓	22 ↑				31		- €	- €	253 585 €	- €	- €	2 729 €
Bourg Ouest	167	83 ↓	89 →		69	69 →	44 ↓		122 770 €	191 184 € ↑	209 353 € →	1 804 €	2 750 € ↑	3 165 € →
St Julien en G,	660	331 ↓	353 →		74	68 →	69 →		145 734 €	206 735 € ↑	221 017 € →	1 994 €	3 066 € ↑	3 213 € →
CCG	1243	681 ↓	739 →		72	68 →	47 ↓		141 671 €	209 415 € ↑	235 229 € →	1 977 €	3 059 € ↑	3 110 € →

¹² Dans un souci de représentativité des données exploitées, un regroupement géographique des données communales MIN-PERVAL a été réalisé, afin d'obtenir des tailles d'échantillons suffisants à une analyse comparative. Le secteur Salève (Bossey, Collonges, Archamps, Neydens, Beaumont), le secteur Centre (Presilly, Feigères, Vers, Chênex), les Bourgs Ouest (Viry, Valleiry, Vulbens), le secteur du Vuache (Chevrier, Dingy, Jonzier, Savigny) et St-Julien-en-Genevois (approché comme secteur en tant que tel).

- Représentation cartographique du marché immobilier en collectif neuf en 2011 à l'issue des rencontres communales et des entretiens opérateurs : *un marché sous rayonnement de Genève*



8.4 - Des niveaux de loyer en locatif privé supérieurs de 10% par rapport au reste du Département

L'exploitation du fichier CLAMEUR 2010 indique un prix moyen du marché locatif privé équivalent à 13,4 €/m² hors charges, ce qui correspond à un niveau moyen de loyer supérieur aux secteurs voisins. Nous n'observons pas de différence entre le marché locatif de la ville-centre et celui de l'ensemble de la CCG.

Loyers de marché 2010 en €/m ²	Studio et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
CCG	13,4	14,4	13,2	11,8	11,5	13,4
St Julien	13,4	14,5	13,3	11,9	11,5	13,4
Annemasse Agglo	13,1	12,5	11	10,6	10,8	12
Bas Chablais	13,7	11,6	10,2	10,2	10,5	11,4
Département						12,1
Agglo Annecy						12

Sur Genève, le prix des loyers médian en 2011 atteint l'équivalent de 27€/m² (source West und Partner 2011).

Variation des loyers de marché en %	2009-2010	2000-2010
CCG	1,6%	3,0%
St Julien	2,1%	2,9%
Annemasse Agglo	2,3%	4,2%
Bas Chablais	3,9%	1,9%
Haute Savoie	2,5%	3,1%

Les niveaux de loyer ont globalement connu une hausse généralisée à l'échelle de la Haute-Savoie depuis 2000. La hausse des loyers enregistrée sur la CCG est équivalente à celle constatée à l'échelle départementale (+3% environ).

La source CLAMEUR observe un taux de mobilité résidentielle¹³ plus fort sur les petites surfaces à l'image des autres secteurs de comparaison. Le taux de mobilité dans le locatif est équivalent à environ 30%, soit légèrement inférieur à l'ensemble du Département. Cela peut signifier que les locataires du parc du Genevois français n'ont pas plus tendance à la mobilité que sur le reste du Département. Le turn-over reste limité alors que nous aurions pu nous attendre à des mouvements plus importants du fait de la cherté des loyers. Il est toutefois probable qu'une part importante des locataires soit « captive » de leur logement, au sens où ils ne parviennent pas à trouver de logement adapté à leurs revenus.

Taux de mobilité résidentielle 2000-2010	Studio et 1 pièce	2 pièce	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
CCG	33,6%	28,1%	32,6%	29,2%	26,4%	30,4%
St Julien	33,5%	27,6%	32,1%	29,2%	25,0%	30,0%
Annemasse Agglo	34,8%	30,6%	29,5%	29,9%	27,0%	30,9%
Bas Chablais	41,8%	34,5%	30,4%	31,7%	27,1%	33,4%

Moyenne ensemble Haute-Savoie : +31,4%

¹³ Part des ménages locataires du privé ayant changé de logement entre 2000 et 2010.

Extrait du Porter à connaissance de l'Etat (Mai 2010) :

« **Compte tenu de l'importance du parc locatif privé par rapport au parc locatif social et de la mobilité respective dans chacun des parcs, l'offre dans le parc privé est neuf fois supérieure à celle du parc locatif social alors que les loyers y sont globalement 2,5 fois supérieurs** ».

Questionnement :

Comment agir pour favoriser à moyen terme une stabilisation des loyers de marché sur la CCG ?

8.5 -

8.6 - Synthèse du marché du logement en 2011 : un marché tendanciellement ségrégatif

Le marché de la promotion immobilière est globalement très actif sur le territoire et la plupart des promoteurs sont dans une stratégie de prospection continue et permanente. Leur activité tourne à plein depuis 2007 : si, en 2008 de nombreux promoteurs ont retiré leurs promesses laissant des propriétaires en attente, en 2011 le marché a vraisemblablement complètement redémarré.

Ces acteurs de la construction de logements en promotion sont conscients que le marché risque de connaître une évolution notable à compter de 2013 du fait de la fin du dispositif Scellier qui représente 70 à 75% des logements commercialisés.

Les investisseurs subissent une baisse de rentabilité liée à la réduction des avantages fiscaux générés par des mesures de défiscalisation de moins en moins attractives. Il n'en demeure pas moins que les fondamentaux du marché du logement sont assurés par la démographie (la crise de 2008 était une crise financière, pas forcément immobilière). Et que la **clientèle suisse est de plus en plus présente sur le marché de l'immobilier français, phénomène relativement nouveau qui tend à s'amplifier considérablement**.

- Aujourd'hui le marché de l'investisseur connaît déjà un retournement sensible en lien avec la baisse de rentabilité du dispositif Scellier. Dans ce contexte, les promoteurs tendent à se retourner vers le marché du primo-accédant. Compte tenu des prix fonciers exercés sur St Julien et le secteur Est du territoire, les promoteurs risquent d'orienter leurs prospections sur des communes telles que Viry et Valleiry, voire jusqu'à Chevrier, pour correspondre aux possibilités de la primo-accession en ciblant des prix de sortie inférieurs à 3000€/m².

Du point de vue du marché foncier, des marges de manœuvre confortables semblent pouvoir encore être endossées ce qui laisse entendre une hausse potentielle du prix des charges foncières.

Quelques exemples de prix actualisés cités par les promoteurs rencontrés :

- St Julien / Chabloux : 3600 €/m² Surface habitable (SH).
- St Julien centre : 3750 €/m² SH.
- Valleiry : 3400-3450 €/m² SH.
- Avis que les prix peuvent se stabiliser à terme autour de 4000 €/m² sur St Julien.
- Le prix standard de charge foncière du territoire est équivalent à 450-500 €/m² SHON. Possibilité d'aller jusqu'à 750 €/m² SHON ponctuellement pour faire fonctionner l'entreprise.

Les opérateurs décrivent également des zones de marché distinctes à l'échelle de la CCG :

- Prospection et opérations prioritaires sur St Julien.
- Zone secondaire : Collonges / Beaumont.
- Zone secondaire bis : Viry / Valleiry.
- Zone attractive mais intervention délicate : Bossey, Archamps, Neydens, Feigères, Présilly.
- Zone non prospectée : Vulbens, Chevrier, Dingy, Savigny, Jonzier, Chênex, Vers.

Concernant la production de logements locatifs sociaux, les équilibres d'opération sont globalement délicats à atteindre en dehors d'un appui fort de la collectivité. Les bailleurs s'expriment en faveur d'une meilleure maîtrise foncière et de l'organisation d'une production structurée qui permette d'agir en zone d'aménagement.

La vente en état futur d'achèvement (VEFA) constitue une part croissante de la production (jusqu'à 40% selon les années), permettant d'adosser la production de logements locatifs publics à la dynamique privée. MAIS :

- Les logements semblent être de qualité médiocre (les bailleurs sont soucieux des impacts de la qualité du bâti sur la gestion future de leur parc de logements).
- Le rachat de VEFA promoteur coûte plus cher que la construction en maîtrise d'ouvrage bailleurs (2000 à 2100€/m² contre 1350 à 1500 €/m² HT. pour une construction neuve parking et VRD inclus).
- Les bailleurs ne peuvent équilibrer au-delà d'un prix de revient de 2100 €/m².
- En construction, le coût du foncier ne doit pas dépasser 250€ HT/m² SHON.

SYNTHESE DU MARCHE IMMOBILIER ET DE LA CONSTRUCTION NEUVE

- > Un marché immobilier tendu et une dynamique de construction nouvelle très expansionniste
- > 490 logements nouveaux mis en chantiers annuellement depuis 1999, de plus en plus de collectifs
- > Peu d'opérations d'aménagement et très forte représentativité de l'initiative privée
- > 1625 hectares de foncier mobilisés pour l'habitat, soit l'équivalent de 11% de l'ensemble du territoire, ou 2 fois la taille moyenne d'une commune de la CCG
- > Une croissance vertigineuse des prix de marché en libre (immobilier x2 à x3 et foncier x4 depuis en 10 ans), qui restent très peu impactés par la crise financière de 2008-2009
- > Le marché du terrain à bâtir en 2009 : 221€/m² en moyenne, 140K€ le lot d'une taille de 638m
- > Le marché de la maison individuelle en 2009 : 372K€ en moyenne, soit 3 fois plus qu'en 1999, mais 1,5 fois moins qu'en 2007
- > Le marché des appartements anciens en 2009 : 3310€/m², un prix de vente au m² qui ne cesse de croître
- > Les secteurs Salève et Centre connaissent les prix fonciers et immobiliers les plus élevés de la CCG, à la hausse discontinue depuis 2000
- > L'offre dans le parc privé est neuf fois supérieure à celle du parc locatif social, alors que les loyers y sont globalement 2,5 fois supérieurs
- > Des niveaux de loyer en locatif privé supérieurs de 10% par rapport au reste du Département
- > Un marché porté par la démographie et la clientèle suisse, des prix qui potentiellement peuvent encore augmenter face au différentiel de prix entre Genève et le Genevois français

9 - Des parcours résidentiels obstrués pour les ménages aux revenus moyens et modestes

9.1 - Plus de 75% des ménages du territoire ne peuvent accéder à la propriété sans apport de plus de 30 000€

Les tableaux suivants offrent une vision des capacités d'accès à la propriété des ménages par type de biens (construction libre, appartement neuf, maison ancienne, appartement ancien).

Méthode :

Les hypothèses permettent de comparer trois catégories de ménages (approche reposant sur un ménage type composé d'un couple avec 2 enfants) :

- ceux dont les ressources sont équivalentes à la médiane départementale, soit 1 758€ net/mensuel
- ceux dont les ressources sont équivalentes à la médiane de la CCG, soit 2 253€ net/mensuel
- ceux dont les ressources sont équivalentes au 3^{ème} quartile de la CCG : 25% des ménages du territoire gagnent plus de 3 450€ net mensuel.

Les prix moyens du marché par secteur géographique ont été retenus pour définir le bien standard de chaque catégorie.

Simulations réalisées sur la base d'un taux d'intérêt de 4,2% / Prise en compte du nouveau PTZ (2011) / Taux d'endettement admis par la banque de 38% / Durée d'emprunt du prêt principal de 23 ans.

- **Des simulations de prêt qui confirment un niveau de marché exclusif pour les ménages ne disposant pas de revenus suisses**

Capacité d'accès à la propriété en construction nouvelle / maison individuelle

Accès à la construction		Salève	Centre	Vuache	Bourg Ouest	St Julien
Prix marché		360 000 €	360 000 €	270 000 €	290 000 €	<i>pas d'offre</i>
Apport minimum selon ressources du ménage	1 758€ net/mensuel	235 000 €	235 000 €	127 000 €	145 000 €	-
	2 253€ net/mensuel	195 000 €	195 000 €	80 000 €	105 000 €	-
	3 450€ net /mensuel	110 000 €	110 000 €	15 000 €	35 000 €	-
Revenus nécessaires mensuel sans apport		7 000 €	7 000 €	3 600 €	4 000 €	-

Seuls les ménages dont les ressources dépassent le troisième quartile de la CCG peuvent prétendre à faire construire une maison individuelle sur le secteur du Vuache (budget supérieur à 270 000€), soit 25% des ménages.

Capacité d'accèsion à la propriété en appartement neuf

Acces à l'acquisition appartement neuf		Salève	Centre	Vuache	Bourg Ouest	St Julien
Prix marché		315 000 €	pas d'offre	pas d'offre	270 000 €	250 000 €
Apport minimum	1 758€ net/mensuel	180 000 €	-	-	125 000 €	100 000,0 €
selon ressources du ménage	2 253€ net/mensuel	140 000 €	-	-	75 000 €	55 000,0 €
	3 450€ net /mensuel	55 000 €	-	-	8 000 €	0,0 €
Revenus nécessaires mensuel sans apport		4 250 €	-	-	3 500 €	3 250,0 €

Sans apport, les ménages aux revenus net mensuel inférieurs à 3250 € ne peuvent acquérir un appartement neuf.

Capacité d'accèsion à la propriété en maison ancienne

Acces à l'acquisition maison ancienne		Salève	Centre	Vuache	Bourg Ouest	St Julien
Prix marché		485 000 €	340 000 €	350 000 €	320 000 €	430 000 €
Apport minimum	1 758€ net/mensuel	410 000 €	245 000 €	255 000 €	225 000 €	340 000,0 €
selon ressources du ménage	2 253€ net/mensuel	390 000 €	210 000 €	225 000 €	190 000 €	310 000,0 €
	3 450€ net /mensuel	300 000 €	140 000 €	150 000 €	120 000 €	240 000,0 €
Revenus nécessaires mensuel sans apport		12 000 €	5 500 €	6 000 €	4 800 €	9 000,0 €

L'accession en maison ancienne est quasi exclue pour un ménage de classe moyenne rémunéré exclusivement en euro. Il faut au minimum une rémunération équivalente à 4800 € net pour pouvoir acheter une maison dans l'ancien. Le niveau de rémunération nécessaire pour acheter une maison sur le secteur Salève doit atteindre 12 000 € net mensuel.

Capacité d'accèsion à la propriété en appartement ancien

Acces à l'acquisition appartement ancien		Salève	Centre	Vuache	Bourg Ouest	St Julien
Prix marché		250 000 €	240 000 €	250 000 €	210 000 €	220 000 €
Apport minimum	1 758€ net/mensuel	150 000 €	135 000 €	150 000 €	105 000 €	115 000,0 €
selon ressources du ménage	2 253€ net/mensuel	115 000 €	105 000 €	115 000 €	70 000 €	85 000,0 €
	3 450€ net /mensuel	50 000 €	30 000 €	50 000 €	0 €	10 000,0 €
Revenus nécessaires mensuel sans apport		3 250 €	3 000 €	3 250 €	2 500 €	2 600,0 €

L'acquisition d'un appartement dans l'ancien est de manière générale plus accessible que les autres types de biens. Cependant, le ménage médian de la CCG demeure exclu du marché, puisque pour pouvoir accéder à la propriété, il devra s'être constitué un apport personnel supérieur à 70 000€.

Ce n'est qu'à partir de 3500€/mois qu'un ménage pourra devenir propriétaire d'un appartement sur la CCG.

9.2 - 1090 ménages, potentiellement désireux de sortir du parc locatif (privé/public) pour une première acquisition, ne peuvent accéder à la propriété

La cible primo-accédant, sur un prix de marché moyen à 250 000€ (T3 de 65m² au prix du marché neuf) est exclue du marché si les revenus du ménage ne dépassent pas 2500€. Au vu de la répartition des ménages selon leurs revenus et leur statut d'occupation, ce sont environ 700 ménages qui pourraient « sortir » du parc privé et 390 qui pourraient sortir du parc public. Pour les plus modestes d'entre eux, l'apport nécessaire pour l'acquisition dépasse les 120 000 €.

Cible : primo-accédants, 30-45 ans dont au moins un actif

(potentiel calculé sur la part de 30-45 ans)

Actif célibataire ou couple 1 actif prof. Intermédiaire 1500€ mensuel net	300 ménages loc. priv + 300 ménages HLM	Manque 120K€	Projet impossible
Actif célibataire cadre ou couple 2 actif SMIC France 2000€ mensuel net	200 ménages loc. priv + 45 ménages HLM	Manque 60K€	Projet possible avec apport conséquent
Couple biactif profession intermédiaire + 1 SMIC France 2500€ mensuel net	200 ménages loc. priv + 45 ménages HLM	Manque 40K€	
Couple biactif profession intermédiaire + 1 SMIC France 3000€ mensuel net	100 ménages loc. priv /	Manque 10K€	Projet possible avec apport
Ménage avec a minima un revenu Suisse 3500€ mensuel net mini	100 ménages loc. priv /		Accès sans apport

9.3 - Une table ronde organisée dans le cadre du diagnostic PLH sur le thème de l'accession sociale à la propriété : un enjeu prioritaire pour répondre à l'évolution des parcours résidentiels des classes moyennes du territoire

En parallèle des premières restitutions intermédiaires du diagnostic, il a été retenu par les élus du territoire d'organiser dès la phase diagnostic un rendez-vous élus/partenaires sur le thème de l'accession sociale à la propriété, compte tenu des difficultés soulevées par cette thématique.

Ainsi les interventions des partenaires ont permis d'apporter un certain nombre d'éclaircissements et de témoignages sur cette question.

- Deux organismes HLM (SA Mont-Blanc et Haute-Savoie Habitat) ont présenté les dispositifs existants, leurs expériences en montage d'opérations, la définition de la population cible et du prix de vente, la commercialisation des logements.

- L'ADIL de Haute-Savoie a abordé la question des clauses à intégrer aux contrats de vente pour orienter l'offre vers des publics cibles et éviter les effets d'aubaine et de spéculation.
- La Chambre des Notaires est également intervenue sur les clauses anti-spéculatives et a partagé une analyse du marché du logement.
- L'EPF 74 a rappelé les aides mobilisables à travers son plan pluriannuel d'investissement (PPI).
- L'Agglomération d'Annecy a alimenté le débat en restituant son retour d'expérience en matière de politique de soutien à l'accession abordable.

Ces différents échanges ont permis de proposer une définition locale de l'accession sociale à la propriété, à savoir :

Opération concernant des ménages **sous conditions de ressources et bénéficiant d'aides** (*aide de circuit, aide à la pierre, fiscale ou à la personne*) **pour l'achat** de leur logement dont le **prix de vente est plafonné et éventuellement encadré par des clauses dites anti-spéculatives.**

Si le terme d'accession sociale est souvent mis en question, les termes d'accession encadrée, réglementée, aidée sont à défendre dans l'image de ce type de production qui répond aux besoins des classes moyennes du territoire.

La SA Mont-Blanc a permis de compléter cette définition locale par une référence au Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et à la **notion d'intérêt général** :

- L'article 149 de la loi du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains dite Loi SRU, modifie en ces termes l'article L.421-1 5° pour les offices publics et l'article L.422-2 du Code de la Construction et de l'Habitation pour les sociétés anonymes d'habitations :

Celles-ci «ont pour objet (...) de réaliser ou acquérir et améliorer, en complément de leur activité locative, en vue de leur vente à des personnes physiques à titre de résidences principales, des logements destinés à des personnes de ressources modestes et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative, soit lorsqu'une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou une commune, soit à la demande de la collectivité territoriale dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la mise en œuvre des objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale prévus dans les contrats de ville ».

- L'article L.411-2 du CCH : les organismes d'Habitations à Loyer Modéré (offices, SA, sociétés coopératives) bénéficient d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de L'ETAT au titre du service d'intérêt général défini comme : « la réalisation d'opérations d'accession à la propriété destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés ».

Les deux outils évoqués sont la vente directe par les organismes sociaux ou la production en PSLA. Il est entendu que le PTZ+ ne répond pas au critère ressources des définitions précitées, les revenus des ménages ayants-droit n'étant pas plafonnés.

Il est indiqué que s'il est délicat d'orienter la vente des logements à des ménages « locaux », il est précisé que le mode de commercialisation des logements est toutefois libre : par exemple, dans un premier temps, il est possible de ne publier l'offre de commercialisation qu'au sein de la presse locale, voire le bulletin communal.

Définition d'une cible principale par les participants de l'atelier : les ménages double actif moyen (= revenus > au SMIC) disposant d'un (petit) apport personnel. Cette définition exclue ainsi plus ou moins les ménages locataires du public (revenus trop modestes). Les opérateurs indiquent que statistiquement, ces ménages ne représentent pas plus de 10% des accédants à la propriété sur ce type de produit (accession sociale).

AMALLIA rappelle que les simulations sur l'acquisition dans le neuf, sur un budget d'acquisition de 250K€, montrent qu'un ménage doit gagner 3500 € net.

Une orientation sur le « juste prix » de l'acquisition en accession sociale, face à des plafonds légaux équivalent au prix du marché libre, repose sur l'application locale des plafonds de la zone B2 par les opérateurs, alors que le territoire est légalement situé en zone A.

RAPPEL DES PLAFONDS DE RESSOURCES ET DE PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS EN PSLA (source DGUHC / www.hlcoop.fr)

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zones B et C	
	Zone A	Zones B et C
1	31 250 €	23 688 €
2	43 750 €	31 588 €
3	50 000 €	36 538 €
4	56 875 €	40 488 €
5	65 875 €	44 425 €

▪ 2600€/mois à 5498€/mois selon la taille du ménage

▪ Prix maximum en zone A = 3982€/m² (proche du marché libre local, parfois supérieur)

Le prix de vente de chaque logement doit respecter, à compter du 1er janvier 2011, les prix plafonds suivants :

Zone géographique	Prix maximum
Zone A	3 982 €
Zone B1	2 670 €
Zone B2	2 330 €
Zone C	2 040 €

Le témoignage de Haute-Savoie Habitat indique que, malgré l'application des plafonds, 3 ménages sur les 12 de son opération de Viry sont composés d'actifs frontaliers, ce qui semble indiquer que tous les travailleurs frontaliers ne sont pas sur des niveaux de salaires très élevés.

Des conditions pour l'anti-spéculation

Il est rappelé que l'accession sociale est réalisée dans le but de favoriser les parcours résidentiels : la plupart du temps, les ménages accédants ne sont pas dans une logique de marchands de bien. S'il y a plus-value à la revente, généralement des clauses sont intégrées aux actes notariés de vente pour que les plus-values soient ponctionnées du niveau de l'aide apportée par la collectivité. Dans l'exemple de Viry, une clause indique que, lors de la revente et en cas de plus-value dans un délai de 5 ans, il est prévu le reversement de la différence, celle entre le prix de charge foncière libre constaté au moment de la construction (environ 450€ HT/m² SHON) et le prix de cession dans le cadre de l'opération d'aménagement bénéficiant d'une péréquation (250€ HT/m² SHON). Notons que ce délai n'est pas limité dans le temps, certaines opérations réalisées en secteur de montagne poussent le délai de rétrocession des aides versées jusqu'à 35 ans.

La Chambre des notaires rappelle qu'il existe trois types de clauses anti-spéculatives qui correspondent à une réelle demande des collectivités :

- Les clauses limitatives du droit de mise à disposition :
 - o clauses d'inaliénabilité (« interdiction de revente dans un délai donné ») ;
 - o droit de préemption conventionnel (« informer le vendeur si le bien est revendu ») ;
 - o clauses d'agrément du prix (« faire en sorte que le prix de rachat soit déterminable »).
- Les clauses visant à limiter la libre affectation de l'usage du bien :
 - o obligation de construire dans un certain délai ;
 - o obligation à une occupation au titre de sa résidence principale.
- Les clauses visant à assurer le montant des aides accordées.

L'ADIL intervient en indiquant qu'à minima les conditions doivent être celles des plafonds de ressources et que l'accession sociale doit être motivée par la notion d'intérêt général. Les critères ne doivent pas être discriminants.

Les conditions qui ne posent pas de problèmes sont celles relatives au statut d'occupation initial, au fait d'être primo-accédant, ou lié à un financement particulier (PAS, PSLA etc.).

Des critères « tentants » sont plus douteux du point de vue du juriste : âge et composition familiale, ancienneté sur la commune etc.

Dans tous les cas, les aides doivent donc être motivées par la définition du besoin et la justification de l'intérêt public local.

Une production quantitative qui ne peut se faire sans le soutien financier et opérationnel des collectivités

L'EPF 74 rappelle que son Plan Pluriannuel d'Investissement prévoit une intervention à hauteur de 60% de son budget global (à l'échelle du Département) sur la cible du logement social, avec pour condition d'intervention 30% de logements sociaux dont 2/3 en locatif. L'EPF insiste sur le fait que son PPI est principalement orienté par les objectifs PLH.

L'agglomération d'Annecy clôt les interventions par son retour d'expérience en apportant une lecture contrastée de son dispositif, tout en insistant sur le fait que les aides à la pierre en neuf sont plus pertinentes et sont moins génératrices d'effets pervers que des aides à la personne ou à l'acquisition dans l'ancien.

Le Président de la CCG rappelle la prégnance de la pression genevoise, en précisant que les élus locaux sont en profonds questionnements sur la place du territoire vis-à-vis des phénomènes transfrontaliers.

En synthèse de cette table ronde du 30 septembre 2011 :

- De plus en plus de jeunes ménages suisses qui s'installent, ce qui renforce la problématique de l'accession sociale.
- L'accession sociale permet de produire de la mixité dans les programmes des bailleurs sur foncier maîtrisé, mais l'enjeu est aussi de créer une offre hors maîtrise du foncier.
- L'accession sociale doit être orientée sur le logement neuf (ne pas aider à l'achat dans l'ancien).
- Les opérateurs confirment la cible de l'accession sociale : un prix de vente maxi de 2600 €/m² et des ménages qui ont des revenus inférieurs à 3000 € net. C'est donc une politique qui vise les classes moyennes.
- Intérêt de fixer des règles au niveau intercommunal.
- Etre rigoureux dans la définition des critères et de la cible visée.

9.4 - Illustration de l'impact du loyer de marché sur un ménage disposant de revenus dans les plafonds du parc public : des taux d'effort élevés pour les ménages éligibles au parc public et logés dans une offre privée chère

Avec un niveau de marché moyen équivalent à 13,4€/m², un ménage inclu dans les plafonds du logement public (60 à 100% des plafonds PLUS, soit 636 ménages parmi les 1388 locataires du privé éligibles au logement public) doit assumer un loyer qui potentiellement peut atteindre jusqu'à 56% de son budget mensuel. Dans le cas d'un T3 de 65m², cela peut impacter la vie du foyer de sorte que celui-ci ne dispose plus que d'un budget mensuel inférieur à 700€.

Cas d'un T3 de 65m² environ :

	Loyer équivalent parc social PLAI	Loyer équivalent parc social PLUS	Loyer équivalent parc social PLS	Loyer marché
Loyer /m ²	4,7 €	5,2 €	9,6 €	13,4 €
équivalent loyer mensuel	302 €	341 €	622 €	871 €
Ressources plafonds : Cas d'un couple avec 1 enfant	1 544 €	2 573 €	3 345 €	<i>Hypothèse ménage aux ressources comprises entre plafonds 60 à 100% PLUS</i>
Equivalent taux d'effort (cas d'un logement de 65m ²)	Jusqu'à 20%	13 à 22%	19 à 24%	34 à 56%
Budget mensuel après paiement loyer HC	1 242€ au mieux	1 204 à 2 232€	1 951€ à 2 723€	674€ à 1 702€

SYNTHESE DES PARCOURS RESIDENTIELS

> Des parcours résidentiels obstrués pour les ménages aux revenus moyens et modestes

> Plus de 75% des ménages du territoire ne peuvent accéder à la propriété sans apport de plus de 30 000€

> 1090 ménages potentiellement désireux de sortir du parc locatif (privé/public) pour une première acquisition ne peuvent accéder à la propriété

> Des taux d'effort élevés pour les ménages éligibles au parc public et logés dans une offre privée chère

10 - Une évaluation du besoin en logements qui varie selon le scénario de croissance démographique envisagé, mais un minimum de 105 logements à construire pour maintenir la population actuelle

10.1 - Une première approche du besoin en logements par l'étude DDT-Amallia

- **Sept logements construits sur dix ont permis d'accueillir la population nouvelle entre 1999 et 2007**

Le point d'équilibre, ou point mort, représente le nombre de logements à construire, durant une période donnée, pour maintenir uniquement le niveau de population du début de période. Autrement dit, il s'agit du nombre de logements minimum à construire pour ne pas perdre d'habitants et maximum pour ne pas en gagner. C'est le niveau de construction nécessaire hors croissance démographique.

L'effet démographique représente quant à lui la proportion de logements à construire pour accueillir la population nouvelle.

Entre 1999 et 2007, la DDT de Haute-Savoie estime que pour 100 logements construits :

- 30 ont seulement permis de maintenir le niveau de population de 1999,
- 70 ont permis l'accueil de la population nouvelle.

Ces rapports étaient de 44/56 entre 1982 et 1990 et de 49/51 entre 1990 et 1999.

- **Une estimation du besoin en logements évaluée entre 370 et 526 logements par an selon le scénario**

Dans le cadre de l'étude DDT-Amallia sur l'évaluation des besoins en logements à horizon 2015, le scénario « croissance atténuée » équivaut à 455 logements/an dont 200 à vocation sociale (94 en accession et 106 locatifs) et 255 dans le marché libre (138 en accession et 117 en locatif).

Récapitulatif des besoins en logements neufs 2010-2015

	Scénario S1			Scénario S2			Scénario S3		
	TOTAL DES BESOINS	dont besoins locatif social	dont besoins des ménages salariés du privé	TOTAL DES BESOINS	dont besoins locatif social	dont besoins des ménages salariés du privé	TOTAL DES BESOINS	dont besoins locatif social	dont besoins des ménages salariés du privé
CC GENEVOIS	526	123	322	455	106	278	370	86	226

Communauté de Communes DU GENEVOIS



rois - DIAGNOSTIC

32 918 habitants en 2007 (INSEE)
4,7% de la population de Haute-Savoie

1990-1999 : + 1,85% / an
(Haute-Savoie : + 1,18%) (INSEE)

1999-2007 : + 2,48% / an
(Haute-Savoie : + 1,41%) (INSEE)

2010-2015 : + 2,13% / an (Haute-Savoie : + 1,1%)
soit 39 100 habitants en 2015
(estimation Scénario S2)

13 210 résidences principales en 2007 (Flicom)
Taux de variation annuel moyen 1999-2007 : 3,7%
(Haute-Savoie : 2,0% - Flicom)



Références Haute-Savoie : (1) = 61,9% / (2) = 25,7% / (3) = 12,4%

NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES
par rapport aux plafonds HLM PLUS

Source : Flicom 2007	CC Pays du Genevois	Bassin de Vie	Département
Inférieur à 60%	24,2%	28,1%	27,0%
Entre 60% et 100%	20,6%	24,8%	30,3%
Entre 100% et 130%	13,5%	14,4%	16,4%
> 130% des plafonds	41,8%	32,7%	26,3%

4 899 emplois salariés du privé en 2009
(Source: Unistats au 31/12/09)

2,6% des emplois salariés du privé
Haute-Savoie

Evolution 2009 = + 133 emplois
Evolution 1999-2009 = + 915 emplois

Ménages salariés du privé =
61% des ménages (INSEE 1999)

PARC LOCATIF SOCIAL
(Source enquête EPLS/DREAL Rhône-Alpes / Fichier PLS)

1 630 logements en 2009

4,5% du parc de la Haute-Savoie

12,3% des résidences principales
(Haute-Savoie : 12,4%)

50 logements pour 1000 habitants en 2009
(Haute-Savoie : 51)

771 demandeurs de logement locatif social
(Note 2010 - hors double compte - Fichier PLS)

47 demandeurs pour 100 logements locatifs
sociaux en service (Haute-Savoie : 38)

BESOINS ANNUELS GLOBAUX
EN LOGEMENTS NEUFS 2010-2015
(SCÉNARIO S2)

Total/an :
455

VOCATION SOCIALE
200
logements/an

MARCHÉ LIBRE
255
logements/an

Accession

94

Accession

138

106*

Locatif

117

Locatif

*Orientations des financements du locatif aidé :
PLAI 20% / PLUS 70% / PLS 10%

Contexte périurbain en proximité de Genève, cherté des marchés du logement. Poursuite et priorisation de la production de l'offre locative aidée à Saint-Julien et bourgs dotés d'équipements et de services. Besoins en accession sociale.

→ Orientation typologie production locatif aidé :
T1-2 : 35% / T3 : 35% / T4-5 et+ : 30%

Sur la base de cette estimation, environ 20% de la production de logements doit permettre de satisfaire un besoin locatif à loyer modéré, incluant 10% de logements pour les très modestes (PLAI) et 70% pour les ménages modestes (PLUS). L'offre à loyer intermédiaire en PLS doit constituer 10% des besoins locatifs (offre sociale publique).

Enfin, 25% des logements construits doivent selon cette estimation permettre l'accession à la propriété de ménages aux revenus moyens (type ménage primo-accédant rémunéré en euros).

10.2 - Une estimation affinée dans le cadre de l'élaboration du diagnostic du PLH

• Une construction *a minima* de 105 logements par an

Tenant compte des évolutions observées sur la dernière décennie, nous estimons le niveau de construction nécessaire pour maintenir la population actuelle, dans un scénario de poursuite des tendances, à 105 logements par an à l'échelle de la CCG.

Le phénomène de desserrement des ménages est la composante la plus impactante.

L'impact de l'évolution des résidences secondaires sur le besoin en logements a été estimé comme nul. En effet, bien qu'une augmentation en volume du nombre de résidences secondaires est observée, cela semble être le fait de l'installation de ménages suisses non déclarés.

Point Mort	Besoins / an
Desserrement des ménages Seuil taille des ménages fixé à 2,20 pour 2017	95
Renouvellement du parc privé existant (1,7 pour 1000 lgt)	3
Renouvellement du parc public existant	0
Vacance	7
Résidence secondaire	0
Sous total point mort	105
<i>soit en logement pour 1000 hab.</i>	2,9

• 359 à 543 logements annuels selon le niveau de croissance démographique désiré par le territoire

Dans le cadre de la phase de diagnostic nous cherchons ici à illustrer l'impact de la construction neuve sur la croissance démographique. A cette étape de l'élaboration du diagnostic, il n'est pas possible de préfigurer des choix politiques qui seront fait en matière de perspectives de développement de la CCG d'un point de vue démographique. La phase d'orientation sera déterminante et devra permettre aux élus de se positionner par rapport aux chiffres présentés ci-dessous.

A titre d'illustration, la poursuite de la dynamique de construction la plus récente (+2,5%/an) conduirait à construire près de 543 logements/an sur la durée du PLH. Alors qu'une position plus prudente, mais toutefois relativement importante (+1,5%/an) comparativement à d'autres territoires Rhône-Alpins viserait un objectif de production équivalent à 359 logements (rythme peu ou prou équivalent à celui observé sur la période 1996-2000).

	Equivalent taux de croissance annuel	Estimation de la population en 2017	Total logements à produire PLH
Hypothèse basse 1,5%/an	+1,5%	39 139	2 154 logts ou 359 logts/an
Hypothèse développement modéré +2%/an croissance démo	+2%/an	41 111	2 694 logts ou 449 logts/an
Hypothèse poursuite de la dynamique récente +2,5%/an	+2,5%/an	43 171	3 257 logts ou 543 logt/an

Ces scenarii renvoient très clairement au rôle que souhaite jouer la Communauté de Communes du Genevois dans l'accueil de travailleurs frontaliers en lien avec le développement de la métropole Genevoise.

Pour affiner les estimations de l'étude DDT-AMALLIA 2010-2015, nous avons cherché à estimer la part que doit représenter chaque produit par composante du besoin en logements (construction à effet démographique et construction d'équilibre – ou point mort).

Ainsi, les hypothèses retenues, au regard des éléments de diagnostic sur l'ensemble des phénomènes socio-démographiques et socio-économiques, tendent à décliner le besoin d'équilibre ou le point mort comme suit :

- 65% de logements locatifs sociaux,
- 25% d'accession sociale,
- et laisser le marché répondre, pour l'essentiel aux phénomènes de décohabitation, à hauteur de 10% des 105 logements.

Décomposition du besoin en logements hors croissance démographique :

Produit	En %	En logt sur durée PLH
Locatif très social	25%	26
Locatif social ou conventionné privé	30%	32
Locatif social intermédiaire	10%	10
Accession Sociale (PAS,PSLA, Vente directe HLM)	25%	26
Marché privé	10%	11
TOTAL BESOIN DESSEREMENT	100%	105

Concernant le besoin à effet démographique, nous estimons que les produits en locatif social doivent permettre de répondre à environ 15% des besoins. Le marché libre, hors accession sociale à la propriété, constitue 65% du besoin généré par la croissance démographique, qui rappelons-le est alimentée au ¾ par le solde migratoire.

Décomposition du besoin en logements généré par la croissance démographique :

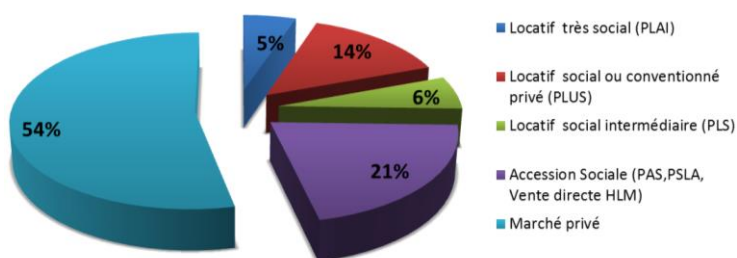
Produit	En %	En logt sur durée PLH
Locatif très social (PLAI)	0%	0
Locatif social (PLUS) ou conventionné privé	10%	44
Locatif social intermédiaire (PLS)	5%	23
Accession sociale (PAS, PSLA, Vente directe HLM)	20%	87
Marché privé	65%	284
TOTAL BESOIN CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	100%	438

Synthèse du besoin en logements sur la durée du PLH

Produit		Point mort / équilibre	Croissance démo	Objectif annuel	Objectif sur 6 ans	Soit en %	
Locatif	très social (PLAI)	26	0	26	156	5%	25%
	social ou conventionné privé (PLUS)	32	44	76	456	14%	
	social intermédiaire (PLS)	10	23	33	198	6%	
Accession Sociale (PAS,PSLA, Vente directe HLM)		26	87	113	678	21%	
Marché privé		11	284	295	1770	54%	
TOTAL BESOIN		105	438	543	3258	100%	100%

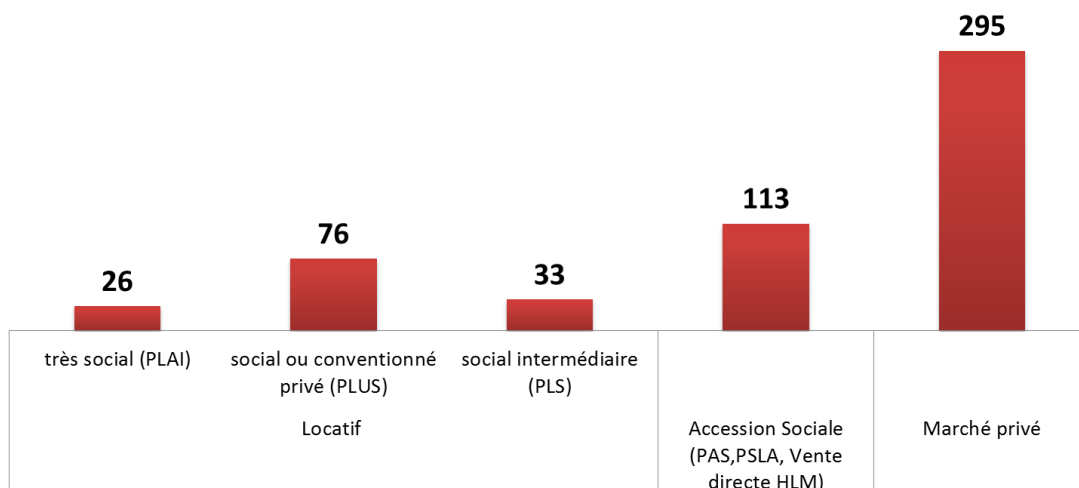
Le résultat de ces estimations nous conduit à indiquer qu'à l'échelle de la CCG, dans un scénario de réponse au besoin en logements exprimé aujourd'hui sur le territoire, ce sont environ 25% de locatif social (PLS inclus) et 21% d'accession sociale à la propriété qu'il faut permettre de réaliser.

Proposition de répartition des objectifs de production pour le PLH 2012-2017



En volume, et toujours dans l'hypothèse d'un scénario de poursuite de la croissance démographique observée sur une période récente, il faudrait, selon ces estimations, **construire chaque année en moyenne 135 logements locatifs sociaux dont 26 PLAI, 76 PLUS, 33 PLS et 113 en accession sociale.**

Objectifs de production annuelle de logements entre 2012 et 2017 sur hypothèse de poursuite de la dynamique récente



SYNTHESE DES BESOINS EN LOGEMENTS AU REGARD DE L'OFFRE DE LOGEMENTS EXISTANTE

- > Une construction *a minima* équivalente à 105 logements par an
- > 359 à 543 logements annuels selon le niveau de croissance démographique désiré par le territoire
- > Un besoin annuel estimé à 135 logements locatifs publics et 113 en accession sociale

11 - Le potentiel de développement dans les documents d'urbanisme

Avant de déterminer les choix de développement d'un territoire, il est nécessaire d'identifier les marges de manœuvre dont il dispose. C'est dans cette optique qu'a été réalisé un travail de relevé permettant **d'objectiver et de localiser les potentialités foncières mobilisables à l'horizon du PLH** et d'en déduire un nombre de logements constructibles à cette échéance.

*Avant d'aborder l'analyse, il est indispensable de préciser que les chiffres présentés ci-dessous correspondent à un **état des lieux du foncier potentiellement constructible dans les 6 années à venir. Il ne s'agit en aucun cas d'un objectif d'urbanisation.** Les choix stratégiques pour le développement de l'habitat seront abordés dans la phase suivante en concertation avec les élus du territoire.*

11.1 - La méthode retenue

• La quantification et qualification du potentiel foncier

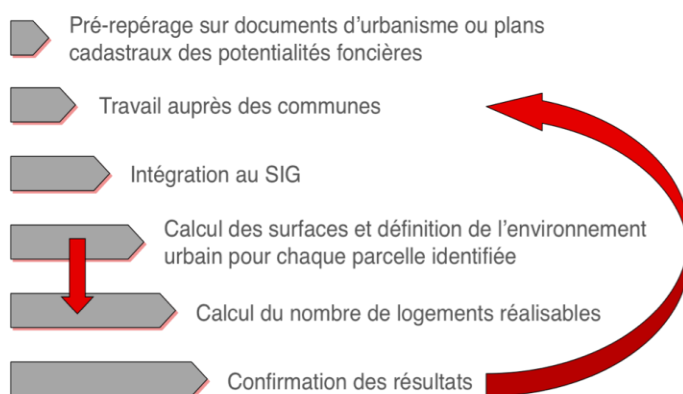
La réalisation de ce travail s'est appuyée sur un échange avec les élus des différentes communes du territoire, organisée comme suit.

Un premier repérage a eu lieu en amont de chaque entretien communal sur la base du zonage défini dans le document d'urbanisme existant (lorsque la commune en était dotée) ainsi que sur une analyse des parcelles par vue aérienne (pour identifier les dents creuses notamment). Cette première étape a permis de déterminer les parcelles potentiellement mobilisables selon les critères exposés précédemment afin de les soumettre aux communes.

La seconde étape a donc été l'occasion d'échanger avec les élus de chaque commune sur le pré-repérage réalisé, de le corriger si nécessaire, de l'affiner et d'associer à chaque parcelle repérée une échéance de mobilisation (court : 6 ans, moyen : de 6 à 10 ans ou long terme : plus de 10 ans).

Sur la base de ce travail, une représentation cartographique du potentiel foncier repéré a été réalisée et a été soumise aux élus pour validation.

L'ensemble de la démarche est résumée par le schéma ci-dessous :



L'élaboration du présent référentiel foncier du territoire nous conduit à distinguer plusieurs natures foncières, support à notre analyse :

- Les sites fonciers mobilisables à court terme - moyen terme : ces sites définissables à la parcelle réunissent les conditions réglementaires et d'occupation prompts à rendre ces sites mobilisables dans le temps du PLH.
- Les sites fonciers mobilisables à long terme (post PLH) : de manière opposée à la précédente catégorie, ces sites fonciers ne présentent pas les conditions réglementaires et d'occupation permettant une urbanisation dans la durée du PLH. De plus, ils peuvent faire l'objet de contraintes diverses (parcellaire complexe et morcelé, risque naturel ou technologique, desserte voirie/réseau insuffisante etc.).
- Les secteurs à potentiel foncier prospectif : ces futurs secteurs de développement à très long terme pressentis par les communes ne peuvent pas, théoriquement, être urbanisés dans le temps du PLH de par leur classement POS/PLU.
- Le diffus global : identifiable à l'échelle de la commune, il indique un potentiel résiduel et diffus dans le tissu urbain.

• L'analyse des filières de productions

Une analyse des méthodes et des outils de production foncière accompagne également ce travail de qualification du foncier. Celle-ci a été menée à travers les entretiens en commune et par l'examen des documents accessibles (PLU, études diverses, etc.). Cela nous offre une grille de lecture opportune pour comprendre les tendances pour l'aménagement et la production foncière sur la CCG. En effet, chaque collectivité locale a ses traditions et savoir-faire allant, selon l'acuité des enjeux urbains, de l'interventionnisme direct, avec acquisition des supports fonciers, au laisser-faire dans un cadre formalisé ou non formalisé, en passant par des stades intermédiaires d'incitation réglementaire des acteurs ou de négociation avec ceux-ci.

Les méthodes de production foncière pour l'urbanisation, ou « filières », peuvent ainsi être classées dans quatre familles différentes, de la plus libérale à la plus interventionniste :

- Le développement en **diffus** dans les secteurs déjà desservis, avec contrôle réglementaire simple au moyen de règles génériques (type COS),
- **L'incitation réglementaire** par laquelle la collectivité essaye de provoquer un changement d'utilisation effective des sols en affichant des dispositions réglementaires « sur mesure » (règlements, orientations et schémas dans les zones à urbaniser, gabarits et plan-masse dans les zones urbaines) et financières (PAE, PVR) incitatives (densification), mais en laissant propriétaires et opérateurs s'ajuster librement à l'intérieur de ces règles.
- L'aménagement **négocié** entre la collectivité et un opérateur privé ou public (concrétisé par une concession de ZAC ou par un accord informel).
- L'aménagement public (ZAC ou lotissement communal), confié à un aménageur de type société d'économie mixte ou établissement public, ou réalisé en régie, mais avec, dans les deux cas, risque financier pris par la collectivité (contrairement à l'aménagement négocié).

Chacun des sites fonciers a été qualifié en fonction de cette grille de lecture au regard des outils employés et du discours des communes. Nous mettons l'accent sur le fait qu'il s'agit d'une **analyse** et

d'une **interprétation**. Enfin, nous noterons que, dans une même commune, plusieurs filières peuvent se rencontrer simultanément, selon les types de tissus et la nature des enjeux. Chaque méthode (ou filière) de production foncière implique un usage particulier des outils :

- non seulement fonciers (préemption, expropriation, réserves foncières, emplacements réservés, etc.),
- mais aussi financiers (PAE, PVR, TLE, etc.),
- et réglementaire (PLU avec ses différentes catégories de zonages, notamment la distinction entre zones à urbaniser « strictes » et « à règlement »).

Cela implique aussi un mode de relation spécifique avec les acteurs (opérateurs et propriétaires) :

- unilatéral (affichage des dispositifs réglementaires),
- négocié formellement (concession de ZAC, PUP, convention en PVR) ou informellement,
- ou encore contraignant (obligation de faire, expropriation).

Enfin, chaque filière comporte ses propres moyens d'insertion de logements locatifs sociaux.

Cette entrée par filière permet d'évaluer les politiques foncières actuelles, pour apprécier à la fois leur impact sur les prix fonciers et leur cohérence interne dans l'utilisation des outils.

11.2 - Un potentiel d'accueil de 7 306 logements supplémentaires dans le temps du PLH pour 190 hectares

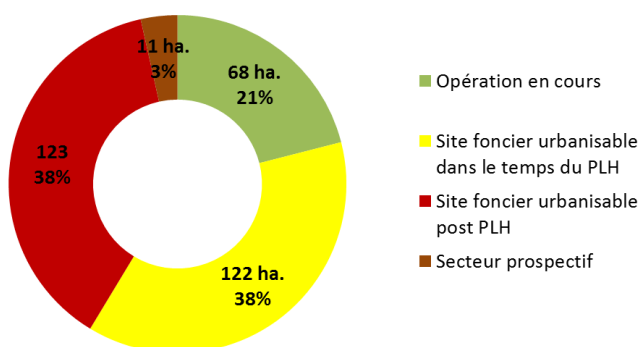
Sur la base des densités observées sur les parcelles voisines de celles repérées, le potentiel foncier a pu être converti en potentiel logement. Encore une fois, celui-ci ne correspond pas nécessairement au développement souhaitable pour le territoire, mais servira de point de départ aux débats qui auront lieu dans la suite de l'étude.

Les deux graphiques sectoriels présentés ci-dessous sont le fruit de l'exploitation statistique de la base de données constituée sur le potentiel foncier pour l'habitat recensé sur le territoire. Ce gisement correspond au global à 324 hectares (toutes temporalités confondues), dont 58% peuvent potentiellement être urbanisés/bâties ces 6 prochaines années au regard du contexte foncier et réglementaire du terrain. Parmi ces 190 ha concernés, 68 ha sont déjà engagés avec permis déposé et 122 ha sont aujourd'hui disponibles et constructibles.

En équivalent logement, la capacité d'accueil du territoire dans le temps du PLH s'établit à près de 7 306 logements, dont près de 3 000 sont en cours (permis déposés) et seront commercialisés sur les premières années du PLH. Cela illustre la pression actuelle du marché de l'immobilier sur le territoire.

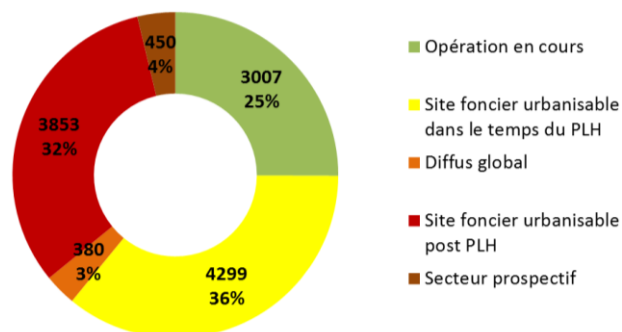
Le gisement foncier identifié dans les documents d'urbanisme au regard de leur terme possible d'urbanisation - en hectares

Source : Enquêtes communales - URBANIS 2011



Le gisement foncier identifié dans les documents d'urbanisme au regard de leur terme possible d'urbanisation - en logements

Source : Enquêtes communales - URBANIS 2011



A plus long terme, l'estimation du potentiel de logements est globalement moins fiable, la plupart des sites fonciers n'ayant pas de droit des sols affiché et l'estimation étant produite sur la base de densités moyennes observées sur la commune de correspondance. Il est donc moins intéressant de commenter ces chiffres qui, s'ils sont exacts en hectares (324), sont moins fiables en logements (4 683).

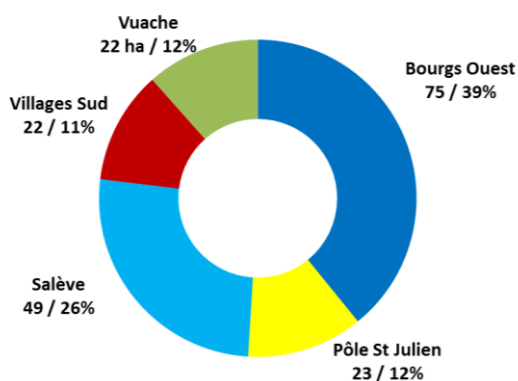
11.3 - Un potentiel localisé sur les secteurs urbains avec des densités envisagées à la hausse

Du point de vue de la localisation du potentiel, celui-ci est globalement concentré sur les secteurs les plus urbains du territoire : les bourgs de l'Ouest, le secteur Salève et la Ville de St Julien concentrent les ¾ du potentiel foncier identifié dans le temps du PLH (opérations en cours ET sites fonciers urbanisables dans le temps du PLH). Les trois communes de Viry, Valleiry et Vulbens concentrent à elles seules 34% du potentiel soit en moyenne par commune l'équivalent du potentiel observé sur la ville centre. Faut-il y voir un signe de déséquilibre ?

En équivalent logement, la Ville de St Julien peut accueillir près de 2 000 logements sur son territoire au regard de ses capacités réglementaires, ce qui représente 28% du potentiel identifié sur la durée du PLH dans un rapport moyen de 89 logements à l'hectare. Le reste est essentiellement réparti entre les Bourgs Ouest et le secteur Salève (36 logements à l'hectare) ; les secteurs au profil plus rural représentent 11% des capacités en volume logements pour 23% des emprises en hectares soit une moyenne de 18 logements à l'hectare.

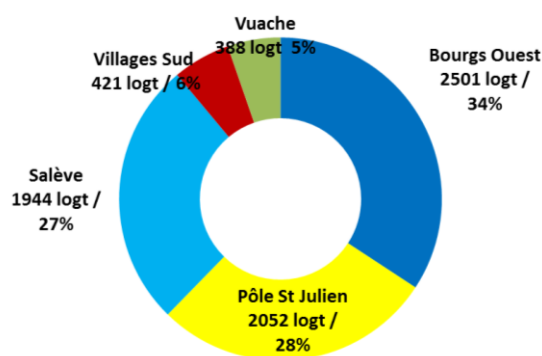
Le gisement foncier identifié dans les documents d'urbanisme potentiellement urbanisable dans le temps du PLH (en hectares)

Source : Enquêtes communales - URBANIS 2011



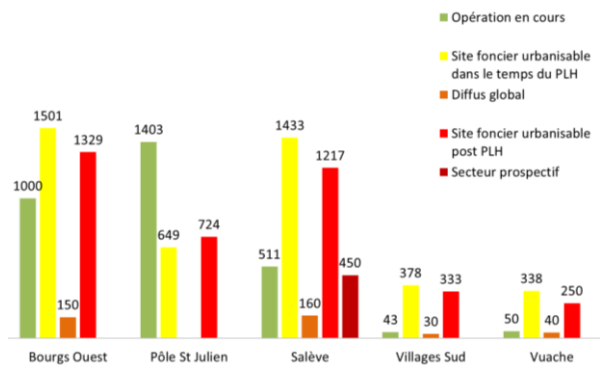
Le gisement foncier identifié dans les documents d'urbanisme potentiellement urbanisable dans le temps du PLH (en logements)

Source : Enquêtes communales - URBANIS 2011

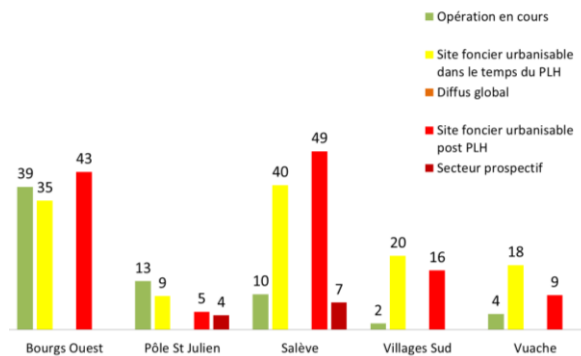


Les deux graphiques ci-dessous présentent la vision détaillée de la répartition du potentiel selon les différentes échéances probables d'urbanisation. A long terme, au delà du PLH, les tendances décrites ci-dessus sont également confirmées. **Les secteurs Salève et Bourgs Ouest entendent jouer une place à long terme dans le paysage urbain du genevois.**

Distribution du potentiel foncier par nature de site et par zone géographique (en logements)
 source : Enquêtes communales - URBANIS 2011



Distribution du potentiel foncier par nature de site et par zone géographique (en hectares)
 source : Enquêtes communales - URBANIS 2011



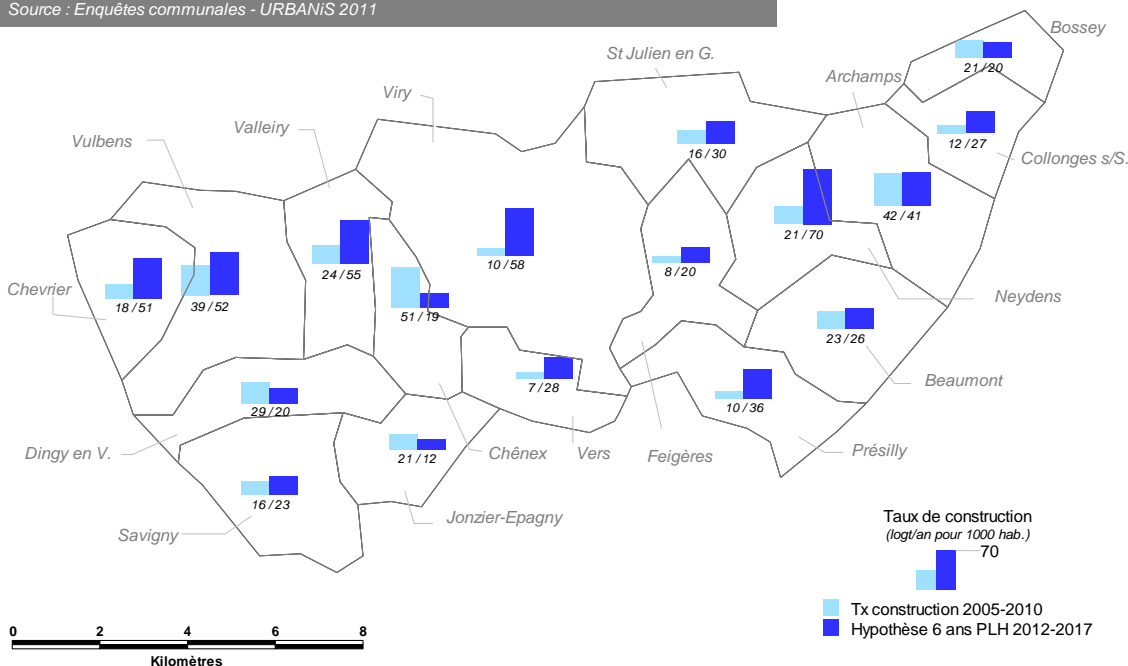
Notons que toutes les emprises identifiées dans le cadre d'un développement prospectif (à très long terme) n'ont pu être traduites en équivalent capacité logements compte-tenu des incertitudes relatives à leur potentiel d'urbanisation.

11.4 - Un rythme de construction à court/moyen terme qui reste potentiellement très élevé

La carte ci-dessous indique une propension globale du territoire à poursuivre une dynamique de construction potentiellement très élevée. Si certaines communes voient leur potentiel légèrement inférieur à ce qu'a représenté la tendance récente (à l'image de Dingy, Jonzier ou Bossey), la quasi totalité des communes du territoire disposent d'un potentiel d'urbanisation qui peut permettre un rythme de construction bien celui supérieur à celui observé jusqu'à présent. C'est particulièrement le cas de Viry, Neydens ou Valleiry.

Approche du gisement foncier urbanisable dans le temps du PLH par filière de production sur la CC du Genevois

Source : Enquêtes communales - URBANIS 2011

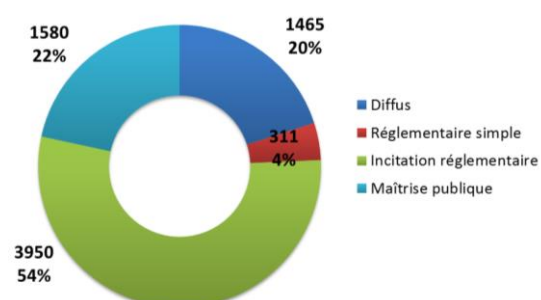


11.5 - Un potentiel relativement encadré bien que plus de 20% soient urbanisables sans contraintes particulières

L'approche par filière de production du potentiel identifié dans le temps du PLH met en avant une forte inscription des communes dans la stratégie de l'incitation réglementaire (zones AU conditionnées à l'aménagement d'ensemble avec orientations d'aménagement, périmètres de mixité sociale, systèmes de participations au coût réel des équipements etc.). Cette filière de production représente près de 4000 logements en potentiel, soit 54% du potentiel dans le temps du PLH.

Distribution du potentiel foncier du temps du PLH au regard de la filière de production foncière (en nombre de logements)

Source : enquêtes communales - Urbanis 2011



La filière de l'aménagement public par la maîtrise foncière représente 22% du potentiel, soit 1580 logements potentiels dans le temps du PLH, sur 39 ha détenus par les communes à hauteur de 74%. **Le besoin résiduel pour compléter cette maîtrise foncière sur la durée du PLH est donc estimé à environ 10 hectares.**

Sites en cours ou dans le temps du PLH	Diffus	Réglementaire simple	Incitation réglementaire	Maîtrise publique
nombre de sites concernés	67	28	55	32
Nombre de logements concerné	1465	311	4430	1620
Nombre d'hectares concernés	44	82	39	18
Poids des "filière"	19%	4%	57%	21%

A plus long terme, notons que la filière de la maîtrise foncière représente 18% du potentiel en logements. Cela représente 17,3 hectares, répartis de manière homogène entre les différents secteurs démographiques et maîtrisés en 2011 à hauteur de 4,24 hectares. **Un besoin potentiel à long terme d'acquisition de 13,06 ha pour satisfaire les objectifs de maîtrise publique.**

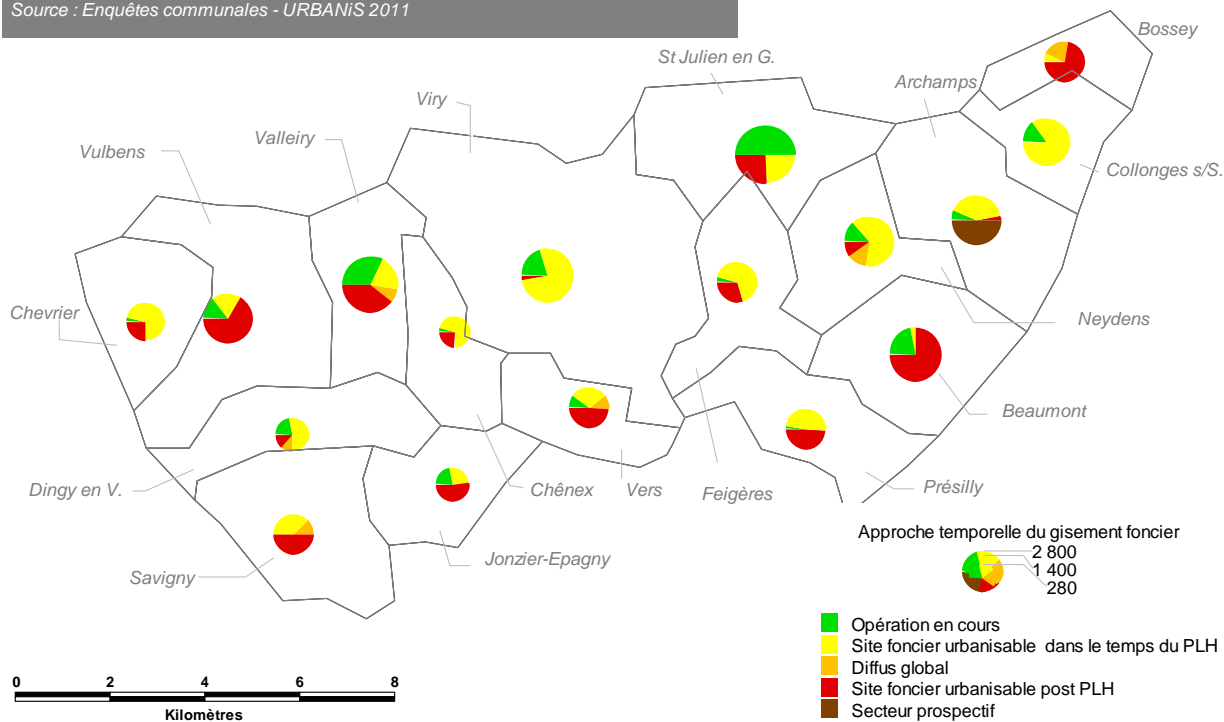
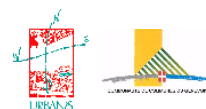
Les cartes de synthèses figurant page suivante offrent une vision détaillée du potentiel foncier de chaque commune au regard de sa temporalité et des filières de productions dans le temps du PLH qui sont envisagées dans le temps du PLH.

Trois types de stratégies dans le temps du PLH seront mises en œuvre (classement non exhaustif et une même commune peut s'inscrire dans plusieurs stratégies) :

- Les communes dont le potentiel foncier dans le temps du PLH est relativement peu encadré. C'est le cas de Beaumont, Dingy et Bossey.
- Les communes dont le potentiel foncier dans le temps du PLH fait l'objet d'un encadrement réglementaire et/ou financier : Saint-Julien-en-Genevois, Valleiry, Vulbens, Collonges, Neydens, Chevrier, Feigères, Présilly.
- Les communes qui entendent maîtriser l'urbanisation future en produisant elle-même une part importante du foncier à l'urbanisation dans une perspective interventionniste : Viry, Feigères, Vulbens, Savigny, Jonzier, Neydens, Archamps, Valleiry.

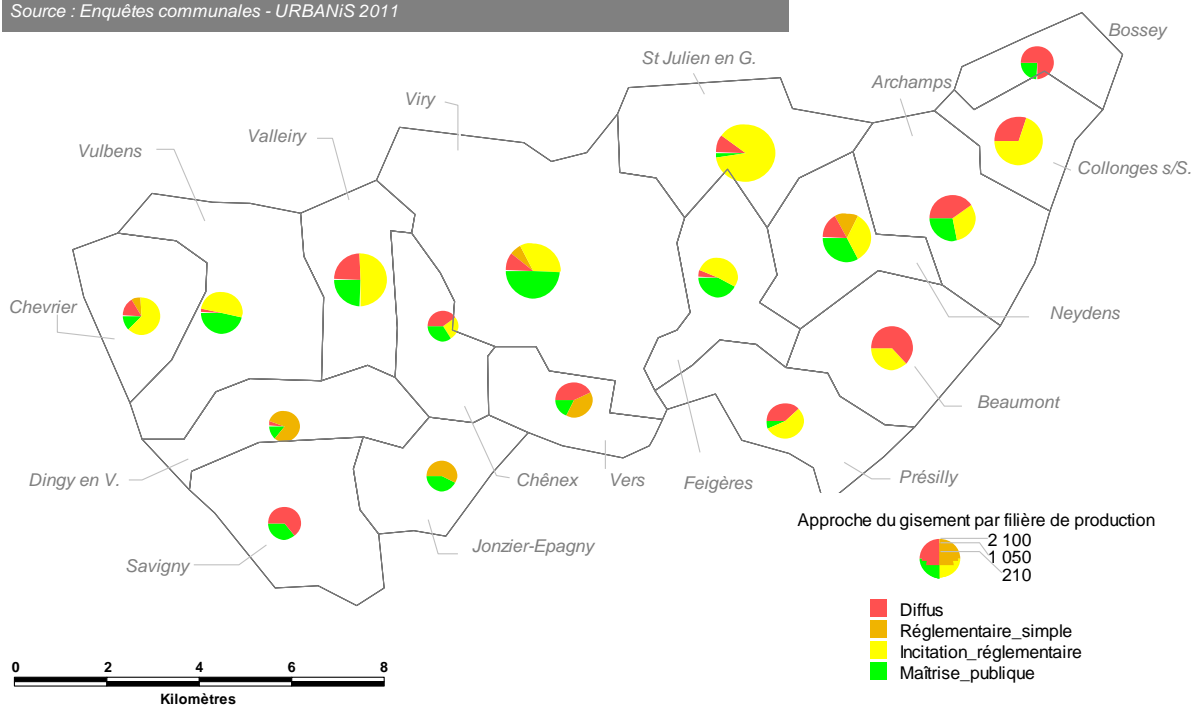
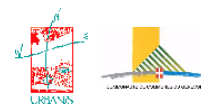
Approche temporelle du gisement foncier pour l'habitat sur la CC du Genevois

Source : Enquêtes communales - URBANiS 2011



Approche du gisement foncier urbanisable dans le temps du PLH par filière de production sur la CC du Genevois

Source : Enquêtes communales - URBANiS 2011



11.6 - Un potentiel sur lequel la mixité sociale n'est pas toujours envisagé : seulement 11% concerné par un objectif de mixité

Le recensement du potentiel foncier établi lors des rencontres communales permet une mesure des objectifs de mixité tels qu'issus des documents d'urbanisme, qui tient compte du degré de maîtrise foncière ou des volontés communales. Au total, ce sont 834 logements locatifs sociaux qui sont potentiellement constructibles dans le temps du PLH (*dont 553 en cours*), **soit une moyenne théorique annuelle de 139 logements locatifs publics par an** (*seulement 11% du potentiel*).

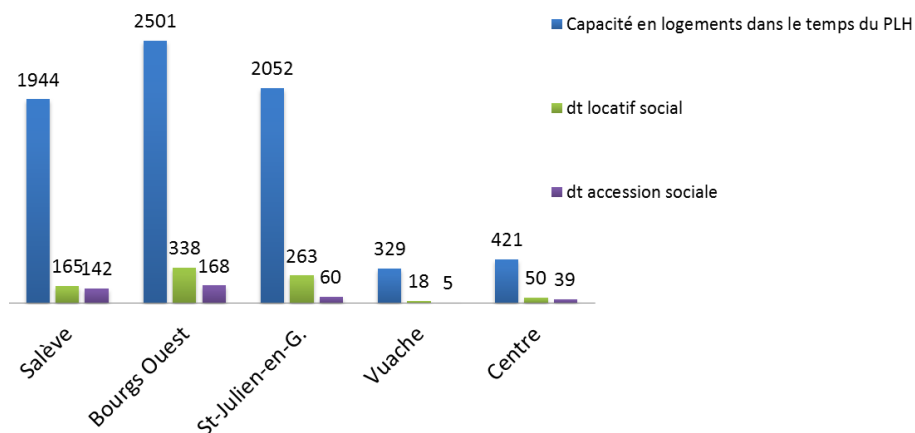
Si nos premières estimations évoquent un besoin de 135 logements locatifs publics supplémentaires par an, le potentiel pourrait paraître suffisant pour l'atteinte des objectifs de mixité.

Or l'approche du besoin est calculée sur un volume global de logements équivalent à 3257 logements sur la durée du PLH (543/an). Le potentiel met en avant une capacité de 7306 logements, soit plus du double que la projection tendance récente pour un potentiel de mixité équivalent. **Par conséquent, à potentiel constant, la question d'une meilleure traduction réglementaire des objectifs de mixité de manière plus systématique doit d'être posée.**

Concernant le potentiel fléché accession sociale à la propriété, il représente 414 logements, soit un potentiel légèrement inférieur aux 678 évoqués dans l'approche du besoin en logements.

Le potentiel logement dans le temps du PLH par secteur géographique et vocation

source : enquêtes communales - URBANIS 2011



SYNTHESE DU POTENTIEL FONCIER AFFICHES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

- > Un potentiel dans le temps du PLH pour environ 7 300 logements dont 3 000 en cours
- > Pour de nombreuses communes, un potentiel foncier à 6 ans supérieur au rythme récent de construction
- > 834 logements locatifs sociaux potentiels dans le temps du PLH, soit potentiellement une moyenne de 139 logements locatifs publics par an (*seulement 11% du potentiel*)
- > Un potentiel relativement encadré bien que plus de 20% soient urbanisables sans contraintes particulières ...
- > ... Mais dont les règles et intentions de mixité ne permettent pas de générer une production en phase avec le besoin en logements sociaux
- > Un « besoin » de portage dans le temps du PLH estimé à environ 10 hectares + 13 hectares à plus long terme

12 - Lecture de territoire au regard de l'offre en transports, emplois et services, comme préalable à la déclinaison territorialisée des objectifs PLH

L'un des objectifs d'une politique locale de l'habitat est de pouvoir apporter une vision territorialisée des enjeux relatifs à l'habitat et d'en déduire des objectifs de programmation tenant compte de la réalité des communes. Dans une perspective de régulation de la construction à l'échelle intercommunale, l'appréhension de la structuration urbaine, tenant compte du niveau d'équipement et de service de chaque commune du territoire, est l'un des éléments indispensables au diagnostic.

Pour assurer une cohérence à l'échelle de la CCG et de ses communes, nous cherchons ici à définir une **armature urbaine hiérarchisée de la communauté de communes**.

Cette armature urbaine constitue **un outil de travail au service d'une répartition plus équilibrée de l'habitat au regard de l'emploi et des services, et non pas une vision figée du territoire à long terme**.

En effet, cette armature reflète essentiellement **l'organisation actuelle de la CCG** et tient compte de la vision politique souhaitée de la structuration de chaque secteur dans le cadre du précédent SCOT (particulièrement sur la définition des bourgs-centre).

Trois niveaux de polarités hiérarchisent cette armature. Ceux-ci sont définis en fonction de l'offre d'emplois, de services, de commerces et d'équipements, ainsi que de la desserte en transport en commun actuelle.

- **La ville-centre** de Saint-Julien-en-Genevois structure depuis très longtemps le Genevois français, en accueillant notamment un haut niveau de services et d'équipements.
- **Les bourgs-centre** structurent, autour de leurs équipements et leurs services, chacune des communes périphériques (*ils sont ceux définis lors du SCOT de 2002*).

Ces deux premières échelles permettent de structurer le territoire de la CCG en accueillant notamment des services et équipements répondant aux besoins de leur bassin de vie. Ceux-ci sont complémentaires et interdépendants.

- **Les villages** constituent quant à eux la première échelle de proximité et organisent l'espace vécu du quotidien pour les ménages qui y résident. Ils constituent **une échelle de proximité** pour les besoins en services et en équipements de leurs habitants dont la fréquence est quasi quotidienne. Ils fonctionnent également dans une logique de complémentarité.

Une nuance est introduite au sein des communes villages qui ne sont pas toutes soumises à la pression de Genève de la même manière. Cela tient compte des différences observées sur le marché immobilier (*cf. supra*).

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Genevois - DIAGNOSTIC

Commune	Pop 2008	Nombre d'emploi	Taux d'emploi	Taux appartements	Taux PO	Desserte TC	Niveau d'équipement (socio-culturels et/ou réseaux)	Niveau de service / commerces en proximité	Groupe scolaire	Taux construction 2007-2010	Attitude communale à court/moyen terme
Archamps	1 703	1 535	174	46	82	Très médiocre	Insuffisant	Satisfaisant	Tendu	41	Stabilité
Beaumont	2 027	340	34	24	73	Médiocre	Insuffisant	Satisfaisant	Tendu	23	Stabilité
Bossey	680	173	51	17	74	Très médiocre	Equilibré	Faible	Equilibré	21	Expansion
Chênex	520	59	28	9	85	Très médiocre	Confortable	Faible	Equilibré	51	Expansion
Chevrier	385	44	24	19	78	Très médiocre	Confortable	Faible	Equilibrée	18	Expansion
Collonges-sous-Salève	3 568	664	35	58	58	Médiocre	Confortable	Excellent	Confortable	12	Expansion
Dingy-en-Vuache	546	34	13	12	83	Très médiocre	Insuffisant	Faible	Equilibré	28	Prudence
Feigères	1 418	113	18	15	83	Très médiocre	Confortable	Satisfaisant	Equilibré	8	Expansion
Jonzier-Epagny	642	43	13	13	83	Très médiocre	Equilibré	Satisfaisant	Equilibré	21	Stabilité
Neydens	1 458	363	52	17	77	Médiocre	Insuffisant	Satisfaisant	Equilibré	21	Expansion
Presilly	665	83	25	21	74	Très médiocre	Equilibré	Satisfaisant	Confortable	10	Expansion
Saint-Julien-en-Genevois	11 362	4 491	83	78	45	Bonne et insuffisante	Confortable	Excellent	Tendu	16	Expansion
Savigny	689	51	15	5	86	Très médiocre	Equilibré	Inexistant	Tendu	16	Expansion
Valleiry	3 056	618	40	45	66	Mauvaise	Confortable	Excellent	Equilibré	24	Expansion
Vers	634	65	25	15	81	Très médiocre	Confortable	Faible	Equilibré	7	Expansion
Viry	3 467	622	36	27	69	Mauvaise	Equilibré	Excellent	Equilibré	10	Expansion
Vulbens	895	186	46	21	78	Très médiocre	Equilibré	Satisfaisant	Equilibré	39	Expansion

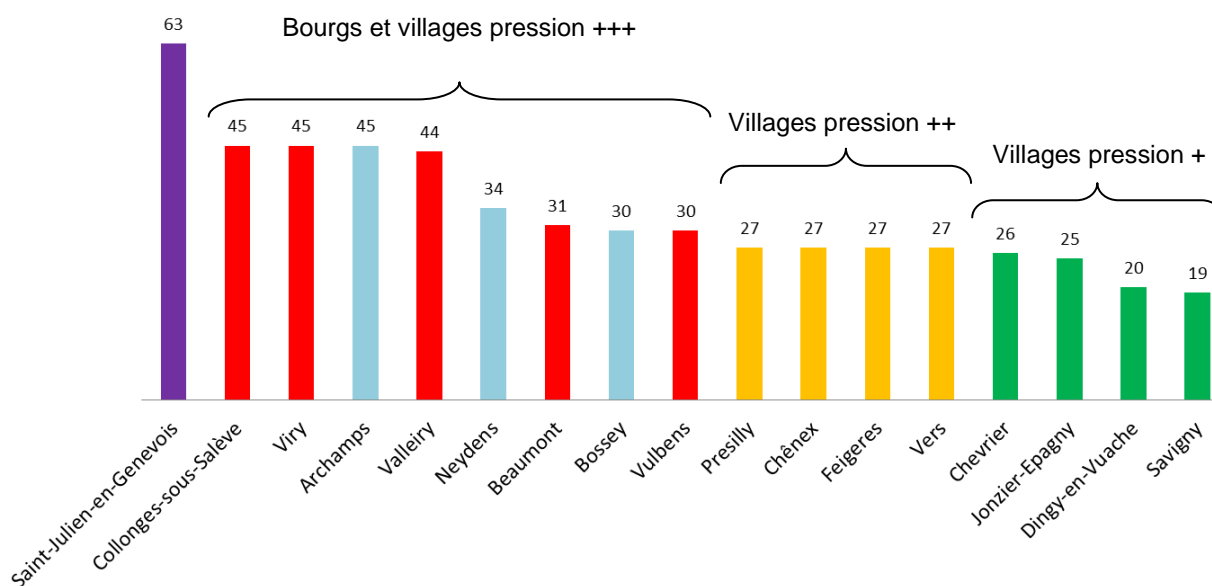
Le tableau présenté page précédente permet une analyse comparée de chacune des communes du territoire au regard de plusieurs critères quantitatifs et qualitatifs (en apportant une pondération selon les critères par exemple les critères « nombre d'emploi », « taux d'emploi », « desserte TC » et « niveau de service de proximité » comptent plus dans la notation que les formes urbaines ou le statut d'occupation dominant). Cette approche permet une comparaison fondée sur des éléments objectivables.

Le système de notation retenu pour cette analyse permet d'affirmer la place de Saint-Julien en tant que ville-centre. Il apparaît que certains villages (ceux soumis à forte pression en lien avec leur très grande proximité à Genève) interfèrent dans la notation avec certains bourgs-centre, ainsi Archamps et Neydens sont mieux classés que Beaumont ou Vulbens.

Notation pondérée des communes au regard des facteurs de polarisation

(Emploi, services, équipements, desserte TC, statuts d'occupation)

URBANIS 2011



La carte présentée ci-après permet une représentation spatialisée de l'armature urbaine du territoire et illustre un certain phénomène de pression radioconcentrique à partir du centre de Genève.

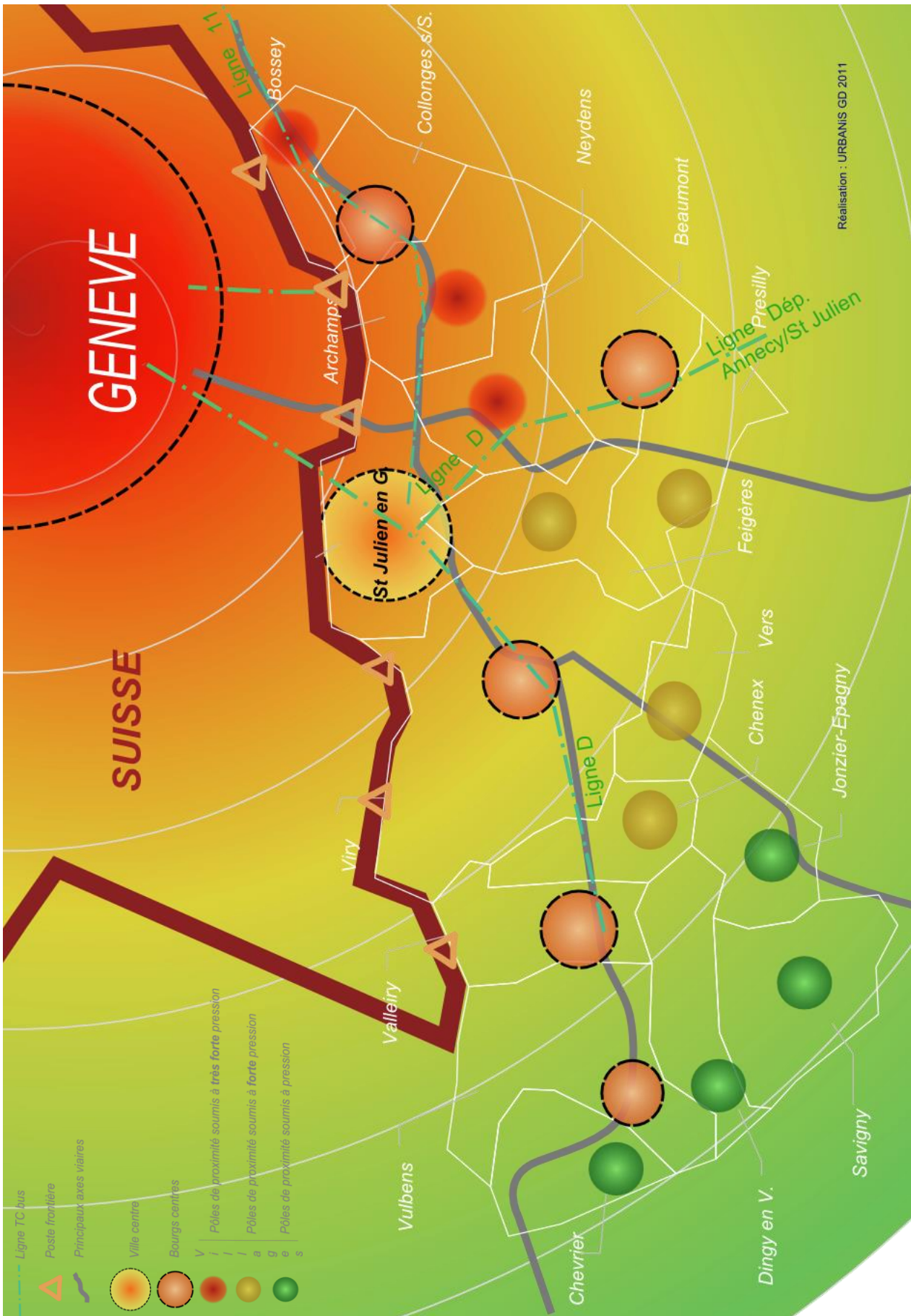
Quatre ceintures radioconcentriques peuvent être observées, à chaque ceinture son ou ses bourgs-centre organisateurs du bassin de vie de proximité :

- St Julien, Collonges, Bossey, Neydens et Archamps apparaissent dans une **première ceinture française de Genève** qui témoigne d'une pression importante quelle que soit la commune. Pour chaque commune, le système de transport en commun y est bien développé et/ou les accès à Genève très aisés.
- Une deuxième ceinture peut être appréhendée, elle est constituée de deux bourgs distincts (Beaumont et Viry) et deux villages (Feigères et Vers).
- Une troisième ceinture comprend Vers, Chênex et Valleiry.

Les deuxième et troisième ceintures sont relativement proches en termes de problématique et de phénomène de pression.

- Enfin, la quatrième ceinture, correspondant au secteur du Vuache, présente les caractéristiques les plus rurales. Les communes de Jonzier, Savigny, Dingy, Chevrier gravitent autour du bourg de proximité, Vulbens.

Nous observons une corrélation forte entre distance à Genève et prix de l'immobilier. Phénomène qui tend à générer des effets de report de population. Ceux qui ne parviennent pas à se loger sur un secteur déterminé, tendent progressivement à exercer eux-mêmes une pression supplémentaire sur les ménages locaux. Ces derniers disposant d'une solvabilité plus faible et n'ayant d'autres choix que de se déplacer sur des secteurs plus lointains, où le niveau de prix de marché est plus en phase avec leurs ressources.



Réalisation : URBANIS GD 2011

13 - Recensement des besoins des communes relatifs à la CCG : aide à l'ingénierie, conseil et appui technique comme vision partagée du rôle de l'intercommunalité en matière d'habitat.

Les enquêtes communales ont révélé un besoin certain en matière d'accompagnement et d'aide à l'ingénierie. Nombreuses sont les communes ayant exprimé leur satisfaction vis-à-vis de la possibilité de faire appel à un chargé de mission spécialiste des questions de l'urbanisme, du foncier et de l'habitat au sein de la Communauté de Communes.

13.1 - Un nécessaire accompagnement opérationnel pour prendre part à l'enjeu de maîtrise foncière

• Une aide à l'ingénierie

Plusieurs points ont émergé des attentes communales. **Le premier rôle attendu de ce point de vue est celui de la possibilité de bénéficier d'un conseil en matière de montage opérationnel lorsque les communes souhaitent mettre en œuvre leurs projets**, ou simplement en phase de discussion préalable sur les projets des opérateurs-constructeurs. Les communes sont de manière générale demandeuses d'un partage d'une vision intercommunale des enjeux, pour une meilleure définition des produits nécessaires pour satisfaire le besoin en logements.

Le conseil en matière de montage financier est perçu comme une véritable plus-value pouvant être apportée par la CCG. A l'image de l'accompagnement que peut fournir l'EPF 74 sur les tènements qu'il porte, la CCG peut apporter un soutien aux communes lors de montages opérationnels complexes (type écoquartier en ZAC ou projet d'aménagement d'ensemble).

• Une nécessaire approche intercommunale

La majorité des élus interrogés ont conscience que les besoins ne s'expriment pas de la même manière sur les communes dont les équipements et services sont les mieux structurés et les plus développés. **Le niveau d'équipement et de service est la première clé de lecture en accompagnement du développement urbain.**

Ainsi un regard attentif des communes sera porté sur la déclinaison territoriale des besoins. Tous ont conscience de la nécessité de répartir territorialement les efforts de production en matière quantitative (nombres de logements) et qualitative (mixité). Toutefois, nombreux sont les élus ayant conscience de l'enjeu de préservation du caractère rural de certains villages (plus de maîtrise quantitative) et d'affirmation des bourgs existants.

La question de l'articulation du développement futur avec la politique transport/déplacement est également perçue comme capitale.

• Des pistes pour une intervention foncière de l'EPCI

Au-delà de l'existence connue et saluée par la plupart des communes de l'EPF 74, certaines réflexions se sont portées vers la mise à profit des fonds frontaliers pour l'acquisition de terrains stratégiques pour le développement futur.

13.2 - Un rôle de pédagogie et de conseil sur la mise en place des « bons outils »

Plusieurs communes ont également été **très favorables au rôle pédagogique que peut tenir l'EPCI en matière de conseils réglementaires**. Notamment concernant les différents outils permettant d'orienter vers une meilleure mixité sociale et la mise en place de systèmes de participation au coût réel des équipements.

Notons que la refonte récente des systèmes de participation, introduite par la loi n°2010-1659 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, induit de profondes évolutions : la disparition programmée des outils actuels de participations (entrée en vigueur pour les autorisations déposées à compter du 1^{er} mars 2012, puis 2^{ème} phase à compter du 1^{er} janvier 2015).

Il existe actuellement huit participations d'urbanisme :

- la Taxe Locale d'Equipeement (TLE),
- la participation au financement des voiries et réseaux (PVR),
- la participation pour raccordement à l'égout (PRE),
- le projet urbain partenarial (PUP),
- la participation pour non-réalisation d'aires publiques de stationnement (PNRAS),
- la participation des programmes d'aménagement d'ensemble (PAE),
- la participation en ZAC,
- la participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

A partir du 1^{er} janvier 2015, seules subsisteront les participations d'urbanisme suivantes : le PUP, la participation en ZAC et la participation pour le financement d'équipements publics exceptionnels en accompagnement de la nouvelle taxe d'aménagement (modulable par secteur géographique).

Ainsi, **les communes de la CCG devront pouvoir bénéficier d'une information claire et détaillée pour la mise en œuvre de ces nouveaux outils**.

Enfin, quelques communes ont exprimé le désir de pouvoir disposer d'une information à jour concernant les aides disponibles pour accompagner la réhabilitation du parc ancien existant (aides de l'ANAH pour les propriétaires occupants et les bailleurs privés).

14 - CONCLUSION,

Le Genevois français, lieu de vie et espace de solidarité ou banlieue pour cadres de Genève ?

Le territoire de la Communauté de Communes du Genevois est, tel que nous venons de le présenter, un territoire soumis à une pression historique de la métropole de Genève, que ce soit sur les questions économiques ou démographiques. L'impact de ce dynamisme et de cette attractivité internationale fait de la zone frontalière française un secteur à enjeux pour le développement d'une agglomération transfrontalière, qui à horizon 2030 devrait dépasser le million d'habitants (pour environ 800 000 habitants en 2011), soit des perspectives de croissance de +25% en 20 à 30 ans.

Le marché de l'immobilier atteint aujourd'hui des plafonds record sur la ville de Genève, ce qui tend à générer une difficulté à se loger pour les actifs genevois, classe moyenne dans leur pays, ménages aux revenus confortables en France.

Les principaux dysfonctionnements mis en évidence lors du diagnostic sont tous liés à la proximité de Genève, grand pôle économique et de la finance: une forte croissance démographique, la construction de logements à prix inabordables pour les actifs français rémunérés en euros, impact foncier important et génération de flux pendulaires qui soulèvent la question des possibilités de structuration d'un réseau de transport encore plus efficace et efficient.

L'impact observé sur le renchérissement des prix fonciers et immobiliers est majeur, cela génère de fortes difficultés pour plus de 50% des ménages du territoire à trouver un logement qui soit en adéquation avec leurs ressources. De surcroît, ces difficultés deviennent insurmontables pour les ménages disposant de revenus modestes. En effet, ce sont 1368 ménages (environ 10% de la population) qui sont par exemple locataires d'un logement privé, loué en moyenne à 13,4€/m², alors qu'ils pourraient prétendre à un logement social, passant d'un taux d'effort mensuel pour le logement de plus de 50% à moins de 25%, c'est-à-dire de pouvoir vivre.

Outre ce constat, la spécialisation du territoire sur des biens immobiliers de type investisseurs à haut prix induit un phénomène de report des ménages disposant de revenus moins abracadabrantesques sur des secteurs du territoire moins soumis à pression.

Le territoire de la CCG est donc sujet à un certain phénomène de ségrégation spatiale, d'où l'enjeu de poursuivre les efforts réalisés jusqu'à présent en matière de soutien à la production d'une offre diversifiée au bénéfice de la mixité sociale et d'une gestion maîtrisée de la politique de peuplement du territoire, puisque c'est de cela dont il s'agit. En effet, aujourd'hui, la CCG permet, par son soutien financier et sa politique de l'habitat, de soutenir les acteurs de la construction publique et para-publique dans leur capacité à produire suffisamment pour défendre les objectifs fixés dans le précédent PLH.

Aujourd'hui, et à l'issue de ce document nourri de nombreux échanges tenus sur le territoire avec ses élus, techniciens et partenaires, il paraît clair que la politique habitat intercommunale des six prochaines années devra défendre l'intérêt public majeur que représentent sur ce territoire la mixité sociale et la solidarité, défendues par ailleurs dans la Charte du Projet de Territoire.

Ce 30 septembre 2011 s'est tenu une table-ronde élus/partenaires sur le thème de l'accession sociale à la propriété. Ce premier rendez-vous du nouveau PLH montre l'intérêt qu'ont les élus à

s'informer sur les outils existants pour garantir les parcours résidentiels sur leur territoire dans la meilleure intelligence.

Du point de vue de l'organisation spatiale, le phénomène d'étalement urbain s'est particulièrement manifesté sur le territoire : 14% des hectares consommés par l'habitat l'ont été depuis 2000. Et ce sont les communes les plus éloignées qui ont connu les taux de croissance démographique les plus importants du fait des phénomènes de report.

Les impacts fonciers de l'urbanisation sont sans précédent, mais l'on observe toutefois une tendance au changement des morphologies de bâtiment s'observe, par la généralisation de formes d'habitat collectif et intermédiaire. Cette production de formes alternatives à la maison individuelle est le fruit d'un compromis entre marché tendu et cher pour les opérateurs et recherche de limitation des impacts fonciers par les communes. Les formes urbaines plus denses sont aujourd'hui de plus en plus favorisées par les documents adoptés par ces dernières. En marché tendu, sous l'effet du rapport « prix de vente immobilier au m² » / « volume de droits à construire en m² SHON », les opérateurs-constructeurs ont tendance à maximiser leur opération par ce type de formes urbaines.

Cette tendance au logement collectif est donc théoriquement un atout pour la mixité sociale, puisqu'elle permet, à la différence d'un développement sous forme de lotissement, d'introduire plusieurs types de produits logements au sein d'un même ensemble et ainsi garantir la satisfaction des parcours résidentiels aujourd'hui semés d'embûches, d'obstacles, voire de murs pour bon nombre de ménages.

La construction d'une mixité sociale et la vision d'une politique garante de parcours résidentiels complets et fluides est sans doute le meilleur fondement possible pour satisfaire le dynamisme économique présent sur le secteur français. C'est ce que défend le Projet de Territoire.

Même si elles peuvent apparaître aujourd'hui à un niveau secondaire, par rapport à la question majeure pour le territoire de la mixité sociale, les questions environnementales se doivent également d'être portées par le PLH 2012-2017. Outre l'impact en termes de consommation d'espace et l'enjeu de préservation du cadre paysager, naturel et agricole, la question des émissions de CO₂ (l'objectif du facteur 4) doivent être traduites sous l'angle des transports et déplacements, mais également vis-à-vis de l'enjeu de maîtrise de la consommation d'énergie. 25% du parc de logement du territoire est considéré très énergivore et le volume de sa consommation représente 318GWh/an. La question de la précarité énergétique pour les ménages modestes se doit d'être soulevée, puisque face à la hausse du coût de l'énergie, les charges de chauffage peuvent représenter des dépenses considérables pour des ménages à ressources modestes.

Compte tenu de l'indéniable relation de cause à effet entre les caractéristiques de l'évolution du territoire et le développement de Genève, la place du Genevois français dans le projet d'agglomération franco-valdo-genevoise est in fine la problématique principale du territoire. Cette place sous-tend toutes les réflexions qui auront trait à l'élaboration d'une politique locale de l'habitat à horizon de 6 ans, inscrite dans une perspective de développement durable, c'est-à-dire à très long terme.

15 - Les fiches communales

GLOSSAIRE

Sigle	Définition
ADIL	Agence Départementale d'Information sur le Logement
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
CCPR	Communauté de Communes du Pays du Royans
CCV	Communauté de Communes du Vercors
COS	Coefficient d'Occupation des Sols
DPU	Droit de Prémption Urbain
DTA	Directive Territoriale d'Aménagement
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
ENL	Engagement National pour le Logement
ENE	Engagement National pour l'Environnement (<i>Grenelle</i>)
FILOCOM	Fichier des LOGements par COMMunes
HLM	Habitat à Loyer Modéré
INSEE	Institut National de la Statistiques et des Etudes Economiques
LOV	Loi d'Orientation pour la Ville
MoLLE	Mobilisation pour le logement et le lutte contre l'exclusion
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PADD	projet d'aménagement et de développement durable
PAE	Plan d'Aménagement d'Ensemble
PALULOS	Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et occupation sociale
PB	Propriétaire Bailleur
PCS	Plan de Cohésion Sociale
PDALPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
PDR	Personne de Référence
PDU	plan de déplacements urbains
PIG	Programme d'Interet Général
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLS	Prêt Locatif Social
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
PNR	Parc Naturel Régional
PO	Propriétaire Occupant
POS	Plan d'Occupation des Sols
PRE	Participation pour Raccordement à l'Egout
PSLA	<i>Prêt Social de Location Accessio</i>
PTZ	Prêt à Taux Zero
PUP	Projet Urbain Partenarial
PVR	Participation pour Voirie et Réseaux

RMI	Remvenu Minimum d'Insertion
SCOT	Schéma de Cohérence Territorial
SHON	Surface Hors Œuvre Nette
SITADEL	Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain
TER	Train Express Régional
TLE	Taxe Locale d'Equipement
ZAC	Zone d'Aménagement Concertée
ZAD	Zone d'Aménagement Différée