

Communauté de communes
du Genevois

**Programme Local de l'Habitat
2013-2019**

Orientations stratégiques

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

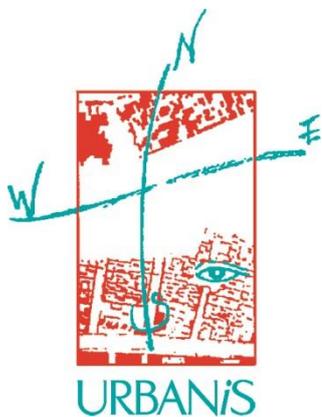
**Prise en compte des avis communaux par 2^{ème}
délibération le 27 mai 2013**

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

Contact
14, Avenue Jean Jaurès
73000 Chambéry
tél. 04 79 33 21 26
chambery@urbanis.fr

www.urbanis.fr

Ecouter, conseiller et agir pour un habitat digne et durable



Equipe URBANiS

Chef de projet
Frédéric PELISSON
frederic.pelisson@urbanis.fr

Chargé d'étude
Grégory DINTRE
gregory.dintre@urbanis.fr

Agence de Chambéry
14 avenue Jean Jaurès
73000 Chambéry
tél. 04 79 33 21 26
Courriel : chambéry@urbanis.fr



www.urbanis.fr

Ecouter, conseiller et agir pour un habitat digne et durable



PLH 2 - Communauté de Communes du Genevois
LE DOMENT D'ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Introduction

Le PLH est l'outil de définition d'une politique de l'habitat sur un territoire intercommunal.

Élaboré en partenariat avec l'ensemble des acteurs locaux, il définit les objectifs et principes de la collectivité pour répondre aux besoins en logement et indique les moyens pour y parvenir.

Document stratégique, il porte tout à la fois sur le parc public et privé, sur la gestion du parc existant et des constructions nouvelles et sur l'attention portée à des populations spécifiques.

Il doit couvrir l'intégralité du territoire des communes membres et est établi pour une durée de six ans au moins.

Le PLH doit tout à la fois répondre aux besoins en logement, mais aussi favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain et être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat.

Les orientations constituent le cadre politique du PLH et reposent sur :

- les pistes de réflexion issues du diagnostic ;
- l'énoncé de la vision politique, ses principes et ses objectifs ;
- le cadre donné par le projet d'agglomération franco-valdo-genevoise et les réflexions SCOT en cours.

Le cadre de la politique de l'habitat se base sur une analyse et une prospective à moyen terme (10 ans). Les hypothèses présentées ci-après permettent de nourrir la réflexion des élus sur les différentes possibilités d'évolution de l'habitat sur le territoire communautaire.

Les orientations stratégiques se structurent autour des réponses données à cinq interrogations majeures :

Quels modes de production envisager, pour quelle stratégie foncière et urbaine ?

Quelles marges de manœuvre et quelles actions dans le parc existant ?

Où ces logements sont-ils nécessaires et attendus ?

Quels types de logements faut-il ?

Combien faut-il de logements ?

L'ensemble des enjeux habitat du territoire sont ici abordés : objectifs de production par type de produits, répartition du logement social, hébergement, renouvellement urbain, densité et consommations foncières induites, modes d'urbanisation, action sur le parc existant.

Sommaire

1 - Rappel des conclusions du diagnostic	8
2 - Principes généraux	12
3 - Les orientations du PLH 2 de la CCG	14
ORIENTATION 1 / HOMOGENEISER LES POLITIQUES HABITAT ET URBANISME & CONSTRUIRE LA STRATEGIE FONCIERE INTERCOMMUNALE	17
ORIENTATION 2 / GARANTIR LA MIXITE DE L'HABITAT ET Y APPORTER UN SOUTIEN FINANCIER	23
ORIENTATION 3 / ENCOURAGER LA QUALITE DES CONSTRUCTIONS ET LA DIVERSITE DES FORMES URBAINES	27
ORIENTATION 4 / AMELIORER LA QUALITE ENERGETIQUE DU PARC EXISTANT	33
ORIENTATION 5 / REpondre AUX BESOINS DES POPULATIONS SPECIFIQUES	35
ORIENTATION 6 / ANIMER LA POLITIQUE D'HABITAT COMMUNAUTAIRE	37
4 - Combien de logements et quels types de logements ?	38
4.1. L'estimation du besoin global en logements	38
4.2. Quels objectifs de mixité sociale ?	41
4.3. Définition des logements à vocation sociale au titre du PLH 2	41
4.4. Quels objectifs pour lutter contre la consommation foncière ?	45

1 - Rappel des conclusions du diagnostic

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 présenté dans le diagnostic PLH, 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 d'un diagnostic 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.

Le 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, 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.

Enfin, 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.

2 - Principes généraux

Regarder loin

Le PLH engage ses partenaires dans le cadre d'un programme d'actions portant sur 6 ans. Ce programme d'actions s'intègre toutefois dans une vision prospective et un ensemble d'orientations à plus long terme (de l'ordre de 10 à 15 ans), car les transformations significatives de l'habitat s'inscrivent dans la durée.

Aussi, les actions définies à court et moyen terme dans le cadre de la programmation du PLH sont envisagées comme porteuses d'effets sur le long terme. Certaines d'entre-elles visent à constituer un cadre durable pour la poursuite de la stratégie engagée (politique foncière, révision des documents d'urbanisme ...), d'autres auront encore un effet déclencheur, ne faisant qu'amorcer une dynamique à prolonger dans la durée (mobilisation des opérateurs, opérations de greffe urbaine visant le resserrement urbain ...).

Donner à voir

Si elle s'inscrit dans la durée, la politique de l'habitat doit toutefois, au cours des 6 années de PLH, donner à voir des résultats tangibles, sous peine d'inefficacité et d'étiollement. Cela suppose la mise en œuvre d'actions volontaristes, ciblées et exemplaires, à organiser dans un cadre pluriannuel et contractuel avec les partenaires concernés et qui devront répondre aux préoccupations les plus immédiates de l'intercommunalité.

Fixer les priorités

Le diagnostic a mis en évidence les principaux enjeux du PLH. Si tous ont leur importance, tous n'ont pas vocation à être traités à la même échéance, à la même échelle et avec les mêmes moyens. Il s'agit donc de les relativiser en tenant compte de l'articulation à établir entre chacun d'eux, du degré de priorité avancé par les partenaires du PLH et en tenant compte de la spécificité de chacun des territoires à enjeux communs.

Définir des moyens adaptés

Enfin, le pilotage du PLH est préparé en amont, dans un souci d'efficacité dans la réponse intercommunale aux enjeux de développement territorial et d'habitat. De

ce point de vue, les orientations choisies pour le PLH et le programme d'actions n'ont de sens que si plusieurs conditions sont réunies :

- le respect d'une équité entre les communes, car si l'intérêt communautaire n'est pas la somme des intérêts communaux, la prise en compte des préoccupations locales est une clef essentielle dans l'adaptation du programme d'actions aux besoins et pour l'adhésion des communes dans sa mise en œuvre ;
- la définition et la mise en œuvre de moyens et d'outils adaptés à tous les niveaux : répartition des compétences, moyens financiers et techniques, opérateurs ... ;
- le réalisme des orientations et du programme dont le rapport coût / efficacité devra être évalué lors du suivi du PLH.

3 - Les orientations du PLH 2 de la CCG

Les conclusions du diagnostic et les débats menés auprès de l'ensemble des acteurs de l'habitat sur le territoire de la Communauté de Communes du Genevois ont permis d'esquisser six grandes orientations visant à produire une offre de logements suffisante, en nombre et en qualité, pour faire face à la demande des ménages et donner priorité à la production de logements abordables en termes de coûts, notamment à destination des classes moyennes.

Il s'agit d'assurer un développement équilibré du territoire intercommunal par le biais d'une répartition des logements cohérente, notamment des logements sociaux, dans les différentes communes, en veillant à ce que celles-ci respectent le principe d'une solidarité territoriale.

La politique de l'habitat doit s'inscrire dans une vision plus large de développement et d'aménagement durable du territoire, en répondant aux défis d'aujourd'hui et demain : satisfaire aux besoins en logements dans un objectif de cohérence avec les perspectives économiques, favoriser des fonctionnements de proximité visant à réduire les besoins en déplacements, lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, favoriser la cohésion sociale.

Le projet politique est guidé par trois impératifs :

La politique habitat de la CCG est le fruit d'un travail collaboratif et partenarial, élaborée en réponse aux problématiques constatées sur le territoire, qui s'appuie sur des outils simples et efficaces.

Le PLH 2 constitue le volet habitat du SCoT, dont la révision est notamment portée par les lois Grenelle et le Projet d'agglomération du Grand Genève.

Cette vision politique se décline en 6 orientations :

1. Homogénéiser les politiques habitat et urbanisme & Construire la stratégie foncière intercommunale
2. Garantir la mixité de l'habitat et y apporter un soutien financier
3. Encourager la qualité des constructions et la diversité des formes urbaines
4. Améliorer la qualité énergétique du parc existant
5. Répondre aux besoins des populations spécifiques
6. Animer la politique d'habitat communautaire

ORIENTATION 1 / *HOMOGENEISER LES POLITIQUES HABITAT ET URBANISME & CONSTRUIRE LA STRATEGIE FONCIERE INTERCOMMUNALE*

Les objectifs sous-jacents :

- **assurer la cohérence PLH – POS/PLU ;**
- **définir les objectifs de mixité afin que le parc de logements soit équilibré aux échelles communautaire et communale.**

Le diagnostic a particulièrement mis en avant les caractéristiques d'un marché tendu : forte croissance démographique, envolée des prix immobiliers et fonciers, difficulté des ménages aux revenus intermédiaires à se loger. En réponse, la CCG doit pouvoir s'imposer en qualité de régulateur à travers sa politique habitat et foncière.

De multiples pistes de travail peuvent être explorées :

- Répartir la production neuve par catégorie (parc social, parc intermédiaire et parc privé ; part en location et part en accession pour chaque) et par secteur géographique (ville, bourg et village)
- Afficher une politique de l'habitat partagée et commune : harmoniser les outils des 17 POS/PLU (exemple : lexique des catégories de logements)
- Mener la mise en compatibilité des POS/PLU avec le PLH 2

- Construire une politique foncière : Qu'est-ce que c'est ? Qu'est-ce que cela signifie à l'échelle intercommunale ? À l'échelle communale ? Que peut-on faire ? Que veut-on mettre en place ?

Il s'agit de construire une politique foncière dépassant la définition étroite trop souvent retenue, à savoir « *Faire des réserves foncières par acquisition amiable, expropriation ou préemption* ».

A contrario, le PLH 2 de la CC du Genevois doit s'inscrire dans une politique foncière à la définition élargie suivante : « **Faire en sorte que les supports fonciers nécessaires à la politique d'aménagement soient disponibles dans la localisation voulue, au moment voulu et à un coût compatible avec l'équilibre des opérations** ». Cette définition implique de combiner tant les outils fonciers que les outils financiers, le droit des sols et la négociation avec les acteurs.

Par ce biais, la CCG se prépare à porter une nouvelle politique foncière qui puisse être menée de manière coordonnée. Plusieurs leviers existent (moyens réglementaires et financiers) et doivent être déployés de manière réfléchie pour la construction d'une stratégie foncière d'agglomération dépassant les simples logiques communales. Il s'agit donc de raisonner global pour l'aménagement d'un territoire de près de 35 000 habitants en 2012. Cette politique foncière coordonnée peut prendre forme à travers une stratégie d'adaptation harmonisée des documents d'urbanisme et la contractualisation d'objectifs précis auprès de l'EPF 74.

Le Schéma Climat Air Energie de la Région Rhône-Alpes met également l'accent sur ce volet en lien avec son orientation intitulée « Intégrer pleinement les dimensions air et climat dans l'aménagement des territoires / Construire la ville sur elle-même et polariser le développement sur les centralités ».

Des outils fonciers et réglementaires à mettre en œuvre avant une politique d'acquisition

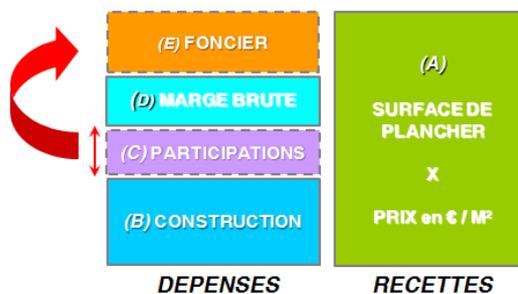
S'intéressant aux processus de montage d'une opération et de programmation à moyen ou long terme, souvent la capacité à mobiliser le foncier et les conditions de cette mobilisation (prix, emplacement, capacité d'identifier en amont les terrains qui pourront être acquis, etc.) semblent primordiales.

La thématique foncière constitue donc le champ principal des actions pouvant être mises en œuvre par les communes et la CCG.

L'analyse des leviers d'action disponibles pour les collectivités dans le processus de montage et d'équilibrage financier des opérations de logement répondant aux objectifs de mixité sociale doit être au cœur de l'action foncière de la CCG.

En termes d'équilibrage financier, le prix de revient d'une opération classique de construction est constitué principalement par :

- les charges foncières (acquisition, frais d'acte, VRD, aménagements extérieurs, espaces verts, démolition, branchements EDF-GDF, branchements eau, branchements assainissement, taxes eau et assainissement, études de sol, surcoût des fondations, réseaux divers, etc.)



- les coûts de construction

- les honoraires divers (« marge brute »)

Sur un marché concurrentiel où le prix de marché est connu, ce que la collectivité imposera en termes de participations sera autant de dépenses que le promoteur ne pourra pas offrir aux propriétaires fonciers

Par élimination, les charges foncières apparaissent rapidement comme le seul élément sur lequel les collectivités locales peuvent avoir un impact sensible.

Un enjeu d'affichage des règles de participations et de mixité sociale

Les niveaux de charges foncières sont variables sur le territoire du Genevois et se situent entre 350 et 700€ HT./m² SHON (du simple au double) selon les secteurs de la communauté de communes et selon les programmes.

Compte tenu des niveaux de marges brutes qui demeurent quasi systématiquement supérieurs à 30%, il faut s'attendre, à prix immobilier constant et dans un contexte concurrentiel, à ce que les niveaux de charges foncières s'établissent fréquemment autour de 700€/m² SHON dès lors que le prix de marché immobilier atteint 3700€/m² (prix moyens de l'immobilier sur le territoire).

Certaines opérations vendues à plus de 4500€/m² laissent entrevoir des négociations sur le foncier dépassant même les 1000€ HT/m² SHON.

Ainsi, face à de tels niveaux de prix, la collectivité peut adosser aux programmes libres divers systèmes de contributions au coût réel des équipements (type PUP, ou Taxe d'aménagement majorée) et **imposer de manière généralisée des règles de mixité sociale** (locatif et accession). Ce qui aura pour **double** effet de garantir une part de logements abordables pour les ménages rémunérés en euros et de limiter l'impact de l'effet de levier de l'immobilier sur le foncier.

Il s'agit donc ici de la principale mesure à inscrire de manière centrale dans le PLH 2. En l'absence de celle-ci, et du fait de la spécificité du marché immobilier du territoire, le PLH 2 de la Communauté de Communes du Genevois n'atteindra très probablement pas ses objectifs de mixité et d'une certaine façon entérinera le renoncement des élus à agir pour permettre un accès au marché et donc au logement pour les ménages de la classe moyenne et pour les ménages à faibles ressources.

Enfin, **il est important de rappeler l'importance d'un affichage en amont des contraintes qui seront imposées au promoteur.** Dans la mesure où le promoteur aura connaissance de toutes les contraintes qui lui seront imposées (mixité sociale ou participations), celui-ci pourra l'intégrer dans sa négociation foncière en établissant son compte à rebours au plus juste.

Au-delà de ce principe d'affichage des contraintes dans les documents d'urbanisme (générant une nécessité d'adaptation généralisée des POS/PLU), l'objectif poursuivi doit être de mettre en œuvre une stratégie foncière complétée par :

La continuité de l'approche prospective et anticipatrice des gisements fonciers

La connaissance du gisement foncier pour l'habitat, établie dans le cadre du diagnostic du PLH (volet foncier), vise clairement à disposer d'une base de connaissance prospective pour la mise en place d'une stratégie foncière articulée entre maîtrise foncière publique et adaptation des documents d'urbanisme dans le but de :

- localiser l'offre nouvelle de logements là où elle est attendue, c'est-à-dire en secteur urbain et sur les bourgs ;
- favoriser le réinvestissement du tissu urbain existant ;
- assurer la production de logements publics et plus globalement maîtriser les prix de sortie des logements ;
- remettre sur le marché des fonciers complexes à aménager ;
- assurer une mixité des produits, des formes d'habitat ainsi que des fonctions.

La maîtrise de l'aménagement des opérations d'habitat

- Impulser des opérations structurantes aux endroits stratégiques pour le territoire.
- Peser sur les prix de sortie des opérations pour maintenir une offre de logements à coût abordable pour les ménages, particulièrement en accession sociale à la propriété.
- Contribuer à la dynamique économique locale de la filière du bâtiment et de la construction.
- Favoriser l'innovation dans les process de construction, les formes bâties etc.
- Favoriser la concertation des projets avec la population.

L'atteinte de ces objectifs nécessite une plus forte implication de la collectivité dans la production foncière, à travers l'aménagement d'opérations structurantes, dans la mesure où l'initiative privée ne parvient pas à apporter une réponse satisfaisante aux besoins des ménages locaux.

Des outils financiers et réglementaires complémentaires à une stratégie d'acquisition

La définition de la stratégie foncière intercommunale telle que vue précédemment implique d'utiliser les outils financiers, le droit des sols et la négociation avec les acteurs en complément des outils fonciers propres à favoriser une démarche d'acquisition foncière.

L'usage des divers outils existants est à mettre en relation des stratégies propres à chaque commune. En effet, chaque commune est pleinement compétente en urbanisme et demeure libre de décider de sa stratégie d'intervention et des outils à déployer pour atteindre ses objectifs.

D'usage quatre filières de production foncière peuvent être discernées selon le niveau d'interventionnisme envisagé.

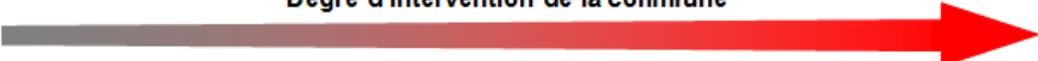
- **Le diffus ou « Laisser faire »** : Règles générales du POS/PLU ./ Position réactive de la collectivité
- **L'encadrement les acteurs** : Règles précises sur mesure (droit des sols, contributions, % logements sociaux) définies à l'avance / Contraintes juridiques et financières imposées aux acteurs pour inciter à la mutation du tissu
- **La négociation avec les acteurs** : Négociation du droit des sols en fonction d'un programme et d'un montage financier : constructibilité,

programme, équipements, sont négociés avec les acteurs privés / Le risque financier est supporté par le privé / Maîtrise foncière partielle éventuelle par la collectivité

- **L'aménagement public** Fabrication du foncier équipé par la collectivité / Maîtrise complète des terrains / Prise de risque par la collectivité

Une grille de lecture peut être proposée pour corréler outils à déployer pour chacune de ces stratégies en visant un niveau d'efficacité optimal :

Degré d'intervention de la commune



	<i>DIFFUS</i>	<i>ENCADRE</i>	<i>NEGOCIE</i>	<i>PUBLIC</i>
<i>DROITS DES SOLS</i>	Zone U COS	AU à règlement Gabarits / Plan- masse	AU strict U servitude 5 ans (art. L123-2 a/)	AU strict U servitude 5 ans (art. L123-2 a/)
<i>OUTILS FONCIERS</i>	DPU ponctuel	DPU ponctuel Emplacements réservés voiries	Positions foncières ponctuelles	Réserves foncières Préemption Expropriation
<i>OUTILS FINANCIERS</i>	Taxe d'aménagement	Taxe d'aménagement majorée PUP (+ ex PAE / PVR)	Bilan ZAC Péréquation	Bilan ZAC Péréquation
<i>DIVERSITE DE L'HABITAT</i>	Périmètre L.123-1-5 16° Sur COS Emplacement réservé logt	Périmètre L.123-1-5 16° Sur COS Emplacement réservé logt	Péréquation en ZAC « privée »	Péréquation en ZAC « publique »

Source : T. VILMIN, L'aménagement urbain en France, une approche systémique, CERTU 2007

ORIENTATION 2 / GARANTIR LA MIXITE DE L'HABITAT ET Y APPORTER UN SOUTIEN FINANCIER

Les objectifs sous-jacents :

- **Permettre l'accueil, dans chaque opération, des classes moyennes, des jeunes et répondre à la demande interne au territoire ;**
- **Soutenir la production des logements nécessaires aux parcours résidentiels.**

Il s'agit, en recourant à une diversité de produits logements (locatif, accession), de développer une offre de logements abordables qui permet à chacun de commencer ou poursuivre sa trajectoire résidentielle au sein du territoire. Cela implique de diversifier l'offre tant en termes de formes bâties, de typologie des logements que de produits logements (accession/location) et de constituer une chaîne complète du logement.

De multiples pistes de travail peuvent être explorées :

- **Définir une « Charte promoteur »** pour le canton et la faire signer par les opérateurs (engagement sur les typologies, les surfaces, les prix etc.)
- **Fixer un objectif de logements locatifs sociaux** et le répartir par type de financement (PLAI-PLUS-PLS) / Prendre position au regard de l'Usufruit Locatif Social
- **Définir la signification locale d'une offre intermédiaire** et les moyens d'en produire

- **Fixer un objectif de logements en accession sociale à la propriété** et proposer un cadre pour l'accèsion à la propriété se situant entre le social et le marché libre / Elaborer et afficher les définitions locales de l'accèsion sociale et intermédiaire
- **Expérimentation d'une offre de logements spécifiquement dédiée au personnel des collectivités, PME-TPE ?** D'un outil pour soutenir les branches économiques en difficulté de recrutement (BTP, santé) ?

La production de logements doit être adaptée aux besoins locaux et traduire les engagements suivants :

- **Soutenir le développement d'une offre intermédiaire** en termes de prix, que ce soit à la location ou à l'accèsion à la propriété, afin de garantir un accès au marché du collectif pour les ménages situés dans le revenu médian (2253 € net).
- **Générer une offre en logements locatifs sociaux pour répondre à la demande** généralement très sociale (plus de 800 demandeurs actifs sur le territoire). Cette production devra principalement être orientée sur des logements de type T1, T2 et T3 dans la mesure où le diagnostic a mis en exergue un fort écart entre la demande sociale et le parc de logements locatifs existants. Pour rappel, 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. Le PLH 2 doit donc orienter la production locative publique de manière à ce que la part des T1 dans la production neuve dépasse 10% et que celle des T2 dépasse les 30%.
- **Produire de l'accèsion sociale pour répondre aux besoins des classes moyennes** (1000 ménages minimum exclus du marché). L'encadrement des prix de vente des logements neufs est un levier puissant pour favoriser l'accèsion abordable ; il est inhérent à l'optimisation du foncier. Les détails d'une aide à effet levier doivent être dessinés en contrepartie de l'encadrement des conditions d'accès et de revente du bien.

- **Contractualiser entre la CCG et chaque commune et entre la CCG et chaque opérateur social** afin de formaliser l'engagement réciproque sur les objectifs et les moyens.

ORIENTATION 3 / *ENCOURAGER LA QUALITE DES CONSTRUCTIONS ET LA DIVERSITE DES FORMES URBAINES*

Les objectifs sous-jacents :

- **Promouvoir le développement de constructions faisant écho à l'habitat vernaculaire ;**
- **Favoriser des densités intelligentes (en termes de performances énergétiques, de qualité de vie et de sociabilité).**

Il s'agit de promouvoir un habitat plus économe en ressources, qui participe au respect des environnements naturel et bâti et qui propose un projet de vie à ses futurs occupants. Le territoire de la CCG offre un cadre de vie de qualité à travers une mosaïque de paysages au profil semi-rural. Sa préservation est l'un des piliers du projet de territoire.

La politique habitat de la CCG doit veiller à garantir l'existence de ce cadre de vie de qualité, par la promotion du respect des identités patrimoniales et paysagères existantes, par une prise en compte permanente des enjeux environnementaux locaux et globaux (lutte contre le réchauffement climatique, sobriété énergétique, protection des ressources naturelles et de la biodiversité), par la promotion d'un habitat attractif, sain et évolutif.

Plusieurs pistes de travail peuvent être explorées :

- **Proposer un catalogue local de formes urbaines de densités diverses et répondant aux aspirations de qualité d'habitat**

- **Organiser des visites d'opérations, communiquer et échanger** sur les réalisations récentes
- **Réaliser des appels à concours** (thèmes : innovations pour la performance énergétique et la maîtrise des coûts de construction et à l'usage / habitat évolutif et modulable / habitat coopératif et en auto-promotion etc.)

L'accompagnement des projets communaux et la sensibilisation des acteurs de l'habitat devront être pilotés par la CCG pour assurer la cohérence à l'échelle communautaire.

Illustrations et définitions en matière de formes urbaines

L'HABITAT INDIVIDUEL GROUPE / Densité moyenne : 20 logements à l'hectare

Les caractéristiques principales de ce type de logements sont : la mitoyenneté, le garage particulier, le jardin privatif sur parcelle plus petite qu'en lot libre (environ 300 m²), parfois un étage.

Cette forme urbaine, par la continuité des façades, n'est pas sans rappeler certaines rues traditionnelles des centres-bourgs. L'individuel groupé permet également de créer des unités de voisinages conviviales.

Dans ce type de programme, le promoteur dépose généralement un seul permis de construire pour plusieurs logements, qu'il destine à la vente.





Exemple d'individuel groupé sur Malataverne - 26 (photo DAH)



Opération lotissement communal - Hostun
Crédit photos : CAUE de la Drôme



• Lotissement communal à Hostun

L'HABITAT INTERMEDIAIRE / Densité moyenne : 20 à 40 logements à l'hectare

Il s'agit d'un ensemble de logements avec mitoyenneté verticale et/ou horizontale, ne dépassant pas R+2. Les parties communes du programme (local vélo, local poubelle etc.) sont réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse.

La conception architecturale de l'habitat intermédiaire se situe donc entre le petit collectif et la maison : réalisé sur deux niveaux, avec des accès aux logements individualisés et un espace privatif extérieur, sous forme de jardin ou de terrasse. Ce côté atypique permet d'offrir à la fois des grands et des petits logements, donnant ainsi la possibilité d'accueillir des familles, des jeunes couples ou des personnes seules.



Les jardins d'Alexandra, Thonon –les-Bains
 SAGEC – CAUE 74 « hameau recomposé »
 11 résidences comprenant 54 logements
 individualisés sur une emprise de 6000m², soit
 90 logt/ha.



La Terrasse

(photo CAUE38)



3 logements

 locatifs BBC

 Bassens

 CAUE 73



25 logements locatifs BBC

 CAUE du Jura



La Terrasse – 6 logements BBC

 CAUE38



Opération DAH à Pont de l'Isère

 CAUE de la Drôme



L'HABITAT COLLECTIF / Densité moyenne supérieure à 40 logements à l'hectare

Le petit collectif (R+2, R+3 ou plus) présente certaines caractéristiques propres : balcons ou terrasses, stationnements en souterrain et/ou aérien, espaces verts en bordure immédiate de l'immeuble, parties communes.

L'appartement est un produit logement attractif s'il intègre certaines qualités de la maison : surface et rangements, ensoleillement, intimité, appropriation, prolongements (garage, balcons, terrasse, rez-de-jardin etc.)



2 bâtiments de 6 logements locatifs
 Jonzier-Epagny – Halpades
 Photos : CAUE 74



14 logements locatifs à Annecy- le-Vieux
 Haute-Savoie Habitat – La Margerie
 Photos : CAUE 74

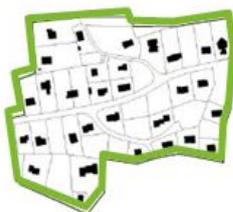


Opération cœur de villages 6 logements et 3 commerces à Les Chères
 Crédit photos : CAUE du Rhône

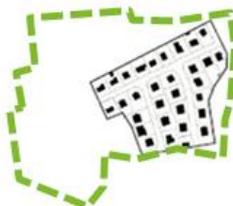




- 30 logements sur 6 ha en individuel hors procédure (5 logt/ha)



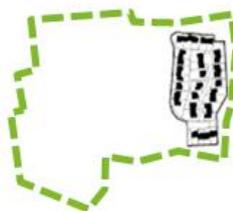
- 30 logements sur 3 ha en individuel avec procédure (10 logt/ha)



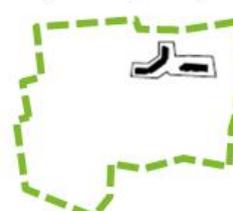
Comparatif
 d'emprise au sol
 pour quatre
 opérations
 distinctes de 30
 logements



- 30 logements sur 1,2 ha en individuel dense (25 logt/ha)



- 30 logements sur 0,4 ha en intermédiaire ou petit collectif (75 logt/ha)



ORIENTATION 4 / AMELIORER LA QUALITE ENERGETIQUE DU PARC EXISTANT

Les objectifs sous-jacents :

- **Lutter contre la précarité énergétique**
- **Proposer localement un volet habitat des politiques environnementales conduites à plus large échelle** (Grand Genève, Région Rhône-Alpes).

Plusieurs pistes de travail peuvent être explorées :

- **Envisager une opération programmée d'amélioration de l'habitat**
- **Accompagner les bailleurs sociaux dans leurs programmes de réhabilitation** en vue d'améliorer le niveau de performances énergétiques du parc de logements sociaux énergivore et de diminuer le couple loyer + charges

La loi reconnaît la précarité énergétique comme **une difficulté à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat**. Dans tous les cas, le ménage doit alors faire des arbitrages : se chauffer au risque d'impayés ou ne plus se chauffer et subir les conséquences du froid sur sa santé, son logement, sa vie sociale.

Ainsi, 3,8 millions de ménages de France métropolitaine ont un taux d'effort énergétique supérieur à 10 % de leur revenu et 3,5 millions déclarent souffrir du froid dans leur logement. Les ménages modestes sont surtout exposés au froid car ils cumulent des

contraintes financières et un habitat peu performant. 621 000 ménages souffrent des deux formes de précarité.

A l'échelle de la CCG, le diagnostic a mis en **exergue un potentiel de gain énergétique considérable dans le parc privé** de logements et sa conclusion précise que ce sont les occupants du parc privé qui sont le plus concerné par des logements énergivores. Par conséquent, **la CCG doit réfléchir à l'animation d'un dispositif de soutien à la réhabilitation thermique du parc de logements occupé par des propriétaires modestes, de type PIG Habiter Mieux.**

Dans le parc social, l'enjeu est d'améliorer les conditions de vie des habitants tout en faisant évoluer l'image et l'attractivité de ces quartiers. La CCG doit envisager de soutenir les réhabilitations thermiques pour répondre au double enjeu de maîtrise des charges et de réduction des gaz à effets de serre.

La programmation se définit en fonction des priorités identifiées dans le cadre des Plans Stratégiques de Patrimoine des bailleurs et l'enjeu sera notamment d'étudier les évolutions du couple « loyer+charges » et de veiller à ne pas pénaliser les locataires.

ORIENTATION 5 / *REPONDRE AUX BESOINS DES POPULATIONS SPECIFIQUES*

Les objectifs sous-jacents :

- **Satisfaire les obligations issues du Schéma d'accueil des gens du voyage (volet sédentarisation) et du Plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion ;**
- **Soutenir la production de logements conçus en faveur de publics confrontés à des problématiques particulières (personnes en situation d'handicap, jeunes etc.).**

Face à la crise du logement et la précarité des revenus des ménages demandeurs d'un logement social, il est nécessaire de promouvoir un développement solidaire pour les ménages les plus modestes et les plus fragiles, en favorisant l'accès à un logement adapté à chacun.

Plusieurs pistes de travail peuvent être explorées :

- **Participer à la création d'une offre de terrains aménagés à destination des gens du voyage** en voie de sédentarisation / Maisons ultra-sociales
- **Poursuivre l'engagement en faveur d'une résidence pour jeunes**
- **Lancer un appel à projets pour une maison intergénérationnelle** (personnes âgées, familles monoparentales, célibataires, étudiants ...) / Cohabitation (personnes âgées – jeunes)

Le diagnostic a rappelé la faiblesse de l'offre existante en matière d'hébergement et de logement temporaire sur le territoire.

L'accès au logement est essentiel pour les jeunes car il demeure inhérent à la sécurisation de leur formation et à l'accès à leur premier emploi.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2012-2017 indique que l'offre en matière d'aire d'accueil est suffisante sur la CCG. Néanmoins l'accent est mis sur la nécessité de créer 32 places en terrains familiaux ou 16 places en habitat adapté pour répondre aux besoins de familles en voie de sédentarisation, en sus des 5 déjà adaptées.

ORIENTATION 6 / ANIMER LA POLITIQUE D'HABITAT COMMUNAUTAIRE

Les objectifs sous-jacents :

- **Porter le PLH en tant que volet habitat du SCoT, le mettre en œuvre, établir ses bilans annuels et à mi-parcours et le réviser ;**
- **Affirmer le rôle de conseil et d'appui technique de la CCG auprès de chaque commune.**

De multiples pistes de travail peuvent être explorées :

- **Fonder la coopération sur la contractualisation entre la CCG et chaque commune**
- **Suivre et évaluer l'application du PLH à travers un observatoire de l'habitat et du foncier**
- **Communiquer, sensibiliser et informer les habitants** (exemple : impact des servitudes de mixité sociale)
- **Communiquer, sensibiliser et informer les élus** (exemple : réalisation de fiches du type "mémento" et "mode d'emploi")
- Proposer une **assistance juridique**

4 - Combien de logements et quels types de logements ?

4.1. L'estimation du besoin global en logements

Une construction a minima de 105 logements par an

Tenant compte des évolutions observées sur la dernière décennie, le niveau de construction nécessaire pour maintenir la population actuelle est estimé à 105 logements par an à l'échelle de la CCG.

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

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

L'impact de l'évolution des résidences secondaires sur le besoin en logement a été estimé comme nul. En effet, l'augmentation en volume du nombre de résidences secondaires est principalement liée à l'installation de ménages suisses non déclarés.

Des scenarii établis en fonction de la tendance récente

Le diagnostic du PLH a permis d'établir plusieurs hypothèses de croissance démographique compte-tenu des tendances passées.

	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

A titre d'illustration, la poursuite de la dynamique de construction la plus récente (+2,5%/an) conduirait à construire près de 543 logements par an sur la durée du PLH. Alors qu'une position plus prudente, bien que 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).

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

A noter l'impact des opérations en cours identifiées lors du diagnostic qui impacteront fortement les observations menées sur les premières années du PLH. En effet ce sont près de 3000 logements qui ont été identifiés comme relevant d'opérations en cours ce qui jouera fortement sur la croissance démographique 2010-2014, donc d'ici la première année du PLH. Une mise en garde est donc faite concernant l'interprétation des données INSEE sur les premières années du PLH et qui manifestement laisseront à penser à une prolongation de tendance.

Des objectifs de développement déterminés par le SCOT du Genevois

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Genevois, en cours de révision, permet de définir le scénario de développement à horizon de 2024. **L'objectif quantitatif de production de logements par commune sur la durée du PLH figure au programme d'actions du PLH (cf. ACTION 5) et découle des objectifs définis par le DOO SCoT.**

Les objectifs de croissance démographiques traduits du croisement entre objectifs de lutte contre l'étalement urbain et densification laisse entrevoir une croissance démographique de l'ordre de +1,5%/an en moyenne jusqu'en 2024.

Le développement retenu sur la période du
PLH2 [2014-2019] *(en référence aux principes du SCOT2) :*

Environ 375 logements/an ¹

¹ La déclinaison territoriale des objectifs de production est déclinée dans le cadre du programme d'actions

4.2. Quels objectifs de mixité sociale ?

823 logements locatifs sociaux à construire sur le PLH 2013-2019

L'objectif de mixité est décliné par secteur géographique et détaché du nombre de logements produits.

OBJECTIF PLH 2 (2013-2019)	logement locatif social (=PLAI+PLUS+PLS)	dont PLAI	dont PLUS	dont PLS	accession sociale à la propriété
Collonges et St Julien	1/3 des objectifs SRU et Duflot	27%	63%	10%	5%
bourgs	20%	17%	70%	13%	5%
villages	10%	0%	85%	15%	5%
CCG	37%	23%	66%	11%	5%

1) Sur la période 2013-2019, l'objectif est que la part en logement locatif social représente :

- Au moins $\frac{1}{3}$ du déficit en logement locatif social pour atteindre l'objectif fixé par l'article 55 de la loi SRU et la « loi Duflot », pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU en 2012 (Collonges et St Julien). Ce déficit est réparti entre : 27% PLAI + 63% PLUS + 10% PLS.
- Dans chaque bourg, au moins 20% de l'ensemble des logements nouvellement créés sur la même période. Ces 20% sont répartis entre : 17% PLAI + 70% PLUS + 13% PLS.
- Dans chaque village, au moins 10% de l'ensemble des logements nouvellement créés sur la même période. Ces 10% sont répartis entre : 0% PLAI + 85% PLUS + 15% PLS.

A l'échelle de la CCG, **37% de l'ensemble des logements** nouvellement créés sur la même période.

Ces 37% sont répartis entre : 23% PLAI + 66% PLUS + 11% PLS.

- 2) Sur la période 2013-2019, l'objectif est que la part en accession sociale à la propriété représente, dans chaque commune, 5 % de l'ensemble des logements nouvellement créés sur la même période.

Logement locatif social : un objectif quantitatif systématique, rapporté à l'opération

Pour tendre vers l'objectif en logement locatif social, il est indispensable **d'imposer systématiquement une proportion de logement locatif social pour chaque opération de construction supérieure à 700 m² de surface de plancher** (équivalent à 8 logements).

Il est recommandé :

- **d'exprimer la part à réaliser en logement locatif social en m² de surface de plancher (SP).**
- **que cette part en logement locatif social soit croissante**
 - a) **au fur et à mesure de l'augmentation de l'importance de l'opération globale.** En d'autres termes, plus le programme prévoit de logements, plus la part en logement locatif social croît (mise en place de seuils).
 - b) **à mesure du rapprochement aux centralités.** C'est-à-dire, plus la desserte et la densité en transports collectifs, services, équipements et commerces est importante, plus la part en logement locatif social croît (mise en place de seuils).

Accession sociale à la propriété : un objectif intégré aux montages d'opérations les plus appropriés

Pour atteindre l'objectif en accession sociale à la propriété, une proportion de logements à réaliser en accession sociale à la propriété est imposée :

- dans des opérations sous maîtrise publique. Il est plus aisé et est fortement recommandé de réaliser une part de logements en accession sociale à la propriété pour chaque opération sous maîtrise publique.
- dans des opérations d'initiative privée où l'objectif se réalisera par maîtrise d'ouvrage des bailleurs sociaux. En d'autres termes, lorsque le terrain et les règles d'urbanisme permettent la création d'au moins deux bâtis distincts, dont un regroupera les logements en accession sociale à la propriété. En effet, il est nécessaire aux bailleurs sociaux d'acquérir une charge foncière ou une partie de terrain à bâtir.

Ainsi, la proportion de logements sociaux au sein du parc total est stabilisée pendant la durée du PLH, peu importe le nombre de constructions, et la mixité répartie sur le territoire, de manière appropriée selon l'offre en éléments structurants.

La mise en œuvre et le partage de cet objectif, ainsi que la transcription aux documents d'urbanisme, sont facilités et simplifiés. Le parti pris de la CCG et de chaque commune est clarifié, intégré aisément par les partenaires et opérateurs.

4.3. Définitions des logements à vocation sociale au titre du PLH 2

Les logements à vocation sociale (LVS) sont répartis entre :

- 1) Les logements locatifs sociaux (LLS), tels que définis par le cadre législatif et réglementaire en vigueur en 2012, sont visés aux articles L.302-5 et L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation et financés par les PLAI, PLUS et PLS. Le logement locatif social est réalisé par les bailleurs sociaux, qui sont définis à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation. En matière de LLS, l'objectif doit être rempli par la création de logements locatifs sociaux pérennes (excluant les dispositifs de type démembrement de propriété et usufruit locatif social).

- 2) Les logements en accession sociale à la propriété (ASP), tels que définis par le cadre législatif et réglementaire en vigueur en 2012, regroupent les logements financés en PSLA, la vente du patrimoine locatif social et les opérations, désignées sous le terme d' « accession bailleur social », visées à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation. L'accession sociale à la propriété est réalisée par les bailleurs sociaux, qui sont définis à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation.

4.3. Quels objectifs pour lutter contre la consommation foncière ?

Les révisions du SCoT et du PLH constituent l'opportunité de viser une meilleure maîtrise du volume de constructions, par l'adaptation des documents d'urbanisme, et de promouvoir des formes urbaines intéressantes. Il s'agit *in fine* de parvenir à maîtriser le développement urbain et son impact sur le paysage et les espaces agricoles.

Retour sur le diagnostic du PLH

Le tableau ci-dessous permet une lecture comparée des objectifs SCoT (en termes de densités) et de la production de logements enregistrée par secteur géographique depuis 2005. Les objectifs d'optimisation des densités ont été atteints, dans la mesure où la part du collectif dans la production de logements est supérieure à l'objectif fixé.

Secteur géographique	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%

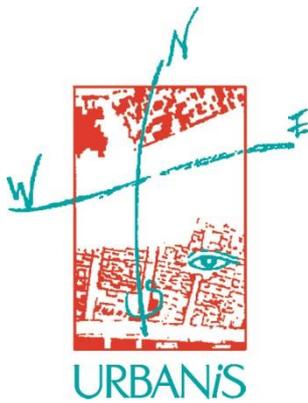
Cette poussée du collectif est l'illustration de la pression du marché : compte tenu des prix de charges foncières haussiers, les opérateurs optimisent les densités dans un souci d'équilibre du montage financier et de plus forte rentabilité. La part de l'habitat individuel groupé rejoint presque celle de l'individuel pur.

Des objectifs fixés par le SCOT du Genevois

- Une consommation foncière moyenne de moins de 9 ha par an sur les dix prochaines années pour le développement résidentiel (contre 23 sur 1998-2008)
- Répartition de l'**extension urbaine** selon l'armature urbaine au regard du DOO (pages 14 et 15)

PRESCRIPTIONS

- Privilégier pour l'urbanisation liée au développement résidentiel le renouvellement urbain et la densification du tissu urbain existant.
- Autoriser les extensions urbaines en priorité dans les secteurs d'extensions prioritaires (représentées sur la carte « *les secteurs de développement prioritaire* ») à raison de 88 ha pour les dix prochaines années, réparties de la manière suivante :
 - 15 ha pour la ville élargie qui concentrera en effet une grande partie du développement en tant que centre régional. Ces 15 ha sont répartis comme suit :
 - 10 ha pour Saint-Julien-en-Genevois,
 - 3 ha pour la partie ville élargie de Neydens et 2 ha celle d'Archamps,
 - 37 ha pour les bourgs, répartis selon leur taille et leur rayonnement :
 - 10 ha pour Valleiry,
 - 10 ha pour Collonges-sous-Salève,
 - 7 ha pour Viry,
 - 7 ha pour Beaumont et 3 ha pour Présilly, sur le site du Châble.
 - 5 ha pour les villages d'Archamps et de Neydens, en rapport avec leur proximité avec les transports en commun et les services et équipements de la ville élargie.
 - 3 ha pour chacun des 9 autres villages que sont Bossey, Chenêx, Chevrier, Dingy-en-Vuache Feigères, Jonzier-Epagny, Savigny, Vers et Vulbens.
- Ne seront pas comptabilisées dans les extensions urbaines :
 - L'urbanisation des dents creuses périphériques i.e. parcelles dont au moins la moitié du périmètre est située à l'intérieur du tissu urbain et dont trois côtés sont limitrophes avec le tissu urbain, sans pour autant qu'elles représentent dans leur globalité plus de 5% de la surface d'ensemble du secteur urbain touché.
 - L'urbanisation des dents creuses urbaines, i.e. surfaces non-bâties situées à l'intérieur du tissu urbain et dont la superficie est inférieure à 2 000 m².
- Délimiter ces secteurs d'extensions prioritaires selon la carte « *les secteurs de développement prioritaire* », en cohérence avec la délimitation des zones agricoles telles que décrites au chapitre II.2.
- Viser une densité moyenne des nouvelles opérations de développement résidentiel des dix prochaines années pour chaque commune selon son rang au sein de l'armature urbaine :
 - 80 logements à l'hectare dans la ville élargie,
 - 50 logements à l'hectare dans les bourgs,
 - 25 logements à l'hectare dans les villages.



Une expertise de proximité

Bordeaux

2 av. de la Libération
33310 Lormont
05 57 80 75 50

Chambéry

14, Avenue Jean Jaurès
73000 Chambéry
04 79 33 21 26

Marseille

63 rue Breteuil
13006 Marseille
04 91 00 38 20

Mulhouse

8 rue Franklin
68200 Mulhouse
03 89 33 29 29

Paris

64 quai de Jemmapes
75010 Paris
01 40 40 41 60

Toulouse

31 allées M. Sarraut
31300 Toulouse
05 62 21 46 60

Valenciennes

2 place de l'Hôpital Général
59300 Valenciennes
03 27 30 04 05

Angers

4 rue Montauban
49100 Angers
02 41 88 32 82

Antenne

Orléans
02 38 54 03 15

Dijon

56 av. du Drapeau
21000 Dijon
03 80 71 17 12

Antenne

Chalon S/ Saône
03 85 93 27 29

Lyon

54 cours Lafayette
69003 Lyon
04 72 84 80 80

Antenne

Saint-Etienne
04 77 06 02 51

Nîmes

866 av Maréchal Juin
30900 Nîmes
04 66 29 97 03

Antenne

Béziers
04 67 49 03 01

Antenne

Montpellier
04 67 64 83 81

Antenne

Perpignan
04 68 63 76 80

