



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU

**Genevois**

*Porte Sud de Genève*

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

PLH 2 • 2013-2019

# LE DIAGNOSTIC HABITAT

Le territoire de la Communauté de Communes du Genevois est actuellement sous pression compte tenu de sa proximité avec le canton de Genève.

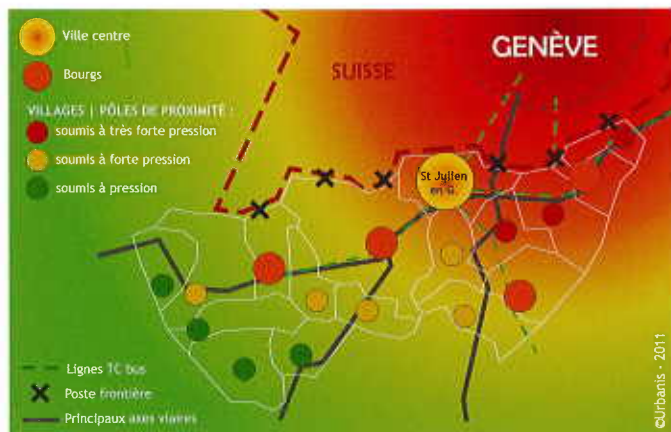


Illustration de la pression genevoise

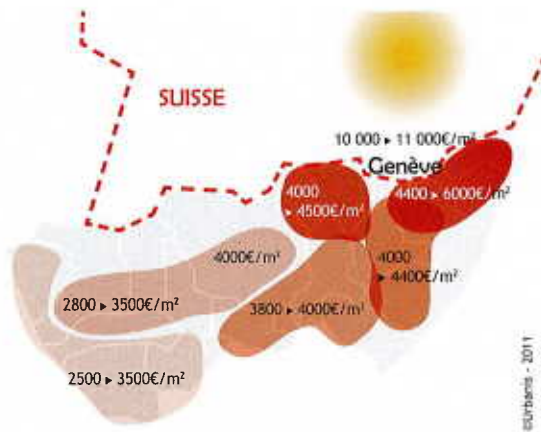


Illustration des niveaux de prix immobilier (appartements neufs)

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

## LES ENJEUX :

- permettre à chacun d'être en capacité de se loger sur le territoire
- proposer des outils et règles communes pour que l'échelon communal soit le relais effectif de la politique intercommunale
- produire du logement abordable à proximité des équipements et services, transports collectifs, zones d'emploi
- s'engager pour la lutte contre la précarité énergétique

## INFOS-CLÉS :

- Forte croissance démographique (+2,5%/an entre 1999 et 2009 - INSEE), alimentée quasiment aux trois-quarts par le solde migratoire
- En 2009, 44% des actifs travaillent en France (et 1/3 sur la CCG)
- 48% des ménages du territoire éligibles au logement social en 2009
- Des demandeurs plus précarisés que sur le reste du Département ; la demande concerne essentiellement des actifs présents sur le territoire
- Un marché locatif à 14,4€/m<sup>2</sup> dans le parc privé contre 4,73€ à 7,98€/m<sup>2</sup> dans le conventionné public
- Croissance vertigineuse des prix de marché (immobilier x2 à x3 et foncier x4 en 10 ans)
- Un marché porté par la démographie et la clientèle suisse, des prix qui potentiellement peuvent encore augmenter face au différentiel de prix

# 6 ORIENTATIONS STRATÉGIQUES POUR GUIDER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

## 1 HOMOGENÉISER LES POLITIQUES HABITAT ET URBANISME ET CONSTRUIRE LA STRATÉGIE FONCIÈRE INTERCOMMUNALE

- Assurer la cohérence PLH - PLU
- Accompagner les communes dans leurs projets

## 2 GARANTIR LA MIXITÉ DE L'HABITAT ET Y APPORTER UN SOUTIEN FINANCIER

- Permettre les parcours résidentiels, notamment pour les classes moyennes, les jeunes, les salariés en €
- Financer des logements pour les ménages aux revenus moyens à très modestes

	St Julien	4 Bourgs*	12 Villages**	CCG
État des LLS* en 2011	923	463	279	1665
Taux de mixité 2011	17,1%	8,7%	6,0%	10,8%
OBJECTIF LLS PLH 2	354	343	122	823
OBJECTIF ASP** PLH 2	94	112	57	262

\* 4 bourgs : Beaumont, Collonges-sous-Salève, Valleiry, Viry

\*\* 12 Villages : Archamps, Bossey, Chênex, Chevrier, Dingy-en-Vuache, Feigères, Jonzier-Epagny, Neydens, Présilly, Savigny, Vers, Vulbens

\* LLS = Logements Locatifs Sociaux

\*\* ASP = Accession Sociale à la Propriété

## 3 ENCOURAGER LA QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS ET LA DIVERSITÉ DES FORMES URBAINES

- Favoriser l'architecture adaptée aux paysages locaux
- Promouvoir les densités intelligentes (en termes de performances énergétiques, de qualité de vie et de sociabilité)

## 4 AMÉLIORER LA QUALITÉ ÉNERGÉTIQUE DU PARC EXISTANT

- Lutter contre la précarité énergétique
- Proposer localement un volet habitat des politiques environnementales conduites à plus large échelle

## 5 RÉPONDRE AUX BESOINS DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES

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

## ANIMER LA POLITIQUE D'HABITAT COMMUNAUTAIRE

- 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

## 20 ACTIONS : LA BOÎTE À OUTILS (extrait)

**N° 2** → Cahier de définitions des logements répondant à l'objectif de mixité sociale

**N° 7** → Définition et production d'une offre intermédiaire de logements, entre le social et le privé

**N° 8** → Charte de l'habitat, base au dialogue entre les opérateurs et les communes

**N° 9** → Constitution d'une offre de logements dédiée au soutien à l'emploi

**N° 10** → Catalogue de formes d'habitat respectant l'identité du territoire

**N° 13** → Promotion de la réhabilitation des logements anciens

**N° 16** → Construction d'une résidence pour jeunes

