

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT [ 2013-2019 ]

## **BILAN INTERMÉDIAIRE - JUIN 2018**



## CHIFFRES CARACTÉRISTIQUES DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GENEVOIS



1 400 arrivées nettes /an

17 232 ménages

18% résident sur le territoire depuis - de 2 ans

revenu médian : 2 900 €/mois

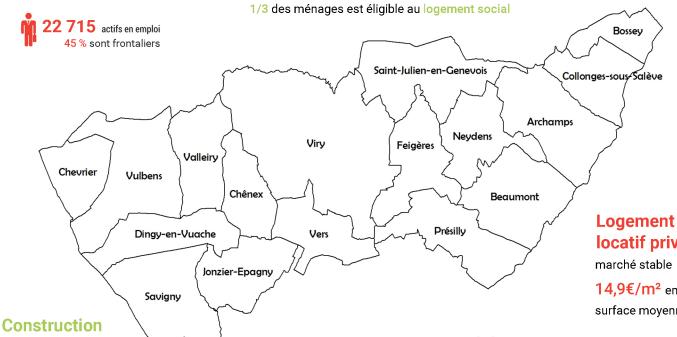
10% des ménages les + pauvres : 813€/mois 10% des ménages les + riches : 6 583€/mois



2 215 logements

Demande: + 21% en 2 ans

Taux d'attribution des demandes : 32%



+ 430 logements commencés /an

neuve

### Maisons individuelles

marché contrasté (neuf / ancien) prix de vente moyen : 440 000€

#### Promotion immobilière

(collectif de 5 logements au moins) marché dynamique

prix de vente moyen : 4 313€/m²

#### Appartements anciens

marché plus accessible prix de vente moyen : 3 500€/m²

# locatif privé

marché stable

14,9€/m² en moyenne surface moyenne: 59m²

## Marché foncier

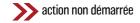
prix de vente + 40% en 10 ans



## LES ACTIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET LEUR AVANCEMENT







#### HOMOGÉNÉISER LES POLITIQUES HABITAT ET URBANISME



Matérialiser le partenariat entre la Communauté de communes et les communes

Objectif : Actualiser annuellement les données communales du Programme Local de l'Habitat (PLH) afin d'affiner le plan d'actions à mettre en œuvre par commune pour atteindre les objectifs du PLH



Conseiller les communes pour la traduction du PLH dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Objectif : Participer à l'élaboration des PLU afin d'atteindre les objectifs de mixité sociale



Elaborer une stratégie foncière intercommunale

Objectif: Construire le plan d'actions foncier de la CCG et l'approuver



Accompagner les communes dans le cadre de leurs projets urbains

Objectif : Réaliser des études pré-opérationnelles permettant aux communes d'anticiper l'urbanisation afin de leur apporter une aide dans la négociation avec les opérateurs et prévoir les dispositifs règlementaires

#### **GARANTIR LA MIXITÉ DE L'HABITAT**



Fixer les objectifs quantitatifs en matière de logement à vocation sociale

Objectif : Assurer une offre de logements accessibles aux ménages du territoire, tant à la location qu'à l'accession



Contractualiser avec chaque opérateur social et apporter un soutien à la création de logements à vocation sociale

Objectif (a) : Formaliser un partenariat entre la CCG et chaque bailleur social pour atteindre les objectifs territorialisés du PLH | Objectif (b) : Financer les opérations de logements locatifs sociaux et fixer un cadre de garantie d'emprunt



Construire un cadre local pour le logement abordable à destination des classes moyennes

Objectif : Assurer le parcours résidentiel des ménages par le développement d'un segment de marché situé entre le logement locatif social et le logement à prix « libre »



Elaborer une « Charte de l'habitat » avec l'ensemble des opérateurs immobiliers

Objectif: Engager la réflexion avec les constructeurs sur la qualité des opérations en accord avec les objectifs du PLH



Etudier et expérimenter une offre de logements spécifiquement dédiée au soutien à l'emploi

Objectif : Apporter une solution de logements en lien avec les branches économiques du territoire ayant des difficultés à recruter du fait d'un marché immobilier saturé

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



Concevoir une Charte de qualité architecturale, urbaine et paysagère

Objectif : Encourager la qualité des constructions, la diversité des formes urbaines et promouvoir les opérations parvenant à articuler densité, qualité de vie, usage et respect de l'architecture vernaculaire



Organiser des visites d'opérations, communiquer et échanger sur les réalisations

Objectif : Favoriser les échanges et le partage d'expériences avec les élus



Réaliser un ou plusieurs appel(s) à projets permettant d'engager une dynamique d'innovation sur le thème : « habitat durable et nouveaux modes d'habiter »

Objectif : Favoriser l'émergence d'initiatives architecturales et urbaines afin de répondre aux nouveaux enjeux sociétaux tels que le vieillissement de la population, la densification pavillonnaire, le vivre ensemble...

#### AMÉLIORER LA QUALITÉ ÉNERGÉTIQUE DU PARC EXISTANT



#### Contribuer à la lutte contre la précarité énergétique

Objectif : Participer à la rénovation énergétique du parc de logements notamment à destination des ménages en situation de précarité énergétique

## REGENERO : SERVICE PUBLIC DE RENOVATION ENERGÉTIQUE

- Ouverture en mars 2017 de la plateforme de rénovation énergétique du logement privé à l'échelle du Genevois français sous forme de guichet unique numérique, physique et téléphonique
- Pour les particuliers : l'assurance d'une visibilité et d'un passage à l'acte de rénover avec 3 dispositifs d'accompagnement de A à Z (rénovation par étape des maisons, rénovation complète niveau BBC des maisons et accompagnement spécifique des copropriétés)
- Pour les professionnels : être visibles auprès de la demande locale et s'assurer de la montée en compétences des artisans locaux en adéquation avec l'évolution des normes énergétiques nationales
- Projet réalisé en partenariat avec la Région Auvergne Rhône-Alpes et l'ADEME et en mutualisation avec les collectivités locales dans le cadre du Pôle métropolitain du Genevois français





#### Participer à la rénovation énergétique du parc locatif social

Objectif : Accompagner et soutenir les opérateurs sociaux dans leurs programmes de réhabilitation

#### RÉPONDRE AUX BESOINS DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES



#### Créer une offre spécifique à destination des gens du voyage

Objectif : Apporter une réponse aux besoins en sédentarisation des gens du voyage soit par la création de terrains familiaux locatifs ou de maisons ultra sociales



#### Poursuivre l'engagement en faveur d'une résidence pour jeunes travailleurs et étudiants

Objectif : Développer une offre de logements temporaires destinés aux jeunes travailleurs et étudiants ; apporter une solution adéquate à des situations particulières ; favoriser le parcours résidentiel des jeunes travailleurs



## LA RÉSIDENCE SOCIALE LE ROSET À ST-JULIEN

- Ouverte en octobre 2016, la résidence est composée de 50 logements pour jeunes travailleurs, 22 logements étudiants et 2 chambres « 115 »
- Les logements meublés sont loués aux 18-30 ans pour une durée d'1 an. Parmi eux, 76% sont en contrat CDI, CDD ou contrat pro/apprentissage
- Une conseillère en économie sociale et familiale oriente, accompagne et soutient avec bienveillance les jeunes résidents



#### Soutenir des initiatives en faveur des publics confrontés à des problématiques particulières

Objectif : Créer une offre de logements en faveur des publics confrontés à des problématiques particulières (handicap, jeunes, personnes âgées, familles monoparentales,...)

#### ANIMER LA POLITIQUE COMMUNAUTAIRE DE L'HABITAT



#### Suivre et évaluer l'application du PLH à travers un observatoire de l'habitat et du foncier

Objectif: Suivre la mise en œuvre du programme d'actions notamment la production territorialisée des objectifs du PLH; faire de l'observatoire un outil d'animation et de pilotage de la politique locale en matière d'habitat



#### Communiquer, sensibiliser et informer

Objectif : Impulser auprès des élus une culture commune et une dynamique partenariale, favoriser l'approbation du PLH; valoriser les actions de la CCG auprès de la population



#### Recourir à une assistance juridique

Objectif : Assurer la sécurisation juridique des actions de mise en œuvre du PLH



## **PERSPECTIVES**

La difficulté d'accéder à un logement dans notre bassin de vie transfrontalier au fort pouvoir d'achat est une constante depuis le début des années 2000.

En 2006, pour soutenir les efforts des communes, la Communauté de communes du Genevois s'est engagée en faveur «d'un logement de qualité pour tous».

Tout d'abord à travers un premier programme d'actions sur 5 ans qui positionnait le logement comme un vecteur du développement du territoire, accompagnant les actions de développement économique et de mobilité.

Ce premier programme, mené conjointement entre collectivités et bailleurs, a abouti à la création de 540 logements locatifs sociaux.

La dynamique s'est ensuite poursuivie au travers d'un deuxième programme qui fait l'objet du bilan intermédiaire qui vous est présenté.

Les enjeux ont été recentrés autour de la création d'une offre diversifiée et qualitative qui respecte l'objectif de densité imposé par le SCoT\* et prenant en compte la situation de publics spécifiques comme les familles en situation d'urgence ou les jeunes actifs. Il s'agissait aussi d'améliorer la performance énergétique du parc existant en accord avec la loi de transition énergétique.

Pour poursuivre cet engagement, il est nécessaire de définir des secteurs stratégiques où la collectivité pourra intervenir dans la maîtrise du foncier et ainsi enrayer la spéculation qui freine la production d'une offre de logement adaptée aux familles aux revenus moyens pour la région.

En mettant en place ce dispositif d'intervention, il s'agit bien d'accentuer l'action publique en faveur de la création d'une offre de logements « abordables » à destination des classes moyennes dont les revenus sont trop élevés pour le logement social et insuffisants pour accéder au marché à prix libre.

Le territoire s'engage dans un avenir durable et solidaire, où le logement est au cœur de la qualité de vie. Cette ambition est à la hauteur des enjeux imposés à notre territoire transfrontalier en pleine croissance qui doit veiller à la mixité sociale, à une bonne performance énergétique et à un développement harmonieux des formes urbaines.

\*SCot : Schéma de Cohérence Territoriale

Pierre-Jean Crastes Président de la Communauté de communes du Genevois

L'ensemble des actions sont menées en partenariat avec les acteurs publics et privés concernés.



## **EN SAVOIR PLUS / CONTACT**



### Communauté de communes du Genevois

Service Habitat 38 rue Georges de Mestral Archamps Technopole - Bât. Athéna 2 74166 Saint-Julien-en-Genevois Cedex

tél.: +33(0)4 50 95 92 60 fax: +33(0)4 50 95 92 69 courriel: info@cc-genevois.fr

www.cc-genevois.fr