

DEPARTEMENT DE
LA HAUTE-SAVOIE

ARRONDISSEMENT
DE ST JULIEN-EN-
GENEVOIS

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
ANNEMASSE – LES VOIRONS – AGGLOMERATION

SIEGE : 11, AVENUE EMILE ZOLA – 74100 ANNEMASSE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

OBJET :

APPROBATION DU
4ÈME PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT
D'ANNEMASSE AGGLO
2023-2029

N° CC_2023_0086

Séance du : mercredi 28 juin 2023

Convocation du : 21 juin 2023

Nombre de membres en exercice au jour de la séance : 56

Président de séance : Gabriel DOUBLET

Secrétaire de séance : Nadège ANCHISI

Membres présents :

Laurent GILET, Bertilla LE GOC, François LIERMIER, Christian AEBISCHER, Michel BOUCHER, Robert BURGNIARD, Matthieu LOISEAU, Dominique LACHENAL, Nicolas LEBEAU-GUILLOT, Pascale MAYCA, Amine MEHDI, Pascal SAUGE, Yves CHEMINAL, Claude ANTHONIOZ, Marion BARGES-DELATTRE, Anny MARTIN, Jean-Michel VOUILLOT, Nadège ANCHISI, Antoine BLOUIN, Odette MAITRE, Stéphane PASSAQUAY, Denis MAIRE, Jean-Luc SOULAT, Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI, Gabriel DOUBLET, Yannick CHARVET, Daniëlle COTTET, Patrick ANTOINE, Jean-Pierre BELMAS, Michel COLLOT, Véronique FENEUL, Pascale PELLIER, Nadine JACQUIER, Daniel DE CHIARA, Alain LETESSIER, Sophie VILLARI, Julien BEAUCHOT

Représentés :

Guillaume MATHELIER par Laurent GILET, Christian DUPESSEY par Gabriel DOUBLET, Maryline BOUCHÉ par Pascal SAUGE, Chadia LIMAM par Sophie VILLARI, Louiza LOUNIS par Dominique LACHENAL, Mylène SAILLET RAPHOZ par Robert BURGNIARD, Marie-Claire TEPPE-ROGUET par Yves CHEMINAL, Bernard BOCCARD par Marion BARGES-DELATTRE, Paulette CLERC par Claude ANTHONIOZ, Jean-Paul BOSLAND par Antoine BLOUIN, Marie-Jeanne MILLERET par Nadine JACQUIER

Excusés :

Ines AYEB, Kévin CHALEIL-DOS-RAMOS, Géraldine VALETTE-GURRIERI, Djamel DJADEL, Joanny DEGUIN, Anne FAVRELLE, Isabelle VINCENT, Maurice LAPERROUSAZ

Vu l'article L.302-2 du Code de la construction et de l'habitation relatif aux modalités d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH),

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 28 février 2018 n°C_2018_0030 autorisant l'engagement des démarches nécessaires pour la réalisation du 4^{ème} Programme local de l'Habitat d'Annemasse Agglo,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 07 juillet 2021 n°CC_2021_0106 relative aux modalités de concertation du Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 28 septembre 2022 n°CC_2022_0087 relative à l'arrêt du PLH,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 7 décembre 2022 n°CC_2022_0154 relative à l'arrêt du PLH après avis des communes membres,

Vu le courrier en date du 12 mai 2023 signé par le Préfet de Haute-Savoie relatif à l'avis favorable avec

réserve formulé par le CRHH (Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement).

Le Conseil communautaire du 7 décembre 2022 a arrêté le 4^{ème} Programme Local de l'Habitat puis a transmis le projet de PLH arrêté aux services de l'Etat pour instruction.

Par courrier, en date du 12 janvier 2023 le Préfet de Haute-Savoie a transmis un pré-avis au projet de PLH d'Annemasse aggro en amont de l'avis définitif de l'Etat (formulé par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement).

Ce pré-avis proposait de modifier les éléments suivants :

- de réparer les erreurs matérielles liées au comptage des logements en résidence principale entre le ScoT et le PLH ;
- d'afficher un objectif de production de logements abordables en BRS et PSLA pour l'ensemble des communes déficitaires « SRU » ainsi que la commune de Bonne, commune proche du seuil d'application de l'article 55 de la loi SRU.

Ainsi, suite aux recommandations formulées par les services de l'Etat en amont du CRHH, le bureau communautaire du 31 janvier 2023 a proposé de prendre en considération des remarques.

Malgré la prise en compte de ces recommandations dans les objectifs de production, le CRHH a rendu un avis favorable avec réserve quant à l'atteinte des objectifs SRU pour 3 communes d'Annemasse aggro, à savoir d'augmenter :

- de 4 logements sociaux par an, la production locative sociale de la commune de Cranves-Sales ;
- de 11 logements sociaux par an, la production locative sociale de la commune de Gaillard ;
- de 12 logements sociaux par an, la production locative sociale de la commune de Saint-Cergues.

Par conséquent, il est proposé au Conseil communautaire d'approuver le PLH avec les modifications suivantes :

- Intégrer un objectif de 15% de BRS et PSLA pour l'ensemble des communes déficitaires ou avenir ;
- Augmenter la production de logements locatifs sociaux tels que proposés par le CRHH pour les communes de Saint-Cergues, Cranves-Sales et Gaillard.

Le tableau ci-dessous résume ainsi les objectifs de production des communes concernées.

COMMUNES DEFICITAIRES (ou avenir)	Total de production de logements/an	Objectifs de production de LLS/an revus suite au CRHH	Objectifs de production de logement abordable/an	Objectif de production de 15% BRS/PSLA au sein du tiers abordable par an	Total des logements comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU par an
Ambilly	138	46	46	7	53
Gaillard	33	22	11	2	24
Vétraz-Menthoux	125	42	42	6	48
Ville-la-Grand	79	26	26	4	30
Cranves-Sales	83	32	28	4	36
Saint-Cergues	46	27	14	2	29
Bonne	25	8	8	1	10

A noter par ailleurs, que le projet de PLH arrêté présent figurant en annexe de cette délibération intègre l'ensemble des modifications proposées.

Le Conseil Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré :

A l'unanimité,

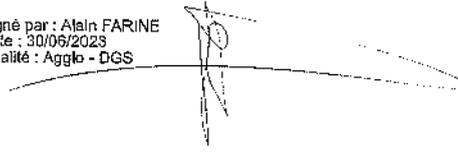
DECIDE :

D'APPROUVER définitivement le Programme Local de l'Habitat 2023-2029 d'Annemasse aggro ;

D'AUTORISER le président ou son représentant à signer tout document administratif, technique ou financier nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

03 JUL. 2023 510

Signé par : Alain FARINE
Date : 30/06/2023
Qualité : Agglo - DGS



Signé par : Nadège ANCHISI
Date : 30/06/2023
Qualité : Agglo - Secrétaire Conseil Communautaire

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Président d'Annemasse Agglo dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal administratif de Grenoble dans le délai de deux mois à compter de la notification de la délibération ou de sa date de publication, ou à compter de la réponse d'Annemasse Agglo, si un recours gracieux a été préalablement déposé.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Publié le

03 JUIL. 2023 SLO

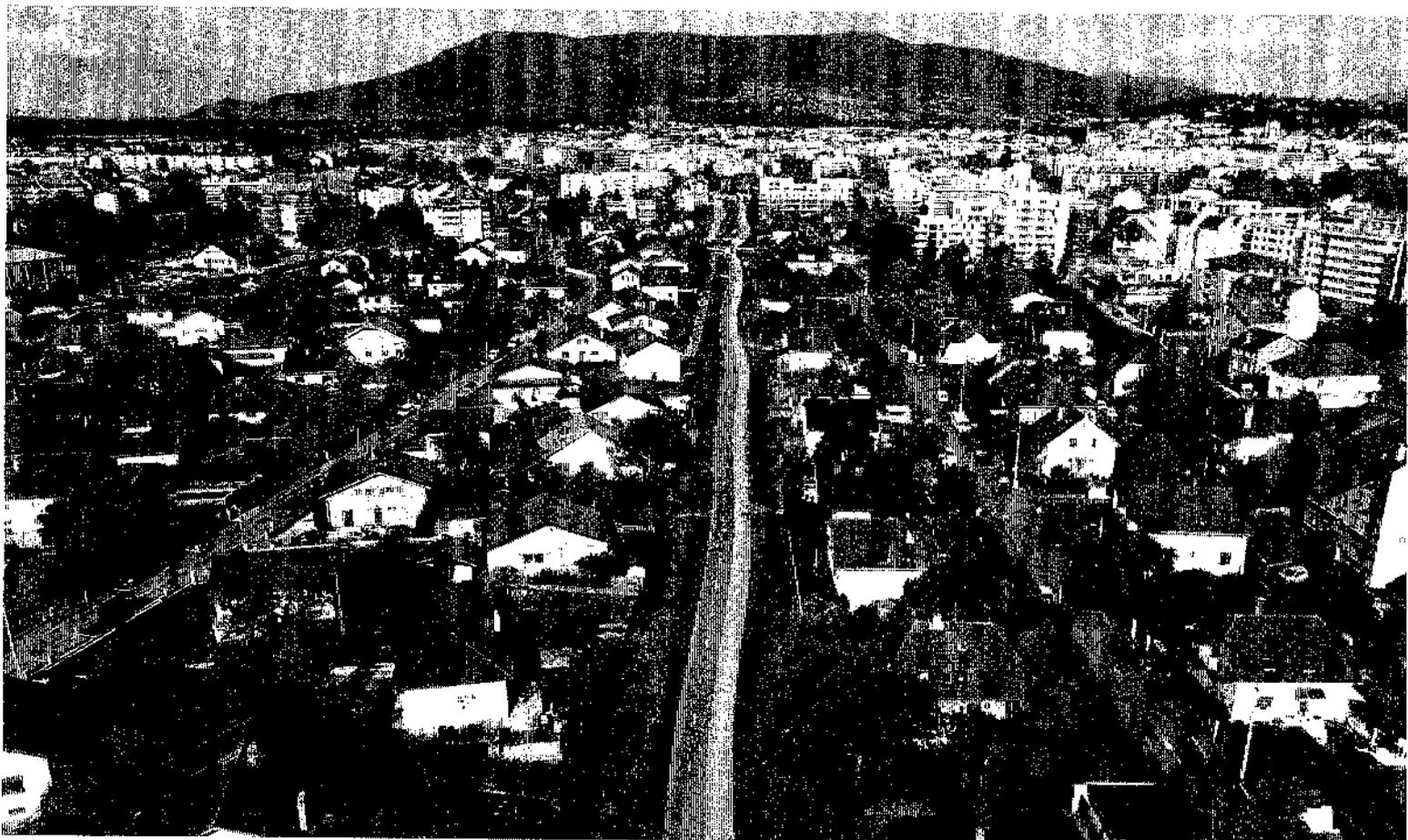
ID : 074-200011773-20230629-CC_2023_0086-DE

Annemasse Agglomération

PLH 2023-2029

Diagnostic

Juin 2023



I- Diagnostic du PLH

1. OBJECTIFS DU PLH	4
Une approche infra-territoriale nécessaire.....	5
2. UN TERRITOIRE TOUJOURS TRÈS ATTRACTIF MAIS QUI SE SPECIALISE	6
A. Une attractivité et un dynamisme qui ne se dément pas.....	6
B. Un profil des ménages qui tend à se spécialiser.....	12
B. Une évolution du parc marquée par le locatif privé et par une offre de collectif en hausse qui change la morphologie urbaine du territoire.....	22
3. Un accès au logement toujours plus difficile pour les habitants d'Annemasse agglomération	29
A. Une tension toujours très forte en logement social malgré la production récente.....	29
B. Un marché locatif privé cher, qui exclut une grande part des ménages	30
C. Un marché de l'accession qui se polarise sur les hauts revenus.....	35
4. Un prix du foncier à la hausse, porté par ce marché sous tension.....	39
A. Un retour des acteurs unanimes sur l'envolée des prix du foncier.....	39
B. Qui nécessite un observatoire des prix du foncier partagé et ciblé.....	39
C. Ce qu'il faut retenir.....	41
5. Une politique de l'habitat complète, mais dont les résultats semblent encore insuffisants face aux enjeux du territoire.....	42
A. Une politique de l'habitat ancienne, et qui se positionne sur tous les axes	42
6. Une production neuve qui structure l'évolution du territoire	43
A. Des objectifs de production neuve du PLH atteints dans leur globalité, mais une diversification insuffisante	43
B. Des outils règlementaires et fonciers insuffisamment mis en œuvre.....	55
C. Des outils fonciers mobilisés mais aux effets insuffisants.....	60
E. Une production neuve récente très diffuse et qui génère insuffisamment de qualité urbaine.....	64
7. Un panel d'actions complet sur le parc existant, mais à renforcer sur le plan de la précarité énergétique ? 77	
A. Une antériorité des dispositifs d'amélioration du parc privé.....	77
B. Un accompagnement des copropriétés adaptif.....	77
C. Des efforts à accentuer en matière énergétique.....	30
8. Des enjeux pour l'accueil des populations spécifiques de plus en plus sensibles.....	82
A. Une réponse à l'hébergement d'urgence qui doit se développer	82
B. Une réponse adaptée à des seniors à faibles revenus qui doit se structurer	86
C. Une réponse aux personnes handicapées encore limitée	87
D. Une réponse aux gens du voyage à conforter	88
10. Quels enjeux Habitat et quels leviers pour le territoire ?	89
A. Les enjeux Habitat du territoire	89
B. Quels leviers complémentaires à actionner demain ?.....	91
11. Quelles marges de manœuvre en matière de potentiel foncier ?	93
A. La consommation d'espaces selon les analyses du SCoT.....	93
B. Des disponibilités foncières dans les PLU en vigueur qui interrogent sur les stratégies à venir.....	94
ANNEXES.....	104

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Publié le 03 JUL. 2023

SLOW

ID : 074-zuuu11773-20230629-CC_2023_0086-DE

I. Diagnostic du PLH

1. OBJECTIFS DU PLH

Le programme local pour l'habitat est un document stratégique et programmatique traduisant les orientations politiques locales en matière d'habitat. Le PLH est l'outil qui définit la politique de la communauté urbaine en matière d'habitat, de logements et d'hébergement. Le PLH est un exercice partenarial visant à coordonner les interventions des acteurs locaux de l'habitat (les services de l'Etat, les collectivités territoriales, les bailleurs sociaux, les promoteurs, les associations...).

Le PLH définit les enjeux et objectifs de la collectivité en matière de gestion du parc de logements (privés et public), en matière de production de logements et de besoin en logements pour les publics spécifiques.

D'après l'article L302-1 du Code de la construction et de l'habitation, le PLH définit notamment pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- Répondre aux besoins en logements et en hébergement,
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- Améliorer la performance énergétique de l'habitat
- Améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées,
- Assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le programme local pour l'habitat est un document composé de trois grandes parties :

- Le diagnostic
- Les orientations stratégiques
- Le programme d'actions

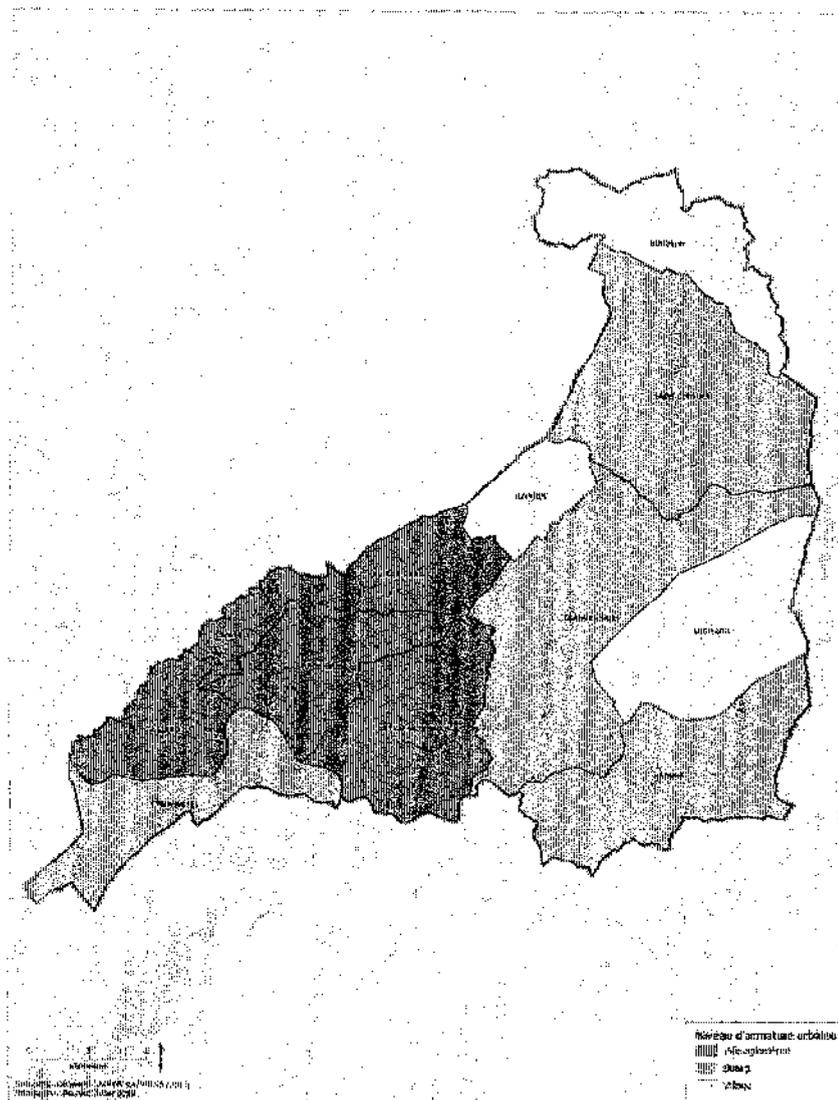
S/LOW

Une approche infra-territoriale nécessaire

Le PLH d'Annemasse agglo s'appuie sur les orientations définies au sein du ScoT 2021-2032 pour définir la future politique de l'habitat d'Annemasse agglo.

Le découpage retenu reprend le découpage du SCOT en cours d'élaboration, en s'appuyant toutefois sur les limites communales.

Trois secteurs ont été retenus :



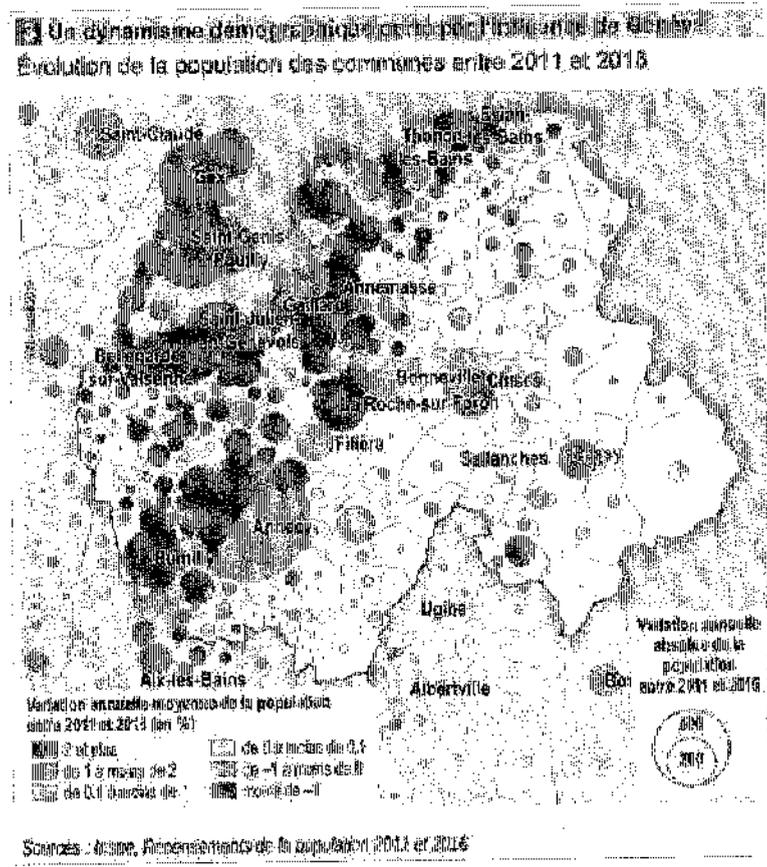
Ainsi, le scénario de croissance démographique définie par le ScoT 2021-2032 a été repris et traduit en nombre de logement sur le temps du PLH.

Insee (2015)	Population 2015	% population	TCAM population 2010-2015	Taux solde migratoire 2010-2015	Taille ménages 2015
Ville agglomérée	70035	79%	1,8%	0,8%	2,07
Bourg	15814	18%	3,7%	3,0%	2,4
Village	3366	4%	1,4%	0,8%	2,41
Annemasse Agglo	89215		2,1%	1,2%	2,14

2. UN TERRITOIRE TOUJOURS TRÈS ATTRACTIF MAIS QUI SE SPÉCIALISE

A. Une attractivité et un dynamisme qui ne se dément pas

Une croissance démographique qui s'accélère, en lien avec « l'eldorado suisse »

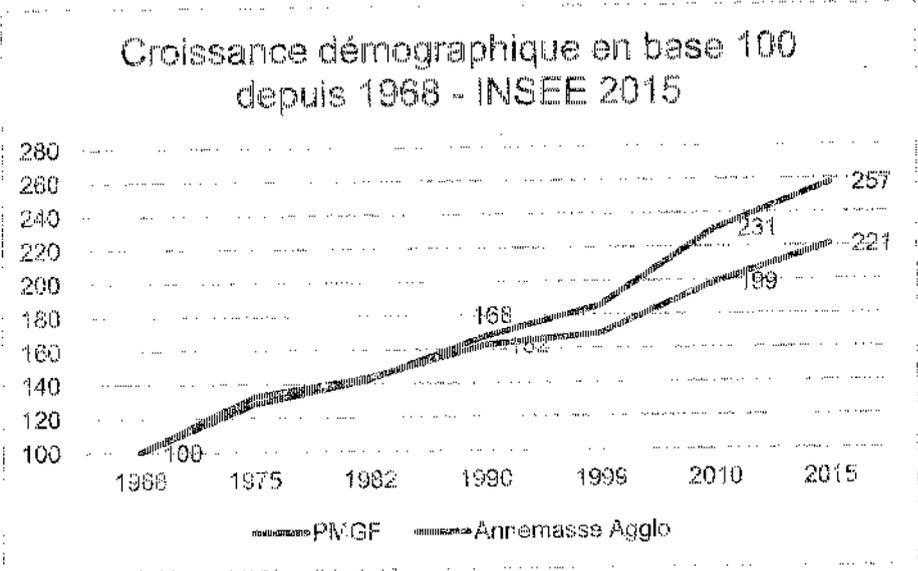


Avec ses 89 215 habitants en 2015, Annemasse Agglo se positionne comme le 1^{ère} pôle de vie du genevois français (425 000 habitants) et le 2^{ème} du département, dans une position centrale du pôle métropolitain.

La croissance démographique d'Annemasse Agglo poursuit son accélération pour atteindre un taux de croissance moyen de 2,13% par an entre 2010 et 2015, contre 1,43% sur la période 1999-2010. Cela représente sur l'ensemble de la période un gain de 8928 habitants.

Cette accélération s'inscrit dans la dynamique du Pôle Métropolitain du Genevois Français (PMGF), même si elle reste légèrement en deçà (2,2%/an entre 2010 et 2015 sur le PMGF).

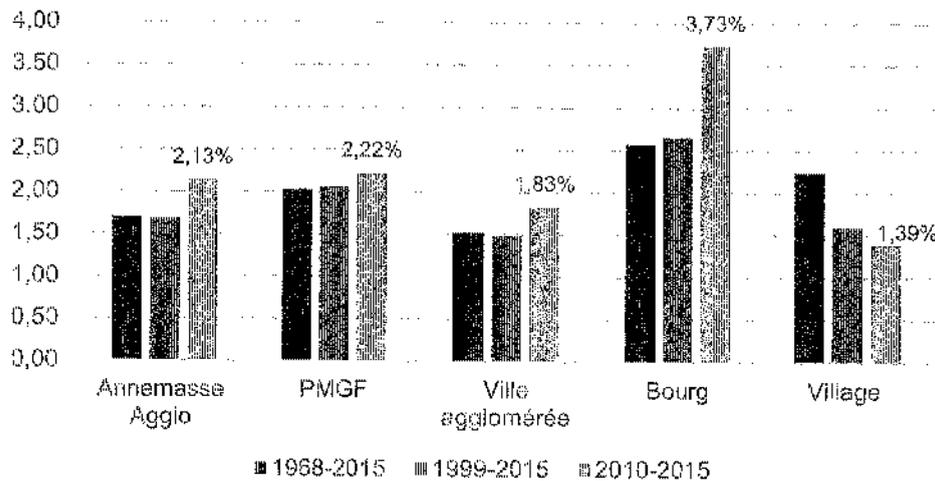
Cette dynamique porte l'ensemble du département, puisque la Haute-Savoie est le département ayant la croissance la plus forte de France (+1.47%/an entre 2010 et 2015).





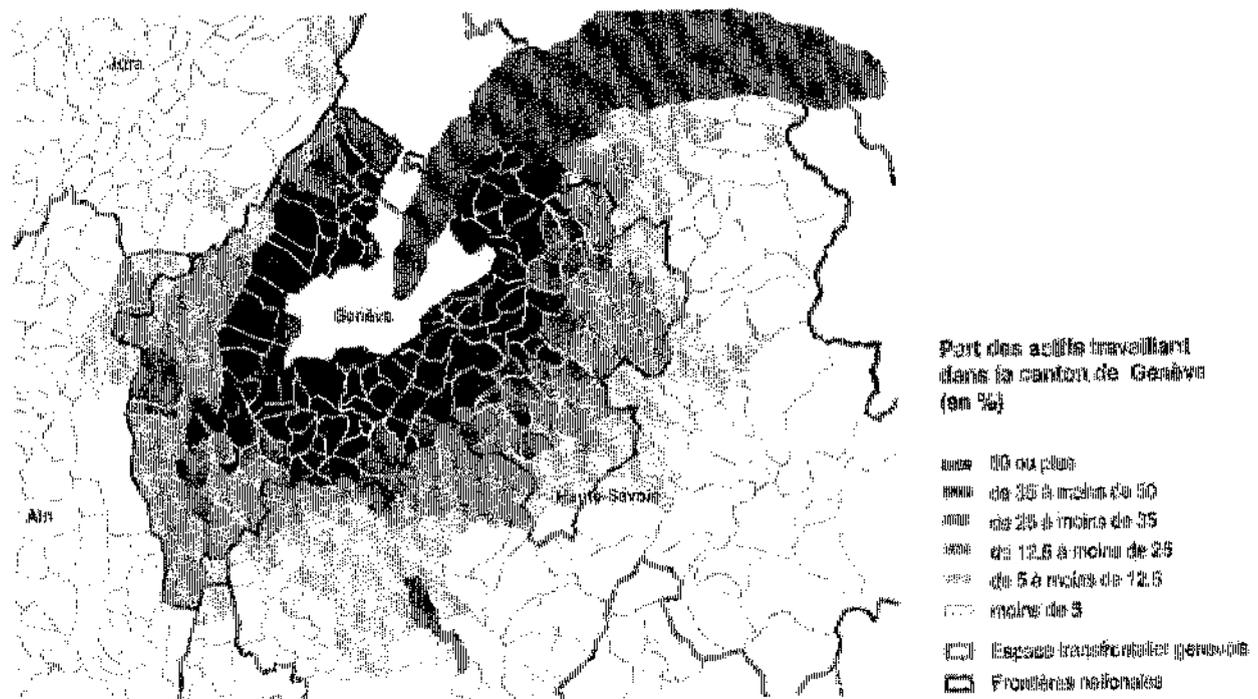
La croissance de la population est principalement portée par les communes « ville agglomérée », dont la population a crû de plus de 6 000 habitants entre 2010 et 2015. Cependant, on constate une accélération de la dynamique démographique encore plus forte dans les communes du secteur « bourg ». A l'inverse, les communes « village » voient leur croissance en léger retrait.

Taux de croissance annuel moyen de la population par période - INSEE 2015



Portée par un phénomène de métropolisation, la croissance démographique reste liée à l'attractivité du pôle d'emplois genevois : ainsi 47% des actifs du territoire travaillent en Suisse et 30% des arrivées sur le territoire viennent de l'étranger (ménages suisses).

C 02 - Part d'actifs travaillant dans le canton de Genève parmi les actifs occupés des communes françaises, en 2015



Source : observatoire statistique transfrontalier - fiche 1 – 2017 « les conditions de vie dans le bassin genevois »

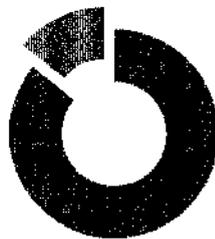
Cette attractivité génère un solde migratoire positif qui a de plus tendance à s'accroître, passant de 0,72%/an entre 1999-2010 à 1,18%/an entre 2010 et 2015, même s'il reste légèrement inférieur à celui du PMGF (cf. annexe 1).

Ainsi cet apport migratoire entraîne un renouvellement important de la population de l'ordre de 10% en 2013 (rapport entre sortants/entrants, source SCOT).

Ce solde migratoire est très fort sur les communes « bourg » expliquant en grande partie la dynamique de ces communes, contrairement aux communes « Ville agglomérée » où le solde naturel reste le plus fort.

Un contexte qui génère une mobilité résidentielle très dynamique

Part de la population ayant changé de logement sur une année
Annemasse Agglomération Insee
2015



- ne changeant pas de logement
- changeant de logement

Origine de la population Annemasse Agglomération ayant changé de logement un an auparavant - Insee 2015



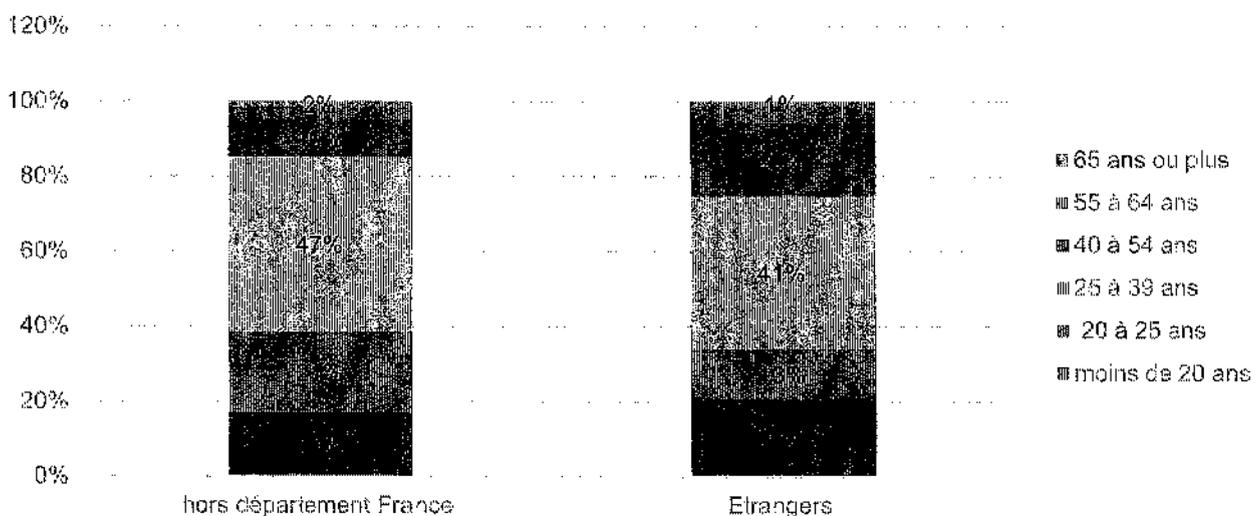
- même commune
- même département
- reste France

Le contexte frontalier génère de ce fait de forts mouvements de mobilité résidentielle. En 2015, 14% de la population a changé de logement (contre 13% à l'échelle du département).

Parmi eux, le poids des ménages provenant de suisses est important puisqu'il représente 14% de ceux qui ont changé de logement. Plus globalement, l'attractivité s'avère très forte avec le reste de la France en dehors du département de la Haute Savoie (23%).

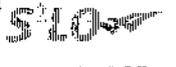
Cette population arrivant sur le territoire présente un profil plutôt jeune et actif, les 20-25 ans représente 21% des ménages. Les ménages étrangers (en grande partie provenant de suisses) présentent un profil d'âge centré sur les jeunes actifs (25-39 ans), mais aussi vers les actifs en deuxième partie de carrière (40-54 ans), avec des revenus encore plus élevés.

Profil par âge des habitants nouvellement installés sur Annemasse Agglo
selon lieu de résidence précédent (insee 2015)



La ville d'Annemasse concentre plus de la moitié des arrivées de ménages suisses, et la quasi-totalité se localise sur les communes « ville agglomérée » (notamment Ambilly et Gaillard).

En revanche, on remarque un déficit d'échanges entre Annemasse et les autres communes de l'agglomération : il y a plus de départs vers les communes périphériques que d'arrivées, mais la majorité se localise au sein des communes « ville agglomérée ».



La ville d'Annemasse constitue donc toujours une porte d'entrée sur le territoire, mais ne réussit pas à retenir les ménages sur son territoire.

PLU d'Annemasse
Rue de la République - 74100 Annemasse

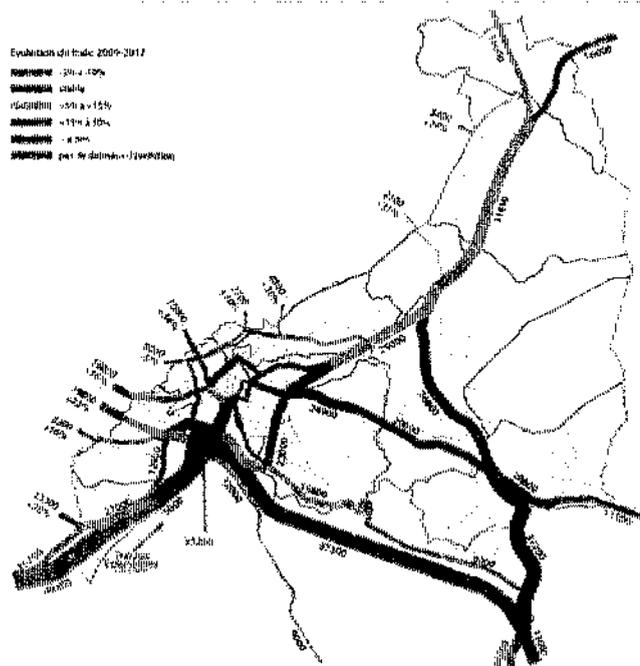
Poids des ménages ayant changé de logement il y a moins d'un an





Evolution du trafic 2009-2017

- Populaire** : 20% à 10%
- Interurbain** : stable
- Pluriurbain** : +15% à +10%
- Intercommunal** : +5%
- Inter-cantonal** : +2%
- Inter-départemental** : pas de données / fluctuation

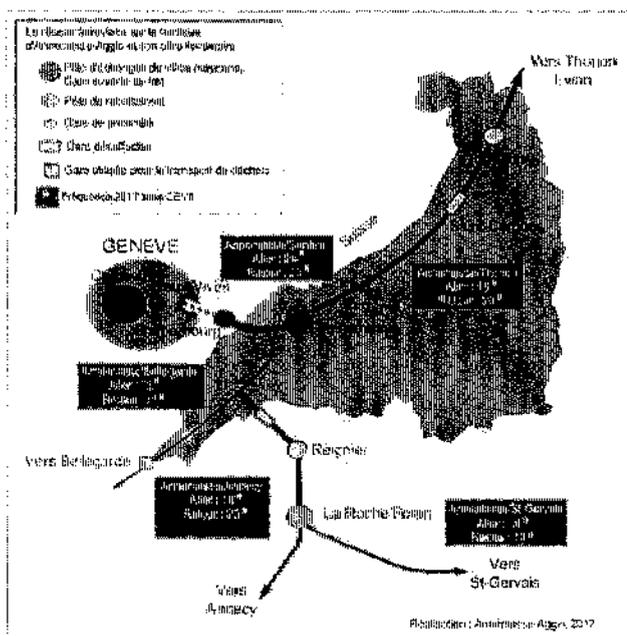


La polarisation du territoire par Genève se reflète également dans ces flux puisque 38% des ménages quittant l'agglomération se rendent dans le reste du PMFG.

La forte mobilité résidentielle dans ce grand territoire engendre des problématiques de déplacement importantes. En 2011, on comptait 550 000 déplacements quotidiens à la frontière du Canton de Genève, soit 20% de plus qu'en 2002, dont moins de 16% en TC.

Annemasse agglo, de par sa position de porte d'entrée voit également ses flux de véhicules progresser sur les axes structurants.

Une attractivité à l'échelle du PMGF qui va se renforcer avec les projets de transport



Depuis 2019, l'aménagement de la ligne CEVA a créé un trait d'union ferroviaire jusqu'alors manquant, qui permet de gommer l'effet frontière dans les déplacements entre Genève et la Haute-Savoie et ainsi proposer une offre voyageurs type RER pour le Grand Genève et ses régions limitrophes baptisée Léman Express.

Annemasse devient ainsi l'une des principales gares du réseau et deviendra la 1ère gare du département. Cette nouvelle offre de transport contribuera à augmenter l'attractivité du territoire mais aura également pour conséquence de générer une pression supplémentaire sur le foncier et l'immobilier.

Par conséquent, les scénarii d'évolution de la construction neuve devront impérativement s'envisager à une échelle large, sous peine de voir un étalement urbain s'accélérer hors du PMGF. Le positionnement de certaines communes dans l'armature urbaine doit être reconsidéré, avec en particulier Machilly, et dans une moindre mesure Saint-Cergues.

B. Un profil des ménages qui tend à se spécialiser

a) Une disparité de revenus de plus en plus marquée

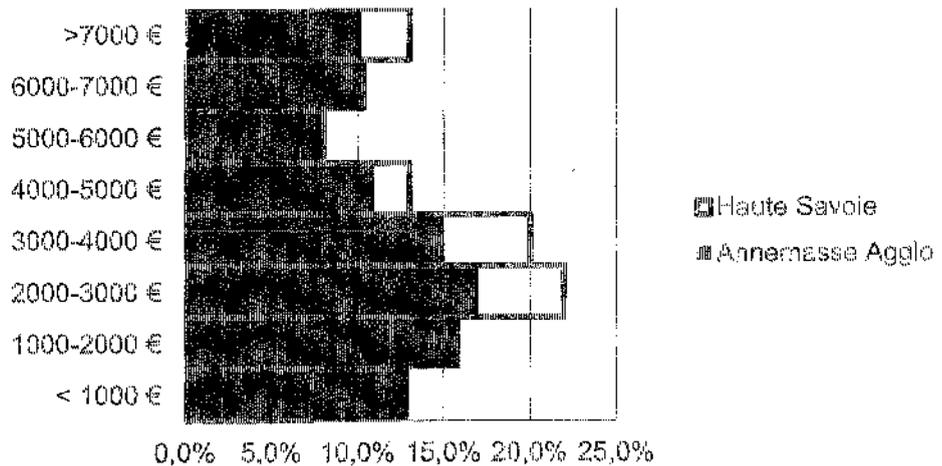
Une pyramide des revenus fortement polarisée

Malgré un revenu médian (25 396 € par unité de consommation en 2015) dans la moyenne départementale, Annemasse Agglomération fait partie des 3 EPCI, où l'écart entre les plus pauvres et les plus riches est le plus important en France avec un rapport interdécile de 6.1 contre 3.5 en France.

INSEE 2015 (filosofi revenus disponibles)	Annemasse Agglo	Haute Savoie	Auvergne Rhône Alpes	France métro
Part des ménages fiscaux imposés	46,10%	60,40%	56,20%	55,40%
Médiane du revenu dispo par UC en 2015	25 396 €	25 001 €	21 231 €	20 566 €
Taux de pauvreté	15,60%	9,20%	12,80%	14,90%
Rapport inter décile D9/D1	6,1	4,2	3,4	3,5

La comparaison des pyramides de revenus entre Annemasse Agglo et le département montre bien cette spécificité de l'EPCI, avec un déficit des ménages à revenus intermédiaires (entre 60 et 130% des plafonds HLM¹), et au contraire un poids plus élevé des ménages à hauts revenus (plus de 150% des plafonds HLM) et ceux à très faibles revenus (moins de 30% des plafonds HLM).

Pyramide des revenus des ménages fiscaux en 2015 - INSEE (FILOSoFi)



¹ Les plafonds HLM ou plafonds PLUS varient selon la taille de ménage.
 Ainsi en 2019 en province, un ménage de 3 personnes au plafond PLUS gagne 2760€/mois.
 Un ménage de 3 personnes à 30% du plafond PLUS gagne 828€/mois.
 Un ménage de 3 personnes à 150% du plafond PLUS gagne 4140€/mois.

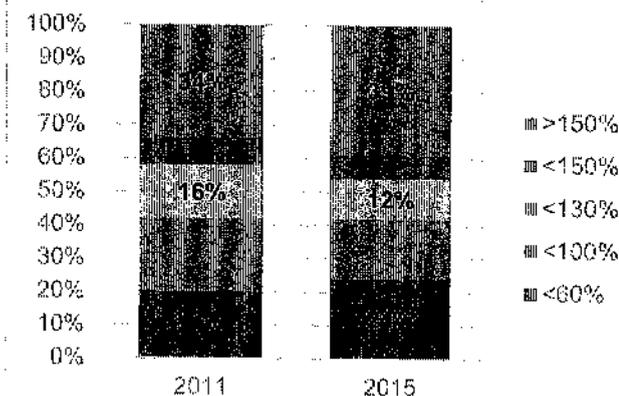
La raison de cette disparité est liée d'abord à la présence de nombreux ménages à revenus intermédiaires. Les acteurs locaux résument ainsi la situation :

- 1 couple composé de 2 actifs aux revenus médians travaillant en France connaît un taux d'effort important et un reste à vivre trop limité compte tenu en particulier du coût du logement ;
- Un couple composé d'un actif en Suisse et d'un en France, donc disposant de revenus plutôt confortables a souvent des revenus en limite pour s'installer et vivre sur le territoire ;
- 2 actifs frontaliers ont un niveau de vie suffisant pour faire face au coût de la vie important.

Mais elle est aussi liée à la présence d'une population à très faibles revenus, dans des proportions plus fortes que sur le département (en raison d'un parc social historiquement développé sur le territoire d'Annemasse agglo), puisque le taux de pauvreté atteint 15.6% sur l'EPCI contre 9% à l'échelle du département. En effet, le territoire de par son niveau de services et d'emploi, mais aussi la présence d'un parc de logements parfois dégradés et la faible mobilité au sein du parc social constituent un territoire d'accueil de ménages parfois très précaires à la recherche d'opportunités d'emplois et de logements. Cette situation se traduit concrètement sur le terrain par des difficultés d'hébergement pour une population de travailleurs pauvres et précaires, d'un taux de sans-abrisme plus élevé, et des besoins spécifiques pour un accompagnement vers le logement pérenne à des conditions de loyer admissible pour ces ménages.

Une baisse des ménages à revenus intermédiaires

Evolution de la répartition des ménages par tranche de revenus (filocom 2011 et 2015)



La spécificité du territoire concernant l'écart de niveau de revenu a tendance à être de plus en plus marquée avec une disparité de revenus des ménages qui s'amplifie : la part des plus riches a progressé de 5 points de pourcentage entre 2011 et 2015 et celle des plus pauvres de 4 points de pourcentage.

Cette baisse des ménages à revenus intermédiaires compris entre 60 et 130% des plafonds HLM, (soit pour un ménage de 3 personnes entre 1656 et 3588€ mensuels) se perçoit en pourcentage, mais aussi en volume sur le territoire, qui laisse supposer à un départ des ménages à revenus intermédiaires dans un contexte de solde migratoire très positif.

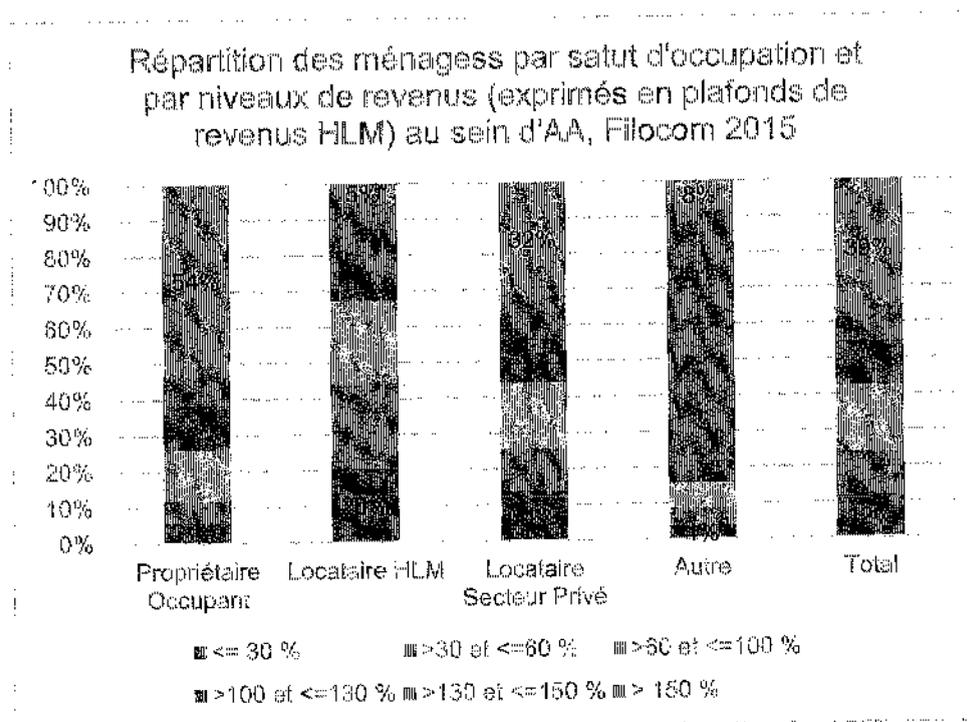
Le départ des ménages intermédiaires est en partie lié aux difficultés d'accès au logement notamment du marché de l'accession et qui pour contrer la hausse des prix du logement, s'éloignent de plus en plus loin

de l'agglomération et de la frontière.

Des ménages relevant du logement social surtout logés dans le parc privé

Les ménages en dessous du seuil de pauvreté se répartissent de façon quasi équivalente dans le logement social (40%), mais aussi le parc locatif privé (40%), en particulier dans le parc ancien privé déqualifié et dans les copropriétés dégradées qui constituent un véritable parc social de fait situés sur les communes d'Annemasse et de Gaillard. Enfin, 20% sont propriétaires occupants.

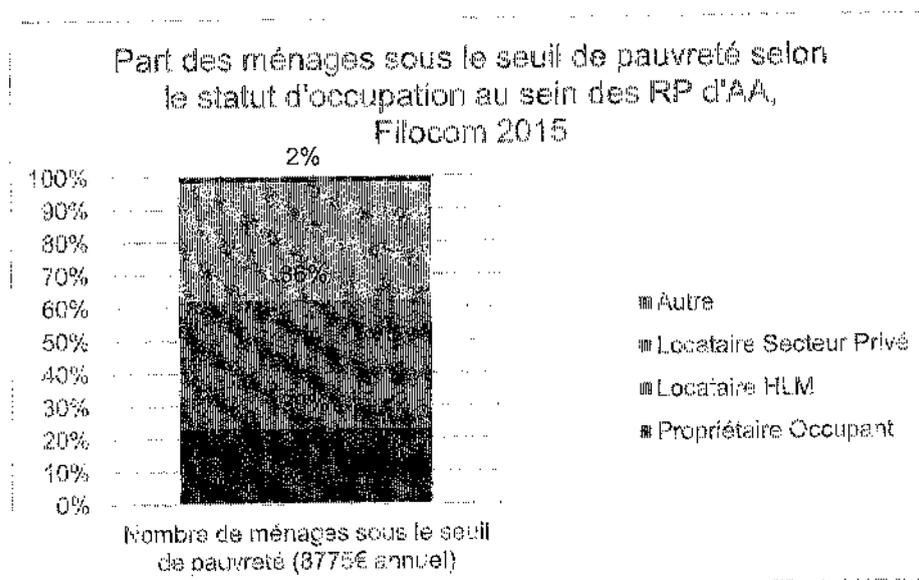
Le croisement du statut d'occupation des ménages avec leur niveau de ressources permet de constater que



le parc privé joue un rôle d'accueil puisque 50% des ménages locataires ayant des ressources en dessous des plafonds PLUS (100% des plafonds HLM) sont logés dans le locatif privé. En volume, les ménages locataires du privé ayant des revenus inférieurs à 30% des plafonds HLM sont plus nombreux que ceux logés en logement social.

Compte tenu des niveaux de loyers, le taux d'effort de ces ménages présente un niveau très élevé, avec un « reste pour vivre » très faible et interroge sur la qualité du parc de copropriété du territoire sur certains secteurs (annexe 3-ressources des ménages locatifs du parc privé par quartier IRIS).

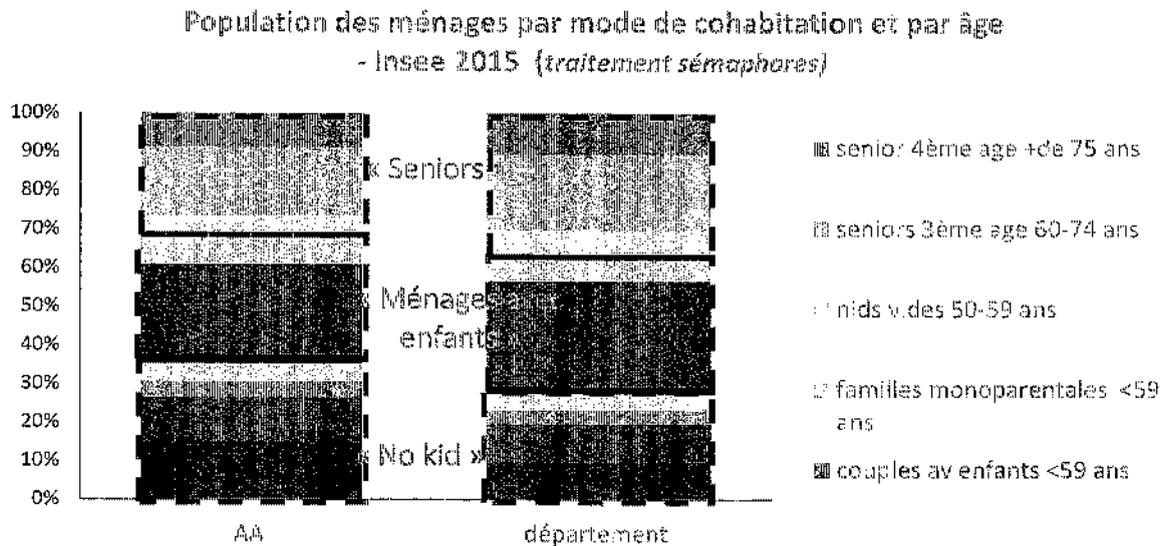
Nb : la catégorie « autres statuts » regroupe les locataires de logements meublés soumis à la taxe d'habitation, les ménages logés gratuitement et les locataires soumis à un bail rural



b) Un territoire marqué par des ménages jeunes, actifs et par un déficit de ménages avec enfants

Un poids des familles inférieur aux autres territoires

La structure des ménages d'Annemasse Agglo se caractérise par un poids des ménages sans enfant beaucoup plus important que sur la moyenne du département, en particulier grâce aux jeunes célibataires, et aux jeunes couples (moins de 40 ans).

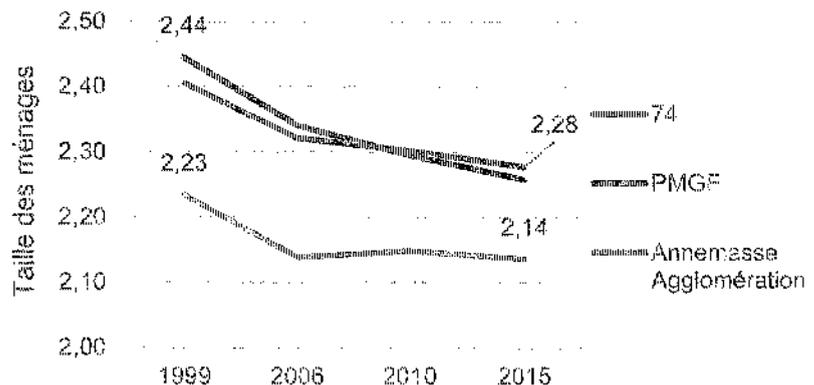


En revanche, le poids des couples avec enfants est plus faible qu'ailleurs, légèrement compensé par les familles monoparentales.

Cependant, ce poids a tendance à stagner et ne plus baisser à l'échelle de l'EPCI, se traduisant par la stabilisation de la taille des ménages à l'échelle de l'agglomération.

Ainsi l'objectif que s'était fixé le PLH 2012-2018 et qui visait le ralentissement de la baisse des ménages familiaux semble être atteint.

Evolution de la taille des ménages - insee 2015

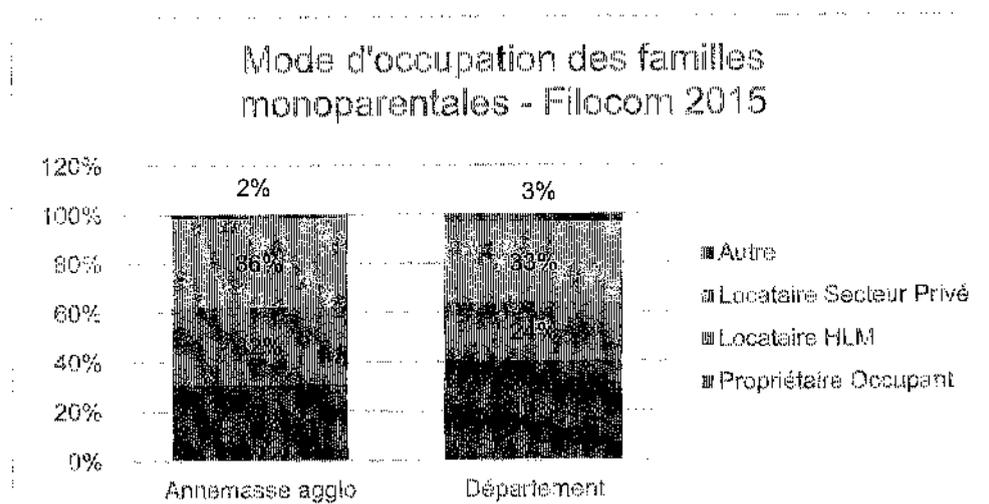


Le maintien global de la taille des ménages peut en partie s'expliquer par une arrivée sur le territoire de jeunes familles d'actifs avec enfants, comme le met en avant le diagnostic du SCOT, à partir de l'analyse des migrations résidentielles 2013 (INSEE).

Une forte présence des familles monoparentales

Selon l'Insee, le poids des familles monoparentales est légèrement supérieur au sein de l'agglomération que dans le département puisqu'il s'élève à 9% contre 8% en Haute Savoie en 2015. Par ailleurs, la part des familles monoparentales ayant des enfants de moins de 25 ans représente 26,5% de familles avec enfants contre 21% pour la Haute-Savoie.

Les familles monoparentales sont principalement présentes dans les secteurs d'habitat collectif et occupent des logements dont elles sont locataires à 68%.



Par ailleurs, les familles monoparentales sont surreprésentées dans la demande en logement social et représentent 23% des ménages demandeurs (contre 9% de l'ensemble des ménages).

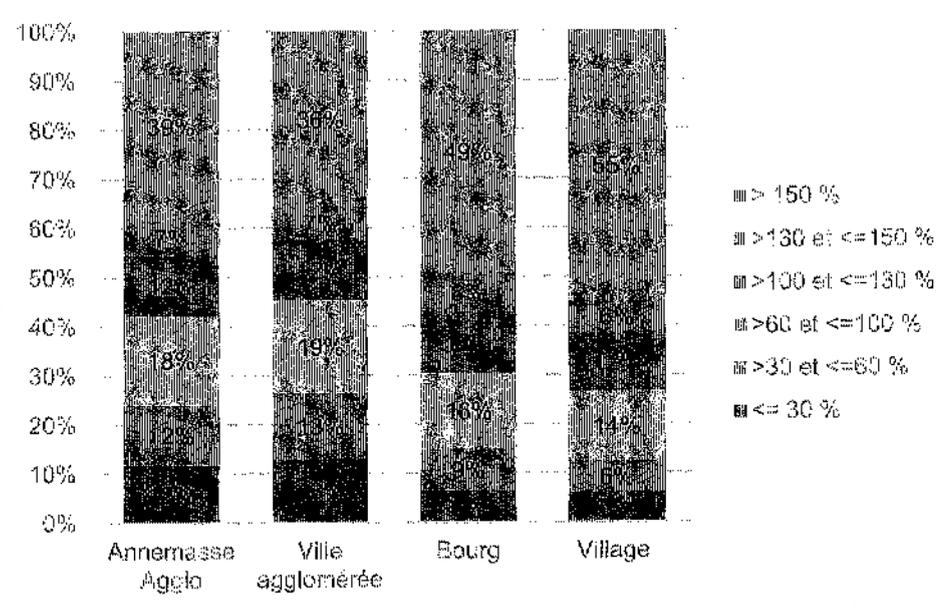
Enfin, on note une montée en puissance de la demande des femmes seules avec enfants dans la demande d'hébergement d'urgence et d'insertion.

c) Une segmentation territoriale toujours très marquée en termes de revenus et de profil des ménages

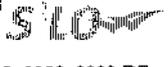
Une dispersion inégale des ménages selon leurs niveaux de revenus

A l'échelle même de l'EPCI, la répartition des ménages par revenus est assez segmentée, le profil du secteur Ville agglomérée étant très différent de celui des communes Bourg et village. Les ménages en dessous des plafonds PLAI représentent 25% des ménages de la ville agglomérée contre 15 et 12% respectivement sur les communes « village » et « Bourg ».

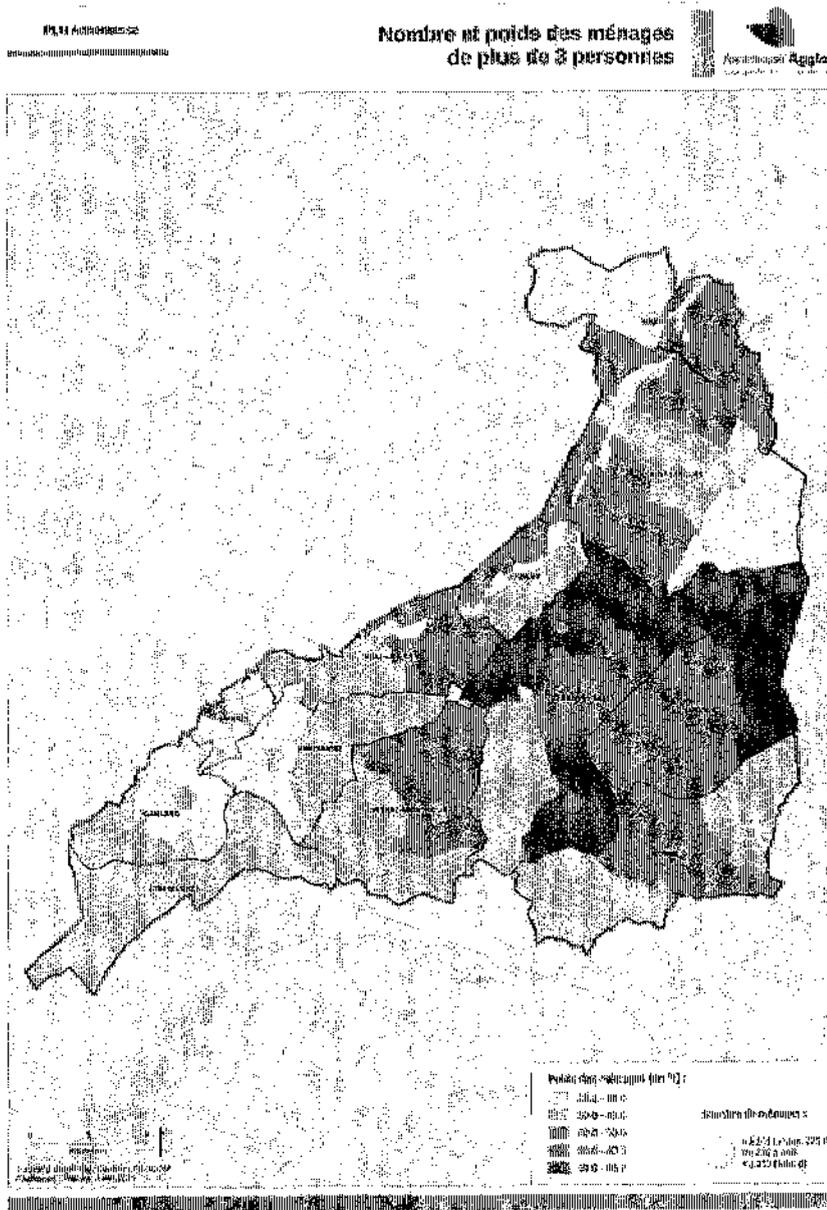
répartition des ménages par niveaux de revenus (exprimés en plafonds de revenus HLM) Filocom 2015



Mais ce sont les communes d'Annemasse et Gaillard qui concentrent la population la plus pauvre, comme le montre la carte ci-dessous.



Répartition territoriale selon la composition familiale : les ménages familiaux sur-représentés dans les bourgs et villages



Les communes des bourgs et des villages continuent d'accueillir une forte proportion de ménages familiaux par rapport la ville agglomérée.

On retrouve en effet un poids plus important des couples avec enfants dans ces secteurs où ces ménages représentent près de 35% des ménages contre 20% dans la ville agglomérée.

La typologie du parc de logements explique principalement cette répartition territoriale, avec un parc de logements plus grands, notamment en maisons individuelles dans ces secteurs. De même, les secteurs de ville agglomérée composés de logements individuels ressortent clairement de leur environnement et font ainsi apparaitre une plus forte concentration de ménages de plus de 3 personnes.

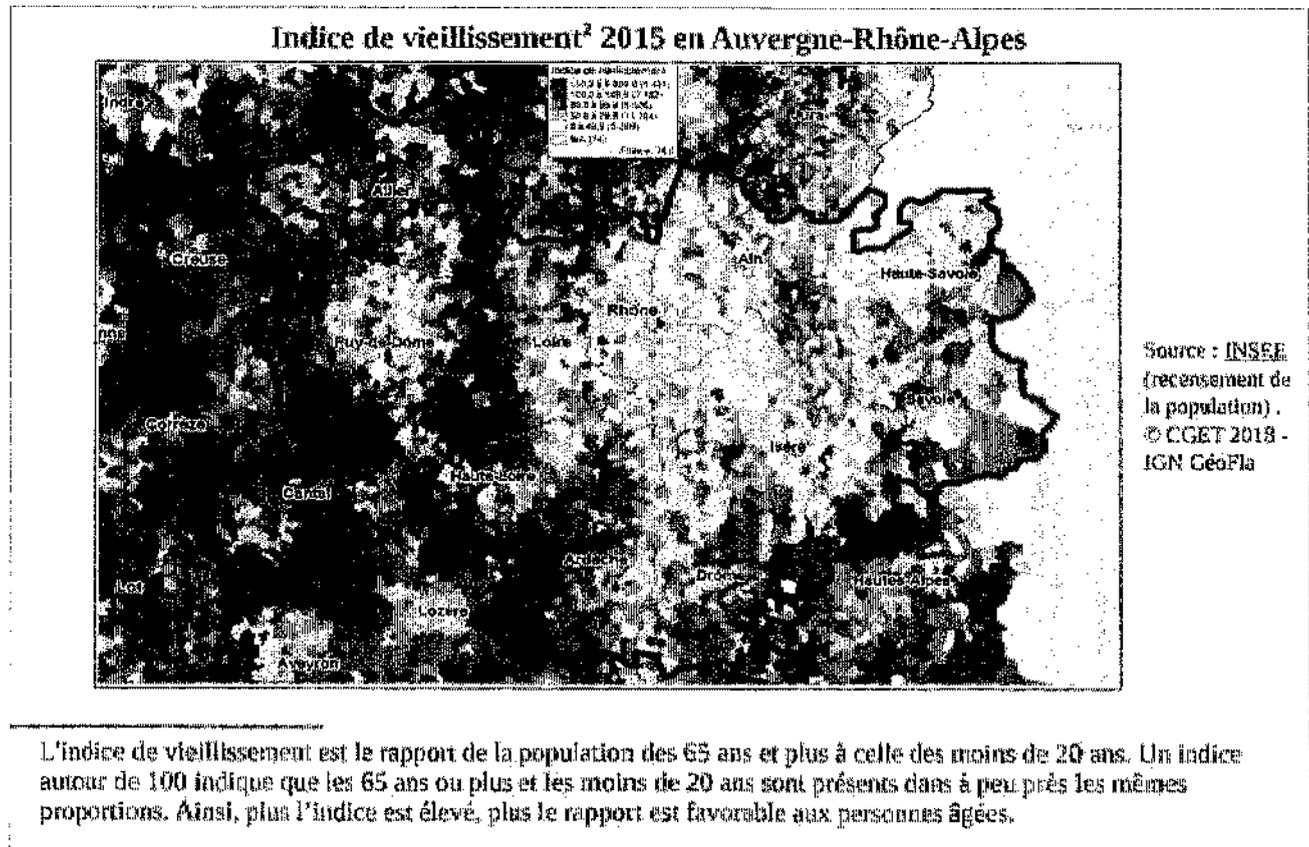
La même segmentation territoriale se fait sur la taille des ménages. Si cette dernière se stabilise sur l'ensemble de l'agglomération et sur le secteur

aggloméré, la taille moyenne des ménages dans les bourgs et villages a baissé entre 2010 et 2015. Cette évolution est liée à l'augmentation du parc de logements collectifs dans ces communes.

d) Un vieillissement encore limité, mais en croissance

Annemasse Agglo se caractérise par une part de ménages âgés plutôt faible comme pour l'ensemble du PMGF : les plus de 60 ans au total représentant 19% de la population, contre 22% en haute Savoie et 25% en France métropolitaine.

De même, les 5 668 personnes de plus de 75 ans représentent 6% de la population totale contre 9,4% en moyenne métropolitaine.



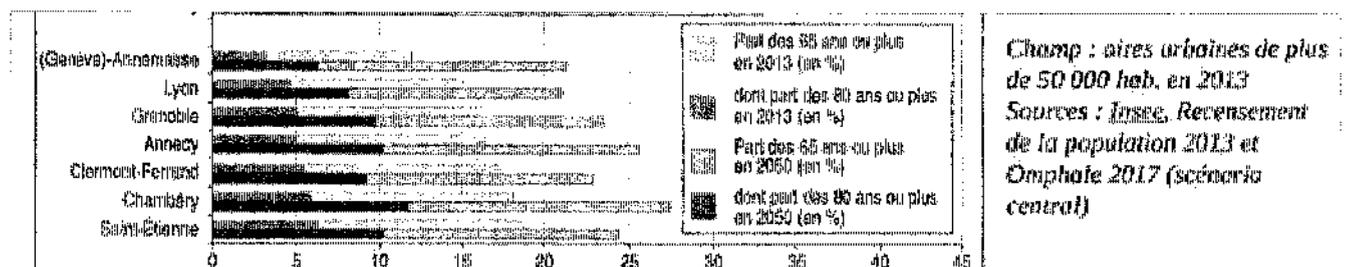
L'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus à celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans ou plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions. Ainsi, plus l'indice est élevé, plus le rapport est favorable aux personnes âgées.

Source : DREAL Auvergne- Vieillessement et Habitat en Auvergne Rhône Alpes- 2019

Un vieillissement de la population attendu

Cette population, comme sur l'ensemble du territoire national et régional, va être amenée à fortement augmenter.

Ainsi les récents travaux de la DREAL à l'échelle de l'aire urbaine Genève Annemasse montre que les plus de 65 ans passeront de 12% en 2013 à 22% en 2050, soit un quasi doublement du poids de cette catégorie d'âge.



Source : DREAL Auvergne- Vieillessement et Habitat en Auvergne Rhône Alpes- 2019

A une échelle plus réduite et à court terme, l'évolution de cette population va être sans aucun doute perceptible sur le territoire.

Ainsi le diagnostic social territorial de l'EPCI² souligne que, entre 2011 et 2016, le nombre de personnes âgées de 60 ans et plus a augmenté de 12%. Selon les projections, il est prévu entre 2021 et 2026, un prolongement de la hausse à hauteur de + 11% avec 1980 personnes supplémentaires.

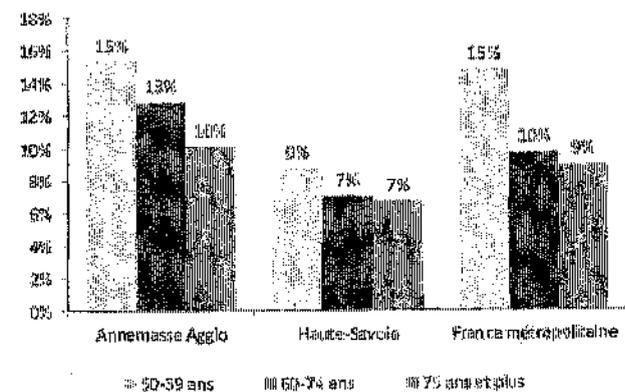
Dans le détail par tranche d'âge, ce sont les 75-84 ans qui devraient augmenter le plus avec +26% (+1200 personnes âgées), contre +5% pour les 60-74 ans et +11% pour les 85 ans et + (+200 personnes).

Des conditions de vie à surveiller

1330 personnes sont bénéficiaires de l'Allocation de Perte d'Autonomie soit 8% des plus de 60 ans, mais il atteint 22% des 85-89 ans et 44% chez les plus de 90 ans.

En termes de revenus, 13% des ménages de 60-74 ans (soit environ 1700 personnes) et 10% des plus de 75 ans (600 personnes environ) vivent en dessous du seuil de pauvreté. Ainsi comme pour l'ensemble de la population, Annemasse Agglomération est particulièrement marqué par ce taux de pauvreté pour les plus de 60 ans, beaucoup plus élevé qu'à l'échelle départementale, mais aussi nationale.

Taux de pauvreté des ménages de 60 ans et plus
Source : Insee, Filocom 2016



En outre, le diagnostic social pointe un risque d'accentuation de cette précarité. En effet, les

niveaux de revenus des plus pauvres des 50-59 ans sont plus faibles que ceux de 60-74 ans. Or, ce passage à la retraite amène en général une diminution des ressources, et ce d'autant plus avec l'arrivée des générations avec des carrières plus fragiles (carrières incomplètes et/ou périodes de minimas sociaux).

Près de 75% des ménages âgés de 75 ans et plus sont propriétaires de leur logement, mais ce qui est plus faible que la moyenne départementale (80% selon source filocom). Dans la ville centre cette part est encore plus faible avec seulement 63%. Cependant, le marché de logement extrêmement dynamique peut permettre à ces ménages propriétaires une forte valorisation de leurs biens à la vente.

En revanche, ce taux descend à 68% pour la tranche d'âge 60-74 ans, ce qui laisse présager d'une plus grande précarité à l'avenir pour les seniors du territoire.

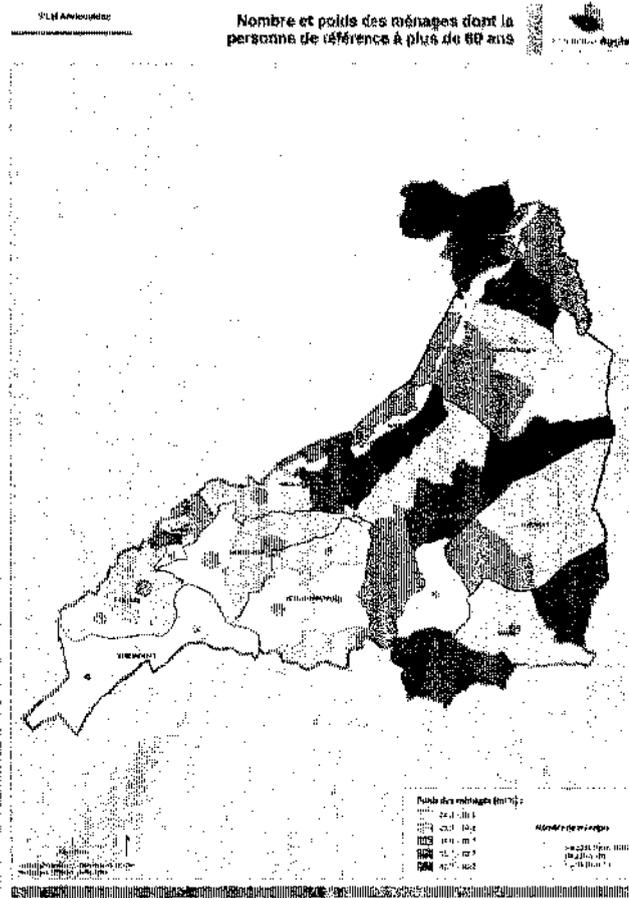
Un isolement marqué

Sur Annemasse Agglo, 94% des 75 ans et plus vivent à domicile (5 030 personnes) contre 90% dans les autres territoires de comparaison.

Annemasse regroupe plus du tiers des seniors de l'agglomération. Mais à l'échelle communale, la part des plus de 60 ans varie de 28% à Juvigny à 15% à Etrembières. Ainsi dans les communes de type village, le problème du maintien à domicile des plus âgés sera à interroger.

Parmi les + de 60 ans, 34% vivent seuls à domicile, et 50% parmi les plus de 80 ans. Machilly, Etrembières et Ambilly sont particulièrement concernées par ce phénomène avec plus de 50% des +75 ans qui vivent seuls à leur domicile.

² Compas Portrait des aînés 21 janvier 2020



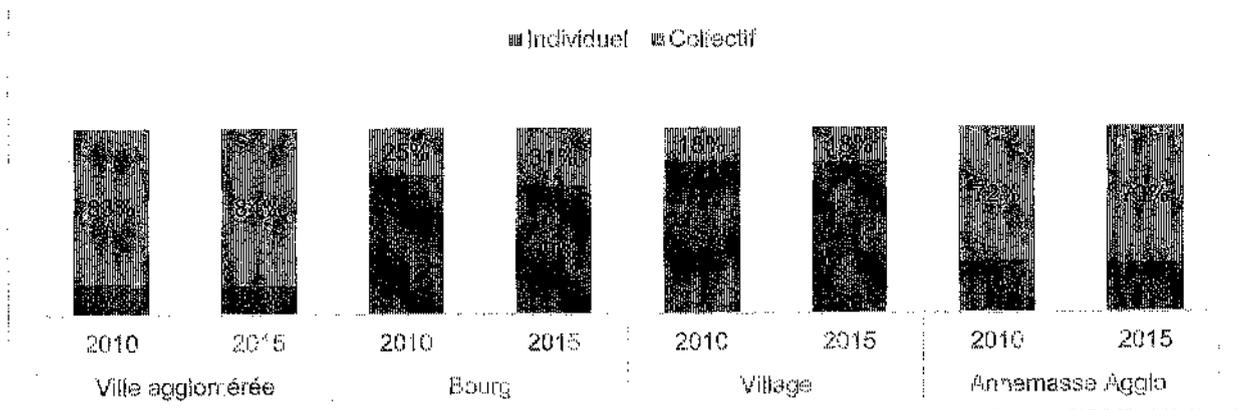
B. Une évolution du parc marquée par le locatif privé et par une offre de logement collectif en hausse qui change la morphologie urbaine du territoire

a) Un parc de logements de plus en plus marqué par une offre de logement collectif et locative

Le parc de logements avec 46 759 logements en 2015 est essentiellement constitué de résidences principales, soit 41 147 logements. Il est à noter que le logement vacant, dans ce marché tendu, est très limité et surtout à la baisse (6,89%), en particulier sur le secteur « village ».

Les résidences secondaires sont très limitées. Il est cependant à noter une légère augmentation sur le secteur « Ville Agglomérée », qui peut être le fait de ménages suisses résidant en France, mais se déclarant en Suisse pour des raisons fiscales. Mais ce phénomène semble aujourd'hui maîtrisé par les pouvoirs publics sauf sur les communes pour lesquelles la population légale tend à baisser.

Evolution de la composition du parc de logement entre 2010 et 2015 - INSEE



Le poids du logement individuel est assez limité avec seulement 27% de logements, mais surtout ce poids diminue de façon significative en particulier sur le secteur Bourg, entraînant une perception forte par les élus et les habitants d'une évolution de la morphologie urbaine de ce territoire.

Evolution du statut d'occupation des résidences principales entre 2010 et 2015 - INSEE



Les résidences principales sont marquées par un poids des propriétaires occupants relativement faible (47% en 2015 contre 58% à l'échelle nationale), et qui baisse entre les deux périodes.

SLOW

Même si le marché du neuf est moins touché par les investisseurs que sur d'autres territoires, il semble que le parc locatif privé augmente significativement, sur la « Ville agglomérée », mais aussi sur le secteur « Bourg ».

Evolution de la typologie des résidences principales entre 2010 et 2015 - INSEE

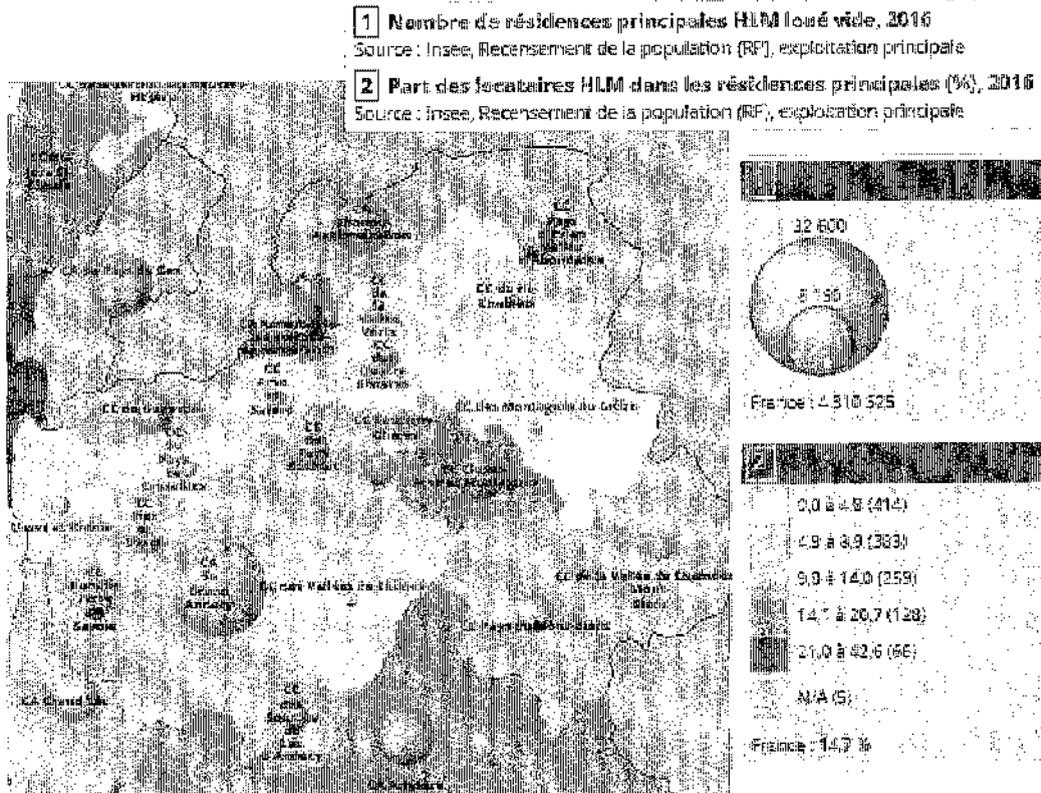


Ces évolutions s'accompagnent d'une baisse significative des grands logements (T4 et +), qui représentent moins de la moitié du parc. Cette évolution est présente sur l'ensemble des secteurs de l'agglomération, tout en conservant les spécificités des secteurs initiaux.

b) Un parc social relativement important et en progression

Un parc relativement diversifié comparé aux territoires limitrophes

En 2013, le parc locatif HLM loué vide d'Annemasse Agglo se compose de 7 454 logements (RPLS 2017).



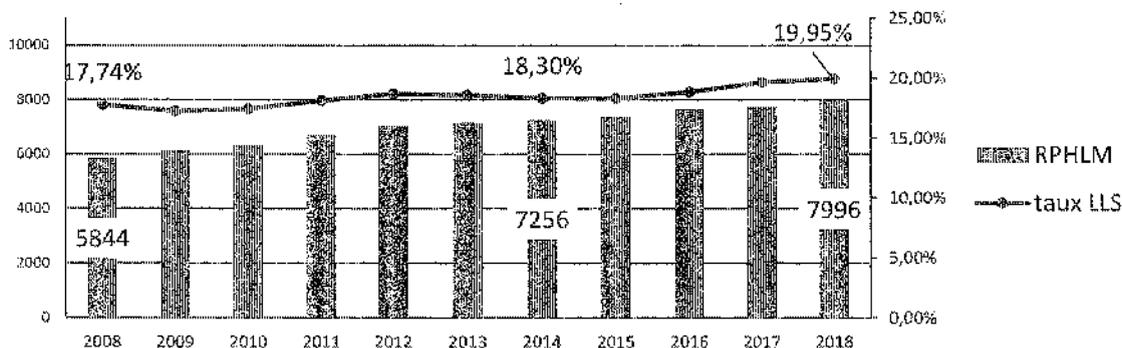
Ainsi, en 2016, selon l'Insee, le parc hlm loué vide représente, 16.8% des résidences principales sur le territoire de Annemasse Agglomération, taux le plus élevé des EPCI du PMGF.

En effet, même si le parc social de Annemasse Agglomération est très concentré sur 3 communes (Annemasse, Gaillard et Ville-la-Grand) qui ont historiquement accueilli ce type de parc, il représente une offre accessible importante au regard des territoires limitrophes.

En intégrant à ce calcul, l'ensemble du parc intégré à l'inventaire SRU, le taux SRU de l'EPCI atteint même 19.95% (cf. tableau ci-dessous).

Un parc qui progresse en volume, mais insuffisamment en poids

Evolution du nombre et du taux de logements sociaux sur Annemasse Agglo entre 2008 et 2018 - SDES, RPLS au 1er janvier 2018



Entre 2012 et 2018, le nombre de logements sociaux a augmenté de 14% selon l'inventaire SRU. Cependant, la croissance du nombre de résidences principales en parallèle a généré une faible progression de son taux, passant seulement de 18,67% à 19,95%.

Ainsi, pour atteindre les objectifs de 25% de logements sociaux en 2025 (à résidence principale constante 2018), 2 153 logements sociaux sont manquants, alors même que 7 communes sont soumises à la loi SRU, pouvant occasionner des mises en carence³ par le préfet. Le tableau ci-dessous affiche les objectifs triennaux à atteindre 2023-2025 sans tenir compte des évolutions de la loi 3DS.

		SRU	Carencée	Parc social 2018 (inventaire SRU)	Taux LS 2018	Parc LS à atteindre en 2025(*)	Nombre logements manquants 2025 (*)
Ville agglomérée	Ambilly	oui	non	417	12,9%	809	392
	Annemasse	oui	non	4 362	25,8%	4232	
	Gaillard	oui	non	1 220	22,2%	1377	157
	Vétraz-Monthoux	oui	non	515	13,7%	943	428
	Ville-la-Grand	oui	non	818	20,1%	1019	201
Bourg	Bonne			93	6,9%	336	243
	Cranves-Sales	oui	oui	301	11,3%	666	365
	Étrembières			159	15,9%	251	92
	Saint-Cergues	oui	non	111	7,16%	388	277
Village	Juvigny						
	Lucinges						
	Machilly						
Annemasse Agglo				7 996	19,95%	10 019	2 153

³ Rappel des sanctions pour les communes carencées : majoration du prélèvement initial dû par les communes ne respectant pas les objectifs triennaux de production de logements sociaux, possibilité de reprise de la délivrance des autorisations d'urbanisme par le préfet, ainsi que la reprise automatique du droit de préemption urbain, obligation de prévoir une part minimum de 30% de PLUS PLA1 dans toutes les opérations de taille significative et rédaction d'un contrat de mixité sociale

Un parc très différent selon les territoires

Le parc social se caractérise par une forte segmentation selon les territoires de localisation.

En effet les 3 communes principales Annemasse, Gaillard, Ville la Grand concentrent 80% du parc social de l'agglomération (dont 55% pour la ville d'Annemasse). Par ailleurs, le parc est situé à 22% en QPV (sur Annemasse et Gaillard), où il se caractérise par son ancienneté et sa concentration d'une offre de logements à bas coût.

De ce fait, le parc se différencie selon plusieurs critères :

- l'âge du parc : même si le parc est plutôt récent (40% date d'après 2000), le parc ancien (35% avant 1975) se concentre exclusivement dans les communes du cœur d'agglomération (Annemasse, Gaillard, Ambilly) ainsi qu'à Ville-La-Grand.
- la taille des logements : les T2 et T3 dominent le parc (61%). Les T4 et T5 qui représentent 30% du parc se concentrent quasi exclusivement dans le parc ancien et en QPV. Aussi, même si la demande en grand logement est plus réduite que celle des petits ménages, il est très difficile de trouver une offre de grands logements récents et à des loyers maîtrisés hors des QPV.
- les niveaux de loyers : le parc des logements susceptibles d'accueillir des ménages relevant du 1er quartile (avec un loyer inférieur à 6 €) se retrouve principalement dans les communes d'Annemasse, de Gaillard et de Ville-La-Grand, en particulier en QPV, puis dans une moindre mesure dans les communes d'Ambilly, Cranves-Sales et Saint-Cergues. La tension sur ce segment est très forte, ces logements se libérant peu.

Ainsi au-delà du volume insuffisant malgré le récent développement de l'offre, l'agglomération reste marquée par un déséquilibre de l'offre en termes de loyer, de typologie et de répartition territoriale.

c) Un parc privé existant dont la fragilité même limitée reste à surveiller pour garantir son attractivité sur le long terme

Un parc globalement sain

Plus des 2/3 des logements privés anciens sont des logements collectifs, principalement concentrés en cœur d'agglomération, avec une différenciation marquée entre la ville agglomérée dense et ses franges qui laissent davantage place aux formes urbaines individuelles.

L'état du parc privé d'Annemasse Agglo ne soulève pas d'inquiétude particulière. Le parc majoritairement sain, car plutôt récent et bien entretenu.

Annemasse agglo comptait 456 logements potentiellement indignes en 2015 soit 11% du parc de résidences principales d'Annemasse agglo (9% pour la Haute-Savoie). 508 logements ont ainsi été repérés comme potentiellement indignes en 2011⁴, avec une estimation de 90 cas avérés.

L'agglomération a recensé 24 signalements⁵ par an en moyenne entre 2013 et 2015. On constate toutefois une augmentation de ces signalements, avec notamment une soixantaine de situations traitées en 2017.

Sur Annemasse Agglo, les 2/3 du parc privé sont occupés par des propriétaires occupants. 4771 de ces ménages sont considérés comme modestes et éligibles aux aides de l'Anah, soit 25% d'entre eux. Ils sont 26% à l'échelle du département. Parmi eux, 3072 sont des ménages de plus de 60 ans, soit 64%⁶.

Des copropriétés fragiles à surveiller et accompagner

⁴ Bilan Délégation des aides à la Pierre 2018

⁵ Source : cellule de veille de l'habitat indigne

La majorité des logements de l'agglomération sont réunis en copropriétés (60%), dont plus de la moitié forme des ensembles de plus de 50 logements, essentiellement concentrés en secteur « ville agglomérée ».

Le parc de logements privés présente un certain nombre de fragilités issues du contexte productif basé sur les investisseurs des années 60-70, qui a favorisé l'émergence de gros immeubles locatifs essentiellement composés de petits logements et qui peuvent être ciblés par des marchands de sommeil et/ou sont les copropriétés fragiles, voire dégradées d'aujourd'hui.

Ainsi, si le parc privé est globalement sain, quelques copropriétés sont toutefois en difficulté au regard de la base de données Filocom. Le nombre de copropriétés fragiles de classe D⁶⁷ est non négligeable. Sur 1315 copropriétés, 180 sont susceptibles de se trouver en situation de fragilité importante, soit 13.7% des copropriétés. La proportion de copropriétés en classe D sur l'agglomération est plus importante que dans le département, qui n'en compte « que » 9.4%. 70% des copropriétés fragiles de l'agglomération sont constituées de moins de 12 logements, mais 15 d'entre elles ont plus de 50 logements.

Un diagnostic réalisé par Annemasse Agglo en 2014 a permis d'identifier 41 copropriétés potentiellement fragiles. A l'issue de ce diagnostic, Annemasse agglo a mis en place un POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement) de 2016 à 2019. A travers ce dispositif de l'ANAH, les 10 copropriétés les plus fragiles ont bénéficié d'un accompagnement spécifique.

Un parc énergivore

Le territoire d'Annemasse Agglomération se situe en zone climatique H1, zone climatique la plus froide, avec des besoins de chauffage supérieurs d'environ 30% par rapport à la moyenne nationale. Le chauffage est en toute logique le principal poste de consommation d'énergie (plus de 60%).

Or, le parc de logements est assez peu performant, puisqu'il a une étiquette énergétique moyenne en E (244 kWhEP/m²/an). Près de 56 % des logements de l'agglomération ont des performances énergétiques basses, c'est-à-dire d'étiquette D, E, F ou G. La situation est cependant moins inquiétante qu'au niveau national, où la Fédération Interprofessionnelle du Diagnostic estime que ce type de logements énergivores représente 80% du parc bâti.

Les logements les plus énergivores du territoire, de catégorie F ou G, sont au nombre de 1800 en 2008^{8,7}, avec quasiment autant de maisons que d'appartements, généralement construits après-guerre, entre 1948 et 1975.

47% des logements privés ont été construits avant les premières réglementations thermiques^{8,8}. Sur le parc collectif, les résidences principales datant de cette période pèsent 32% des logements en copropriété.

Une étude d'Urbanis datant de 2013 a montré que le parc de l'agglomération recèle deux grands gisements d'économie d'énergie appelant des réponses différenciées : le parc composé des copropriétés, principale source de consommation, et le parc composé des maisons individuelles.

Le parc social présente, quant à lui, une proportion plus forte de logements les plus performants (catégories B et C) comparativement aux autres segments.

Les programmes de production de bâtiments BBC, marginaux et cantonnés jusqu'à présent à des projets pilotes ou avant-gardistes, ne sont statistiquement pas visibles actuellement dans le bilan des performances énergétiques du parc immobilier. Avec la nouvelle réglementation thermique 2012, devraient apparaître progressivement des logements avec une étiquette DPE de type « A ».

A noter que sur les 4771 ménages à revenus modestes que compte l'agglomération en 2011, 3059 soit 64% d'entre eux résident dans un logement construit avant 1975 (date de la première réglementation thermique)

⁶ A partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus de Filocom 2009, les copropriétés ont été évaluées puis classées en trois catégories (B, C et D), du plus faible au plus fort potentiel de fragilité.

⁷ Etude pré-opérationnelle PIG transition énergétique, Urbanis 2016

⁸ Source : <https://www.annemasse-agglo.fr/infos-et-loisirs/dossiers/annemasse-agglo-sengage-pour-la-transition-energetique>

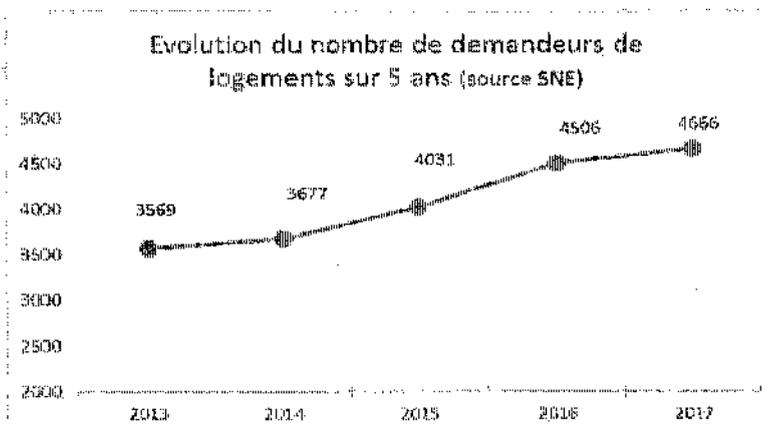
et sont ainsi susceptibles de se trouver en situation de précarité énergétique. Cette précarité est si marquée qu'elle est observée dans le département.

De ces constats ressortent plusieurs enjeux liés au parc privé :

- un enjeu social d'accompagnement des ménages locataires du parc privé qui disposent de revenus modestes à très modestes ;
- un enjeu particulier dans les vieux ensembles antérieurs aux années 75 en matière de lutte contre la précarité énergétique et en matière d'adaptation des logements au vieillissement qui concentrent des ménages le plus souvent âgés (64% des ménages de revenus modestes ont plus de 60 ans) ;
- un enjeu global de rénovation en amélioration de la performance énergétique et de limitation des gaz à effet de serre ;
- un parc de logements en copropriétés potentiellement fragiles à surveiller sur le long terme.

3. Un accès au logement toujours plus difficile pour les habitants d'Annemasse agglomération

A. Une tension toujours très forte en logement social malgré la production récente



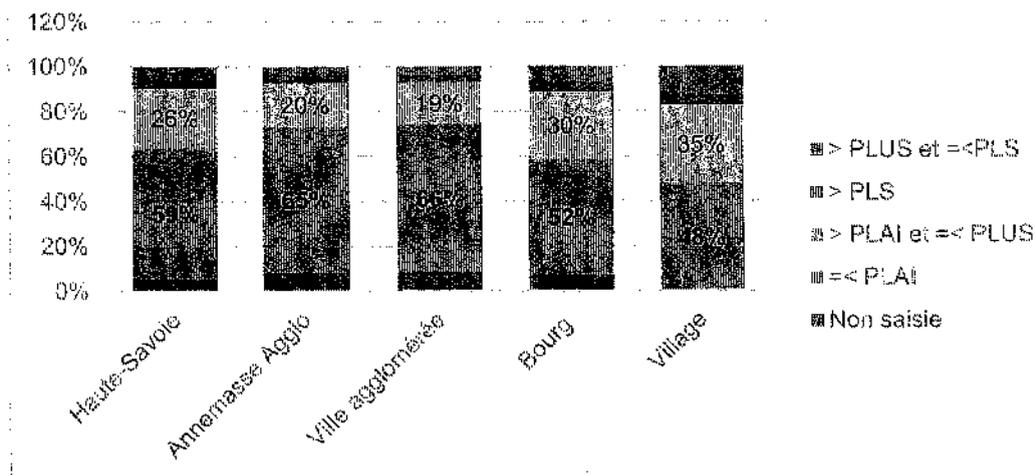
Le nombre de demandeurs a augmenté de façon exponentielle ces 5 dernières années, passant de 3 569 demandeurs en 2013 à 6 000 en 2018. La demande se localise principalement où se situent le parc social, 56% des demandes s'expriment à Annemasse, 12% à Ville-la-Grand et 10% à Gaillard.

Bien que le parc social se soit développé ces dernières années, l'augmentation du nombre de demandeurs vient exercer une pression supplémentaire :

En 2018, le niveau de tension s'élevait à

8.2 demandeurs pour 1 logement libéré contre 6.8 en 2016. Cette tension s'avère être la plus forte du pôle genevois. L'importance du niveau de tension s'explique également par la faiblesse du taux de rotation qui était de 8.8% en 2016, et d'un niveau d'attribution relativement faible ces dernières années.

Répartition des demandeurs selon leur tranche de revenus 2018 - SNE



65% des demandeurs sont éligibles au PLAI contre 59% en Haute-Savoie. En effet, les demandeurs du territoire présentent les revenus les plus faibles du département : familles monoparentales, travailleurs pauvres ou précaires sont nombreux parmi les demandeurs.

La tension est évidemment la plus forte pour les plus bas revenus, mais aussi sur les grands logements (à partir du T4), qui connaissent une faible rotation.

En 2018, seulement 9% des attributions hors QPV sont faites auprès des demandeurs du 1^{er} quartile (contre un objectif de 25% inscrit dans la loi E&C et la CIA).

C'est pourquoi, améliorer la réponse aux besoins des plus fragiles avec une offre adaptée en termes de loyer et de localisation est un enjeu majeur des années à venir.

Les demandeurs de PLS représentent seulement 3% des demandeurs contre 7% dans le département. Néanmoins, l'augmentation de cette catégorie de demandeurs a été notable entre 2015 et 2018 : passant de 97 en 2015 à 169 demandes en 2018.

En conséquence, du fait de la tension sur le marché immobilier et des niveaux de loyers élevés, même les ménages éligibles au PLS ont du mal à trouver une solution viable dans le parc privé.

Par ailleurs, un tiers des demandeurs sont déjà logés dans le parc social (mutations). En effet, celui-ci ne fait plus office de pallier pour aller vers d'autres types de logements. Aujourd'hui les parcours résidentiels se font au sein du parc social. Les grands logements sont peu nombreux, et connaissent une faible rotation. Une partie est occupée par des personnes âgées qui ne souhaitent pas en changer.

De plus, une partie de l'offre en QPV est stigmatisée et fait parfois l'objet de refus parmi ceux qui peuvent encore faire des choix, et ce malgré le niveau de loyer attractif. L'amélioration de l'image de ces quartiers, amorcée avec les projets ANRU, est encore un enjeu pour améliorer la satisfaction de la demande, et l'équilibre territorial de l'agglomération.

B . Un marché locatif privé cher, qui exclut une grande part des ménages

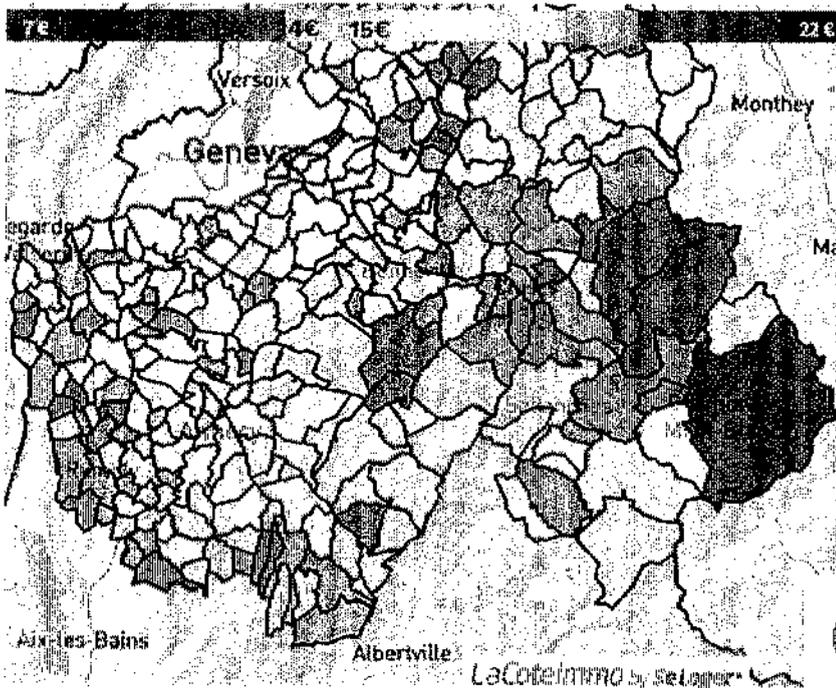
a) Des loyers élevés, même s'ils restent moins chers que certains secteurs du PMGF

Si l'on estime que le niveau de loyers en Haute-Savoie est déjà élevé en comparaison de la moyenne nationale, le loyer moyen d'Annemasse Agglomération s'avère encore plus élevé. Le loyer moyen dans Annemasse Agglo tous types de logements confondus est de 13.8€/m² habitable en 2018, contre 13.5€/m² en Haute-Savoie et 12.8€ en France, selon la source Clameur.

Pourtant, bien que les prix ne cessent de croître sur l'agglomération, ils restent à relativiser au regard des prix affichés sur le PMGF (CC Pays de Gex : 14.8€/m²), et évidemment en Suisse.

Une récente étude de Wüest partner montrait que les loyers étaient au moins deux fois supérieurs entre un appartement proche de la gare de Genève Champel et celle d'Annemasse (401 Fr. suisses/m² par an HC contre 186 Fr. à Annemasse et 158 Fr. à Machilly).

Piège	Loyer moyen
Annemasse agglo 2022 (ban coin, seloger.com)	Annemasse agglo hors charges parc ancien ou récent
T1	600 €
T2	815 €
T3	1 120 €
T4	1250€
Maison	Jusqu'à 2000 €



De s'accordent à dire que la mise en service récente du Léman express va avoir un impact très probable sur la hausse des loyers, au moins pour les logements bien connectés aux gares du Léman express.

Mais même en s'éloignant des pôles d'emplois comme la montre la carte ci-dessous, les loyers ne baissent pas réellement et la haute Savoie ne laisse que peu de possibilité de repli pour les ménages.

Au vu des prix élevés, les locataires doivent s'adapter consacrant une large partie de leur budget à la location de leur logement. Par

ailleurs, les célibataires ne travaillant pas en Suisse rencontrent des difficultés à se loger en raison de la rareté des logements loués à moins de 600€ charges comprises, et des conditions demandées par les agences (revenu supérieur a minima à 3 fois le montant du loyer et de préférence en CDI).

Au sein du Genevois, Annemasse Agglo apparait comme un des secteurs où le taux d'effort des ménages locataires est le plus élevé, du fait de la conjonction entre la présence d'une population à faibles revenus et d'un niveau de loyer élevé et en forte hausse.

EPCI	Coût moyen mensuel d'un loyer (€)	Niveau de vie mensuel par ménage (€)	Taux d'effort	Evolution du prix au m ² depuis 2000
C.A. Annemasse Les Voirons	756,2	2 116	35,7%	78,7%
C.C. Vallée Verte	-	2 244	-	-
C.C. Arve et Salève	720,6	2 663	29,7%	65,6%
C.C. Quatre Rivières	654,4	2 374	27,6%	43,5%
C.C. Genevois	609	2 342	29,6%	56,8%
Haute-Savoie	746,8	2 083	35,8%	51,6%
Rhône-Alpes	-	1 805	-	52,5%
France métropolitaine	718,8	1 714	41,9%	42,1%

Sources : INSEE 2015, Clameur, travaux du PDALHPD 2019

b) Une offre en neuf relativement conséquente mais encore plus chère

CLAMEUR 2018 en € HC/m ² hab.	T1	T2	T3	T4	T5	Ensemble
Loyer de marché moyen (clameur)	16,1 €	14,0 €	12,9 €	12,1 €	11,5 €	13,5
Loyer offre neuve ou très récente (pige) (y compris garage)	17 €	15 à 17€	14,3 à 16,5€	13,50 €	17 €	
Rappel : Loyer plafond LI-Pinel (en €/m ² hab.) ^{10/19}	15,3 €	14,2€	12,6€	12,1€	11,5€	

En moyenne, les loyers moyens sont proches des plafonds Pinel, contrairement aux secteurs limitrophes du PMFG, ce qui peut expliquer une part de transfert de la production de la promotion neuve vers le territoire.

Toutefois, on constate en réalité que selon les secteurs du territoire et la qualité des logements, les loyers peuvent dépasser cette moyenne : ainsi des T2 neufs ou refaits à neuf et/ou dans des quartiers cotés sur les communes de la ville agglomérée se louent dans une fourchette comprise entre 15 et 17€/m² HC, souvent autour de 16€, dépassant alors les plafonds Pinel. Les T1 peuvent même atteindre 19-20€/m².

c) Une accessibilité au marché locatif libre qui exclut les ménages relevant du logement social (inférieur aux plafonds PLUS), soit 55% des ménages

Les graphiques ci-dessous présentent les niveaux de revenus nécessaires pour réussir à louer un logement libre sur le territoire, pour un ménage de 2 et 4 personnes. Sont rappelés en référence les plafonds de revenus réglementés (LI-Pinel, PLS, PLUS, PLA).

Pour louer un T3 au prix moyen du marché libre (12,9€/m²), les revenus nécessaires pour un ménage de 2 personnes doivent a minima être 3058€ par mois soit un taux d'effort de 30% (Cf. annexe 4 : revenus mensuel nécessaire pour la location par typologie sur Annemasse Aggio.)

A ce revenu minimum, s'ajoute la concurrence entre dossier : les bailleurs et les assurances retiendront plus facilement des dossiers avec des hauts revenus et en CDI, qui constituent une part importante de la demande. Aussi les revenus intermédiaires sont souvent exclus de fait du marché, même si leur taux d'effort est acceptable.

La pyramide permet également de constater qu'un ménage de 2 personnes en dessous du plafond PLUS peut à peine prétendre à un logement T2 dans l'ancien, et pas du tout à un T3 et qu'un ménage de 2 personnes aux plafonds PLS pourra à peine prétendre à un T3.

Ainsi ce sont près de 50% des ménages de 2 personnes qui ne peuvent prétendre à un logement T2, et près de 65% pour un T3.

Pour un ménage familial de 4 personnes, le marché locatif libre n'est pas accessible aux plafonds PLUS, et à peine pour les ménages en dessous des plafonds PLS.

Ainsi, ce sont seulement 30% des ménages qui ont accès au marché locatif libre dans l'ancien.

¹⁰ Calcul loyer plafond Pinel : le loyer plafond Pinel en zone A est de 12,75€, mais en Haute-Savoie, un loyer plafond dérogatoire a été instauré par le préfet en 2020 à 12,45€, sur lequel s'applique un coefficient de pondération de 0,7+ (19/m²su).

Pyramide de revenus des ménages locataires - Annemasse Agglo- filosofi 2015

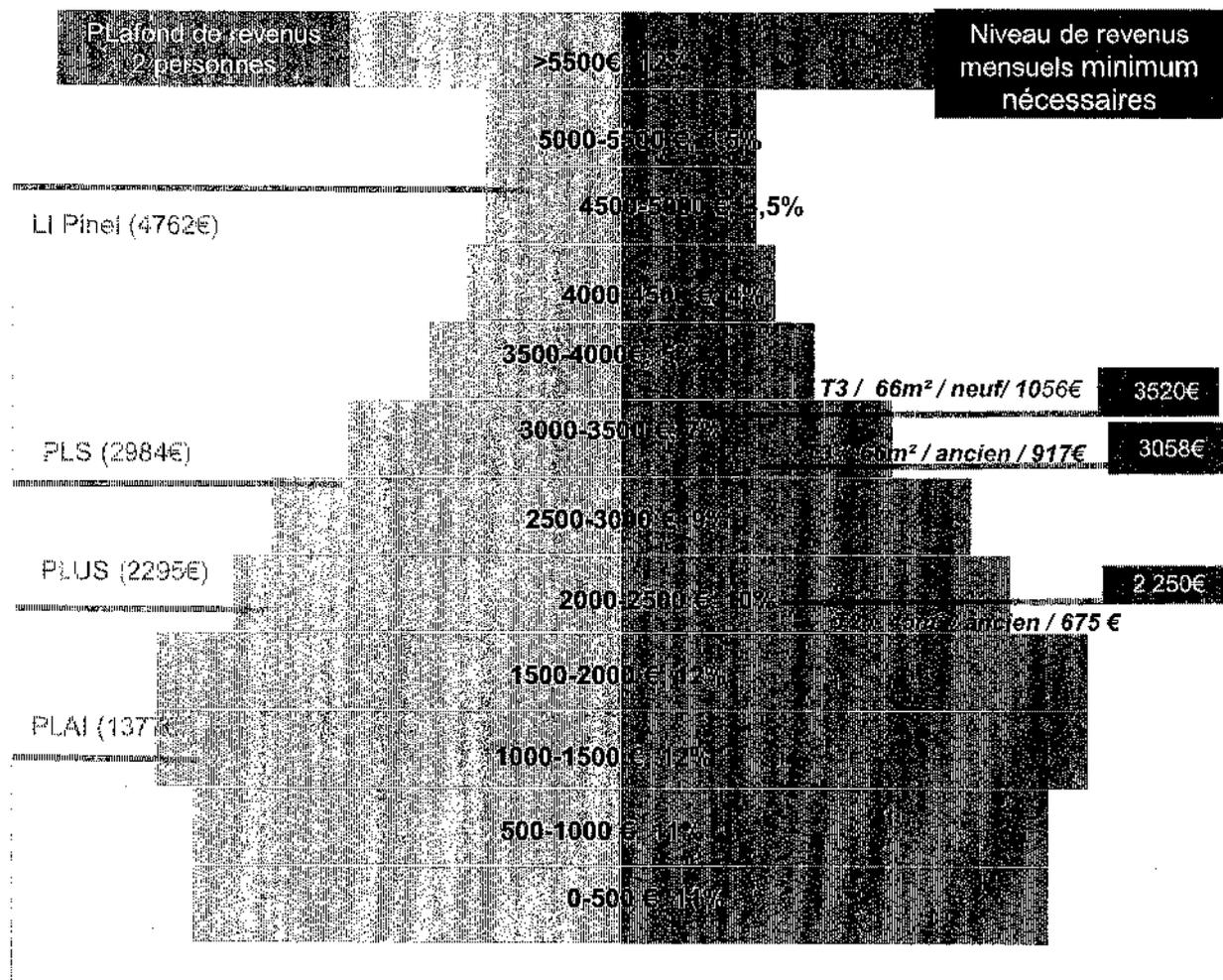


Illustration du graphique : 9% des ménages ont des revenus mensuels compris entre 2 500€ et 3 000€. Ces ménages sont éligibles aux plafonds PLS. Ces ménages ne peuvent avoir accès à un T3 dans le neuf, seul un T2 voir un T3 dans l'ancien restent possible.

d) *Quelle place pour le PLS et le Logement Intermédiaire dans ce contexte de marché tendu ?*

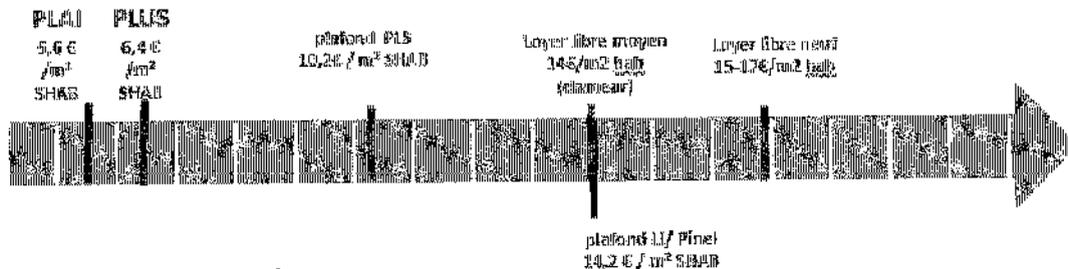
Pour répondre aux contextes de marché locatif tendu, deux produits existent pour répondre à des ménages dépassant les plafonds de revenus PLUS, mais ne pouvant pas ou difficilement se loger dans le parc privé :

- Le produit PLS qui s'adresse à des ménages dont les revenus compris entre 100 et 130% des plafonds PLUS. Développé classiquement par les bailleurs et intégré aux opérations, il est attribué selon les règles du logement social aux demandeurs en attente.
- Le Logement Locatif Intermédiaire a été créé en 2014 avec le même objectif mais en élargissant la cible à des revenus beaucoup plus élevés (identiques aux plafonds Pinel, soit en zone A des revenus équivalents à plus du double des plafonds PLUS). Développés par certains opérateurs Institutionnels agréés, ils sont généralement commercialisés sur le modèle du locatif privé. Le plafond de loyer qui le réglemente est le même que le loyer Pinel (ce loyer couvre également les charges courantes). Par convention, il est recommandé que les loyers des opérations LLI se positionnent à -15% en dessous des prix du marché d'une zone proche. Mais aucun outil d'observation ne permet d'objectiver si cette recommandation se traduit opérationnellement.

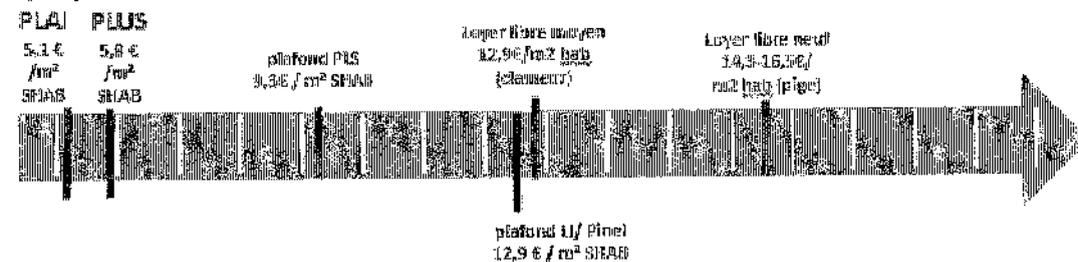
Sur l'agglomération d'Annemasse-les-Voirons, avec une production de 133 logements par an depuis 2019, contre 80 PLS par an sur la même période, le logement intermédiaire connaît un fort développement, sans pouvoir toujours apprécier le réel intérêt de ce produit.

La cible visée par le LLI est une cible plus large que celle du PLS. Elle correspond mieux à la cible des actifs, notamment les actifs frontaliers, dont ceux en CDD, qui souhaitent une réponse rapide et qui ne font souvent pas de demande de logement social. Pour les salariés en Euros, la même compétition s'exerce sur les logements LLI que sur les locatifs privés ainsi que les mêmes règles de revenus 3x supérieur au loyer, rendant peu aisé l'accès à ces logements pour des catégories intermédiaires. La marche intermédiaire entre le logement social et les produits privés n'est donc toujours pas comblée par les produits réglementés.

Loyers pour un T2 de 45 m²



Loyers pour un T3 de 65 m²



En théorie, au vu des loyers libres pratiqués, les plafonds LLI se situent à un niveau de loyer significativement inférieur aux loyers libres sur des opérations neuves, mais finalement très proches des loyers moyens.

A ce jour, les pratiques sur les loyers en LLI par les opérateurs ne sont pas connues.

Souvent situés aux plafonds réglementaires, ils peuvent parfois être positionnés à un prix inférieur de 10 à 15% d'un prix de marché que les opérateurs se fixent eux-mêmes à partir d'études de marché à l'opération, réalisées en interne ou par des cabinets spécialisés. Sans outil type observatoire, il est donc aujourd'hui difficile d'objectiver le réel impact des opérations en LLI.

Loyer en €/m ² (clameur)	T1	T2	T3	T4	T5
Loyer de marché (clameur) en €/m ²	16,1	14	12,9	12,1	11,5
Loyer offre neuve moyenne constatée (pige)	21 €	16,8€	15,7€	14 €	13 €
Pour des surfaces cible (en m ² hab. et 5% d'annexes)	30	45	65	80	100
Loyer plafond Pinel – LLI (en €/m ² hab.) (*)	15,3	14,2	12,6	12,1	11,5
Loyer LLI - 15% du marché privé (réf. clameur)	14,00	12,17	11,22	10,52	10
Loyers moyens LLI constaté cc (pige)	20	16,28	15,18	13,67	12,70
Loyer PLS (dérogation zone B1)	11,7	10,2	9,3	8,9	8,5

C. Un marché de l'accession qui se polarise sur les hauts revenus

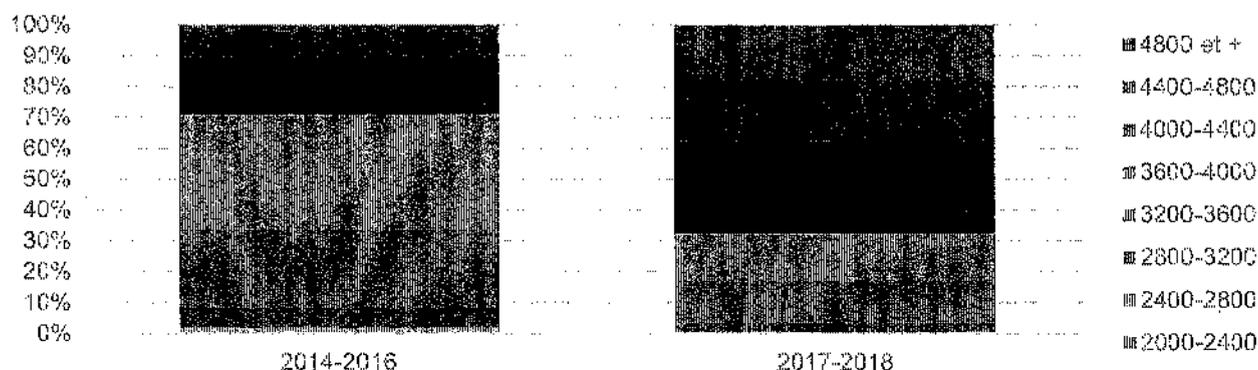
a) Un marché de l'accession neuf très cher, mais qui constitue encore un marché de report pour des ménages salariés transfrontaliers ou Suisses

Les prix de vente en neuf atteignent en moyenne 4300€/m² selon les données ECLN et Cecim (4400€/m² selon l'observatoire de la FPI). Toutefois la segmentation du marché par tranche de prix montre que l'offre a tendance à se concentrer sur les gammes de prix les plus élevées. L'offre inférieure à 4 000€/m² a tendance à diminuer passant de 70% des ventes entre 2014 et 2016 à 30% entre 2017 et 2018.

La FPI souligne la nette augmentation des prix depuis au moins deux ans liée à la prise en compte de plusieurs facteurs :

- La réalisation d'infrastructures de transport en commun (CEVA, gare, tramway) : Investissement structurant et important dans un contexte où le transport automobile devient très difficile sur le territoire.
- Les taux d'intérêt très bas, qui dynamisent les marchés, mais surtout dans les secteurs sous tension comme dans le territoire
- Le phénomène de métropolisation du Grand Genève : le territoire est secteur attractif, dans une agglomération très dynamique économiquement parlant, côté suisse, mais aussi côté Français.

Répartition des ventes de logements neufs par tranche de prix de vente en euros par m² et par période Annemasse Agglo – hors vente en bloc - CECIM

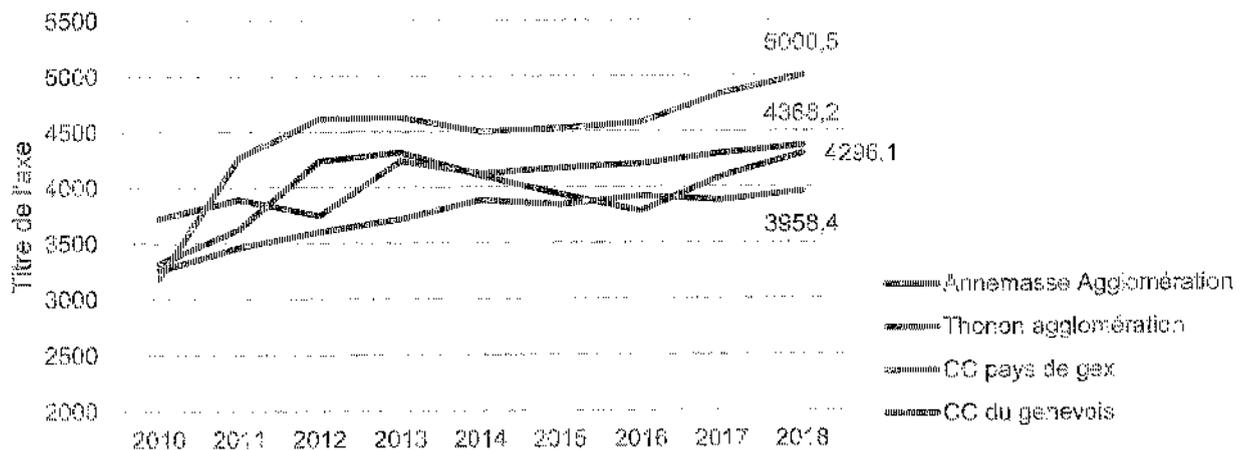


Ainsi, le plafond de verre qui caractérisait le territoire il y a encore quelques années, en raison d'une image encore mitigée, est aujourd'hui largement dépassé. Pour la FPI, le prix moyen dépassait en effet difficilement 4000€/m² ces dernières années. Il se positionne aujourd'hui facilement à 4400€/m² selon la FPI.

Malgré ce prix, les délais d'écoulement sont bons et à mi 2019, on observe un stock de 11 mois, ce qui caractérise un marché plutôt équilibré.

Cependant ces prix restent encore inférieurs à d'autres territoires du PMGF, le secteur d'Annemasse pouvant constituer un territoire de report pour certains ménages, en particulier suisses et transfrontaliers, où les prix sont évidemment beaucoup plus élevés.

Evolution annuelle du prix de vente des logements collectifs (ECLN 2018)



La mise en service du Léman Express va certainement contribuer à augmenter la demande des actifs transfrontaliers et des Suisses à revenus plus modestes, qui trouveront plus facilement à se loger de ce côté de la frontière.

Ainsi, l'étude de Wüest Partner mettait en exergue à l'automne 2019 que l'écart de prix était très élevé entre les secteurs genevois et vaudois et les secteurs français côté Annemasse : 10 à 15000francs suisses/m² habitable le long du Léman express côté suisse, contre 3700fr à Annemasse ou Machilly.

La nouvelle infrastructure va sans aucun doute conforter la demande transfrontalière et alimenter une augmentation des prix de façon significative, en particulier pour les secteurs les mieux desservis.

b) Un marché de l'accession dans l'ancien plus abordable qui peut constituer une réponse aux ménages à revenus intermédiaires

Les données Immoprix (notaires) affichent un prix médian des reventes à 2850€/m² sur l'agglomération d'Annemasse les Voirons.

Toutefois, selon la FNAIM, les prix médians sur Annemasse Agglo atteignent plutôt 3000€/m² pour une offre de qualité moyenne, et 3 500€/m² en logement de standing.

La FNAIM souligne que l'offre en entrée de gamme reste en effet relativement importante sur le territoire, en raison de la présence importante de nombreuses copropriétés des années 70 de taille conséquente.

Elle souligne aussi que le parc est plutôt bien entretenu en raison d'un bon niveau de vie des propriétaires en général et d'une volonté de leur part de maintenir leur bien en bon état. Il y a très peu d'immeubles dégradés. Ainsi il est souligné qu'une part importante des copropriétés a constitué un fonds de travaux depuis la loi Alur.

SLOW

Prix de vente en collectif constatée selon la FNAIM (2018) sur Annemasse

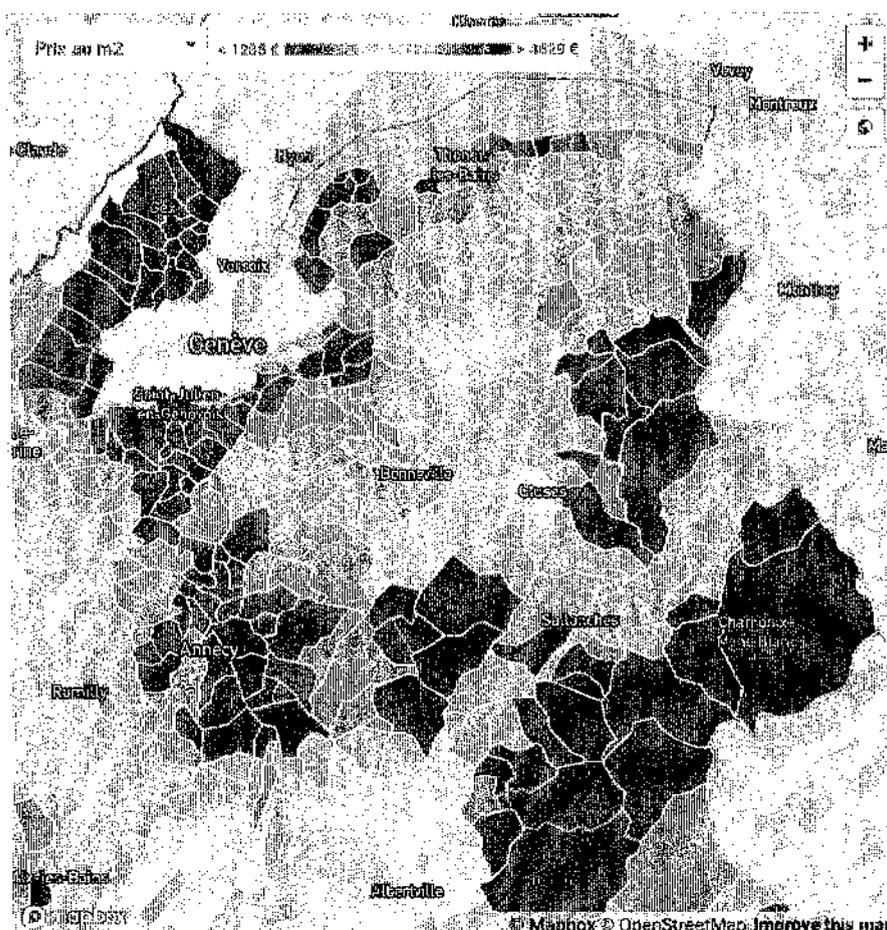
Type	Taille en m2	Prix en K€
T1	35	
T2	50	150
T3	60-75	200-230
T4	75-90	250-350

Cette carte des prix de vente moyen à une échelle plus large, montre que les espaces de report vers des prix de marché moins élevés sont de plus en plus réduits pour les ménages à revenus intermédiaires.

Si les communes de la frontière suisse sont évidemment les plus chères, on retrouve des pôles de prix élevés autour d'Annecy, mais aussi des communes touristiques de Haute-Savoie. Ainsi les espaces de report sur des prix inférieurs à 3000€ sont de plus en plus réduits à l'échelle de département.

De plus, la FNAIM souligne une demande qui se porte de plus en plus sur les communes les mieux desservies en transport en commun, car le niveau de saturation des routes devient un frein.

Compte tenu des prix, le marché est surtout animé par des ménages travaillant en Suisse, en particulier pour les primo-accédant.



Sources : Meilleursagents.com juillet 2019

Ainsi un ménage de 3 personnes doit gagner à minima 4643€ par mois pour acheter un T3 neuf au prix du marché (sur 20 ans) :

- soit un revenu supérieur au plafond PSLA
- Ce qui exclut plus de la moitié des ménages de 3 personnes.

Un ménage de 3 personnes qui souhaiterait acheter un T4 pour anticiper l'agrandissement de la famille doit gagner a minima 5140€/mois (prêt sur 25 ans), soit le plafond de revenus PTZ a minima.

Le parc existant est plus accessible grâce à la présence d'un parc de copropriétés « entrée de gamme », mais pour des ménages aux revenus supérieurs aux plafonds PLUS a minima

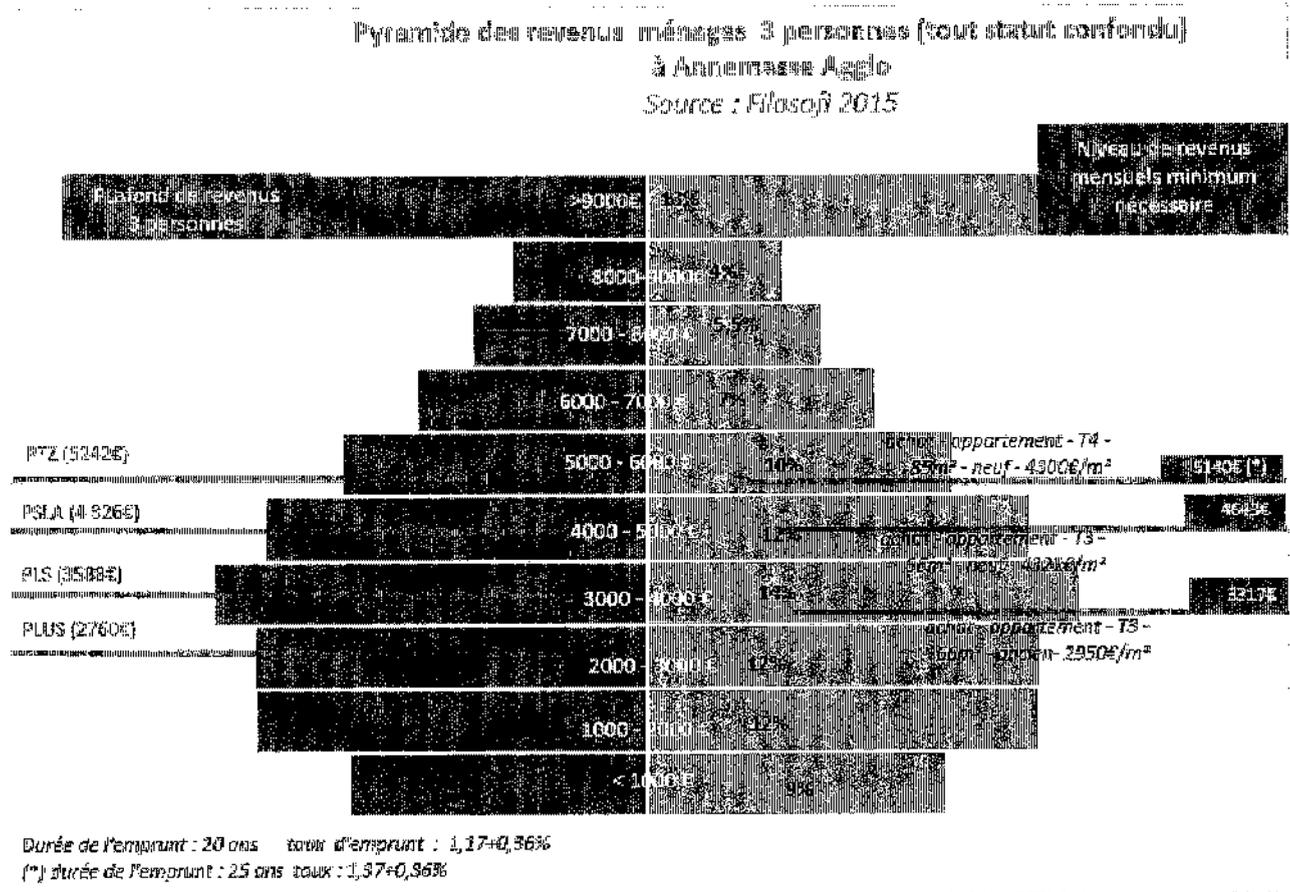


Illustration du graphique : 14 % des ménages ont des revenus mensuels compris entre 3 000€ et 4 000€. Ces ménages sont éligibles aux plafonds PLS. Ces ménages ne peuvent avoir accès à un T3 dans le neuf, seul un T3 dans l'ancien reste possible.

c) Une offre encore plus limitée pour les ménages familiaux

Le marché du logement individuel est également polarisé sur les très hauts revenus.

L'offre de maisons individuelles sur l'agglomération étant plus rare et plus demandée s'affiche à des prix très élevés : 377 000€ en médian selon Immoprix, confirmé par la FNAIM, avec une fourchette d'offre comprise entre 350 et 450K€, voire souvent supérieure à 500K€.

Ainsi ce marché est largement préempté par des acquéreurs transfrontaliers et suisses, et ne concernent que des secondos-accédant de plus de 40 ans avec enfants. Ainsi la FNAIM souligne que le marché est très fortement demandeur de maisons de taille compacte bénéficiant d'un petit extérieur à des prix autour de 300K€. Mais ce segment est aujourd'hui quasi inexistant sur le territoire.

A minima comme la montre la pyramide ci-dessous, le niveau de revenus nécessaires est de 5 600€ mensuels, soit des plafonds supérieurs aux PLSA à minima (emprunt sur 25 ans à un taux de 1.37%).

Pour les ménages au-dessus des plafonds PLUS d'une façon générale, il n'y a aucune solution de report pour ces ménages familiaux, puisque même le T4 en ancien représente un budget difficilement accessible pour eux sans apport significatif.

3. Un prix du foncier à la hausse, porté par ce marché sous tension

A. Un retour des acteurs unanimes sur l'envolée des prix du foncier

Dans le contexte de marché tendu précédemment décrit, l'ensemble des acteurs pointe la problématique foncière et les prix du foncier qui a eu tendance à s'envoler ces dernières années.

En effet, les opérateurs reconnaissent que c'est un secteur attractif sur lesquels nombreux sont ceux qui veulent développer des opérations avec un jeu concurrentiel fort. Les propriétaires fonciers ont généralement plusieurs propositions et ont tendance à faire augmenter les prix.

Dans un contexte où 90% de l'offre est produite hors opération d'aménagement public, les références de prix sur des charges foncières sont très diverses selon les stratégies des opérateurs et leur modèle économique (opérateurs nationaux ou régionaux, importance des fonds propres, stratégie offensive d'implantation ou pas, poids de la vente en bloc, ...).

A cette augmentation des prix du foncier, s'ajoute aussi une augmentation des coûts de construction en lien avec la conjoncture assez dynamique en matière de BTP : de l'ordre de 10 à 12%, en France et en Rhône Alpes en particulier (appareil productif sous dimensionné par rapport à la demande).

Ceux-ci sont déjà élevés sur le secteur : 1700/1800€ HT/m² hab., et peuvent varier fortement en fonction du nombre de sous-sol, mais aussi du terrain (fondations spéciales...).

Combinés avec les prix de charges foncières, les opérateurs reconnaissent que ce jeu a souvent pour conséquence d'impacter la qualité des opérations, en particulier sur les parties communes et espaces extérieurs.

Les opérateurs pointent aussi les obligations de mixité sociale des PLU qui ne sont pas, semble-t-il, encore suffisamment connues par les propriétaires fonciers. Le jeu concurrentiel entre opérateurs les conduit à faire des propositions de prix élevées n'intégrant pas toujours ces contraintes, entraînant par la suite un report du manque à gagner sur le prix de vente en libre pour conserver sa marge, ou à revoir le projet en termes de qualité.

Toutefois, il n'est pas constaté pour autant des prix de vente moins élevés dans les secteurs, sur lesquels il n'y a pas d'obligations de mixité sociale.

Ainsi le constat est partagé par l'ensemble des acteurs, que les prix du foncier ont tendance à s'envoler et rendent difficile un travail de régulation de prix.

Pourtant, l'analyse de la constitution du prix de vente d'un logement neuf (cf. graph ci-dessous) met en exergue l'impact vertueux de la maîtrise du prix du foncier. En effet, la différence de 200€ HT/m² Surface de Plancher de différence sur le coût du foncier nu génère, à marge équivalente, une différence sur le prix de vente final de 350 à 450€ TTC/m² hab. En effet, le prix de vente d'un logement neuf est constitué par une superposition de coûts calculés à partir du socle « coût du foncier / coût de construction ». Une augmentation des prix du foncier (comme du coût de construction) a de ce fait un effet « boule de neige » sur l'ensemble des autres coûts de l'opération (taxe, frais financier, frais d'assurance, frais de commercialisation...)

B. Qui nécessite un observatoire des prix du foncier partagé et ciblé

Les données DVF permettent un suivi des transactions sur un territoire, et ce selon les différents produits.

L'EPF 74 a mis en place l'outil MCMA, dont un des objectifs est la connaissance des transactions, à partir de cette base DVF.

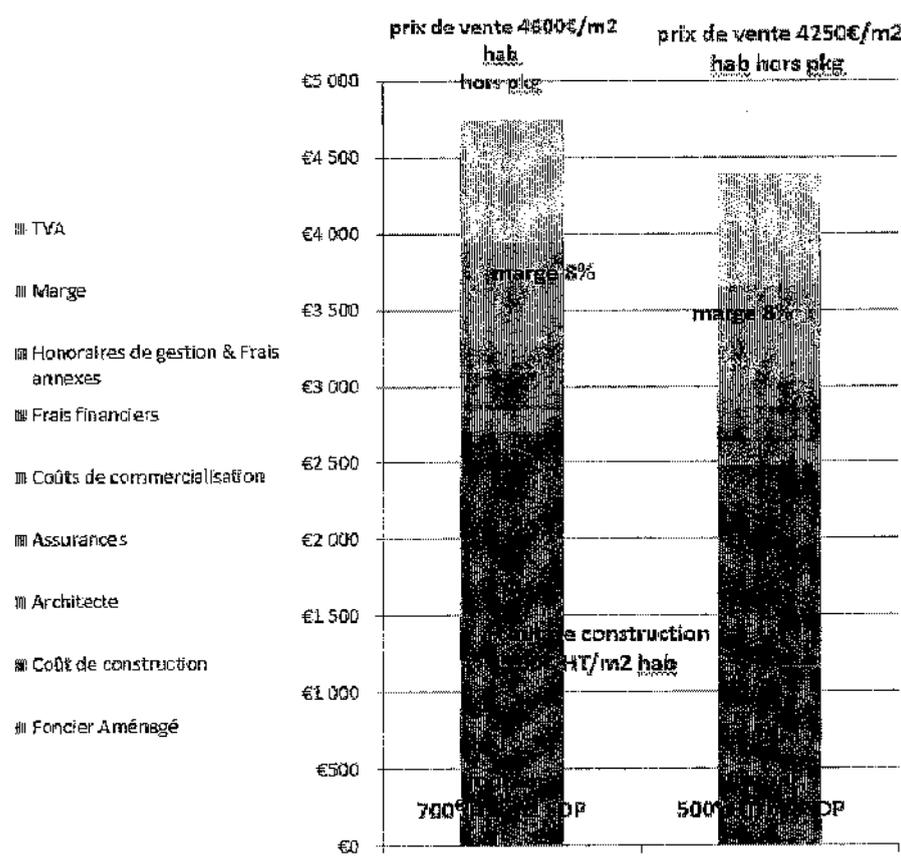
L'outil permet à plusieurs échelles de suivre l'évolution des prix du foncier depuis 2014.

Les statistiques aujourd'hui disponibles émanant de la plateforme sont encore trop récentes pour titrer des tendances précises.

Il n'est pas constaté avec cet outil une augmentation des prix moyens ou médians, mais l'année 2018 est peu renseignée (cf. annexe 3).

Une poursuite de l'observation et un ciblage sur les secteurs à enjeu en lien avec le Plan d'Action Foncière et le SCOT seront à envisager dans le cadre des actions du PLH. Rien ne pourra être tenté en matière de régulation des prix du foncier, si ne sont identifiées des prix de références et si aucune transparence n'est affichée sur la mixité sociale attendue des programmes à travers les documents d'urbanisme.

La formation des prix de vente dans la promotion libre : un ensemble de coûts liés les uns aux autres (Sources : Foncéo 2017)



C. Ce qu'il faut retenir

- Le territoire d'Annemasse Agglo reste très attractif, spécialement les communes bourgs de l'agglomération ;
- Annemasse agglo se caractérise par de fortes inégalités de revenus parmi les plus importantes de France ;
- Des ménages jeunes et actifs très représentés sur le territoire, le poids des ménages familiaux stable ;
- Une offre de logement locatif privé en collectif très présent ;
- Un parc de logement social en augmentation constante mais une production insuffisante dans le flux ;
- Un parc locatif privé de bonne qualité dissimulant toutefois des copropriétés fragiles et/ou énergivores au sein de la ville agglomérée ;
- Une tension croissante sur le logement social notamment sur les grands logements ;
- Un accès au marché immobilier qui se polarise sur les hauts revenus à la fois à la location et à l'accession rendant difficile le maintien des classes moyennes sur le territoire et qui entraîne un taux d'effort important des ménages.

Le PLH 2023-2029 dans le cadre d'un scénario de croissance démographique maîtrisé au sein du SCoT s'attache à corriger les inégalités croissantes du territoire notamment par la production d'une offre de logements diversifiée et maîtrisée.

5. Une production neuve qui structure l'évolution du territoire

A. Des objectifs de production neuve du PLH atteints dans leur globalité, mais une diversification insuffisante

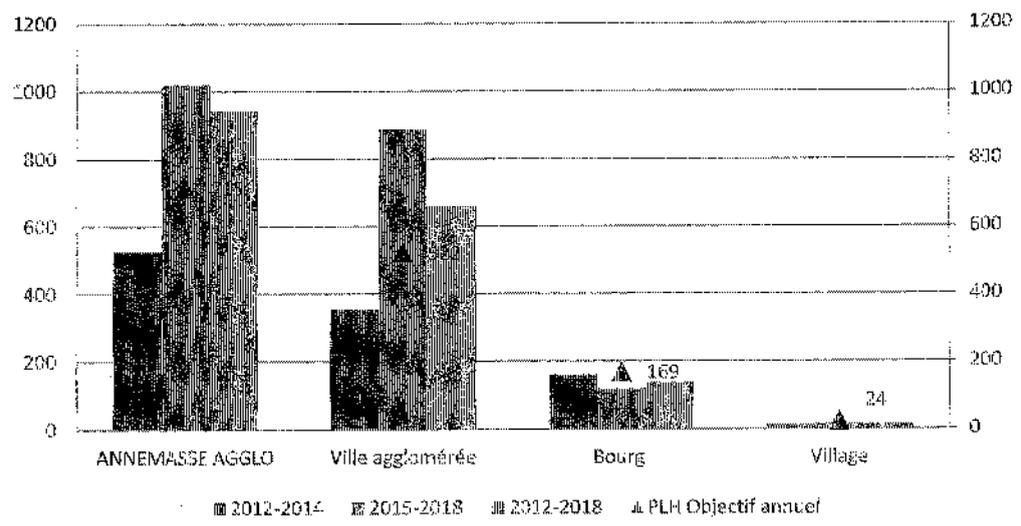
a) Une production qui s'est accélérée depuis 2015 et qui permet d'atteindre les objectifs du PLH 2012-2018

		Nombre de logements commencés en moyenne annuelle			PLH 2012-2018 Objectif annuel
		2012-2014	2015-2018	2012-2018	
Ville agglomérée	Ambilly	41	123	88	56
	Annemasse	230	364	307	257
	Gaillard	12	35	25	60
	Vétraz-Monthoux	43	211	139	70
	Ville-la-Grand	28	156	101	79
Bourg	Cranves-Sales	104	53	75	70
	Étrembières	12	28	21	34
	Saint-Cergues	36	13	23	40
	Bonne	8	24	17	25
Village	Juvigny	2	2	2	6
	Lucinges	3	10	7	13
	Machilly	7	3	4	5
ANNEMASSE AGGLO		526	1020	943	715
Ville agglomérée		355	889	660	522
Bourg		160	118	136	169
Village		11	13,5	12	24

Globalement, en moyenne sur la période, les objectifs du PLH 2012-2018 ont été atteints, voire dépassés à l'échelle de l'agglomération.

Mais, cette situation a été permise grâce à une augmentation très forte de la production durant la 2^{ème} période du PLH à partir de 2015 (doublement de la production entre les 2 périodes). Toutefois, ce regain d'activité est très divers selon les secteurs et les communes (cf. annexe 6). Il est essentiellement porté par les communes « Ville Agglomérée », qui rattrapent leur retard, voire dépassent leurs objectifs, en particulier Ambilly, Vétraz-Monthoux, Ville-la-Grand (approbation des PLU, rattrapage de carence, ...).

Nombre de logements commencés par an entre 2012 et 2018 - Sit@del

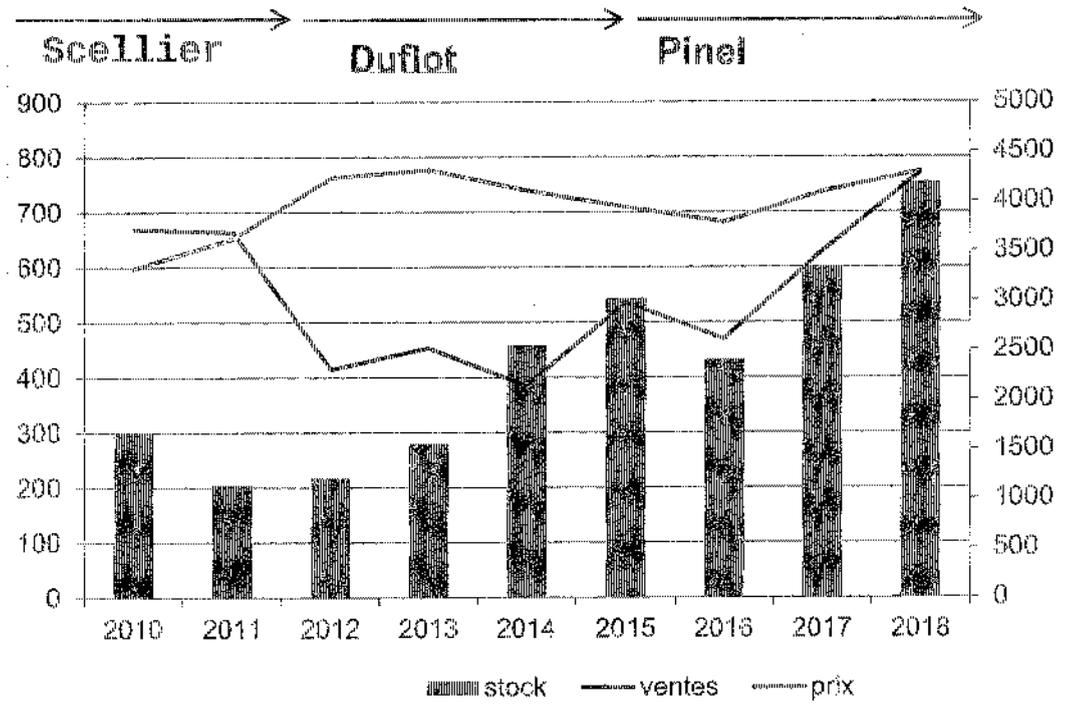


A l'inverse, les petites communes des secteurs « bourg » et « village » sur la 2^e période marquent un retrait dans la production neuve, en raison d'une période de réflexion et de préparation de grosses opérations : ainsi Juvigny et Machily préparent des opérations importantes dans l'esprit du PLH avec maîtrise foncière et mixité de programme.

b) Une accélération marquée de la promotion neuve

Des volumes de vente à la hausse

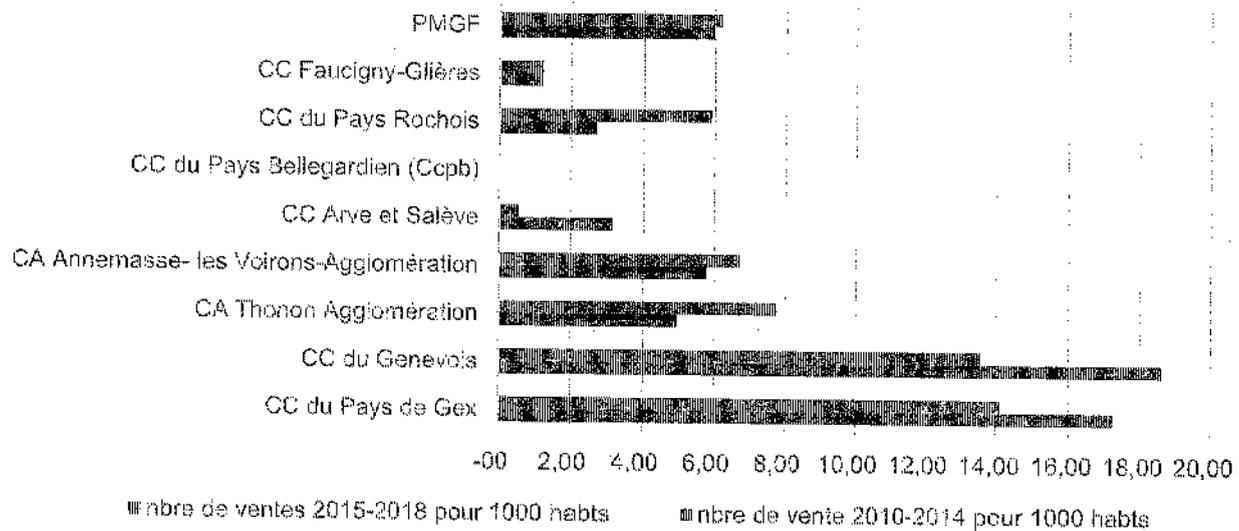
Vente de logements collectifs neufs, stock et prix de vente - annemasse agglomération (ecln)



Le marché de la promotion libre est en fort développement sur le territoire sous la double impulsion de l'attractivité du territoire qui se renforce auprès d'acquéreurs à fort pouvoir d'achat, dont des actifs transfrontaliers, mais aussi avec le dispositif Pinel (plus attractif que le Duflot entre 2013 et 2015).

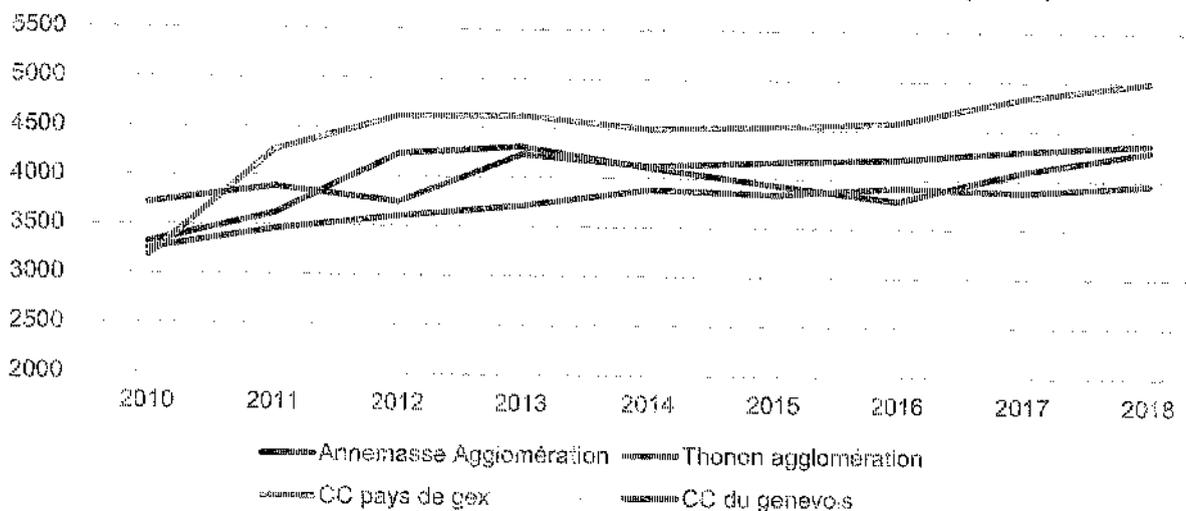
Malgré cette accélération, le marché présente une dynamique moyenne pour le territoire (nbre de ventes pour 1000 habitants dans la moyenne du PMGF, et encore loin derrière la CC du Pays de Gex ou du Genevois).

Dynamique du marché de collectif neuf par EPCI du pôle Genevois -
 Nombre de vente pour 1 000 habitants - ECLN 2018



Cette dynamique s'accompagne d'ailleurs d'une augmentation des prix qui tendent à rejoindre des autres secteurs les plus cotés du PMGF.

Prix de vente des logements collectifs par an (ecln)



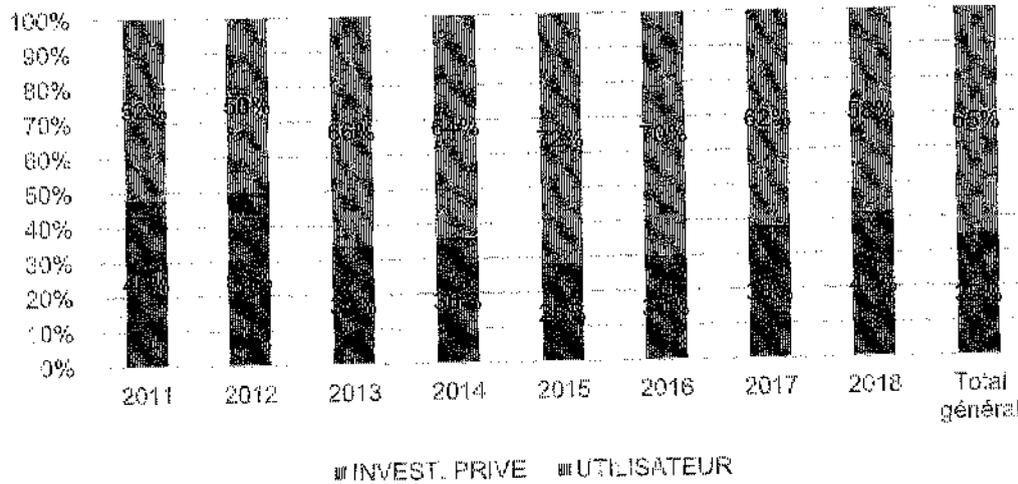
Ainsi avec un prix moyen à 4300€/m² en 2018 (CECIM), Annemasse Agglomération reste un secteur attractif en termes de prix par rapport à des secteurs plus tendus, sans parler de la Suisse où le prix moyen atteignait 8 490€/m² en 2015. Rappelons qu'à Annecy, les prix moyens atteignent 5400€/m²

Ainsi, en résumé, on assiste à un marché dynamique, mais encore en retrait par rapport à certains secteurs du PMGF.

Annemasse Agglo reste en effet le secteur le plus attractif en prix de ce territoire, ce qui laisse entrevoir la forte probabilité d'une progression encore à venir des prix tirés vers le haut par la dynamique des autres territoires.

Un marché de la promotion qui s'est diversifié vers les acquéreurs utilisateurs, mais des ventes investisseurs qui restent présents en volume

Répartition des ventes de logements collectifs neufs par type d'acquéreurs (cecim)



En moyenne, sur la période récente (2011-2018), les ventes à investisseurs particuliers (hors vente en bloc) ont représentés 35% des ventes, et leur poids a plutôt tendance à baisser.

Ce poids des investisseurs est en dessous de la moyenne nationale (50%) et plutôt proche des taux d'une métropole comme Lyon (40% environ).

En volume, le nombre de logements vendus à investisseurs s'est en revanche développé, venant alimenter le parc locatif privé (dont l'augmentation déjà amorcé entre 2010 et 2015 devrait encore se poursuivre assez fortement).

Selon CECIM, les ventes investisseurs sont assez disparates selon les programmes : sur les années 2017/2018, sur les 41 programmes commercialisés, le poids des investisseurs varie : sur 9 programmes, il dépasse 60% des ventes. Sur 13 programmes, il est compris entre 40 et 60%. Sur 18 programmes, il ne dépasse pas 40%. Cette disparité peut s'expliquer par la composition de chaque programme sur les différentes typologies.

Ventes 2015-2018 (Cecim)	Acquéreurs utilisateurs	Investisseurs
T1		6%
T2	22%	56%
T3	43%	34%
T4	35%	4%
TOTAL	100%	100%

5 LOW

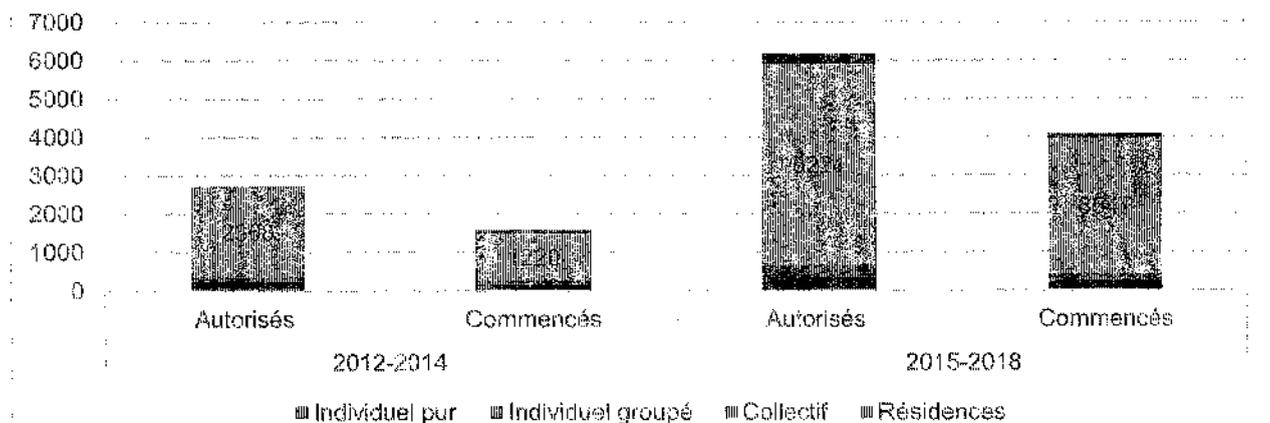
Le marché acquéreurs utilisateurs est tourné vers les T3, mais aussi vers des logements familiaux (T4 T5) à hauteur de 35%, ce qui est assez important par rapport à la moyenne nationale et une conséquence directe des objectifs du PLH déclinés dans les servitudes de certains PLU.

Toutefois, compte tenu des gammes de prix pratiquées, exceptés sur les opérations d'accession sociales ou encadrées, les acquéreurs doivent bénéficier d'un fort pouvoir d'achat. Selon la FPI, ce marché est ainsi en grande partie capté par des ménages double actifs dont au moins un des membres travaille en Suisse. Ce sont principalement eux qui animent le marché.

Prix de vente moyens/m ² des logements réservés par des acquéreurs utilisateurs TVA 20% (2015-2018)- Cecim	
T1	4 320€
T2	3 976€
T3	3 895€
T4	3 876€
T5	4 006€

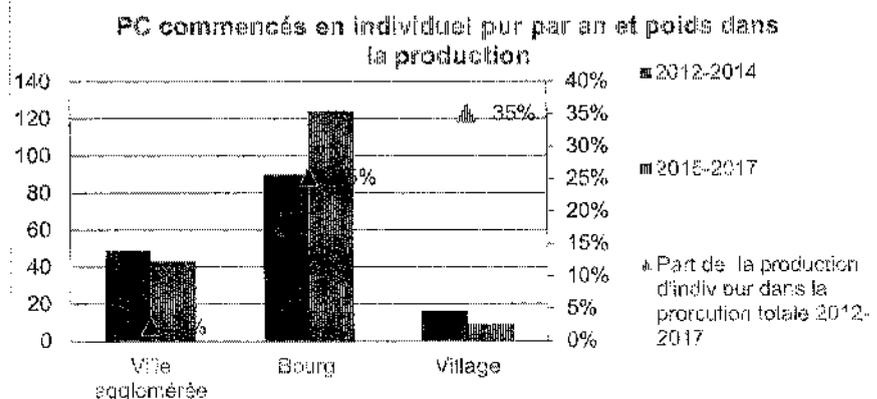
En revanche, une très faible production en individuel diffus

Evolution du nombre du logements autorisés et commencés entre 2012 et 2017 - Sit@del



Le collectif domine la production neuve sur tous les secteurs. L'individuel diffus reste anecdotique sur le territoire.

Cette production se concentre en volume sur les communes « bourg », en particulier Cranves-Sales, mais ne représente que 25% de la production sur ces communes et 35% sur le secteur « Village ».



Le phénomène d'étalement urbain via l'individuel diffus n'est donc pas majoritaire sur le territoire.

Toutefois, dans une logique de réponse à l'ensemble des besoins et des parcours résidentiels, le manque sur ce segment de marché pourrait se poser sur le territoire.

c) Une production de logement social en fort développement

Une production de logements social fortement accélérée, mais hétérogène

		En volume			En flux (poids des LLS dans les logements commencés)		
		objectifs LLS PLH recalés 2015-2018	Production LLS 2015-2018 (financés)	Atteinte des objectifs 2015-2018	Objectifs PLH en flux recalés 2015-2018	2012-2014	2015-2018
Ville agglomérée	Ambilly	36	32	89%	64%		31%
	Annemasse	64	88		25%		21%
	Gaillard	31	13	42%	52%		27%
	Vétraz-Monthoux	35	89		50%	42%	38%
	Ville-la-Grand	35	34		44%		27%
Bourg	Bonne	6	4		25%		12%
	Cranves-Sales	34	17	50%	49%		20%
	Etrembières	7	3		20%		8%
	Saint-Cergues	12	0		30%		11%
Village	Juigney*	1	29		20%		20%
	Lucinges	3	3		20%		47%
	Machilly	1	2		20%		19%
Total		265	292	110%	42%		25%

(* Sur logements autorisés pour Juigney étant donné le décalage entre l'agrément des LLS et le retard du projet La Savoie

	bon
	partiel
	faible
	insuffisant

Le nombre de logements financés en LLS (PLA+ PLUS PLS) s'est fortement accéléré entre les deux périodes du PLH : 2012-2014 et 2015-2018.

Ainsi les objectifs ont été atteints en volume sur la 2^{ème} période du PLH, mais grâce à la production très importante d'Annemasse et de Vétraz-Monthoux, qui concentre 60% des logements financés sur la période.

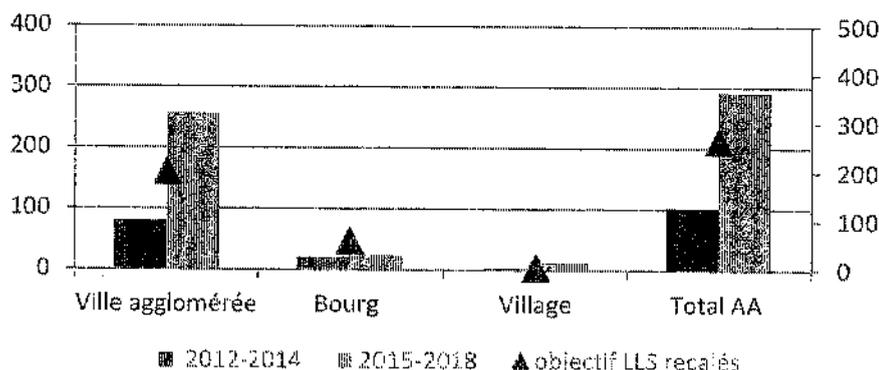
On constate en revanche, une très faible mobilisation des communes « bourg ».

En pourcentage de la production neuve⁴¹, qui constituait un objectif essentiel du PLH, les objectifs sont en revanche, assez faiblement atteints sur quasiment toutes les communes, sauf Annemasse, posant la question de la mobilisation suffisante des outils réglementaires de mixité sociale sur les différentes communes. Plus globalement, cette situation confirme l'effort à fournir dans la future programmation neuve.

⁴¹ Nombre de logements sociaux neufs agréés par an (suivi Annemasse Agglo) rapporté au nombre de logements commencés (sid@tal)

Au total, en moyenne on constate 19% de logements locatifs sociaux dans les logements commencent sur la période 2012-2014, pour atteindre 29% sur la période 2015-2018, soit 25% en moyenne.

Nbre de logements locatifs sociaux agréés par an et par période

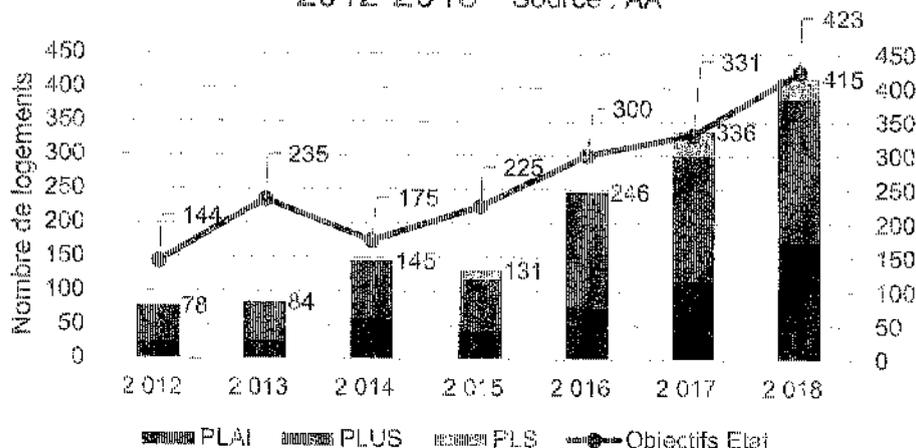


Outre la mise en œuvre du PLH et sa déclinaison dans les PLU, l'accélération de la production neuve de LLS à partir de 2016 est aussi liée à la dynamique du marché privé, qui s'accélère après cette période. En effet, compte tenu de la production en VEFA dominante, la production du LLS reste très dépendante du secteur privé. Ainsi on peut rappeler qu'une politique foncière présente aussi l'intérêt de réguler le déclenchement des opérations et de maintenir ainsi une production, même en phase de ralentissement de production.

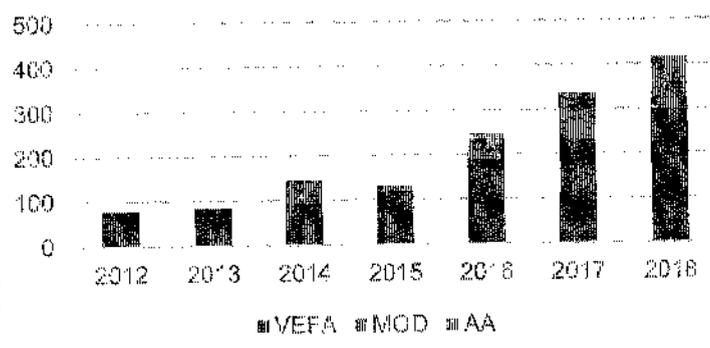
Une offre assez diversifiée en termes de financement et très marquée par la VEFA

Si en flux la production reste insuffisante face aux enjeux, les objectifs en matière de diversité des financements et de renforcement de la production vers les produits PLAI ont été tenus. Ainsi, c'est 37% de la production de LLS qui s'est faite en PLAI, produit qui correspond aujourd'hui à plus de 60% de la demande. Un contingent de PLS a également été réintroduit en 2ème partie de PLH afin de diversifier l'offre et d'améliorer les équilibres d'opération suite à la fin du financement du PLUS par l'Etat.

Logements sociaux agréés
2012-2018 - Source : AA



Logements financés par mode de production sur Annemasse Agglomération - Source : AA



Le marché de la production de logements sociaux est toujours fortement porté par la VEFA. Cependant un léger rééquilibrage s'effectue à partir de 2015 par rapport à la période du « tout VEFA » qui prévalait depuis 2008.

Plusieurs raisons peuvent être avancées, notamment la concrétisation de la programmation de la ZAC Etoile Sud-Ouest, la mise en œuvre du plan d'action foncière et l'exercice du droit de préemption du Préfet dans les communes en constat de carence qui induisent des opérations en Maitrise d'Ouvrage Directe.

Une production portée par un ensemble de facteurs

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> Des communes relativement mobilisées pour produire du logement social Une montée en puissance des outils de la mixité sociale 	<ul style="list-style-type: none"> Mais de façon disparate selon les communes
<ul style="list-style-type: none"> Un règlement d'intervention évolutif qui finance à une hauteur significative les opérations et qui oriente vers 40% de PLAI Et qui encadre les prix de sortie 	<ul style="list-style-type: none"> Une production à 75% en VEFA très dépendante de la promotion privée
<ul style="list-style-type: none"> La mise en place d'un plan d'action foncière 	<ul style="list-style-type: none"> Mais qui donne encore que peu de résultats en matière de logement social (89 LLS sont issus d'une acquisition publique, mais seulement 36 étaient inscrits au PAF)
<ul style="list-style-type: none"> Une mobilisation d'une grande diversité de bailleurs, attirés par le territoire avec 3 bailleurs historiques et des bailleurs nationaux impliqués dans la stratégie du territoire Un faible risque de ralentissement lié au contexte national de ralentissement de la production de LLS, en raison d'un contexte très attractif. 	<ul style="list-style-type: none"> un enjeu de partenariat à renforcer avec les bailleurs nationaux un nombre d'acteurs important qui entretient la compétition sur les prix du foncier à la hausse
<ul style="list-style-type: none"> La mise en place de la délégation des aides à la pierre et mobilisation d'un niveau aide suffisant pour répondre aux besoins du territoire Une production assez diversifiée avec 37% de PLAI en moyenne sur la période. Le règlement d'intervention des aides à la pierre fixe aujourd'hui un objectif de 40% de PLAI. 	<ul style="list-style-type: none"> Une alerte des bailleurs sur la qualité de l'offre développée en VEFA, souvent standardisée et générant peu de maîtrise en termes de gestion des charges et montant de la quittance globale Une question plus généralement sur les loyers des PLAI encore trop chers pour une part significative des demandeurs, en particulier en lien avec la CIA

d) Une accession abordable encore en développement, mais appétée à se développer

La production en accession sociale a été très limitée ces dernières années, et essentiellement liée à la TVA ANRU :

- 30 à 35 ventes par an entre 2013 et 2018 selon CECIM
- 9 opérations dont 8 à Annemasse
- Correspondant à des opérations ayant pu bénéficier de la TVA ANRU
- Ou à des opérations en PSLA (4 logements en 2018 et 25 en 2019)

En parallèle, on constate un poids du PTZ significatif avec 137 ventes par an à partir de 2015, soit 18% des logements libres sur 2015-2017.

Compte tenu des plafonds de revenus élevés du PTZ¹¹¹² en zone A et du niveau de prix constatés, on peut supposer que les ménages bénéficiaires de ces PTZ s'inscrivent dans la tranche haute des revenus intermédiaires.

Nombre moyen annuel de PTZ accordés sur Annemasse Agglomération

PTZ (FGAS)	2012-2014		2015-2017	
	collectif	individuel	collectif	individuel
Ville agglomérée			96	7
Bourg			16	16
Village			1	2
AA	60	24	112	25

Toutefois, sur la période très récente, les communes se mobilisent pour développer l'offre de logements en accession abordable sur le territoire : Annemasse, en particulier, avec la ZAC Etoile où une offre en logement abordable est proposée avec un prix plafond (3300€/m² de surface habitable TTC hors parking) et un plafond de revenus des acquéreurs (plafonds PTZ).

Par ailleurs, le PLU d'Annemasse intègre dans certaines Servitudes de mixité sociales des obligations d'accession abordable (une part de l'opération à un prix inférieur à 20% du marché (soit entre 3300 et 3600€/m² de surface habitable TTC hors parking en 2019) pour des ménages en dessous des plafonds PTZ.

D'autres communes se saisissent également de la question en instituant leur propre dispositif applicable via le PLU ou sur des opérations sur foncier d'origine publique (Juvigny, Machilly, Saint-Cergues, Etrembières, Ambilly).

Enfin, le dispositif émergent du Bail Réel Solidaire¹²¹³ pourrait permettre de développer cette offre dans des conditions intéressantes en particulier sur deux points :

- la pérennité de l'investissement public (la revente du logement est encadrée en termes de prix et de revenus des futurs acquéreurs)
- la sécurisation de l'acquéreur.
- la cible de ce dispositif qui correspond aux véritables ménages à revenus intermédiaires

Les différents dispositifs nationaux et locaux sont résumés en annexe 7.

¹² Plafond de revenus annuels PTZ 2019 : 51 800€ pour 2 personnes

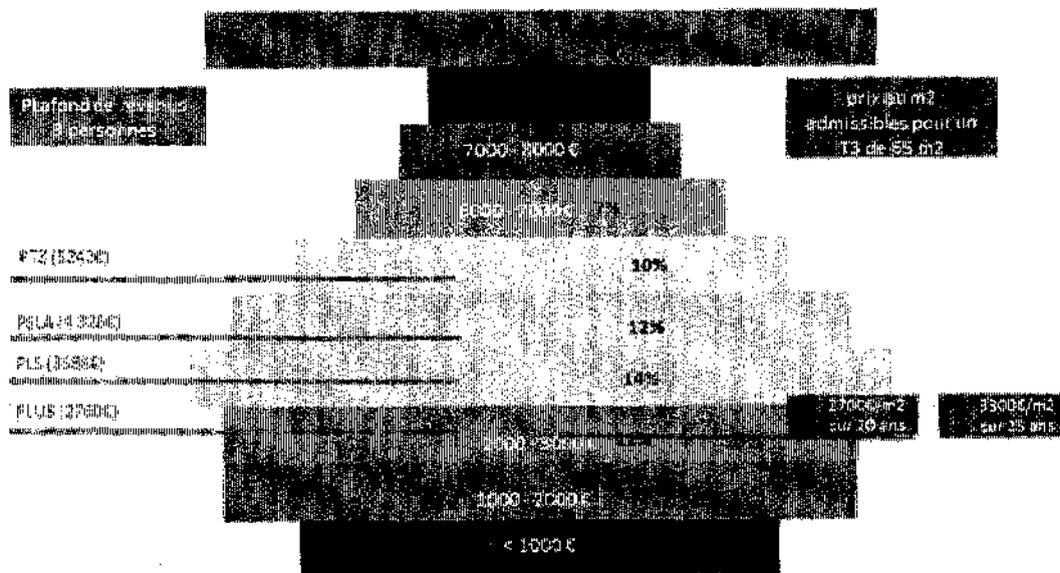
¹³ BRS : dissociation du logement et du foncier. Le logement est vendu à l'acquéreur sous condition, tandis que le foncier est détenu par un OFS (office foncier solidaire), et pour lequel l'acquéreur du logement paie un loyer mensuel (redevance)

Les objectifs du SCOT à décliner dans le PLH visent 30% de la production en accession abordable.

Pour atteindre cet objectif large, l'enjeu est de s'assurer que l'ensemble de ces dispositifs alimentant l'accèsion abordable peuvent couvrir un panel large de clientèles, et que les prix de sortie sont en adéquation avec la cible visée des ménages à revenus intermédiaires, c'est-à-dire dont les revenus sont légèrement au-dessus des plafonds HLM et qui n'ont donc pas accès au logement social, mais qui pour autant auront du mal à se loger dans le libre.

Ainsi les simulations faites dans les conditions d'emprunt actuelles (annexe 8 : capacité d'emprunt et d'achat pour des ménages de 3 et 4 personnes) montrent bien que pour atteindre des ménages de 3 personnes en limite du plafond PLUS¹⁴ (et donc potentiellement des locataires du parc social), les prix de vente ne doivent pas dépasser 3300€/m² pour un emprunt sur 25 ans et 2700€/m² pour un emprunt sur 20 ans. Si l'objectif est de viser une cible plus large (par exemple 80% des plafonds PLUS), le prix de vente doit être plus faible autour de 2600€/m² sur 25 ans et moins de 2200€/m² pour un emprunt sur 20 ans.

Pyramide des revenus 3 personnes à Annemasse Agglo
 Source : Filodiff 2019



Ainsi par rapport aux produits récemment développés ou en projet (BRS) dans le champ de l'accèsion abordable sur Annemasse Agglomération, on peut constater une relativement bonne complémentarité entre :

- Le dispositif BRS qui vise un prix de 2850€ et qui est donc en capacité d'atteindre des ménages situés juste en dessous des plafonds PLUS
- Les dispositifs communaux (Annemasse sur la ZAC de l'étoile ou dans les FLU communaux) qui se situent à partir de 3300€, ce qui permet plutôt d'atteindre des ménages entre le PLUS et le PSLA. Toutefois, il sera nécessaire d'être vigilant sur ces prix de sortie : le positionnement à -20% des prix du marché pourrait, si les prix du marché continuent d'augmenter, être rapidement trop cher pour toucher une clientèle à revenus intermédiaire (en dessous des plafonds PSLA). Ceci est encore plus vrai pour des grands logements.

Par ailleurs, une vigilance sera à porter sur la lisibilité des différents dispositifs, en particulier les dispositifs communaux. Sans aller jusqu'à leur homogénéisation, des dispositifs communaux, une réflexion devra être engagée sur leur mise en cohérence (zone de prix par exemple).

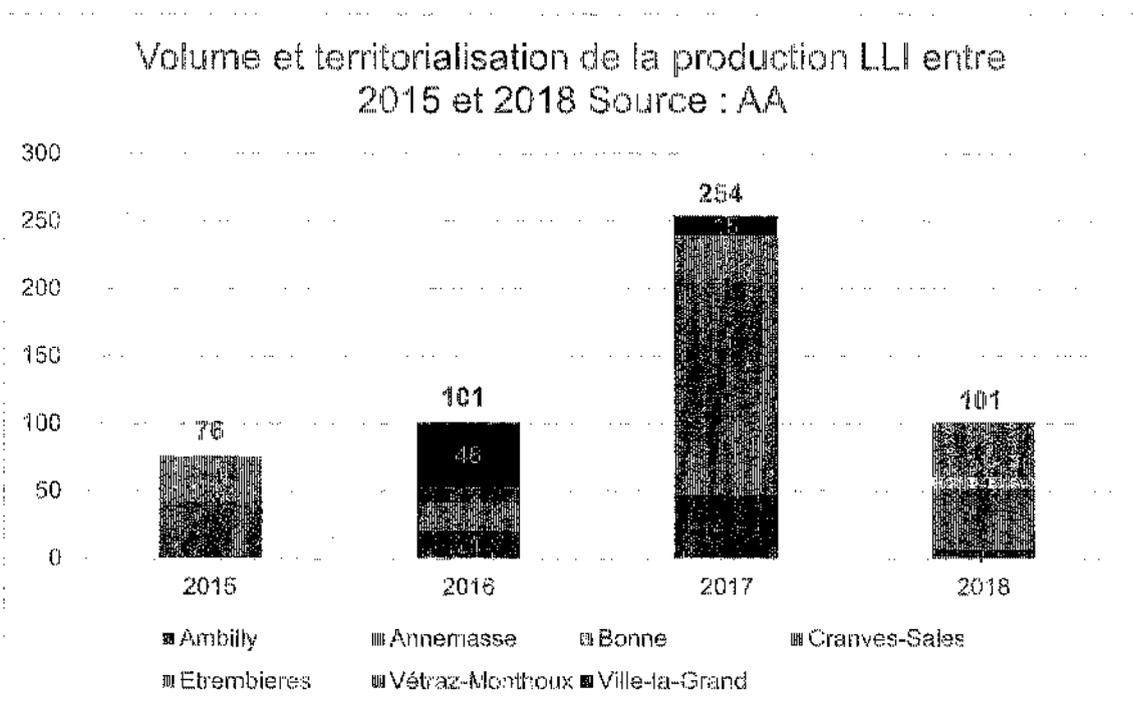
¹⁴ Plafonds de revenus PLUS pour un ménage de 3 personnes : 33120€ par an, soit 3332€/mois.

510

Les opérateurs soulignent par ailleurs la difficulté à équilibrer économiquement les objectifs de logement social et d'accèsion. En effet, malgré les outils réglementaires dans les PLU, les négociations foncières ne réussissent pas toujours (voire peu souvent) à intégrer ces contraintes. Ainsi le coût du foncier est souvent en inadéquation avec ces objectifs, excepté dans les opérations d'aménagement d'ensemble comme sur la ZAC de l'étoile où le prix des charges foncières est calculé en fonction du programme.

Ainsi quel que soit le dispositif envisagé pour soutenir l'accèsion abordable, la question du foncier reste centrale.

e) Une offre en Logement Intermédiaire (LI) en fort développement



L'offre en Logement Intermédiaire s'est fortement développée ces dernières années sur Annemasse mais aussi Ville-la-Grand et Vétraz-Monthoux.

Cette offre peut avoir du sens, si le niveau de loyer est bien positionné par rapport au loyer de marché.

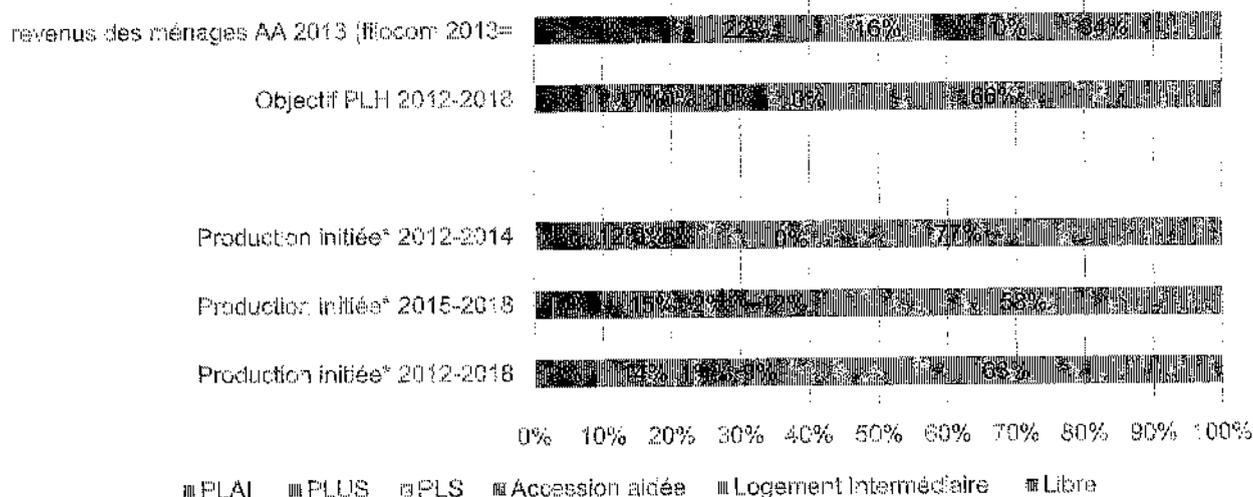
Mais des interrogations sont exprimées par les élus sur la taille des opérations, sur leur positionnement prix, ainsi que sur leur pérennité dans le temps au bout des 15 ans en cas de revente.

En effet, comme rappelé plus haut, il n'y a pas aujourd'hui d'outils pour suivre et objectiver le niveau de loyer de ces opérations, et leur positionnement par rapport au loyer privé.

Pour s'assurer du réel effet régulateur de ce produit aidé par la puissance publique, il serait nécessaire de mettre en place un partenariat plus clair entre les communes, l'EPCI et les opérateurs pour s'assurer de l'intérêt du produit et le flécher en termes de localisation, typologie, qualité du logement, niveau de loyer....

f) Conclusion : Une production qui s'est diversifiée, mais insuffisamment pour couvrir l'ensemble des besoins au regard de l'évolution du marché du logement

Production initiée sur Annemasse Agglomération 2012-2018 par type de logements



*Traitement sémiaphores production initiée à partir des sources suivantes : LLS : nombre de logements financés ; Accession aidée ; Réservations en TVA 5,5% en zone ANRU et PSLA (cecim) ; Libre : nombre réservations en TVA 20% (ecln) + ind diffus (sitadel)

Au vu du profil de la production initiée durant le PLH précédent, il peut être souligné les points suivants :

- Une production initiée qui a doublé entre les 2 périodes du PLH
- Un poids du LLS proche des objectifs du PLH sur la deuxième période

Nombre Logts/an	Production initiée	LLS	Intermédiaire/régulé		
			Accession aidée	LLI	Libre
2012-2014	545	103	25	0	417
2015-2018	1107	292	43	133	639
2012-2018	866	211	35	76	544

Maïs :

- L'objectif de 25% de LLS dans le stock de logements (à atteindre pour satisfaire la loi SRU) reste très inférieur au poids des ménages susceptibles d'y accéder dans la population (inférieurs aux revenus PLS : 58%)
- Un poids de l'accession aidée très limité et éloigné des objectifs durant le précédent PLH, mais qui s'appuyait sur un nombre réduit de dispositifs (TVA ANRU et PSLA). Le développement de ce segment de marché à la hauteur des enjeux définis par le SCOT (30% de logements abordables) nécessite le développement de plusieurs dispositifs pour cibler un panel assez large de ménages. La lisibilité et la mise en cohérence de ces dispositifs sera un enjeu fort du prochain PLH
- Une forte émergence du LLI, qui peut répondre à la part la plus solvable des ménages intermédiaires, à condition de s'assurer du bon positionnement de ce produit en termes de loyer, typologie et localisation. Un enjeu de régulation et de partenariat sur ce dispositif sera nécessaire dans le cadre du futur PLH.

B. Des outils règlementaires et fonciers insuffisamment mis en œuvre

Méthodologie de cette partie du diagnostic :

Cette partie repose à la fois sur les réponses à un questionnaire diffusé auprès de chaque commune au printemps 2019, aux données des documents d'urbanisme en vigueur à la fin juillet 2019, aux entretiens menés avec les acteurs du territoire et aux données collectées sur le territoire.

10 communes sur 12 ont répondu au questionnaire, seuls Juvigny et Lucinges n'y ont pas répondu.

Les questions portant sur les acquisitions foncières, l'utilisation des outils d'urbanisme, le portage et la qualité des opérations d'aménagement, les besoins en logements, les disponibilités foncières et leurs attentes vis-à-vis du futur PLH.

Un territoire disposant d'un ensemble d'outils règlementaires et fonciers mais ne parvenant pas à atteindre ses objectifs

Face aux difficultés du marché foncier et immobilier et pour répondre aux objectifs politiques du territoire, l'agglomération d'Annemasse et les communes du territoire se sont dotées au cours des dernières années d'un ensemble d'outils d'aide à la planification et à la politique foncière.

- Trois PLH ont déjà été réalisés mettant en avant l'importance de la diversification de l'offre en logements, l'augmentation du nombre de logements sociaux, et une réduction des inégalités face à l'accession. Les deux premiers PLH se sont concentrés sur la production de logements sociaux tandis que le 3^{ème} dans son volet qualitatif du développement de l'habitat cherche à mieux cibler les besoins selon la demande ;
- Elaboration d'un premier plan d'action foncière (PAF) dès 2013 et d'un second en cours de validation en 2019 ayant pour objectif de délimiter les secteurs prioritaires d'intervention foncière, et d'ancrer l'action de l'EPF74 sur le territoire ;
- Annemasse Agglo est un des membres fondateurs de l'EPF74 (créé en 2005) avec de nombreuses interventions sur le territoire intercommunal, ainsi qu'un montant d'engagement important et des opérations exemplaires (ZAC Etoile) ;
- Les outils fonciers habituels comme le droit de préemption urbain (DPU) ou le droit de préemption renforcé ou encore la Zone d'Aménagement Différée ;
- Les outils de planification urbaine, à l'échelle des communes : emplacements réservés pour le logement social / mixte, secteur de logement mixte, OAP... ont été mis en place par les communes mais insuffisamment anticipés sur certains secteurs diffus.

Les outils mobilisés par le territoire sont nombreux et diversifiés. Cependant, vu l'afflux de population, la tension des marchés immobiliers et fonciers, ces outils sont inévitablement insuffisants pour réguler seuls les marchés et répondre aux besoins des populations, en particulier des plus fragiles. Pour ce territoire, il s'agit de mieux réguler les excès des marchés et de définir les priorités pour mieux mobiliser les outils afin d'y répondre.

a) Des outils règlementaires permettant une meilleure planification des communes

Des Plans Locaux d'Urbanisme récents, ayant bien intégrés les enjeux de la diversification du logement et les outils associés.

Communes	Date d'approbation	Compatibilité avec le PLH
Ambilly	07/05/2015	
Annemasse	18/10/2018	
Bonne	04/2019	
Cranves Sales	17/10/2016	
Etrembières	14/10/2019	
Gaillard	03/05/2010	
Juvigny	15/05/2018	
Lucinges	24/11/2016 attente approbation	
Machilly	09/07/2018	
Saint-Cergues	07/07/2016	
Vétraz-Morthoux	07/12/2015	
Ville-la-Grand	13/06/2016	

Tous les PLU sauf celui de Gaillard (en cours de révision) ont été approuvés après le PLH, ils doivent donc tous être compatibles avec ce dernier. Chaque commune doit avoir mis en place des mesures visant à atteindre les objectifs fixés par le PLH.

Ces PLU récents se doivent d'intégrer une vision de planification communale ayant pour objectifs de répondre aux enjeux du PLH.

Des outils du PLU mis en place par les communes : hétérogénéité des outils sur le fond et sur la forme.

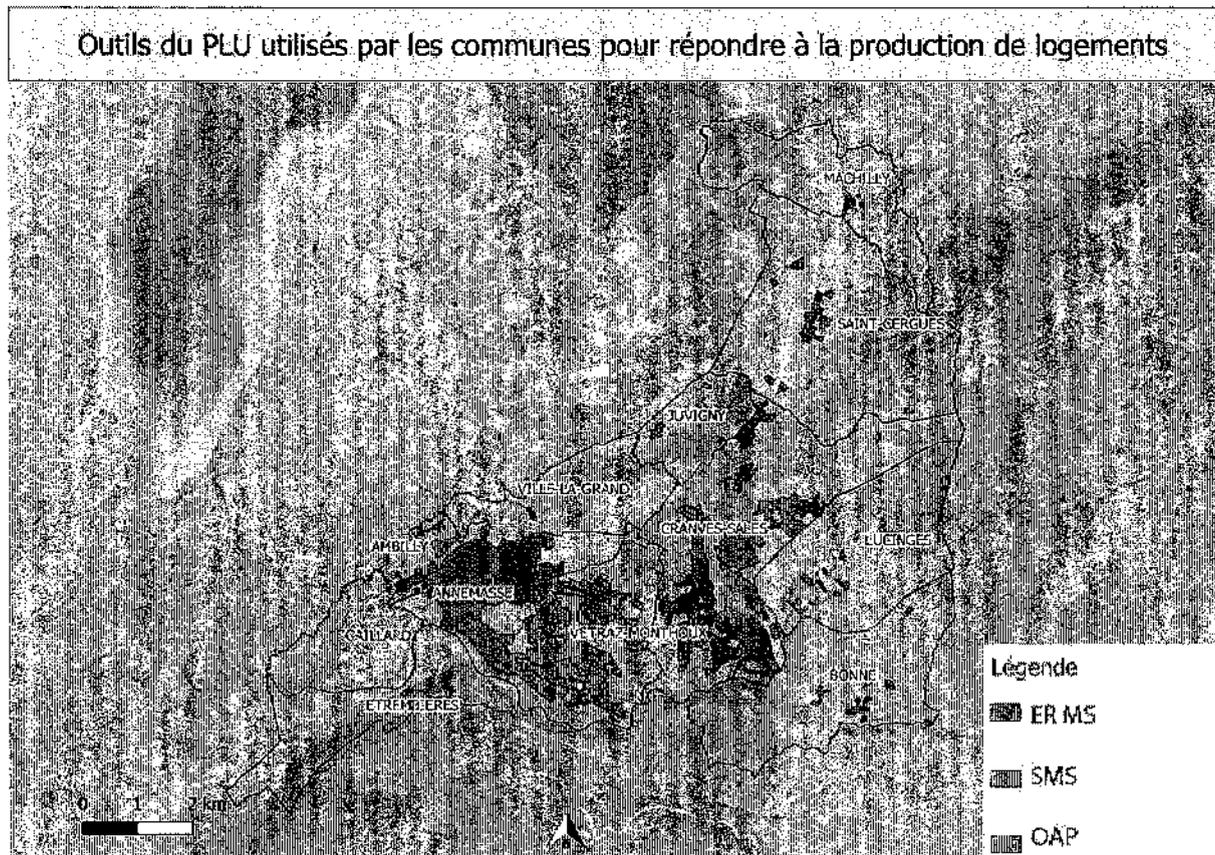
Les communes avec leurs PLU disposent d'outils règlementaires pour planifier le développement de leur territoire. Trois d'entre eux permettent une planification au service de la diversification de l'offre de logements.

- Les emplacements réservés logement social / mixité sociale (ER MS) : cet outil, prévu par l'article L151-41 du code de l'urbanisme, permet de réserver des emplacements pour la réalisation de programmes de logements d'un certain type (sociaux ou autres) en vue d'assurer la mixité sociale dans certains quartiers. Sur ces emplacements, toutes constructions ou aménagements autres que ceux objets de la réserve sont interdits. Les propriétaires disposent d'un droit de délaissement. *Localement, il semble que cet outil n'est pas pris en compte dans l'évaluation des services des Domaines.* Cette position est souvent confirmée par le juge de l'expropriation mais également par une jurisprudence constante de la cour de cassation. L'emplacement réservé est délimité sur les planches graphiques du règlement et ses conditions d'application dans la liste des emplacements réservés ou le règlement écrit.
- Secteur à programmation de logements mixité sociale (SMS) ou servitude de mixité sociale : cet outil, prévu par l'article L151-15 du code de l'urbanisme, sert à délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. La SMS permet donc à la collectivité d'imposer unilatéralement et sans contrepartie un pourcentage de logements de la catégorie qu'elle définit. Elle prévoit souvent un seuil d'application en nombre de m² et un taux de logements sociaux et/ou en accession. Cette SMS peut être définie sur un secteur spécifique sur les planches graphiques (prescription surfacique), une ou plusieurs zones directement dans le règlement écrit. Il n'y a pas de droit de délaissement attaché à la SMS. *Les emprises grevées d'une SMS sont évaluées par les services des Domaines sur la base des termes de comparaison de terrain ayant la même contrainte soit le même taux de LLS imposé.*
- Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : Les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement sur des secteurs à enjeux ou des zones à urbaniser. Elles développent des principes d'aménagement et de composition urbaine et peuvent contenir des prescriptions spécifiques sur les typologies de logements, affiner des

510

objectifs de mixité sociale sur un secteur, ... Elles sont *opposables aux autorisations de droit des sols par voie de compatibilité* (et non de conformité comme le règlement écrit et graphique et les 2 outils précédemment présentés).

La différence de poids réglementaire de ces 3 outils interroge d'emblée sur leur utilisation sur le territoire et leur poids dans la production de logements accessibles.

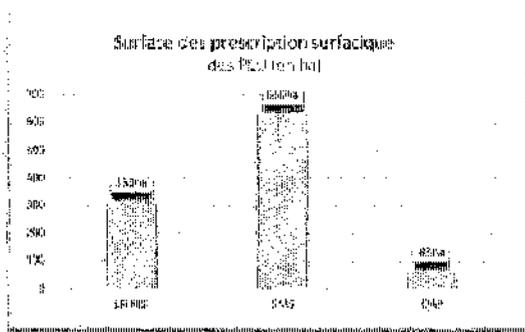


Sources : PLU communaux 2018, traitement PLANED

Cette carte représente les emplacements choisis pour développer ces outils de planification, dans le règlement graphique. Ces emplacements sont parfois complétés par des servitudes de mixité sociale dans le règlement écrit (cette carte présente uniquement les outils graphiques).

A noter que certaines prescriptions se superposent, comme à Saint-Cergues (annexe 9).

Les logiques des communes apparaissent bien distinctes dans l'utilisation de ces outils : certaines privilégiant les ER aux SMS, d'autres couvrant certains secteurs à la fois d'OAP et d'ER ou SMS, certains utilisant les outils ER et SMS sur l'ensemble des zones urbanisées (Annemasse/Vétraz), d'autres de manière très ciblée sur certains secteurs.



Sources : PLU communaux 2018, traitement PLANED

Ces prescriptions surfaciques couvrent 1 066ha sur une surface totale de 7 791ha, soit près de 14% de l'agglomération. Ces outils réglementaires couvrent donc une part non négligeable du territoire. Il faut dire que les communes d'Annemasse, Vétraz-Monthoux et Cranves-Sales ont fait le choix de placer un ER MS ou SMS sur la quasi-totalité de leurs zones habitées et habitables. La surface couverte par les prescriptions est donc à relativiser, car certaines communes ont fait le choix d'utiliser ces outils dans des zones précises (notamment dans les zones AU) afin d'en contrôler leur développement.

Ce tableau récapitule les surfaces en hectare de chaque prescription surfacique par commune, en précisant la carte précédente en mettant en évidence l'hétérogénéité des outils utilisés mais également une utilisation du panel complet de ces outils

Niveau d'armature urbaine	Commune	Date PLU dans le document	Outils PLU en surface totale (prescriptions surfaciques des PLU)			
			ER (en ha)	MS (en ha)	SMS (en ha)	OAP (en ha)
Ville agglomérée	Ambilly	07/05/2015	6	2	16	
	Anhemasse	18/10/2018	0	296	2	
	Gaillard	03/05/2010	0	0	0	
	Vétraz-Monthoux	07/12/2015	325	0	0	
	Ville-la-Grand	13/05/2016	0	0	1	
Bourg	Bohrie	15/04/19	0	9	15	
	Cranves Salés	17/10/2016	3	341	0	
	Etrembières	09/03/2015	0	0	1	
	Saint-Cergues	07/07/2016	0	5	26	
	Juvigny	15/05/2018	0	2	4	
	Lucinges	24/11/2016	4	0	11	
Village	Machilly	09/07/2018	0	0	6	

Outre leur localisation ou leur surface, ces outils ont aussi une application très différente d'une commune à une autre, ce qui ne facilite pas l'appropriation de ces outils par les porteurs de projets et les opérateurs (taux, seuil, localisation de l'information dans le règlement écrit ou graphique : parfois en dispositions générales, parfois au sein de chaque zone, ...). Le tableau en annexe 10 présente une analyse des règlements écrits qui permettent de préciser l'application des prescriptions surfaciques ou de compléter le dispositif graphique avec des prescriptions de servitude de mixité sociale sur des ensembles de zones.

Les OAP : des outils sous utilisés sur le volet diversification du parc.

L'analyse des OAP des différents PLU en vigueur du territoire montre de manière générale que cet outil est utilisé à des fins de composition urbaine et non de programmation des logements (sauf la densité, le nombre de logements). Il est parfois utilisé en complément d'ER MS ou de SMS mais ne porte pas ou peu de volet logements.

La portée réglementaire de cet outil (opposable par voie de compatibilité) explique certainement la faiblesse de l'usage de cet outil : il a moins de poids que les ER MS ou les SMS en matière d'opposabilité sur le volet diversification. Cependant, cet outil peut être mobilisé pour préciser au besoin les outils réglementaires plus forts (ajuster les taux par type de logement) mais aussi pour travailler par exemple sur la taille des logements qui comptent également dans le processus de diversification.

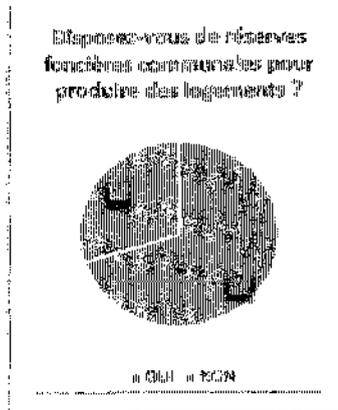
Premiers enjeux

- Améliorer la compréhension de la portée de chaque outil au service des objectifs de la diversification du parc de logements : les élus et les services des communes sont-ils « maîtres » de l'utilisation des outils ?
- Améliorer l'homogénéité et la lisibilité de l'utilisation des outils : sont-ils toujours bien utilisés ? pour le bon objectif ? sont-ils facilement identifiés par les porteurs de projet (la forme, le mode de calcul, le type de prescription mais aussi son taux et son seuil, différents d'une commune à une autre). Il ne s'agit pas de chercher à uniformiser, les enjeux sont forcément différents d'une commune à une autre mais de mieux articuler les outils entre les communes et les rendre plus facilement visibles et applicables.
- Améliorer la combinaison des outils entre eux en fonction de leur poids réglementaire : vu les évaluations des Domaines, l'ER MS est-il utilisé à bon escient dans les communes ? remplit-il un rôle de régulation des prix ?

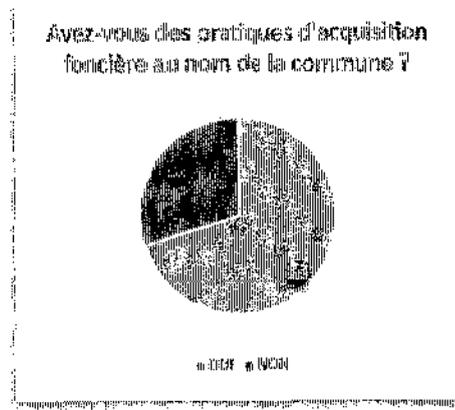
C. Des outils fonciers mobilisés mais aux effets insuffisants

A. La politique foncière des communes

Les réponses des communes au questionnaire mettent en évidence à la fois une bonne compréhension de l'enjeu foncier, avec des réserves foncières communales qui existent mais insuffisantes pour répondre aux enjeux et s'amenuisent, et des pratiques d'acquisitions foncières au nom de la commune à travers des outils comme le DPU ou le DPU renforcé, les ERMS, les ZAD et la négociation amiable.



Sources : Enquête auprès des communes en 2018, traitement PLANED



Sources : Enquête auprès des communes en 2018, traitement PLANED

Cependant, la priorisation des budgets communaux ne permettent pas toujours d'assurer une anticipation foncière à la hauteur des enjeux de l'agglomération.

Le PLH 2012-2017 rappelle que « pour des raisons d'efficacité, Annemasse Agglo ne portera plus de foncier en direct à destination d'habitat. Les communes devront s'appuyer sur les nouveaux outils proposés depuis l'approbation du dernier PLH et notamment l'EPF74, démarches foncières communales, veille foncière »

B. Le Plan d'Action Foncière (PAF) de l'Agglomération

Le Plan d'Action Foncière est l'outil de mise en œuvre de la stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération. Il met en évidence les secteurs stratégiques et propose la mise en place d'actions foncières pour parvenir à une maîtrise foncière.

Il permet de cibler et concentrer l'effort de l'EPF74 et des collectivités, d'anticiper la préparation et le montage des projets d'aménagements, de logement par le déploiement d'une ingénierie spécifique. Il permet également de réduire les délais et les coûts d'acquisition par la mise en œuvre de modalités d'acquisition adaptées et par une simplification des procédures administratives de recours à l'EPF.

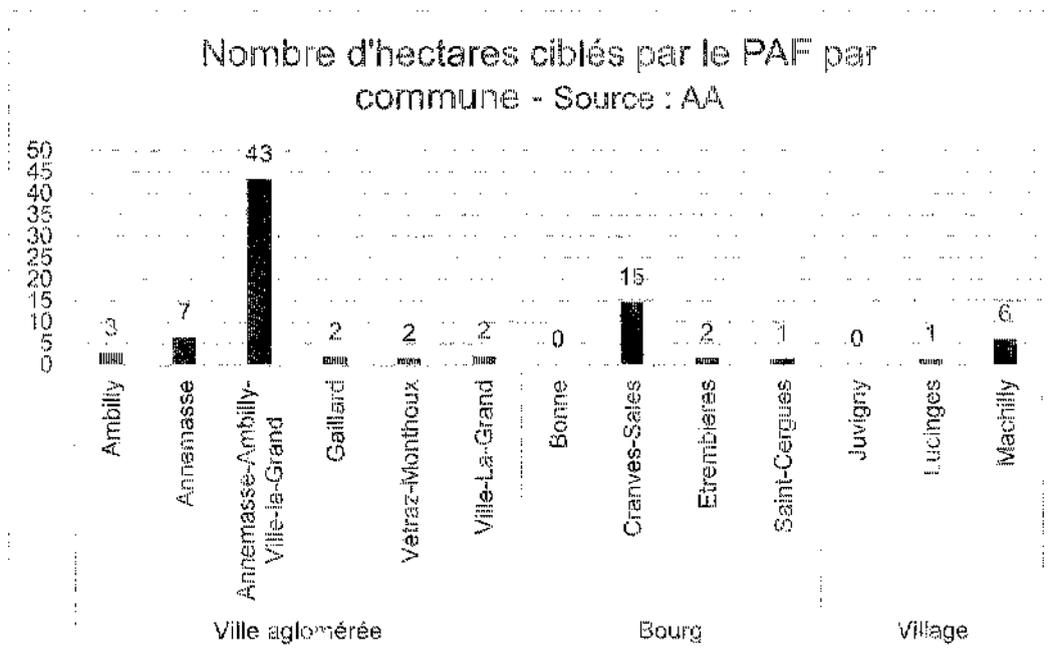
L'Agglomération a réalisé un premier PAF 2012-2017 calé sur la mise en œuvre du précédent PLH. Un second est en phase de validation.

Pourtant, à l'heure du bilan, parmi les 89 logements locatifs sociaux agréés issus d'une acquisition foncière publique seuls 35 proviennent de secteurs inscrits au plan foncier.

Ambilly		X	12	8	4	511 480€	
Vétraz-Monthoux	X		19	13	6	300 000€	
Vétraz-Monthoux	X		17	11	6	313 500€	
Ville-la-Grand		X	9	6	3	250 000€	
Ville-la-Grand		X	32	3	16	800 000€	
Total			89	3	54	32	2 174 980€

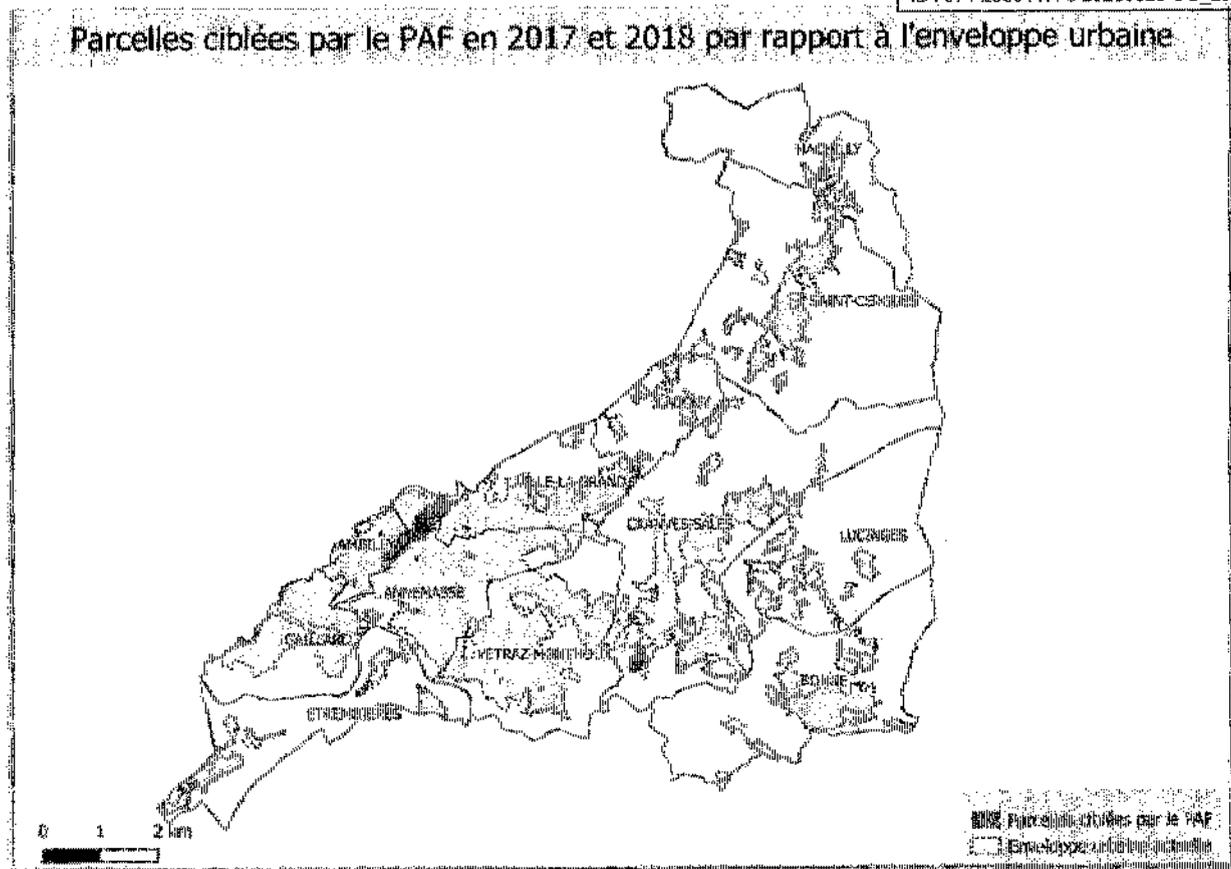
Depuis le 1er PAF de 2012, 5 secteurs ont permis de réaliser 89 logements locatifs sociaux sur les 32 secteurs que comptent le PAF.

Sur les objectifs d'acquisition de 2017 et 2018, le Plan d'Action Foncier a ciblé près de 85 hectares de terrains. Une grande partie de ces espaces concernent le secteur de l'Étoile (pour 43Ha), représenté par la colonne « Annemasse, Ambilly, Ville-la-Grand » dans le tableau. Une autre partie concerne la commune de Cranves-Sales et son projet d'habitat des Esseims. Le reste est réparti de façon assez homogène entre les communes de l'agglomération.



La majorité des espaces ciblés par le PAF sont actuellement compris dans l'enveloppe urbaine. Certaines parcelles ciblées (notamment à Cranves-Sales) ne sont pas actuellement comprises dans l'enveloppe urbaine et représentent donc des extensions potentielles.

Parcelles ciblées par le PAF en 2017 et 2018 par rapport à l'enveloppe urbaine



Sources : ScoT 2021-2032 d'Annemasse agglomération, PAF d'AA, traitement PLANED

Nombre d'hectares ciblés par le PAF
compris dans l'enveloppe urbaine
actuelle - Source : Enquête réalisée
auprès des communes en 2018, traitement
Sémaphores



■ Oui ■ Non

Nombre d'hectares ciblés par le PAF
compris dans l'enveloppe urbaine de
2021- Source : Enquête réalisée
auprès des communes en 2018,
traitement Sémaphores



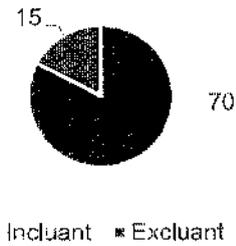
■ Oui ■ Non

Nous avons vu que les projets d'acquisition rentraient en grande partie dans l'enveloppe urbaine actuelle, mais que 28 hectares se trouvaient en dehors de celle-ci, mais qu'en est-il d'un point de vue réglementaire ? Le PAF privilégie-t-il des actions dans les zones déjà urbanisées ?

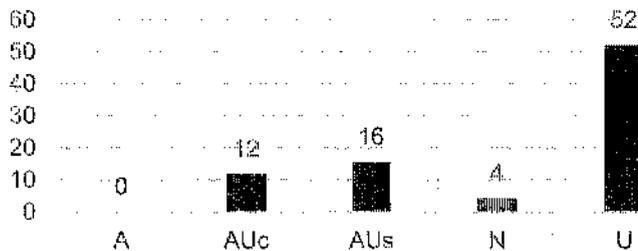
Les filtres produits dans le cadre du diagnostic du SCoT définissent les zones où la création de nouveaux projets urbains est fortement déconseillée (pour les filtres excluants) et souhaitée (filtres incluant).

L'analyse des gisements ciblés dans le PAF par rapport aux filtres montre que les parcelles choisies par le PAF sont en grande majorité comprises dans les filtres « incluant ». 15 hectares sont néanmoins dans des filtres « excluants », ceux-ci concernent plusieurs potentielles acquisitions sur des projets de petite taille.

Nombre d'hectares ciblés par le PAF compris dans les filtres Source : Enquête réalisée auprès des communes en 2018, traitement Sémaphores



Répartition des objectifs d'acquisition du PAF selon le zonage (en Hectares) - Source : PAF d'AA



Comme le montre ce graphique, le PAF privilégie les zones U, pour autant, tout comme avec l'enveloppe urbaine, 28 hectares se trouvent dans la zone à urbaniser. Il est également important de noter que 16 ha sont en zone AU strictes donc dans des logiques d'anticipation foncière.

4 hectares semblent être en zone naturelle : il s'agit donc de logiques d'anticipations foncières (le PAF ne prend pas en compte la stratégie sur les espaces naturels).

C. EPFL 74 : Etablissement Public Foncier Local 74

L'établissement public foncier 74 est un EPF local créé en 2003. L'Agglomération d'Annemasse est un des membres fondateurs de l'EPF74 avec de nombreuses interventions sur le territoire intercommunal et un montant d'engagement important et des opérations exemplaires (ZAC Etoile).

L'EPF accompagne l'agglomération d'Annemasse dans la réalisation de son Plan d'Action Foncière sur les thématiques habitats mais aussi sur d'autres thématiques (développement économique, transports, ...). 90% des actions foncières de l'EPF sont issues du PAF car il fixe le guide intercommunal de l'action foncière : analyse des gisements et des enjeux fonciers afin d'envisager le niveau d'intervention (documents d'urbanisme, intervention foncière, ...).

L'EPF intervient plus dans le cœur urbain et la 1e couronne que dans la 2nde couronne, plus rural même si son intervention peut être réalisé sur tous types de territoires. Cependant à ce jour, l'EPF ne réalise pas de suivi de ses interventions.

Au fil du temps, les montants d'acquisition augmentent ce qui traduit de la montée en puissance de l'outil sur le territoire.

Bilan intervention EPF sur l'habitat :

- 2012-2018 : 32 secteurs portés par EPF
- Total de 25.9 millions d'acquisitions
- Acquisitions réalisées essentiellement sur Annemasse, Ambilly et VLG
- Moyenne de 810 000€/acquisition

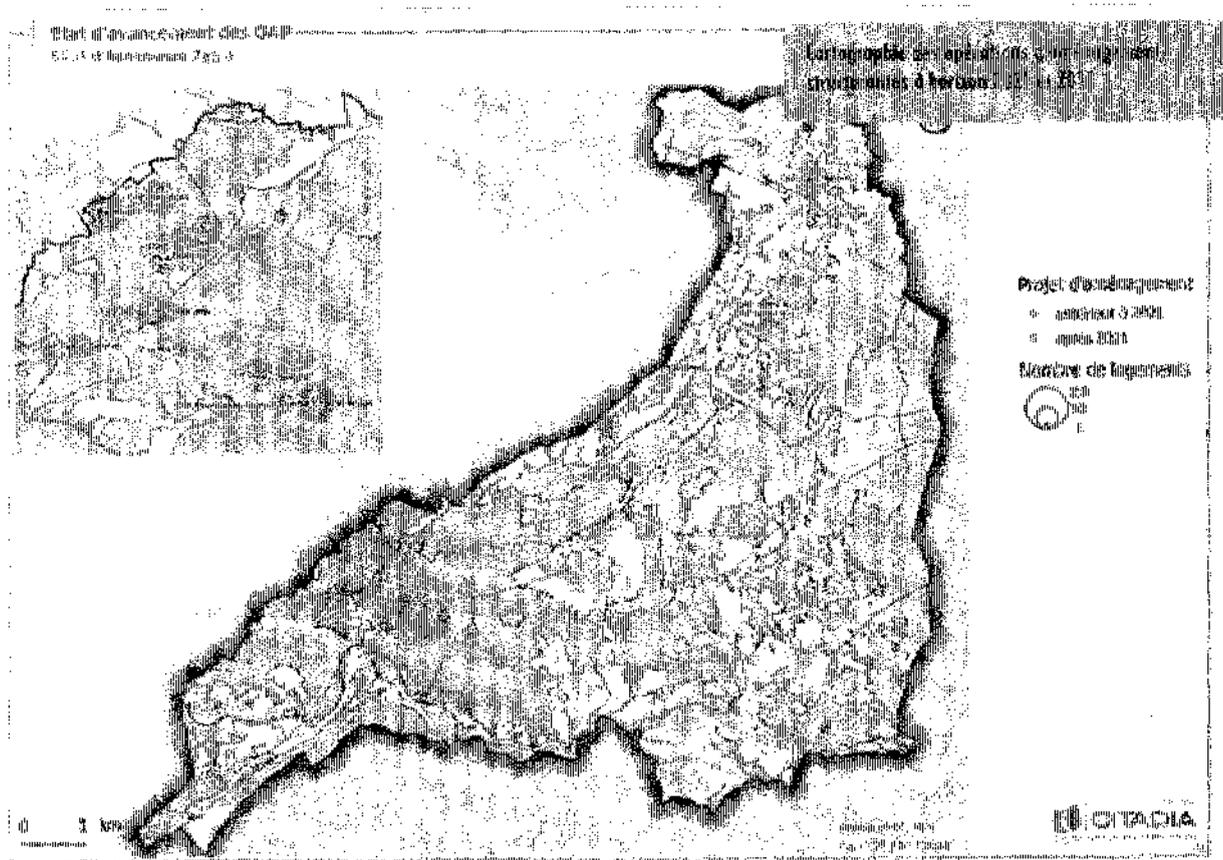
D. Premiers enjeux

- Conforter le PAF, support de l'intervention de l'EPF comme porteur d'une vision stratégique, partagée entre l'intercommunalité et les communes et suivi par l'intercommunalité.
- Améliorer la lisibilité de l'action de l'EPF sur le territoire pour inciter les communes à l'utiliser
- Augmenter les acquisitions de l'EPF sur le territoire en élargissant dans le PAF aux secteurs à enjeux : desserte TCSP ? proximité centralité ? et pas uniquement en ciblant des secteurs spécifiques et délimités (donc restrictifs par essence).

E. Une production neuve récente très diffuse et qui génère insuffisamment de qualité urbaine

a) Des opérations structurantes omniprésentes dans la Ville Agglomérée

Le diagnostic du SCoT présente une cartographie des opérations d'aménagements structurantes à l'horizon 2021 et 2030.

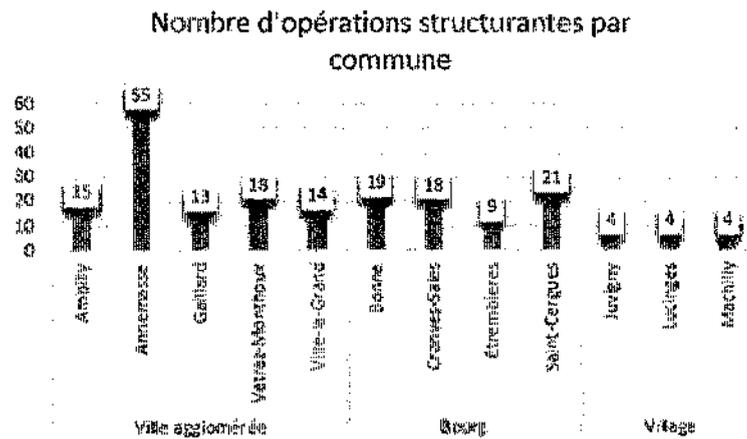


Source : Extrait du SCoT 2021-2032

Cette carte met en évidence la concentration en nombre et en volume de logements d'opérations structurantes dans la Ville Agglomérée.

Au total, la somme des opérations d'aménagements prévoit de construire plus de 8 500 logements, dont 80% dans la ville agglomérée.

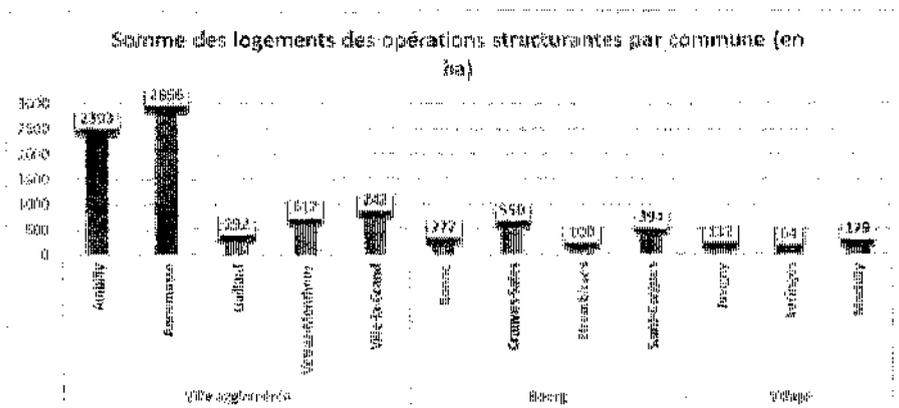
Ces opérations (déjà réalisées ou en cours) constituent donc la majorité de la production de logements passée et à venir. Il est donc important de voir de quelles manières ces projets sont menés et la qualité des aménagements produits.



Source : Communes d'AA dans le cadre du SCoT, traitement PLANED

Des tailles d'opérations très variables en nombre et en surfaces

Au total, les opérations structurantes couvrent 124 ha, soit plus de 4% de la surface de l'enveloppe urbaine de l'agglomération. Ces opérations structurantes sont situées en majorité en zone U des PLU.



Source : Communes d'AA dans le cadre du SCoT, traitement PLANED

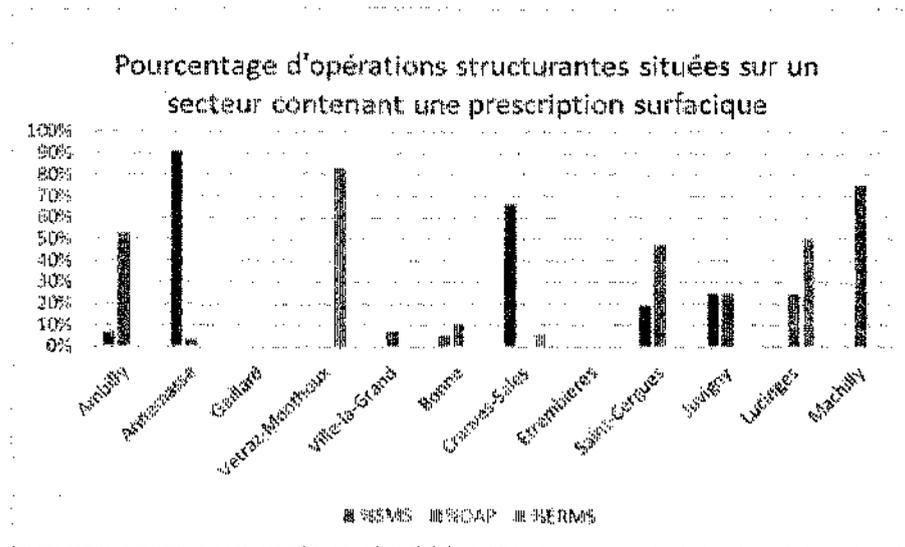
Les opérations d'aménagement se caractérisent par :

- Peu d'opérations de grande surface : seule la ZAC de l'Etoile fait plus de 5 ha.
- Pour la ville agglomérée : de nombreuses opérations structurantes (près 100 opérations), sur de petites surfaces mais génératrices de nombreux logements. 87% des opérations font moins de 1ha et 33% entre 1h et 5ha.
- Pour les bourgs comme les villages, les opérations entre 1 et 5ha sont plus importantes en valeur relative avec 33% des opérations d'aménagement dans les bourgs et 22% dans les villages.

Des opérations structurantes productrices de quartiers denses

Ces opérations structurantes n'ont pas la même forme en fonction de leur localisation. Les opérations situées dans la ville agglomérée ont une densité (logements par hectare) beaucoup plus importante que dans le bourg ou le village.

Lien entre opérations structurantes et prescriptions surfaciques



Source : Communes d'AA dans le cadre du SCoT, traitement PLANED

Ces opérations structurantes sont programmées sur des secteurs encadrés par les PLU et en particulier par les prescriptions surfaciques (ER MS, SMS et OAP) présentés précédemment.

La représentation des outils mobilisés dans les PLU et porteurs d'opérations structurantes est évidemment à l'image de l'usage de chaque outil.

Cependant, il apparaît que l'outil OAP est un support logique de ces opérations structurantes en particulier pour les villages de l'armature où 42% des opérations structurantes recensées sont en OAP, 20% pour les bourgs et 10% pour la ville agglomérée.

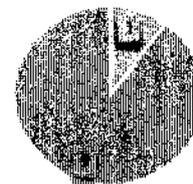
Portage des opérations structurantes

Le questionnaire aux communes révèle que les opérations structurantes sont en très grande majorité portées par des aménageurs privés.

Dans l'agglomération, un seul aménageur public produit des opérations d'aménagement, il s'agit de TERACTEM, la SEM départementale. Sur le territoire de l'Agglomération, Teractem réalise peu d'opérations de logements et intervient plutôt sur les thèmes équipements publics, développement économique et Transports à l'image de :

- programme de prolongement de la ligne de tram entre la frontière genevoise et la commune d'Annemasse
- Technosite Altéa à Juvigny
- Opération Etoile Sud-Ouest accueillant une partie des services d'Annemasse Agglo, ...

Lorsqu'un projet de logements est envisagé sur votre commune, il est porté par un aménageur public



Fréquent Intermédiairement fréquent Peu fréquent

Source : Enquête réalisée auprès des communes en 2018, traitement Sémaphores



Pour les projets d'ampleur, comme la ZAC Etoile, ce sont des aménageurs privés d'envergure nationale qui se positionnent comme Urbanera. Les autres opérations se font donc en général en direct avec des aménageurs privés ou les opérateurs directement.

b) Qualité des opérations

Les entretiens avec les acteurs du territoire mettent en évidence un manque de qualité général des opérations d'aménagement sur le territoire : lotissements en impasse, difficultés d'accessibilité, intégration dans le paysage urbain et aux franges de l'urbanisation avec les espaces agricoles et naturels, gestion des densités avec les quartiers voisins, qualité des espaces publics, intégration dans les pentes, ...

Ce manque de qualité peut s'expliquer par plusieurs phénomènes développés ci-dessus :

- Pas de logique d'aménagement d'ensemble : les opérations sont portées au coup par coup par les opérateurs
- De petites opérations insérées dans les tissus urbains constituées avec des difficultés d'aménagements (maillage de voiries, ...) et des densités qui augmentent

A cela s'ajoute, selon les acteurs rencontrés, un manque de dialogue direct avec les opérateurs mais également d'ingénierie urbaine en amont des projets. Les orientations d'aménagement et de programmation sont finalement les seuls outils amont de cadrage de l'aménagement et leur hétérogénéité sur le fond et la forme ne permet pas forcément d'optimiser la qualité.

Analyse qualitative des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un document des plans locaux d'urbanisme qui expriment une volonté politique, visant à mener une stratégie d'aménagement cohérente sur un secteur à enjeu.

Au-delà, du volet réglementaire (règlement écrit et graphique) du PLU, l'OAP est donc l'objet qui assure la cohérence et insère une qualité d'aménagement, secteur par secteur. Leurs analyses semblent donc importantes car encadrées par ces OAP que certaines opérations d'aménagement, des plus stratégiques, sont produites.

Les PLU du territoire d'Annemasse Agglomération comporte 64 Orientations d'Aménagement et de Programmation réparties sur 10 des 12 communes de l'agglomération. Aucune OAP thématique n'est recensée, elles sont donc toute relatives à des secteurs d'aménagement qui peuvent néanmoins traiter de problématiques différentes ; à savoir de renouvellement urbain, de rénovation urbaine et de mixité sociale, ou encore d'éco quartier.

Le traitement de ces OAP est effectué selon une certaine homogénéité à l'échelle des différents PLU. Celles-ci se composent de manière quasi-systématique de schémas et de textes explicatifs accompagnateurs et traitant (sans forcément les titrer) des thématiques suivantes, pour les secteurs d'aménagements :

- éléments de diagnostic sur le site : occupation actuelle du secteur, les enjeux du site, les contraintes...
- morphologie / composition urbaine : destination des constructions, architecture, hauteurs, espaces publics, implantation

- traitement paysager et environnemental : préservation de certains espaces verts...
- accessibilité / mobilité / voirie : voiries, chemins doux, bouclage, l'aménagement des carrefours, aires de stationnements
- risques : zones d'interface, bassins de rétention...

Cependant, le niveau de traitement des OAP diffère de manière importante :

- en fonction des enjeux propres à chacune des OAP : selon l'importance des aménagements envisagés et le degré de réflexion sur l'opération (simples ambitions ou études en cours), le niveau de détails de la description du projet est plus ou moins fin ;
- en termes de rendu graphique. Trois niveaux de rendu graphique ressortent de l'analyse :
 - o un niveau minimaliste, où les objectifs sont représentés par de grandes flèches et des occupations du sol générales ;
 - o un niveau détaillé, où les aménagements sont strictement détaillés et localisés ainsi que les principes d'aménagement qui y sont liés (espaces verts, places, hauteurs...) ; ce type d'OAP est souvent accompagné de plans précis, de coupes et d'images de références.
 - o un niveau intermédiaire, où les aménagements à réaliser sont relativement précis, mais avec un nombre de détails moins important.

Sur le fond, les OAP sont pour une grande majorité situées dans l'enveloppe urbaine, au sein de tissus déjà constitués. Les densités indiquées dans les OAP sont souvent largement supérieures aux densités observées dans leur environnement proche. Ceci reflète deux dynamiques avec, d'une part, des volontés ou des injonctions de l'État visant à limiter la consommation d'espaces en augmentant les densités et, d'autre part, de répondre aux besoins du marché de production de surface de plancher au vu des niveaux du prix du foncier.

Cependant, ces OAP, parfois situées sur de petits tenements fonciers (quelques parcelles et peu de surface parfois) posent la question de l'insertion de ces nouvelles opérations denses dans des tissus plus lâches, sans plan directeur global. Cela questionne aussi l'acceptation de ces opérations dans le voisinage.

Les OAP se font souvent le relai des servitudes ou ER de mixité sociale en rappelant les indicateurs retenus pour les secteurs. Néanmoins le positionnement de certains secteurs pose question au vu de l'éloignement de certains secteurs des aménités quotidiennes et l'obligation de l'utilisation de véhicules motorisés.

Enfin les espaces végétalisés présents dans l'OAP sont nombreux, néanmoins ils font souvent office secteur tampon entre les secteurs d'habitations et les accès routiers ou d'ornement plus que d'un élément structurant l'espace ou d'espace public. Les espaces publics, comme indiqué sur les schémas d'orientation des OAP sont quant à eux peu nombreux.

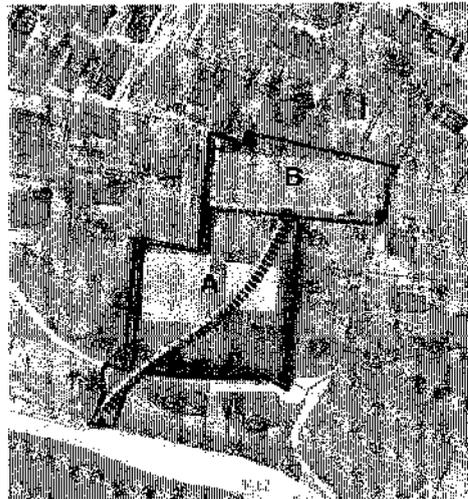
De manière plus détaillée :

1. La plupart des OAP se veulent denses, mais une densité et des formes urbaines qui ne semblent pas toujours adaptées au contexte urbain, souvent de type pavillonnaire et qui peut nuire à une « production de la ville » de qualité.



L'exemple ci-dessus montre la présence d'habitations collectives et semi-collectives dans un tissu pavillonnaire avec la réalisation entre 25 et 30 logements pour une densité maximale de 50 log/ha. Une densité très importante donc sur un espace restreint, dans un tissu urbain peu propice à la réalisation de formes urbaines denses et sans maillage viaire.

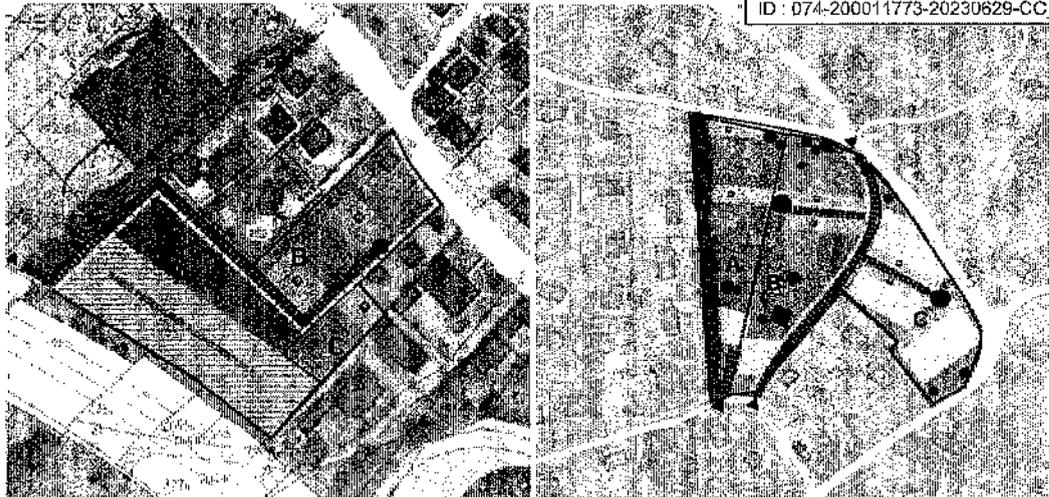
- Des secteurs en dent creuse qui permettent l'aménagement de quelques parcelles sans pour autant avoir une réflexion globale sur un secteur, un quartier. L'intervention sur ce type de secteur consiste souvent à mettre un grand nombre de logements sur un tissu pavillonnaire provoquant une rupture dans le tissu urbain. Ce type d'opération a des incidences sur l'ensemble du quartier puisqu'il va modifier le flux de circulation dans le quartier et va augmenter le besoin en espaces verts et en équipement public. Des problématiques auxquelles une OAP d'ensemble aurait pu répondre.



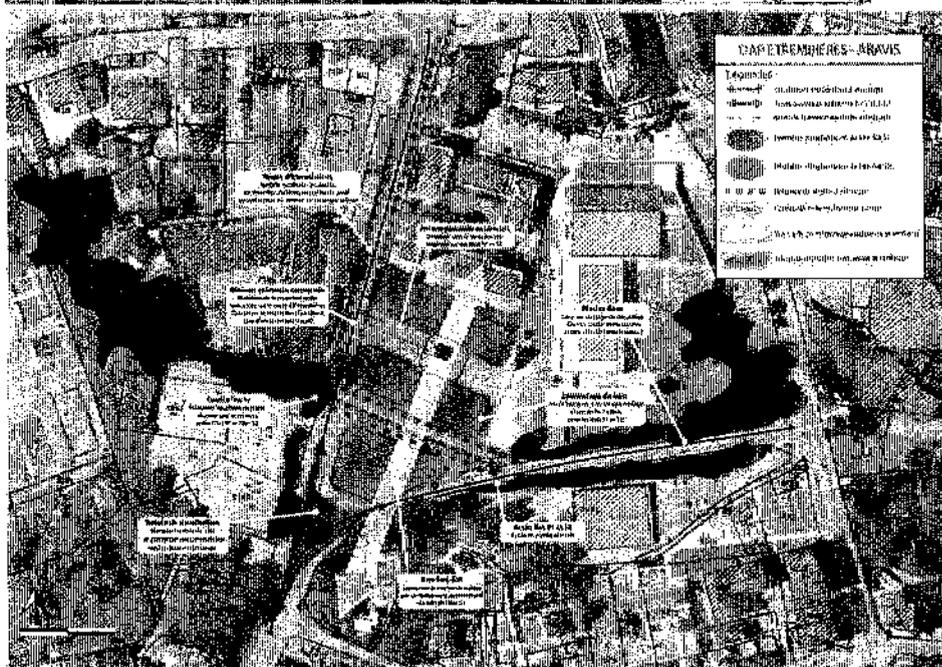
L'OAP ci-dessus présente un aménagement de forme urbaine de type habitat groupé ou semi-collectif sur des parcelles de moins de 5000m² avec la réalisation de 20 logements pour une densité de l'ordre de 44 log/ha. En plus d'une densité largement supérieure au tissu pavillonnaire, la présence d'une voie de desserte en impasse cloisonne ce secteur malgré la présence de cheminement piéton.

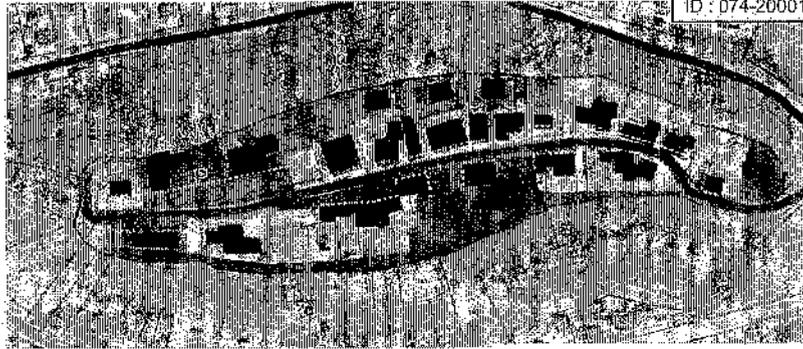
- La création d'espaces enclavés par la création d'impasses. Des espaces non reliés au reste du tissu urbain alors qu'il existe souvent la possibilité de relier ces secteurs d'habitations au reste du quartier.

03 JUL. 2023 S L O W



4. La présence de quelques OAP visant à réinterroger le centre-bourg et proposant une opération de type revitalisation afin de retravailler le tissu existant et qu'il réponde aux nouveaux besoins en logements et en équipements.





Plusieurs autres outils ou partenaires sont mobilisés pour travailler à la fois la programmation mais aussi la qualité : études de faisabilité et de capacité, architecte conseil du CAUE, études préalables, ...

La commune d'Ambilly par exemple selon la nature du foncier, la complexité des projets effectue ses propres études de capacité en régie. Ces études permettent d'engager les négociations avec les opérateurs.

Les acteurs classiques du champ de la qualité urbaine sont mobilisés de manière hétérogène sur le territoire. Par exemple le CAUE74 est mobilisé avec des permanences d'architecte-conseil sur certaines communes comme Annemasse, Ville La Grand, Ambilly et Juvigny et pas ou peu sur d'autres comme Etrembières et Gaillard. Le CAUE propose un accompagnement des collectivités et porteurs de projet à tous les temps du projet : de la faisabilité, à l'avant-projet jusqu'au permis.

La CAUE travaille sur la ZAC Étoile au niveau de l'identité architecturale et la sélection des architectes. Les travaux pourraient être remobilisés dans le cadre des documents de planification ou des cahiers des charges des opérations.

c) Des projets d'aménagements structurants pour le territoire

ZAC ÉTOILE

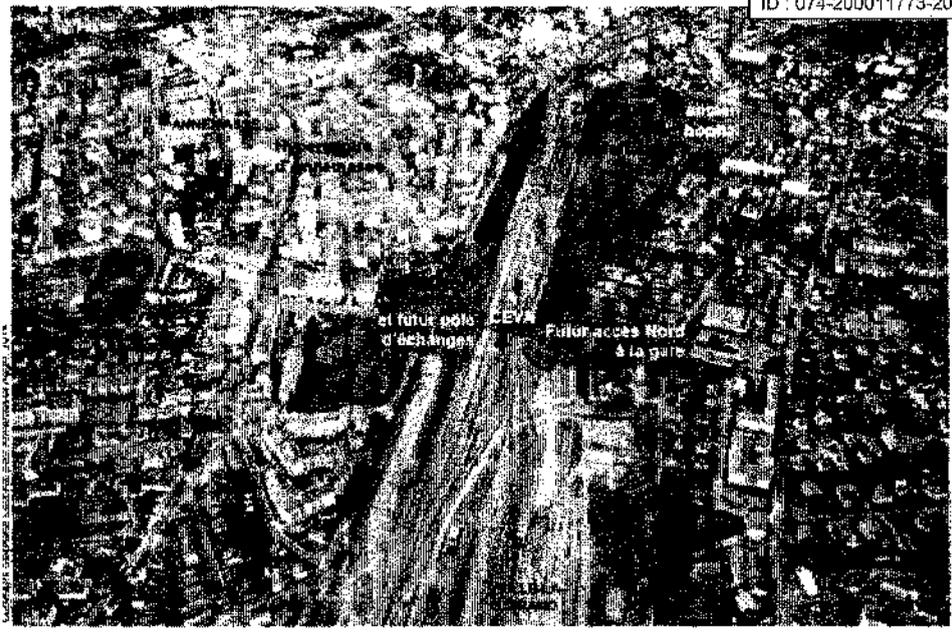
La ZAC de l'étoile est le plus gros projet d'aménagement de l'agglomération avec un secteur d'environ 17ha réparti sur 3 communes (Annemasse, Ambilly et Ville-la-Grand).

Avec l'arrivée du Léman express, le premier RER transfrontalier, l'agglomération a choisi de redessiner le quartier de gare d'Annemasse pour le rendre plus dynamique.

Annemasse Agglo a sélectionné en novembre 2013 le projet urbain conçu par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine dirigée par l'agence D&A (Devillers et Associés). UrbanEra a été désigné en août 2016 aménageur concessionnaire de l'opération d'aménagement urbain de la ZAC Etoile Annemasse-Genève afin de mettre en œuvre ce projet.

L'agence D&A, architecte-urbaniste en chef de la ZAC Etoile, accompagne l'aménageur UrbanEra pour assurer la mission de suivi et la coordination architecturale, régulière et complète de l'ensemble des réalisations et constructions au sein du nouveau quartier. Cette fiche de lot a été établie dans ce cadre.

La maîtrise d'œuvre complète de l'ensemble des espaces publics de la ZAC est assurée par le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine piloté par l'agence D&A, à l'exception des espaces publics du PEM (nord et sud), sous maîtrise d'ouvrage directe de l'Agglo et conçus par l'agence Gautier Conquet.

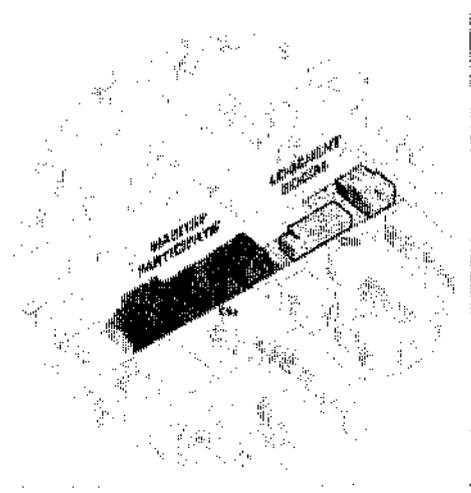
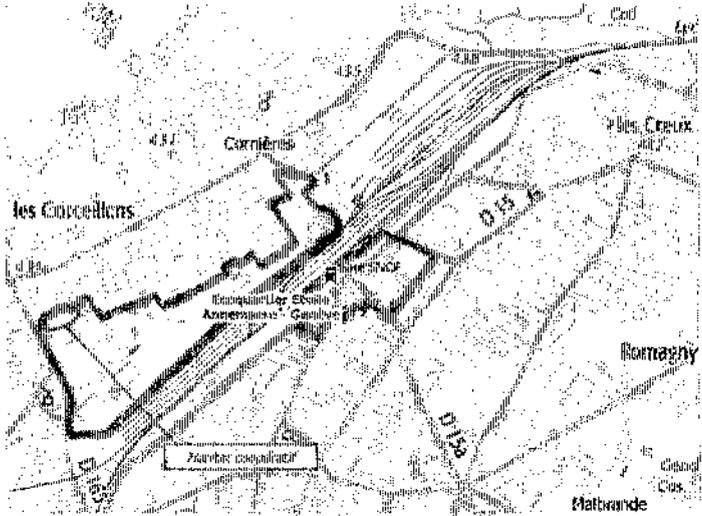


C'est un projet de mixité fonctionnelle qui est avancé avec des commerces / services, logements, bureaux, équipements publics... La majorité de la surface du secteur sera dédié à l'habitat, avec plus de 9 hectares. Au total, 1 500 logements sont prévus avec une « réalisation équilibrée de logements en accession libre, abordables et sociaux »¹⁴¹⁵ avec environ un tiers de logements sociaux, une part significative de logements abordables en location ou accession et une part minoritaire de logements libres.

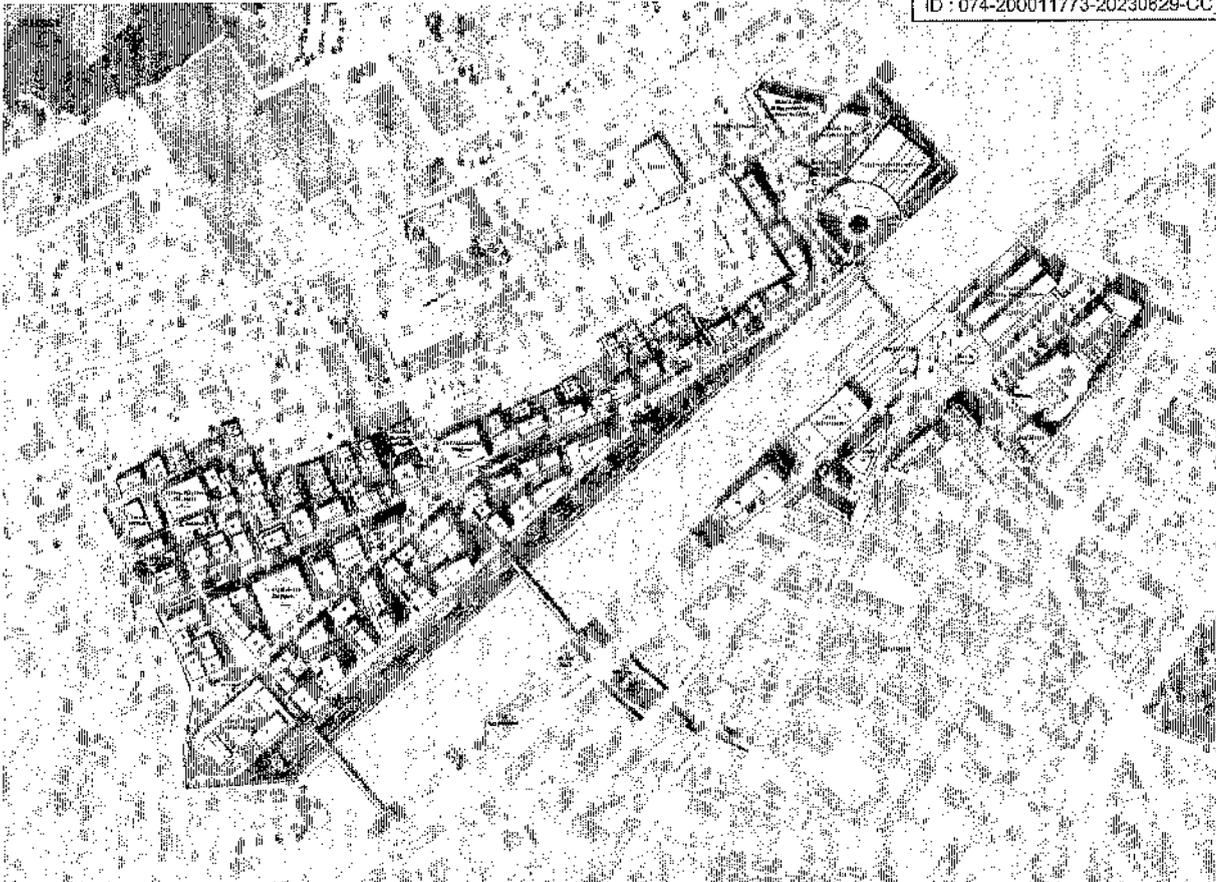
Une opération de cette ampleur permet de mener une démarche exploratoire et innovante en proposant des produits nouveaux.

Ainsi une réflexion est en cours pour développer la première opération de BRS sur le territoire avec 20 logements positionnés à un prix de 2850€ TTC (TVA 5.5%) y compris stationnement (lot B3).

Dans le même esprit, le projet donne également place à un projet d'habitat coopératif. Annemasse Agglo lance un appel à projet d'habitat participatif sur le lot C9a. Il concerne la mise à disposition d'un terrain situé au cœur de la ZAC Etoile à un groupe d'habitants formé en coopérative d'habitants afin de concrétiser un projet immobilier dans une logique non spéculative.



¹⁴ UrbanEra, Annemasse, ZAC étoile, <https://www.urbanera.fr/annemasse/>



FICHE TECHNIQUE

Superficie	19 hectares, 165 000 m ² de SDP
Logements	97 700 m ²
Commerces	3 750 m ²
Bureaux	33 200 m ²
Hôtellerie	3 900 m ²
Pôle de formation	15 750 m ²
Equipements	7 200 m ²
Livraison	de 2019 à 2030

SECTEUR « LA SAVOIE » A JUVIGNY

Comme exemple d'autres projets structurants, le projet « La Savoie » à Juvigny. Ce projet d'habitat est structurant pour la commune car il doit accueillir 200 nouveaux habitants, soit 1/3 de la population actuelle de la commune.



Source : Ecoquartier La Savoie, Commune de Juvigny, septembre 2017

Ce projet présente trois enjeux majeurs :

- Un enjeu d'urbanisation
 - o Prenant en compte des notions de déplacements, de cônes de vues, d'espaces publics, de mixité fonctionnelle...
- Un enjeu sociétal
 - o Accueil de jeunes familles dans une population vieillissante, mixité sociale
- Un enjeu environnemental
 - o Préserver les zones naturelles, conserver une ouverture sur les paysages, limiter les espaces réservés aux voitures et exploiter les ressources présentes sur le site.

Ce projet de 91 logements comptera :

- 42 logements en accession libre
- 7 logements abordables
- 12 logements en accession sociale
- 30 logements locatifs sociaux

QUARTIER DE GARE DE MACHILLY

Le Léman express (RER transfrontalier) passera par la gare de Machilly, à cette occasion, une nouvelle opération d'aménagement est prévue sur le quartier.

Le secteur de 7200m² constitue une opération importante pour la commune et ce quartier sera « une partie de la nouvelle centralité ».



Source : Quartier de la gare CEVA de Machilly, commune de Machilly, janvier 2018

Ce projet sera composé d'une grande partie habitat (82% de la surface plancher) avec 45 logements et le reste dédié aux commerces.

25% de la surface plancher sera dédié à des logements locatifs sociaux (dont 40% de FLAI et 60% de PLUS) et environ 10% en accession sociale et environ 15% en logement à prix abordables.

Premiers enjeux

- Rencuveler l'urbanité, la qualité des aménagements, porteuse d'image et support d'identité urbaine ;
- Fournir des appuis et méthodes/outils aux communes : vers un cahier pratique /de recommandations architecturales urbaines et paysagères pour le territoire ? avec intégration dans les documents d'urbanisme ?;
- Travailler les outils réglementaires (travail fin sur les OAP, OAP d'aménagement sans règlement, à intégrer dans les CCTP des prestataires PLU, ...);
- Monter des opérations d'ensemble pour garantir la qualité (ZAC, ...) mais l'outil ZAC est couteux et pas toujours efficient en fonction des projets > travailler avec les aménageurs (Teractem, Urbanera, ...) ou se doter d'un aménageur public local ;
- Proposer en particulier des outils pour les communes de petite taille ou plus rurales pour les accompagner vers une perception d'un tissu urbain aux caractéristiques « rurale » à l'image du péri-urbain.

6. Un panel d'actions complet sur le parc existant, mais a-t-il renforcé sur le plan de la précarité énergétique ?

Malgré des enjeux clairement marqués en matière d'amélioration et adaptation de l'habitat privé, il a fallu attendre le lancement des actions du PLH 2012-2017 sur les questions liées au parc privé entre 2012 et 2014, puis leur mise en œuvre opérationnelle entre 2015-2016 pour commencer à obtenir des résultats en matière de financement de dossiers.

La structure du parc et ses caractéristiques sociales montrent un enjeu d'accompagnement fort afin de lancer une dynamique de travaux et de financements. Ainsi, sur la période 2012-2018, on dénombre 124 logements financés au titre des aides de l'Anah, essentiellement pour les propriétaires occupants contre une petite minorité de propriétaires bailleurs (115 PO et 9 PB). 217 logements ont fait l'objet d'aide au titre du programme « Habiter Mieux », tandis que 125 logements ont fait l'objet d'une aide par l'intermédiaire de leur syndicat de copropriété.

A. Une antériorité des dispositifs d'amélioration du parc privé

Plusieurs dispositifs ont été mis en œuvre au cours de la dernière décennie pour encourager l'amélioration du parc privé.

Une OPAH a été menée de 2008-2012, suivie d'un PIG habitat indigne (2013 - 2014). Son bilan reste mitigé : il n'a pas abouti aux financements de dossiers, mais la cellule de veille a permis de créer une boîte à outils pour faciliter la gestion des signalements et leur suivi.

53 situations d'habitat indigne ont été recensées pendant cette période.

En outre, l'agglomération a développé des outils de veille efficaces, avec la création en 2007 d'une cellule de veille dédiée à l'habitat indigne (coordination du repérage, du suivi et du traitement des signalements entre les compétences communes, Conseil Départemental, ARS, DDT, Annemasse Agglo, PLSADIL). Cette action a permis de mettre en place une synergie entre les acteurs ainsi qu'une montée en compétence des communes qui sont aujourd'hui autonomes sur ces questions. La montée en compétence des institutions en matière d'habitat indigne est avérée et le partenariat de ces communes est solide.

B. Un accompagnement des copropriétés adaptatif

Annemasse Agglo a mené des actions spécifiques à l'égard des copropriétés les plus fragiles, notamment des plans de sauvegarde (sous maîtrise d'ouvrage communal) sur les copropriétés du Salève, à Gaillard, et de la Tour Plein Ciel à Annemasse (ces deux copropriétés ont bénéficié de l'OPAH généraliste 2008-2012 mais pas du POPAC). Le PDS de la Tour Plein Ciel s'est achevé en 2018 tandis que les travaux sur le Salève seront achevés au printemps 2020.

L'agglomération a également mis en œuvre en 2017 un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) qui s'est achevé fin 2019. Parmi une cinquantaine de copropriétés surveillées, 10 ont été repérées comme fragiles et ont bénéficié de dispositifs du POPAC. La moitié est l'objet d'un suivi relativement léger (niveau 1) avec des formations, des informations et des conseils ; l'autre bénéficie d'un accompagnement plus poussé avec des réunions de travail trimestrielles.

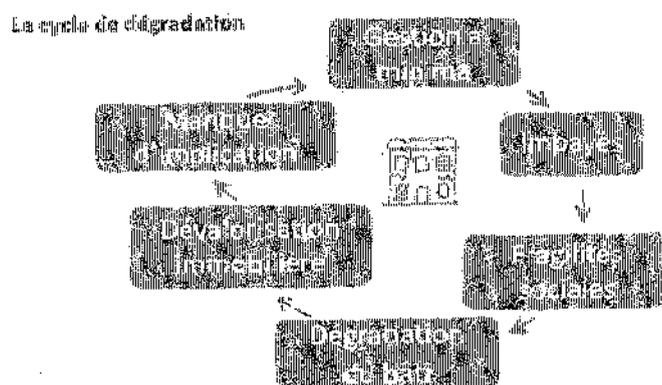
Les copropriétés suivies dans le cadre du POPAC

Localisation	Copropriétés
Ambilly	9 route de Genève
Annemasse	Le Musigny
Annemasse	Les Roseaux
Annemasse	Ma Demeure
Annemasse	Les Gavilles
Annemasse	Le Nouveau Malbrande
Gaillard	Les Feux Follets
Gaillard	Le Pré Fleuri
Gaillard	Le Beau soleil
Gaillard	La Résidence du Parc
Gaillard	La Saci

La mise en œuvre du POPAC 2016-2019

Le suivi animation sous maîtrise d'ouvrage d'Annemasse Agglo, a été confié au printemps 2016 à URBANIS. Cette opération vise à :

- Renforcer la connaissance du parc de copropriétés fragilisées.
- Impulser une dynamique de réinvestissement des propriétaires vis-à-vis de leur bien et de leur copropriété.
- Eviter l'accentuation des difficultés et améliorer le fonctionnement des copropriétés.



Le dispositif a permis d'une part, d'engager des actions d'informations et formations des copropriétaires visant à les sensibiliser au fonctionnement de la copropriété. Ainsi, 8 formations ont été tenues sur le temps du POPAC, afin d'approfondir les connaissances des copropriétaires et les outiller, une hotline permettant aux copropriétés de disposer d'une information immédiate et adaptée de la part de l'opérateur, l'envoi de newsletter ou encore l'organisation d'apéro-copro favorisant les échanges entre copropriétaires. D'autre part, les 5 copropriétés les plus fragiles ont bénéficié d'un accompagnement personnalisé en présence du syndic. Chacune des réunions trimestrielles ont permis de repérer les dysfonctionnements précis de chaque copropriété et ainsi engager des actions spécifiques avec chacune d'elles.

Le POPAC a permis de lancer une dynamique et amorcer des actions ciblées essentielles au redressement des 4 copropriétés, telles que :

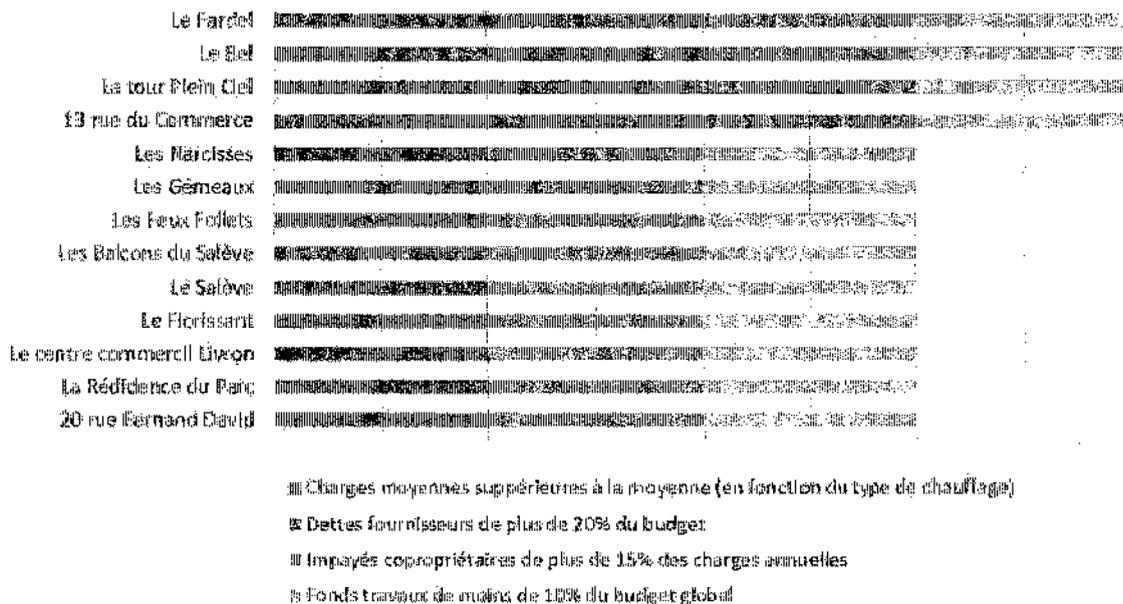
- Une sensibilisation sur une gestion présentant certains dysfonctionnements (présence de débiteurs pour lesquels des procédures n'étaient pas engagées, des contrats non mis à jour au niveau réglementaire, présence de comptes d'attentes...).
- Une sensibilisation sur l'organisation des conseillers syndicaux pour gagner en efficacité (beaucoup se rencontrent toujours en présence du syndic, aucune commission de travail thématique...).
- Le respect des procédures par le syndic.
- La mise en place d'actions amiables moins coûteuses pour les copropriétés (plans d'apurement, prise de contact en vue de traiter les impayés par exemple).
- La mise en place d'outils pour suivre correctement et efficacement la gestion de leur copropriété (outil de suivi des impayés trimestriels, outil pour contrôler les comptes...).
- La réalisation d'études techniques et la mobilisation des copropriétaires pour se lancer dans un projet de travaux.

Le bilan 2019 de la situation des 41 copropriétés potentiellement fragiles sur le territoire issu du POPAC

La création du Registre national des copropriétés a permis d'approfondir l'analyse de ces copropriétés. Une analyse multicritère a ainsi pu être engagée selon les critères suivants :

- Des charges moyennes supérieures à la moyenne (en fonction du type de chauffage)
- Des dettes fournisseurs de plus de 20% du budget
- Des impayés copropriétaires de plus de 15% des charges annuelles
- Un fonds travaux de moins de 10% du budget global

Les copropriétés ayant 3 ou 4 indicateurs de fragilité



Source : Registre national des copropriétés 2018, traitement Urbanis

L'analyse multicritère nécessite d'être affinée par les acteurs syndics.

Au regard du bilan final du POPAC en date d'octobre 2019, des pistes de travail et d'amélioration du suivi des copropriétés apparaissent, à savoir :

- Poursuivre la veille des copropriétés, afin de mettre en place des politiques publiques efficaces d'accompagnement des copropriétés en voie de fragilisation ;

- Mettre en place une méthode d'analyse des données sur les copropriétés permettant de repérer les dysfonctionnements sans passer par les syndicats et d'orienter vers le meilleur accompagnement ;
- Mettre en place un partenariat avec les syndicats pour qu'ils alertent sur les copropriétés fragiles.

Annemasse Agglo n'a pas prévu de nouvelles actions type POPAC à court terme sur son territoire.

Ce dispositif pourrait être suivi d'un dispositif d'observation des copropriétés afin de détecter de façon anticipée la survenue de difficultés sur certaines copropriétés.

Plus globalement, le déploiement de dispositifs d'accompagnement du parc privé reste difficile et fonctionne dans une logique à long terme en nécessitant beaucoup d'énergie en accompagnement, en ingénierie et en financements tous partenaires confondus.

Cette situation met en évidence plusieurs enjeux :

- Mobiliser de réels partenariats avec les syndicats de copropriété
- Mobiliser une ingénierie complète (observation et terrain opérationnel)
- Déterminer des seuils d'accompagnement propices au déclenchement de votes de travaux.

C. Des efforts à accentuer en matière énergétique

Le chauffage étant le principal poste de consommation d'énergie sur le territoire, il est nécessaire d'encourager la rénovation énergétique du parc résidentiel afin d'éviter la déperdition d'énergie. Par ailleurs, il est fondamental de développer la mise en place d'énergies renouvelables.

L'objectif du Plan Climat vise, d'ici 2020 par rapport à 2008, une baisse de 9% des consommations d'énergie et de 11% des émissions de gaz à effet de serre. Afin d'atteindre cette diminution, le PCAET de 2016 a souhaité mener « une politique ambitieuse de rénovation » sur le territoire d'Annemasse Agglo, notamment en encourageant la mise en place de solutions d'énergies renouvelables.

Visant un objectif de 550 logements rénovés en 5 ans, le PCAET a initié la création en 2017 d'une plateforme locale de rénovation énergétique – REGENERO, à l'échelle du PMGF. Ce guichet unique promeut la rénovation énergétique des logements particuliers et la rénovation des copropriétés dégradées, en accompagnant les porteurs de projets de réhabilitation énergétique (information, accompagnement personnalisé).

Sur le territoire d'Annemasse agglo, 3 dispositifs spécifiques au territoire sont intégrés à REGENERO :

- un accompagnement pour les propriétaires de maisons individuelles ;
- un PIG 2017-2022 dit « chaudières » (un programme d'intérêt général) en direction des copropriétés construites entre 1940 et 1980 pour favoriser leur amélioration énergétique
- La prime « Chauffage bois » : Annemasse Agglo accorde une Prime Chauffage Bois d'une valeur de 1 000€ à 2 000€ (sur critères techniques et de ressources) pour encourager les habitants de son territoire à remplacer leurs appareils de chauffage vétuste.

Depuis la mise en œuvre de REGENERO sur le PMGF, 714 contacts ont été pris pour 88 accompagnements. Sur le territoire d'Annemasse agglo, 81 personnes ont contacté REGENERO et 15 ont bénéficié d'un accompagnement au titre du dispositif Maisons individuelles.

Concernant le PIG, qui prévoyait la rénovation de 500 logements dans 25 copropriétés sur 5 ans, les résultats sont plutôt encourageants : en juin 2019, 14 copropriétés ont réalisé un audit énergétique dans le cadre du PIG soit l'équivalent de 511 logements. 1 copropriété de 27 logements a été rénovée et 4 autres sont en projet pour un total de 120 logements

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Publié le

03 JUN 2023 510

ID : 074-20001773-20230629-C_2023_0086-DE

Si les projets sont plus qualitatifs que prévu initialement, le critère de 30% de propriétaires occupants représente un frein puisqu'il élimine 60% des copropriétés parmi les 70 recensées lors de l'étude pré-opérationnelle.

Enfin, depuis 2017, 259 dossiers de prime chauffage bois ont été validés sur le territoire d'Annemasse agglo.

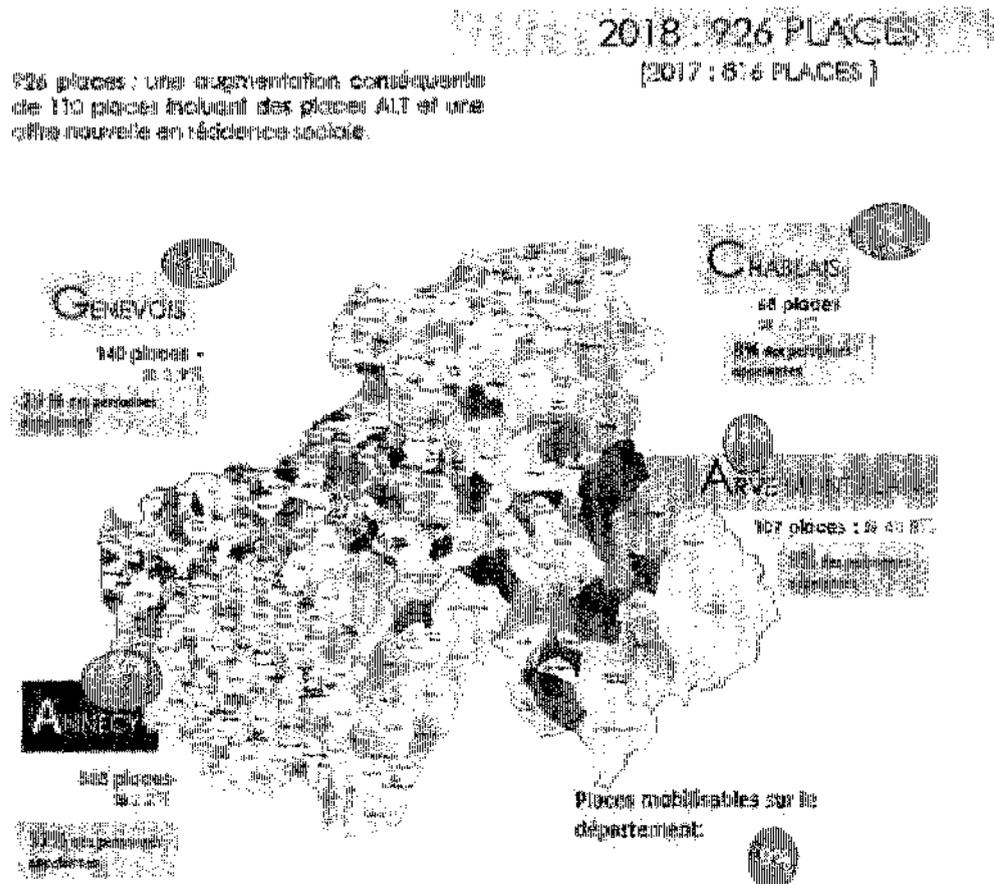
Compte tenu des enjeux que recouvre cet axe d'action (enjeu social et environnemental), il sera nécessaire de soutenir une accélération des interventions sur ce parc.

7. Des enjeux pour l'accueil des populations spécifiques de plus en plus sensibles

A. Une réponse à l'hébergement d'urgence qui doit se développer

NB : Le SIAO de Haute Savoie divise le département en quatre bassins de vie. Annemasse Agglo est incluse dans celui du Genevois.

PÉRIMÈTRE OU L'OFFRE MOBILISABLE DE L'URGENCE (Cf. Annexes)



Source : SIAO 74, rapport d'activité 2018

Annemasse Agglo fait preuve d'un net retard en matière de réponse à l'urgence.

En 2018, le SIAO a reçu 1 105 appels au 115, soit 29% des appelants du département.

A noter qu'à l'échelle départementale, la demande d'hébergement d'urgence a fortement augmenté entre 2017 et 2018 (+ 39% de demandes).

La concentration du sans-abrisme est très prononcée dans le Genevois, avec 6,1 personnes pour 1000 habitants (A titre de comparaison, le bassin annecien en compte 5,8).

Or, l'offre en places d'hébergement est nettement insuffisante par rapport à la demande sur le territoire. Le Genevois, qui abrite 22% de la population du département, exprime plus de 29% de la demande d'hébergement d'urgence, et ne dispose que de 15% des places.

Le Genevois dispose en effet en 2018 de 157 places d'hébergement d'urgence :

- 81 places pérennes
- 51 places hivernales
- 25 places mobilisables

Ces places se concentrent principalement dans 2 CHRS, situés sur Annemasse Agglo :

- CHRS Maison Coluche à Ambilly ; 15 places d'insertion et 37 places d'urgence
- CHRS Ariès à Annemasse : 34 places insertion et 44 places d'urgence.
- En 2018 Annemasse Agglo a ouvert 50 places hivernales. En 2020, avec La Maison des solidarités, Annemasse Agglo ouvrira pour la période hivernale 16 places supplémentaires.

Bien qu'en croissance de 2,9% en un an, l'offre reste globalement insuffisante au regard des besoins. La tension pour bénéficier d'un hébergement d'urgence est ainsi près de deux fois plus forte que dans le bassin annécien.

Le Genevois dispose d'un parc hôtelier pour répondre à la mise à l'abri des ménages présentant une détresse et une fragilité en l'absence et/ou de l'inadaptation de places sur le dispositif d'hébergement généraliste. 15 places conventionnées se situent à l'hôtel résidence Geneva à Gaillard, et 31 places mobilisables non conventionnées sur cet hôtel ou sur d'autres.

Le public demandeur dans le Genevois est majoritairement un public isolé masculin (62% de la demande). Le SIAO met tout de même en avant une augmentation du nombre de femmes seules à la rue (19%), ce qui nécessite une réflexion sur des solutions d'hébergement adaptées et diversifiées (structures collectives avec chambres individuelles, ou dans le diffus avec appartement indépendant).

Par ailleurs, du côté du bassin genevois, à Annemasse et ses environs, le SIAO 74 souligne particulièrement l'absence de structures d'hébergement destinées aux familles (excepté le CHRS Ariès). Pourtant les besoins de familles à la rue, en bidonville ou en squat existent émanant principalement de familles roms d'origine roumaine (majorité des familles logés par l'Ariès, soit 60% de l'ensemble des places. En plus d'être sans solution d'hébergement la nuit, les familles appelantes ne bénéficient également d'aucun accueil de jour sur l'agglomération.

Zoom sur la demande d'hébergement d'urgence sociale (DHU) médico-sociale (DHUMS)

NB : Les demandes d'hébergement d'urgence (DHU) et médicosociales sont remplies par le référent social pour signaler une situation complexe qui n'a pas pu être orientée sur le flux de l'urgence ou en attente sur l'insertion (nécessitant une mise à l'abri). La DHUMS s'accompagne en outre d'une transmission de certificat médical auprès du médecin SIAO pour signaler une situation de santé complexe ajoutée à l'absence de logement.

39% du public demandeur de DHU/DHUMS du département provient du Genevois.

Ce territoire est particulièrement exposé en termes de demandes d'hébergement d'urgence sociale (DHU) : avec 325 personnes demandeuses en 2018, le territoire concentre 40% de la demande départementale. Aujourd'hui, force est de constater que la demande sur le bassin genevois est prégnante. L'offre d'hébergement d'urgence semble insuffisante. Le temps d'attente d'une orientation sur le Genevois est de plus en plus long.

La demande de DHU concerne principalement des familles monoparentales avec des enfants en bas âge. Le pôle urgence est d'ailleurs régulièrement interpellé par le Conseil Départemental pour mettre à l'abri rapidement ces familles en attente d'orientation. Les besoins observés nécessitent de renforcer les dispositifs d'accueil d'urgence sur le bassin du Genevois.

En revanche, la DHUMS est moins présente sur le Genevois, qui concentre 21% de la demande, avec 30 ménages demandeurs en 2018 (nb : 64 % des demandes proviennent du bassin Annécien).



Au 31 décembre 2018, 33 % des ménages en attente de places CHRS dans le département du Genevois alors qu'ils ne représentent que 17% des décisions d'orientation.

- 60% du public en attente d'hébergement d'insertion sur ce territoire sont des hommes isolés,
- 35% des femmes seules avec ou sans enfant.
- On notera que 50% des familles monoparentales en attente d'une place en CHRS sur le département sont issues du Genevois.

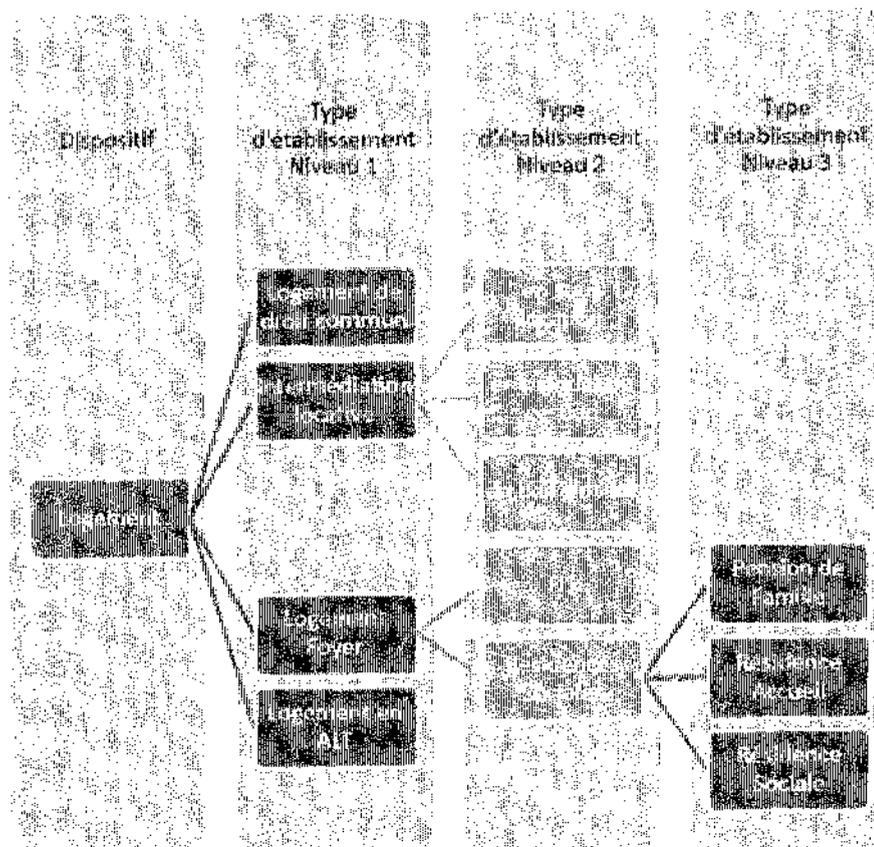
Les ménages en attente d'une place en CHRS sont nombreux, et ce malgré un taux de rotation important en 2018 :

- CHRS insertion ARIES : 82%
- CHRS Maison Coluche : 60%

Le territoire du Genevois est en conséquence sous doté par rapport à la demande des ménages isolés et monoparentaux, et ce malgré une fluidité positive du dispositif et une faible demande d'insertion en comparaison du territoire d'Annecy.

Des besoins en logements d'insertion et accompagnés pour plusieurs types de publics

Le dispositif de logement accompagné se décline en plusieurs types d'établissements :



Source : SIAO 74, rapport d'activité 2018

Le Genevois concentre 21% de l'offre d'hébergement et de logement accompagné du département avec :

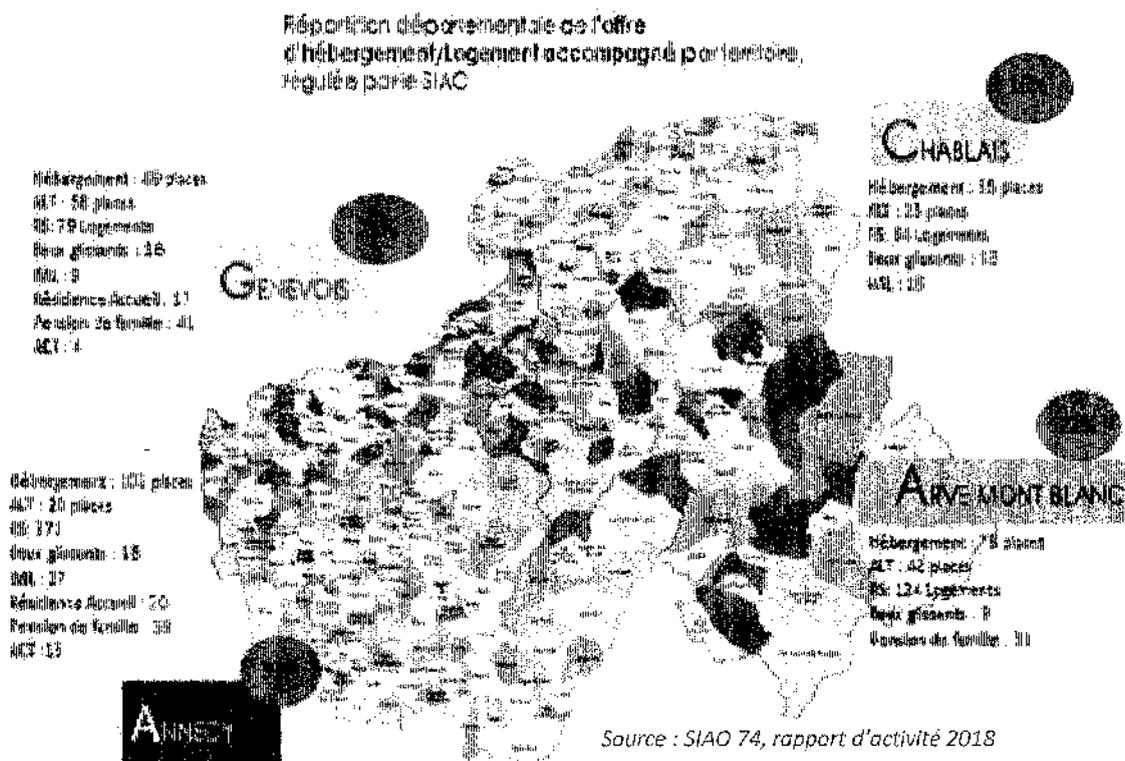
Hébergement d'insertion : 49 places

Logement foyer :

- o Résidence sociale (RS) : 210 Logements
 - o Résidence Accueil : 17
 - o Pension de famille : 41
 - o Appartements de coordination thérapeutique (ACT) : 4 (mais qui devrait fermer, faute d'encadrement médical)
 - o Résidence sociale jeunes : 171 places
- Allocation logement temporaire (ALT) : 58 places

Intermédiation locative :

- o Baux glissants : 13, auxquels s'ajoute une expérimentation pour 2 personnes dans le cadre du dispositif logement d'abord.
- o Intermédiation locative (IML) : 9



Comme en matière d'hébergement d'urgence, le département a subi une hausse importante des demandes d'insertion et de logement d'abord entre 2017 et 2018 (+ 36%).

Le Genevois concentre 22% de la population départementale et 20% de la demande d'insertion /logement d'abord, avec 359 demandes en 2018. Le SIAO a constaté une augmentation conséquente de la demande sur le Genevois par rapport à 2017 (+ 22.6%).

Le public demandeur d'insertion (Source : rapport d'activité SMO 2016)

Typologie des demandes d'insertion (Hébergement d'Insertion/Logement)	Département		Bassin Genevois
	Nombre	%	%
Couple avec enfants	178	9%	8%
couple sans enfant	64	3%	2%
Femme isolée	342	18%	18%
Femme seule avec enfants	319	16%	24%
Groupe d'adultes avec enfants	8	0%	1%
Groupe d'adultes sans enfants	9	0%	1%
Homme isolé	994	51%	44%
Homme seul avec enfants	31	2%	2%
TOTAL	1945	100%	100%

Si 44% des demandes d'insertion du bassin genevois proviennent d'hommes isolés, 24% des demandes correspondent à des femmes seules avec enfants. Ce public n'est pas autant représenté sur les autres bassins du département, qui en recueille 16% en moyenne. 18% des demandes proviennent de femmes isolées.

A l'échelle du département, le bassin genevois est le premier prescripteur des mesures Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL), le dispositif relatif à l'évaluation du parcours résidentiel des personnes et à la définition d'un projet adéquat à leurs besoins. 35% de ces mesures s'exercent sur ce bassin, laissant supposer des situations de parcours plus fragiles mais aussi d'attente importante avant l'attribution de places.

B. Une réponse adaptée à des seniors à faibles revenus qui doit se structurer

La CA Annemasse-Les Voirons compte 398 places d'hébergement pour personnes âgées réparties sur les communes d'Annemasse, d'Ambilly, de Gaillard, de Vétraz-Monthoux et de Ville-la-Grand. Le taux de couverture (7,5 places pour 100 personnes âgées de 75 ans et plus) est faible au regard des territoires de comparaison : 11% en Haute Savoie et 12% en France métropolitaine.

L'équipement en hébergement pour personnes âgées (Source : analyse des besoins sociaux d'Annemasse Agglo, mars 2016)

Commune	Nom	Structure	Nombre de logements
Gaillard	La Kamouraska	EHPAD	80 +1 temporaire
Vétraz-Monthoux	Les Gentianes	EHPAD	80
Annemasse	L'eau vive	Résidence autonomie	68
Ville La Grand	LES JARDINS DU MT BLANC	EHPAD	84
Ambilly	LES EDELWEISS	EHPAD	80 + 5 temporaires
Total			398

Le Genevois a le plus faible taux d'accueil séquentiel en EHPAD, avec 3,1 places pour 1000 personnes âgées de 75 ans et plus, contre 5,2 pour 1000 à l'échelle départementale.

Le territoire compte 9 places en résidences autonomie pour 1000 personnes âgées de 75 ans et plus, contre 12 dans le département. Le Genevois compte 1013 places en EHPAD et en unité de soin longue durée (USLD), mais aucun pôle d'activités et de soins adaptés (PASA).

Face au vieillissement de la population, la question de l'augmentation d'une offre de logements pour les personnes vieillissantes se pose, à la fois pour les personnes non dépendantes et dépendantes.

Dans le cadre d'une politique globale de maintien à domicile, le développement d'une offre adaptée au vieillissement constitue un enjeu pour le territoire sur l'ensemble de la gamme des revenus et que ce soit dans le cadre de structure collective (résidences services privées ou résidence autonomie) ou individuelle (habitat intergénérationnel ou habitat regroupé en logement social).

Au-delà d'un objectif de nombre de logements à produire, la question de la localisation de cette offre dans un environnement adapté est essentielle.

Pour les opérations de logement social ciblées sur les personnes vieillissantes, de nombreuses expériences se développent sur le territoire métropolitain. Les retours d'expérience toutefois mettent en avant la nécessité d'une coordination entre acteurs pour permettre une animation et une gestion adaptée. La question de l'anticipation de la perte d'autonomie doit être aussi au cœur du projet de la résidence.

C. Une réponse aux personnes handicapées encore limitée

Au 31 décembre 2018, le département compte 345 places en foyer d'hébergement (8 places en moins par rapport à 2014), dont 338 places en hébergement permanent et 7 en hébergement temporaire, soit un ratio de 8,1 places pour 10 000 personnes handicapées de 20 à 59 ans. Le Genevois a un nombre de places légèrement supérieur à cette moyenne puisqu'il compte 9 places pour 1000 personnes.

En revanche, le territoire compte moins d'appartements de soutien que la moyenne départementale (2.4 pour 1000 personnes handicapées de 20 à 59 ans en 2017, contre 3.6).

Le Genevois comporte peu de solutions d'hébergement en foyer de vie avec 4,8 places pour 10 000 personnes, soit deux fois moins que la moyenne départementale.

Au 31 décembre 2018, le département de la Haute-Savoie comptabilise 518 places installées en foyers d'accueil médicalisés (FAM), dont 490 en hébergement permanent. La Haute-Savoie comptait 442 places en 2013, 76 places ont donc été créées lors du précédent schéma. Les foyers sont majoritairement localisés dans le Genevois qui totalise 58% des places installées du territoire, soit 30.6 places pour 10 000 personnes.

A noter que le Genevois comporte 1.7 places en service d'accueil transitoire pour travailleurs en situation de handicap vieillissants (SATTHAV) pour 10 000 personnes (un taux équivalent à la moyenne départementale).

L'échelle plus restreinte d'Annemasse Agglo compte deux foyers pour personnes handicapées conventionnés par l'Etat, pour un total de 39 logements :

Commune	Nom	Nombre de places
Vétraz-Monthoux	Foyer Nous Aussi	9 chambres pour un total de 27 lits. Foyer pour personnes vieillissantes retraitées bénéficiant de l'allocation pour adultes handicapés
Ville la Grand	Résidence Villa Magna Annette Kaplun	27 logements
Machilly	FAM l'arbre de vie	32 places d'hébergement
St Cergues	IME La clef des champs	40 places (internat ou non)
	FAM les Voirons	40 places d'hébergement

D. Une réponse aux gens du voyage à conforter

a) Une offre à développer pour la sédentarisation des gens du voyage

Liste des terrains familiaux et habitats adaptés recensés sur Annemasse Agglomération lors de l'approbation du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Haute-Savoie 2015-2025

EPCI	Commune d'implantation	Type	Statut	Capacité (places caravanes)
CA Annemasse les Voirons agglomération	Ville-la-Grand	Terrain familial	Public	14
	Vétraz-Montoux	Terrain familial	Public	8
	Annemasse	Habitat adapté	Public	6 logements
	Ville-la-Grand	Habitat adapté	Public	2 logements

Annemasse Agglomération présente 22 places caravanes en terrain familial (sur les 201 recensés dans le département) et 8 logements en Habitat adapté (sur les 12 logements recensés sur le département). Les besoins de sédentarisation recensés sur le département sont au nombre de 282 familles dont 60 directement exprimés sur l'agglomération.

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage a retenu un objectif de 40 ménages à sédentariser sur la durée du schéma, soit 80 places à créer en terrains familiaux locatifs ou 40 logements en habitat adapté.

Il est préconisé par ailleurs la réhabilitation du terrain familial locatif de Ville-la-Grand.

b) Les aires permanentes d'accueil

Il existe actuellement 480 places sur le département, réparties sur 15 aires d'accueil, dont 123 ont été réalisées dans le cadre du schéma 2012-2018.

Un besoin d'une centaine de places complémentaires est recensé.

Il existe une aire d'accueil sur Annemasse Agglomération de 32 places, qui dans le cadre d'une extension devrait permettre le développement de 12 places supplémentaires, soit 44 places au total.

c) Les aires de grand passage

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage prévoit la réalisation d'une aire de grand passage sur le secteur SIGETA intégrant Annemasse Agglomération de 150 places pour une mise en service en mai 2021.

10. Quels enjeux Habitat et quels leviers pour le territoire ?

A. Les enjeux Habitat du territoire

		Quelle politique de l'habitat aujourd'hui ? Connaissance des besoins, financement, outils, partenariat ?	
Constats	Enjeux	Forces	Faiblesses
<p>Une tension du marché sur tous les segments sur le territoire</p> <p>Mais encore plus forte à l'échelle du PMGF</p>	<p>Développer une vision supra-territoriale pour une mise en cohérence des stratégies de chaque EPCI</p>	Existence d'une structure porteuse d'une vision métropolitaine	Des tentatives avortées de construire une vision commune
		<p>Une grande disparité de revenus se traduisant par une segmentation territoriale</p> <p>Et une augmentation de la précarité</p>	<p>Développer du logement neuf à loyer modéré, dans toutes ses composantes</p> <p>Tout en s'assurant d'un meilleur équilibre territorial</p> <p>Diversifier les réponses aux ménages à faibles revenus sur toute la gamme : du logement d'urgence, au logement d'insertion jusqu'au logement pérenne</p>

Quelle politique de l'habitat aujourd'hui ? Connaissance des besoins, financement, outils, partenariats			
Constats	Enjeux	Forces	Faiblesses
Baisse des ménages à revenus intermédiaires dans un contexte de forte mobilité résidentielle et de faible ancrage sur le territoire	Poursuivre la diversification de l'offre sur tous les segments en accession abordable/sociale	Un EPF et la création d'OFS en cours Une mobilisation des communes sur ces sujets	<ul style="list-style-type: none"> • Une filière de production sur ces outils innovants encore à construire ? • Un manque de structuration sur l'offre de prix
	S'assurer de la pertinence d'une offre locative « intermédiaire » PLS/LI	Une production déjà significative en LI	Un positionnement locatif à encadrer
	Utiliser les leviers de régulation en zone tendue	Une réflexion en cours sur un observatoire des marchés locatifs privés?	
Une production neuve dynamique mais insuffisamment maîtrisée, et générant une perception de qualité urbaine insuffisante dans un contexte de forte densification	Poursuivre la mise en œuvre d'outils de maîtrise foncière et de production de qualité urbaine	Un territoire attractif pour les opérateurs, à la recherche de partenariats et d'ancrage dans le territoire	<p>Absence d'aménageur public</p> <p>Faiblesse du poids des opérations d'aménagement structurantes</p> <p>Absence d'objectivation des attentes en matière de qualité résidentielle</p> <p>Un coût du foncier qui tend à réduire les ambitions des acteurs en matière de qualité urbaine : le coût du foncier un frein pour la qualité urbaine ?</p>
Un parc privé existant très énergivore qui risque de voir son attractivité baisser et/ou une précarité énergétique augmenter	Intensifier les objectifs de rénovation énergétique	<ul style="list-style-type: none"> • Une plateforme en cours • Un PIG rénovation énergétique ayant enclenché une dynamique de rénovation 	Un partenariat insuffisant avec les syndicats

B . Quels leviers complémentaires à actionner demain ?

	Thèmes	Quels leviers à actionner demain ?
<p>Une tension du marché sur tous les segments du territoire</p> <p>Mais encore plus forte à l'échelle du PMGF</p>	<p>Développer une vision supra-territoriale pour une mise en cohérence des stratégies de chaque EPCI</p>	<p>Construire une stratégie commune et cohérente à l'échelle du PMGF, afin d'envisager à la bonne échelle les dynamiques de report et de concurrence entre les territoires</p>
<p>Une grande disparité de revenus se traduisant dans une segmentation territoriale</p> <p>Et une augmentation de la précarité</p>	<p>Développer du logement neuf à loyer modéré</p> <p>Tout en s'assurant d'un meilleur équilibre de peuplement</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre la production de LLS tout en intégrant dès l'amont la question du peuplement • Accélérer le développement de PLAI et PLA! adapté • Développer une offre d'hébergement complémentaire et de logement social accompagné • Mieux mobiliser les outils réglementaires de mixité sociale et s'assurer de leur cohérence selon les types de communes et de secteurs • Rendre plus efficient la stratégie et le Plan d'Action Foncière, par un meilleur partenariat EPCI communes EPF et par une stratégie plus ciblée sur les secteurs à enjeux
	<p>Diversifier les réponses aux ménages à faibles revenus</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Développer les mutations dans le parc et en particulier les grands logements • Mobiliser le parc privé en développant une offre en intermédiation locative ? • Et en logements conventionnés ? Quels volumes viser ? • Accompagner la mise en œuvre d'une NPL • augmenter les places des structures d'hébergement et un travail sur la sortie de l'hébergement vers le PLAI adapté
<p>Baisse des ménages à revenus intermédiaires dans un contexte de forte mobilité résidentielle et de faible ancrage sur le territoire</p>	<p>Poursuivre la diversification de l'offre sur tous les segments de l'offre intermédiaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En priorité en accession sociale <ul style="list-style-type: none"> ○ BRS - OFS en cours de création- 170 logements déjà en projet ○ Dispositifs communaux de logement abordable ○ Programmation dans opérations d'urbanisme (OAP, ZAC) ○ Habitat coopératif (projet en cours de définition) ○ Mettre des objectifs en accession sociale dans les PLU ? • en locatif intermédiaire <ul style="list-style-type: none"> ○ mettre en place un observatoire locatif ○ encadrer le développement du LLI

	<p>Utiliser les leviers de régulation en zone tendue</p>	<ul style="list-style-type: none"> • étudier l'opportunité d'encadrer les loyers et du Permis de louer
<p>Une production neuve dynamique mais insuffisamment maîtrisée, et générant une perception de qualité urbaine insuffisante dans un contexte de forte densification</p>	<p>Poursuivre la mise en œuvre d'outils de maîtrise foncière et de production de qualité urbaine</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Un plan d'action foncière à mieux cibler • Des outils d'encadrement des prix du foncier à renforcer • Développer l'urbanisme opérationnel (ZAC, OAP...) • Des objectifs de qualité urbaine à mieux définir et à mieux répartir sur la chaîne de la production
<p>Un parc privé existant très énergivore qui risque de voir son attractivité baisser et/ou une précarité énergétique augmenter</p>	<p>Intensifier les objectifs de rénovation énergétique</p>	<p>Un rythme de rénovation énergétique à accélérer pour rentrer dans les objectifs de réduction de consommation énergétique ?</p> <p>Les aides pour la rénovation des logements individuels à conditionner à ne pas vendre ensuite à des promoteurs.</p>

11. Quelles marges de manœuvre en matière de potentiel foncier ?

A. La consommation d'espaces selon les analyses du SCoT

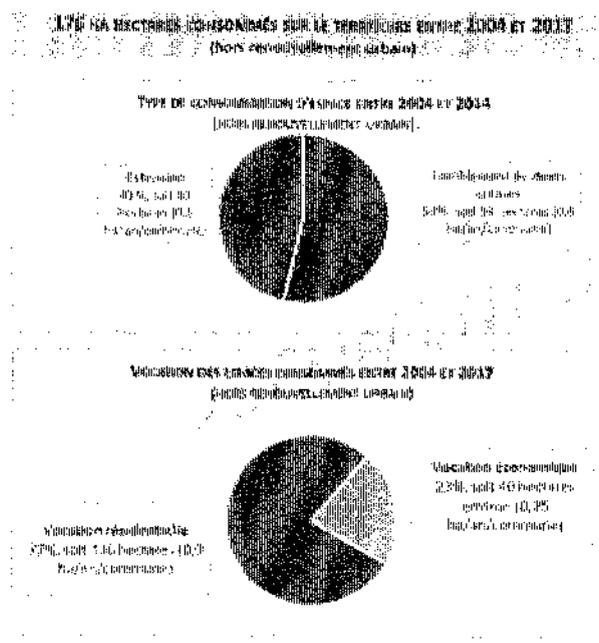
Depuis 1945, la taille de l'enveloppe urbaine n'a cessé d'augmenter, passant de 182 ha à 1400 ha entre 1945 et 2015. Si la tendance depuis les années 1990 diminue en termes de consommation de foncier en extension, la pression démographique s'exerce aujourd'hui au sein de l'enveloppe urbaine. Les constructions actuelles recouvrent 4,6 % du territoire.

L'analyse de la consommation d'espace souligne deux phénomènes. Dans un premier temps, la consommation foncière entre 2004 et 2017 est à forte dominante résidentielle. En effet, 77 % des espaces urbanisés l'ont été à destination de la production du logement, ce qui équivaut à 136h soit une artificialisation de 90000 m² de terrain par an et par commune, hors renouvellement urbain (SCoT). Le second enseignement que nous donne ce bilan de la consommation foncière est la forte production de logements en renouvellement urbain, 1717 logements entre 2008 et 2012 soit 43 % des logements produits et 56 % du foncier mobilisé (Bilan d'application du SCoT).

Le SCoT souligne également la forte production de logements en dents creuses : près de 50 % des dents creuses localisées en 2004 ont fait l'objet d'une intervention avec la création de logements. L'urbanisation au sein des dents creuses se fait plus sur les communes centres que dans les communes des premières et deuxième couronnes, même si elle reste élevée.

La phase diagnostic du SCoT estime qu'entre 2017 et 2021, 80 % de l'urbanisation s'effectuerait par le biais du comblement de dents creuses (correspondant à 30,6 hectares contre 20 % pour de l'urbanisation en extension [7,5 hectares – 0,15ha/an/commune]). La production de logement sera quant à elle, équitablement répartie entre le cœur d'agglomération, la ville centre et les communes de la première couronne avec environ 30 % entre chaque secteur pour une production d'environ 900 à 1000 logements.

À l'échelle de l'agglomération, l'objectif est d'avoir une « urbanisation maîtrisée et durablement rééquilibrée au profit de centralités ». Il s'agit également d'avoir un accompagnement qualitatif de la densification des tissus résidentiels en liant évolutions des formes urbaines avec la préservation du cadre de vie des ménages.



Commissariat intercommunal de l'habitat 23040 - 2021-2032
 SCOT de l'arrondissement

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Les disponibilités foncières globales de la zone d'étude sont élevées, ce qui constitue un atout important pour le territoire et son attractivité. Elles sont réparties de manière inégale sur le territoire, avec une concentration importante dans les zones d'habitat collectif et les zones d'habitat individuel.

La répartition des disponibilités foncières est inégale sur le territoire, avec une concentration importante dans les zones d'habitat collectif et les zones d'habitat individuel.

En 2023, les disponibilités foncières globales de la zone d'étude sont élevées, ce qui constitue un atout important pour le territoire et son attractivité. Elles sont réparties de manière inégale sur le territoire, avec une concentration importante dans les zones d'habitat collectif et les zones d'habitat individuel.

Le territoire dispose de disponibilités foncières globales élevées, ce qui constitue un atout important pour le territoire et son attractivité. Elles sont réparties de manière inégale sur le territoire, avec une concentration importante dans les zones d'habitat collectif et les zones d'habitat individuel.

Le territoire dispose de disponibilités foncières globales élevées, ce qui constitue un atout important pour le territoire et son attractivité. Elles sont réparties de manière inégale sur le territoire, avec une concentration importante dans les zones d'habitat collectif et les zones d'habitat individuel.

Carte de la répartition des disponibilités foncières en 2023

Communes concernées d'habitat :

- Communes d'habitat individuel
- Communes d'habitat collectif
- Communes d'habitat individuel et collectif

Échelle : 0 1 km

Projet de territoire intercommunal de l'habitat 2021-2032 - Page 4
 Fiche de synthèse de l'état des lieux de l'habitat

CITADIA
 Urbanisme - Aménagement - Développement durable

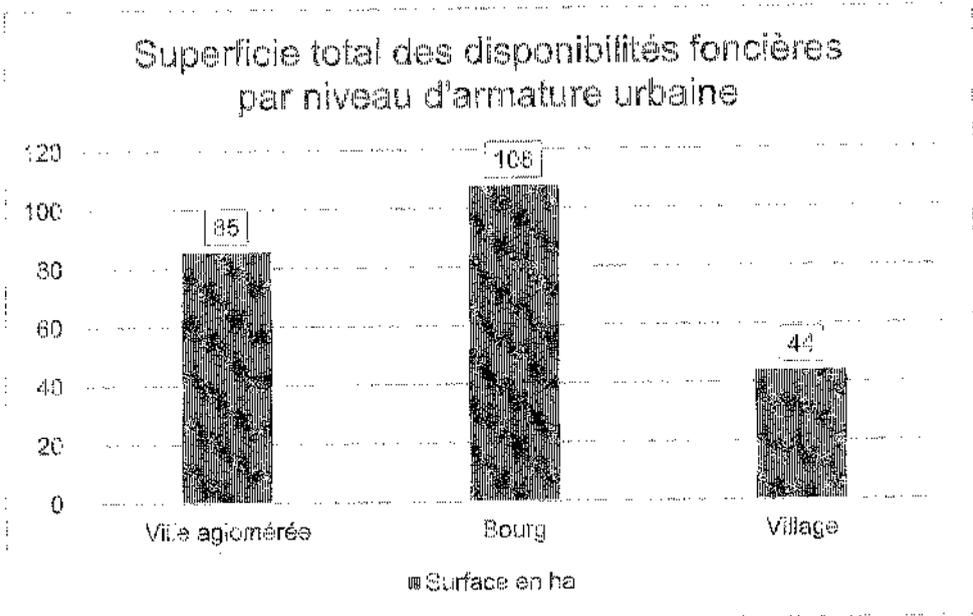
Page 4 sur 12

Extrait du SCOT 2021-2032

B. Des disponibilités foncières dans les PLU en vigueur qui interrogent sur les stratégies à venir

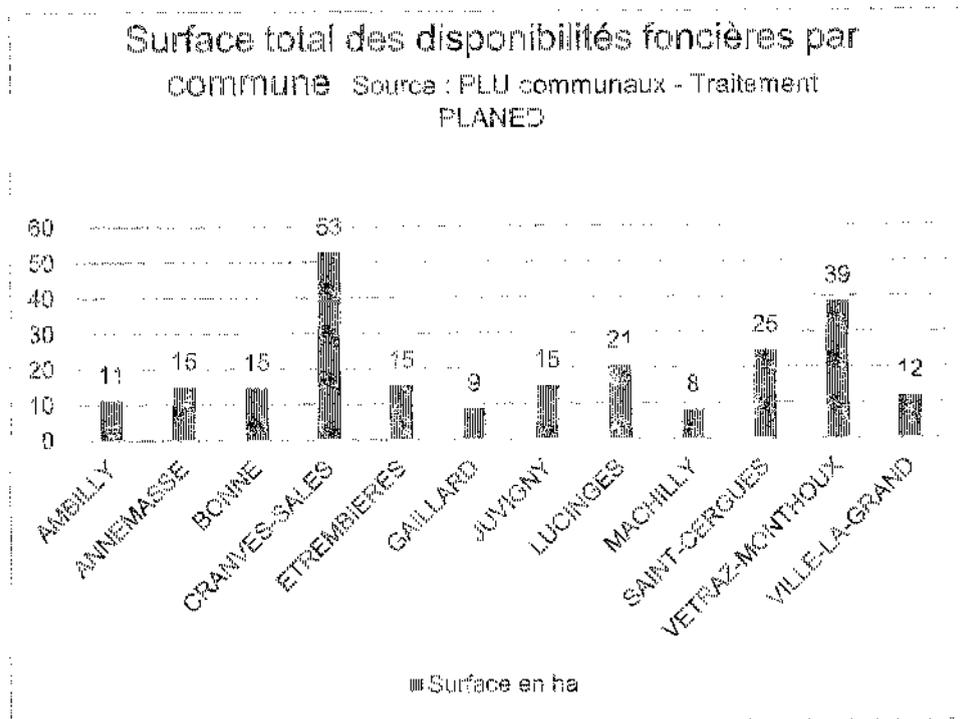
L'agglomération dispose d'un ensemble de disponibilités foncières importantes qui correspondent à des localisations intéressantes dans l'optique de production de nouveaux logements.

Les disponibilités foncières globales sont très importantes, particulièrement dans le niveau « bourg » et « ville agglomérée », avec respectivement 108 ha et 85 ha de disponibilités foncières.



Ces disponibilités foncières se répartissent inégalement dans l'agglomération. Certaines communes comme Cranves-Sales ou Vétraz – Monthoux disposent respectivement de 53ha et 39ha de disponibilités foncières (soit 22 et 16% du total des disponibilités foncières). En revanche, les communes urbaines disposent de très faibles disponibilités foncières, il s'agirait pour ces communes d'utiliser au mieux leurs quelques disponibilités pour envisager des aménagements futurs.

La carte révèle que les communes situées le plus à l'ouest de l'agglomération ont le moins de disponibilités foncières, cela peut s'expliquer par la pression foncière générée par Genève.



a) Les disponibilités foncières en fonction des types de zonage U et AU

Les disponibilités foncières ont des niveaux d'ouverture à l'urbanisation différents en fonction de leurs zonages :

- Les zones urbaines sont dites " zones U ". « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » Article R151-18 du CU
- Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, Article R151-20 du CU. il existe 2 types de zones AU :
 - o Les zones AUc sont les zones à urbaniser qui disposent déjà des équipements nécessaires et peuvent accueillir de nouveaux aménagements dans l'immédiat. = zones AU alternatives ou ouvertes qui doivent être couvertes par une OAP, ouverture possible dès que les réseaux existent.
 - o Le secteur AUd définit un secteur à la périphérie immédiate duquel les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant, sont en projet ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone = zones AU strictes ou fermées : nécessite une modification ou révision du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation

Localisation des disponibilités foncières par rapport au zonage

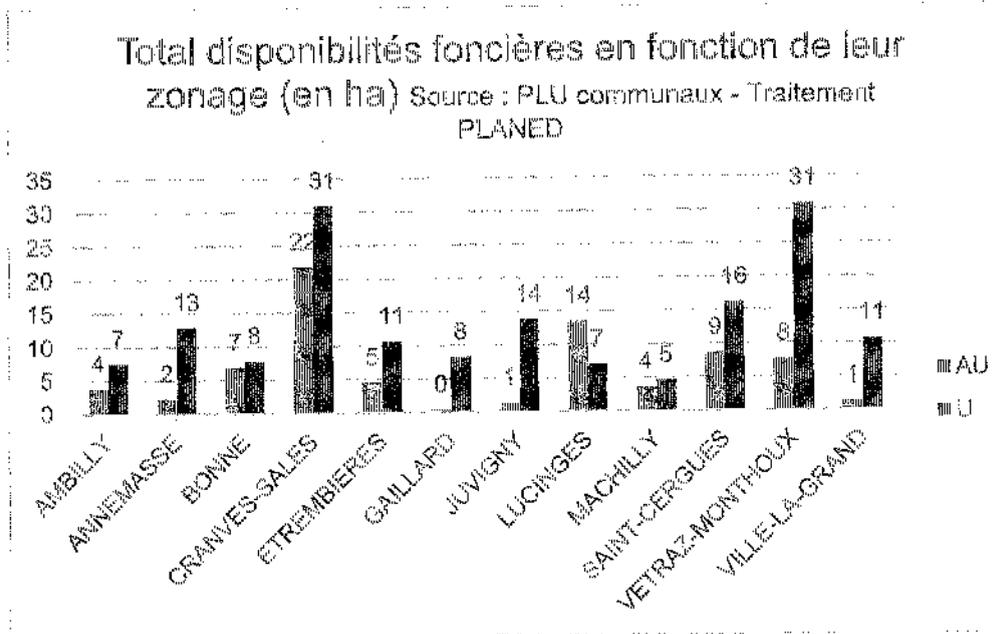




Les communes avec le plus de disponibilités foncières (Cranves – Sales et Vétraz-Monthoux) ont des parcelles situées en grande majorité dans les zones U. Elles disposent d’opportunités de développer leur parc de logement sans construire en extension.

C’est le cas pour la grande majorité des communes. Il existe donc de nombreuses opportunités de densification.

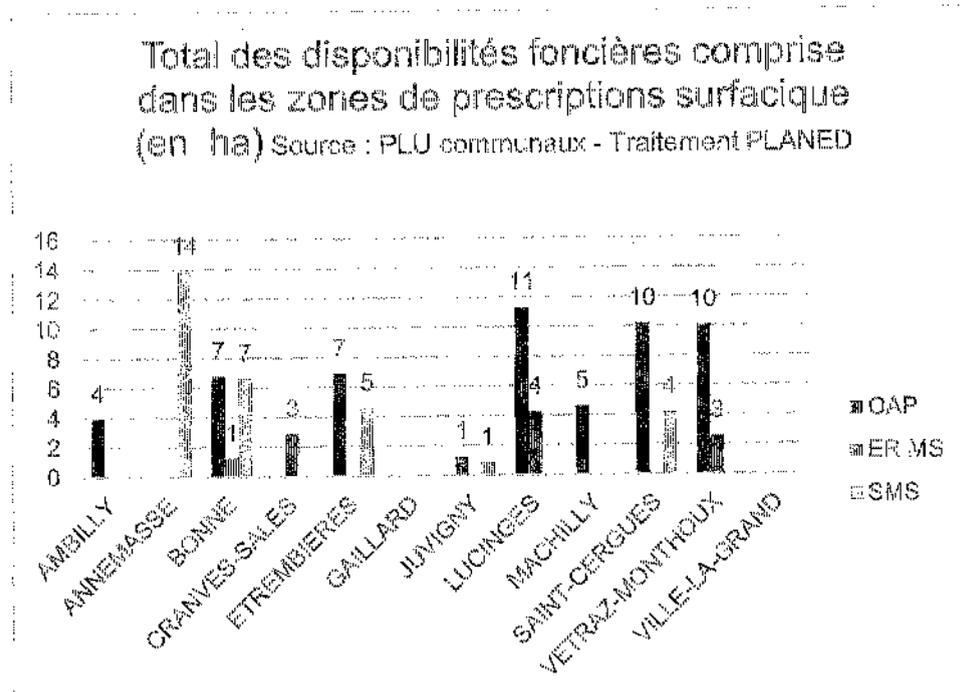
Seule Lucinges dispose de plus de disponibilités foncières en AU qu’en U. À noter que cette commune est en niveau d’armature « bourg ».



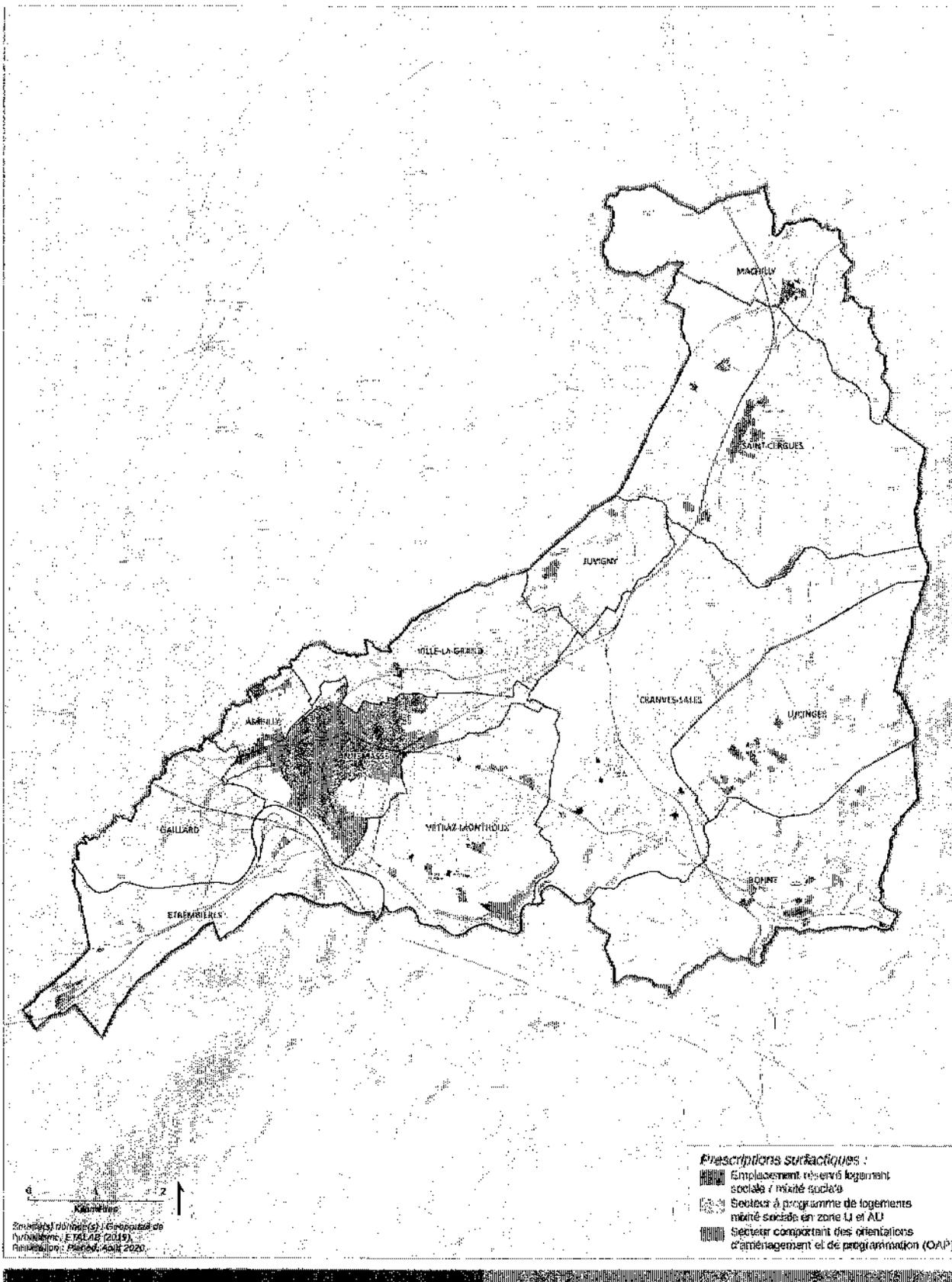
b) Croisement des disponibilités foncières avec les prescriptions surfaciques

A titre indicatif, il est intéressant d’observer la corrélation entre les disponibilités foncières et les prescriptions surfaciques des PLU en vigueur. Cela donne des indications sur les stratégies des communes.

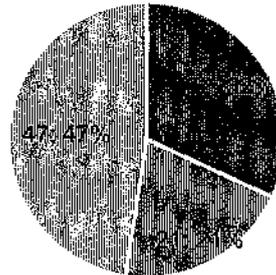
Ces disponibilités foncières coïncident en partie avec les prescriptions surfaciques du PLU. Les communes ayant le plus de disponibilités foncières en prescriptions sont celles ayant placé des prescriptions sur la quasi-totalité de leur territoire communal (Annemasse, Vétraz-Monthoux et Bonne).



Outils du PLU utilisés par les communes pour répondre à la production de logements



Part de la surface des gisements compris dans les filtres (en %) Source : PLU communaux, SCoT 2021-2032 - Traitement PLANED



■ Filtres incluant ■ Filtres excluant ■ Sans filtres

Les filtres produits dans le cadre du diagnostic du SCoT définissent les zones où la création de nouveaux projets urbains est fortement déconseillée (pour les filtres excluant) et souhaitée (filtres incluant). Ces filtres ne se superposent jamais.

Les filtres excluant peuvent être des zones de plan de prévention des risques, des réservoirs de biodiversité, des périmètres de protection des captages d'eaux potables ou le classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

21% des disponibilités foncières identifiées seraient incluses dans des filtres excluant donc potentiellement inconstructibles selon les critères retenus.

32% des disponibilités foncières des PLU sont incluses dans le filtre incluant donc ont un intérêt plus important en termes de localisation et pourraient nécessiter une attention particulière (plus de densité, plus d'outils de mixité sociale, ...).

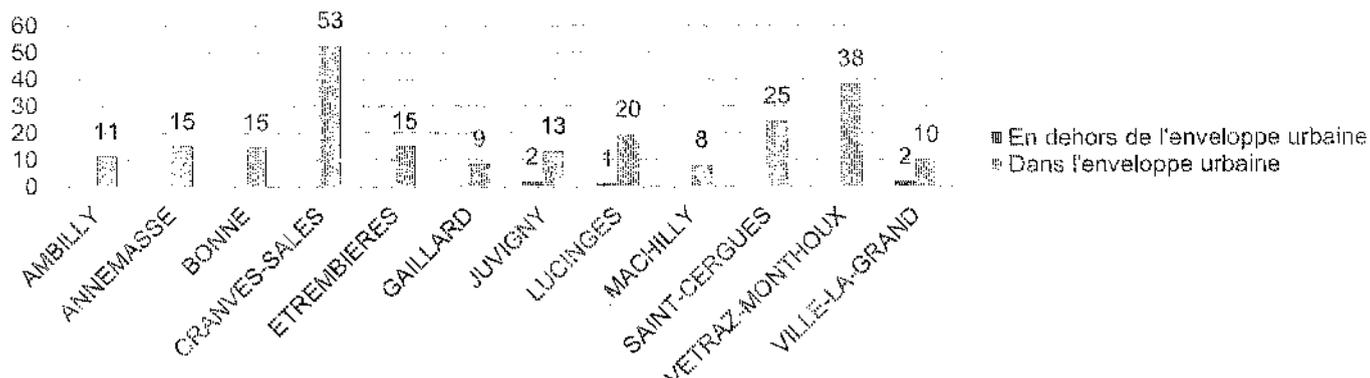
Avec ces filtres, certaines communes voient donc leurs disponibilités foncières s'amenuiser sérieusement, comme Etrembières qui ne dispose plus que de 1 ha de disponibilités foncières en dehors d'un filtre excluant (dû à une zone PPR très étendue) ou Cranves Sales qui perd la moitié de ces disponibilités foncières. Pour autant, 49% des disponibilités foncières restent comprises dans les filtres incluant.

Croisement des disponibilités foncières avec l'enveloppe urbaine

La localisation des disponibilités foncières par rapport à l'enveloppe urbaine des communes (limites des espaces urbains constitués) permet de définir la part en densification et en extension urbaine.

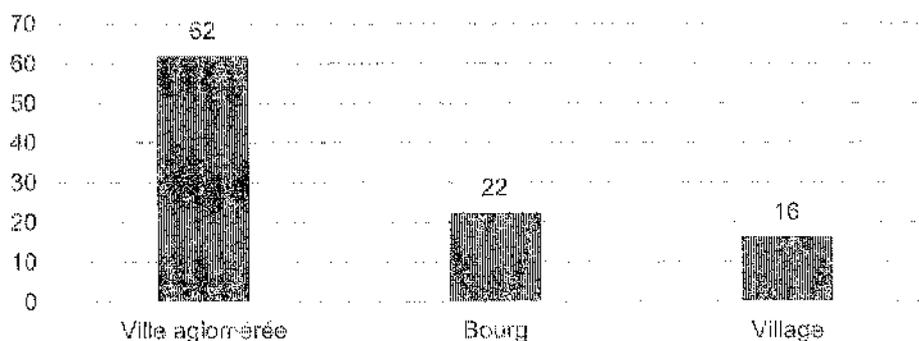
Les disponibilités foncières restent majoritairement situées au sein de l'enveloppe urbaine et seules quelques communes comme Juvigny, Lucinges et Ville-la-Grand disposent respectivement de 2ha, 1ha et 2ha de disponibilités foncières en extension urbaine.

Superficie des disponibilités foncières dans l'enveloppe urbaine par commune
(en ha) Source : PLU communaux, SCoT 2021-2032 - Traitement PLANED



c) Disponibilités foncières réellement exploitables dans l'immédiat par les communes pour la production de logements

Superficie des disponibilités foncières en zone U, dans l'enveloppe urbaine et en filtre incluant par niveau d'armature urbaine (en ha) Source : PLU communaux, SCoT 2021-2032 - Traitement PLANED



Le croisement des disponibilités foncières avec les différents « filtres » vus précédemment (zonage, filtres et enveloppe urbaine) permet de donner la surface de disponibilités foncières réellement exploitables dans l'immédiat pour les communes.

Les disponibilités foncières ont grandement diminué après le croisement avec les différents filtres en passant de 237ha à 101ha soit 43% des disponibilités foncières restantes.

Pour autant, ces disponibilités restent importantes et les communes disposent d'espaces capables d'accueillir les nouvelles productions de logements. La ville agglomérée possède la plus grande superficie de disponibilités foncières (62ha).

Superficie des disponibilités foncières constructibles (dans l'enveloppe urbaine, en filtre incluant et en zone U) par commune (en ha) Source : PLU communaux, SCoT 2021-2032 - Traitement PLANED

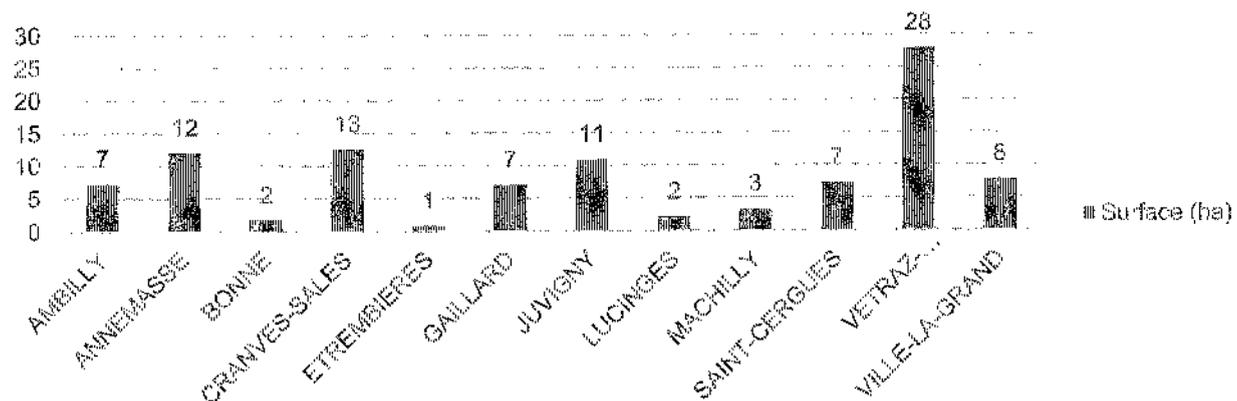


Tableau d'estimation sommaire de nombre de logements potentiels par rapport aux surfaces recensées

	Surface des disponibilités foncières	Densité scénario plancher DOO (log/ha)	Total logement scénario plancher	Densité scénario plafond DOO (log/ha)	Total logements scénario plafond
Ville agglomérée	62	90	5580	150	9300
Bourgs	22	35	770	45	990
Villages	16	25	400	35	560
Total			6750		10850

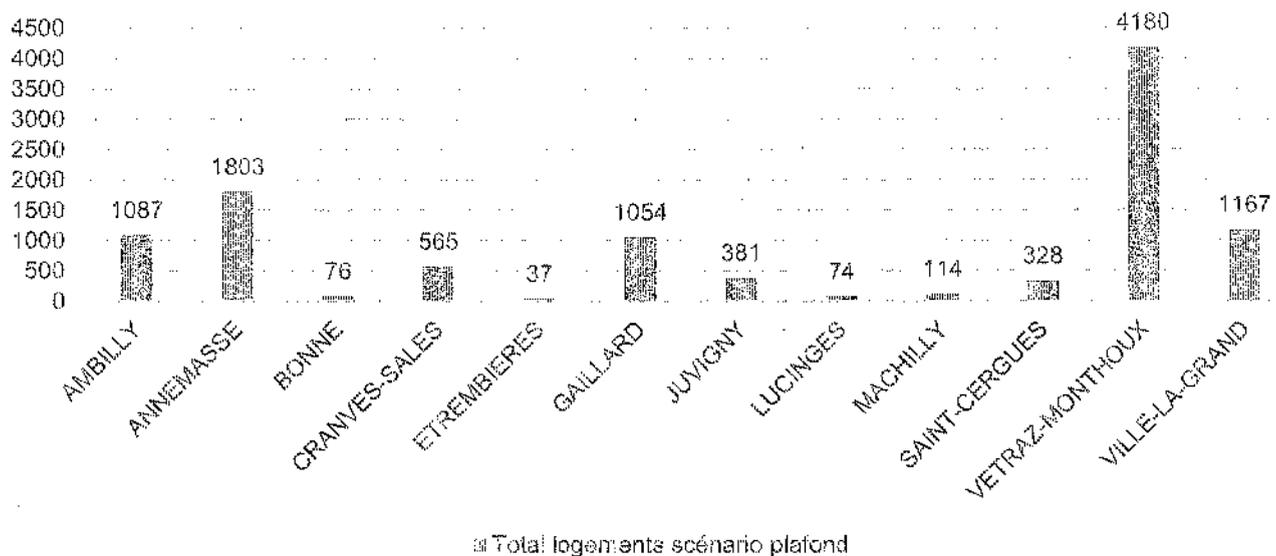
Pour un objectif du SCoT de 9 550 logements entre 2021 et 2032

La densité proposée ci-dessus reprend les premiers travaux du SCoT, en travaillant sur des moyennes par rapport aux ratios pressentis, plancher et plafond.

Les disponibilités foncières immédiates de l'agglomération devraient permettre de produire entre 6 750 logements (plancher DOO) et 10 850 logements (plafond DOO) logements. Ces disponibilités foncières sont une opportunité pour les communes de recentrer leurs productions de logements dans des zones déjà urbanisées.

En se basant sur les disponibilités des documents d'urbanisme dans les zones urbaines des PLU et dans des secteurs optimisés (transports, distance centralités, ...), ce potentiel apparaît en adéquation avec les objectifs du SCoT, à la condition toutefois de tendre vers une densité plafond en moyenne. Le travail en cours par le SCoT sur le foncier à mobiliser, qui pourrait être étendu à des secteurs hors des filtres incluant, ou en extension urbaine viendra affiner ces travaux théoriques préalables du PLH pour les phases de scénarios.

Nombre de logements potentiels par commune en fonction des disponibilités foncières et de la densité moyenne par niveau d'armature
 Source : PLU communaux, SCOT 2021-2032 - Traitement PLANED



Le nombre de logements potentiels par commune permet de voir quelles communes disposent du plus de potentiel exploitable. La commune de Vétraz-Monthoux a la possibilité de construire près de 4000 logements dans ses disponibilités foncières.

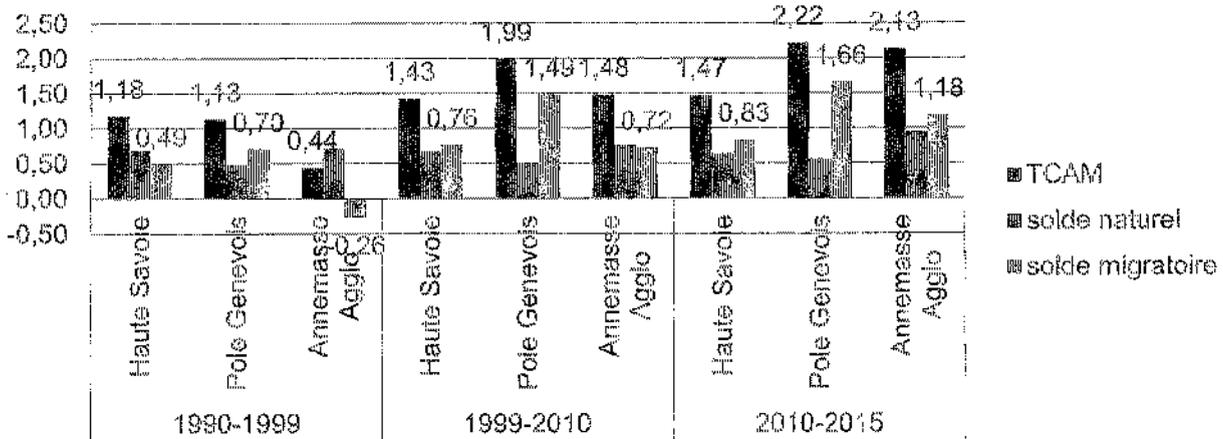
d) Premiers enjeux

- Le territoire dispose de fonciers disponibles dans les documents d'urbanisme en vigueur en grande majorité en densification et en zone urbaine.
- Les enjeux de qualité urbaine, d'intégration dans le tissu urbain sont ici encore renforcés,
- Les disponibilités foncières les mieux localisées et urbanisables à court terme (sans procédure, sans aménagement lourd...) permettent de couvrir les objectifs de production définis dans le SCOT. Ceci est soutenable en visant une densité plafond dans le DOO ou en ouvrant le développement urbain en dehors des secteurs les mieux localisés (filtres incluant) ou en extension urbaine (zone AU).

e) ANNEXES

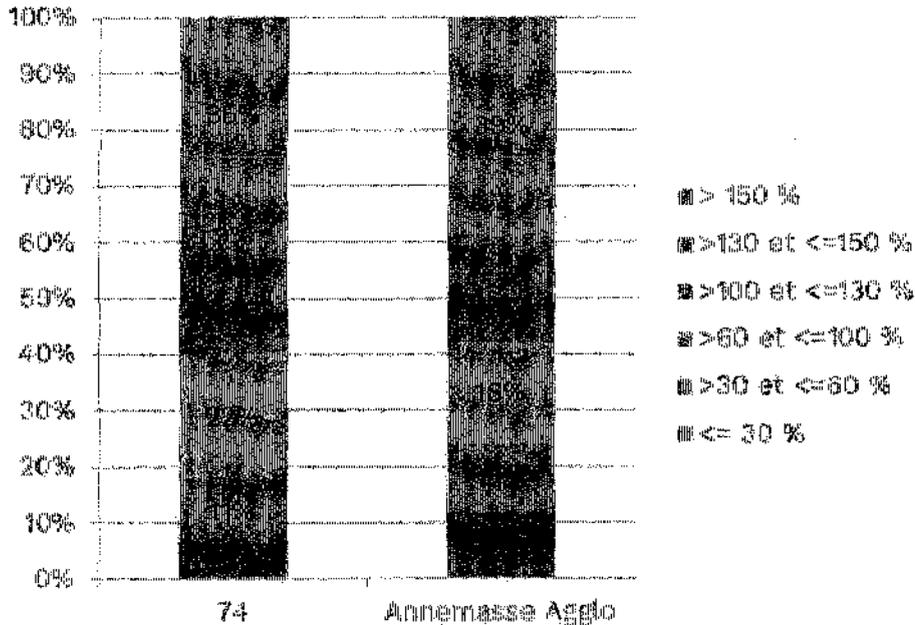
Annexe 1 :

Evolution du taux de croissance annuel moyen et répartition entre solde migratoire et solde naturel - INSEE



Annexe 2 :

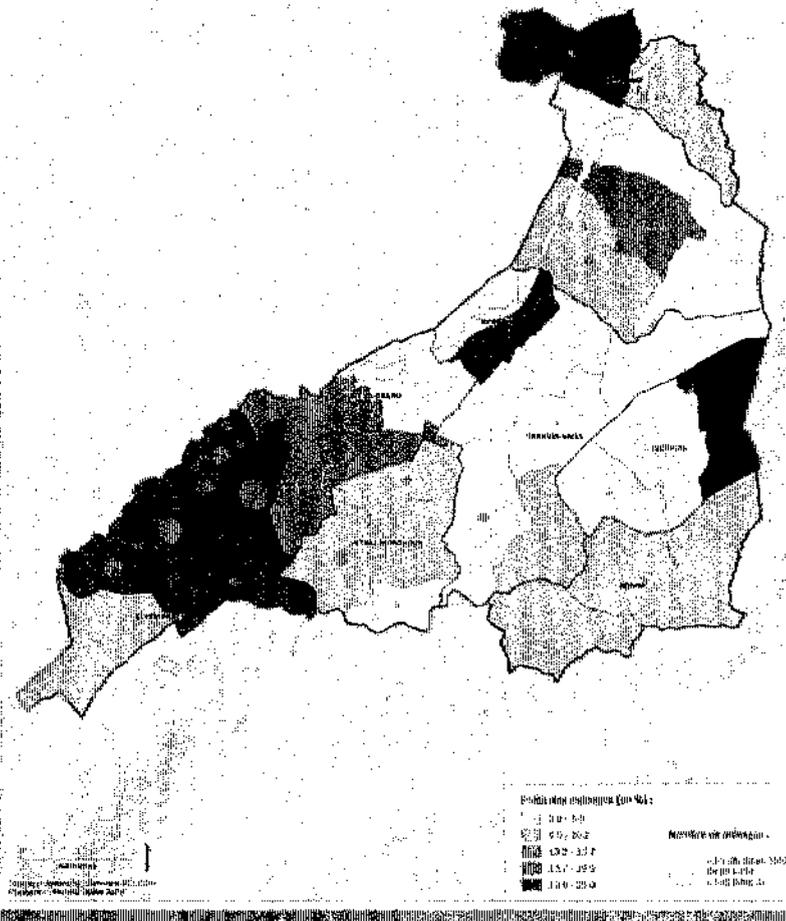
répartition des ménages par niveau de revenus (exprimés en plafonds de revenus HLM) Filocom 2015



Annexe 3

PLH Annemasse

Ménages du locatif privé aux revenus <100% des plafonds HLM



Annexe 4 : revenus mensuel nécessaire pour la location par typologie sur Annemasse Agglo

Loyer privé	Typo	€ HC /m ²	surf	charge	Loyer CC	Revenu mensuel minimum nécessaire
logement à la relocation (clameur)	T2	14	45	45	675 €	2 250 €
logement neuf libre	T2	16	45	45	765 €	2 550 €
logement neuf Pinel	T2	14,2	45	45	684 €	2 280 €
logement à la relocation (clameur)	T3	12,9	66	66	917 €	3 058 €
logement neuf libre	T3	15	66	66	1 056 €	3 520 €
logement neuf Pinel	T3	12,6	66	66	898 €	2 992 €
logement à la relocation (clameur)	T4	12,1	85	85	1 114 €	3 712 €
logement neuf libre	T4	13,5	85	85	1 233 €	4 108 €
logement neuf Pinel	T4	12,1	85	85	1 114 €	3 712 €

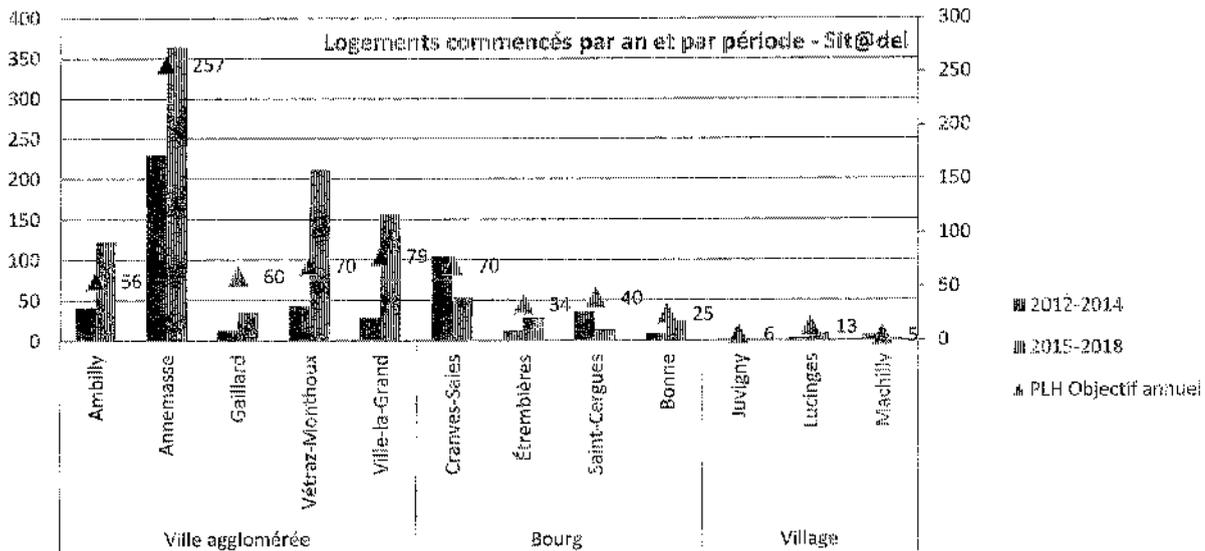
Annexe 5 – analyse des mutations sous l’outil MCMA

Annemasse Agglo	terrains nus pour maisons individuelles			terrains nus pour immeuble collectif			terrains en renouvellement urbain pour immeuble collectif			Terrains nus			
	nb de mutation*	Prix moyen n/m ²	Prix médian n/m ²	nb de mutation*	Prix moyen n/m ²	Prix médian n/m ²	nb de mutation*	Prix moyen n/m ²	Prix médian n/m ²	nb de mutation*	Prix moyen n/m ²	Prix médian n/m ²	Volumen totale en ha
2018				1	380	380	0			35	239	3	8
2017	4	222	221	5	405	374	4	739	525	107	123	12	27
2016	23	214	216	4	543	438	1	900	900	123	194	84	41
2015	20	281	292	2	296	296	1	1111	1111	112	173	30	49
2014	19	205	195	1	390	390	2	542	542	99	124	35	32

Source : extraction et traitement des données DVF via l’outil MCMA

*Nombre de mutations analysées

Annexe 6 –Logements commencés par commune et par périodes (3.2.1.1)



Annexe 7

	PSLA	Tva ANru	BRS	Dispositif ZAC de l'étoile	Dispositif AA-communes	Vente HLM
Conditions d'accès				Primo accédant		
Plafonds de revenus	PSLA	PLS accession	Idem PSLA	PTZ sauf pour les ménages d'1 pers (PSLA)	PTZ	
Prix de vente plafond réglementaire	Rappel plafond de prix réglementaire 3602€ HT/m ² ou Selon environ 2000€/m ² hab. TVA 5,5%					Prix obtenu avec l'évaluation des Domaines, environ égal à 35% de l'évaluation
Prix de sortie sur le territoire d'Annemasse Agglo	3160€/m ² shab TTC PKI	3448 (pkg et annexes non inclus, moyenne 2018)	2850€ TTC/m ² PKI	3300€/m ² de surface habitable TTC hors parking	20% inférieur au prix du marché de l'année antérieure (TTC, HP) 3600€ constaté	2800€/m ² constaté
Encadrement des reventes	Selon opération (de 3 à 7 ans)	Pas d'encadrement	Un encadrement définitif inhérent au dispositif	Dispositif anti spéculatif 15 à 20 ans	Dispositif anti spéculatif 12 ans	
Sécurisation	Garantie de relogement + garantie de rachat		Garantie de revente			
Taxe foncière	Exonération TFPP pendant 15 ans		Abonnement de 30% de la TFPP à délibération de la collectivité			
Impact SRU	Comptabilisation pendant 5 ans après la levée d'option	Nc	Comptabilisé dans l'inventaire SRU	Nc	Nc	

Annexe 8

Capacité d'emprunt des ménages de 3 et 4 personnes selon différents niveaux de revenus

3 personnes	Plafonds de revenus annuels	Plafonds de revenus mensuels	Mensualités admissibles (taux d'effort 30%)	Durée d'emprunt 20 ans		Durée d'emprunt 25 ans	
				Capacités d'emprunt (taux yc assurances : 1,53%)	soit un prix au m2 pour un T3 de 65 m2	Capacités d'emprunt (taux yc assurances : 1,53%)	soit un prix au m2 pour un T3 de 65 m2
Psla	51 912 €	4 326 €	1 298 €	271 400 €	4 175 €	ns	
Plus	33 120 €	2 760 €	828 €	177 600 €	2 732 €	214 000 €	3 292 €
80% plus	26 496 €	2 208 €	662 €	141 000 €	2 169 €	170 000 €	2 615 €

4 pers	Plafonds de revenus annuels	Plafonds de revenus mensuels	Mensualités admissibles	Durée d'emprunt 20 ans		Durée d'emprunt 25 ans	
				Capacités d'emprunt (taux yc assurances : 1,53%)	soit un prix au m2 pour un T4 de 85 m2	Capacités d'emprunt (taux yc assurances : 1,53%)	soit un prix au m2 pour un T4 de 85 m2
Psla	59 046 €	4 921 €	1 000 €	308 800 €	3 633 €	ns	
Plus	39 982 €	3 332 €	800 €	214 100 €	2 519 €	258 000 €	3 035 €
80% plus	1 986 €	2 665 €		170 700 €	2 008 €	208 500 €	2 453 €

ANNEXE 9



Commune	Taux et seuil d'application ¹⁶	Type de zone pour application
Ambilly	SMS : 30% LLS opération de + de 8 logements	Ut, Utc, Uc, Ucc, Um, Ui et AU
	ER : 3 ER à 100% de logement locatif social 3 ER à 50% de logement locatif aidé + 50% accession abordable/sociale	Secteurs identifiés en ER
Annemasse	25% LLS sur opération > 1000m ² (sauf zone comprenant déjà + de 35% LLS)	Zone Ua / Ub
	20% LLS sur opération > 1000m ² (sauf zone comprenant déjà + de 30% LLS)	Zone UZ2
Bonne	25% LLS sur opération > 500m ²	Zone Ua / Ub / Uc / 1AU / 2AU
Cranves Sales	20% LLS de 5 à 19 logements 25% LLS de 20 à 49 logements 30% LLS à plus de 50 logements	Zones comprises dans les SMS
Etrembières	règle systématique de 20% de LLS dans les opérations de plus de 800 m ² de surface de plancher	Zone U et AU
	dans les opérations de plus de 5000 m ² SP, il est exigé au moins 20% LLS + 10% logements en accession abordable.	Zone U et AU
Gaillard	servitudes de mixité sociale dans les secteurs soumis à OAP : -Des secteurs identifiés L1 à L6 : entre 20% et 50% LLS -Les secteurs identifiés L1 à L4 - une part de logement d'une taille minimale, à savoir : § min 20% de T4 d'une surf habitable min de 75 m ² § min 10% de T5 d'une surf habitable min de 90 m ²	OAP
	20% LLS sur opération > à 5000m ² SHON et ZAC	Zone Ub / Uc / Uh
Juvigny	20% LLS sur opération > à 5000m ² SHON / ZAC et ZAD	Zone Ua / Ub / Ue / Uh et AU
	20% LLS sur opération > à 500m ² de surface de plancher	Zone Ua / Uac
	20% LLS sur opération > à 2000m ² de surface plancher	Zone Ub / Uad / Ub
Lucinges	25% LLS et 5% ASP sur opération > 80 logements	Zone AUa1 (comprise SMS)
Machilly	20% LLS sur opération > à 5000m ² de surface plancher et ZAC	Zone Ua et Ub
	25% LLS sur opération > à 600m ² de surface plancher	Zone Ua / Ub / Uc / Uh
	25% LLS + part complémentaire ASP sur toute la zone	Zone Uar (OAP)
	25% LLS sur opération > à 500m ² de surface plancher	1AU
Saint Cergues	25% LLS sur toute la zone	Zone AUa
Vetraz-Monthoux	30% logements aidés (LLS ou ASP) pour surface plancher > 800m ² et 20% LLS + 10% LAL ou ASP surface plancher > 5000m ²	Zone Ua / Ub / Uc / Uh / Ur
	SMS sur toutes les zones UH et AUH : 10 à 19 logements 25% LLS 20 à 49 logements 30% LLS Plus de 50 logements 35% LLS Dont 70% PLUS et 30% PLAI	Zone UH et AUH en SMS

¹⁶ Extrait des données graphiques des PLU

03 JUL 2023

SLO

	ER MS : de 20% à 100% en fonction des secteurs + % accession socialement aidée	Zone en ER MS L1 à L9
Ville Grand	25% LLS sur opération > à 5000m ² de surface plancher et ZAC	Zone Ua / Ub / Uc / Aua

Glossaire

SHON/SDP	Surface plancher
LLS	Logement locatif social
ASP	Accession sociale à la propriété
LAL	Logement aidé locatif

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Publié le 03 JUL 2023

ID : 074-200011/r3-20230629-CC_2023_0086-DE

Annemasse Agglomération

PLH 2023-2029
Document d'orientations
Et
Programme d'actions

Juin 2023



II- Les orientations

II. Les orientations	3
Orientation 1 : Un PLH pour une agglo exigeante qui favorise les synergies entre acteurs	9
Orientation 2 : Un PLH pour une agglo qui optimise ses ressources	11
Orientation 3 : Un PLH qui cadre son développement et maîtrise ses marchés immobiliers.....	16
Orientation 4 : Un PLH pour une agglo toujours solidaire.....	28
III. Programme d'actions	32

II. Les orientations

Propos liminaire : Une volonté politique de maîtrise durable du développement démographique

« **Faire mieux avant de faire plus** » (...), la formule employée au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT 2021-2032 traduit l'engagement politique en faveur d'une maîtrise du développement urbain. Cette posture proactive se traduit par la volonté d'être acteur du changement et de maîtriser davantage l'évolution du territoire, notamment vis-à-vis de son intégration au Grand Genève, en se donnant les moyens d'agir collectivement. La réponse à cette ambition nécessite aujourd'hui un changement de mode opératoire en maîtrisant les dynamiques de développement du territoire, en portant l'accent sur la qualité de l'image urbaine de l'Agglomération et le bien vivre ensemble.

Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) arrêt 05-02-2020

« Les débats animés » dans le cadre du SCOT ont permis d'établir une volonté de planifier un développement maîtrisé qui s'appuie sur une urbanisation solidaire, équilibrée et structurée (chapitre 2 du DOO).

Face au constat d'une vitalité démographique et résidentielle exceptionnelle du territoire, le SCoT se positionne sur une trajectoire de développement à horizon 2032 acceptable par la population et soutenable pour la durabilité du territoire, tout en restant en cohérence avec son statut de cœur urbain au sein de la métropole du Grand Genève. Il affirme également vouloir renforcer les leviers afin d'orienter qualitativement le développement urbain et particulièrement agir sur sa localisation, à travers une armature urbaine forte.

Le SCOT traduit l'ambition de maîtriser le rythme et les conditions de développement démographique du territoire, tout en structurant une offre de logements adaptée à une réelle diversité de ménages, dans un objectif de renforcement des mixités (urbaines, sociales, générationnelles) et d'amélioration des parcours résidentiels au sein de l'Agglomération.

En cohérence avec cette ambition de développement démographique maîtrisé retenue à l'horizon 2032 (1 % en moyenne sur les communes de la ville agglomérée, 1,5% en moyenne sur les communes bourgs et 1,3% en moyenne sur les communes villages), le DOO définit la programmation en logements par commune sur la base d'un plafond maximum à ne pas dépasser au cours des 12 prochaines années.

Ainsi le SCOT prescrit la programmation de 9550 logements¹ permettant de viser un objectif d'accueil de 15 000 habitants à l'échelle d'Annemasse Agglomération à l'horizon 2032 soit un rythme de croissance annuel moyen de l'ordre d'1,2% au cours des 12 prochaines années et une population estimée à 118 000 habitants environ en 2032. Au regard des objectifs de développement visés, la programmation du PLH 2023-2029 s'appuiera sur des objectifs de logements lissés sur les 11 années d'application du SCOT².

Le tableau ci-dessous reprend les objectifs de logements fixés au sein du SCOT selon l'armature urbaine et par commune entre 2021 et 2032. Le 4^{ème} PLH reprend les objectifs logements inscrits au SCOT sur la période 2023-2029.

¹ La définition des **objectifs de production de logements** au titre de l'article L.141-12 du Code de l'urbanisme s'appuie sur une période de 12 ans échelonnée du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2032.

Méthode de décompte des logements :

- Les logements livrés et les autorisations d'urbanisme accordées avant le 1er janvier 2021 ne sont pas à comptabiliser dans la programmation communale du SCOT jusqu'en 2032, ces opérations étant considérées comme des « coups partis » ;
- Lors de la révision des PLU ou à l'occasion de l'élaboration d'un PLUi, les communes (ou Annemasse Agglo) décomptent les logements livrés depuis l'approbation du SCOT et dont l'autorisation a été accordée avant 2021.

² SCOT : l'année 2021 constitue l'année de référence dans la prise en considération du scénario de croissance démographique au regard de la méthodologie employée lors de l'élaboration du SCOT

5107

PLH 2023-2029

				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Annemasse				217	217	217	217	217	217	217
Ambilly				138	138	138	138	138	138	138
Gaillard				33	33	33	33	33	33	33
Véraz-Monthoux				125	125	125	125	125	125	125
Ville-la-Grand				79	79	79	79	79	79	79
Etrembieres				25	25	25	25	25	25	25
Craines-Sales				83	83	83	83	83	83	83
Saint-Cergues				46	46	46	46	46	46	46
Bonne				25	25	25	25	25	25	25
Juvigny				3	3	3	3	3	3	3
Ludiges				13	13	13	13	13	13	13
Machilly				9	9	9	9	9	9	9
Annemasse agglomération	1,30%			796	796	796	796	796	796	796

Programme d'investissement régional

2023-2029

796

796

796

796

796

796

796

4775

Total PLH 2023-2029

La politique des 3 tiers : un enjeu fondamental pour une offre de logements diversifiée qui favorise les parcours résidentiels

Le SCoT vise à favoriser le développement d'une politique de l'habitat solidaire et durable en apportant des réponses adaptées aux besoins des actuels et futurs habitants afin de leur proposer un parcours résidentiel ascendant quels que soient leurs niveaux de revenus.

Il s'agit en premier lieu de poursuivre l'engagement d'Annemasse Agglo et de ses communes dans la production de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire et de soutenir le développement d'une offre réellement abordable à destination des classes moyennes locales. Le développement de l'offre de logements à l'horizon 2032 doit permettre d'améliorer les équilibres sociaux, environnementaux et urbains du territoire et de contrer les dynamiques d'exclusion par le logement qui sont de plus en plus prégnantes.

Ainsi le SCoT renforce et affirme les ambitions politiques en matière de mixité sociale par la volonté de traduire au sein des documents d'urbanisme les objectifs de diversification de l'offre de logements suivants, dans la logique dite de « la politique des trois tiers » :

Logements locatifs aidés	33 %
Logements abordables (cf. définition)	33 %
Logements libres	33 %

Le présent PLH a pour objectif de définir et proposer une déclinaison opérationnelle de ce principe à l'échelle des communes (produit, localisation, volume, etc.) pour compléter l'offre manquante (sociale et abordable) et tendre vers un rattrapage SRU des communes de l'Agglomération à l'horizon 2032, en mettant en œuvre les principes suivants (extrait DOO du SCoT 2021-2032):

- « Sur les communes SRU : mettre en œuvre la politique des « trois tiers » afin de tendre vers les objectifs SRU et anticiper les évolutions démographiques sur les communes en limite de seuil ;
- Pour les communes atteignant l'objectif SRU en matière de logements locatifs sociaux : permettre de déroger à la politique des « trois tiers » à condition que soient maintenus les taux SRU afin de garantir la mixité sociale sur le territoire ;
- Sur les autres communes : contribuer au développement et à l'équilibre social de l'Agglomération en compatibilité avec la politique des « trois tiers ». »

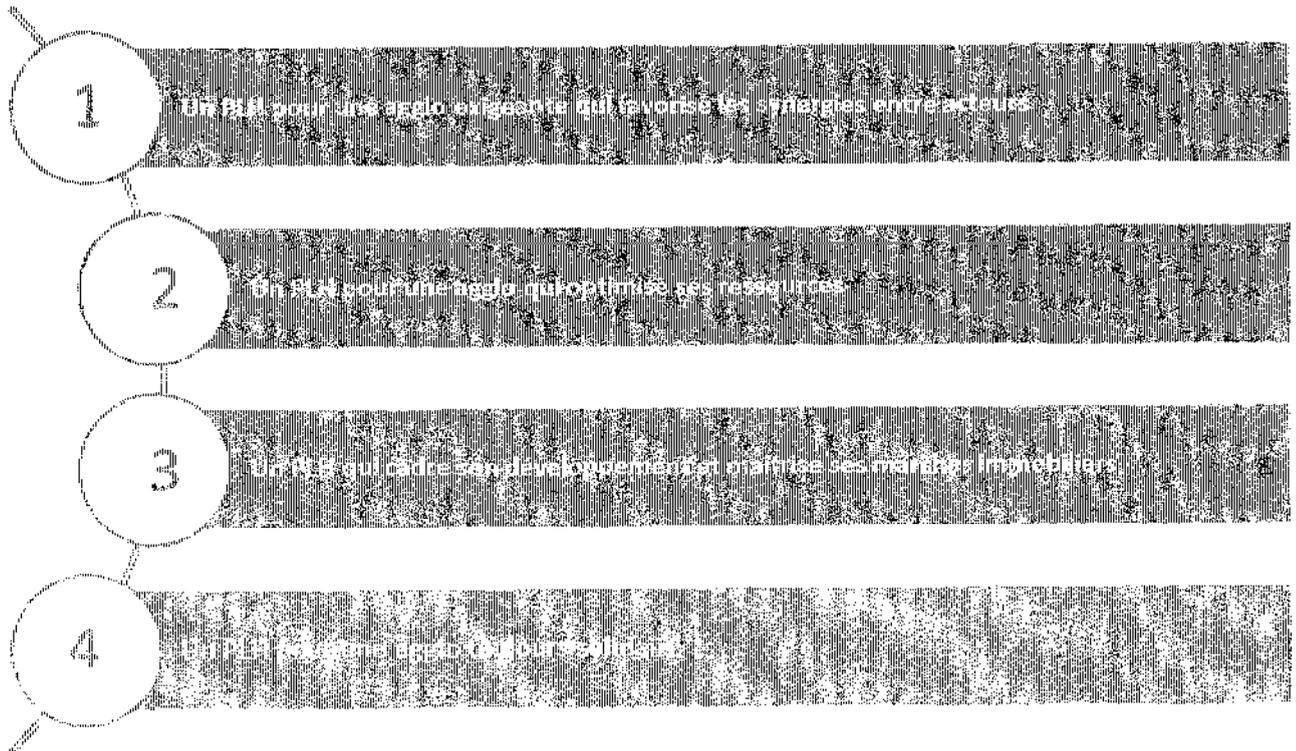
C'est ainsi qu'au regard du diagnostic du PLH et des objectifs du SCoT 2021-2032 évoqués ci-dessus, 4 enjeux se dégagent pour le 4^{ème} PLH d'Annemasse agglo, à savoir :

- Renforcer le partenariat avec les communes et l'ensemble des acteurs publics et privés de l'habitat afin de mettre en œuvre, suivre, négocier voire ajuster la politique de l'habitat au regard du dynamisme territorial ;
- Mettre en œuvre une politique de développement de l'habitat conforme aux objectifs de maîtrise de la croissance démographique en s'appuyant, d'une part, sur la maîtrise de l'offre neuve de logement et d'autre part, sur une politique active de maintien de l'attractivité du parc existant ;
- Permettre les parcours résidentiels ascendants pour l'ensemble des ménages du territoire par la généralisation d'une nouvelle gamme de logements à destination des classes moyennes

locales et par la consolidation de la politique en faveur du développement du logement locatif social ;

- Poursuivre et renforcer les politiques sociales de l'habitat en faveur de l'inclusion des publics les plus en difficultés.

Ainsi, 4 orientations seront déclinées au sein du PLH 2023-2029.



Orientation 1 : Un PLH pour une agglo exigeante qui favorise les synergies entre acteurs

« Faire vivre ce PLH au travers de ce partenariat sera une condition essentielle de la réussite de la politique de l'habitat »

Annemasse Agglomération en est à son 4^{ème} PLH et a déjà un historique important en matière de politique de l'habitat qu'elle entend encore renforcer et réaffirmer auprès de ses partenaires. Néanmoins, l'éclatement des compétences habitat et urbanisme au sein du mille-feuille territoriale, le rôle de l'Etat dans la définition et le contrôle des objectifs, l'attractivité économique du territoire pour les acteurs immobiliers et sociaux nécessitent de renforcer la gouvernance autour de la politique de l'Habitat, avec Annemasse Agglo comme cheffe de file.

En effet, au-delà de l'inscription des objectifs de mixité sociale et de la retranscription du PLH dans les PLU, la mise en œuvre des actions du PLH dépend de l'intervention de nombreux acteurs : collectivités territoriales, bailleurs sociaux, promoteurs, l'Etat, copropriétés, syndicats, associations... Le PLH, en tant que feuille de route politique, organise le partenariat sur le territoire afin que chacun des acteurs œuvrant à la politique de l'habitat puissent participer à la mise en œuvre des actions du PLH au regard des compétences qui lui sont propres dans une logique de concertation renforcée, nécessaire à la réussite des objectifs politiques posés.

Cette orientation doit ainsi permettre d'approfondir l'approche, la méthode de travail, pour tendre vers la mise en œuvre d'une politique de l'habitat concertée et négociée.

Utilement, cette orientation pourra être mise en œuvre en inscrivant et en portant la politique de l'habitat d'Annemasse agglo à toutes les échelles territoriales, en mobilisant les partenaires et en renforçant l'animation partenariale du PLH.

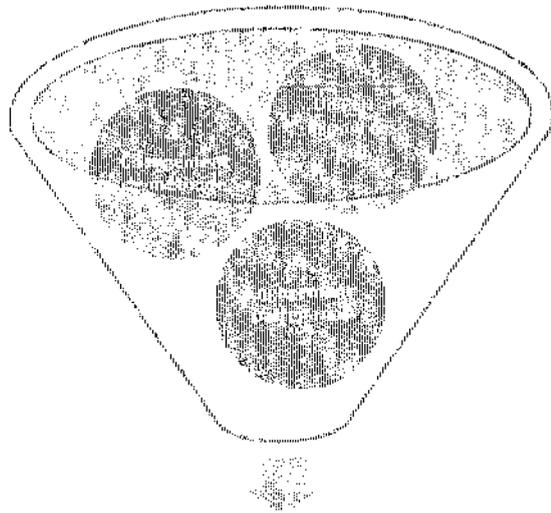
A. Mettre en place un PLH de proximité au service des communes

Dans cette perspective, les communes d'Annemasse agglo ont un rôle clé à jouer dans la mise en œuvre et le suivi de la politique habitat du territoire. Au regard des différents ateliers politiques menés lors de l'élaboration du PLH, il est apparu nécessaire de renforcer le partenariat technique et politique entre les communes et l'intercommunalité. En effet, les communes restent aujourd'hui l'échelon privilégié de déclinaison opérationnelle des orientations et des actions du PLH de par leur compétence en matière d'urbanisme et d'aménagement opérationnel.

Les objectifs politiques de développement et la mise en œuvre de la politique des 3/3 nécessitent un travail constant de concertation entre Annemasse agglo et les communes. C'est ainsi que les rencontres communales relatives à l'identification des gisements fonciers en vue de la réalisation des objectifs du PLH ont fait apparaître la nécessité d'organiser des échanges réguliers avec les communes afin d'ajuster la politique d'urbanisme communale au contexte (local et national). Par ailleurs, la complexité réglementaire, économique et foncière de la politique du logement nécessite des échanges réguliers entre les communes et Annemasse agglo afin d'ajuster la politique intercommunale de l'habitat. Ces échanges réguliers entre la planification et la mise en œuvre opérationnelle apparaissent aujourd'hui comme la condition *sine qua none* de la réussite de la future politique de l'habitat. L'objectif proposé dit d'un « PLH de proximité » vise à organiser régulièrement des rencontres entre les communes et l'agglo, afin de dresser chaque année un bilan de la politique d'urbanisme et de l'habitat des communes pour réajuster, si besoin, les outils à déployer localement mais également les accompagner vers la mise en œuvre d'un urbanisme négocié.

De plus, face à la complexité croissante des enjeux liés à l'habitat et aux logements sur le territoire, il apparaît aujourd'hui nécessaire d'accroître l'accompagnement technique d'Annemasse agglo à la fois dans la traduction du PLH au sein des PLU communaux mais également à l'échelle opérationnelle pour mettre en œuvre la politique des trois tiers. A cet égard, le 4^{ème} PLH d'Annemasse Agglo doit pouvoir disposer d'une boîte à outils suffisamment large pour accompagner les communes et assurer une plus grande transversalité dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat.

B. Impliquer et mobiliser les partenaires du PLH



Vers un urbanisme négocié

Au-delà des communes, cette complexité croissante nécessite également d'accroître l'ambition partenariale du PLH par la création d'une instance *ad hoc* de partage des objectifs et des moyens concourant à la réussite de la politique de l'habitat d'Annemasse agglo. Il s'agit de faire le point régulièrement sur les objectifs et les avancées du PLH avec l'ensemble des acteurs concernés pour consolider la politique de l'habitat d'Annemasse Agglo et ce, en adéquation avec son projet de territoire. L'instance partenariale du PLH permettra de garantir la faisabilité opérationnelle des actions du PLH en impliquant les partenaires dans la mise en œuvre d'un urbanisme négocié. Cette instance visera également à ajuster notre politique. Par ailleurs, si cela est nécessaire pour assurer la mise en œuvre d'une action du PLH, la formalisation d'objectifs communs entre Annemasse Agglo et les

acteurs de l'habitat pourra être envisagée. Enfin, des ateliers partenariaux thématiques pourront être mis en œuvre afin de co-construire une action particulière du PLH avec les partenaires concernés.

C. Renforcer les outils d'observation au service du projet politique du PLH

La mise en œuvre de cette orientation partenariale du PLH ne pourra être effective sans le déploiement d'outils d'observation permettant d'évaluer, objectiver les phénomènes à l'œuvre sur le territoire. Le PLH 2023-2029 déploiera les outils nécessaires au suivi des politiques sectorielles à forts enjeux. Ceux développés jusqu'à aujourd'hui ont montré leur limite en terme de suivi et d'ingénierie. Cependant, il apparaît indispensable de développer un outil de définition, de suivi et d'évaluation de la politique de développement urbain et de mixité sociale du territoire. Par ailleurs, d'autres observations plus sectorielles seront développées afin de répondre aux objectifs politiques posés notamment quant à la prévention des copropriétés fragiles du territoire. Egalement, Annemasse agglo s'appuiera également sur les projets partenariaux pour mettre en œuvre et évaluer sa politique de l'habitat. Il s'agit ainsi de participer activement aux réflexions liées à la mise en œuvre d'un observatoire des loyers porté par l'ADL 74 afin d'enrichir la politique de mixité sociale du territoire. Enfin, Annemasse Agglo participera à la création d'un observatoire de l'habitat déployé par le Pôle Métropolitain du Genevois français afin d'évaluer sa politique de l'habitat au regard des dynamiques à l'œuvre au sein du bassin de vie transfrontalier qu'est le Grand Genève.

Orientation 2 : Un PLH pour une agglo qui optimise ses ressources

La maîtrise de la croissance démographique constitue la colonne vertébrale de la future politique d'aménagement du territoire d'Annemasse Agglo. S'il s'agit de part cette orientation politique de maîtriser la construction neuve de logement pour la prochaine décennie, cela implique de renouveler et renforcer les moyens en matière d'urbanisme, d'aménagement opérationnel et de foncier.

En effet, ralentir le rythme de construction neuve sur le territoire exige :

- De définir une programmation ambitieuse afin de répondre aux besoins des ménages, ambition traduite à travers la politique des 3/3 (cf. orientation 3);
- De mettre en œuvre l'ensemble des outils concourant à une politique de développement urbain durable par une stratégie d'urbanisation circonscrite autour des centralités et des axes de transports urbain performants ;
- De garantir la qualité et l'attractivité du parc de logement privé ancien comme principal segment de réponse aux besoins en logement sur le territoire.

Au-delà de la question de la construction neuve, qui doit s'adapter pour intégrer un modèle de croissance soutenable, l'optimisation des ressources exige de traiter de manière plus forte la question du parc existant, notamment privé ancien, qui constitue la majeure partie du parc de logement de l'agglomération.

Si Annemasse Agglo a mis en place plusieurs dispositifs curatifs en faveur de la qualité du parc existant lors des deux précédents PLH, il convient aujourd'hui de franchir un cap pour accentuer l'impact de cette stratégie d'intervention.

Par conséquent, « l'optimisation des ressources » de la future politique de l'habitat repose sur 2 orientations majeures et indissociables :

- accompagner la maîtrise de la construction neuve,
- prévenir le risque de perte d'attractivité du parc existant.

A. Accompagner le développement de l'offre neuve

La production de 9 550 logements entre 2021 et 2032 (soit 4 775 logements sur le temps du PLH 2023-2029) représentera 16 % du parc de logements d'Annemasse agglo en 2032. Le rôle de PLH est de traduire cet objectif sur les 6 premières années du SCOT. Il s'agit donc de mettre en œuvre un projet politique de développement affiché par le SCOT et affirmer la politique de mixité sociale qui se traduit par le principe des trois tiers : 1/3 de logement social, 1/3 de logement abordable et 1/3 de logements libres.

Au regard des orientations posées en matière de production de logement, il est apparu essentiel à l'échelle de la temporalité du PLH d'accompagner la mise en œuvre opérationnelle de ce scénario. En effet, la maîtrise du scénario de développement urbain implique de déployer un arsenal d'outils transversaux concourant à la traduction opérationnelle de l'objectif des 3/3. Les diagnostics du SCoT et du PLH ont démontré qu'une absence de maîtrise de la construction neuve péjorait les objectifs de mixité sociale. Faute d'anticipation de l'urbanisation sur certains secteurs, les outils d'urbanisme se sont avérés insuffisants pour encadrer le développement de la mixité sociale.

Partant de ce constat, lors de l'élaboration du PLH, il est apparu opportun d'étudier les potentiels fonciers existants, afin d'anticiper la mise en compatibilité des documents d'urbanisme et ainsi accompagner les communes vers le déploiement opérationnel de la politique des 3/3.

Ce travail conjoint Annemasse Agglo/communes³ d'identification des gisements fonciers dans les PLU en vigueur en 2020-2021 a permis de tirer plusieurs enseignements :

- Sur le plan quantitatif, les potentiels de gisements fonciers sont en adéquation au global avec les objectifs de production du SCoT soit 10 000 logements. Néanmoins, 75% des gisements fonciers identifiés sont programmés à l'horizon PLH dont 42% prévus à court terme. La temporalité des projets envisagée doit être réévaluée dans les PLU afin de phaser l'urbanisation des communes concernées ;
- Sur la mixité sociale, si les objectifs de production de logements locatifs sociaux sont compatibles avec la politique des 3/3, la traduction des objectifs de logements abordables étaient insuffisants.

Face à ce constat, un séminaire PLH dédié aux questions d'urbanisme et de foncier a permis de dégager une stratégie d'intervention concertée entre les communes et Annemasse Agglo sur les volets urbanisme/foncier à destination de l'habitat. Si les communes restent compétentes en matière d'urbanisme et d'aménagement opérationnel, l'accompagnement de la direction de l'Habitat d'Annemasse Agglo à travers son PLH doit constituer une innovation méthodologique sur le territoire.

C'est ainsi que le déploiement d'un arsenal « urbanistico-foncier » s'est avéré indispensable pour engager l'opérationnalité du PLH. Le dit arsenal vise à mobiliser :

- l'ensemble des outils règlementaires concourant à la maîtrise de la construction neuve et l'opérationnalité de la politique des 3/3 ;
- une ingénierie dédiée à l'accompagnement de l'aménagement opérationnel ;
- une politique foncière renforcée.

➤ Accompagner les communes dans une politique d'urbanisme opérationnelle

En l'absence de PLU-H sur le territoire d'Annemasse agglo, la mise en œuvre des documents d'urbanisme relève entièrement des communes. Néanmoins, au regard de l'ambition portée par Annemasse Agglo en matière d'aménagement du territoire et de l'ensemble des réflexions menées durant l'élaboration du SCoT et du PLH il apparaît opportun de renforcer l'ingénierie d'Annemasse Agglo auprès des communes qui le souhaitent pour concrétiser les objectifs politiques posés.

En premier lieu, la mobilisation d'une expertise en matière de planification et d'habitat sera mise en œuvre par Annemasse agglo afin d'accompagner les communes dans la traduction réglementaire des objectifs posés, notamment sur la politique des 3/3, mais également sur les objectifs de croissance démographique. Ainsi, un guide de mise en œuvre des objectifs du PLH sera rédigé au cours de l'année

³ La direction de l'habitat d'Annemasse agglo a rencontré à deux reprises l'ensemble des communes du territoire entre l'été 2020 et l'été 2021. Ce travail d'identification a débuté par l'analyse des éléments suivants :

- la localisation de l'ensemble des gisements fonciers urbanisables d'ici 2032,
- le nombre de logement attendu sur ces gisements au regard du document d'urbanisme existant,
- leur programmation (sociale, abordable et libre),
- la temporalité des projets.

Ce travail d'analyse des gisements fonciers a été croisé avec l'ensemble des prescriptions du SCoT en matière d'urbanisation, à savoir la circonscription de l'urbanisation autour de secteurs préférentiels de développement. Ainsi, dans un second temps, Annemasse Agglo a établi une grille d'analyse des potentiels fonciers permettant de prioriser les gisements au regard des prescriptions du SCoT (localisation au sein des secteurs préférentiels, proximité des transports, dureté foncière...). Annemasse agglo a formalisé ces analyses par la création d'un projet SIG rassemblant l'ensemble des paramètres évoqués pour conclure à une hiérarchisation des potentiels fonciers.

2022 afin d'accompagner les communes dans la révision du PLU et ainsi permettre une retranscription réglementaire des objectifs politiques.

En second lieu, il apparaît opportun de mettre en œuvre une ingénierie particulière sur des fonciers identifiés comme stratégiques. En effet, malgré le caractère périurbain du territoire, les communes d'Annemasse Agglo ne disposent pas toutes de ressources humaines suffisantes pour mener à bien des études urbaines. En effet, la mise en œuvre d'une politique ambitieuse telle que les trois tiers nécessite de tester la faisabilité d'une opération au regard de son contexte. Le PLH s'attachera à dégager des moyens humains et financiers afin d'apporter une expertise transversale quant à la faisabilité d'opérations dites « exemplaires » au regard du PLH⁴.

Par ailleurs, dans la continuité de l'orientation 1 du PLH liée à la mise en œuvre d'un PLH de proximité, la mise à jour annuelle de l'étude sur les gisements fonciers et la réalisation d'un bilan sur la mise en œuvre de l'ensemble des outils à l'échelle intercommunale permettront d'évaluer périodiquement les modalités de traduction opérationnelle du PLH.

Il s'agit bien de déployer un panel d'outils réglementaires et opérationnels permettant de mettre en œuvre le PLH de la commune à la parcelle. Cependant, cette ambition opérationnelle doit s'accompagner d'une politique ambitieuse sur le foncier.

➤ Encourager et appuyer une politique foncière en faveur de la politique de l'habitat

Le territoire d'Annemasse Agglo est historiquement engagé en faveur d'une politique foncière ambitieuse et opérationnelle entreprise dès les années 2000 par la création d'un fond de partage intercommunal pour le logement (antérieur à la création de l'EPF 74), puis par la mise en œuvre d'un plan foncier en 2008. Néanmoins, l'accélération du rythme d'urbanisation, la hausse constante des coûts du foncier doublée des objectifs de diminution de la dépense publique ont contribué à un désinvestissement progressif des communes quant à la définition d'une stratégie foncière pour le logement, compensé par la contribution active à la création et au développement de l'EPF 74. En outre, l'étude relative à l'analyse des gisements fonciers a démontré un déficit d'anticipation de maîtrise foncière sur les secteurs les plus stratégiques.

Le PLH doit renforcer sa politique en faveur d'une stratégie foncière opérationnelle. Il s'agit en premier lieu d'élaborer un second plan foncier à l'échelle intercommunale en prenant appui sur le travail mené par Annemasse agglo à travers l'étude sur les potentiels fonciers. Le projet SIG d'Annemasse agglo partagé avec les communes, auxquels s'ajoutent les outils d'observation du foncier tels que l'outil MCMA de l'EPF 74, constitue un panel de dispositifs pertinent pour accompagner les communes dans la mise en œuvre d'une stratégie foncière efficiente. La mise à jour du plan foncier, couplé au financement d'étude de faisabilité, pourrait être enclenchée à l'échelle intercommunale pour toutes opérations exemplaires, à savoir :

- respecter la règle des 3/3 au sein de l'opération ;
- mettre en place une politique d'anticipation foncière préalable via inscription au volet foncier du PLH retranscrit dans le Plan foncier ;
- concrétiser la réalisation des objectifs grâce à la mise en œuvre d'un arsenal d'outils pertinent au regard du contexte et des enjeux : mise en œuvre de ces outils réglementaires adéquats dans les PLU, négociation foncière anticipée,...

⁴ Cette approche a d'ores et déjà été initiée au cours de l'élaboration du PLH lors de l'élaboration de l'étude sur les gisements fonciers. Les communes volontaires ont été invitées à proposer un secteur « test » sur lequel a été évaluée la faisabilité réglementaire, opérationnelle, foncière et financière du projet au regard des objectifs du SCoT et du PLH. Cette démarche a permis de démontrer la nécessité d'anticiper l'urbanisation des secteurs stratégiques afin d'adapter les outils au secteur défini dans une logique d'urbanisme négocié.

Par ailleurs, il s'agit d'enrichir le guide de mise en œuvre du PLH au sein des PLU grâce à un chapitre consacré aux aspects règlementaires du foncier. Les outils de planification restent aujourd'hui l'un des moyens les plus pertinents de définir une stratégie foncière à l'échelle locale. Enfin, le suivi des prix du foncier et de l'immobilier reste primordial pour accompagner la mise en œuvre d'une stratégie adéquate.

B. Prévenir le risque de perte d'attractivité du parc existant

L'enjeu lié au parc privé réside dans le maintien et l'amélioration de la qualité du parc privé existant, qui constitue la très grande majorité de la réponse aux besoins en logements des ménages sur le territoire. Or l'action d'Annemasse Agglo reste partielle sur ce volet. Il s'agit donc de renouveler la stratégie d'Annemasse agglo sur ce segment. Cette orientation est d'autant plus opportune dans le cadre d'une politique de ralentissement de la construction neuve affichée dans le SCoT. Si Annemasse agglo a déployé lors des précédents PLH un certain nombre de dispositifs (OPAH : PIG/Plateforme de rénovation énergétique/PCPAC/cellule de veille habitat indigne ...), il convient de renouveler la stratégie d'agglomération au regard du contexte national ou local sur ces champs d'intervention que sont la rénovation énergétique du parc privé de logements et l'observation et l'accompagnement des copropriétés fragiles.

➤ Massifier et financer la rénovation énergétique des logements

Historiquement Annemasse Agglo a investi le champ de la rénovation énergétique sous l'unique angle de la lutte contre la précarité énergétique à travers différents dispositifs successifs comme des OPAH ou des PIG. Les enjeux liés au changement climatique ont conduit Annemasse agglo en 2017, à déployer une stratégie en faveur de la transition écologique de l'habitat à travers son PCAET. Le PIG copro a été créé afin d'accompagner et financer les projets de rénovation énergétique sur le territoire. Ainsi, un objectif de 500 logements en 5 ans a été posé pour un montant total de 750 000€ d'investissement. Si les modalités d'accompagnement du PIG ont permis d'enclencher une dynamique de rénovation sur le territoire, la durée du PIG s'avère insuffisante pour accompagner sur le long terme les projets. Dans le même temps, Annemasse Agglo a été à l'initiative de la création d'une plateforme de rénovation énergétique, REGENERO, aujourd'hui déployée à l'échelle du Pôle Métropolitain du Genevois français, afin de répondre aux besoins d'accompagnement des propriétaires de maisons individuelles.

En 2021, l'élaboration du Schéma Directeur des Energies (SDE) d'Annemasse agglo a ainsi permis de redéfinir les enjeux liés à cette politique à l'aune des objectifs climatiques internationaux et nationaux posés (objectif facteur 4, critère de décence énergétique...). Dans cette perspective, le SDE d'Annemasse Agglo fixe comme objectif de réduire les consommations liées à l'habitat de 22 % à l'horizon 2030 (année de référence : 2015)

Pour atteindre cet objectif de réduction de la consommation énergétique d'ici 2030, des objectifs de rénovation ont été fixés sur les deux parcs de logements soit :

- 1 000 logements en copropriété à rénover d'ici 2030 soit 750 à l'horizon PLH ;
- 350 maisons individuelles à rénover d'ici 2030 soit 270 à l'horizon PLH.

La mise en œuvre de ces objectifs, au regard de l'expérience d'Annemasse Agglo, doit s'inscrire sur le temps long et passe par une communication forte à destination du grand public. C'est pourquoi, le déploiement du SPEEH par le Conseil Départemental 74 à travers sa plateforme Haute-Savoie Rénovation Énergétique, apparaît actuellement l'outil le plus pertinent pour accompagner cette transition dès 2022. Si le Conseil départemental de la Haute-Savoie est maître d'ouvrage de la

plateforme départementale de rénovation énergétique, Annemasse Agglo souhaite encourager la réalisation de ces objectifs grâce à la mise en œuvre d'aides aux travaux. Annemasse agglo finance depuis 2017 la rénovation énergétique des logements en copropriétés par la création d'une aide significative aux modestes et très modestes notamment, il convient aujourd'hui de compléter cet arsenal par une aide à destination des propriétaires de maisons individuelles. Les critères d'octroi des aides financières d'Annemasse Agglo viseront à la fois à lutter contre la précarité énergétique tout en incitant les projets de rénovation des ménages se situant au-dessus des plafonds ANAH dans un objectif de transition écologique et sociale de l'habitat.

➤ Observer et accompagner les copropriétés fragiles

Dans son précédent PLH, Annemasse Agglo avait identifié l'enjeu d'agir sur le parc existant et d'accompagner les copropriétés privées fragiles. Jusqu'à présent, les dispositifs mis en place (tels que des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et Plans de Sauvegarde) interviennent une fois les difficultés avérées. Par ailleurs, ils montrent certaines limites du fait de leur lourdeur et leur coût. Forte de ces constats et pour agir dès les premiers signes de dysfonctionnement, Annemasse Agglo a décidé de lancer un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des copropriétés fragilisées (POPAC) en 2016.

Cette opération visait à :

- renforcer la connaissance du parc de copropriétés fragilisées ;
- impulser une dynamique de réinvestissement des propriétaires vis-à-vis de leur bien et de leur copropriété ;
- éviter l'accentuation des difficultés et améliorer le fonctionnement des copropriétés.

En 2015, l'étude pré-opérationnelle pour le POPAC réalisée par l'agglomération a permis d'identifier une quarantaine de copropriétés du territoire présentant des signes de fragilité qui étaient en mesure d'entrer dans le champ du POPAC. De cet échantillon, il a été décidé que les 10 copropriétés les plus fragiles, qui ne font pas déjà l'objet d'un dispositif opérationnel seraient accompagnées. D'une durée de 3 ans, le POPAC s'appuyait sur deux objectifs majeurs :

- accompagner les copropriétés vers un retour à un fonctionnement dit « normal » grâce à la mise en œuvre d'une animation partenariale de l'opérateur en direction des Conseils syndicaux ;
- d'orienter les copropriétés, en cas de nécessité, vers un autre accompagnement plus individualisé des problématiques particulières de la copropriété.

Si le dispositif a permis de stabiliser la situation de certaines copropriétés notamment par la mise en œuvre d'outils d'acculturation des conseils syndicaux au fonctionnement d'une copropriété, le rôle d'un syndic... le POPAC s'est avéré, d'une part, d'une durée trop courte pour accompagner les copropriétés sur le long terme et trop limité dans son échantillon (10 copropriétés suivies sur 41 identifiées potentiellement fragiles). C'est pourquoi, la mise en œuvre d'un observatoire des copropriétés sur le long terme à partir des données issues du Registre National des Copropriétés, apparaît être le préalable à la mise en œuvre d'une politique de prévention des difficultés. Cet outil devra faire l'objet d'une animation partenariale qualitative en présence des syndics et des communes afin de qualifier les difficultés de ces copropriétés. Cet outil préventif ne pourra être efficient sans l'engagement des partenaires concernés, à savoir : les syndics, les communes et l'ANAH local. Ces dispositifs préventifs permettront d'identifier les besoins d'accompagnement curatifs des copropriétés les plus en difficultés. Sur le volet curatif, le PLH 2023-2029 Annemasse agglo s'attachera à suivre et accompagner la commune de Gaillard dans la transformation de la copropriété « Les feux follets », identifiée au sein du Plan Initiatives Copropriétés.

Enfin, pour compléter les outils en matière de parc privé, Annemasse agglô souhaite poursuivre son action en faveur du traitement de l'habitat indigne par le maintien de sa cellule de veille habitat indigne. Cet outil s'avère pertinent afin d'animer le réseau d'expert permettant aux communes compétentes en la matière de traiter les situations d'indécence, d'insalubrité ou d'indignité sur leur territoire.

Orientation 3 : Un PLH qui cadre son développement et maîtrise ses marchés immobiliers

L'accélération du développement résidentiel ainsi que l'inflation continue des prix des logements et du foncier que connaît le territoire impose un renforcement des moyens de maîtrise du développement urbain et de contrôle de la production d'habitat à destination d'une diversité de publics. Si cette préoccupation des collectivités est légitime, les acteurs du développement sont invités à en intégrer les fondamentaux, gages d'une dynamique nouvelle pour le territoire.

Ce positionnement assumé du 4eme PLH vient confirmer les orientations d'une politique de l'habitat ancienne et intégrée. Le territoire s'est doté d'outils variés dont il faut désormais généraliser ou préciser l'emploi dans un objectif de régulation de la production, en particulier sous l'angle du développement de la mixité sociale.

A cet effet, le crédo du 3eme PLH « Mieux construire pour mieux loger » reste plus que jamais d'actualité dans la mesure où le scénario de développement que se donne le territoire à travers le SCoT, ne laisse que très peu de marges de manœuvres pour identifier et mettre en place les outils permettant de favoriser une production qualitative constituée pour les deux tiers, de logements sociaux et abordables.

Malgré la transformation des politiques d'urbanisme sur le territoire, les outils déployés sont apparus insuffisants pour maîtriser le développement urbain et l'inflation des prix. Ainsi, il apparaît nécessaire de poursuivre l'effort de structuration des outils d'urbanisme et foncier, de définir « la règle du jeu » avec l'ensemble des acteurs, notamment sur la question de la juste valorisation des prix du foncier en relation avec les prix de sortie attendus des logements.

Cet effort de cohérence qui repose en grande partie sur les communes à travers leur compétence d'urbanisme, se doit d'être complété par le PLH afin de préciser le scénario de développement du logement attendu pour le territoire tout en clarifiant les conditions de mise en œuvre et d'accompagnement de la mixité sociale et abordable.

A. Affirmer une politique de développement de l'habitat maîtrisée et équilibrée à travers le scénario des 3 tiers

Le SCoT 2021-2032 ainsi que le diagnostic du PLH ont montré les difficultés à penser le développement et l'aménagement du territoire de façon cohérente et mesurée dans un contexte d'accélération de la croissance démographique directement lié à l'activité de développement immobilier.

Ce faisant, Annemasse Agglo joue pleinement son rôle de territoire d'accueil en tant que pôle urbain au sein du Grand-Genève. L'attractivité du territoire s'en trouve renforcée mais la dynamique métropolitaine produit des mutations rapides qui posent un certain nombre d'enjeux socioéconomiques. En particulier, la poursuite du renchérissement des prix fonciers et immobiliers, phénomène déjà identifié dans le 3^{ème} PLH, provoque des effets d'exclusion et de report de plus en plus marqués des ménages.

Afin de s'inscrire durablement dans une dynamique de développement vertueuse et intégratrice, le territoire se doit donc de répondre le mieux possible aux besoins en logements tout en donnant le signal d'une croissance urbaine apaisée car maîtrisée.

Le SCoT prévoit un développement mesuré des programmes de logement neuf avec un objectif d'environ 9 500 nouveaux logements à échéance pour le territoire. Logements qui doivent, de surcroît être localisés dans les secteurs préférentiels de développement. A court et moyen terme, le suivi de la mise en œuvre de cet objectif par les communes à travers leur PLU est dévolu au PLH.

➤ Renforcer et élargir les objectifs de mixité sociale : la politique des 3 tiers

Afin de valoriser la capacité d'accueil du territoire et le vivre ensemble dans un cadre urbain renouvelé et attractif, le SCoT prévoit également un objectif ambitieux de développement de la mixité en 3/3.

L'enjeu principal de ce PLH est donc le développement de cette « politique des trois tiers » :

- un tiers de logements sociaux,
- un tiers de logements abordables,
- un tiers de logements libres.

Ainsi, les deux tiers des programmations futures seront encadrées car destinées à des publics sous plafonds de ressources et mis à disposition à des prix adaptés.

Ce type de programmation a été éprouvé à l'échelle de l'opération d'aménagement ZAC Etoile et est reprise dans le cadre de l'objectif global de développement du territoire.

Là aussi, la déclinaison de cet objectif ambitieux relève des communes à travers leurs PLU, tandis que le PLH précise les modalités de mise en œuvre et contrôle la bonne affectation des moyens nécessaires à sa réalisation. Cette disposition permet :

- de mieux répondre aux besoins croissants en logements sociaux tout en faisant évoluer progressivement le pourcentage global à l'échelle de l'agglomération et ainsi contribuer au bilan de mixité sociale des communes carencées ;
- de véritablement proposer un volume conséquent de logements à prix abordable à la location et à la vente pour des ménages qui ne relèvent pas spécifiquement du logement social mais qui sont exclus de l'accession sur le territoire, en particulier en ce qui concerne l'offre neuve ;
- soustraire une partie non négligeable de la production d'habitat de logiques purement économiques en valorisant la fonction de logement ;

- de donner plus de lisibilité aux opérateurs et aux propriétaires sur la question de la valorisation des terrains.

La mise en œuvre de l'objectif des trois tiers doit s'appuyer sur une diversité de produits afin de répondre plus largement à l'ensemble des besoins de la population. Les objectifs de développement de l'offre du PLH 2023-2029 s'appuient sur une gamme de produits existants qui sont précisés afin de répondre aux besoins des ménages d'Annemasse agglo.

B. Poursuivre le développement du parc social

Historiquement, le territoire soutient le développement et la production de logements sociaux par :

- une politique toujours plus volontariste des communes via les outils de mixité dans les PLU ;
- une politique foncière particulièrement engagée sur les premières années du troisième PLH ;
- un accompagnement financier conséquent via les aides locales et la gestion en directe des aides à la pierre de l'État pour le logement social ;
- une solidarité du bloc local dans l'accompagnement du développement (financement élevé et garanties des emprunts).

La situation au regard de l'objectif SRU reste cependant très hétérogène avec plusieurs communes ayant fait ou faisant encore l'objet de procédures de carence. Une situation délicate renforcée par l'addition de deux facteurs défavorables dans le courant du précédent PLH via :

- le renforcement de l'objectif de mixité sociale de 20 à 25 % à atteindre pour 2025 (Loi ALUR) ;
- l'accélération du développement démographique provoquant l'atteinte rapide du seuil des 3500 habitants pour plusieurs communes.

Néanmoins, la mobilisation du territoire pour développer le logement social n'en reste pas moins forte et si les résultats obtenus ne permettent pas encore d'honorer les objectifs de mixité révisés prévus par la loi, le taux de logements sociaux au sein du parc de résidences principale a pu augmenter de façon significative de près de 2 % entre les réflexions portant à l'élaboration du 3^{ème} PLH et son bilan (2009-2019).

➤ Assurer un niveau d'accompagnement de développement à la hauteur de l'ambition :

Le scénario des trois tiers du SCoT donne une nouvelle ambition à l'objectif de production de logements sociaux pour l'agglomération avec une perspective de 3152 Logements Locatifs sociaux à 12 ans soit 1 576⁵ logements locatifs sociaux à produire dans la temporalité du PLH. Cet objectif doit permettre d'atteindre les objectifs de la Loi SRU pour les communes concernées, mais aussi et surtout de répondre aux besoins croissants exprimés par l'augmentation continue du nombre de demandeurs.

Le tableau suivant indique la répartition de la production locative sociale telle que définie au sein du SCoT 2021-2032 et ventilée sur la période du PLH 2023-2029.

⁵ Calcul de la production social totale et par commune à l'arrondi supérieur au-delà de 0.50

Production de logement locatif social entre 2023 et 2029											
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total	2023	2024	2025
Annemasse	72	72	72	72	72	72	72	429	72	72	72
Ambilly	45	45	45	45	45	45	45	272	45	45	45
Gaillard	11	11	11	11	11	11	11	66	11	11	11
Vétraz-Morihoux	41	41	41	41	41	41	41	248	41	41	41
Ville-la-Grand	26	26	26	26	26	26	26	157	26	26	26
Etrembières	8	50	8	8	8						
Cranves-Sales	28	28	28	28	28	28	28	165	28	28	28
Saint-Cergues	15	15	15	15	15	15	15	91	15	15	15
Bonne	8	8	8	8	8	8	8	50	8	8	8
Juvigny	1	1	1	1	1	1	1	7	1	1	1
Lucinges	4	4	4	4	4	4	4	25	4	4	4
Machilly	3	3	3	3	3	3	3	18	3	3	3
Annemasse agglo	263	1576	263	263	263						
Total 2023-2029											

1576

➤ **Mettre en œuvre une production locative sociale conforme aux enjeux de l'article 55 de la loi SRU :**

Sur le territoire d'Annemasse agglo communes sont assujetties à l'article 55 de la loi SRU dont 6 n'atteignent pas les 25 % de logements locatifs sociaux. Par ailleurs, compte tenu du rythme de croissance actuel, la commune de Bonne devrait atteindre le seuil des 3500 habitants en 2024, elle s'inscrira donc également dans les communes assujetties à l'objectif de 25% de logements locatifs sociaux au sein de sa production.

Dans la perspective de contribuer au respect des objectifs SRU des communes déficitaires, Annemasse agglo – suite aux réserves formulées par le CRHH – majore la production sociale des communes déficitaires de la manière suivante :

- Les communes déficitaires devront produire 15% de BRS ou de PSLA au sein du tiers abordable afin de répondre aux objectifs de la loi SRU. Ce taux permet ainsi à ces dernières de contribuer à la politique des trois tiers définie par Annemasse agglo tout en respectant le volet qualitatif de la programmation « SRU »
- Malgré, la mise de la règle de production abordable mentionnée ci-dessus, 3 communes restent déficitaires sur la temporalité du PLH au regard de la loi SRU. Ainsi, il est proposé d'augmenter le nombre de logements sociaux manquants pour chacune des 3 communes concernées soit
 - Cranves-Sales : + 4 logements locatifs sociaux par an en plus du tiers social prévu au ScoT 2021-2032 par an
 - Gaillard : + 11 logements locatifs sociaux par an en plus du tiers social prévu au ScoT 2021-2032 par an
 - Saint-Cergues : + 12 logements locatifs sociaux par an en plus du tiers social prévu au ScoT 2021-2032 par an.

Le tableau ci-dessous précise ainsi la ventilation des objectifs de production pour les communes déficitaires.

Communes SRU (hors Annemasse)	Total de production de logements/an	Objectifs de production LLS/an	Objectif BRS/PSLA (15% du tiers abordable)	Total de production de logements "SRU" par an y compris BRS/PSLA	Part de l'objectif de production SRU dans la part de logements à créer par an
Ambilly	138	45	7	52	38%
Gaillard	33	22	2	24	71%
Vétraz-Monthoux	125	41	6	48	38%
Ville-la-Grand	79	26	4	30	38%
Cranves-Sales	83	32	4	36	43%
Saint-Cergues	46	27	2	29	64%
Bonne	25	8	1	10	38%
Objectifs communes carencées				228	

A noter, enfin que l'élaboration de l'étude PLH sur les gisements fonciers pour le logement a ainsi permis d'identifier les marges de manœuvre nécessaires à la réalisation de la politique de mixité sociale. Ces éléments sont repris au sein des fiches communales, en annexe de ce PLH et serviront de point d'appui dans le cadre des réflexions futures.

➤ **Poursuivre une politique de programmation sociale ambitieuse**

Le PLH 2023-2029, dans la poursuite du précédent PLH, met en œuvre une politique de mixité sociale axée sur le développement prioritaire de logements très sociaux et sur l'ensemble des communes du territoire y compris les villages.

Ainsi, le PLH d'Annemasse agglomération définit les règles suivantes en matière de développement du logement social :

De manière générale sur l'ensemble du territoire	<ul style="list-style-type: none"> la délivrance des agréments et des subventions est conditionnée au respect d'un prix de vente maximum des logements sociaux vendus aux bailleurs sociaux par les promoteurs ; Annemasse agglomération confirme le plafond VEFA, il pourra cependant faire l'objet d'une adaptation dans le cadre de réflexions partenariales futures ;
Par opération	<ul style="list-style-type: none"> Un seuil minimal de 40% du tiers social en PLAI dont 5% en PLAI adapté est fixé afin de répondre aux besoins des demandeurs de logements sociaux du territoire ;

- Un plafond maximum de PLS limité à 10% pour les opérations en VEFA et 15% en MOD est fixé notamment parce que ces produits restent difficiles à attribuer malgré la forte tension entre l'offre et la demande de logement social.
- De nouveaux développements en PLS pourraient être envisagés dans le cadre d'un dispositif de location choisie qui sortirait les PLS des processus d'attribution de droit commun.
- Interdiction des ULS (Usufruit Locatif Social)
- la production de logement locatif intermédiaire (LLI) est conditionnée à la présence d'un minimum de 25 % de logements sociaux dans l'opération et est limitée à 25 % des logements d'une opération (et 3% des LLI d'une opération peuvent être comptabilisées au titre du logement abordable cf.3.3);

➤ Un engagement financier en hausse pour accompagner la production du logement locatif social sur le territoire :

En 10 ans (2012-2021), l'action coordonnée des communes et de l'agglomération a permis d'agréer 2 456 logements locatifs sociaux. Les financements concentrés sur les logements les plus sociaux (PLAI et PLUS) ont amené le bloc local à octroyer 13 205 500 € de subventions (25 % à la charge des communes, 75 % pour l'agglomération). En outre, la gestion déléguée des aides à la pierre de l'Etat ciblés sur les PLAI a permis d'engager un surcroît de 10 348 162 € de subventions.

Annemasse Agglo et les communes s'engagent à nouveau sur un fort niveau d'accompagnement au développement du logement social en poursuivant l'effort de ciblage à travers les documents d'urbanisme et l'anticipation foncière. Il s'agit également d'assurer un niveau d'investissement à la hausse, qui soit en corrélation avec l'objectif programmatique du SCoT.

Le SCoT 2021-2032 prévoit le développement d'un peu plus de 3 179 logements sociaux dans le cadre de la mise en place du scénario des « trois tiers ». Cet objectif ambitieux est supérieur d'environ 25 % au résultat réalisé sur les 10 années précédentes (environ 2500 Logements sociaux agréés).

A cet effet l'enveloppe financière affectée au financement du logement social est augmentée de 25 % sur 10 ans (temporalité SCoT) et s'élève à 16 665 666 € pour le temps du SCoT 2021-2032.

Par conséquent, le montant d'aides mobilisables sur la période du PLH pourra atteindre un montant total de 11 270 666 € pour 6 ans sur la base de 3 fonds ventilés comme suit :

- Le fonds principal : 8 094 000 € disponible sur 6 ans destiné au financement « classique » de PLAI adaptés, PLAI et PLUS (alimenté à 25% par les communes et à 75% par l'agglomération) ;
- Le fonds « IMA » octroyés dans le cadre de l'Instance Multipartenariale d'Attribution : 1 400 000 € disponible sur 6 ans, destiné à compenser l'investissement des bailleurs sociaux dans le développement et le lancement de l'Instance Multipartenariale d'Attribution des logements sociaux (intégralement porté par l'agglomération et dont un règlement spécifique est en cours d'élaboration) ;
- Le fonds de réserve : 1 776 666 € disponible sur 10 ans mais consommable sur la période du PLH, destiné au financement de projets des publics spécifiques selon des critères stricts (alimenté à 25 % par les communes et à 75 % par l'agglomération).

C. Mettre en œuvre concrètement la politique en faveur du développement du tiers abordable

Le constat de l'aggravation des inégalités sociales sur le territoire avec des disparités de revenus importantes faisant naître la menace d'une société inégalitaire à deux vitesses et l'augmentation continue des prix qui excluent toujours plus les ménages intermédiaires de la location et de l'accession dans notre agglomération, exige une attention forte afin de garantir un minimum de cohésion sociale.

Afin de préserver et améliorer le « vivre ensemble » sur le territoire, il est nécessaire de mettre l'accent sur le développement d'une offre de logement dites « abordables » qui s'adresse aux ménages exclus des parcours résidentiels proposés actuellement sur l'agglomération. Ainsi, garantir le bon fonctionnement du territoire passe par le maintien et l'accueil de ménages salariés en euro qui font vivre le tissu économique et social local.

➤ Une définition locale du logement abordable pour un panel de solutions complet et adapté aux ménages locaux

Le SCoT définit le logement abordable comme un segment de marché situé entre le logement locatif social et le logement à prix libre, qui s'adresse à une cible de ménages sous plafonds de ressources. Le PLH en précise les contours et la mise en œuvre.

L'acception générique « logement abordable » n'a pas de définition réglementaire. Elle recouvre un panel de solutions en location et en accession, produits logements réglementés ou encadrés, chacun selon des conditions particulières (prix de vente, plafonds de ressources, durée du caractère abordable à travers des clauses anti spéculatives plus ou moins restrictives, pérennité du caractère abordable ou non, etc.).

Le panorama des dispositifs de logements régulés à la location comme à l'accession est important. Pour autant, bien qu'encadrés réglementairement et ayant vocation à servir les ménages qui disposent de revenus « intermédiaires », tous n'ont pas la même ambition et ne peuvent avoir la prétention de servir le public « abordable » du PLH.

Ainsi le PLH définit les produits logements, leurs prix et les cibles de ménages à atteindre pouvant prétendre au tiers abordable du PLH.

➤ Concernant la définition des ménages cibles

Le logement abordable a vocation à servir les ménages qui sont pour partie en limite de plafond de ressources pour être éligibles au logement social et pour l'autre exclus de l'accession sur le territoire, en particulier dans le neuf. L'étude des revenus fiscaux imposables des ménages du territoire segmentés en 9 parts égales (approche par déciles) croisée aux conditions du marché actuel et d'accès au crédit montre que les ménages situés entre le 5^{ème} et le 7^{ème} déciles (jusqu'au 8^{ème} décile pour les ménages composés de grandes familles) ne peuvent prétendre à l'accession à la propriété voir même à la location privé (cf. Annexe et diagnostic).

Ces cibles doivent pouvoir trouver plus aisément des solutions logements en location ou à l'accession sur l'agglomération (cf. annexe).

➤ **Concernant les produits**

Un panorama des dispositifs logements régulés par le législateur a été dressé. Cependant, les niveaux de prix fixés par le législateur ne correspondent pas aux capacités financières des ménages locaux. Cette démonstration effectuée impose au PLH d'apporter un cadrage supplémentaire sur la définition des produits et prix adaptés.

C'est pourquoi, la mise en œuvre du tiers abordable s'appuiera en particulier sur les produits de logements dont les plafonds de ressources ont été adaptés à la cible de ménages locaux.

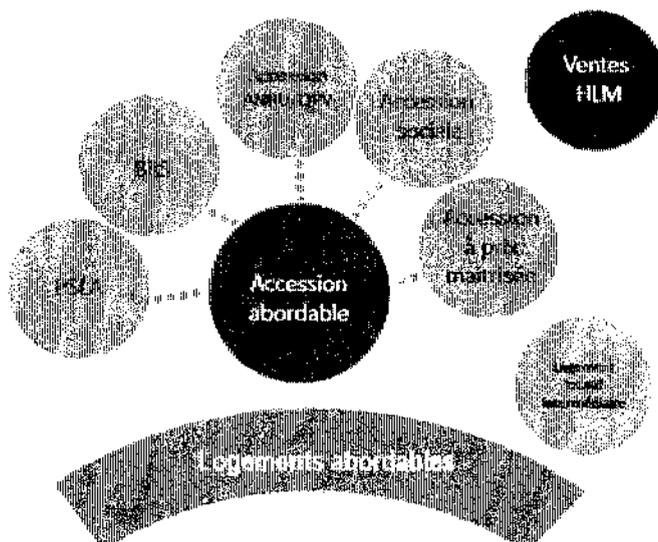
Néanmoins, la réflexion menée par Annemasse agglo autour du logement abordable a été orientée sur les produits d'accèsion à la propriété.

En effet, au regard de l'analyse des produits locatifs il ressort qu'aucun produit ne correspond réellement au public cible du PLH :

- Le logement social PLS peut prétendre au rôle de logement abordable de par ses plafonds de ressources et les loyers. A cet effet, les réflexions du PLH devront étudier l'opportunité de développer le PLS abordable à la faveur de la mise en place d'un dispositif de location choisie.
- Le logement locatif intermédiaire (LLI), souvent présenté comme un produit locatif à destination des classes moyennes, permet de servir une cible très large qui peut favoriser des ménages à très hauts niveaux de revenus pour des loyers qui ne correspondent pas aux capacités des ménages cible du logement abordable au sens du PLH, en particulier des ménages familiaux (cf. annexe)

Ce dispositif d'investissement locatif qui ne montre pas de réelle utilité en matière de cohésion sociale en l'état actuel, a jusqu'à présent été fortement plébiscité par les opérateurs car il permet d'accélérer la commercialisation des programmes en valorisant les ventes à des prix égales voir supérieurs au prix du marché libre. L'étude des besoins menée par Annemasse agglo démontre que ce produit sert avant tout des ménages favorisés qui peuvent ainsi bénéficier d'une offre locative plus accessible que dans le libre. Par ailleurs, ce modèle tend à standardiser la physionomie des programmes au détriment d'une mixité de statuts d'occupation entre propriétaires occupants, propriétaires bailleurs (institutionnels ou non). Cet aspect, dans un territoire marqué par la production tournée vers les investisseurs, implique une grande vigilance. C'est pourquoi, il est apparu nécessaire d'encadrer la production de logement locatif intermédiaire.

- Encadrement des loyers : L'absence de véritable dispositif locatif à prix abordable questionne et se pose comme un axe de développement pour le PLH. Ainsi, Annemasse Agglo confirme l'adhésion au projet d'observatoire local des loyers départemental et confirme l'intérêt d'étudier la possibilité d'aller vers un encadrement des loyers dès que les conditions seront réunies (expérimentation nationale confirmée, observatoire des loyers en place est actif depuis 2 ans.)



Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Publié le

03 JUL 2023

510

ID : 074-200011773-20230629-CC_2023_0086-DE

Afin de servir les ménages cibles du PLH, ce dernier précise les prix de vente plafond admissibles pour chaque produit, permettant de solvabiliser le cœur de cible et non les extrémités supérieures des déciles cibles.

➤ Les produits éligibles au tiers abordable du PLH

Au regard de l'analyse des besoins et des produits existants (cf. annexe) le PLH définit donc les cibles/produits et prix suivants comme alimentant son objectif de production d'un tiers de logements abordables :

Ménages	un cœur de cible : ménages des déciles 5 et 6 qui gagnent schématiquement en moyenne entre 25 000 et 30 000 € par an (toutes tailles de ménages confondus) ; une cible secondaire : ménages des déciles 4 et 7 dont les revenus sont respectivement en moyenne de 20 000 et 35 000 € par an (toutes tailles de ménages confondus) ; une cible qualitative complémentaire pour les ménages familiaux (4 personnes et plus) des déciles 7 et 8.			Objectifs de production
Accession abordable	Produits	Prix de vente plafond	Ménages cibles	
	BRS	2 600€ à 2 850€ TTC SHAB stationnements inclus (avec redevance foncière ne dépassant pas 1 à 1.5 € par m ² et par mois	4 ^{ème} et 5 ^{ème} décile	15% de BRS/PSLA dans le 1/3 abordable pour les communes déficitaires y compris Bonne
	PSLA	PSLA, 2 800€ à 3000€ TTC SHAB stationnements inclus		
	Accession Sociale	3 000€ à 3 200 € TTC SHAB stationnements inclus	6 ^{ème} et 7 ^{ème} décile	
	Accession TVA 5,5%	3 000 à 3 200 € TTC SHAB stationnements inclus		
	Dispositif local d'accession maîtrisée	3 400 à 3 600 € TTC SHAB stationnements inclus.	Ménages familiaux 7 ^{ème} et 8 ^{ème} décile	
Locatif Abordable	Logement Locatif Intermédiaire	Le volume LLI ne pourra être supérieur à 15 % de la programmation totale annuelle du PLH ; Le volume de LLI est limité à 25 % des logements maximum d'une opération dont 3% sont comptabilisés au sein du tiers abordable (Le LLI ne devra pas intégrer plus de 10% du tiers abordable d'une opération).	8 ^{ème} et 9 ^{ème} décile	Sans objet
	Vers un encadrement des loyers...	Dans un contexte de tension extrême sur le marché, le démarrage de l'observatoire départemental des loyers permet d'affirmer la volonté d'étudier la mise en place de l'encadrement des loyers sur le territoire.		

➤ **Intégrer l'exigence de l'objectif de développement du logement abordable dans le travail de planification des PLU**

L'intégration du scénario des trois tiers du SCoT a pour ambition de développer au moins 3 152 logements abordables à échéance 2032. La mise en œuvre de cet objectif, pour partie déjà intégrée dans la réflexion des communes nécessitera un temps « d'amorçage » avant que la politique « logement abordable » ne soit pleinement opérationnel.

Cet objectif pourra être atteint par une exigence spécifique ou systématique sur les opérations selon des équilibres à apprécier par les communes. Il appartiendra notamment aux communes de préciser les publics et produits cibles attendus dans les opérations avec le soutien des services de l'agglomération.

Le suivi partenarial du PLH couplé aux observations de l'observatoire du PLH permettront d'ajuster la mise en œuvre de l'action et les modalités de mise en œuvre du logement abordable (prix, plafonds, cible, localisation...).

Enfin, le développement de la programmation devra être suivi annuellement au moyen d'une fiche navette de renseignement qui sera remise aux opérateurs et complétée par eux au moment du dépôt du permis de construire.

Orientation 4 : Un PLH pour une agglo toujours solidaire

Le 4^{ème} PLH d'Annemasse Agglo porte l'ambition de renforcer les réflexions sur l'amélioration des parcours résidentiels pour tous, et aller plus loin concernant les parcours résidentiels des habitants aux besoins spécifiques dans une optique de solidarité.

En effet, au regard de son territoire et de sa population qui apparaît comme fortement contrastée, un engagement fort est nécessaire et souhaitable pour atténuer ces contrastes et renforcer le bien vivre ensemble, notamment au travers de sa politique de l'habitat et du logement.

Le logement, reconnu comme un droit fondamental, constitue également un vecteur d'inclusion sur lequel il convient de s'appuyer pour mettre en œuvre cet objectif.

Plusieurs orientations de ce PLH permettent de traduire cette ambition, notamment l'objectif des 3/3 et plus particulièrement l'engagement fort de production de logement social.

Cependant, certaines thématiques et/ou publics nécessitent de préciser et consolider les actions permettant de renforcer la solidarité et la mixité sociale à l'échelle du territoire.

L'intervention d'Annemasse Agglo en matière de solidarité est ancienne et a permis de développer une offre de logements diversifiées, mais aussi de mettre en place des politiques et des services pour répondre aux besoins des habitants, telles que la Maison de l'Habitat destinée à l'information des demandeurs de logement social ou la Maison des Solidarités pour l'accueil des personnes en situation de précarité.

Il s'agit donc de poursuivre le travail engagé et également d'intégrer de nouveaux besoins aux réflexions.

A. Fluidifier l'accès au parc social dans le respect des équilibres territoriaux

En tant que récent cheffe de file de la politique d'attribution, Annemasse Agglo a eu en amont de l'élaboration de ce 4^{ème} PLH, l'opportunité de définir ses orientations en matière d'équilibre du parc social et de politique d'attribution lors des travaux de la Conférence Intercommunale d'Attribution créée le 15/12/2015.

Les travaux partenariaux ont amené Annemasse Agglo et l'ensemble des acteurs du logement social à valider le Document d'Orientations des Attributions (DOA) en conseil communautaire du 25/09/2019 et à signer la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) mi-2020. Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande en Logement Social (PPGOLS) a également été élaboré et adopté par le conseil communautaire du 25/09/2019.

Leurs orientations seront poursuivies en mettant en œuvre prioritairement les actions visant à la fluidité et à l'accès au parc social, ainsi que celles permettant une plus grande transparence du système.

Pour ce faire, Annemasse Agglo a déjà travaillé sur un certain nombre d'actions avec les acteurs du logement social :

- élaboration d'une cotation de la demande en logement social, approuvé par le Conseil Communautaire du 09 février 2022 ;
- réalisation d'une étude d'accessibilité financière du parc social conduisant à l'identification de 12 leviers à investiguer ;
- repérage sur SIG des logements accessibles financièrement au 1^{er} quartile afin de permettre une attribution à ce public ;
- mise en œuvre du relogement des habitants du quartier NPNRU Château-Rouge ;
- connaissance accrue des ménages éligibles et reconnus DALC par l'octroi d'un siège Annemasse agglo aux commissions DALO Départementales.

En premier lieu, les actions de la CIA seront poursuivies. L'enjeu principal est d'assurer une plus grande fluidité dans l'accès au parc social et de permettre une meilleure adéquation entre l'offre et la demande, notamment celles des ménages prioritaires (ménages prioritaires au sens du CCH et ménages du 1^{er} quartile des demandeurs les plus pauvres) ainsi que les ceux identifiés par la CIA, tout en maintenant ou en renforçant les conditions d'une mixité sociale satisfaisante à l'échelle de chaque quartier.

Il s'agit dans le cadre de ce PLH, de mettre l'accent sur :

- la mise en place de l'Instance Multipartenariale d'Attribution (IMA) décrite à l'action 6 de la CIA. Cette instance a pour but de concrétiser de manière opérationnelle le passage à la gestion en flux du parc social, en mettant en commun de manière partenariale le traitement de la libération et le rapprochement Offre/demande de l'ensemble du parc de logement social sur Annemasse Agglo ;
- L'exploration des leviers d'amélioration de l'accessibilité du parc social (cf. action 10). Il sera utilement ajouté aux différents leviers relevés par l'étude, le renforcement de la production de PLAI adaptés. En effet, au-delà de la poursuite d'une production d'une part importante de PLAI (40% de la production neuve de LLS sur le dernier PLH), il est nécessaire d'encourager sur ce PLH une production plus importante de PLAI adaptés puisque ces logements répondent aux problématiques de parcours résidentiel vers le logement social classique et aux problématiques d'accessibilité financière du parc social traduisant ainsi les orientations de la CIL.

B. Adapter la réponse aux besoins des personnes âgées

Malgré une population jeune, le vieillissement de la population sur le territoire d'Annemasse agglo suit les tendances nationales. Ainsi sur le territoire du Grand Genève les plus de 65 ans représenteront 22% de la population en 2050. Par ailleurs, la part des 75-84 ANS augmentera significativement les prochaines années (+26 % entre 2021-2026). Une réflexion transversale a été menée par la Direction de la Cohésion sociale d'Annemasse Agglo afin de répondre aux besoins spécifiques de cette population en termes de transports, de soins et de logements. Il ressort de cette étude, la nécessité d'explorer l'ensemble des leviers permettant d'accompagner ces publics aux différents âges de la vie. En effet, les besoins des seniors diffèrent selon leur niveau de dépendance et leurs revenus. Ainsi, outre les questions de santé et de services, la réponse aux besoins de ce public repose sur deux piliers majeurs :

- favoriser le maintien à domicile ;
- le développement d'une offre d'habitat adapté.

Sur la question du maintien à domicile, Annemasse agglo, délégataire des aides à la pierre souhaite accélérer l'adaptation des logements des personnes âgées notamment grâce à la mise en œuvre d'une stratégie de communication à destination de ces publics. Dans cette perspective, une permanence de l'opérateur ANAH pourra être mise en œuvre au sein de la Maison de l'habitat afin d'informer les personnes âgées sur leurs droits et ainsi les accompagner dans leur projet.

Sur le développement d'une offre de logements dite « inclusive » de nombreuses initiatives sont entreprises par les communes. C'est pourquoi, il apparaît opportun de créer une instance de coordination intercommunale relative au développement d'opérations à destination des seniors. Il s'agira ainsi d'acculturer les communes aux enjeux liés à la réponse aux besoins en logements de ces publics et ainsi diversifier l'offre de logements à destination de ceux-ci. A noter qu'un projet d'habitat inclusif est en cours de réflexion sur la ZAC Etoile avec un bailleur social. Dans cette perspective, Annemasse agglo expérimentera en 2022 un projet de colocation intergénérationnel afin de répondre aux besoins socio-économiques des publics jeunes et âgés du territoire.

C. Rendre le territoire accessible et attractif pour les jeunes

Le territoire de par son attractivité démographique attire de nombreux jeunes de moins de 30 ans. Les étudiants se logent majoritairement dans le parc privé, dans des petits logements du parc ancien, quelque fois de mauvaise qualité. Cette offre est importante au sein de la ville agglomérée et pourrait faire l'objet d'une meilleure adaptation pour satisfaire les besoins des jeunes les plus précaires notamment et des étudiants. Ainsi, Annemasse aggro renforce actuellement son attractivité pour les publics jeunes en favorisant la formation et l'emploi par :

- la structuration et le développement de l'offre de formation (pôle de formation supérieure Grand Forma), d'une offre de services dédiés et par un encouragement de la vie étudiante ;
- l'encouragement à la création et à l'implantation d'entreprises, de services dédiés aux acteurs économiques sous l'impulsion de la Maison de l'Economie et du Développement, et avec la démarche PULS ville durable ainsi que le service d'information professionnel de la Cité des Métiers.

Pour autant, ce public est insuffisamment pris en compte dans la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat essentiellement axée sur le développement et l'amélioration d'une offre de logement à destination des ménages familiaux. L'accès des jeunes à un premier véritable logement constitue la première étape d'un parcours résidentiel. Il est une des clefs de l'accès aux études, et à l'emploi (alternance, premiers contrats, etc.) et nécessite une réflexion approfondie afin d'identifier les besoins et les modalités de réponses adaptées à ce public. Il convient ainsi de qualifier et quantifier les besoins afin d'identifier les offres de logements à créer sur le territoire. Dans le même temps, Annemasse aggro prévoit la réalisation de 140 logements en résidence sociale jeunes au sein de la ZAC Etoile, et d'autres projets sont portés par les communes. C'est pourquoi, le fonds de réserve des aides à la pierre vise notamment à financer des projets de résidences sociale et/ou étudiante répondant aux critères établis par le règlement des aides à la pierre.

D. Construire un schéma directeur du logement et de l'hébergement à destination des « publics spécifiques »

Dans un contexte de marché immobilier et foncier extrêmement tendu et de fortes disparités entre habitants du territoire, Annemasse Aggro est historiquement mobilisé pour répondre aux besoins des populations les plus précaires. Ainsi, Annemasse Aggro a assuré la maîtrise d'ouvrage du CHRS Maison Coluche à Ambilly puis a développé, en tant que maître d'ouvrage également la Maison des Solidarités, réponses multiples aux différents besoins du territoire (Plan d'Urgence Hivernal, accueil de jour, mise à disposition de locaux pour les restos du cœur) ou encore les projets de sédentarisation des gens du voyage. Enfin, le territoire accueille également une base de vie de populations migrantes intra-européennes dont le terme est arrivé à expiration fin 2021. L'expérience de la base de vie Roms a démontré la nécessité d'accompagner sur le long terme les publics en rupture sociale sur le territoire.

Malgré l'investissement d'Annemasse aggro auprès de ces différents publics, le diagnostic qualitatif du PLH démontre un déficit de diagnostic des besoins quantitatifs en logements de ces différents publics. Une fois le diagnostic établi, les difficultés d'accès au foncier pour mettre en œuvre des solutions transitoires ou pérennes constituent un obstacle majeur au développement de l'offre (y compris les projets de sédentarisation des gens du voyage).

Par conséquent, ce 4^{ème} PLH est l'occasion de poursuivre le travail sur le principe du Logement d'Abord, avec une meilleure connaissance partagée des besoins des personnes les plus démunies afin de soutenir la création d'une offre adaptée à la diversité des situations et d'accompagner au mieux les personnes dans un début de parcours résidentiel.

Il s'agira en première intention de préciser le diagnostic des besoins des personnes les plus démunies par la création d'une instance et la mobilisation des services existants tels que la maison de l'habitat, afin d'alimenter la connaissance commune de ces publics. Ce diagnostic sera partagé à l'ensemble des acteurs du territoire dans le cadre des instances partenariales du PLH.

Ces éléments devront permettre de flécher le développement d'une offre de logements adaptée. Une réflexion sera menée en complément pour permettre la mobilisation de biens publics voir en partenariat public/privé afin d'envisager pour les familles identifiées un premier accès au logement encadré et participer à la résorption de l'habitat précaire⁶. Ce schéma directeur des « publics spécifiques » vise ainsi à insuffler une stratégie opérationnelle et transversale sur le long terme afin de développer une ingénierie de projet nécessaire au développement d'une offre de logement/d'hébergement ciblée.

Si l'agglomération continuera d'accompagner les projets adaptés à ces populations spécifiques lorsque cela sera nécessaire, l'ambition de ce nouveau PLH sera également de mettre en place des modes de travail partenariaux plus étroits entre l'agglomération et l'ensemble des partenaires compétents intervenants auprès de ces publics (sans logement fixe/migrants intra-européens/personnes en structures d'hébergement..) permettant au PLH de remplir son rôle de planification de l'offre. Il s'agira de renforcer, par ailleurs la création de passerelles plus efficaces vers le logement de droit commun.

⁶ Par exemple, la mise en place d'une politique de résorption des bidonvilles sera engagée à travers différents mécanismes existants ou à développer, à savoir : multiplication des dispositifs de type Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL), mobilisation de la Maison de l'Habitat dans le cadre de relogement, mobilisation des biens EPF en portage pour loger temporairement ces publics...

III. Programme d'actions

Orientation 1	Un PLH pour une agglomération qui favorise les synergies entre acteurs
Fiche action n° 1 : Mettre en place un PLH de proximité au service des communes	

Contexte et enjeux	<p>Annemasse aggro, à travers son PLH et le SCoT 2021-2032 fixent des objectifs ambitieux en matière d'aménagement du territoire. La mise en œuvre de ces objectifs quantitatifs et qualitatifs nécessite un pilotage partagé entre l'agglomération et les communes. C'est pourquoi, une gouvernance partagée doit être constituée afin de faciliter la mise en œuvre opérationnelle du PLH.</p> <p>Le pilotage de ce PLH doit ainsi permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'assurer la cohérence d'ensemble, en tenant compte des retours de terrain, en particulier des élus ; - de rendre compte de son avancement auprès des élus et partenaires, et de décider des ajustements et réorientations nécessaires. <p>Cela suppose de disposer d'outils et d'instances d'échanges adaptés.</p>																						
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la déclinaison et le suivi des orientations et des actions à l'échelle des communes ; • Partager un objectif de construction neuve entre Annemasse aggro et chacune des communes en cohérence avec les principes de développement de l'agglomération ; • Affirmer le rôle d'Annemasse Aggro comme soutien technique aux communes afin de mettre en place les 3/3 au travers des PLU communaux ; • Conduire des bilans annuels du PLH, afin d'assurer son opérationnalité sur le territoire. 																						
Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens actions	<ul style="list-style-type: none"> • Décliner les actions du PLH à l'échelle communale • Mettre en place une rencontre annuelle avec chacune des communes, afin d'assurer le suivi des actions du PLH notamment sur le volet programmation et mise en œuvre de la politique des 3/3 en lien avec le SCoT ; • Établir et actualiser annuellement une fiche communale listant les différents projets connus de la commune. Actualisée chaque année, elle constitue un outil de suivi de la production d'habitat sur le territoire. Elle liste les projets, leur stade d'avancement, les difficultés rencontrées par rapport à la stratégie des trois tiers et les pistes d'outils à mobiliser ; • Organiser un COPIL annuel du PLH, afin de définir et arbitrer les « ajustements » de la politique de l'habitat. 																						
Articulation avec d'autres actions	Toutes les actions du PLH et en particulier les actions de l'orientation 2 décrivant la boîte à outils pour accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH.																						
Pilotage et partenaires associés	Bureau de l'habitat	Partenaires associés																					
Moyens financiers et humains requis	Moyens financiers : 0€ ETP : 0.20																						
Calendrier prévisionnel	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COPIL annuel</td> <td>COPIL annuel</td> <td>Bilan à mi-parcours</td> <td>COPIL annuel</td> <td>COPIL annuel</td> <td>COPIL annuel</td> <td>Bilan du PLH</td> </tr> <tr> <td colspan="7" style="text-align: center;">- Rencontres annuelles des 12 communes</td> </tr> </tbody> </table>		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	COPIL annuel	COPIL annuel	Bilan à mi-parcours	COPIL annuel	COPIL annuel	COPIL annuel	Bilan du PLH	- Rencontres annuelles des 12 communes						
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029																	
COPIL annuel	COPIL annuel	Bilan à mi-parcours	COPIL annuel	COPIL annuel	COPIL annuel	Bilan du PLH																	
- Rencontres annuelles des 12 communes																							
Indicateurs de suivi/évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de COPIL PLH ; 																						

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Publié le 03 JUL 2023

SLO

ID : 074-2023-1773-20230629-CC_2023_0086-DE



- Nombre de rencontres annuelles ;
- Nombre de sollicitations des communes.

S'LO

Orientation 1

Un PLH pour une Agglo : objective du travail : les synergies entre acteurs

Fiche action n° 2 : Impliquer et mobiliser les partenaires du PLH

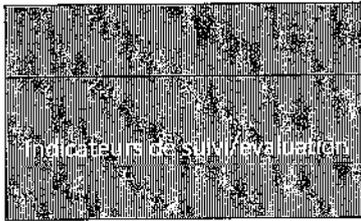
Contexte et enjeux	<p>La mise en œuvre des actions du PLH dépend de l'intervention de nombreux acteurs : collectivités territoriales, bailleurs sociaux, promoteurs, l'État, copropriétés, syndicats, associations... Le PLH, en tant que feuille de route politique, organise le partenariat sur le territoire, afin que chacun des acteurs puissent participer à la mise en œuvre des actions. Par ailleurs, le PLH anime un partenariat dans une logique de concertation renforcée, nécessaire à la réussite des objectifs politiques posés.</p>															
Objectifs	<p>Face à la complexité des enjeux et l'ambition croissante de ce PLH, la mobilisation des différents partenaires est essentielle.</p> <p>Elle passe par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le partage des objectifs et les moyens disponibles dans un environnement réglementaire complexe et mouvant ; • l'implication des différents acteurs dans l'élaboration de la politique de l'habitat, afin de garantir la faisabilité technique des actions ; • la mise en œuvre d'un urbanisme négocié en formalisant des objectifs communs entre Annemasse Agglo et les acteurs de l'habitat lorsque cela est nécessaire. 															
Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'opérés	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en œuvre un conseil partenarial du PLH, instance de suivi de la politique partenariale de l'habitat. Le conseil partenarial du PLH propose, met en œuvre, et ajuste la politique de l'habitat au regard du bilan annuel de mise en œuvre du PLH. Cette instance d'échanges et de réflexions pourra faire ressortir des besoins de concertation renforcés sur des sujets identifiés. Les sujets identifiés pourront faire l'objet d'un cadre de négociations (charte, contractualisation...); • Animer des ateliers PLH <i>ad hoc</i> afin de définir les modalités de mise en œuvre des actions du PLH sur des sujets tels que la création d'un observatoire des copropriétés, le suivi de la programmation, du marché immobilier, etc. 															
Articulation avec d'autres actions	Ensemble des actions du PLH															
Pilotage et partenaires associés	<p>Agglomération</p>	<p>Ensemble des partenaires Communes</p>														
Moyens financiers et humains requis	<p>Moyens financiers : 0€ ETP : 0.25 (3 ateliers par thématique annuel)</p>															
Calendrier prévisionnel	<table border="1" data-bbox="483 1491 1493 1570"> <thead> <tr> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> - 1 conseil partenarial par an - 3 ateliers thématiques par an 		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029							
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029										
Indicateurs de suivi/évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de conseil partenariaux ; • Nombre d'ateliers thématiques mis en place ; • Nombre de dispositifs créés avec les partenaires. 															

Orientation 1

Un PLH pour une agglomération qui favorise les synergies entre acteurs

Fiche action n°3 : Renforcer les outils d'observation au service du projet politique du PLH

Contexte et enjeux	<p>Les outils d'observation sont indispensables pour la mise en œuvre concrète et ciblée d'une politique publique.</p> <p>Au-delà de l'outil réglementaire de suivi des actions du PLH, ce PLH priorisera la mise en œuvre d'outils d'observation de politiques sectorielles à fort enjeu. Ils permettront de partager l'information existante, de la consolider à l'échelle d'Annemasse Agglo, mais également de la rendre accessible à tous.</p>					
Objectifs	<p>Construire des outils d'objectivation des phénomènes à l'œuvre sur les différentes échelles de territoire pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Piloter la mise en œuvre du PLH ; - Évaluer les résultats des actions mis en œuvre et adaptation éventuelle des dispositifs/mesures ; - Informer continûment les élus et les services d'Annemasse Agglo et des communes ; - Partager les résultats avec les partenaires du PLH. 					
Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions	<p>3 axes de développement de l'observation au sein du PLH :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre et enrichir l'observatoire de l'habitat et du foncier : suivi du scénario de croissance démographique, de la production du logement, de la mixité sociale, des prix et des charges foncières, selon la localisation, et le type de foncier ; • Mieux connaître le marché locatif privé : suivre et contribuer au projet départemental d'observatoire des loyers ; • Créer un observatoire des copropriétés fragiles en mettant en place un dispositif VOC (Veille et Observation des Copropriétés), afin de nourrir la politique de prévention des difficultés dans les copropriétés ; • Contribuer à l'observatoire de l'habitat du Pôle Métropolitain du Genevois Français <p>Ces observatoires constituent un point d'ancrage de l'animation partenariale du PLH en bénéficiant de la vision et de la réflexion des partenaires dans le cadre de temps d'échange dédiés et thématiques comme décrit dans l'action 2.</p>					
Articulation avec d'autres actions	<p>Action 1 : Mettre en place un PLH de proximité</p> <p>Action 2 : Impliquer et mobiliser les partenaires du PLH</p> <p>Action 7 : Observer et accompagner les copropriétés fragiles</p>					
Porteur de l'action	Agglomération			Partenaires associés		
Moyens et financiers et humains requis	<p>Moyens financiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Achat de données : 30 000€ (5 000€ par an) - Participation à l'observatoire départemental des loyers : 100 000€ (20 000€ par an) - Observatoire des copropriétés (dispositif VOC) : cf. action 7 <p>ETP : 0,40</p>					
Calendrier prévisionnel	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2029
	Observatoire de l'habitat	Observatoire de l'habitat	Observatoire de l'habitat	Observatoire de l'habitat	Observatoire de l'habitat	Observatoire de l'habitat
	Mise en œuvre du VOC	Mise en œuvre du VOC	Mise en œuvre du VOC	Mise en œuvre du VOC	Mise en œuvre du VOC	Mise en œuvre du VOC



Participation régulière à l'observatoire des loyers

- Mise en œuvre effective des observatoires ;
- Suivi des modalités de mise à jour, animation et diffusion des productions des observatoires ;
- Suivi des travaux des observatoires des partenaires.

Orientation 2.1

**Un PLH pour une agglo qui optimise ses ressources
Accompagner le développement de l'offre neuve**

Fiche action n°4 : Accompagner les communes dans une politique d'urbanisme opérationnelle

<p>Contexte et enjeux</p>	<p>Le SCOT s'est engagé en faveur d'une maîtrise du développement urbain soutenable pour la durabilité du territoire et acceptable pour la population. Cet engagement se traduit par un ralentissement de la production de logement tout en l'orientant vers une offre plus adaptée aux besoins, à proximité des centralités et grâce au principe des 3 tiers.</p> <p>Les communes, principalement à travers leur PLU, ont la responsabilité de mettre en œuvre opérationnellement ces objectifs.</p> <p>L'enjeu de ce 4^{ème} PLH est d'accompagner les communes en proposant un certain nombre d'outils pour les aider à relever ce défi, au premier rang desquels la mise en compatibilité de leur PLU.</p>						
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Outiller et accompagner les communes afin de maîtriser le développement de l'offre neuve sur leur territoire pour mieux garantir : <ul style="list-style-type: none"> - la mise en œuvre des trois tiers ; - une stratégie d'urbanisation circonscrite autour des centralités et des transports. 						
<p>Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rédiger un guide de mise en œuvre du PLH dans les PLU afin d'accompagner les communes dans la traduction réglementaire et opérationnelle des objectifs du PLH à l'échelle communale. Ce guide doit permettre de faciliter l'intégration de la politique des trois tiers dans les PLU. La révision ou la modification des PLU étant essentielle et devant intervenir rapidement pour garantir la réussite du PLH et du SCOT, ce travail sera entrepris dès la première année du PLH. Ce travail collaboratif pourra prendre plusieurs formes : l'aide à la rédaction d'un CCTP de révision du PLU, l'appui à la rédaction des PADD, un guide sur les différents outils d'urbanisme réglementaire mobilisables. A titre d'exemple, la définition locale de l'accession abordable telle que présentée dans ce PLH devra trouver une traduction réglementaire à reporter dans les PLU ; • Créer un groupe de coordination technique entre les services d'Annemasse agglo et ceux des communes afin d'échanger, capitaliser sur les expériences communales mises en œuvre. Cette instance de coordination pourra définir les modalités d'instruction des PC au regard de la politique des trois tiers : type de logement locatif social, présence ou pas de logement intermédiaire, présence et type d'accession abordable. Ainsi la mise en place d'une « fiche navette » pourra être étudiée ; • Financer des études de faisabilité sur des secteurs de projets urbains stratégiques qui sont compatibles avec la politique d'aménagement du territoire intercommunal afin d'optimiser l'aménagement et la programmation de ces projets. Cette ingénierie doit permettre d'anticiper et outiller les communes dans la négociation à mener avec les opérateurs ou avec les propriétaires fonciers. 						
<p>Pilotage et partenaires associés</p>	<p>Porteur de l'action</p>			<p>Partenaires associés</p>			
<p>Moyens et financiers et humains requis</p>	<p>Agglomération</p> <p>Ensemble des communes</p> <p>Moyens financiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 45 000€ pour AMO sur la construction d'outils d'aide à la mise en compatibilité des PLU - 150 000€ pour 15 études de faisabilité sur la durée du PLH <p>ETP : 0.30</p>						
<p>Calendrier prévisionnel</p>		2023	2024	2025	2026	2027	2028-2029
	Outils d'appui à la mise en compatibilité des PLU						
	Etudes de faisabilité						

Indicateurs de
suivi/évaluation

- Nombre de révisions et de modifications de PLU ;
- Nombre d'études de faisabilité ;
- Nombre de dispositifs mis en œuvre par le groupe de coordination technique.

Orientation 2.1	Un PLH pour une agglo qui optimise ses ressources Accompagner le développement de l'offre neuve
Fiche action n° 5 : Encourager et appuyer une politique foncière en faveur de la politique de l'habitat	

Contexte et enjeux	<p>Au regard de l'accélération du rythme d'urbanisation et de la hausse du coût du foncier, il est nécessaire d'intervenir en anticipation avec une réelle stratégie d'intervention foncière. Cette stratégie d'intervention facilitera la maîtrise du développement urbain et la mise en œuvre du principe des trois tiers.</p> <p>L'agglomération accompagnera les communes dans l'identification des secteurs et des outils fonciers favorables au développement des objectifs du PLH. Les différentes stratégies foncières pourront être identifiées dans le Plan Foncier.</p>													
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Recenser les secteurs à vocation habitat au sein du Plan Foncier en cohérence avec la définition des secteurs préférentiels du SCoT établis sur 10 ans ; Soutenir la politique de logements sociaux et abordables en complément des outils réglementaires de mixité sociale ; Articuler l'action foncière avec l'enjeu de renouvellement urbain et de priorisation de l'urbanisation sur les secteurs stratégiques en raison de leur proximité avec les pôles de centralités et un bon niveau de desserte ; Assurer la faisabilité, notamment économique, des projets urbains en intégrant la dimension foncière en amont des projets. 													
Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en cohérence le Plan Foncier et les secteurs stratégiques du SCOT ; Accompagner les communes dans un programme d'action foncière sur les secteurs identifiés ; Construire un référentiel de charges foncières sur les secteurs stratégiques tenant compte de la programmation logement souhaitée ; Intégrer au sein du guide de mise en œuvre du PLH un volet consacré aux aspects réglementaires du foncier ; Mobiliser l'EPF sur les secteurs stratégiques du SCOT en lien avec le Plan Foncier. Dans ce cadre, il sera examiné la possibilité d'envisager ponctuellement une minoration de frais de portage pour les opérations à forts enjeux. 													
Articulation avec d'autres actions	<p>Action 1 : Mettre en place un PLU de proximité</p> <p>Action 3 : Renforcer les outils d'observation au service du projet politique du PLH</p> <p>Action 4 : Accompagner les communes dans une politique d'urbanisme opérationnelle</p>													
Pilotage et partenaires associés	Porteur de l'action	Partenaires associés												
	Agglomération – EPF 74	Ensemble des communes EPF 74												
Moyens financiers et humains requis	<p>Moyens financiers : 0€</p> <p>ETP : 0.15</p>													
Calendrier prévisionnel	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>2023</td> <td>2024</td> <td>2025</td> <td>2026</td> <td>2027</td> <td>2028-2029</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Lancement</td> <td>Suivi</td> <td>Suivi</td> <td>Suivi</td> <td>Bilan</td> </tr> </table>		2023	2024	2025	2026	2027	2028-2029		Lancement	Suivi	Suivi	Suivi	Bilan
2023	2024	2025	2026	2027	2028-2029									
	Lancement	Suivi	Suivi	Suivi	Bilan									
Indicateurs de suivi/évaluation	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de secteurs habitats inscrits dans le Plan Foncier ; Bilans annuels du PAF ; Nombre d'outils fonciers inscrits dans les PLU ; Nombre de références de charges foncières documentées par an ; Nombre de logements (programmation) prévus au titre du Plan Foncier. 													

Orientation 2.2	Un PLH pour une agglo qui optimise ses ressources : Prévenir le risque de perte d'attractivité du parc existant	
Fiche action n°6 : Massifier et financer la rénovation énergétique des logements		
Contexte et enjeux	<p>La grande majorité de la population d'Annemasse Agglo est logée dans le parc privé ancien, dont l'attractivité, en particulier vis-à-vis de sa consommation énergétique doit être préservée et renforcée.</p> <p>Les politiques publiques en faveur de la rénovation énergétique sont engagées de longue date par l'agglomération. Néanmoins au regard des enjeux, le Schéma Directeur des Energies (SDE) d'Annemasse Agglo, approuvé en 2021 a renforcé les objectifs à atteindre sur le territoire</p> <p>En parallèle, le Conseil Départemental de Haute-Savoie a déployé une plateforme « Haute Savoie Rénovation Energétique », outil de communication et d'information à destination du grand public, pour accompagner les ménages dans leur projet de rénovation. Annemasse Agglo souhaite intégrer cette plateforme.</p>	
Objectifs	<p>Le Schéma Directeur des Energies (SDE) d'Annemasse Agglo, approuvé en 2022, engage le territoire à réduire de 22% les consommations énergétiques liées à l'habitat à l'horizon 2030 (année de référence 2015).</p> <p>Pour atteindre ce résultat, les objectifs suivants ont été fixés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 000 logements en copropriété à rénover d'ici 2030, soit 750 à l'horizon PLH ; - 350 maisons individuelles à rénover d'ici 2030 soit 270 à l'horizon PLH. 	
Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions	<ul style="list-style-type: none"> • Intégrer la plateforme départementale Haute Savoie Rénovation Energétique ; • Poursuivre et renforcer l'accompagnement à la mise en œuvre de travaux énergétiques dans les copropriétés via la plateforme départementale à hauteur de 750 logements sur la durée du PLH ; • Diversifier l'accompagnement des travaux vers les maisons individuelles à hauteur de 350 logements sur la durée du PLH ; • Finaliser le règlement d'intervention financier d'Annemasse Agglo en articulant ses subventions aux aides nationales de l'ANAH. Dans un objectif d'accélérer et d'élargir le panel de ménages concernés, l'agglomération envisage de compléter ses aides financières vers les ménages au-dessus des plafonds ANAH. 	
Articulation avec d'autres actions	<p>Action 2 : Impliquer et mobiliser les partenaires du PLH</p> <p>Action 7 : Observer et accompagner les copropriétés fragiles</p>	
Pilotage et partenaires associés	<p>Porteur de l'action</p> <p>Agglomération Conseil départemental 74</p>	<p>Partenaires associés</p> <p>Syndics de copropriété ANAH Conseil Départemental 74</p>
Moyens financiers et humains requis	<p>Moyens financiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un subventionnement d'Annemasse Agglo à hauteur de 1 665 000€ en 6 ans (soit 277 500€/an en investissement) réparti comme suit : <ul style="list-style-type: none"> - Aide copropriétés : 1 125 000€ pour 750 logements (1 500€ en moyenne par logement) ; - Aide maisons individuelles : 540 000€ pour 270 maisons individuelles (2000 € d'aide en moyenne) • Coût d'adhésion à la plateforme départementale : 360 000€ soit 50 000€/an <p>ETP : 0,20</p>	
Calendrier prévisionnel		

	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2029
Règlement d'intervention des aides à la pierre						
Adhésion à la plateforme départementale						
Délivrance des aides						
Indicateurs de suivi/évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Evolution du nombre de logements classés en E, F et G • Nombre de logements en copropriété et en maisons individuelles ayant bénéficié d'aides pour travaux de rénovation énergétique. • Nombre de ménages du territoire bénéficiant de la plateforme d'accompagnement Haute Savoie Rénovation Energétique 					

Orientation 2.2	Un PLH pour une agglomération qui optimise ses ressources : Prévenir le risque de perte d'attractivité du parc existant
Fiche action n°7 : Observer et accompagner les copropriétés fragiles	

Contexte et enjeux	<p>Intervenir dans les copropriétés fragiles était déjà un enjeu pour les précédents PLH (copropriétés avec forts impayés, charges élevées, carence d'entretien, fortes problématiques sociales, de santé salubrité, complexité juridique, etc...)</p> <p>En 2016, Annemasse Agglo a lancé un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des copropriétés fragilisées dont l'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier 41 copropriétés en difficulté. Seulement, une partie de ces copropriétés ont pu faire l'objet d'actions préventives.</p> <p>Entre temps de nouveaux outils sont apparus dont le registre national des copropriétés, permettant de faire vivre un observatoire des copropriétés et détecter le plus en amont possible les signes de fragilisation.</p> <p>Ainsi Annemasse Agglo souhaite accroître la connaissance du parc de copropriété afin de mettre en œuvre les outils opérationnels qui permettent de déployer des dispositifs de prévention adaptés aux différents types de fragilité détectées par la mise en place d'un dispositif de « veille et observation des copropriétés » (VOC) d'une part et un POPAC « Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés ».</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Observer les copropriétés du territoire et identifier les copropriétés présentant des signes de fragilisation le plus en amont possible ; • Ré-enclencher une dynamique partenariale d'échange et de connaissance entre les différents acteurs • Définir et déclencher des actions de prévention permettant d'agir en amont pour limiter le nombre de copropriétés qui pourraient se trouver demain en difficulté et ainsi maîtriser les budgets locaux d'intervention sur le parc des copropriétés ; • Identifier les besoins pour définir les actions curatives adaptées.
Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place un dispositif VOC qui s'appuiera sur le registre national des copropriétés, mais aussi des retours issus du terrain et des partenaires (communes/syndics) ; • Relancer un POPAC concernant l'ensemble des copropriétés, mais avec des actions et des animations différenciées selon les fragilités détectées : <ul style="list-style-type: none"> o Une animation large visant à informer/former les copropriétaires actuels et futurs pour leur permettre de mieux comprendre le fonctionnement d'une copropriété et l'importance de la maîtrise des charges ; o Une animation plus ciblée pour accompagner certaines copropriétés vers un retour à l'équilibre via des actions d'audit, d'aide à la gestion, de redynamisation des instances de gouvernance... • Créer et animer une instance d'échange et de partenariat avec les syndicats sur la question de la rénovation énergétique et des copropriétés fragiles. Cette instance, pilotée par Annemasse Agglo, se réunit deux fois par an. Elle est composée d'un réseau de syndicats intervenant sur le territoire et des communes. Elle vient alimenter la VOC et le POPAC en organisant une remontée des difficultés rencontrées sur le terrain. Elle permet de calibrer les besoins d'intervention plus ciblée auprès de certaines copropriétés. • Accompagner la commune de Gaillard dans la résolution des difficultés de la copropriété « Les Feux follets » : <ul style="list-style-type: none"> o Assister la commune dans la réalisation du diagnostic social de la copropriété et anticiper le relogement des ménages ;

	<ul style="list-style-type: none"> o Prévoir les modalités d'accompagnement financier de la commune. • Poursuivre l'animation de la cellule de veille Habitat Indigne permettant de réunir un réseau d'expert au service des communes pour traiter les situations d'indécence, d'insalubrité ou d'indignité sur leur territoire. 												
<p>Articulation avec d'autres actions</p>	<p>Action 2 : Impliquer et mobiliser les partenaires du PLH Action 3 : Renforcer les outils d'observation au service du projet politique du PLH Action 6 : Massifier et financer la rénovation énergétique des logements</p>												
<p>Pilotage et partenaires associés</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: center;">Porteur de l'action</th> <th style="width: 50%; text-align: center;">Partenaires associés</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">Agglomération</td> <td style="text-align: center;">Communes Anah Syndics</td> </tr> </tbody> </table>	Porteur de l'action	Partenaires associés	Agglomération	Communes Anah Syndics								
Porteur de l'action	Partenaires associés												
Agglomération	Communes Anah Syndics												
<p>Moyens financiers et humains requis</p>	<p>Moyens financiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> • VOC : 100 000€ sur 3 ans dont 50% financé par l'ANAH ; • POPAC : 90 000€ sur 3 ans dont 50% financé par l'ANAH ; • Accompagnement de la copropriété « les Feux follets » : à déterminer selon la nature du projet qui sera définie par la commune de Gaillard. <p>ETP : 0.40</p>												
<p>Calendrier prévisionnel</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 16.6%;">2023</th> <th style="width: 16.6%;">2024</th> <th style="width: 16.6%;">2025</th> <th style="width: 16.6%;">2026</th> <th style="width: 16.6%;">2027</th> <th style="width: 16.6%;">2028-2029</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>Lancement</td> <td>Suivi</td> <td>Suivi</td> <td>Bilan</td> </tr> </tbody> </table>	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2029			Lancement	Suivi	Suivi	Bilan
2023	2024	2025	2026	2027	2028-2029								
		Lancement	Suivi	Suivi	Bilan								
<p>Indicateurs de suivi/évaluation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de copropriétés accompagnées par an • Nombre de logements indécents ou insalubres identifiés 												

Orientation 3	Un PLH pour une agglo qui cadre son développement et maîtrise ses marchés immobiliers
Fiche action n°3 : Poursuivre le développement du parc social	

Contexte et enjeux	<p>Annemasse Agglo s'est engagé très tôt dans le soutien au développement du logement social sur le territoire grâce à un niveau de subvention significatif, un encadrement des prix de ventes en VEFA, la prise de la délégation des aides à la pierre, l'attention portée aux loyers accessoires afin de garantir la solvabilité des ménages...</p> <p>Alors que le territoire prône une mixité sociale renforcée dans la production neuve avec l'objectif des 3 tiers, Annemasse Agglo veut poursuivre son engagement pour orienter l'offre au plus près des besoins des ménages locaux.</p>
Objectifs	<p>Mieux répondre aux besoins croissants en logement sociaux tout en faisant évoluer progressivement le pourcentage global à l'échelle de l'agglomération et ainsi contribuer au bilan de mixité sociale des communes carencées.</p> <p>Les objectifs d'Annemasse Agglo en matière de logements sociaux sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • produire 3152 logements d'ici 12 ans et donc 1702 (yc objectifs SRU) sur la période du PLH ; • orienter la programmation vers le PLAI à hauteur de 40%, auxquels s'ajoutent 5% de PLAI adapté ; • encadrer le PLS entre 10 et 15% de la production. S'il répond à un besoin des ménages locaux, les modalités d'attributions du PLS devront être revues (cf. action 9) ; • interdire le développement du logement social non pérenne (démembrement de propriété sous forme d'usufruit locatif social quelle qu'en soit la forme, PLS investisseur, etc.).
Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions	<ul style="list-style-type: none"> • Soutenir la production de logements locatifs sociaux en poursuivant l'adaptation des PLU et l'anticipation foncière ; • Poursuivre le soutien à la production du logement locatif social grâce à une aide significative de la part du territoire ; <ul style="list-style-type: none"> ○ Cofinancement de la production du logement social entre les communes et l'agglomération, respectivement de 25% et 75 % ; ○ 13 490 000€ budgétés sur 10 ans soit 8 094 000€ sur 5 ans d'aides à la pierre ; ○ Mise en place d'un fond de réserve territorial d'un montant de 1 776 666€ sur 10 ans permettant de financer les produits spécifiques tels que résidences sociales, seniors, pensions de famille... Un règlement d'attribution de ce fond sera mis en place dans le temps du PLH ; ○ Garantie d'emprunt prise en charge par les communes ; • Ajuster le règlement d'aides à la pierre et d'attribution des subventions afin de : <ul style="list-style-type: none"> ○ Forfaitiser les aides avec un niveau de subvention par logement pour une meilleure lisibilité et une simplification du processus d'attribution ; ○ Corréler davantage les aides et l'agrément aux besoins exprimés par la demande ; • Poursuivre la délivrance d'agrément conditionnée à un prix de vente plafond maximum des ventes de logements sociaux aux bailleurs sociaux par les promoteurs. Une adaptation des prix de vente VEFA pourra être envisagée dans le cadre d'un travail partenarial.

<p>Articulation avec d'autres actions</p>	<p>Action 2 : Impliquer et mobiliser les partenaires du PLH</p> <p>Action 4 : Accompagner les communes dans une politique d'urbanisme opérationnelle</p> <p>Action 5 : Encourager et appuyer une politique foncière en faveur de la politique de l'habitat</p>																	
<p>Pilotage et partenaires associés</p>	<p>Porteur de l'action</p>			<p>Partenaires associés</p>														
<p>Moyens financiers et humains requis</p>	<p>Agglomération</p> <p>Etat, USH 74, Bailleurs sociaux, Communes, Action Logement, Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI)</p> <p>Moyens financiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> ~ 8 094 000€ d'aide à la pierre sur 6 ans dont 6 070 500€ pour l'agglomération et 2 023 500€ pour les communes (cf. annexe budget financement du logement social) ; ~ 1 776 666€ de fond de réserve pour 6 à 10 ans dont 982 500€ pour l'agglomération et 794 167€ pour les communes. <p>ETP : 1.10</p>																	
<p>Calendrier prévisionnel</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="480 719 651 763">2023</th> <th data-bbox="651 719 821 763">2024</th> <th data-bbox="821 719 992 763">2025</th> <th data-bbox="992 719 1163 763">2026</th> <th data-bbox="1163 719 1334 763">2027</th> <th data-bbox="1334 719 1505 763">2028-2029</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="480 763 651 898"></td> <td data-bbox="651 763 821 898"></td> <td data-bbox="821 763 992 898"> Bilan : ce la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat </td> <td data-bbox="992 763 1163 898"> Réduction, d'une nouvelle convention </td> <td data-bbox="1163 763 1334 898"></td> <td data-bbox="1334 763 1505 898"></td> </tr> </tbody> </table>						2023	2024	2025	2026	2027	2028-2029			Bilan : ce la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat	Réduction, d'une nouvelle convention		
2023	2024	2025	2026	2027	2028-2029													
		Bilan : ce la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat	Réduction, d'une nouvelle convention															
<p>Indicateurs de suivi/évaluation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements financés par an et par type de financement ; • Montant de subventions engagées par an ; • Évolution du taux SRU des communes assujetties ; • Évolution du taux de logement social financé dans le flux de production neuve globale. 																	

Orientation 3 Un PLH pour une agglo qui cadre son développement et maîtrise ses marchés immobiliers
Fiche action n°9 : Mettre en œuvre concrètement la politique en faveur du développement du tiers abordable

<p>Contexte et enjeux</p>	<p>Le SCoT et le PLH d'Annemasse agglomération ont fixé un objectif audacieux de production d'un tiers de logements abordables d'ici 2032. Le PLH s'est attaché à caractériser les ménages cibles et les valeurs de commercialisation de références à atteindre pour permettre un parcours résidentiel complet et harmonieux sur le territoire d'Annemasse agglo.</p>
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tendre vers l'objectif de 3152 logements abordables, en accession ou en locatif, à l'horizon 2032, soit 1576 sur le temps du PLH ; • Atteindre un tiers de la production de logements abordables à l'horizon PLH sur le segment de l'accession abordable ; • Maintenir les prix cibles visés afin de répondre aux besoins des ménages locaux.
<p>Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Traduire le logement abordable dans les PLU notamment par la rédaction du guide de mise en œuvre du PLH dans les documents d'urbanisme. Il s'agira d'intégrer la définition locale de l'accession abordable, à titre pédagogique pour tous les acteurs de la chaîne de production (des élus aux promoteurs, en passant par les propriétaires fonciers), mais aussi susceptible d'être réintégré dans les travaux de révision et de modification des PLU qui doivent être mis en compatibilité avec le PLH ; • Identifier les programmes et les projets urbains des communes dans lesquels une offre en accession abordable au sens local du terme doit être développée. Ainsi, avec l'appui des services de l'agglomération, (en particulier dans le cadre des travaux sur les feuilles de route communales -cf. Action 1 : PLH de proximité), il appartiendra aux communes de préciser les produits et les publics « cibles » attendus dans les opérations ; • Sur le volet locatif du logement abordable : <ul style="list-style-type: none"> ○ Animer une réflexion avec les bailleurs sur les modalités de commercialisation du PLS, auprès des ménages à revenus intermédiaires en particulier avec la mise en œuvre de la location choisie ; ○ Mettre en place les règles du PLH en matière de production de logements intermédiaires sur le territoire (cf. orientation 3) : Envisager la mise en place d'une « fiche navette » au moment du dépôt des permis de construire à transmettre au service habitat, pour une validation dès l'amont du profil de l'opération, sachant que l'agglomération garde la possibilité d'agréer ou pas la partie de logement locatif social intégrée dans toutes opérations de logements intermédiaires ; ○ Participer activement aux travaux sur l'observatoire départementale des loyers afin d'améliorer la connaissance de ce segment de marché ; • Mettre en place un dispositif d'évaluation partenarial (cf. Action 2) des opérations de logements abordables afin de garantir la mise en œuvre du projet politique et la faisabilité opérationnelle du logement abordable ; • Renforcer l'information à destination du grand public sur ce nouveau segment de marché (mise à jour de la calculatrice en ligne, déploiement des offres de services de la Maison de l'habitat).

<p>Articulation avec d'autres actions</p>	<p>Action 2 Impliquer et mobiliser les partenaires du PLH Action 4 Accompagner les communes dans une politique d'urbanisme opérationnelle Action 5 Encourager et appuyer une politique foncière en faveur de la politique de l'habitat</p>																	
<p>Pilotage et partenaires associés</p>	<p align="center">Porteur de l'action</p>			<p align="center">Partenaires associés</p>														
<p>Moyens financiers et humains requis</p>	<p>Agglomération</p>			<p>Communes – Acteurs de la chaîne de production de logements</p>														
	<p>Moyens financiers : 7 000€ pour la mise à jour de la calculatrice logement, déploiement d'offre de services de la Maison de l'Habitat ETP : 0.4</p>																	
<p>Calendrier prévisionnel</p>	<table border="1" data-bbox="485 598 1353 705"> <thead> <tr> <th data-bbox="485 598 628 667">2023</th> <th data-bbox="628 598 772 667">2024</th> <th data-bbox="772 598 916 667">2025</th> <th data-bbox="916 598 1059 667">2026</th> <th data-bbox="1059 598 1203 667">2027</th> <th data-bbox="1203 598 1353 667">2028-2029</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="485 667 628 705"></td> <td data-bbox="628 667 772 705"></td> <td data-bbox="772 667 916 705"></td> <td data-bbox="916 667 1059 705"></td> <td data-bbox="1059 667 1203 705"></td> <td data-bbox="1203 667 1353 705"></td> </tr> </tbody> </table>						2023	2024	2025	2026	2027	2028-2029						
2023	2024	2025	2026	2027	2028-2029													
<p>Indicateurs de suivi/évaluation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements produits sur les différentes gammes de produit en accession et suivi des prix ; • Nombre de PLU intégrant la définition du logement abordable ; • Nombre de logements produits en logement intermédiaire. 																	

Orientation 4

Un PLH pour une agglomération toujours plus solidaire

Fiche action n°10 : Fluidifier l'accès au parc social dans le respect des équilibres territoriaux

Contexte et enjeux

Le contexte territorial de l'agglomération recensée comme l'une des plus inégalitaire de France au regard du contexte frontalier, avait conduit le territoire à mener une politique forte de réduction des inégalités par le logement.

Si le territoire est historiquement impliqué dans la production du logement social, Annemasse Agglo a aussi déployé une offre de services auprès de la population afin d'améliorer l'accès au logement pour tous notamment par la création de la Maison de l'Habitat et la Maison des Solidarités. Les évolutions réglementaires ont fait d'Annemasse Agglo, la cheffe de file de la politique d'attribution du logement social. Ainsi, la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a été mise en place le 15/12/2015 et l'ensemble des documents de la politique d'attribution sont exécutoires, le PPGDLS (Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social) ayant été voté le 25/09/2019 et la CIA (Convention Intercommunale d'Attribution) signée le 09/03/2021.

De façon plus innovante pour une agglomération de cette taille et forte d'un partenariat ancien et bien ancré, Annemasse Agglo a dans la foulée impulsé la création d'une Instance Multi-partenariale d'Attribution (IMA), visant à mettre en œuvre la gestion en flux des attributions, grâce à une mise en commun de l'information sur les logements à louer et les demandes de logement social, puis au rapprochement offre/demande en amont des CAL internes à chaque bailleur social.

Objectifs

Au-delà des objectifs réglementaires :

- Mettre en œuvre la politique de peuplement à l'échelle de l'EPCI en s'appuyant sur les plans d'actions du PPGDLSID et de la CIA ;
- Maintenir voire améliorer les équilibres de peuplement à l'échelle de l'agglomération ;
- Fluidifier, uniformiser les procédures et le fonctionnement de l'accès au parc social ;
- Renforcer la qualité de service à l'usager sur ces questions ;
- Affirmer le rôle de chef de file de l'EPCI sur l'ensemble de la thématique.

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Les plans d'actions du PPGDLSID et de la CIA sont bien avancés. Il s'agit dans la durée du PLH de poursuivre leur mise en œuvre sur les actions en cours et d'initier celles non commencées.

- Poursuivre la mise en œuvre du plan d'action de la CIA :
 - Mettre en place l'instance multi partenariale d'attribution (IMA) afin d'expérimenter une gestion en flux des contingents de logements sociaux multi réservataires, multi bailleurs ;
 - Relancer un travail de qualification de l'occupation du parc social, base de toutes politiques de peuplement ;
 - Explorer la faisabilité des leviers identifiés dans l'étude loyer pour améliorer l'accès au parc social des ménages les plus démunis dont le déploiement de logements financés en PLAI-adapté ;
- Poursuivre la mise en œuvre du plan d'action du PPGDLSID :
 - Faire vivre le système de cotation de la demande en logement social afin de l'adapter aux évolutions de la demande et de l'offre ;
 - Prévoir la mise en place d'une offre conséquente en location choisie ;
 - Garantir un service public d'information de qualité aux demandeurs de logements sociaux via la Maison de l'Habitat.

Articulation avec d'autres actions

Action 8 : Poursuivre le développement du parc social

Action 3 : Renforcer les outils d'observation au service du projet politique du PLH

	Porteur de l'action	Partenaires associés				
Pilotage et partenaires associés	Agglomération	Bailleurs sociaux, les communes, les associations d'insertion par le logement, l'Etat, les réservataires de logements sociaux				
Moyens financiers et humains requis	<p>Moyens financiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apports de contreparties financières aux bailleurs sociaux engagés auprès d'Annemasse agglo pour la mise en place expérimentale de l'IMA selon règlement dédié ; <ul style="list-style-type: none"> ○ Apports de garanties d'emprunt ; ○ Aide à la réhabilitation du parc + aides à la mobilité dans le parc social : 1 425 000€ pour 6 ans. <p>ETP : 1.10</p>					
Calendrier prévisionnel	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2029
	CIL Annuelle	Mise en place IMA et qualification du parc CIL Annuelle	Location choisie CIL Annuelle	CIL Annuelle	CIL Annuelle	CIL Annuelle
Indicateurs de suivi/évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de Conférence Intercommunal de Logement • Nombre de groupes de travail d'animation de la CIA • Nombre de commissions IMA tenues 					

Orientation 4	Un PLH pour une agglomération toujours plus solidaire
Fiche action n°11 : Adapter la réponse aux besoins particuliers des personnes âgées et des personnes en situation de handicap et articuler une offre adaptée avec les autres politiques publiques d'habitat	
Contexte et enjeux	<p>Malgré une population jeune, le vieillissement de la population sur le territoire d'Annemasse agglo suit les tendances nationales. Ainsi sur le territoire du Grand Genève les plus de 65 ans représenteront 22% de la population en 2050. Par ailleurs, la part des 75-84 ANS augmentera significativement les prochaines années (+26% entre 2021-2026). La réponse aux besoins de ce public est transversale à l'ensemble des politiques publiques que porte Annemasse Agglo en faveur des publics séniors notamment sur les transports, la santé... Et l'habitat.</p> <p>Les problématiques de maintien à domicile dans la dimension organisationnelle des services, ainsi que l'adaptation du logement et la facilitation des parcours résidentiels devraient s'amplifier dans les années à venir.</p> <p>Ainsi, en terme d'habitat, il s'agit d'une part de permettre le développement d'une offre d'habitat adaptée aux besoins de ce public, et d'autre part, d'utiliser un ensemble de leviers afin de favoriser le maintien à domicile. Les élus d'Annemasse Agglo ont défini lors d'un séminaire de travail plusieurs axes de travail relatifs à la politique en faveur des aînés, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la mobilité ; • l'accès aux soins ; • le logement. <p>A vu de la compétence du Conseil Départemental de la Haute-Savoie en la matière, un partenariat rapproché sera nécessaire à la réussite des projets.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées par une action transversale sur le territoire ; • coordonner et diversifier le développement d'une offre plurielle et adaptée aux besoins des aînés ; <p>Lutter contre l'exclusion des aînés notamment des plus précaires par l'habitat.</p>
Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le maintien à domicile des aînés les plus précaires : <ul style="list-style-type: none"> o Financer l'adaptation des logements des aînés les plus modestes sur le territoire grâce à la délégation des aides à la pierre de l'Etat sur le parc privé ; o Mettre en place des permanences de l'opérateur au sein de la Maison de l'Habitat afin d'informer ce public sur les modalités d'accompagnement et de financement des projets d'adaptation du logement au vieillissement prévu par l'ANAH (2 demies journées par mois) ; o Poursuivre les actions de communications partenariales relatives au maintien à domicile ; o Permettre la mobilité au sein du parc social des aînés (cf. contreparties IMA sur aide à la mobilité) ; • Expérimenter un panel de solutions habitat à destination des aînés dans ce PLH: <ul style="list-style-type: none"> o Mettre en place un dispositif expérimental de colocation intergénérationnelle en partenariat avec l'association « Un toit 2 générations » au sein duquel une personne âgée vivant à domicile accueille un jeune de moins de 30 ans en contrepartie d'un loyer minoré ; o Coordonner un groupe de travail entre l'agglomération et les communes afin de favoriser le développement d'une offre d'habitat inclusif diversifiée sur le territoire ; <p>Accompagner les nouvelles formes d'habitat à vocation sociale dans le cadre de la délégation des aides à la pierre (cf. fiche action n°8) et en partenariat avec le Conseil départemental.</p>
Articulation avec d'autres actions	<p>Action 3 : Renforcer les outils d'observation au service du projet politique du PLH</p> <p>Action 8 : Poursuivre le développement du parc social</p> <p>Action 10 : Fluidifier l'accès au parc social dans le respect des équilibres territoriaux</p>
Porteur de l'action	Partenaires associés

Pilotage et partenaires associés	Agglomération	Direction de la cohésion sociale d'Annemasse aggro, Communes, Conseil départemental, Anah - Soliha, Bailleurs sociaux, Conseil départemental, Caisses de retraite, CCAS, CAF																
	Moyens financiers et humains requis	<p>Moyens financiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> Mise en place du dispositif d'habitat intergénérationnel : 14 400€ sur 6 ans ; Permanences de l'opérateur ANAH au sein de la MDH (à partir de 2025) : 36 000€ sur 3 ans Si développement d'une offre d'habitat social à destination des aînés : cf. fond de réserve des aides à la pierre. <p>ETP : 0,20</p>																
Calendrier prévisionnel	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028-2029</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>Permanences opérateurs Anah</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						2023	2024	2025	2026	2027	2028-2029			Permanences opérateurs Anah			
	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2029												
		Permanences opérateurs Anah																
Indicateurs de suivi/évaluation	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de logements adaptés financés par l'ANAH ; nombre de permanences de l'opérateur ; nombre de colocations intergénérationnelles mises en place ; nombre de Permis de construire /projets : délivrés en logement social à destination des seniors. 																	

Orientation 4

Un PLH pour une agglomération toujours plus solidaire

Fiche action n°12 : Rendre le territoire accessible et attractif pour les jeunes

Contexte et enjeux

Le terme « jeune » désigne l'ensemble des personnes âgées de 18 à moins de 30 ans. Elles ont accédé à leur majorité civile mais sont en phase de transition vers un emploi stable et les ressources matérielles induites qui entérinent le passage à l'âge adulte.

Le territoire renforce actuellement son attractivité pour les publics jeunes en favorisant la formation et l'emploi par :

- la structuration et le développement de l'offre de formation (pôle de formation supérieure Grand Forma), d'une offre de services dédiés et par un encouragement de la vie étudiante ;
- l'encouragement à la création et à l'implantation d'entreprises, de services dédiés aux acteurs économiques sous l'impulsion de la Maison de l'Economie et du Développement, et avec la démarche PULS ville durable ainsi que le service d'information professionnel de la Cité des Métiers.

Pour autant, ce public est insuffisamment pris en compte dans la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat essentiellement axée sur le développement et l'amélioration d'une offre de logement à destination des ménages familiaux.

L'accès des jeunes à un premier véritable « logement » (où les jeunes qui « dé-cohabitent » du domicile familial pour acquérir leur autonomie d'adulte) constitue la première étape d'un « parcours résidentiel ». Il est une des clefs de l'accès aux études, et à l'emploi (alternance, premiers contrats, etc.) et nécessite une réflexion approfondie afin d'identifier les besoins et les modalités de réponses adaptées à ce public.

Objectifs

Faciliter le parcours résidentiel des jeunes sur le territoire nécessite auparavant :

- d'objectiver les besoins et les modalités de réponse adaptées ;
- de développer une vision / ambition pour le territoire qui s'inscrit dans l'ensemble des démarches initiées en direction des publics jeunes ;
- d'identifier un plan d'action et de mobiliser des moyens dédiés à sa mise en œuvre.

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- Accompagner la finalisation des projets initiés et la poursuite des démarches engagées :
 - Mettre en œuvre le dispositif d'habitat intergénérationnel afin de permettre au public jeune, dans toute sa diversité, de se loger ;
 - Développer une résidence jeune de 140 logements au sein du quartier de l'Etoie, logements qui ciblent les jeunes actifs, les étudiants et jeunes en situation de handicap (inclusif). Dans ce cadre, Annemasse Agglo sera particulièrement attentive au projet social d'établissement afin de permettre aux jeunes en difficultés d'accéder à un logement accompagné ;
- Encadrer et orienter les projets à venir :
 - porter attention au développement de produits adaptés aux publics identifiés par le PLH afin de répondre aux besoins (en volume, prix, type des logements) ;
 - encadrer et réguler le développement spontané de l'offre sur le territoire.
- Identifier une feuille de route politique à destination du logement des jeunes, réaliser une note de cadrage pour :
 - synthétiser les éléments de diagnostic disponibles (les parcours résidentiels, situations logements, besoins de mobilité, les capacités financières et analyser l'offre disponible) ;

	<ul style="list-style-type: none"> ○ identifier et objectiver les besoins ainsi que les modalités de réponses adaptées ; ○ préciser la politique d'intervention d'Annemasse Agglo dans le développement d'une offre nouvelle (cible, moyens financiers) ; ○ engager la réflexion quant à la mise en place d'un service d'accompagnement et d'information type CLLAJ (comité local pour le logement autonome des jeunes) au sein de la Maison de l'Habitat. 												
<p>Articulation avec d'autres actions</p>	<p>Action 2 : Impliquer et mobiliser les partenaires du PLH Action 3 : Renforcer les outils d'observation au service du projet politique du PLH Action 8 : Poursuivre le développement du parc social</p>												
<p>Pilotage et partenaires associés</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="467 566 997 604">Porteur de l'action</th> <th data-bbox="997 566 1528 604">Partenaires associés</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="467 604 997 707">Agglomération</td> <td data-bbox="997 604 1528 707">MED, Action logement, Conseil Départemental, gestionnaires de résidences « jeunes ».</td> </tr> </tbody> </table>	Porteur de l'action	Partenaires associés	Agglomération	MED, Action logement, Conseil Départemental, gestionnaires de résidences « jeunes ».								
Porteur de l'action	Partenaires associés												
Agglomération	MED, Action logement, Conseil Départemental, gestionnaires de résidences « jeunes ».												
<p>Moyens financiers et humains requis</p>	<p>Moyens financiers : cf. action 8 sur financement des aides à la pierre ETP : 0.20</p>												
<p>Calendrier prévisionnel</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="467 790 657 862">2023</th> <th data-bbox="657 790 831 862">2024</th> <th data-bbox="831 790 997 862">2025</th> <th data-bbox="997 790 1163 862">2026</th> <th data-bbox="1163 790 1310 862">2027</th> <th data-bbox="1310 790 1528 862">2028-2029</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="467 862 657 1144">Atelier PLH Objectivation de l'offre et des besoins en logement à destination des jeunes</td> <td data-bbox="657 862 831 1144">Résidence jeunes quartier Étoile. Production note de cadrage</td> <td data-bbox="831 862 997 1144"></td> <td data-bbox="997 862 1163 1144"></td> <td data-bbox="1163 862 1310 1144">Etude de faisabilité portant vers la mise en œuvre d'un CLLAJ</td> <td data-bbox="1310 862 1528 1144"></td> </tr> </tbody> </table>	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2029	Atelier PLH Objectivation de l'offre et des besoins en logement à destination des jeunes	Résidence jeunes quartier Étoile. Production note de cadrage			Etude de faisabilité portant vers la mise en œuvre d'un CLLAJ	
2023	2024	2025	2026	2027	2028-2029								
Atelier PLH Objectivation de l'offre et des besoins en logement à destination des jeunes	Résidence jeunes quartier Étoile. Production note de cadrage			Etude de faisabilité portant vers la mise en œuvre d'un CLLAJ									
<p>Indicateurs de suivi/évaluation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements résidence jeunes au sein de l'opération ZAC Étoile ; • Publics accueillis au sein de la résidence jeune de la ZAC Étoile ; • Nombre de colocations intergénérationnelles réalisées ; • Réalisation d'une note de cadrage / feuille de route qui identifie les actions et moyens dédiés à l'amélioration des parcours résidentiels « jeunes » ; • Réalisation d'une étude de faisabilité dans l'optique de création d'un CLLAJ ; • Nombre de rencontres partenariales avec les gestionnaires de résidences jeunes. 												

Fiche action n°13 : Construire un schéma directeur d'hébergement temporaire et de relogement à destination des « publics spécifiques »

<p>Contexte et enjeux</p>	<p>Le territoire de l'agglomération reste attractif pour l'ensemble des publics, y compris les publics les plus désaffiliés, précarisés ou spécifiques.</p> <p>Annemasse Agg'lo concentre ainsi un nombre important de ménages (évalué en 2015 à 40 ménages <i>a minima</i>) issus de la communauté cîte des « gens du voyage », qui n'opèrent plus de mobilité résidentielle depuis plusieurs années et qui sont désireux d'accéder à un logement social stable mais spécifique, tout en conservant une part de leurs habitudes de vie et de leur culture d'origine.</p> <p>Comme toute les zones urbaines, l'agglomération attire par ailleurs des migrants économiques issus d'Europe de l'Est (évalués en 2022 à environ 220 personnes, adultes et enfants), qui cherchent à accéder à de meilleures conditions de vie à travers une implantation fixe (régulière ou temporaire) sur le territoire urbain, préalable à une insertion sociale et économique durable.</p>
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en œuvre des réponses adaptées en hébergement temporaire et/ou en logement à l'échelle intercommunale pour l'ensemble de publics visés ; • Accompagner l'ensemble des ménages dans un parcours d'insertion ; • Déployer des solutions d'hébergement adaptées aux besoins des publics migrants européens, sous forme d'établissements temporaires d'insertion (ETI) ; • Poursuivre la création de places d'habitat social adapté (ou terrain familial) à destination des gens du voyage sédentarisés sur le territoire de l'agglomération ; • Mettre en œuvre une stratégie foncière transversale et pluriannuelle afin de répondre de manière concertée aux besoins d'hébergement et de logement répertoriés ci-dessus
<p>Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre et accentuer la mise en œuvre d'un plan pluriannuel d'investissement permettant la création et/ou la réhabilitation d'équipements correspondants aux objectifs répertoriés ci-dessus ; • Instaurer et faire vivre une instance de coordination de ce plan pluriannuel avec les partenaires concernés, au premier rang desquels l'Etat, compétent en matière d'hébergement afin de répondre aux besoins identifiés ; • Mettre en œuvre un schéma directeur intercommunal dédié à l'hébergement et au logement des publics dits spécifiques, pour faciliter l'opérationnalité de l'offre d'hébergement et de logement identifiée : <ul style="list-style-type: none"> ○ Identifier le panel de solutions d'habitat ou d'hébergement adapté à chacun de ces publics ○ Identifier les besoins fonciers sur le moyen et long terme pour répondre à ces besoins ○ Identifier les partenaires, financeurs éventuels nécessaires ○ Etablir les moyens humains et financiers nécessaires à la mise en œuvre de ce schéma directeur
<p>Articulation avec d'autres actions</p>	<p>Fiche action n°3: Renforcer les outils d'observation au service du projet politique du PLH</p> <p>Fiche action n° 5: Encourager et appuyer une politique foncière en faveur de la politique de l'habitat</p> <p>Fiche action n°8 : Poursuivre l'accompagnement du développement du parc social</p>

	Fiche action n°10 : Confirmer une politique de peuplement garantissant les équilibres territoriaux en poursuivant l'ensemble des actions engagées en faveur d'un accès facilité au parc social					
Pilotage et partenaires associés	Porteur de l'action			Partenaires associés		
	Agglomération			SDGDV Communes		
Moyens financiers et humains requis	<p>Moyens financiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> Projets d'habitat adapté : programmation annuelle selon besoins identifiés Mise en œuvre d'un schéma directeur des publics spécifiques : 50 000€ <p>ETP : 0,75 ETP (Direction de la Cohésions sociale)</p>					
Calendrier prévisionnel	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2029
	<p>2024 : concrétisation schéma Directeur</p> <p>2024-2029 : déclinaison du plan pluriannuel glissant</p>					
Indicateurs de suivi/évaluation	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de projets d'habitat adapté créés et réhabilités Nombre de fonciers identifiés à destination des projets d'hébergement ou de logement des publics spécifiques Nombre de relogements effectifs au regard des besoins repérés Capacité à réduire les occupations illicites, les campements et les situations d'habitat insalubre et/ou indigne 					



Orientation 4 Un PLH pour une agglomération toujours plus solidaire

Fiche action n°14 : Développer une offre d'hébergement adaptée pour faciliter les parcours d'insertion des publics accompagnés

<p>Contexte et enjeux</p>	<p>Annemasse Agglo décline depuis 2008 une ambition forte en matière d'accompagnement des publics en précarité. Cette politique de cohésion sociale se traduit par une implication dans la formalisation d'équipements adaptés (locaux APRETO, CHRS, Maison Coluche, Maison des Solidarités), mais aussi dans la gestion de dispositifs d'accompagnements spécifiques tels que l'Accueil de Jour « L'Escalier » ou les abris hivernaux.</p> <p>Cette politique territoriale se déploie en lien avec l'Etat et le Conseil Départemental. Mais les besoins repérés sur le périmètre de l'agglomération appellent des réponses complémentaires à l'Accueil de jour, avec une entrée public et des capacités d'hébergement décuplées : en matière de mise à l'abri et d'hébergement d'urgence ; en matière d'hébergement temporaire pour stabiliser et renforcer l'impact des mesures spécifiques d'accompagnement mobilisées.</p>							
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Diversifier les dispositifs d'hébergement pour répondre à des besoins spécifiques en fonction de la typologie des publics repérés et accompagnés : publics précaires (à la rue), publics jeunes (décohabitation), ménages avec enfants, victimes de violences intrafamiliales... • Mettre en œuvre des réponses en hébergement à l'échelle intercommunale pour l'ensemble des publics visés • Accompagner l'ensemble des ménages dans un parcours d'insertion sociale et économique • Mettre en œuvre une stratégie foncière transversale et pluriannuelle afin de répondre de manière concertée aux besoins d'hébergement (cf. action 13) 							
<p>Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en œuvre une stratégie de développement de l'offre d'hébergement pour des publics spécifiques à travers le schéma directeur des « publics spécifiques » <ul style="list-style-type: none"> ○ Répertorier le panel de solutions d'hébergement adapté à chacun de ces publics ○ Identifier les besoins fonciers sur le moyen et long terme pour répondre aux besoins identifiés ○ Identifier les partenaires, financeurs éventuels nécessaires ○ Etablir les moyens humains et financiers nécessaires à la mise en œuvre de cette stratégie 							
<p>Articulation avec d'autres actions</p>	<p>Action 11 : Adapter la réponse aux besoins particuliers des seniors : articuler une offre adaptée avec les autres politiques publiques d'habitat</p> <p>Action 12 : Rendre le territoire accessible et attractif pour les jeunes</p> <p>Action 13 : Construire un schéma directeur du logement à destination des « publics spécifiques »</p>							
<p>Pilotage et partenaires associés</p>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th style="width: 50%;">Porteur de l'action</th> <th style="width: 50%;">Partenaires associés</th> </tr> <tr> <td>Agglomération</td> <td>ETAT, Département Communes</td> </tr> </table>	Porteur de l'action	Partenaires associés	Agglomération	ETAT, Département Communes			
Porteur de l'action	Partenaires associés							
Agglomération	ETAT, Département Communes							
<p>Moyens financiers et humains requis</p>	<p>Moyens financiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si développement d'une offre d'habitat/d'hébergement social à destination de ces publics : cf. fond de réserve des aides à la pierre. <p>ETP : 0,25 (Direction de la cohésion sociale)</p>							
<p>Calendrier prévisionnel</p>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>2023</td> <td>2024</td> <td>2025</td> <td>2026</td> <td>2027</td> <td>2028</td> <td>2029</td> </tr> </table>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029		

Indicateurs de suivi/évaluation						
	Inscriptions budgétaires à préciser en fonction des opportunités et à inscrire au budget en lien avec le plan pluriannuel d'investissement.					
	<ul style="list-style-type: none">• Nombre de places d'hébergement créées• Typologie des places d'hébergement créées• Capacité à mobiliser du foncier à destination des projets d'hébergement pour des publics spécifiques					

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Publié le 03 JUL 2023

SLO

ID : 074-200011773-20230629-CC_2023_0086-DE

IV – Fiches communales..... 2

IV – Fiches communales

Le présent chapitre décline les objectifs du PLH pour les 12 communes du territoire d'Annemasse agglo. La fiche communale sera mise à jour chaque année lors du bilan annuel du PLH 2023-2029.

A noter que l'étude des gisements fonciers menés dans le cadre de l'élaboration du PLH dont les résultats par commune sont affichés dans chaque fiche communale constitue la photographie des projets de logements par commune projetés en juillet 2022. Cette étude a été retranscrite dans l'outil SIG d'Annemasse agglo afin de le mettre à jour annuellement mais aussi et prioritairement pour accompagner les communes dans leur projet de modifications et des révisions de leur PLU dans la perspective de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT 2021-2032 et le présent PLH.

	projet	17	>80	30	20	0	ME	7 et plus
ZAC Ecole	845	23	>80	0	100	0	CT	7 et plus
Isa renouvellement:								
urbain	2018	10	>80	100	0	0	ME	7
ZAC Ecole	1124	89	>80	0	86	32	CT	7 et plus
ZAC Ecole	2549	22	>80	32	33	33	CT	7 et plus
Mairie (P. C&P)								
Mépass - Sionnapp	2424	40	>80	30	20	0	CT	7 et plus
la ligne	2557	95	>80	37	35	7	CT	7 et plus
Isa renouvellement:								
urbain	2634	30	>80	30	0	30	CT	3
projet	2746	50	>80	30	20	0	CT	7 et plus
projet ISL	2582	40	>80	20	0	50	CT	7 et plus
Isa renouvellement:								
urbain	2206	30	>80	20	0	50	ME	7 et plus
ZAC Ecole	2232	66	>80	0	71	29	CT	7 et plus
ZAC Ecole	3274	97	>80	35	0	45	CT	7 et plus
Isa renouvellement:								
urbain	3413	54	>80	50	0	20	ME	7 et plus
ZAC Ecole	4349	221	>80	35	33	34	CT	7 et plus
ZAC Ecole	5324	283	>80	40	16	34	ME	7 et plus
DAP 2 - Secteur Rue de Genève	6581	50	50-80	30	70	0	ME	7 et plus
DAP 1 - Secteur des négociants	7406	150	>80	10	70	0	ME	7 et plus
ZAC Ecole	7536	175	>80	30	12	40	CT	7 et plus
projet	7885	150	>80	30	20	0	ME	7 et plus

Analyse des potentiels fonciers au regard du PLH et du SCoT

La commune présente un potentiel de gisement foncier de 1 563 logements sur le temps du PLH. 37% de ces potentiels se situent au sein de l'enveloppe du cœur d'agglomération définie par le SCoT.

525 logements sont identifiés en logement social. Cet objectif prévisionnel est compatible avec la politique des trois tiers.

324 logements abordables sont identifiés, cet objectif est compatible avec les objectifs du PLH.

430 logements sont identifiés sur des gisements fonciers mobilisables à long terme (2037 : horizon SCoT)

3. Agenda communal

Au regard des enjeux identifiés lors de l'élaboration du PLH, la commune envisage de mener des actions en fonction de la priorisation suivante

Lancer une modification du PLU pour s'assurer de la mise en œuvre des trois tiers et en particulier augmenter le poids du logement abordable	action très prioritaire
Lancer une modification du PLU dans un objectif de maîtrise de l'urbanisation et en particulier sur les secteurs non stratégiques	action très prioritaire
Continuer à une démarche collective de construction d'outils d'appui à la mise en œuvre de PLU adaptés à l'ambition des 3 tiers (formation, guides, appui à la rédaction de OCTP ...)	action très prioritaire
Contribuer à une démarche de construction d'un référentiel des prix du foncier et des charges foncières à partir des opérations réalisées sur le territoire	action prioritaire
Identifier le besoin d'études de faisabilité pré-opérationnelles	action non inscrite à l'agenda de la commune
S'outiller pour mieux dialoguer avec les opérateurs en terme de programmation et de qualité des opérations	action à mener dans les 6 ans du PLH
Contribuer à la mise en œuvre d'une charte qualité	action prioritaire
Développer des opérations d'ensemble publiques	action à mener dans les 6 ans du PLH

4. Recommandations d'Annemasse Agglomération pour la mise en œuvre du PLH sur la commune

Au regard des objectifs affichés par le SCoT et le PLH d'Annemasse aggie, la commune d'Anbilly doit conforter son positionnement de cœur d'agglomération et poursuivre sa politique en faveur de l'équité sociale de l'habitat.

Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs PLH, une attention particulière pourra être portée à :

- La poursuite d'une politique foncière active en faveur du renouvellement urbain sur son territoire, en particulier le long de la rue de Genève ;
- La mutation du tissu pavillonnaire existant à l'instar des éléments présentés dans le projet de modification n° 4 du PLU ;
- La pérennisation d'une ingénierie forte déployée sur le champ de l'urbanisme opérationnel et négocié.

Sur la mise en œuvre de la politique de mixité sociale des trois tiers, la commune d'Anbilly est concernée au titre de la loi SRU. Malgré la mise en œuvre de nombreux outils fonciers et d'urbanisme, il conviendra de prêter attention :

- A la transcription réglementaire du tiers de logement abordable au sein du PLU en cours de modification, en veillant au respect des produits définis par le PLH ainsi que les niveaux de prix correspondants aux besoins des ménages ;
- A la mise en œuvre d'une vision forte du développement de la mixité sociale à l'échelle de l'Etat afin de s'assurer des équilibres territoriaux sur la commune. Annemasse aggie met à disposition de la commune une cartographie des ensembles sociaux en situation de fragilité permettant d'adapter la programmation d'une opération au contexte ;
- Aux objectifs quantitatifs fixés dans le cadre de la carente SRU sur le respect du taux plafond de 30% de PLH (soit produits associés tels que les ERS-PELA) notamment en raison de la programmation de la ZAC Ecole ;
- A la participation de la commune aux actions du futur schéma des publics spécifiques en collaboration avec Annemasse aggie afin de répondre aux besoins en logements et en hébergements.

Annemasse aggie pourra apporter une ingénierie quant à l'écriture réglementaire du PLH relatif à la mise en œuvre de la politique des trois tiers et financer des études de faisabilité sur des secteurs stratégiques.

Pour favoriser la qualité du parc existant et son bon fonctionnement sur le territoire communal, un partenariat étroit entre les services d'Annemasse aggie et de la commune pourra être déployé afin de :

- Relayer la communication et l'accompagnement à la rénovation énergétique initié par la plateforme départementale Haute-Savoie Rénovation Énergétique afin de contribuer à l'atteinte des objectifs de rénovation fixés par le PLH notamment au sein du parc de copropriétés et ainsi lutter contre la précarité énergétique ;
- Assister Annemasse aggie dans le déploiement des dispositifs de prévention (le dispositif d'observation, le VOC ainsi que le second POPAC) des difficultés financières, techniques et sociales rencontrées par les copropriétés de la commune en collaboration notamment avec les syndics du territoire.

Annemasse

1. Données de cadrage

Contexte socio-démographique

	Annemasse	Annemasse Agglo
Population communale	36 250	90 378
Taille moyenne des ménages	2,11	2,23
Revenu médian par UC en 2019	20 857 €	32 013 €
Rapport interdéclit	12,1%	10,3%

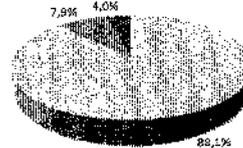
Revenu pour un ménage de 3 personnes

Revenu du 1 ^{er} décile	Revenu médian	Revenu du 9 ^{ème} décile
32 536 €	40 660 €	50 526 €

Parc de logements

Nombre de logements : 13 070

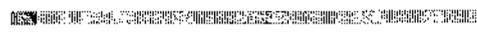
Typologie du parc de logements



- Résidences principales
- Logements vacants
- Résidences secondaires

Résidences principales

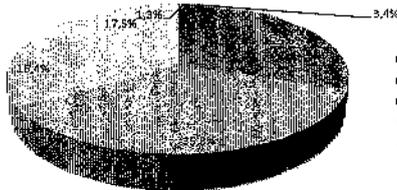
Typologie des résidences principales



Statut d'occupation des résidences principales

Propriétaires occupants	34,0%
Locataires privés	41,0%
Locataires HLM	25,0%

Age du parc



Niveau de difficultés des copropriétés identifiées par le POPAC 2016-2019

- 20 En veille
- 4 Problèmes
- 0 Difficultés avérées

Dynamique de construction et marché immobilier

Rythme de construction entre 2017-2020

Moyenne logements autorisés annuel 2021 : 536 log/an

Prix moyen logements neufs* (source Insee 2022)

1 672 €

Profil des acquéreurs (source Insee 2021)

Propriétaires occupants	33,3%
Investisseurs institutionnels	43,4%
Investisseurs privés	23,4%

Loyer moyen au m² 2018

14,2 €

(source Indicateur de loyers catibés (IGLUI) (Commune 2022))

* Hors vente en bloc et TVA réduite

Mixité sociale

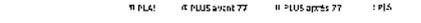
Nombre de logements sociaux SRU

4339

Taux de logements sociaux 2021

29,0%

Parc de logements sociaux par type de financement



Statut vis-à-vis de la loi SRU : 0 (non concernée)

Nombre de logements manquants : 0

Nombre de demandes de LS : 3 234

Nombre d'attributions de LS : 502

Tension de la demande : 10,3

* Nombre de demandes pour une attribution

Prescriptions du SCOT 2023-2032

Catégorie de la commune

Ville agglomérée

Objectif SCOT production nouvelle sur 12 ans

2 600

Dont logements sociaux : 633

Objectif de densité

Entre 50 et 160 lqts/ha en moy.

Desserte en TCSP (existants ou en projet) : OUI

Autres obligations réglementaires et environnementales

Date du PLU en cours

18/10/2019

Outils PLU mobilisés

ENMS (ha)	0	Droit de préemption	OUI
SMS (ha)	396	Zone d'aménagement différée	OUI
OAP (ha)	2	Contraintes du PPRI	X

2. Objectifs du PLU

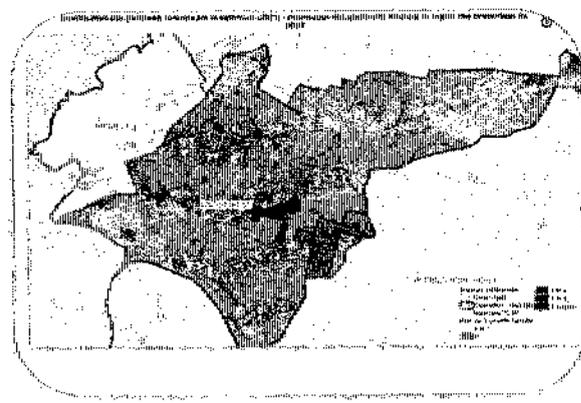
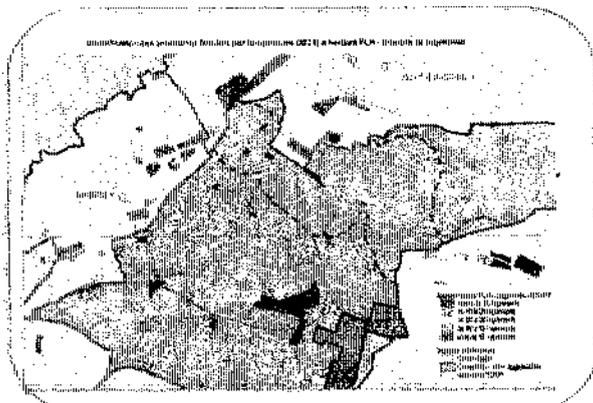
Objectifs de production de logements PLU 2023-2029 (par an)

Logements neufs *	217	Sans objet	
dont 33% de la totalité des logements, en logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS)	72		
dont 33% de la totalité des logements, en logements abordables (accession abordable, Logement Intermédiaire*)	72		
dont un objectif de 15% de la totalité des logements, en BRS/PLA pour les communes carénées et Bonnes			
dont 15% de la totalité des logements, en logements intermédiaires			
dont 33% de la totalité des logements, en logements libres	72	dont	3 logements comptabilisés par an au titre du logement abordable

* L'objectif global de production intègre toutes les occupations confondues (RS, RS, LV). Néanmoins, les résultats sont arrondis à l'unité supérieure, soit 33% de LLS et VA.

NC

3. Recensement des opérations prévisionnelles 2022-2027



Projet	516	20	>90	0	100	0	CT	7 et plus
Dens croises	366	1	<90	0	100	0	CT	3 et 4
Dens croises	723	3	90-99	0	100	0	MT	5 et 6
Bois renouvellement								
urbain	250	7	>90	25	65	10	MT	7 et plus
projet	897	60	>90	25	65	10	MT	7 et plus
projet	923	40	>90	25	65	10	MT	7 et plus
projet	2029	65	>90	25	65	10	CT	7 et plus
projet	1581	10	>90	25	65	10	CT	7 et plus
projet	1542	59	>90	100	0	0	MT	7 et plus
Bois renouvellement								
urbain	1690	31	>90	25	65	10	CT	7 et plus
Bois renouvellement								
urbain	1708	32	>90	10	65	10	CT	7 et plus
Sec. au Aménage								
Centre	1752	30	>90	25	65	10	MT	7 et plus
Sec. au Aménage								
Centre	1791	111	>90	25	65	10	CT	7 et plus
projet	2274	40	>90	25	65	10	CT	2
Bois renouvellement								
urbain	2358	51	>90	25	65	10	CT	7 et plus
projet	2357	40	>90	25	65	10	MT	7 et plus
projet	2321	51	>90	25	65	10	MT	2
projet	3491	33	>90	0	0	100	CT	2
projet	4276	45	>90	25	65	10	MT	7 et plus
projet	4293	71	>90	15	65	10	CT	5 et 6
Credit ar. col. et								
Signe	3011	120	>90	25	65	10	CT	7 et plus
ZAC. Châteauneuf	6391	362	60-80	10	7	31	MT	7 et plus

Analyse des potentiels fonciers au regard du PLH et du SCoT

La commune présente un potentiel de gisements fonciers de 1288 logements sur le temps du PLH dont 1 228 se situent au sein de secteurs stratégiques. Les projets affichés sont comparables avec le SCoT et le PLH.

546 logements sont identifiés en logement social, ainsi ce sont 40 logements sur la durée du PLH qui manquent pour atteindre les objectifs affichés.

268 logements sont identifiés en logement abordable, ainsi ce sont 120 logements sur la durée du PLH qui manquent pour atteindre les objectifs affichés.

496 Logements sont identifiés sur des gisements fonciers mobilisables à long terme (2032 : horizon SCoT)

3. Agenda communal

Au regard des enjeux identifiés lors du séminaire PLH, la commune envisage de mener ces actions au fonction de la priorisation suivante :

Lancer une modification du PLU pour assurer de la mise en œuvre des trois tiers et en particulier augmenter le poids du logement abordable	action très prioritaire
Lancer une modification du PLU dans un objectif de maîtrise de l'urbanisation et en particulier sur les secteurs non stratégiques	action non inscrite à l'agenda de la commune
Contribuer à une démarche collective de construction d'outils d'appui à la mise en œuvre de PLU adaptés à l'ambition des 3 tiers (formation, guide, appui à la rédaction de CCTP ...)	action très prioritaire
Contribuer à une démarche de construction d'un référentiel des prix du foncier et des charges foncières à partir des opérations réalisées sur le territoire	action prioritaire
Mettre à jour le base in d'études de faisabilité pré-opérationnelle	action non inscrite à l'agenda de la commune
S'efforcer pour mieux dialoguer avec les opérateurs en termes de programmation et de qualité des opérations	action très prioritaire
Contribuer à la mise en œuvre d'une charte qualité	action prioritaire
Développer des opérations d'ensemble publiques	action à mener dans le cadre du PLH

4. Recommandations d'Annemasse Agglomération pour la mise en œuvre du PLH sur la commune

Au regard des objectifs affichés par le SCoT et le PLH d'Annemasse agglo, la commune d'Annemasse doit conforter son positionnement de cœur d'agglo et poursuivre sa politique en faveur de l'équilibre social de l'habitat. Par ailleurs, au regard du volume de production de logement que représente la commune pour l'ensemble du territoire intercommunale, la traduction opérationnelle de la politique des trois tiers revêt un enjeu notable pour l'ensemble du territoire d'Annemasse agglo.

Ainsi, pour assurer la mise en œuvre des objectifs PLH, une attention particulière de la commune pourra être portée :

- À la poursuite de sa politique de développement du parc social notamment les réflexions menées à l'échelle de l'Etat et traduites au sein du PLU. Annemasse agglo met à disposition de la commune une cartographie des ensembles sociaux en situation de fragilité permettant d'adapter la programmation d'une opération au contexte ;
- À la retranscription et à la mise en œuvre du tiers de logement abordable au sein du PLU au cours de révision (et des grands projets tels que la ZAC Châteauneuf), en veillant au respect des profils définis par le PLH ainsi que les niveaux de prix correspondants aux barèmes des ménages ;
- À la poursuite d'une ingénierie forte sur le champ de l'urbanisme opérationnel et négocié permettant ainsi de diffuser les bonnes pratiques sur le territoire intercommunal ;
- À la mise en œuvre opérationnelle du futur schéma des publics spécifiques en collaboration avec Annemasse agglo afin de répondre aux besoins en logements et en hébergement.

Annemasse agglo pourra apporter une ingénierie quant à l'écriture réglementaire du PLH relatif à la mise en œuvre de la politique des trois tiers et financer des études de faisabilité sur des secteurs stratégiques.

Pour favoriser la qualité du parc existant et son bon fonctionnement sur le territoire communal, un partenariat étroit entre les services d'Annemasse agglo et de la commune pourra être déployé afin de :

- Relayer la communication et l'accompagnement à la rénovation énergétique initié par la plateforme départementale Haute-Savoie Rénovation Énergétique afin de contribuer à l'atteinte des objectifs de rénovation fixés par le PLH notamment au sein du parc de copropriétés et ainsi lutter contre la précarité énergétique ;
- Assister Annemasse agglo dans le déploiement des dispositifs de prévention (le dispositif d'observation, le VCC ainsi que le second PDPAC) des difficultés financières, techniques et sociales rencontrées par les copropriétés de la commune en collaboration notamment avec les syndicats du territoire.

Bonne

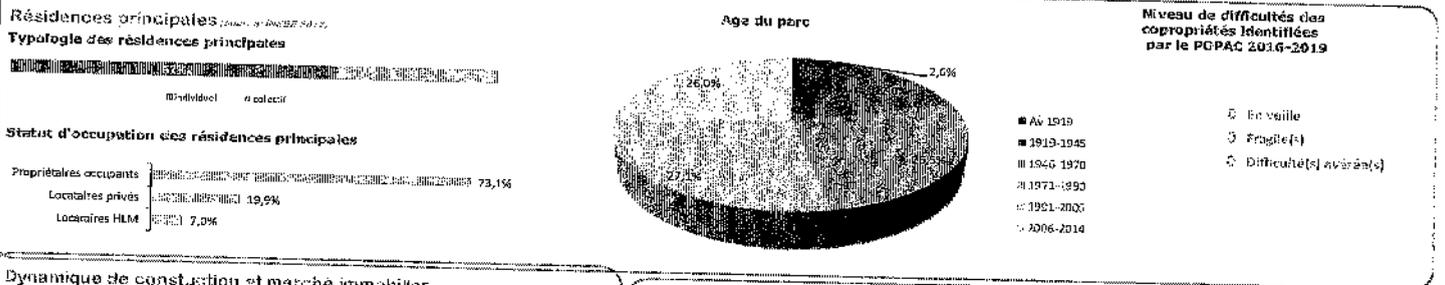
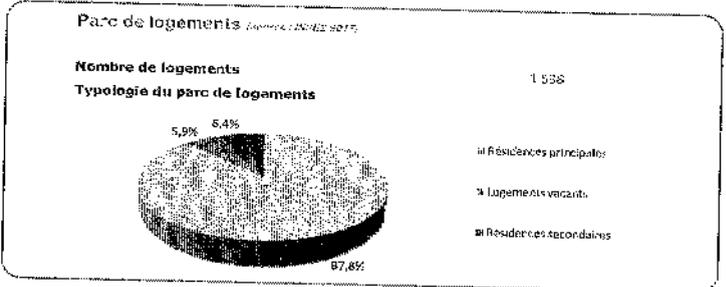
1. Données de cadrage

Contexte socio-démographique

	Bonne	Anhemasse Agglo
Population communale	5 184	50 578
Taille moyenne des ménages	2,55	2,23
Revenu médian par UC en 2019	34 780 €	32 013 €
Rapport inter-décile	6,10	10,30

Revenu pour un ménage de 3 personnes

	Revenu du 4ème décile	Revenu médian	Revenu du 6ème décile
	55 322 €	66 582 €	78 350 €



Dynamique de construction et marché immobilier

Rythme de construction entre 2017-2020 : 17,5 log/an

Prix moyen logements neufs* (source Ccchim 2021) : N.C.

Profils des acquéreurs (source Ccchim 2021)

Profil	Pourcentage
Propriétaires occupants	0,0%
Investisseurs institutionnels	100,0%
Investisseurs privés	0,0%

Loyer moyen au m² 2018 : 14,8 €

Source : Indicateur de loyers estimés (IGALM) (Commune 2021)

* Hors vente en bloc et TVA réduite

Mixité sociale

Nombre de logements sociaux SRU : 16%

Taux de logements sociaux 2021 : 7,2%

Parc de logements sociaux par type de financement

Type de financement	PLAI	PLUS avant 77	PLUS après 77	PLS
Statut vis-à-vis de la loi SRU				
Nbre de logements manquants	245			
Nbre de demandes de LS			75	
Nbre d'attributions de LS			11	

Objectifs SRU 2020-2022 : 0

Objectifs SDS 2023-2025 (estimation) : 47

Tension de la demande* : NC

* Nombre de demandes pour une attribution

Prévisions du SCOT 2022-2028

Catégorie de la commune : bonne

Objectif SCOT production nouvelle sur 12 ans : 800

Dont logements sociaux : 99

Objectif de densité : Entre 40 et 60 hab/ha en moy.

Deserte en TCSP (existante ou en projet) : OUI

Autres obligations réglementaires et environnementales

Date du PLU en cours : 01/05/2019

Outils PLU mobilisables

Outil	Quantité	Statut
ERMS (ha)	0	OUI
SMS (ha)	9	NON
OAP (ha)	15	X

2. Objectifs du PLM

Objectifs de production de logements PLM 2023-2029 (par an)

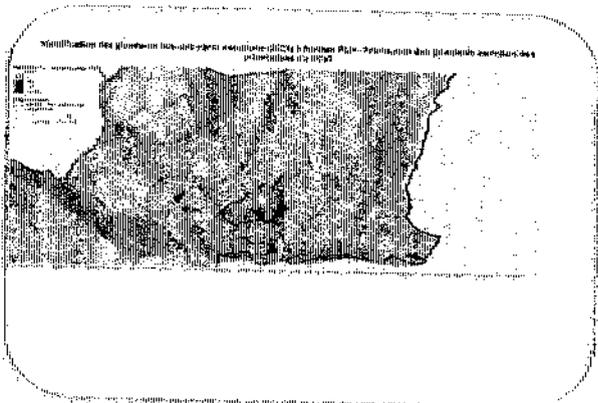
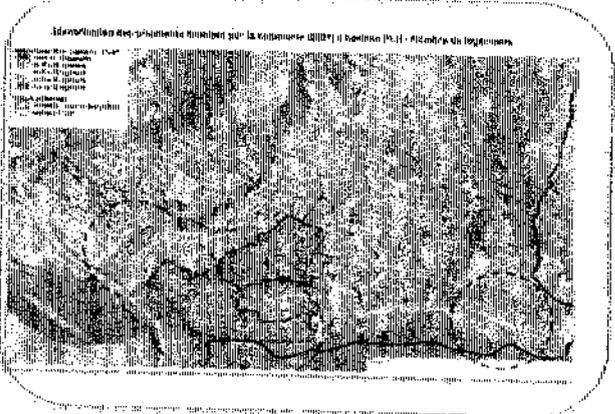
Logements neufs *

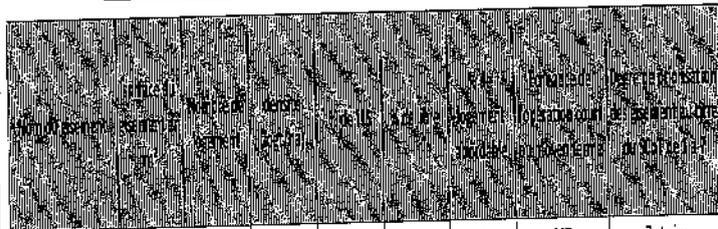
dont 32% de la totalité des logements, en logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS)	25
dont 33% de la totalité des logements, en logements abordables (accession abordable, Logement Intermédiaire*)	8
dont un objectif de 15% de la totalité des logements, en BRS/PSLA pour les communes carrantées et Bonne	6
dont 15% de la totalité des logements, en logements Intermédiaires	4
dont 33% de la totalité des logements, en logements libres	3

* L'objectif global de production intègre toutes les occupations confondues (RP, RS, LV). Néanmoins, les résultats sont arrondis à l'unité supérieure, soit 33% de LLS et LA.

3 logements comptabilisés par an au titre du logement abordable

3. Recensement des opérations prévisionnelles 2022-2027





projet	1554	20	>90	25	75	0	MT	7 et plus
Le Grésy	2326	18	60-90	67	0	33	CT	7 et plus
Potentiel manie	3615	40	>90	25	75	0	MT	5 et 6
OAP Scas-Maian	5298	17	30-59	100	0	0	CT	5 et 6
OAP Paradis	5740	12	<30	25	75	0	MT	5 et 6
OAP Moulins	6891	12	<30	100	0	0	CT	7 et plus
OAP Chavernes	6963	16	<30	30	70	0	MT	5 et 6
OAP Grandes Vignes	9209	20	<30	25	75	0	CT	2
OAP L'Étang	9561	20	<30	25	75	0	MT	5 et 6

Analyse des potentiels fonciers au regard du PLH et du SCoT

La commune présente un potentiel de logements fonciers de 125 logements sur le temps du PLH dont 156 se situent au sein de secteurs stratégiques. Cela permet d'atteindre les objectifs affichés.

74 logements locatifs sociaux sont identifiés. Cet objectif est compatible avec les objectifs du PLH.

5 logements abordables sont identifiés. Ainsi ce sont 38 logements sur la durée du PLH qui marquent pour atteindre les objectifs affichés.

57 logements sont identifiés sur des logements fonciers mobilisables à long terme (2032 : horizon SCoT)

3. Agenda communal

Au regard des enjeux identifiés lors de séminaire PLH, la commune envisage de mener des actions en fonction de la priorisation suivante

Lancer une modification du PLU pour s'assurer de la mise en œuvre des trois tiers et en particulier augmenter le poids du logement abordable	action très prioritaire
Lancer une modification du PLU dans un objectif de maîtrise de l'urbanisation et en particulier sur les secteurs non stratégiques	action très prioritaire
Contribuer à une démarche collective de construction d'outils d'appui à la mise en œuvre de PLU adaptés à l'ambition des 3 tiers (formation, guide, appui à la rédaction de CCTP...)	action très prioritaire
Contribuer à une démarche de construction d'un référentiel des prix du foncier et des charges foncières à partir des opérations réalisées sur le territoire	action prioritaire
Identifier le bassin d'études de faisabilité pré-opérationnelle	action à mener dans les 6 ans du PLH
Souttenir pour mieux dialoguer avec les opérateurs en terme de programmation et de qualité des opérations	action à mener dans les 6 ans du PLH
Contribuer à la mise en œuvre d'une charte cartivé	action très prioritaire
Développer des opérations d'ensemble publiques	action prioritaire

4. Recommandations d'Annamasse Agglomération pour la mise en œuvre du PLH sur la commune

Dans la perspective de conclure le projet politique communal de préservation du caractère rural de la commune et les enjeux de développement urbain et social affichés au sein de SCoT et du PLH, une attention particulière de la commune devra être apportée :

- L'urbanisation prioritaire des secteurs stratégiques identifiés par le SCoT notamment par le renforcement de sa centralité et ainsi préserver les cotons et la qualité de vie du territoire ;
- La poursuite d'une politique foncière de finalité conciliant la mise en œuvre de la politique des trois tiers et la densification des secteurs stratégiques ;
- Au développement du parc social sur le territoire afin de répondre aux besoins du territoire et en anticipation du passage aux obligations liées à l'article 55 de la loi SRU à moyen terme ;
- À la retranscription et la mise en œuvre des tiers de logement abordable au sein du PLU et en veillant au respect des produits définis par le PLU ainsi que les niveaux de prix correspondants aux besoins des ménages.

Annamasse agglomération pourra apporter une ingénierie d'accompagnement à l'écriture réglementaire du PLU relatif à la mise en œuvre de la politique des trois tiers et financer des études de faisabilité sur des secteurs stratégiques.

Le parc ancien de logement sur la commune de Bonne est essentiellement composé de maisons individuelles, la rénovation énergétique du parc de logement existant constitue un enjeu social et environnemental fort. Ainsi, afin d'accompagner les propriétaires de maisons individuelles dans leur projet de rénovation, la commune pourra déployer et relayer la stratégie de communication mise en place par le Conseil départemental dans le cadre de la plateforme Haute-Savoie Rénovation Énergétique afin de contribuer à la réalisation des objectifs fixés par le PLH.

Cranves-Sales

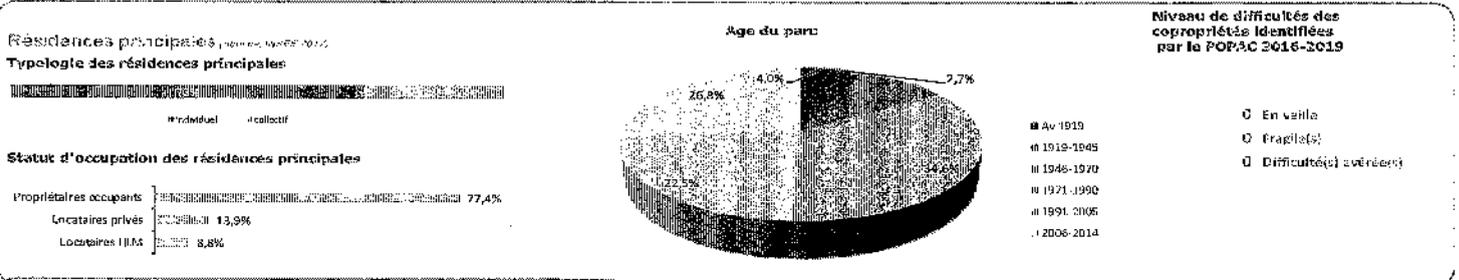
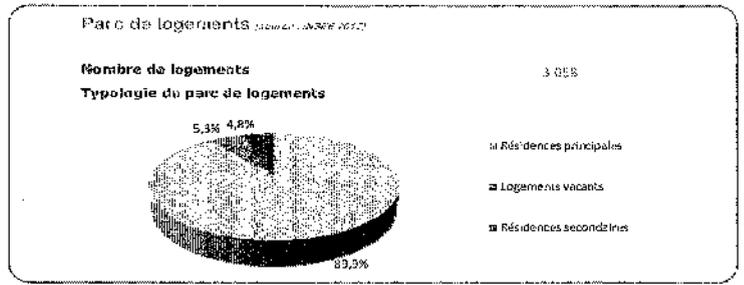
1. Données de cadrage

Contacte socio-démographique (Source : INSEE 2019 - Prévision 2023)

	Cranves-Sales	Annemasse Agglo
Population communale	5 902	90 978
Taille moyenne des ménages	3,46	2,23
Revenu médian par UC en 2019	35 470 €	32 013 €
Rapport interdéclaire	3,90	10,30

Revenu pour un ménage de 3 personnes

Revenu du 4ème décile	Revenu médian	Revenu du 6ème décile
59 930 €	72 102 €	85 302 €



Dynamique de construction et marché immobilier

Rythme de construction entre 2017-2020 : 1,15 log/an

Moyenne logements autorisés Stradex 2021

Prix moyen logements neufs* (Source Cecim 2024) : 4 241 €

Profils des acquéreurs (Source Cecim 2024)

Propriétaires occupants	94,8%
Investisseurs institutionnels	0,0%
Investisseurs privés	5,1%

Loyer moyen au m² 2018 : 15,1 €

(Source : Indicateur de loyers estimés (DREAL) - Commune (2021))

* Hors vente en bloc et TVA réduite

Mixité sociale (Source : INSEE 2021 et Stradex 2021)

Nombre de logements sociaux SRU : 381

Taux de logements sociaux 2021 : 13,5%

Parc de logements sociaux par type de financement

Statut vis-à-vis de la loi cru	Caractéristiques	Objectifs SRU 2020-2022	191
Nbre de logements manquants	325	Objectifs 3DS 2023-2025 (estimation)	1 200
Nbre de demandes de LS	175	Tension de la demande*	5,0
Nbre d'attributions de LS	29	* Nombre de demandes pour une attribution	

Prescriptions du SCOT 2 022-2032

Catégorie de la commune : Bourg

Objectif SCOT production nouvelle sur 12 ans : 1 000

Dont logements sociaux : 330

Objectif de densité : Entre 40 et 50 gls/ha en moy.

Deserte en TCSP (existante ou en projet) : (N)

Autres obligations réglementaires et environnementales

Date du PLU en cours : 14/10/2016

Outils PLU mobilisés

ERMS (ha)	3	Droit de préemption	DLI
SMS (ha)	341	Zone d'aménagement différée	DLI
OAP (ha)	3	Contraintes du PPRI	X

2. Objectifs du PLH

Objectifs de production de logements PLH 2023-2029 (par an)

Logements neufs* : 93

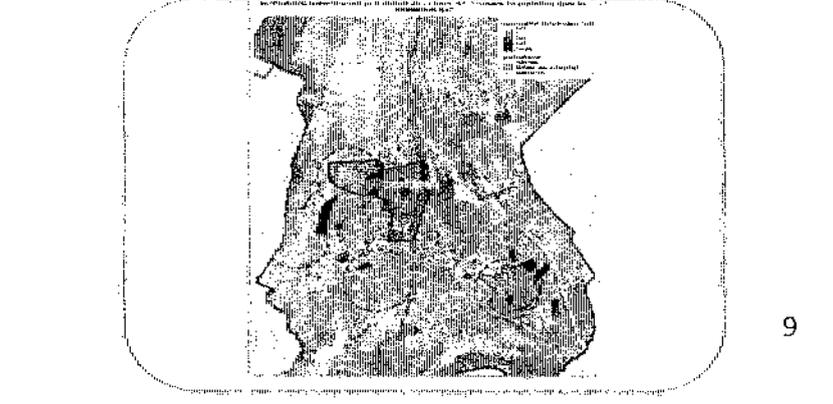
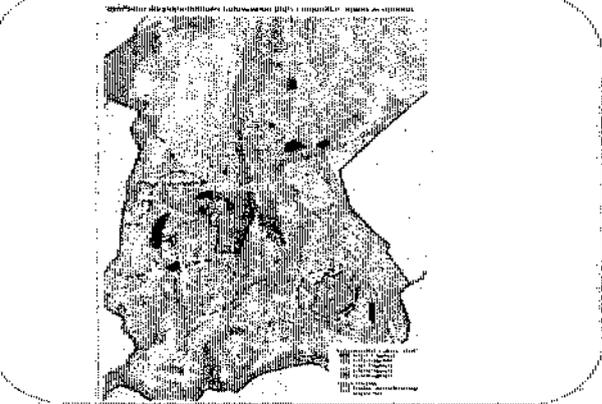
- dont 33% de la totalité des logements, en logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) : 28
- dont 33% de la totalité des logements, en logements abordables (accession abordable, Logement Intermédiaire*) : 28
- dont un objectif de 15% de la totalité des logements, en BRS/PSLA pour les communes carencées et Bourg : 12
- dont 15% de la totalité des logements, en logements intermédiaires : 12
- dont 33% de la totalité des logements, en logements fibres : 25

* L'objectif global de production inclut toutes les occupabilités confondues (RP, RS, LV). Néanmoins, les résultats sont énoncés à l'unité supérieure, soit 33% de L.S et L.A.

Les objectifs précités ci-dessus ne prennent pas en compte les objectifs SRU assigné à la commune. Ainsi la mise en œuvre de la loi SRU sur la commune de Cranves-Sales, l'oblige à réaliser : 32 ILS/an (soit 43% de sa production totale de logements), 28 logements abordables (objectif inchangé) et 28 logements dans la fibre.

4 logements comptabilisés par an au titre du logement abordable

3. Recensement des opérations prévisionnelles 2022-2027



Les perassis	525	1	<30	0	100	0	CT	3 et 4
Les ferrages	725	1	<30	0	100	0	MT	3 et 4
projet	1035	2	<30	0	100	0	CT	2
Chemin du crejaz	1678	34	>90	43	35	100	CT	2
Chemin du bomb	2317	20	60-90	50	0	30	CT	7 et plus
potentiel ldr	5274	5	<30	0	100	0	MT	7 et plus
Projet rivole	3606	16	30-59	30	0	0	CT	2
Maison ronde	4263	40	>90	63	0	27	MT	5 et 6
projet	5593	7	<30	25	75	0	MT	2
potentiel ldr	6126	35	30-59	100	0	0	MT	7 et plus
Loisy Nord	6928	9	<30	0	100	0	CT	2
Fermé gzy	7089	60	50-90	40	30	10	MT	7 et plus
Chef lieu Nord	7385	80	>90	40	80	0	MT	5 et 6
projet	7440	60	50-90	35	65	0	CT	2
La bergue Nord	8617	47	30-59	40	50	0	CT	5 et 6
projet	9702	80	30-60	30	50	10	CT	5 et 6
Les Hauts	12488	10	<30	25	75	0	CT	2
Der la creusca	14077	60	30-59	25	65	10	CT	5 et 6
Vignes rouges	30			30	80	0	CT	
Route de Tonlages	80			30	30	0	MT	

Analyse des potentiels fonciers au regard du PLH et du SCoT

Le commune présente un potentiel de gisements fonciers de 677 logements sur le temps du PLH dont 63% se situent sur des secteurs stratégiques. Au regard de ces éléments la commune devra prêter attention au rythme de production de logements sur le temps du PLH et du SCoT. Par ailleurs, la commune devra repenser son enveloppe d'urbanisation pour être compatible avec les objectifs du SCoT.

254 logements locatifs sociaux sont identifiés. Cet objectif est compatible avec les objectifs du PLH.

69 logements sociaux sont identifiés, ainsi ce sont 69 logements sur la durée du PLH qui manquent pour atteindre les objectifs affichés.

200 Logements sont identifiés sur des gisements fonciers mobilisables à long terme (2022 : horizon SCoT)

3. Agenda communal

Au regard des enjeux identifiés lors du séminaire PLH, la commune envisage de mener ses actions en fonction de la priorisation suivante

Lancer une modification du PLU pour s'assurer de la mise en œuvre des trois tiers et en particulier augmenter le poids du logement abordable	action très prioritaire
Lancer une modification du PLU dans un objectif de maîtrise de l'urbanisation et en particulier sur les secteurs non stratégiques	action très prioritaire
Contribuer à une démarche collective de construction d'outils d'appui à la mise en œuvre de PLU adapté à l'habitat des 3 tiers (formation, guide, appui à la rédaction de CCTP ...)	action très prioritaire
Contribuer à une démarche de construction d'un référentiel des prix du foncier et des charges foncières à partir des opérations réalisées sur le territoire	action prioritaire
Identifier le besoin d'études de faisabilité pré-opérationnelle	action très prioritaire
Faciliter pour mieux dialoguer avec les opérateurs en terme de programmation et de qualité des opérations	action très prioritaire
Contribuer à la mise en œuvre d'une charte qualité	action très prioritaire
Développer des opérations d'ensemble publiques	action prioritaire

4. Recommandations d'Annemasse Agglomération pour la mise en œuvre du PLH sur la commune

Au regard de l'analyse des potentiels fonciers identifiés de la commune et des objectifs fixés par le SCoT et le PLH en matière de développement urbain et social de la commune, il s'agit pour la commune de prêter attention à son urbanisation afin limiter la consommation d'espaces et ainsi structurer son développement autour des secteurs stratégiques.

Pour assurer la conciliation de ces objectifs, la commune devra porter une attention particulière :

- A la structuration de l'urbanisation limitée aux secteurs stratégiques afin de préserver les coeurs et les extensions urbaines dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT afin de renforcer les centralités ;
- A la planification et au pilotage de l'urbanisation sur le temps du SCoT afin de maîtriser le développement urbain de la commune notamment par la révision ou la modification du PLU.

Sur la mise en œuvre de la politique de mixité sociale des trois tiers, la commune est renvoyée au titre de la loi SRU. Dans la poursuite des efforts engagés pour atteindre les objectifs fixés par la loi et répondre aux besoins des ménages locaux, il convient d'attirer l'attention de la commune sur :

- La mise en œuvre d'une politique foncière participative au sein des secteurs stratégiques permettant le développement d'opérations 100% sociales et/abornables équilibrées et intégrées à une politique de maîtrise du développement ;
- La retranscription réglementaire du tiers de logement abordable au sein du PLU en cours de modification et en veillant au respect des produits définis par le PLH ainsi que les niveaux de prix correspondants aux besoins des ménages ;
- Le respect des objectifs qualitatifs fixés dans le cadre de la carente SRU sur le respect du taux plafonné de 30% de PLH (et produits assimilés tels que les BRS-PSLA).

Annemasse agglomération pourra apporter une ingénierie quant à l'écriture réglementaire du PLU relatif à la mise en œuvre de la politique des trois tiers et financer des études de faisabilité sur des secteurs stratégiques.

Le parc ancien de logement de la commune est essentiellement composé de maisons individuelles, la rénovation énergétique du parc de logement existant constitue un enjeu social et environnemental fort. Ainsi, afin d'accompagner les propriétaires de maisons individuelles dans leur projet de rénovation, la commune pourra déployer et relayer la stratégie de communication mise en place par le Conseil départemental dans le cadre de la plateforme Haute-Savoie Rénovation Énergétique afin de contribuer à l'atteinte des objectifs de rénovation fixés par le PLH.

Étrembières

1. Données de cadrage

Contexte socio-démographique (Source : INSEE France, Recensement 2019)

	Étrembières	Annemasse Agglo
Population communale	2 501	90 378
Taille moyenne des ménages	2,26	2,23
Revenu médian par UC en 2019	28 690 €	32 013 €
Rapport Interdéclia	13,20	10,30

Revenu pour un ménage de 3 personnes

Revenu du 4ème décile	Revenu médian	Revenu du 6ème décile
42 012 €	55 365 €	63 246 €

Parc de logements (Source : INSEE 2019)

Nombre de logements : 1 336

Typologie du parc de logements

- Résidences principales (80,4%)
- Logements vacants (10,6%)
- Résidences secondaires (9,0%)

Résidences principales (Source : INSEE 2019)

Typologie des résidences principales

■ individuel ■ collectif

Statut d'occupation des résidences principales

Propriétaires occupants	55,1%
Locataires privés	31,4%
Locataires HLM	13,5%

Âge du parc

- 1919-1945 (54,5%)
- 1946-1970 (19,3%)
- 1971-1990 (2,5%)
- 1991-2005 (19,3%)
- 2006-2014 (7,4%)

Niveau de difficultés des copropriétés identifiées par le POPAC 2016-2019

- En veille
- Fragile(s)
- Difficulté(s) avérée(s)

Dynamique de construction et marché immobilier

Rythme de construction entre 2017-2020 : 15,5 logements

Prix moyen logements neufs* (Source : Cédric 2022) : 5 280 €

Profils des acquéreurs (Source : Cédric 2022)

Propriétaires occupants	93,8%
Investisseurs institutionnels	0,0%
Investisseurs privés	5,7%

Loyer moyen au m² 2018 : 15,2 €

(Source : Indicateur de loyers estimés (IGALM) (Cedric 2021))

* Hors vente en bloc et TVA réduite

Mixité sociale (Source : Indicateur SRU (Cedric 2022 et 2023))

Nombre de logements sociaux SRU : 173

Taux de logements sociaux 2023 : 16,5%

Parc de logements sociaux par type de financement

	# PLA1	# PLUS avant 27	# PLUS après 27	# PLS
Statut vis-à-vis de la loi SRU	précise seuil			
Nbre de logements manquants	89			
Nbre de demandes de LS	53			
Nbre d'attributions de LS	14			

Objectifs SRU 2020-2022 : 0

Objectifs SDS 2023-2025 (estimation) : 0

Tension de la demande* : NC

* Nombre de demandes pour une attribution

Prescriptions du SCOT 2022-2032

Catégorie de la commune : Bourg

Objectif SCOT production nouveaux sur 12 ans : 300

Dont logements sociaux : 35

Objectif de densité : Entre 40 et 60 logements en moy.

Dassette en TUSP (existante ou en projet) : NON

Autres obligations réglementaires et environnementales

Date du PLU en cours : 24/10/2019

Outils PLU mobilisés

ERMS (ha)	0	Droit de préemption	OUI
SMS (ha)	0	Zone d'aménagement différée	NON
OAP (ha)	1	Contraintes du PPRI	X

2. Objectifs du PLH

Objectifs de production de logements PLH 2023-2025 (par an)

Logements neufs *

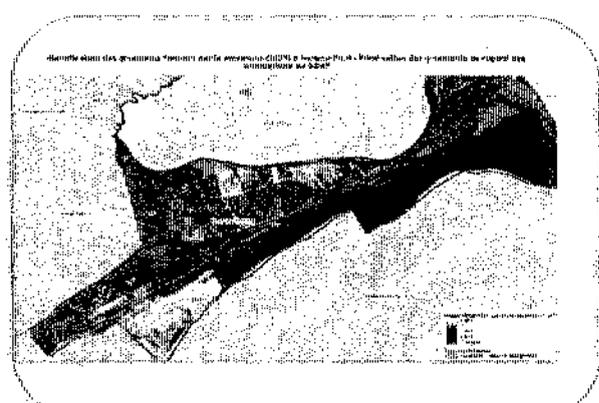
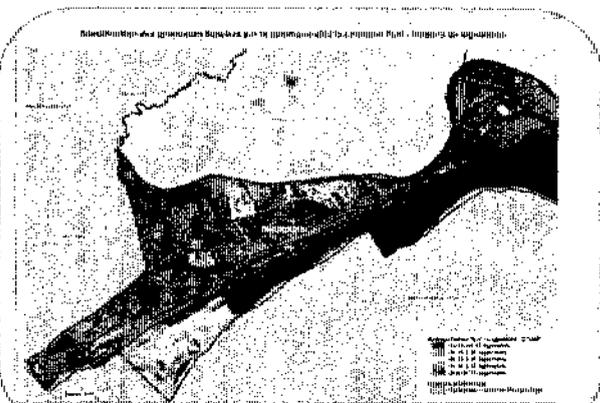
- dont 33% de la totalité des logements, en logements locatifs sociaux (PLA1, PLUS, PLS) : 25
- dont 33% de la totalité des logements, en logements abordables (accession abordable, Logement Intermédiaire*) : 6
- dont un objectif de 1,5% de la totalité des logements, en BRSP/PSLA pour les communes carénées et Bonne : 6
- dont 1,5% de la totalité des logements, en logements intermédiaires : 4
- dont 33% de la totalité des logements, en logements libres : 8

Sans objet : 9 logements comptabilisés par an au titre du logement abordable

* L'objectif global de production intègre toutes les occupancies confondues (RP, AS, LV). Néanmoins, les résultats sont rapportés à l'unité supérieure, soit 33% de LLS et LA.

NC

3. Recensement des opérations prévisionnelles 2022-2027



	dens creuses hors secteur pref	1	<30	0	100	0	CT	3 et 4
Nouveau projet	3152	35	>90	20	80	0	CT	5 et 6
OAP 10 : Secteur « Grandes Îles »	5132	10	<30	0	100	0	MT	2
OAP Chef lieu 3	5137	50	>90	20	70	10	CT	5 et 6
OAP 5 Secteur "Berioz"	5373	20	30-59	0	100	0	MT	2
OAP Chef lieu 1	7906	24	30-59	25	50	25	CT	5 et 6
OAP 7 Secteur « Sous Balme-l'Alcôve »	11661	40	30-59	20	70	10	MT	2
Chemin des pralats		34		23	77	0	CT	

Analyse des potentiels fonciers au regard du PLH et du SCoT

La commune présente un potentiel de placements fonciers de 214 logements sur le temps du PLH dont 109 se situent sur des secteurs stratégiques. Cela permet d'atteindre les objectifs de production prévus, tantôtels une attention devra être portée à l'optimisation et à la localisation de son urbanisation au regard des secteurs stratégiques afin d'être compatible avec le SCoT.

59 logements fonciers secteurs sont identifiés. Ainsi, il manque 0 logements pour atteindre les objectifs du PLH.

48 logements abordables sont identifiés. Ainsi, il manque 80 logements pour atteindre les objectifs du PLH sur le segment abordables.

261 Logements sont identifiés sur des placements fonciers mobilisables à long terme (2032 : horizon SCoT)

3. Agenda communal

Au regard des enjeux identifiés lors du seminaire PLH, la commune envisage de mener ces actions en fonction de la priorisation suivante

Mener une modification du PLU pour s'assurer de la mise en œuvre des trois tiers et en particulier augmenter le poids du logement abordable	action très prioritaire
Lancer une modification du PLU dans un objectif de maîtrise de l'urbanisation et en particulier sur les secteurs non stratégiques	action prioritaire
Contribuer à une démarche collective de construction d'outils d'appui à la mise en œuvre de PLU adaptés à l'ambition des 3 tiers (formation, guide, appel à la rédaction de CCTP...)	action très prioritaire
Contribuer à une démarche de construction d'un référentiel des prix du foncier et des charges foncières à partir des opérations réalisées sur le territoire	action très prioritaire
Identifier le besoin d'écodes de faisabilité pré-opérationnelle	action à mener dans les 6 ans du PLH
S'ouvrir pour mieux dialoguer avec les opérateurs en terme de programmation et de qualité des opérations	action à mener dans les 6 ans du PLH
Contribuer à la mise en œuvre d'une charte qualité	action à mener dans les 6 ans du PLH
Développer des opérations d'ensemble patentes	action à mener dans les 6 ans du PLH

4. Recommandations d'Annenasse Agglomération pour la mise en œuvre du PLH sur la commune

Au regard de l'analyse des potentiels fonciers identifiés de la commune et des objectifs fixés par le SCoT et le PLH en matière de développement urbain et social de la commune, l'appareil opérationnel pour la commune de porter une attention particulière :

- A la structuration de son urbanisation afin de limiter le consommation d'espace et programmer et structurer son développement au sein des secteurs stratégiques ;
- Au déplacement d'un urbanisme de projet permettant d'anticiper les opérations de renouvellement urbain grâce à la révision du PLU, le développement d'une stratégie foncière à vocations d'habitat et la réalisation d'études urbaines dans les secteurs les plus stratégiques de la commune ;
- A la conservation d'un niveau de mixité sociale suffisant permettant l'accueil des ménages les moins favorisés ;
- A la transcription réglementaire du tiers de logement abordable au sein du PLU en outre de réviser et en veillant au respect des produits définis par le PLH ainsi que les niveaux de prix correspondants aux besoins des ménages.

Annenasse agglo pourra apporter une ingénierie quant à l'écriture réglementaire du PLH relatif à la mise en œuvre de la politique des trois tiers et financer des études de faisabilité sur des secteurs stratégiques.

Le parc ancien de logement de la commune est essentiellement composé de maisons individuelles, la rénovation énergétique du parc de logement existant constitue un enjeu social et environnemental fort. Ainsi, afin d'accompagner les propriétaires de maisons individuelles dans leur projet de rénovation, la commune pourra déployer et relayer la stratégie de communication mise en place par le Conseil départemental dans le cadre de la plateforme Haute-Savoie Rénovation Énergétique afin de contribuer à l'atteinte des objectifs fixés par le PLH. Enfin, le diagnostic du PLH a montré qu'une copropriété située sur le territoire de la commune nécessite une attention particulière au regard des difficultés financières de cette dernière. La collaboration de la commune dans la mise en œuvre des dispositifs de l'ARAFH, VUC (Vallée Observatoire des Copropriétés) et le POPAC (Programme Opérationnel de Prévention d'Accompagnement des Copropriétés) sera nécessaire pour prévenir l'aggravation des difficultés rencontrées par les copropriétés identifiées.

Gaillard

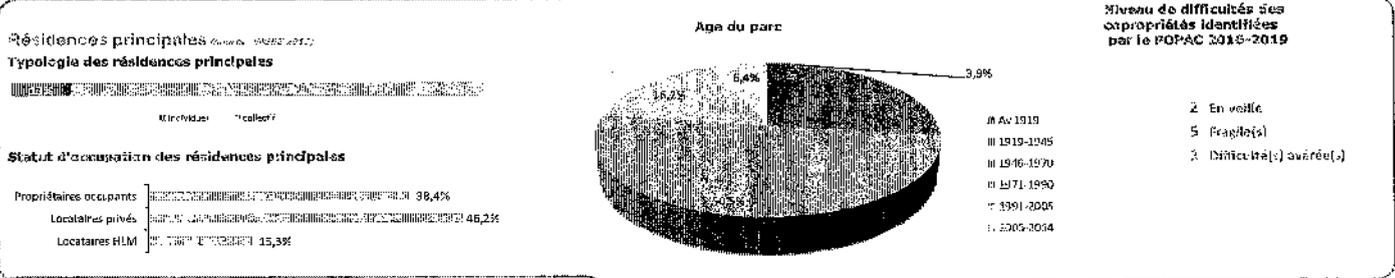
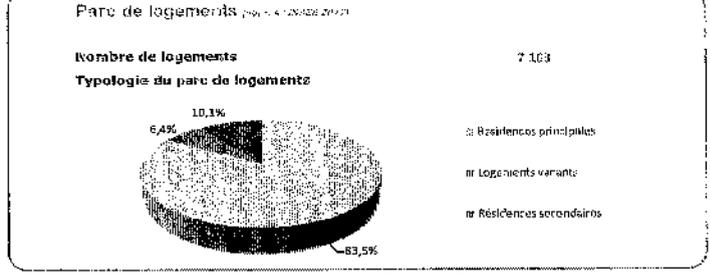
1. Données de cadrage

Contexte socio-démographique (source : INSEE 2021 - IRE 2021)

	Gaillard	Annonay Agglo
Population communale	10 419	90 378
Taille moyenne des ménages	1,73	2,23
Revenu médian par UC en 2019	25 010 €	32 013 €
Rapport Interdésiste	20,20	10,50

Revenu pour un ménage de 3 personnes

Revenu du 4ème décile	Revenu médian	Revenu du 6ème décile
33 192 €	44 282 €	56 502 €



Dynamique de construction et marché immobilier

Rythme de construction entre 2017-2020 : 51 log/an

Moyenne logements autorisés SIBâtel 2021

Prix moyen logements neufs* (source Cécis 2021) : 5 565 €

Profils des acquéreurs (source Cécis 2021)

Profil	Pourcentage
Propriétaires occupants	51,4%
Investisseurs institutionnels	0,0%
Investisseurs privés	48,6%

Loyer moyen au m² 2018 : 15,2 €

(source Indicateur de loyers estimés (DGA M) (Commune (2021))

* Hors Vente au blanc et TVA réduites

Mixité sociale (source Indicateur SRU Commune 2022 et DRE 2020)

Nombre de logements sociaux SRU : 1200

Taux de logements sociaux 2021 : 22,4%

Parc de logements sociaux par type de financement

Statut vis-à-vis de la loi SRU (source DRE)

Statut	Objectifs SRU 2020-2022	Objectifs 3DS 2023-2025 (estimation)	Tension de la demande*
conforme	90	71	7,3
non conforme	142	69	7,3

* Nombre de demandes pour une attribution

Prescriptions du SCOT 2022-2032

Catégorie de la commune : Ville agglomérée

Objectif SCOT production nouvelle sur 13 ans : 400

Dont logements sociaux : 152

Objectif de densité : Entre 90 et 160 lqts/ha en moy.

Desserte en TCSP (existante ou en projet) : OUI

Autres obligations réglementaires et environnementales

Date du PLU en cours : 03/05/2010

Outils PLU mobilisés

Outil	Quantité	Statut
ERMS (ha)	0	OUI
SMS (ha)	0	NON
OAP (ha)	0	X

2. Objectifs du PLH

Objectifs de production de logements PLH 2023-2029 (par an)

Logements neufs* : 33

dont 33% de la totalité des logements, en logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) : 11

dont 33% de la totalité des logements, en logements abordables (accession abordable, Logement Intermédiaire*) : 11

dont un objectif de 15% de la totalité des logements, en BRS/PSLA pour les communes carencées et Bonnac : 5

dont 15% de la totalité des logements, en logements intermédiaires : 11

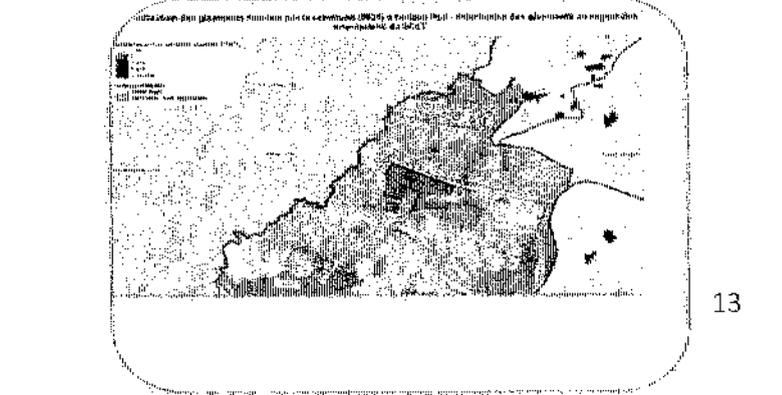
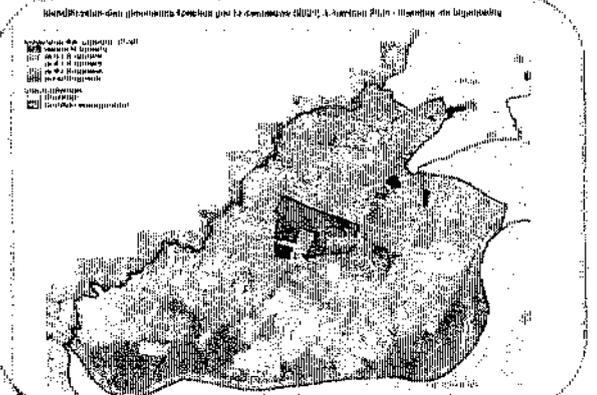
dont 33% de la totalité des logements, en logements libres : 11

logements comptabilisés par an au titre du logement abordable : 2

* L'objectif global de production intègre toutes les opérations confondues (RP, RS, LV). Néanmoins, les résultats sont amenés à l'année supérieure, soit 33% de LLS et LA.

Les objectifs prévus ci-dessus ne prennent pas en compte les objectifs SRU assigné à la commune. Ainsi la mise en œuvre de la loi SRU sur la commune de Gaillard, l'oblige à réaliser : 22 LLS/an (soit 71% de sa production totale de logements), 11 logements abordables (objectif inchangé) et aucun logement dans le libre.

3. Recensement des opérations prévisionnelles 2022-2027





Nature de l'opération	Surface en m²	Nombre de logements	Moins de 30 ans	30-50 ans	50-60 ans	60-70 ans	70 ans et plus	Degré de priorité
projet	341	26	>80	30	50	0	0	CT
projet	867	10	>80	50	50	0	0	MT
projet	1384	11	60-90	0	0	100	0	CT
Dents creuses	2841	24	60-90	30	70	0	0	CT
Ecole de musique	2986	20	60-90	50	50	0	0	CT
lots renouvellement urbain	4239	6	<30	0	100	0	0	CT
projet	4797	8	<30	0	100	0	0	CT
lots renouvellement urbain	5342	12	<30	20	80	0	0	MT
projet	10290	150	>80	50	50	0	0	CT

Analyse des potentiels fonciers au regard du PLH et du SCoT

La commune présente un potentiel de logements fonciers de 227 logements sur le temps du PLH dont 13% se situent au sein des secteurs stratégiques. Ainsi une attention devra être portée à l'optimisation et à la localisation de son urbanisation au regard des secteurs stratégiques afin d'être compatible avec le SCoT.

112 logements locatifs sociaux sont identifiés soit 41% de la production globale. Cet objectif est conciliable avec l'objectif du PLH.

11 logements phénix sont identifiés au PLH. Ainsi, il manque 48 logements sur la durée du PLH pour atteindre les objectifs affichés.

153 Logements sont identifiés sur des emplacements fonciers mobilisables à long terme (2032 : horizon SCoT)

3. Agenda communal

Au regard des enjeux identifiés lors du séminaire PLH, la commune envisage de mener des actions en fonction de la priorisation suivante

Lancer une modification du PLU pour s'assurer de la mise en œuvre des trois tiers et en particulier augmenter le poids du logement abordable	action non inscrite à l'agenda de la commune
Lancer une modification du PLU dans un objectif de maîtrise de l'urbanisation et en particulier sur les secteurs non stratégiques	action très prioritaire
Contribuer à une démarche collective de construction d'outils d'appui à la mise en œuvre du PLU adapté à l'ambition des 3 tiers (formation, guide, appui à la rédaction de CCTP ...)	action prioritaire
Contribuer à une démarche de construction d'un référentiel des prix du foncier et des charges foncières à partir des opérations réalisées sur le territoire	action très prioritaire
Identifier le besoin d'études de faisabilité pré-opérationnelle	action très prioritaire
S'entendre pour mieux dialoguer avec les opérateurs en terme de programmation et de qualité des opérations	action non inscrite à l'agenda de la commune
Contribuer à la mise en œuvre d'une charte qualité	action très prioritaire
Développer des opérations d'ensemble publiques	action prioritaire

4. Recommandations d'Annemasse Agglomération pour la mise en œuvre du PLH sur la commune

Au regard des objectifs affichés par le SCOT et le PLH d'Annemasse agglo, la commune de Gallard doit conforter son positionnement de cœur d'agglo.

Ainsi, à partir de l'analyse des emplacements fonciers identifiés par la commune à l'horizon SCOT, le projet de développement affiché nécessite d'être corrigé afin de le faire converger avec les orientations du SCOT et du PLH.

C'est pourquoi, afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs PLH, une attention particulière pourra être portée :

- à la retranscription des objectifs de développement et de structuration de l'urbanisation affichés au sein du SCOT grâce à la révision du PLU ;
- Aux conditions de développement du logement local social et du logement abordable afin de répondre aux enjeux de la loi SRU ainsi qu'aux besoins en logements des ménages identifiés par le PLH notamment au sein des grands projets tels que le projet urbain des « Deux follets » ;
- La retranscription réglementaire du tiers de logement abordable au sein du PLU en cours de modification et en veillant au respect des produits définis par le PLH ainsi que les niveaux de prix correspondants aux besoins des ménages

Annemasse agglo pourra apporter une ingénierie quant à l'écriture réglementaire du PLH relatif à la mise en œuvre de la politique des trois tiers et financer des études de faisabilité sur des secteurs stratégiques.

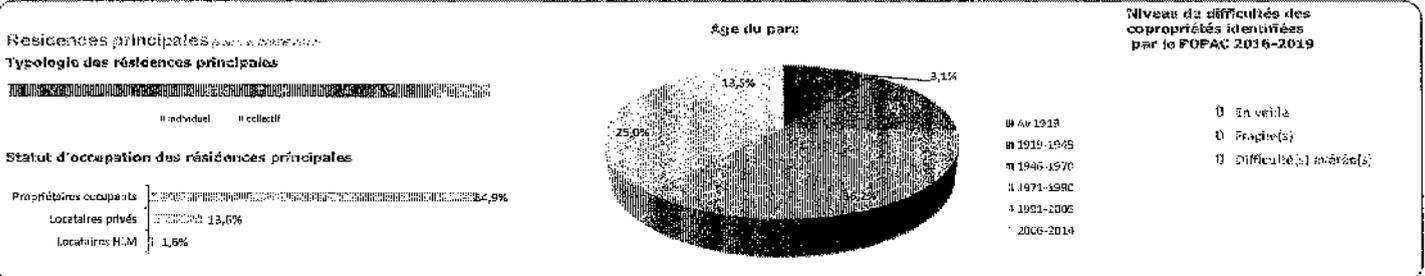
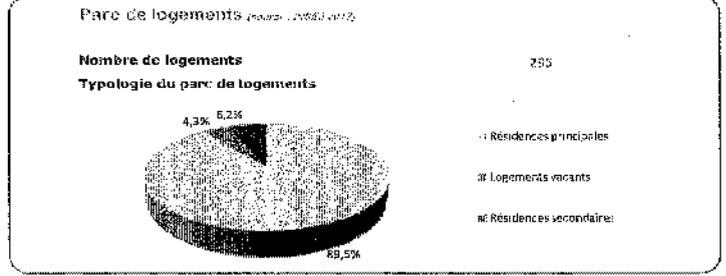
Pour favoriser la qualité du parc existant et son bon fonctionnement sur le territoire communal, un partenariat étroit entre les services d'Annemasse agglo et de la commune pourra être déployé afin de :

- De mettre en œuvre les conditions opérationnelles permettant d'aboutir à un projet urbain exemplaire sur le site des Deux follets et ainsi participer à la résolution des difficultés du site sur le long terme ;
- Déployer les dispositifs de prévention (le dispositif d'observation, le VOC ainsi que le second POPAD) des difficultés financières, techniques et sociales rencontrées par les copropriétés de la commune en collaboration notamment avec les syndicats de territoire et anticiper d'éventuelles opérations curatives pour les copropriétés les plus en difficultés à moyen et long terme ;
- Relayer la communication et l'accompagnement à la rénovation énergétique initié par la plateforme départementale Haute-Savoie Rénovation Énergétique afin de contribuer à l'atteinte des objectifs de rénovation fixés par le PLH notamment au sein du parc de copropriété et ainsi lutter contre la précarité énergétique.

Juvigny

1. Données de cadrage

Contexte socio-démographique (source : INSEE 2018 ; Fichier 2019)		
Population communale	Juvigny 534	Annemasse Agglo 90 378
Taille moyenne des ménages	2,42	2,23
Revenu médian par UC en 2019	44 100 €	32 013 €
Rapport interdéclite	N.C.	10,30
Revenu pour un ménage de 3 personnes		
Revenu du 4ème déclite	Revenu médian	Revenu du 6ème déclite
N.C.	N.C.	N.C.



Dynamique de construction et marché immobilier

Rythme de construction entre 2017-2020 : 26,3 log/an

Moyenne logements notifiés : 50 (total 2021)

Prix moyen logements neufs (source Ceclia 2021) : 4 203 €

Profil des acquéreurs (source Ceclia 2021)

Propriétaires occupants	0,0%
Investisseurs institutionnels	0,0%
Investisseurs privés	0,0%

Loyer moyen au m² 2018 : 15,1 €

(source Indicateur de loyers estimés (DGLAD) (Commune (2021))

* Taxe vente en bloc et TVA réduites

Vieillesse sociale (source : 2021 et 2019)

Nombre de logements sociaux SRU : N.C.

Taux de logements sociaux 2021 : 0,0%

Parc de logements sociaux par type de financement

Statut vis-à-vis de la loi SRU : N.C.

Objectifs SRU 2020-2022 : 0

Nbre de logements manquants : 0

Objectifs SDS 2023-2025 (entretien) : 0

Nbre de demandes de LS : NC

Tension de la demande* : NC

Nbre d'attributions de LS : NC

*Nombre de demandes pour une attribution

Prescriptions du SCOT 2022-2032

Catégorie de la commune : village

Objectif SCOT production nouvelle sur 12 ans : 40

Dont logements sociaux : 13

Objectif de densité : Entre 35 et 45 log/ha en moy.

Desserte en TCSP (existence ou en projet) : NON

Autres obligations réglementaires et environnementales

Date du PLU en cours : 15/04/2018

Outils PLU mobilisés

ERMS (ha)	0	Droit de préemption	OUI
SMS (ha)	2	Zone d'aménagement différée	NON
OAP (ha)		Contraintes du PPRI	X

2. Objectifs du PLH

Objectifs de production de logements PLH 2022-2029 (par an)

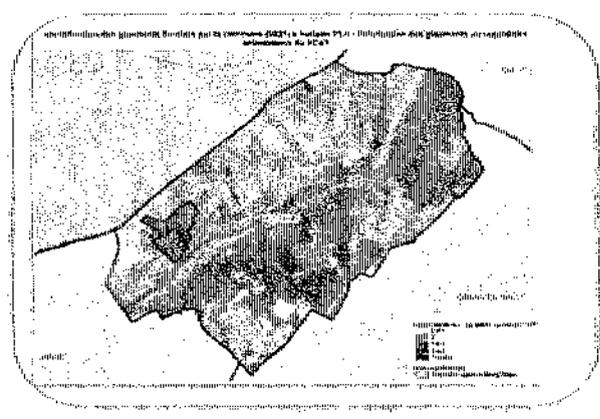
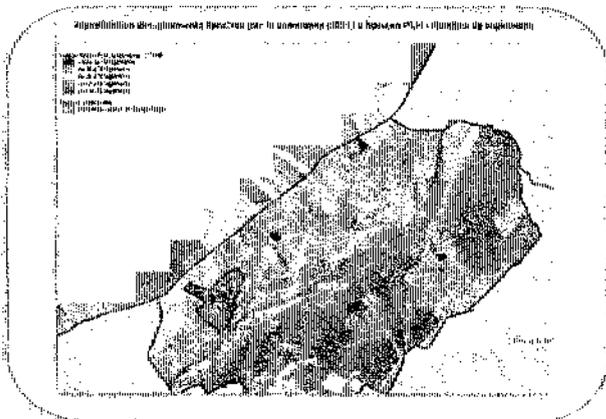
Logements neufs *

dont 33% de la totalité des logements, en logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS)	3		
dont 33% de la totalité des logements, en logements abordables (accession abordable, Logement Intermédiaire*)	1		
dont un objectif de 15% de la totalité des logements, en BRS/PSLA pour les communes arrondies et Sonac			Sans objet
dont 15% de la totalité des logements, en logements intermédiaires	1	dont	0
dont 33% de la totalité des logements, en logements libres	1		logements comptabilisés par an au titre du logement abordable

* L'objectif global de production intègre toutes les occupations confondues (RP, RS, LV). Néanmoins, les résultats sont arrondis à l'unité supérieure, soit 33% de LLS et LA.

NC

3. Recensement des opérations prévisionnelles 2022-2027



Commune	Type de projet	Surface (m²)	Nombre de logements	Année de construction	Nombre de logements sociaux	Nombre de logements abordables	Statut	Horizon	Notes
Juvigny	projet	596	2	30-59	0	100	D	MT	3 et 4
Juvigny	projet	1130	5	30-59	0	100	D	MT	5 et 6
Juvigny	projet	1720	3	<30	0	100	D	MT	2
Juvigny	projet	2292	6	<30	0	100	D	CT	2
Juvigny	Dents creusées	2523	3	<30	0	100	D	MT	2
Juvigny	projet	18208	81	30-59	28	47	D	CT	5 et 6

Analyse des potentiels fonciers au regard du PLH et du SCoT

La commune présente un potentiel de gisements à court et moyen terme de 110 logements dont 2 se situent sur des secteurs stratégiques. Parmi les gisements identifiés, a été intégré le projet "La Savoy" de 91 logements validés antérieurement à l'approbation du SCoT et du PLH. Ce projet contribuera à la mixité sociale du village.

28 sont identifiés en logement social ce qui permet de confirmer les objectifs affichés.

21 sont identifiés en logement abordable ce qui permet de confirmer les objectifs affichés.

0 Logements sont identifiés sur des gisements fonciers mobilisables à long terme (2032 + horizon SCoT)

3. Agenda communal

Au regard des enjeux identifiés lors du diagnostic PLH, la commune envisage de mener des actions en fonction de la priorisation suivante :

Lancer une modification du PLU pour s'assurer de la mise en œuvre des trois tiers et en particulier augmenter le poids du logement abordable	action à mener dans les 3 ans du PLH
Lancer une modification du PLU dans un objectif de maîtrise de l'urbanisation et en particulier sur les secteurs non stratégiques	action à mener dans les 6 ans du PLH
Contribuer à une démarche collective de construction d'outils d'appui à la mise en œuvre de PLU adapté à l'amélioration des 3 tiers (formation, grille, appui à la rédaction de CQPT...)	action très prioritaire
Contribuer à une démarche de construction d'un référentiel des prix du foncier et des charges foncières à partir des opérations réalisées sur le territoire	action très prioritaire
Identifier le besoin d'études de faisabilité pré-opérationnelle	action prioritaire
S'outiller pour mieux dialoguer avec les opérateurs en terme de programmation et de qualité des opérations	action non inscrite à l'agenda de la commune
Contribuer à la mise en œuvre d'une charte qualité	action très prioritaire
Développer des opérations d'ensemble publiques	action prioritaire

4. Recommandations d'Annexasse Agglomération pour la mise en œuvre du PLH sur la commune

Au regard des objectifs fixés par le SCoT et le PLH en matière de développement urbain et social et de l'analyse des potentiels fonciers de la commune, les orientations apparaissant compatibles avec les objectifs de production et de mixité sociale du PLH 2023-2028. En effet, le projet d'aménagement « La Savoy », initié lors du précédent PLH et modifié en 2022 permet de respecter les objectifs de mixité sociale. Néanmoins, il conviendra pour la commune de prêter une attention particulière, lors de la modification ou la révision de son PLU, à la mixité du tissu pavillonnaire dans la perspective des conclusions de l'étude menée par le CAUE. Enfin, dans la perspective du démantèlement de la base de vie Romas située sur le territoire communal, la participation de la commune au déploiement du schéma directeur des puces spécifiques sera nécessaire pour coordonner la réponse aux besoins en logements et en hébergements de ce public.

Annexasse agglo pourra apporter une ingénierie quant à l'écriture réglementaire du PLU relatif à la mise en œuvre de la politique des trois tiers et financer des études de faisabilité sur des secteurs stratégiques.

Concernant le parc existant, le parc ancien de logement est exclusivement composé de maisons individuelles à Juvigny, la rénovation énergétique du parc de logement existant constitue un enjeu social et environnemental fort. Ainsi, afin d'accompagner les propriétaires de maisons individuelles dans leur projet de rénovation, la commune pourra déployer et relayer la stratégie de communication mise en place par le Conseil départemental dans le cadre de la plateforme Haute-Savoie Rénovation Énergétique afin de contribuer à l'atteinte des objectifs de rénovation fixés par le PLH.

Lucinges

1. Données de cadrage

Contexte socio-démographique (source : INSEE 2019, INSEE 2021)

	Lucinges	Annemasse Agglo
Population communale	1 617	90 378
Taille moyenne des ménages	2,32	2,23
Revenu médian par UC en 2015	41 880 €	32 013 €
Rapport Interdéclie	N.C.	10,30

Revenu pour un ménage de 3 personnes

Revenu du 4ème décile	Revenu médian	Revenu du 6ème décile
N.C.	N.C.	N.C.

Parc de logements (source : INSEE 2019)

Nombre de logements : 825

Typologie du parc de logements

- Résidences principales : 76,6%
- Logements vacants : 9,2%
- Résidences secondaires : 14,2%

Résidences principales (source : INSEE 2019)

Typologie des résidences principales

■ Individuel ■ Collectif

Statut d'occupation des résidences principales

Propriétaires occupants	83,0%
Locataires privés	14,7%
Locataires HLM	2,3%

Age du parc

Niveau de difficultés des copropriétés identifiées par le PCPAC 2016-2019

- 0 En veille
- 1 Fragile(s)
- 9 Difficulté(s) avérée(s)

Dynamique de construction et marché immobilier

Rythme de construction entre 2017-2020 : 8 log/an

Moyenne logements autorisés SD/val 2021

Prix moyen logements neufs* (source Cedex 2021) : 263 €

Profils des acquéreurs (source Cedex 2021)

Propriétaires occupants	84,6%
Investisseurs institutionnels	0,0%
Investisseurs privés	15,4%

Loyer moyen au m² 2018 : 34,8 €

(source Indicateur de loyers estimés (IGLE) Commune (2021))

* Hors vente en bloc et TVA réduites

Mixité sociale (source : INSEE Logement 2021 et INSEE 2021)

Nombre de logements sociaux SRU : N.C.

Taux de logements sociaux 2021 : 0,0%

Parc de logements sociaux par type de financement

■ PLAI ■ PLUS avant 77 ■ PLUS après 77 ■ PLS

Statut vis-à-vis de la loi SRU : N.C.

Objectifs SRU 2020-2023 : 0

Nbre de logements manquants : 0

Objectifs SDS 2023-2025 (estimation) : 0

Nbre de demandes de LS : 15

Tension de la demande* : N.C.

Nbre d'attributions de LS : N.C.

* Moins de demandes pour une attribution

Prescriptions du SCOT 2022-2032

Catégorie de la commune : village

Objectif SCOT production nouvelle sur 12 ans : 150

Dont logements sociaux : 50

Objectif de densité : Entre 35 et 45 lgt/ha en moy.

Deceinte en ICSP (existante ou en projet) : NON

Autres obligations réglementaires et environnementales

Date du PLU en cours : 10/10/2019

Outils PLU mobilisés

ERMS (ha)	0	Droit de préemption	OUI
SMS (ha)	0	Zone d'aménagement différée	NON
OAP (ha)	9	Contraintes du PPRI	X

2. Objectifs du FLH

Objectifs de production de logements FLH 2023-2029 (par an)

Logements neufs *

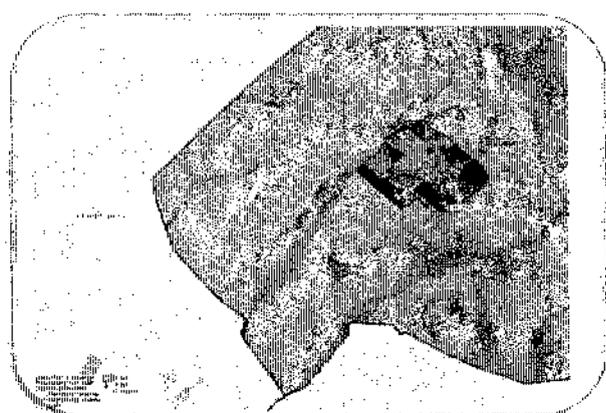
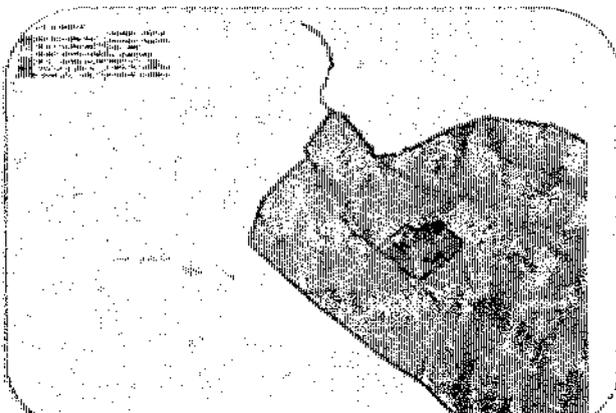
dont 33% de la totalité des logements, en logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS)	13
dont 33% de la totalité des logements, en logements abordables (accession abordable, Logement Intermédiaire*)	4
dont un objectif de 15% de la totalité des logements, en BRS/PSLA pour les communes carénées et Bonne	2
dont 15% de la totalité des logements, en logements intermédiaires	2
dont 33% de la totalité des logements, en logements libres	4

Sans objet : 9 logements comptabilisés par an au titre du logement abordable

* L'objectif global de production intègre toutes les occupances conventionnées (R*, RS, LV). Réciproquement, les résultats sont arrondis à l'unité supérieure, soit 33% de LLS et LA.

N.C.

3. Recensement des opérations prévisionnelles 2022-2027



Dont creuse	499	1	<30	0	200	0	MT	7 et plus	
Dont creuse	589	1	<30	0	200	0	MT	5 et 6	
Dont creuse	699	1	<30	0	200	0	MT	5 et 6	
Projet rivière	2005	10	30-59	0	0	100	MT	5 et 6	
OAP 1 Châteaug	3798	16	30-59	30	70	0	MT	5 et 6	
OAP 6 salle des fêtes	4016	23	30-59	25	75	0	MT	5 et 6	
OAP 5 Centre bourg	4213	14	30-59	35	65	0	MT	5 et 6	
OAP 7 Chez Veluz	7768	16	<30	0	75	25	CT	2	
OAP 2 a Bordiaz	11172	17	<30	0	75	25	CT	5 et 6	
DAP 4 Champ Cru	13212	30	<30	0	70	30	CT	5 et 6	

Analyse des potentiels fonciers au regard du PLU et du SCoT

La commune présente un potentiel de logements foncier de 128 logements sur le temps du PLU dont 113 se situent au sein des secteurs stratégiques. Cela permet d'atteindre les objectifs affichés.

16 logements sociaux sont identifiés. Ainsi, il manque 6 logements sur le durée de PLU pour atteindre les objectifs affichés.

28 logements abordables sont identifiés. Ils permettront d'atteindre les objectifs fixés.

28 Logements sont identifiés sur des logements fonciers mobilisables à long terme (2031 : horizon SCoT)

3. Agenda communal

Au regard des enjeux identifiés lors du séminaire PLU, la commune envisage de mener les actions en fonction de la présentation suivante

Lancer une modification du PLU pour s'assurer de la mise en œuvre des trois tiers et en particulier augmenter le poids du logement abordable	Réalisée
Lancer une modification du PLU dans un objectif de maîtrise de l'urbanisation et en particulier sur les secteurs non stratégiques	Réalisée
Contribuer à une démarche collective de construction d'outils d'appui à la mise en œuvre de PLU adapté à l'ambition des 3 tiers (formation, guide, appui à la rédaction de CCTP...)	action prioritaire
Contribuer à une démarche de construction d'un référentiel des prix du foncier et des charges foncières à partir des opérations réalisées sur le territoire	action prioritaire
Identifier le besoin d'études de faisabilité pré-opérationnelle	action non inscrite à l'agenda de la commune
S'ouvrir pour mieux dialoguer avec les opérateurs en terme de programmation et de qualité des opérations	action très prioritaire
Contribuer à la mise en œuvre d'une charte qualité	action prioritaire
Développer des opérations d'ensemble publiques	action très prioritaire

4. Recommandations d'annexes Agglomération pour la mise en œuvre du PLU sur la commune

Au regard de l'analyse des potentiels fonciers identifiés de la commune et des objectifs fixés par le SCoT et le PLU en matière de développement urbain et social, il apparaît opportun de porter une attention particulière :

- A la faisabilité des opérations sociales et abordables telles que prévues dans le PLU actuel notamment pour toutes les opérations intégrant au moins de 10 logements sociaux et/ou abordables ;
- A la mise en œuvre d'une stratégie d'anticipation foncière permettant de développer une ou deux opérations sociales et abordables à moyen et long terme.

Annexes Agglo pourra apporter une ingénierie quant à l'écriture réglementaire du PLU relatif à la mise en œuvre de la politique des trois tiers et financer des études de faisabilité sur des secteurs stratégiques.

Concernant le parc existant, le parc ancien de logement est exclusivement composé de maisons individuelles. La rénovation énergétique du parc de logement existant constitue un enjeu social et environnemental fort. Ainsi, afin d'accompagner les propriétaires de maisons individuelles dans leur projet de rénovation, la commune pourra déployer et relayer la stratégie de communication mise en place par le Conseil départemental dans le cadre de la plateforme Haute-Sevère Rénovation Énergétique afin de contribuer à l'atteinte des objectifs de rénovation fixés par le PLU.

Machilly

1. Données de cadrage

Contexte socio-démographique (source : INSEE 2019; France 2019)

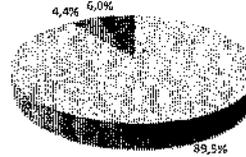
Population communale	Machilly	Annemasse Agde
	1 091	80 378
Taille moyenne des ménages	2,25	2,23
Revenu médian par UC en 2019	34 750 €	32 013 €
Rapport Interdéclité	N.C.	10,30

Revenu pour un ménage de 3 personnes

Revenu du 40ème décile	Revenu médian	Revenu du 6ème décile
N.C.	N.C.	N.C.

Parc de logements (source : INSEE 2021)

Nombre de logements : 902
 Typologie du parc de logements



- Résidences principales
- Logements vacants
- Résidences secondaires

Résidences principales (source : INSEE 2019)

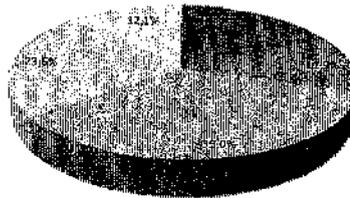
Typologie des résidences principales



Statut d'occupation des résidences principales

Propriétaires occupants	78,6%
Locataires privés	19,1%
Locataires HLM	2,3%

Age du parc



Niveau de difficultés des appropriations identifiées par le POPAC 2016-2019

- Av 1919
- 1919-1945
- 1946-1970
- 1971-1990
- 1991-2005
- 2006-2014
- En veille
- Fragile(s)
- Difficulté(s) avérée(s)

Dynamique de construction et marché immobilier

Rythme de construction entre 2017-2020

Moyenne logements autorisés (SAO) 2021 : 13,9 log/an

Prix moyen logements neufs* (source : Ceteis 2021) : 2 702 €

Profil des acquéreurs (source : Ceteis 2021)

Propriétaires occupants	72,3%
Investisseurs Institutionnels	0,0%
Investisseurs privés	27,8%

Loyer moyen au m² 2018

(source : Indicateur de loyers estimés (DREAL) / Commune (2021)) : 15,6 €

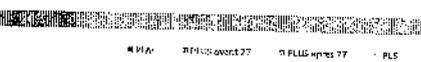
* Hors vente en bloc et TVA réduite

Unité sociale (source : INSEE 2021; INSEE 2021; INSEE 2021)

Nombre de logements sociaux SRU

Taux de logements sociaux 2021 : 0,15%

Parc de logements sociaux par type de financement



Statut vis-à-vis de la loi SRU

Nbre de logements manquants : 0

Nbre de demandes de LS : 10

Nbre d'attributions de LS : 0

Tension de la demande* : NC

* Nombre de demandes pour une attribution

Prescriptions du SCOT 2022-2033

Catégorie de la commune

Objectif SCOT production nouvelle sur 12 ans : village

Dont logements sociaux : 110

Objectif de densité : entre 33 et 45

Desserte en TCSP (existante ou en projet) : Oui

Autres obligations réglementaires et environnementales

Date du PLU en cours : 05/07/2018

Devis PLU mobilisés

ERMS (ha)	0	Droit de préemption	OUI
SMS (ha)	0	Zone d'aménagement différencié	NON
OAP (ha)	5	Contraintes du PPR	X

2. Objectifs du PLH

Objectifs de production de logements PLH 2023-2029 (par an)

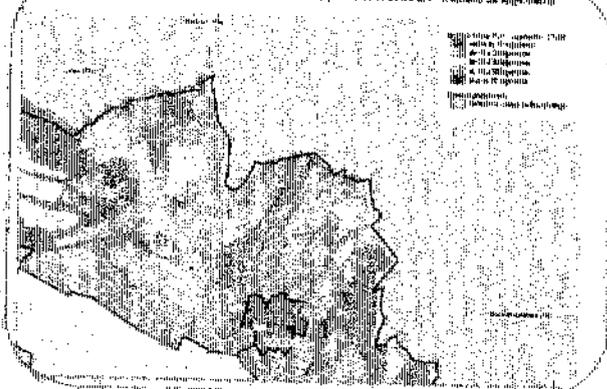
Logements neufs *

dont 33% de la totalité des logements, en logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS)	9		
dont 33% de la totalité des logements, en logements abordables (accession abordable, Logement Intermédiaire*)	3		
dont un objectif de 15% de la totalité des logements, en BRS/PSLA pour les communes cernées et dont	3		
dont 15% de la totalité des logements, en logements intermédiaires	1	dont	0
dont 33% de la totalité des logements, en logements libres	3		

* L'objectif global de production intègre toutes les occupations confondues (RP, RS, LV). Néanmoins, les résultats sont arrondis à l'unité supérieure, soit 33% de LLS et LA.

3. Recensement des opérations prévisionnelles 2022-2027

Distribution des opérations prévues par la commune (2022 à l'exclusion de Lot - Matières de logement)



Opérations prévues par la commune (2022 à l'exclusion de Lot - Matières de logement)





Analyse des potentiels fonciers au regard du PLH et du SCOT

La commune présente un potentiel de gisements fonciers de 60 logements sur le temps du PLH. 100% des potentiels se situent au sein des secteurs stratégiques. Cela permet d'atteindre les objectifs affichés.

23 logements locatifs sociaux sont identifiés, cet objectif est compatible avec le PLH.

18 logements abordables sont identifiés, cet objectif est compatible avec le PLH.

24 logements sont identifiés sur des gisements fonciers mobilisables ? long terme (2033 : horizon SCOT)

inîgre OAP								
carrefour route des								
Framboises	598	6	>90	0	100	0	MT	7 et plus
Reste de l'OAP								
centre	1867	8	30-59	25	75	0	MT	5 et 6
projet	2195	12	30-39	25	75	0	CT	5 et 6
OAP Aua	4324	21	30-59	33	33	33	MT	7 et plus
OAP Uar Gare	19537	45	<30	24	52	24	CT	7 et plus

3. Agenda communal

Au regard des enjeux identifiés lors du séminaire PLH, la commune envisage de mener des actions en fonction de la priorisation suivantes

Lancer une modification du PLU pour s'assurer de la mise en œuvre des 3 tiers et en particulier augmenter le poids du logement abordable	action à mener dans les 6 ans du PLH
Lancer une modification du PLU dans un objectif de maîtrise de l'urbanisation et en particulier sur les secteurs non stratégiques	action très prioritaire
Contribuer à une démarche collective de construction d'outils d'appui à la mise en œuvre de PLU adaptés à l'ambition des 3 tiers (formation, guide, appui à la rédaction de COTP...)	action très prioritaire
Contribuer à une démarche de construction d'un référentiel des prix du foncier et des charges foncières à partir des opérations réalisées sur le territoire	action très prioritaire
Identifier le besoin d'études de faisabilité pré-opérationnelle	action prioritaire
S'outiller pour mieux dialoguer avec les opérateurs en terme de programmation et de qualité des opérations	action à mener dans les 5 ans du PLH
Contribuer à la mise en œuvre d'une charte qualité	action à mener dans les 6 ans du PLH
Développer des opérations d'ensemble publiques	action à mener dans les 6 ans du PLH

4. Recommandations d'Anemasse Agglomération pour la mise en œuvre du PLH sur la commune

Au regard de l'analyse des potentiels fonciers quantifiés et des objectifs fixés par le SCOT et le PLH en matière de développement urbain et social, le projet d'urbanisation de la commune est compatible avec les objectifs évoqués.

Néanmoins, il apparaît opportun pour la commune de prêter une attention particulière :

- A la mutation du tissu pavillonnaire au sein d'un village tel que Machilly, accueillant une gare Lézard Express ;
- A la mise en œuvre d'une stratégie d'articulation foncière permettant de développer sur le long terme des opérations mixtes denses et qualitatives sur le territoire communal à l'instar de la seconde phase du projet gare ;
- A la retranscription réglementaire du tiers de logement abordable au sein du PLU en cours de révision et en veillant au respect des produits définis par le PLH ainsi que les niveaux de prix correspondants aux besoins des ménages

Anemasse aggie pourra apporter une ingénierie quant à l'écriture réglementaire du PLH relatif à la mise en œuvre de la politique des trois tiers et financer des études de faisabilité sur des secteurs stratégiques.

Concernant le parc existant, le parc ancien de logement est exclusivement composé de maisons individuelles, la rénovation énergétique du parc de logement existant constitue un enjeu social et environnemental fort. Afin d'accompagner les propriétaires de maisons individuelles dans leur projet de rénovation, la commune pourra déployer et relayer la stratégie de communication mise en place par le Conseil départemental dans le cadre de la plateforme Haute-Savoie Rénovation Énergétique afin de contribuer à l'atteinte des objectifs de rénovation fixés par le PLH.

SLOW

Dens. treuilles	492	1	<30	0	100	0	CT	Set4	
OAP Baudin Sud	1366	2	<30	25	65	10	CT	Set6	
Projet nouveau urbanisme	1738	11	60-90	25	65	10	MT	Set5	
Projet des écoles	1741	31	>90	25	65	10	CT	Set6	
Projet prusse la gorge	2761	31	>90	25	65	10	CT	Set6	
OAP Centre bourg	3195	31	>90	25	65	10	CT	Set6	
Tranche 2 OAP BOIS	3725	20	30-59	25	65	10	MT	2	
Tranche 1 OAP BOIS	3831	10	<30				CT	2	
OAP Le Pommier	3958	20	30-59	25	65	10	CT	Set6	
OAP Baudin Sud projet ardot	4252	12	<30	25	65	10	CT	Set6	
OAP Le Clos Bas Colcaux	4527	36	60-90	25	65	10	CT	Set6	
OAP Le Clos Bas Colcaux	5870	14	<30	25	65	10	CT	Set6	
OAP Le Clos Bas Colcaux	7541	44	30-59	25	65	10	CT	Set6	
Eden Rome	8964	8	<30	25	65	10	CT	2	
OAP Les Clos Haut Colcaux	12169	7	<30	25	65	10	MT	Set6	
Pâtisserie de gel Tardy	21627	80	30-59	25	65	10	CT	Set6	
Sovet		30		25	65	10	MT		

Analyse des potentiels fonciers au regard du PLH et du SCoT

La commune présente un potentiel de gisements fonciers de 386 logements dont 63% se situent au sein des secteurs stratégiques. Cela permet d'atteindre les objectifs affichés. Une attention devra être portée à la maîtrise de l'ouverture à l'urbanisation dans les secteurs non stratégiques identifiés sur le long terme.

97 logements locatifs sociaux sont identifiés, cet objectif est compatible avec le PLH.

37 logements abordables sont identifiés. Ainsi, il manque 45 logements sur la durée du PLH pour atteindre les objectifs sur le segment abordable.

37 Logements sont identifiés sur des gisements fonciers mobilisables à long terme (2032 : horizon SCoT)

3. Agenda communal

Au regard des enjeux identifiés lors du séminaire PLH, la commune envisage de mener ces actions en fonction de la priorisation suivante

Lancer une modification du PLU pour assurer de la mise en œuvre des trois tiers et en particulier augmenter la part du logement abordable	0
Lancer une modification du P.U dans un objectif de maîtrise de l'urbanisation et en particulier sur les secteurs non stratégiques	0
Contribuer à une démarche collective de construction d'outils d'appui à la mise en œuvre de PLU adapté à l'ambition des 3 tiers (formation, guide, appui à la rédaction de CCTP ...)	0
Contribuer à une démarche de construction d'un référentiel des prix du foncier et des charges foncières à partir des opérations réalisées sur le territoire	0
Identifier le besoin d'études de faisabilité pré-opérationnelle	0
S'outiller pour mieux dialoguer avec les opérateurs en terme de programmation et de qualité des opérations	0
Contribuer à la mise en œuvre d'une charte qualité	0
Développer des opérations d'ensemble publiques	0

4. Recommandations d'Annemasse Agglomération pour la mise en œuvre du PLH sur la commune

Au regard de l'analyse des potentiels fonciers identifiés et des objectifs fixés par le SCoT et le PLH en matière de développement urbain et social, il apparaît opportun pour la commune de prêter une attention particulière :

- A la programmation et la structuration d'un développement urbain autour de son centre bourg par une approche qualitative de la densité du territoire notamment au sein de secteurs stratégiques tels que le tènement Tardy ;
- Au déploiement d'une ingénierie de projet permettant d'encadrer les mutations pavillonnaires au sein du coteau, le développement d'une stratégie foncière à vocation d'habitat et la réalisation d'études urbaines dans les secteurs les plus stratégiques de la commune afin d'anticiper l'urbanisation sur le long terme de la commune.

Sur la mise en œuvre de la politique de mixité sociale des trois tiers, la commune est censée au titre de la loi SRU. Dans la poursuite des efforts engagés pour atteindre les objectifs fixés par la loi et répondre aux besoins des ménages locaux, il convient d'attirer l'attention de la commune sur :

- La mise en œuvre d'une politique foncière d'anticipation au sein des secteurs stratégiques permettant le développement d'opérations 100% sociale et/abordable équilibrée et intégrée à une politique de maîtrise du développement ;
- La retranscription réglementaire du tiers de logement abordable au sein du PLU, en veillant au respect des produits définis par le PLH ainsi que les niveaux de prix correspondants aux besoins des ménages.

Annemasse aglo pourra apporter une ingénierie quant à l'écriture réglementaire du PLU relatif à la mise en œuvre de la politique des trois tiers et financer des études de faisabilité sur des secteurs stratégiques.

Le parc ancien de logement de la commune est essentiellement composé de maisons individuelles, la rénovation énergétique du parc de logement existant constitue un enjeu social et environnemental fort. Ainsi, afin d'accompagner les propriétaires de maisons individuelles dans leur projet de rénovation, la commune pourra déployer et relayer la stratégie de communication mise en place par le Conseil départemental dans le cadre de la plateforme Haute-Savoie Rénovation Énergétique afin de contribuer.

510

Saint-Cergues

1. Données de cadrage

Contextes socio-démographiques (source : INSEE 2017 / Insee 2019)

	Saint-Cergues	Annemasse Agglo
Population communale	3 624	90 378
Taille moyenne des ménages	2,33	2,23
Revenu médian par UC en 2019	33 260 €	32 013 €
Rapport Indarcelle	1,80	10,30

Revenu pour un ménage de 3 personnes

Revenu du 4ème décile	Revenu médian	Revenu du 6ème décile
52 696 €	62 730 €	75 384 €

Parc de logements (source : INSEE 2019)

Nombre de logements : 1 759

Typologie du parc de logements

- 85,8% Résidences principales
- 6,2% Logements vacants
- 8,1% Résidences secondaires

Résidences principales (source : INSEE 2019)

Typologie des résidences principales

Statut d'occupation des résidences principales

Propriétaires occupants	73,7%
Locataires privés	19,2%
Locataires HLM	7,1%

Âge du parc

Niveau de difficultés des copropriétés identifiées par la POPAC 2016-2019

- 0 En attente
- 0 Angée(s)
- 0 Criticité(s) avérée(s)

Dynamique de construction et marché immobilier

Rythme de construction entre 2017-2020 : 35 lgg/an

Moyenne logements autorisés Scoteil 2022 : 4 532 €

Prix moyen logements neufs* (source Cescm 2022) : 4 532 €

Profils des acquéreurs (source Cescm 2022)

Propriétaires occupants	100,0%
Investisseurs institutionnels	0,0%
Investisseurs privés	0,0%

Loyer moyen au m² 2018 : 14,9 €

(source Indicateur de loyers estimés (DGLN) (Commune 2021))

* Hors vente en bloc et TVA réduite

Mixité sociale (source : SMO Territoires 2022 et SMO 2020)

Nombre de logements sociaux SRU : 107

Taux de logements sociaux 2021 : 7,1%

Parc de logements sociaux par type de financement

Statut vis-à-vis de la loi SRU

Statut	Nombre	Objectifs SRU 2020-2022
conforme	269	68
manquants	269	98

Objectifs 3DS 2023-2025 (estimation) : 98

Nombre de demandes de LS : 58

Tension de la demande* : NC

Nombre d'attributions de LS : NC

* Nombre de demandes pour une attribution

Prescriptions du SCOT 2022-2032

Catégorie de la commune : Bourg

Objectif SCOT production nouvelle sur 12 ans : 550

Dont logements sociaux : 182

Objectif de densité : Entre 40 et 60 lgg/ha au max.

Devisette ou TCS* (existante ou en projet) : NON

Autres obligations réglementaires et environnementales

Date du PLU en cours : 07/07/2016

Outils PLU mobilisés

ERM5 (ha)	0	Droit de préemption	OUI
SMS (ha)	5	Zone d'aménagement différée	OUI
OAP (ha)	26	Contraintes du PPR	X

2. Objectifs du PLH

Objectifs de production de logements PLH 2023-2028 (par an)

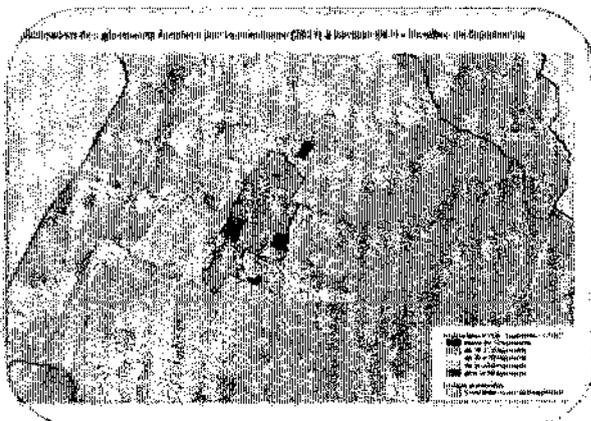
Logements neufs*	46
dont 33% de la totalité des logements, en logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS)	15
dont 33% de la totalité des logements, en logements abordables (accession abordable, Logement Intermédiaire*)	15
dont un objectif de 15% de la totalité des logements, en BRS/PSLA pour les communes carencées et Bonne	7
dont 15% de la totalité des logements, en logements Intermédiaires	7
dont 50% de la totalité des logements, en logements libres	15

* L'objectif global de production intègre toutes les occupations confondues (RP, RS, LV). Néanmoins, les résultats sont arrondis à l'unité supérieure, soit 33% de LLS et LA.

Les objectifs précités ci-dessus ne prennent pas en compte les objectifs SRU assigné à la commune. Ainsi la mise en œuvre de la loi SRU sur la commune de Saint-Cergues, oblige à réaliser : 27 LLS/an (soit 58% de sa production totale de logements), 15 logements abordables (objectif hébergé) et 4 logements dans le libre.

2 logements comptabilisés par an au titre du logement abordable

3. Recensement des opérations prévisionnelles 2022-2027



Vétraz-Monthoux

1. Données de cadrage

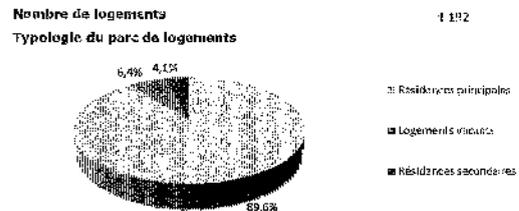
Contexte socio-démographique (source : INSEE 2019 et 2023)

	Vétraz-Monthoux	Anemasse Agglo
Population communale	8 989	90 378
Taille moyenne des ménages	2,27	2,23
Revenu médian par UC en 2019	31 910 €	32 019 €
Rapport interdéclé	8,46	10,30

Revenu pour un ménage de 3 personnes

Revenu du 4ème déclé	Revenu médian	Revenu du 6ème déclé
51 318 €	61 992 €	79 350 €

Parc de logements (source : INSEE 2023)

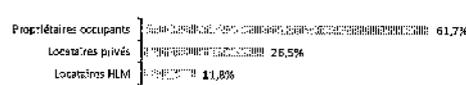


Résidences principales (source : INSEE 2021)

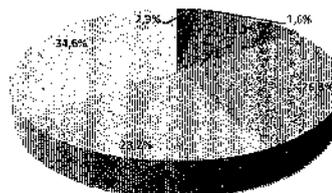
Typologie des résidences principales



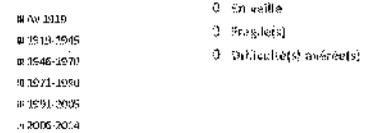
Statut d'occupation des résidences principales



Âge du parc



Niveau de difficultés des copropriétés identifiées sur le POPAC 2016-2019



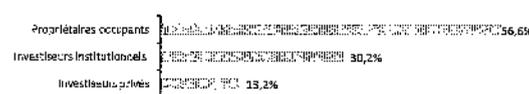
Dynamisme de construction et marché immobilier

Rythme de construction entre 2017-2023 : 248 log/an

Moyenne logements autorisés SCoPA 2017

Prix moyen logements neufs* (source Cedris 2023) : 5 044 €

Profils des acquéreurs (source Cedris 2023)



Loyer moyen au m² 2016

15,3 € (source Indicateur de loyers estimés (IGLSE) (Communa 2017))

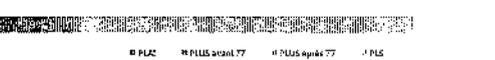
* Hors vente en bloc et TVA réduite

Mixité sociale (source : INSEE 2021 et Cedris 2023 et 2024)

Nombre de logements sociaux SRU : 276

Taux de logements sociaux 2021 : 13,9%

Parc de logements sociaux par type de financement



Statut vis-à-vis de la loi SRU en rattrapage

Objectifs SRU 2020-2022 : 100

Nbre de logements manquants : 204

Objectifs SDS 2023-2025 (estimation) : 57

Nbre de demandes de LS : 412

Nbre d'attributions de LS : 75

Tension de la demande* : 5,5

* Nombre de demandes pour une attribution

Prescriptions du SCOT 2022-2032

Catégorie de la commune : Ville agglomérée

Objectif SCOT production nouveaux sur 12 ans : 1 000

Dont logements sociaux : 425

Objectif de densité : Entre 90 et 360 lgt/ha en moy.

Desserte au TCSP (existante ou en projet) : OUI

Autres obligations réglementaires et environnementales

Date du PLU en cours : 17/12/2013

Outils PLU mobilisés

ERMS (ha) : 325

SMS (ha) : 0

OAP (ha) : 0

Droit de préemption : OUI

Zone d'aménagement différée : NON

Contraintes du PPRT : X

2. Objectifs du PLH

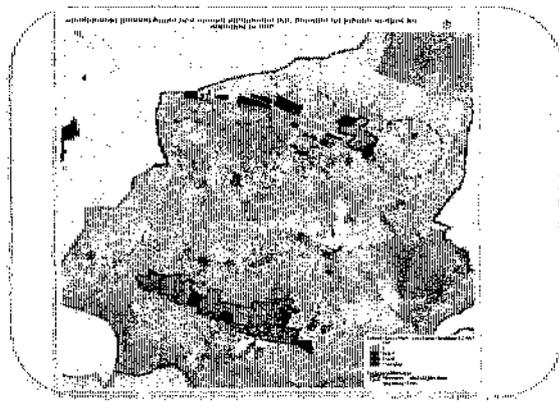
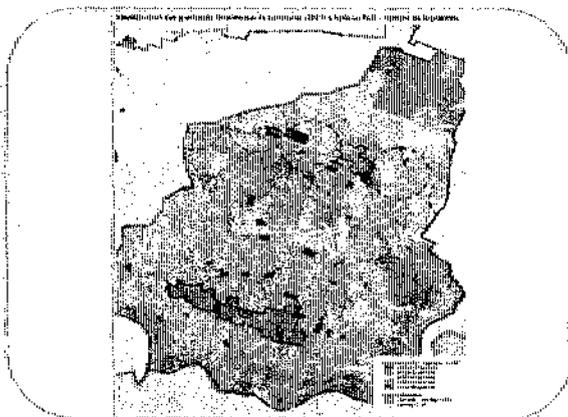
Objectifs de production de logements PLH 2023-2029 (par an)

Logements neufs**	Nombre	Notes
dont 33% de la totalité des logements, en logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS)	125	
dont 33% de la totalité des logements, en logements abordables (accession abordable, Logement Intermédiaire*)	41	
dont un objectif de 15% de la totalité des logements, en BRS/PSLA pour les communes carentées et Bonne	19	dont 2 logements comptabilisés par an au titre du logement abordable
dont 15% de la totalité des logements, en logements intermédiaires	41	

* L'objectif global de production inclut toutes les occupations confondues (RP, RS, LV). Néanmoins, les résultats sont arrondis à l'unité supérieure, soit 33% de LLS et LA.

NC

3. Recensement des opérations prévisionnelles 2023-2027





Analyse des potentiels fonciers au regard du PLH et du SCoT

La commune présente un potentiel de logements fonciers de 1 452 logements à horizon PLH dont 64% se situant sur des secteurs stratégiques. Le SCoT fixe un objectif de production de 2 202 logements d'ici 2032. Ainsi, les objectifs du SCoT seront atteints dès 2027 (horizon PLH). Par ailleurs, une attention devra être portée à la maîtrise de l'ouverture à l'urbanisation des potentiels situés hors secteurs stratégiques afin d'être compatible avec le SCoT.

429 logements locatifs sociaux sont identifiés, cet objectif est compatible avec le PLH.

69 logements abordables sont identifiés. Ainsi, il manque 154 logements pour atteindre les objectifs du PLH.

349 Logements sont identifiés sur des emplacements fonciers disponibles à long terme (2032 : horizon SCoT)

3. Agenda communal

Au regard des enjeux identifiés lors du séminaire PLH, la commune envisage de mener ces actions en fonction de la priorisation suivante

Lancer une modification du PLU pour s'assurer de la mise en œuvre des trois tiers et en particulier augmenter le poids du logement abordable	action très prioritaire
Lancer une modification du PLU dans un objectif de maîtrise de l'urbanisation et en particulier sur les secteurs non stratégiques	action très prioritaire
Contribuer à une démarche collective de construction d'outils d'appui à la mise en œuvre de PLU adaptés à l'ambition des 3 tiers (formation, guide, appui à la rédaction de CCTO ...)	action très prioritaire
Contribuer à une démarche de construction d'un référentiel des prix du foncier et des charges foncières à partir des opérations réalisées sur le territoire	en cours
Identifier le besoin d'études de faisabilité pré-opérationnelle	action très prioritaire
Soutenir pour mieux s'aligner avec les opérateurs en terme de programmation et de qualité des opérations	action à mener dans les 6 ans du PLH
Contribuer à la mise en œuvre d'une charte qualité	action non inscrite à l'agenda de la commune
Développer des opérations d'ensembles publics	action prioritaire

4. Recommandations d'Annexes Agglomération pour la mise en œuvre du PLH sur la commune

Au regard des objectifs affichés par le SCoT et le PLH d'Annexes Agglo, la commune de VITLÉE-HOMTHOUX doit conforter son positionnement urbain à l'échelle intercommunale et poursuivre sa politique en faveur de l'équilibre social de l'habitat. Il s'agit pour la commune de privilégier son développement et limiter son développement au sein des secteurs stratégiques afin d'être compatible avec les orientations du SCoT et du PLH.

Pour assurer la conciliation de ces objectifs, la commune devra porter une attention particulière :

- à la limitation de son urbanisation au sein des secteurs stratégiques afin de limiter la consommation d'espaces et traiter les extensions urbaines dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT afin de renforcer les contraintes ;
- à la planification et au phasage de l'urbanisation sur le temps du SCoT afin de maîtriser le développement notamment par la révision ou la modification du PLU ;
- à la mutation du tissu pavillonnaire existant afin de conforter l'urbanisation au sein des secteurs stratégiques et garantir la qualité urbaine de la commune sur le long terme ;
- au développement d'une ingénierie forte sur le champ de l'urbanisme opérationnel et négocié permettant ainsi de renforcer la qualité urbaine et sociale des opérations.

Annexes Agglo pourra apporter une ingénierie quant à l'écriture réglementaire du PLU relatif à la mise en œuvre de la politique des trois tiers et financer des études de faisabilité sur des secteurs stratégiques.

Sur la mise en œuvre de la politique de mixité sociale des trois tiers, la commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU. Dans la poursuite des efforts engagés pour atteindre les objectifs fixés par la loi et répondre aux besoins des ménages locaux, il convient d'attirer l'attention de la commune sur :

- La mise en œuvre d'une politique foncière d'anticipation au sein des secteurs stratégiques permettant le développement d'opérations 100% sociales et/ou abordables équilibrées et intégrées à une politique de maîtrise du développement ;
- La transcription réglementaire du tiers de logement abordable au sein du PLU en cours de modification et en veillant au respect des produits définis par le PLH ainsi que les niveaux de prix correspondants aux besoins des ménages ;
- La maîtrise du développement urbain de la commune permettant ainsi de garantir un tiers de logement social dans le flux de production de logements.

Le parc ancien de logement de la commune est essentiellement composé de maisons individuelles, la rénovation énergétique du parc de logement existant constitue un enjeu social et environnemental fort. Afin d'accompagner les propriétaires de maisons individuelles dans leur projet de rénovation, la commune pourra déployer et relayer la stratégie de communication mise en place par le Conseil départemental dans le cadre de la plateforme Haute-Sevoin Rénovation Énergétique afin de contribuer à l'atteinte des objectifs de rénovation fixés par le PLU.

Dents creuses	310	3	>90	0	100	0	CT	3 et 4	
projet	543	1	<30	0	100	0	CT	3 et 4	
Dents creuses	630	1	<30	0	100	0	MT	3 et 4	
Dents creuses	675	1	<30	0	100	0	CF	3 et 4	
Dents creuses	832	1	<30	0	100	0	MT	3 et 4	
Dents creuses	877	2	<30	0	100	0	MT	3 et 4	
projet	884	30	>90	30	70	0	CT	7 et plus	
projet	977	3	30-59	0	0	0	CT	3 et 4	
projet	997	1	<30	0	100	0	CT	3 et 4	
Dents creuses	1007	1	<30	0	100	0	MT	3	
Dents creuses	1009	2	<30	0	100	0	MT	3	
Loiissement	1034	1	<30	0	100	0	MT	2	
Loiissement	1032	1	<30	0	100	0	MT	2	
Loiissement	1036	1	<30	0	100	0	MT	3 et 5	
Dents creuses	1053	3	<30	0	100	0	CT	3	
Loiissement	1067	1	<30	0	100	0	MT	3 et 6	
Dents creuses	1030	3	<30	0	100	0	MT	2	
Dents creuses	1007	5	30-59	0	100	0	MT	2	
Dents creuses	1002	1	<30	0	100	0	MT	2	
projet	1027	3	<30	25	75	0	MT	2	
Dents creuses	1007	4	<30	0	100	0	CT	2	
projet	1061	5	30-59	0	100	0	CT	3 et 5	
Dents creuses	1050	2	<30	0	100	0	MT	2	
Dents creuses	1093	3	<30	0	100	0	CF	2	
projet	1748	0	30-59	0	100	0	MT	3 et 5	
projet	1897	2	<30	0	100	0	CT	2	
projet	2029	11	30-59	25	75	0	MT	2	
projet	2072	15	50-90	25	75	0	CT	2	
projet	2007	7	30-59	0	100	0	CT	2	
Loiissement	2124	3	<30	0	100	0	CT	3 et 5	
projet	2131	1	<30	0	100	0	CT	2	
projet	2045	15	50-90	25	75	0	MT	2	
Dents creuses	2071	20	50-90	30	70	0	MT	3 et 5	
Dents creuses	2509	20	80-90	30	70	0	MT	2	
projet	2507	3	<30	0	100	0	CT	3	
Dents creuses	2010	2	<30	0	100	0	CT	2	
Cadre de l'habitat	2852	0	<30	0	100	0	CT	2	
projet	2906	40	>90	30	70	0	CT	7 et plus	
projet	3027	38	>90	30	70	0	CT	3 et 5	
projet	3281	4	<30	0	100	0	CT	2	
Dent HA	3363	19	30-59	25	75	0	CT	2	
projet	3392	17	30-59	25	75	0	MT	3 et 6	
projet	3445	19	>90	30	70	0	CT	7 et plus	
projet	3455	7	<30	0	100	0	MT	2	
projet	3503	40	>90	30	70	0	CT	7 et plus	
projet	3543	40	>90	30	70	0	MT	2	
projet	3840	4	<30	0	100	0	CT	2	
Dents creuses	4009	30	50-90	30	70	0	MT	2	
projet	4218	56	50-90	30	70	0	CT	2	
projet	4854	51	>90	35	65	0	MT	3 et 5	
projet	5072	4	<30	0	100	0	MT	2	
projet	5184	20	30-59	30	70	0	CT	2	
projet	5193	15	50-90	30	70	0	CT	2	
projet	5334	75	>90	35	65	0	CT	7 et plus	
Dents creuses	5664	5	<30	0	100	0	CT	2	
projet	5972	100	>90	35	65	0	MT	3 et 5	
DAP Bus N°001000	6051	42	50-90	30	70	0	CT	7 et plus	
Bozo	6063	4	<30	0	100	0	CT	2	
Projet	6107	100	>90	35	65	0	CT	7 et plus	
projet	7556	11	<30	25	75	0	MT	2	
projet	8208	30	30-59	30	70	0	MT	7 et plus	
projet	17016	100	>90	35	65	0	MT	3 et 5	
Projet mise œuvre ville Agoraspac Projet mise œuvre ville Route de L'Archeville		40		35	35	35	MT		
Route de Taringes		50		33	33	33	MT		
Route de Taringes		50		33	33	33	MT		
Route de Taringes		50		33	33	33	MT		

Ville-la-Grand

1. Données de cadrage

Contexte socio-démographique (Source : INSEE 2019 - Filles 2019)

Population communale	Ville-la-Grand	Annemasse Agglo
Taille moyenne des ménages	2,15	2,23
Revenu médian par UC en 2019	27 550 €	32 013 €
Rapport inter-décile	2,10	10,30

Revenu pour un ménage de 3 personnes

Revenu du 4ème décile	Revenu médian	Revenu du 6ème décile
45 692 €	53 578 €	65 269 €

Parc de logements (Source : INSEE 2019)

Nombre de logements : 4 457

Typologie du parc de logements

- 79,9% Résidences principales
- 7,1% Logements vacants
- 13,0% Résidences secondaires

Résidences principales (Source : INSEE 2019)

Typologie des résidences principales

Statut d'occupation des résidences principales

Propriétaires occupants	38,2%
Locataires privés	61,8%
Locataires HLM	18,2%

Âge du parc

Niveau de difficultés des copropriétés identifiées par le POPAC 2016-2019

- En veille
- Fragilisés
- Difficultés avérées

Dynamique de construction et marché immobilier

Rythme de construction entre 2017-2020 : 100 logements

Moyenne logements autorisés (trimestre) 2021 : 140 logements

Prix moyen logements neufs* (source Cauby 2022) : 5 025 €

Profil des acquéreurs (source Cauby 2022)

Propriétaires occupants	70,6%
Investisseurs institutionnels	0,0%
Investisseurs privés	29,4%

Loyer moyen au m² 2019 : 16,6 €

(source Indicateur de loyers estimés (IDLE) (Commune 2021))

* Hors vente en bloc et TVA réduite

Mixité sociale (Source : INSEE 2019 - Filles 2019)

Nombre de logements sociaux 2021 : 820

Taux de logements sociaux 2021 : 22,1%

Parc de logements sociaux par type de financement

Statut vis-à-vis de la loi SRU et attractivité

Nbre de logements manquants	115	Objectifs SRU 2030-2022 : 116
Nbre de demandes de LS	541	Objectifs 3DS 2023-2025 (estimation) : 59
Nbre d'attributions de LS	23	Tension de la demande* : 23,5

* Nombre de demandes pour une attribution

Prescriptions du SCOT 2022-2032

Catégorie de la commune : Ville agglomérée

Objectif SCOT production nouvelle sur 12 ans : 950

Dont logements sociaux : 354

Objectif de densité : Entre 90 et 160 lts/ha en moy.

Devenir en TCSP (existante ou en projet) : Oui

Autres obligations réglementaires et environnementales

Date du PLU en cours : 23/05/2016

Outils PLU mobilisés

ERMS (ha)	0	Droit de préemption	OUI
SMS (ha)	3	Zone d'aménagement différé	OUI
OAP (ha)	1	Contraintes du PPR	OUI

2. Objectifs du PLU

Objectifs de production de logements PLU 2023-2029 (par an)

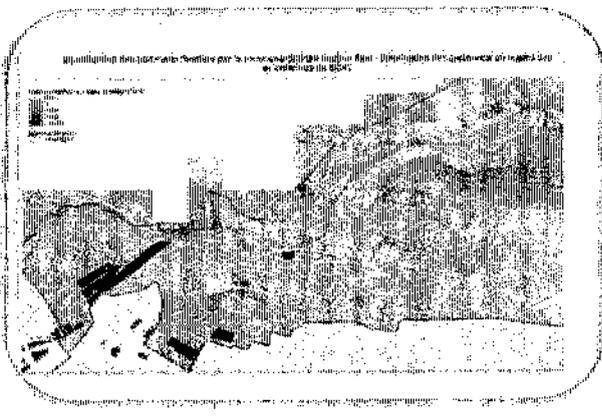
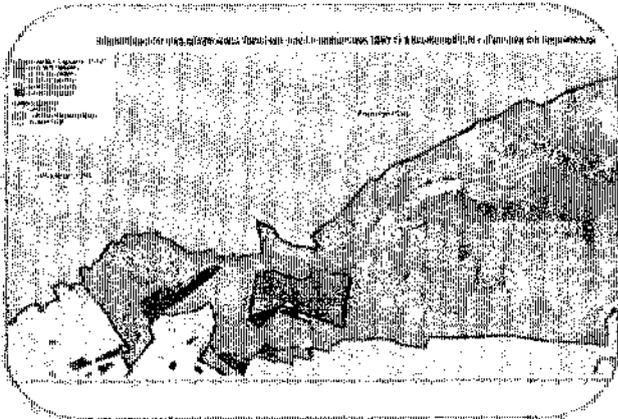
Logements neufs* : 79

- dont 33% de la totalité des logements, en logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) : 26
- dont 33% de la totalité des logements, en logements abordables (accession abordable, Logement Intermédiaire*) : 26
 - dont un objectif de 15% de la totalité des logements, en BRS/PSLA pour les communes carentées et Bonne : 12
 - dont 15% de la totalité des logements, en logements intermédiaires : 14
- dont 33% de la totalité des logements, en logements libres : 26

* L'objectif global de production intègre toutes les occupations confondues (RP, RS, LV). Néanmoins, les résultats sont arrêtés à l'unité supérieure, soit 33% de L.S et LA.

4 logements comptabilisés par an au titre du logement abordable

3. Recensement des opérations prévisionnelles 2023-2027



Analyse des potentiels fonciers au regard du PLH et du SCoT

La commune présente un potentiel de gisements fonciers de 932 logements à horizon PLH dont 56% se situent en secteurs stratégiques. Par ailleurs, 80% des logements sont prévus à horizon PLH.

447 logements locatifs sociaux sont identifiés, cet objectif est compatible avec le PLH.

338 logements abordables sont prévus, cet objectif tend vers l'objectif des trois tiers fixé au PLH.

239 Logements sont identifiés sur des gisements fonciers mobilisables à long terme (2032 : horizon SCoT)

Commune	Code NUTS	Superficie (ha)	Population (hab.)	Densité (hab./ha)	Superficie agricole (ha)	Superficie bâtie (ha)	Superficie boisée (ha)	Superficie gisement foncier (ha)	Superficie gisement foncier mobilisable (ha)	Superficie gisement foncier mobilisable à long terme (ha)	Superficie gisement foncier mobilisable à long terme (2032) (ha)	Superficie gisement foncier mobilisable à long terme (2032) (%)
Annemasse	FR12000011773	1217	15	12	75	0	Major. Long.	239	239	239	19,6	
Annemasse	FR12000011773	458	12	26	33	1	Long. Term.	2	2	2	0,4	
Annemasse	FR12000011773	1816	146	12	39	0	Major. Long.	2	2	2	0,1	
Annemasse	FR12000011773	155	19	12	24	0	Long. Term.	2	2	2	1,3	
Annemasse	FR12000011773	209	14	7	13	0	Long. Term.	2	2	2	1,0	
Annemasse	FR12000011773	141	15	10	13	0	Major. Long.	2	2	2	1,4	
Annemasse	FR12000011773	1015	11	11	61	0	Major. Long.	2	2	2	0,2	
Annemasse	FR12000011773	1582	45	31	18	0	Long. Term.	2	2	2	0,1	
Annemasse	FR12000011773	251	16	11	39	0	Long. Term.	2	2	2	0,8	
Annemasse	FR12000011773	144	19	13	24	0	Long. Term.	2	2	2	1,4	
Annemasse	FR12000011773	119	19	16	11	0	Long. Term.	2	2	2	1,7	
Annemasse	FR12000011773	1010	14	14	14	0	Long. Term.	2	2	2	0,2	
Annemasse	FR12000011773	117	14	12	11	0	Long. Term.	2	2	2	1,7	
Annemasse	FR12000011773	122	13	11	11	0	Long. Term.	2	2	2	1,6	

3. Agenda communal

Au regard des enjeux identifiés lors du séminaire PLH, la commune envisage de mener ces actions en fonction de la priorisation suivante

Lancer une modification du PLU pour s'assurer de la mise en œuvre des trois tiers et en particulier augmenter le poids du logement abordable	en cours
Lancer une modification du PLU dans un objectif de maîtrise de l'urbanisation et en particulier sur les secteurs non stratégiques	en cours
Contribuer à une démarche collective de construction d'œuvres d'appui à la mise en œuvre de PLU adaptés à l'ambition des 3 tiers (formation, guide, appui à la rédaction de CCTP...)	action très prioritaire
Contribuer à une démarche de construction d'un référentiel des prix du foncier et des charges foncières à partir des opérations réalisées sur le territoire	action très prioritaire
Identifier le besoin d'études de faisabilité pré-opérationnelle	action prioritaire
Soutenir pour mieux dialoguer avec les opérateurs en terme de programmation et de qualité des opérations	action prioritaire
Contribuer à la mise en œuvre d'une charte qualité	action non inscrite à l'agenda de la commune
Développer des opérations d'ensemble publiques	action prioritaire

4. Recommandations d'Annemasse Agglomération pour la mise en œuvre du PLH sur la commune

Au regard des objectifs affichés par le SCoT et le PLH d'Annemasse aggie, la commune doit conforter son positionnement urbain à l'échelle intercommunale et poursuivre sa politique en faveur de l'équilibre social de l'habitat.

Pour assurer la conciliation de ces objectifs, la commune devra porter une attention particulière :

- A la limitation de son urbanisation au sein des secteurs stratégiques afin de limiter la consommation d'espaces et limiter les extensions urbaines dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT afin de renforcer les contraintes ;
- A la planification et au phasage de l'urbanisation sur le temps du SCoT afin de maîtriser le développement notamment par la révision ou la modification du PLU ;
- A la mutation du tissu pavillonnaire existant afin de contenir l'urbanisation au sein des secteurs stratégiques et garantir la qualité urbaine de la commune sur le long terme ;
- A la pérennisation d'une ingénierie sur le champ de l'urbanisme opérationnel et négocié permettant ainsi de renforcer la qualité urbaine et sociale des opérations.

Annemasse aggie pourra apporter une ingénierie quant à l'écriture réglementaire du PLM relatif à la mise en œuvre de la politique des trois tiers et financer des études de faisabilité sur des secteurs stratégiques.

Sur la mise en œuvre de la politique de mixité sociale des trois tiers, la commune est soumise à l'article 58 de la loi SRU. Dans la poursuite des efforts engagés pour atteindre les objectifs fixés par la loi et répondre aux besoins des ménages locaux, il convient d'attirer l'attention de la commune sur :

- La mise en œuvre d'une politique foncière d'anticipation au sein des secteurs stratégiques permettant le développement d'opérations 100% sociales et/abordable équilibrée et intégrée à une politique de maîtrise du développement ;
- La transcription réglementaire du tiers de logement abordable au sein du PLU en cours de modification et en veillant au respect des produits définis par le PLH ainsi que les niveaux de prix correspondants aux besoins des ménages ;
- La maîtrise du développement urbain de la commune permettant ainsi de garantir un tiers de logement social dans la flux de production de logements ;
- La dépréciation sociale du quartier du Pré des Plans qui nécessite la mise en œuvre d'une veille sociale et multipartenariol afin de lever les difficultés rencontrées.

Annemasse aggie pourra apporter une ingénierie quant à l'écriture réglementaire du PLU relatif à la mise en œuvre de la politique des trois tiers et financer des études de faisabilité sur des secteurs stratégiques.

Pour favoriser la qualité du parc existant et son bon fonctionnement sur le territoire communal, un partenariat étroit entre les services d'Annemasse aggie et de la commune pourra être déployé afin de :

- Relayer la communication et l'accompagnement à la rénovation énergétique initié par la plateforme départementale Haute-Savoie Rénovation Énergétique afin de contribuer à l'atteinte des objectifs de rénovation fixés par le PLH notamment au sein du parc de copropriété et ainsi lutter contre la précarité énergétique ;
- Assister Annemasse aggie dans le déploiement des dispositifs de prévention (le dispositif d'observation, le TIC ainsi que le second POPAC) des difficultés financières, techniques et sociales rencontrées par les copropriétés de la commune en collaboration notamment avec les syndicats de territoire.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Publié le

03 JUL 2023



ID : 074-200011773-20230629-CC_2023_0086-DE

V - Annexes	2
1. Budget du PLH	2
2. Calendrier du PLH.....	3
3. La définition des produits abordables	4



V - Annexes

1. Budget du PLH

Orientation	N° action	Description rapide	FR	Budget		Recettes
				fonctionnement	investissement	
01	1	Mettre en place un PLH de proximité au service des communes	0,85			
	2	Impliquer et mobiliser les partenaires du PLH				
	3	Renforcer les outils d'observation au service du projet politique du PLH		130 000 €		
02	4	Accompagner les communes dans une politique d'urbanisme opérationnel	1,05	000 €		
	5	Encourager et appuyer une politique foncière en faveur de la politique de l'habitat				
	6	Massifier et financer la rénovation énergétique des logements		000 €	1 665 000 €	
	7	Observer et accompagner les copropriétés fragiles		000 €	150 000 €	95 000 €
03	8	Poursuivre le développement du parc social	1,5		7 053 000 €	
	9	Mettre en œuvre concrètement la politique en faveur du développement du tiers admissible		7 000 €		
04	10	Faciliter l'accès au parc social dans le respect des équipes territoriales	0,2		1 425 000 €	
	11	Adapter les réponses aux besoins des personnes âgées et des personnes en situation de handicap		50 400 €		
	12	Rendre le territoire accessible et attractif pour les jeunes				
	13	Construire un schéma directeur du logement et de l'hébergement à destination des « publics spécifiques »		50 000 €		
	14	Développer une offre d'hébergement adaptée pour faciliter les parcours d'insertion des publics accompagnés	0,25			
TOTAL				982 400 €	10 143 000 €	145 000 €

03 JUL 2023 5:10

2. Calendrier du PLH

		Actions						
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Orientation	N°action	DESCRIPTION SOMMAIRE						
		1	Mettre en place un PLH de proximité au service des communes					
		01	2	Impliquer et mobiliser les partenaires du PLH				
		3	Renforcer les outils d'observation au service du projet politique du PLH					
		4	Accompagner les communes dans une politique d'urbanisme opérationnel					
		02	5	Encourager et appuyer une politique foncière en faveur de la politique de l'habitat				
		6	Massifier et financer la rénovation énergétique des logements					
		7	Observer et accompagner les copropriétés fragiles					
		03	8	Poursuivre le développement du parc social				
		9	Mettre en œuvre concrètement la politique en faveur du développement du filers abordable					
		10	Fluidifier l'accès au parc social dans le respect des équilibres territoriaux					
		11	Adapter les réponses aux besoins des personnes âgées et des personnes en situation de handicap					
		04	11	permanences Salita				
		12	12	habitat inclusif				
13	13	cohabitation intergénérationnelle						
14	14	Rendre le territoire accessible et attractif pour les jeunes						
		13	Construire un schéma directeur du logement et de l'hébergement à destination des « publics spécifiques »					
		14	Développer une offre d'hébergement adaptée pour faciliter les parcours d'insertion des publics accompagnés					

3. La définition des produits abordables

Le Bail Réel Solidaire

	Le BRS (Bail Réel Solidaire)										
Qu'est-ce que c'est ?	<p>Le Bail Réel Solidaire est un dispositif qui permet de dissocier la propriété du foncier (le terrain) de celle du bâti (les murs) afin de faire baisser le prix des logements. Lorsqu'on achète un logement en Bail Réel Solidaire on est pleinement propriétaire néanmoins on doit s'acquitter d'une petite redevance mensuelle auprès de l'organisme qui conserve la propriété du terrain, organisme désigné sous le terme d'Office Foncier Solidaire (OFS). Les logements en BRS sont vendus à des publics sous conditions de ressources.</p> <p>Les + : Prix d'achat beaucoup plus faible que le marché immobilier neuf puisqu'il ne comprend pas le prix du terrain ; TVA à taux réduit (5.5%) ; lorsque la collectivité le décide, l'acquéreur peut bénéficier d'un abattement de 30% de la taxe foncière sur la propriété bâtie ; le bail est transmissible (vente ; donation ; succession) aux personnes qui respectent les plafonds de revenus.</p> <p>Les - : Il faut s'acquitter, en plus de sa mensualité d'emprunt, d'une redevance correspondant au droit d'occupation du terrain et aux frais de gestion du propriétaire du terrain (entre 1€ et 2€ le m2/mois) ; des conditions de revente encadrées.</p>										
Conditions d'accès au logement	<p>Il faut respecter, à l'entrée dans les lieux, les plafonds de revenus et occuper le logement à titre de résidence principale</p> <p style="text-align: center;">Plafonds de ressources BRS</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tbody> <tr> <td>1 pers.</td> <td>32 562 €</td> </tr> <tr> <td>2 pers.</td> <td>45 586 €</td> </tr> <tr> <td>3 pers.</td> <td>52 099 €</td> </tr> <tr> <td>4 pers.</td> <td>59 263 €</td> </tr> <tr> <td>5 pers. Et +</td> <td>67 600 €</td> </tr> </tbody> </table>	1 pers.	32 562 €	2 pers.	45 586 €	3 pers.	52 099 €	4 pers.	59 263 €	5 pers. Et +	67 600 €
1 pers.	32 562 €										
2 pers.	45 586 €										
3 pers.	52 099 €										
4 pers.	59 263 €										
5 pers. Et +	67 600 €										
Le public visé sur Annemasse Agglo	<p>Les ménages dont les revenus sont compris entre le 5^{ème} et 6^{ème} décile soit entre 28 228€ 33 756€ annuel pour un ménage de 3 personnes.</p>										
Les conditions de développement sur Annemasse Agglo	<p>Les logements produits dans ce cadre pourront intégrer le tiers abordable de la production de logements sur Annemasse Agglo à condition que le prix de vente soit inférieur à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2600 à 2850 € TTC/m² SHAB stationnements inclus • Une redevance foncière ne dépassant pas 1 à 1.5 € par m² et par mois 										

Le PSLA

Le PSLA (Prêt Social à Location Accession)											
Qu'est-ce que c'est ?	<p>Le Prêt Social à Location-Accession permet à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec au début un statut de locataire. L'acquisition d'un PSLA se fait en deux temps. Dans un premier temps, le ménage qui occupe le logement acquitte une part locative (redevance composée d'une indemnité d'occupation incluant les frais de gestion) et une part acquisitive (épargne destinée au futur achat). A l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable et pouvant aller jusqu'à 5 ans, le ménage a la possibilité de devenir propriétaire.</p> <p>Les + : TVA à taux réduit (5.5%) ; exonération de Taxe foncière pendant 15 ans depuis la construction du logement ; cumulable sous certaines conditions au Prêt à taux zéro ; prix plafonné (3702€/m² HT) ; sécurisation HLM (à voir avec l'organisme HLM).</p> <p>Les - : Redevance de location (loyer HLM rehaussé pour payer une partie du prix de vente) ; respect de plafond de revenus ; pas de transfert automatique de la phase 1 à la phase 2 (le transfert de propriété peut être refusé aux occupants dont les capacités financières sont jugées trop peu élevées pour rembourser le prêt).</p>										
Conditions d'accès au logement	<p>Il faut respecter, à l'entrée dans les lieux, les plafonds de revenus et occuper le logement à titre de résidence principale.</p> <p style="text-align: center;">Plafonds de ressource PSLA</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1 pers.</td> <td style="text-align: center;">32 562 €</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2 pers.</td> <td style="text-align: center;">45 586 €</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3 pers.</td> <td style="text-align: center;">52 099 €</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4 pers.</td> <td style="text-align: center;">59 263 €</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5 pers. Et +</td> <td style="text-align: center;">67 600 €</td> </tr> </tbody> </table>	1 pers.	32 562 €	2 pers.	45 586 €	3 pers.	52 099 €	4 pers.	59 263 €	5 pers. Et +	67 600 €
1 pers.	32 562 €										
2 pers.	45 586 €										
3 pers.	52 099 €										
4 pers.	59 263 €										
5 pers. Et +	67 600 €										
Le public visé sur Annemasse Agglo	<p>Les ménages dont les revenus sont compris entre le 5^{ème} et 6^{ème} décile soit entre 28 228€ 33 756€ annuel pour un ménage de 3 personnes.</p>										
Les conditions de développement sur Annemasse Agglo	<p>Les logements produits dans ce cadre pourront intégrer le tiers abordable de la production de logements sur Annemasse Agglo à condition que le prix de vente soit inférieur à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2800 à 3000 € TTC/m² SHAB stationnements inclus 										

L'accession sociale

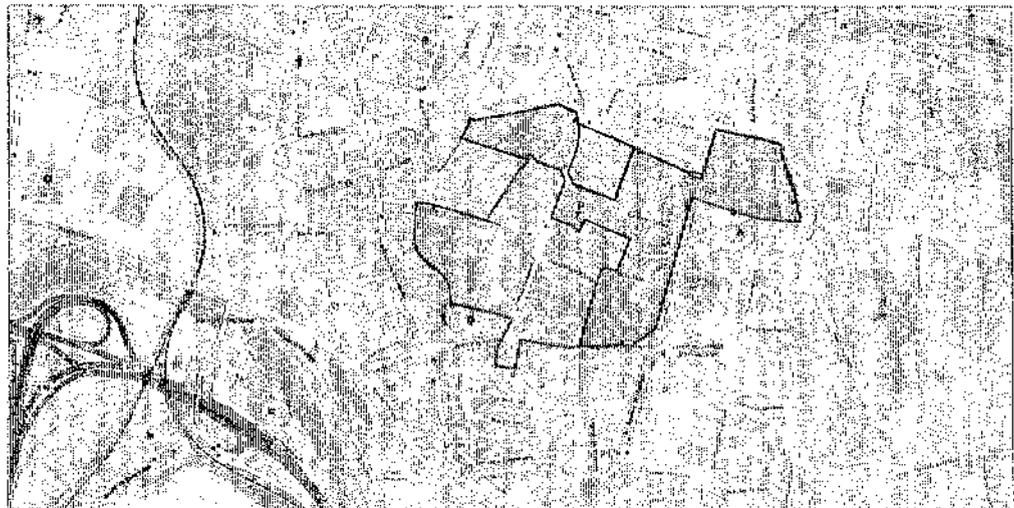
	Accession sociale														
Qu'est-ce que c'est ?	<p>L'Accession Sociale à la propriété consiste à réaliser l'achat de sa résidence principale neuve à un prix inférieur à celui du marché libre. Les programmes d'accession sociale à la propriété sont réalisés par des organismes HLM ou certaines de leurs filiales et vendus à des ménages sous conditions de ressources.</p> <p>Les + : sous conditions : une garantie de relogement ; une garantie de rachat de votre logement durant 15 ans ; une assurance revente (indemnisation de la moins-value en cas de revente à perte). A étudier dans le détail avec le bailleur social qui commercialise le projet.</p> <p>Les - : plafond de revenus à ne pas dépasser ; certaines conditions portent parfois sur l'âge et la composition familiale ; obligation d'occuper le logement à titre de résidence principale, etc... .</p>														
Conditions d'accès au logement	<p>Il faut respecter, à l'entrée dans les lieux, les plafonds de revenus et occuper le logement à titre de résidence principale.</p> <p style="text-align: center;">Plafonds de ressource Accession sociale (PLS)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tbody> <tr> <td>1 pers.</td> <td>30 254 €</td> </tr> <tr> <td>2 pers.</td> <td>40 401 €</td> </tr> <tr> <td>3 pers.</td> <td>48 586 €</td> </tr> <tr> <td>4 pers.</td> <td>58 685 €</td> </tr> <tr> <td>5 pers.</td> <td>69 001 €</td> </tr> <tr> <td>6 pers.</td> <td>77 764 €</td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>8 674 €</td> </tr> </tbody> </table>	1 pers.	30 254 €	2 pers.	40 401 €	3 pers.	48 586 €	4 pers.	58 685 €	5 pers.	69 001 €	6 pers.	77 764 €	+	8 674 €
1 pers.	30 254 €														
2 pers.	40 401 €														
3 pers.	48 586 €														
4 pers.	58 685 €														
5 pers.	69 001 €														
6 pers.	77 764 €														
+	8 674 €														
Le public visé sur Annemasse Agglo	<p>Les ménages dont les revenus sont compris entre le 6ème et 7ème décile soit entre 33 070€ et 39 690€ annuel pour un ménage de 3 personnes..</p>														
Les conditions de développement sur Annemasse Agglo	<p>Les logements produits dans ce cadre pourront intégrer le tiers abordable de la production de logements sur Annemasse Agglo à condition que le prix de vente soit inférieur à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3000 à 3200 € TTC/m² SHAB stationnements inclus 														

SLOW

La TVA réduite 5.5%

TVA Réduite 5.5% (« zones ANRU »)

Qu'est-ce que c'est : La TVA réduite à 5,5% pour l'achat d'un logement neuf en « zone ANRU » est un dispositif d'aide à l'accession à la propriété qui permet d'acheter avec un taux de TVA 5,5% au lieu de 20%. Pour pouvoir acheter en bénéficiant d'une TVA à taux réduit, l'immeuble doit être situé dans un quartier faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine signée avec l'ANRU (Agence Nationale de rénovation Urbaine) ou à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers. Les quartiers qui font l'objet d'une convention avec l'ANRU sont en général classés en zone urbaine sensible (ZUS) ou présentent des caractéristiques économiques et sociales analogues. L'objectif est donc de favoriser l'accession à la propriété des ménages aux ressources modestes dans ces quartiers. Pour le secteur de l'agglomération d'Annemasse, parmi les quartiers concernés, seul le quartier Perrier – Livron – Château-Rouge fait l'objet d'une convention pluriannuelle avec l'ANRU.



Qu'est-ce que c'est ?

Les + : Une TVA réduite à 5.5%

Les - : Concerne seulement les programmes éligibles (dans une zone en particulier). La réduction de TVA est entièrement acquise après dix ans de propriété et d'occupation. Si vous mettez en location ou que vous revendez votre bien avant cette durée, vous pouvez être amené à rembourser une partie de la réduction de TVA obtenue. Certains événements permettent cependant d'être exonéré du remboursement de la réduction de TVA (exemple : Décès de l'acquéreur ou de son conjoint, chômage d'une durée supérieure à un an...).

Il faut respecter, à l'entrée dans les lieux, les plafonds de revenus et occuper le logement à titre de résidence principale.

Conditions d'accès au logement

Plafonds de ressource TVA réduite 5.5%

1 pers.	30 254 €
2 pers.	40 401 €
3 pers.	48 586 €
4 pers.	58 655 €
5 pers.	69 001 €
6 pers.	77 764 €
+	8 674 €

**Le public visé sur
Annemasse Agglo**

Les ménages dont les revenus sont compris entre le 6ème et 7ème décile soit entre 33 070€ et 39 690€ annuel pour un ménage de 3 personnes.

**Les conditions de
développement
sur Annemasse
Agglo**

Les logements produits dans ce cadre pourront intégrer le tiers abordable de la production de logements sur Annemasse Agglo à condition que le prix de vente soit inférieur à :

- 3000 à 3200 € TTC/m² SHAB stationnements inclus

Le dispositif local d'accèsion maitrisée

Dispositif local d'accèsion maitrisée											
Qu'est-ce que c'est ?	<p>Le dispositif local d'accèsion maitrisée est un dispositif mis en place par Annemasse Agglo pour le compte de ses communes afin d'aider des ménages sous plafonds de ressources à acheter leur logement neuf.</p> <p>Certains logements dans les programmes neufs sont ainsi commercialisés à un prix inférieur à celui du marché.</p> <p>Le dispositif s'adresse à des ménages sous conditions de ressources.</p> <p>Les + : un prix décoté par rapport au prix du marché immobilier neuf ; cumulable sous certaines conditions au Prêt à taux zéro ; priorité aux primo accédant.</p> <p>Les - : encadrement du prix de revente pendant 15 ans selon modalités de calcul prédéfinies ; la revente pendant la période de 15 ans doit se faire en direction de ménages sous conditions de ressources ; occupation du logement à titre de résidence principale ; conditions de ressources.</p>										
Conditions d'accès au logement	<p>Il faut respecter, à l'entrée dans les lieux, les plafonds de revenus et occuper le logement à titre de résidence principale.</p> <p style="text-align: center;">Plafonds de ressources</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1 pers.</td> <td style="text-align: center;">32 562 €</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2 pers.</td> <td style="text-align: center;">51 800 €</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3 pers.</td> <td style="text-align: center;">62 900 €</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4 pers.</td> <td style="text-align: center;">74 000 €</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5 pers. et +</td> <td style="text-align: center;">74 000 €</td> </tr> </tbody> </table>	1 pers.	32 562 €	2 pers.	51 800 €	3 pers.	62 900 €	4 pers.	74 000 €	5 pers. et +	74 000 €
1 pers.	32 562 €										
2 pers.	51 800 €										
3 pers.	62 900 €										
4 pers.	74 000 €										
5 pers. et +	74 000 €										
Le public visé sur Annemasse Agglo	<p>Les ménages dont les revenus sont compris entre le 6ème et 7ème décile soit entre 33 070€ et 39 690€ annuel pour un ménage de 3 personnes.</p>										
Les conditions de développement sur Annemasse Agglo	<p>Les logements produits dans ce cadre pourront intégrer le tiers abordable de la production de logements sur Annemasse Agglo à condition que le prix de vente soit inférieur à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3400 à 3600 € TTC/m2 SHAB stationnements inclus. 										

Le locatif intermédiaire

	Locatif Intermédiaire										
Qu'est-ce que c'est ?	<p>Le logement intermédiaire, aussi appelé logement à loyers maîtrisés, est un logement locatif principalement destiné aux classes moyennes. Il a été créé pour incarner le maillon manquant entre l'HLM et le logement privé. Le logement intermédiaire s'adresse en priorité aux foyers dont le revenu est légèrement trop élevé pour accéder à un logement social, mais dont les ressources sont insuffisantes pour se loger confortablement sur le marché libre, dans les agglomérations où les loyers sont élevés.</p> <p>Les loyers sont plafonnés et doivent normalement se positionner entre 10 et 15% inférieurs au marché privé.</p>										
Conditions d'accès au logement	<p>Il faut respecter, à l'entrée dans les lieux, les plafonds de revenus et occuper le logement à titre de résidence principale.</p> <p style="text-align: center;">Plafonds de ressources</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1 pers</td> <td>38 465€</td> </tr> <tr> <td>2 pers</td> <td>57 489€</td> </tr> <tr> <td>3 pers</td> <td>69 105€</td> </tr> <tr> <td>4 pers</td> <td>82 776€</td> </tr> <tr> <td>5 pers et +</td> <td>97 991</td> </tr> </tbody> </table>	1 pers	38 465€	2 pers	57 489€	3 pers	69 105€	4 pers	82 776€	5 pers et +	97 991
1 pers	38 465€										
2 pers	57 489€										
3 pers	69 105€										
4 pers	82 776€										
5 pers et +	97 991										
Le public visé sur Annemasse Agglo	<p>Les ménages dont les revenus sont compris entre le 8ème et 9ème décile soit 48 980€ et 63 500€ annuel pour un ménage de 3 personnes.</p>										
Les conditions de développement sur Annemasse Agglo	<ul style="list-style-type: none"> • Le nombre de Logement Intermédiaire ne pourra être supérieur à 15 % de la programmation totale annuelle du PLH ; • Le volume de LLI est limité à 25 % des logements maximum d'une opération ; • Le LLI ne devra pas intégrer plus de 10% du tiers abordable d'une opération. 										

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Publié le 03 JUIL. 2023

SLO

ID : 074-200011773-20230629-CC_2023_0086-DE

