



Annemasse **Agglo**

Annemasse - Les Voirons Agglomération



PARTIE II

Orientations



Projet de Programme Local de l'Habitat

Arrêté par le Conseil Communautaire du 6 juillet 2011

SOMMAIRE

I. LE SCENARIO RETENU PAR LES ELUS D'ANNEMASSE LES VOIRONS : 715 NOUVEAUX LOGEMENTS PAR AN POUR 14 000 HABITANTS DE PLUS EN 2020	4
A. RAPPEL DES ELEMENTS CLES DU DIAGNOSTIC	4
B. UN SCENARIO VOLONTARISTE QUI VISE A « CONSTRUIRE MIEUX POUR MIEUX ACCUEILLIR »	5
C. UN SCENARIO DE MAINTIEN ET DE MAITRISE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE QUI SE DECLINE PAR SECTEURS D'ENJEUX COMMUNS.....	5
Les hypothèses du scenario de l'agglomération	5
Les secteurs d'enjeux communs : Le cœur d'Agglomération	6
Les secteurs d'enjeux communs : La 1ère couronne.....	8
Les secteurs d'enjeux communs : La 2ème couronne	9
D. UNE MONTEE EN PUISSANCE EN 3 TEMPS DU SCENARIO	10
E. LES ELUS AU CŒUR DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE HABITAT COMMUNAUTAIRE	10
II. LES OBJECTIFS QUANTITATIFS ET TERRITORIALISES EN LOGEMENTS (PAR COMMUNE) 12	
A. DEROULEMENT DE LA TERRITORIALISATION	12
B. LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS.....	12
C. TABLEAU DES OBJECTIFS EN LOGEMENTS.....	14
III. LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT D'ANNEMASSE LES VOIRONS AGGLOMERATION.....	15
ORIENTATION 1 : DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS NEUFS DURABLE QUI REPONDE AUX BESOINS LOCAUX..	15
A. Accompagner les communes vers une démarche de projet urbain.....	16
B. Maîtriser le foncier par la mise en place d'une véritable stratégie intercommunale..	16
C. Favoriser l'accession sociale et abordable,	17
D. Favoriser le développement de nouvelles formes urbaines intermédiaires.....	17
E. Diversifier les logements du parc privé.....	17
F. Produire une offre durable de logements locatifs sociaux.....	18
G. Répondre aux besoins en logements des ménages très modestes	18
ORIENTATION 2 : INTERVENIR SUR LE PARC EXISTANT	19





A. Favoriser les opérations de renouvellement urbain	19
Intervenir sur les copropriétés dégradées.....	19
B. 19	
C. Suivre la qualité du parc au niveau des performances énergétiques.....	20
D. Favoriser la gestion du parc de logements sociaux et l'équilibre du peuplement	20
ORIENTATION 3 : REpondre aux besoins des populations spécifiques non ou mal satisfaits	21
A. Suivre les besoins en hébergement et participer à la coordination des parcours depuis l'urgence jusqu'au logement autonome.	21
B. Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et à mobilité réduite – Répondre aux problématiques spécifiques d'accès des jeunes au logement.	21
C. Répondre aux besoins en logements adaptés et/ou en aires d'accueil des gens du voyage	22
ORIENTATION 4 : ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT COMMUNAUTAIRE.....	23
A. Animer la territorialisation	23
B. Observer et suivre.....	23
IV. ANNEXES	24
A. LE CADRE DU SCENARIO.....	24
1. Le projet d'agglomération Franco-Valdo-Genevois –	24
La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)	25
Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT).....	26
B. EXTRAITS DE LA SYNTHÈSE DE "L'ÉTUDE SUR LES POTENTIELS D'URBANISATION ET MISE EN ŒUVRE DU SCOT DE LA RÉGION D'ANNEMASSE.....	27
1. Résultats de l'étude	27
2. Préconisations	28



I. Le scénario retenu par les élus d'Annemasse les Voirons : 715 nouveaux logements par an pour 14 000 habitants de plus en 2020

A. Rappel des éléments clés du diagnostic

- Un afflux continu de populations nouvelles qui pèse fortement sur les marchés du logement (cherté des produits en accession et location) et sur la construction neuve (faible diversification des typologies et orientation de produits neufs vers une clientèle d'investisseurs),
- **Un départ des actifs locaux de classe moyenne**, notamment des familles qui se logent souvent en dehors du territoire compte tenu de la faiblesse de l'offre adaptée dans l'agglomération en termes de typologie et de prix,
- **Un manque d'anticipation foncière et un faible recours aux outils et procédures de l'urbanisme** et de l'aménagement qui ne permettent pas aux communes de peser sur les évolutions des marchés du logement,
- **Une construction neuve de logements collectifs de faible qualité architecturale et urbaine**, notamment pour les grandes opérations privées, et une construction neuve **en individuel généralement très consommatrice d'espace**.
- **Un parc existant majoritairement semi-récent** (construction des années 60-70) souvent de mauvaise qualité qui peut engendrer des situations de précarité énergétique, et qui risque de se dévaluer rapidement en accession comme en location,
- **Des difficultés sociales concentrées sur certains secteurs :**
 - **La Zone Urbaine Sensible du Perrier qui regroupe un parc de logements aidés anciens important**, et constitue une poche de précarité urbaine importante. Mais elle bénéficie depuis près de 30 ans d'une démarche continue de politique de la ville qui a donné des résultats extrêmement positifs, et s'est traduite récemment par la mise en place d'un dispositif d'ANRU.
 - **Le cas particulier de Gaillard qui**, outre un parc de logement social ancien, **concentre un parc social de fait très important avec de nombreuses copropriétés dégradées** et en grande difficulté qui logent une population précaire dans des conditions financières et de confort non adaptées.
- **Un parc de logements aidés qui peine à maintenir de la mixité sociale sur les secteurs les plus anciens et qui devient de plus en plus inaccessible financièrement** en neuf pour toute une frange de population très précarisée. **Mais depuis plusieurs années on constate un effort généralisé de production de logement social** sur le territoire, y compris pour les communes de petite taille non soumises à la loi SRU.

Les enjeux du nouveau PLH sont ainsi de :

- **Retrouver des dynamiques positives d'accueil de familles**, en augmentant l'offre de logements adaptés en termes de prix et de qualité (formes d'habitat, typologies...)
- **Se diriger vers un développement résidentiel durable**, soucieux d'une utilisation raisonnée des ressources (foncières, énergétiques..) et de l'optimisation de l'existant (densification, rénovation, requalification).
- **Agir sur le parc existant dégradé et/ou non adapté** dans le but de lutter contre le parc social de fait inadapté et la précarité énergétique.
- **Redonner de la cohérence au parcours résidentiel** par une offre notamment sociale qui couvre l'ensemble des maillons de la chaîne du logement
- **Maintenir l'effort entrepris en faveur du logement des plus défavorisés, afin de garantir un « droit à la ville » en faveur des plus démunis, dans un territoire où la pression foncière et immobilière s'accroît.**



B. Un scénario volontariste qui vise à « construire mieux pour mieux accueillir »

La dynamique démographique dans l'agglomération d'Annemasse engendre des besoins en logements en constante augmentation. En effet, depuis 1999, la population croît de 1,34% par an. Au 1^{er} janvier 2007, date de la dernière estimation de l'INSEE, la Communauté d'Agglomération comptait 75 765 habitants.

Les 1^{er} et second PLH se sont inscrits dans un contexte démographique très dynamique et la production de logements neufs a été très importante. Ils ont permis de dynamiser la production de logement social et d'inciter l'ensemble des communes à répondre, même partiellement, aux besoins en logements des ménages aux revenus modestes.

Le 3^{ème} PLH s'inscrit dans cette continuité, et cherche par ailleurs, dans son volet qualitatif du développement de l'habitat, à mieux cibler la production de logements en fonction de l'évolution de la demande (ménages de taille plus réduite et plus nombreux, vieillissement ...) et des exigences de développement durable.

Il s'agit en effet de proposer des logements correspondant à tous les ménages souhaitant vivre sur le territoire, et notamment les jeunes familles de la classe moyenne qui aujourd'hui s'éloignent de l'agglomération pour accéder à la propriété. Le PLH devra également proposer des solutions adaptées aux besoins de la population à mobilité réduite (handicap, perte d'autonomie) et pour les plus démunis qui ont besoin de s'inscrire dans une dynamique positive de parcours résidentiel.

La localisation de l'offre visera une répartition équilibrée entre les communes, en prenant en compte toutes leurs spécificités, leurs niveaux d'équipements et de services, et leurs potentialités de développement et visera également une gestion économe du foncier en diversifiant les formes urbaines.

Le scénario retenu vise ainsi à maintenir la dynamique démographique en adaptant l'offre de logements aux besoins des ménages ciblés par une politique volontariste et qualitative : « Construire mieux, pour mieux accueillir ».

En effet, malgré la production très importante quantitativement des dernières années, un grand nombre de ménages part de l'agglomération pour se loger ailleurs. L'ambition du scénario « **Construire mieux, pour mieux accueillir** » est de maîtriser le développement urbain afin de produire un parc de logements plus diversifié, pour accueillir et garder une population diversifiée et d'offrir ainsi à ces habitants une qualité de vie, d'usage de leur logement et un accès aux services et équipements performants.

C. Un scénario de maintien et de maîtrise de la croissance démographique qui se décline par secteurs d'enjeux communs

Les hypothèses du scénario de l'agglomération

Le 3^{ème} PLH repose sur des hypothèses de développement quantitatif de la population et qualitative d'accueil de nouveaux ménages.

Le scénario s'appuie sur les tendances démographiques observées lors du dernier recensement de 2007 qui ont été projetées à l'horizon 2020 en prenant en compte la volonté des élus de retenir les jeunes ménages familiaux des classes moyennes et d'enrayer leur fuite vers l'extérieur de l'agglomération.

Rappel des dernières tendances démographiques :

- 75 765 habitants en 2007 (population municipale INSEE).
- Croissance démographique annuelle de 1,34% entre 1999 et 2007 :
 - 1,14% en cœur d'agglomération (Annemasse, Ambilly, Gaillard)
 - 1,53% en première couronne (Ville-la-Grand, Cranves-Sales, Etrembières, Vétraz-Monthoux)
 - 2,22% en deuxième couronne (St Cergues, Machilly, Juvigny, Lucinges, Bonne)



- Taille des ménages de 2.14 en 2006 et en forte baisse depuis 1999

Le scénario prévoit :

- De maintenir le rythme de croissance de la population à environ 1,34% à l'échelle de l'agglomération et à l'horizon 2020 à l'échelle de chaque secteur pour atteindre 90 000 habitants. L'objectif est donc de stabiliser la croissance connue sur les dernières années en la maîtrisant afin d'équilibrer l'accueil de populations de chaque secteur.
- D'atténuer le rythme de desserrement¹ des ménages pour atteindre 2.02 personnes par ménage en 2020. L'objectif est de concrétiser la volonté du territoire d'améliorer sa capacité d'accueil des jeunes ménages et des ménages familiaux.
- Un objectif en logements estimé à 715 nouveaux logements/ an

Ce scénario s'inscrit en compatibilité avec le SCOT, ainsi que dans les objectifs de croissance affichés par le Projet d'Agglomération (et par le PDHT). Il permet également de répondre aux intentions du projet de DTA des Alpes du Nord pour les pôles urbains majeurs².

Le scénario se décline selon 3 secteurs à enjeux, définis selon un raisonnement par couronne en partant d'un cœur d'agglomération urbain, puis une première couronne périurbaine en forte urbanisation et une deuxième couronne plus rurale avec un très fort développement démographique.

Afin d'analyser le potentiel foncier disponible sur le territoire, une étude a été menée dans le cadre de la mise en compatibilité « SCOT-PLU ». Des extraits de cette étude sont joints en annexe et permettent d'illustrer les problématiques urbaines et foncières de l'agglomération.

Les secteurs d'enjeux communs : Le cœur d'Agglomération



Le cœur d'agglomération se caractérise par :

- Une vocation d'accueil de ménages attirés par le marché du travail genevois, avec une forte proportion de nouveaux arrivants venant de la France entière hors Rhône-Alpes, qui ne "s'installent" pas durablement et sont souvent amenés à se "reporter" ensuite vers les franges de l'agglomération ou des communautés de communes limitrophes,

1 Baisse de la taille des ménages

2 Voir l'extrait de l'étude sur les potentiels d'urbanisation et mise en œuvre du SCOT de la région d'Annemasse) en annexe



- Une forte proportion de ménages de petites tailles (moins de 3 personnes) en lien avec un parc de logements fortement impacté par de très petites typologies, pénalisant ainsi le parcours résidentiel,
- Une construction neuve importante (taux construction neuve de 10 logements/an pour 1 000 habitants) largement orientée vers de petits logements et des produits investisseurs. Mais cette forte production est d'un niveau qualitatif assez faible, y compris sur certains logements publics.
- Mais une image plutôt dévalorisée, liée à un urbanisme globalement peu qualitatif, qui peut contribuer au taux de rotation élevé,
- Des familles retenues principalement par le parc social et des biens tremplins,
- Des écarts de revenus extrêmes (chiffres politique de la ville) et des problématiques sociales particulièrement accentuées (isolement, pauvreté, prostitution...) et qui semblent dus en partie à « l'effet frontière ».
- Des taux de logements sociaux importants qui traduisent une « habitude » de production de logement social, avec néanmoins une commune fortement en retard,
- Des potentiels fonciers non négligeables, mais souvent complexes à mobiliser, et parfois sous-optimisés (par exemple autour des « grands projets »). Un enjeu majeur consiste à permettre un renouvellement urbain qualitatif sur les secteurs déjà construits, dont les dynamiques de développement du logement sont parfois « bloquées ».

L'enjeu est ainsi de recréer des conditions d'attractivité des familles pour ré-équilibrer la sociologie du peuplement de ces communes.

Le scénario prévoit :

- **D'augmenter la croissance démographique en passant de 1.14%/an en 2007 à 1.36%/an en 2020**, soit 54 300 habitants à l'horizon 2020 (7 500 habitants supplémentaires). Ce rééquilibrage démographique doit essentiellement s'effectuer dans le cadre d'une augmentation de la taille des ménages (et donc par une évolution vers le haut de la typologie des logements).
- **La production de 430 nouveaux logements / an**
- **D'orienter la production sur cette couronne sur des constructions plus qualitatives**, tant en matière de construction que d'insertion urbaine, en cherchant à travailler sur une dynamique de renouvellement urbain qualitative et respectueuse des problématiques communales.



Les secteurs d'enjeux communs : La 1^{ère} couronne



La 1^{ère} couronne se caractérise par :

- La présence de communes attractives avec un très fort développement (taux de construction de 23 logements pour 1 000 habitants) qui risque, s'il n'est pas maîtrisé, de peser à moyen terme sur l'attractivité des communes,
- Un parc de logements relativement équilibré en termes de taille et de produits (parc privé /logements sociaux), mais une production récente largement tournée vers les logements de petite taille (notamment logements investisseurs)
- Une croissance démographique qui impacte fortement sur la création, la qualité des services et des équipements et sur la capacité d'intégration des nouveaux habitants,
- La production plus ou moins récente de logements sociaux, dans une logique de « rattrapage » pour les communes soumises à la loi SRU,
- Une attractivité qui place en forte concurrence les promoteurs mais également les bailleurs sociaux et entraîne la réalisation de certaines opérations de logements aidés dont la qualité technique et la politique de gestion sont à revoir,
- Des difficultés de la part des élus et techniciens à faire prendre en compte les besoins de leur population auprès de professionnels de la construction (négociations parfois difficiles)
- Des potentiels fonciers très importants dans les documents d'urbanisme en vigueur, mais peu optimisés en matière de densité et souvent mal situés car éloignés des centralités et des dessertes en transport collectif.
- Des projets de renforcement des centres-bourgs en cours sur toutes les communes, que le PLH devra encourager.

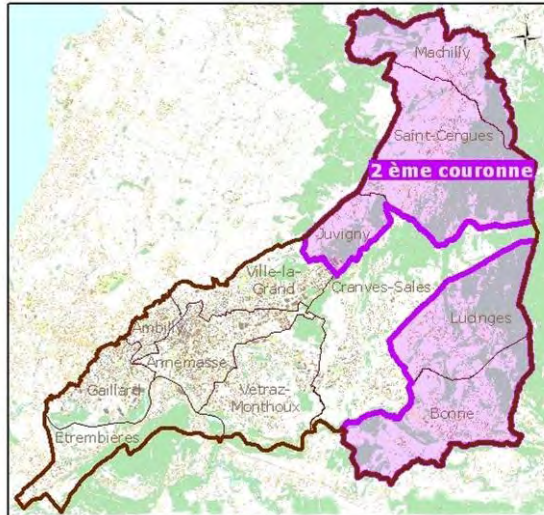
Il s'agit dans la 1^{ère} couronne d'assurer les conditions d'un développement futur ne nuisant pas à l'attractivité des communes de ce secteur.

Le scénario prévoit :

- **De maîtriser la croissance démographique en passant de 1.53%/an en 2007 à 1.36%/an en 2020, soit 24 500 habitants à l'horizon 2020 (4 150 habitants supplémentaires).**
- **La production de 205 nouveaux logements / an**



Les secteurs d'enjeux communs : La 2^{ème} couronne



La 2^{ème} couronne se caractérise par :

- L'accueil des ménages familiaux relativement aisés,
- De nombreuses maisons individuelles en propriété occupante,
- Une faible diversité du parc de logements caractérisée par une insuffisance de petits logements, de logements locatifs et de logements sociaux, handicapant ainsi les parcours résidentiels des jeunes décohabitants, des jeunes couples ou des personnes seules,
- Des prix de marché élevés en accession, peu abordables pour les classes moyennes et les jeunes ménages,
- Des difficultés de la part des communes à dialoguer avec les acteurs de la production (promoteurs et bailleurs sociaux) pour aboutir à la réalisation effective. Lorsque c'est le cas, les élus peinent quelquefois à faire prendre en compte leurs besoins et se trouvent démunis au sujet des problématiques de fonctionnement du parc (notamment social : attributions, peuplement...)
- Un renouvellement à venir de la population en raison du vieillissement des habitants,
- Des potentiels fonciers très élevés, mais peu optimisés (largement tournés vers l'individuel) et prévoyant souvent de larges développements sur des secteurs agricoles périphériques ; ils nécessitent la réorganisation du développement urbain autour du bourg.

Il s'agit dans la 2^{ème} couronne de diversifier les formes urbaines en renforçant notamment le parc de logements locatifs (de biens de plus petites tailles et de biens plus abordables financièrement) et d'assurer les conditions de développement et de maintien des services.

- **De réduire la très forte croissance démographique en passant de 2.22%/an en 2007 à 1.36%/an en 2020, soit 11 300 habitants à l'horizon 2020, (2 650 habitants supplémentaires).**
- **La production de 80 nouveaux logements / an**



D. Une montée en puissance en 3 temps du scénario

Le PLH prévoit une montée en puissance progressive de la production d'offre nouvelle à l'horizon 2020.

La période du PLH constituera donc une **période de transition entre l'attractivité de ces dernières années plus subie qu'organisée** (conduisant à des tensions fortes dans le domaine du logement souvent au détriment de la population locale), et **une nouvelle attractivité liée à la mise en œuvre d'une politique volontariste de développement qualitatif du territoire** traduite dans le scénario du PLH.

Dans ce cadre, **l'objectif de croissance démographique de 1.36% /an** pourrait être **atteint à partir de 2020 compte tenu d'une montée en puissance en 3 temps** :

- **2010 - 2013 : mise en place des outils de réorientation de la production.** Maintien des caractéristiques actuelles de la production de logements résultant des projets d'ores et déjà engagés. Il s'agit pendant cette période de mettre en œuvre les outils qui permettront d'orienter la production à partir de 2013.
- **2013 – 2017 : Réorientation progressive de la production.** Les caractéristiques de la production de logements soulignent une production plus qualitative et mieux équilibrée sur le territoire.
- **2017 - 2020 : Maîtrise des caractéristiques de la production de logements.** Les outils mis en œuvre fonctionnent pleinement et permettent de maîtriser la production de logements et ainsi de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages du territoire.

E. Les élus au cœur de la mise en œuvre de la politique habitat communautaire

Le scénario choisi par les élus de l'agglomération d'Annemasse les Voirons conforte le développement démographique de l'agglomération en engageant une forte rupture en matière de politique de l'habitat. Il s'agit en effet de poursuivre un rythme de progression démographique élevé tout en cherchant à produire les logements répondant au mieux aux besoins des ménages locaux. C'est une approche urbaine très qualitative qui **place les élus comme les porteurs du « projet urbain » de l'agglomération dans leur commune.**

Il s'agit ainsi pour eux de traduire le scénario communautaire à l'échelle de leur commune et notamment :

- **Les objectifs en logements du PLH** (tableau d'objectifs en logements chapitre 3) : objectifs chiffrés en production de logement et en type de logements (part de logements sociaux, typologies à développer...).
- **La nécessité de développer une offre d'accession abordable**, segment de marché aujourd'hui peu développé.
- **La prise en compte des enjeux environnementaux et énergétiques dans la politique du logement** : logements à basse consommation, aménagement privilégiant les économies et limitant les émissions de gaz à effets de serre...
- **La nécessité de reconstruire la ville sur la ville** (reconquête de dents creuses et renouvellement urbain) et **d'envisager le développement résidentiel en cohérence avec les besoins en services et équipements,**
- La volonté de devenir **acteur de la politique de la production et de gestion du parc de logements aidés**

La mise en œuvre du scénario de l'agglomération implique ainsi la mise en place par les communes de démarches de projets urbains afin ;

- **D'inscrire l'action communale en faveur du logement dans la durée**, et donner de la lisibilité aux bailleurs sociaux et aux promoteurs privés, acteurs de la construction de ce projet



- De décliner la politique intercommunale de l'habitat au niveau communal **en élaborant un projet « sur mesure »**, adapté aux enjeux fonciers et urbains de la commune,
- De permettre une anticipation sur les problématiques foncières.

Principaux enjeux urbains et fonciers du territoire à retenir dans les projets communaux :

- **Redonner de l'attractivité au territoire par des aménagements urbains qualitatifs** : projets de centre-bourg, aménagements et grands projets permettant de revaloriser le cœur d'agglomération, etc.
- **Dans les secteurs urbains, « dégager » du potentiel foncier dans de bonnes conditions pour la construction de logements** : potentiel inséré dans l'urbanisation (cœurs d'agglomération, bourgs et villages...) optimisation de potentiels bien situés mais de faible densité...
- **Dans les communes présentant de larges potentiels en extension urbaine, phaser et réorganiser l'urbanisation autour des centralités et des axes de transports publics performants.**



II. Les objectifs quantitatifs et territorialisés en logements (par commune)

A. Déroulement de la territorialisation

La déclinaison communale des objectifs globaux s'est inscrite dans une double démarche de déclinaison du scénario et de concertation avec les communes :

Le choix du scénario global de l'agglomération ainsi que sa déclinaison par secteurs d'enjeux communs ont préalablement été validés par l'ensemble des maires lors de bureaux communautaires élargis à la Commission Habitat et aux élus en charge de l'urbanisme et de l'habitat de chaque commune.

La déclinaison communale des objectifs en logements s'est ensuite effectuée, sur la base des enjeux de chaque secteur, au regard des obligations de la loi SRU, des prescriptions inscrites dans le SCOT ainsi que les particularités infra/inter communales.

Puis, une série de rencontres entre les communes et le service habitat d'Annemasse Agglo a ensuite permis de fixer des objectifs en logements partagés et opérationnels pour 6 ans. En fonction des communes, ces objectifs peuvent demander un recalibrage important de certains PLUs (et notamment de ceux qui sont déjà très « ouverts » à l'urbanisation).

Afin de tenir compte de la nécessaire période d'adaptation du PLU, des « coups partis » correspondant aux projets de logements actuellement en cours de discussion au niveau communal, et qu'il ne sera pas possible de remettre en cause au cours de la période de transition, ont été identifiés commune par commune et s'ajouteront aux objectifs de production sur la première partie du PLH.

B. Les objectifs de production de logements

Les objectifs territorialisés de production de logements, déclinent, pour la partie quantitative, le scénario du PLH (cf partie I.B)

Les objectifs de production de logements traduisent la volonté des élus de maîtriser le développement urbain et la quantité de logements produits pour orienter qualitativement l'offre de logement. Dans le cadre du projet d'agglomération franco-valdo-genevois, il est également primordial que la couronne française en général et Annemasse Agglo en particulier freinent l'urbanisation (et notamment la périurbanisation) pour répondre à l'objectif de répartition de la production de part et d'autre de la frontière. Si l'ensemble des logements prévus à horizon 2030 est réalisé en France, Genève n'aura pas d'intérêt à réaliser sa part de construction.

Ce développement plus qualitatif sur Annemasse Agglo devra permettre de répondre au mieux aux besoins de l'ensemble des ménages locaux. Les objectifs en logements se déclinent ainsi en logements locatifs sociaux, en logements en accession aidée et en logements libres.

Concernant les objectifs en logements locatifs sociaux, ces derniers sont encadrés par l'article 55 de la loi SRU qui fixe aux communes de plus de 3 500 habitants l'obligation d'atteindre une proportion de 20% de logements sociaux sur l'ensemble de leur parc de résidences principales. Ambilly, Annemasse, Gaillard, Cranves-Sales, Vetraz-Monthoux et Ville-La-Grand sont concernées par l'obligation de la loi SRU. Cependant, **le SCOT de l'agglomération souligne la volonté politique que l'ensemble des communes contribuent à la production de logements sociaux** sur le territoire. Le SCOT indique ainsi que les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU chercheront à atteindre et à garantir un taux minimum de 20% de logements locatifs sociaux au sein du parc de résidences principales (à l'échéance du SCOT) et 10% pour les autres communes³.

Le PLH traduit un objectif ambitieux de 25% de production de logement social mais s'attache à prendre en compte les particularités du territoire de l'agglomération, à savoir :

- Des **difficultés sociales importantes dues notamment à un parc social conséquent et ancien sur les communes d'Annemasse et de Gaillard, qui doivent être reconnues.** De ce fait, en accompagnement d'un effort en direction des secteurs les plus fragiles, ces deux communes souhaitent ne pas accentuer les difficultés rencontrées. Ainsi :
 - o Pour la Ville d'Annemasse le PLH propose de maintenir le taux de logement aidé autour de 25%,

³ Notons que l'article L. 302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que l'Etat puisse, dans le cadre du bilan triennal de la production de logements sociaux (instauré par la Loi SRU), apprécier un taux de production de logements locatifs sociaux dans le flux de production de logements.



- Pour la Ville de Gaillard⁴, connaissant des difficultés sociales importantes sur certaines copropriétés privées, le PLH propose de limiter l'objectif de production de logements aidés à 20% du flux, pour lui permettre d'effectuer un effort spécifique au cours de ce PLH sur ce « parc social de fait ».
- **Une production de logements sociaux uniquement en PLUS/PLAI depuis 2008, les logements PLS ne correspondant pas du tout au profil de la demande** actuel. Cette volonté représente un investissement important de la collectivité et des bailleurs pour la production et la gestion, notamment dans le cadre de la production en VEFA. **Elle donne un relief particulier à l'objectif de production de logements sociaux du PLH fixé à 25% du flux**, qui est de ce fait « surdimensionné » par rapport à d'autres territoires qui intègrent un volet important de PLS.
- **Une dynamique de production de logements très importante depuis plusieurs années** : dopée par le Plan de Relance, la production s'est orientée pour partie vers des logements de piètre qualité, tant dans le parc privé que dans certaines opérations publiques. Cette dynamique très élevée doit être maîtrisée, pour réorienter la production effective vers plus de qualité, mais également pour que le Canton de Genève prenne ses responsabilités en matière de production.
- Un travail à effectuer sur le niveau des loyers sociaux, la plupart du temps mis aux plafonds afin d'équilibrer les opérations, mais qui apparaissent élevés pour le public auquel ils s'adressent.
- Enfin, il ne faut pas sous-estimer les **difficultés de certaines communes à maîtriser leurs croissances urbaines à cause d'une situation foncière et des documents d'urbanisme existants** :
 - soit du fait d'une production privée très importante, qui demande une réorientation stricte des PLUs en réduisant le foncier constructible, mais limite le pourcentage de logements sociaux qui pourrait être produit à court terme,
 - soit à contrario du fait d'un foncier peu disponible, qui demande un important travail dans les PLUs, pour engager des démarches de renouvellement urbain volontaires, mais limite d'ici là le volume de logements sociaux qui pourrait être produit.

Dans les deux cas, ces difficultés ne permettent pas d'envisager au cours de la période transitoire d'adaptation du PLU (c'est-à-dire les 3 premières années du PLH), un rattrapage en matière de logement social aussi important que celui qui pourrait être souhaitable.

Les objectifs de production de logements en accession aidée traduisent la volonté politique de maintenir les primo-accédants sur le territoire. Cependant, cet objectif est donné à titre indicatif aux communes. Sa réalisation est liée à l'efficacité des dispositifs nationaux et régionaux à accompagner l'effort local, de l'agglomération et des communes en matière d'accession sociale et abordable.

Le PLH prévoit de produire 35% d'offre neuve aidée (en location et en accession).

	Production annuelle de logements	Dont logements sociaux dans le flux	Dont accession aidée dans le flux	Production annuelle de logements sociaux / an	Production annuelle en accession aidée / an
Cœur d'agglo	430	26 %	10%	111	65
1ère couronne	205	25 %	10%	51	31
2ème couronne	80	20 %	10%	16	12
Annemasse les Voirons Agglomération	715	25 %	10%	178	107

⁴ Commune soumise à la loi SRU, mais exemptée de pénalité car bénéficiaire de la Dotation de Solidarité Urbaine. Elle présentait cependant en 2010 un taux de 17,5% de logements sociaux, après un effort important de construction.

C. Tableau des objectifs en logements

Communes	Objectifs annuels	Objectifs sur 6 ans	Dont % de logements locatifs aidés	Dont % d'accession sociale /abordable
Ambilly*	56	336	30%	10%
Annemasse	257	1 542	25%	
Gaillard	60	360	20%	
Cœur d'agglomération	373	2 238	25%	
Cranves-Sales	70	420	25%	
Etrembières	34	204	20%	
Vétraz-Monthoux	70	420	25%	
Ville-la-Grand	79	474	25%	
1ère couronne	253	1 518	24%	
Bonne	25	150	20%	
Juvigny	6	36	20%	
Lucinges	13	78	20%	
Machilly	5	30	20%	
Saint-Cergues	40	240	25%	
2ème couronne	89	534	21%	
Total	715	4 290	23%	

* : dont à minima 18 logements/an afin d'atteindre par période triennale 15% du « rattrapage » par rapport à l'objectif de 20% du nombre de logements communaux, fixé par la loi SRU.

- Les objectifs de production de logements sociaux s'effectuent bien en pourcentage par rapport à la production totale de logements :
 - Dans le cas d'un dépassement des objectifs totaux, notamment du fait des « coups partis » identifiés dans la fiche communale, le taux de logement social inscrit dans le PLH doit être garanti.
 - Dans le cas où la production serait inférieure aux objectifs donnés, en application de la Loi SRU, les communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU devront garantir une production de logements sociaux plancher égale à : "objectif total x taux LS demandé"





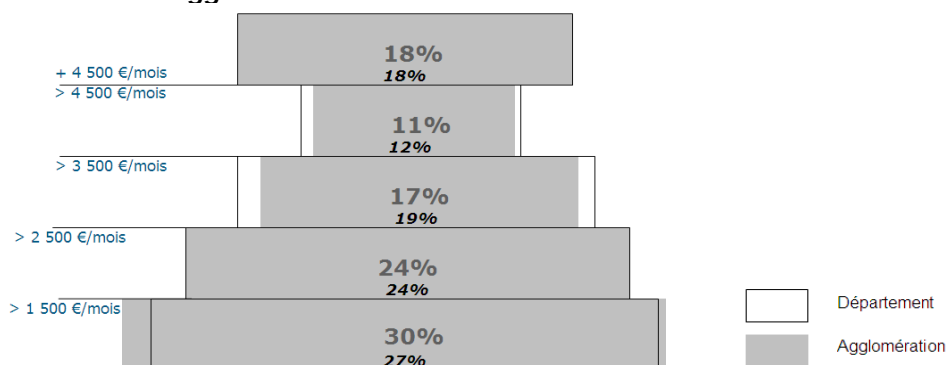
III. Les orientations de la politique de l'Habitat d'Annemasse les Voirons Agglomération

ORIENTATION 1 : Développer une offre de logements neufs durable qui réponde aux besoins locaux

L'offre de logements neufs à développer devra respecter comme principes de :

- **Viser une gestion économe du foncier pour limiter l'étalement urbain**, générateur de coûts financiers et écologiques. **En favorisant les opérations sur des secteurs déjà urbanisés** (par démolition/reconstruction avec densification ou par construction en dent creuse). Cela nécessitera alors de développer des formes urbaines innovantes, (par exemple habitat intermédiaire). **Il s'agit aussi de privilégier les secteurs bien desservis par les transports collectifs pour limiter les déplacements en voiture.**
- **Construire des logements correspondant aux besoins des familles des classes moyennes et/ou primo-accédants** qui rencontrent de grandes difficultés pour se loger sur le territoire. Il s'agira également de répondre aux besoins de la population aux revenus modestes.

Pyramide des revenus des ménages fiscaux de l'agglomération d'Annemasse en 2005



Source : DGI

- **Construire des logements performants énergétiquement afin de répondre aux évolutions à venir des normes qui s'appliquent à tout permis de construire et ainsi lutter contre le réchauffement climatique et la précarité énergétique,**

- Le calendrier des obligations réglementaires se décline de la façon suivante :

Année	Objectif kWh/m2/an	Consommation énergétique par rapport à 2008	Performance énergétique
2008	151	/	Etiquette D
2010	120	-20%	Thpe : Etiquette C
2012	50	-67%	BBC : Etiquette A
2020	0	-100%	BEPOS : bâtiment à énergie positive



A. Accompagner les communes vers une démarche de projet urbain

Les PLU sont des documents clés dans la mise en œuvre de la politique communautaire en matière d'habitat. Ils permettent de déployer différents outils afin de maîtriser et orienter le développement résidentiel.

En effet, aujourd'hui, la gamme des outils réglementaires en faveur de la diversité de l'offre de logements, mis en place dans le cadre de la loi Engagement National pour le Logement, a été renforcée par la loi Mobilisation pour le Logement :

- Emplacements réservés (art. L123-2 a et b), qui remplacent les anciennes servitudes de mixité sociale, et peuvent donc prévoir des objectifs en matière de logements sociaux et / ou d'accession sociale.
- Secteurs à pourcentage de logements sociaux (art. L123-1-16) communément appelés secteurs de mixité sociale où peuvent être définis des types de financement de logements sociaux,
- Secteurs à majoration de volume constructible (art. L127-1) du code de l'urbanisme,
- Secteurs, dans les zones urbaines ou à urbaniser, dans lesquels peuvent être indiquée une proportion de logements par taille minimale, à respecter dans les programmes de logements (L 123-1-15)

Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement (désormais dénommée Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP) peuvent être élaborées dans le cadre des PLU. En cohérence avec le PADD, elles font l'objet d'une déclinaison spatiale, par « quartiers » ou par « secteurs », sous forme de schémas d'aménagement accompagnés d'un texte explicatif et confère à l'aménagement des secteurs ciblés un caractère opérationnel fort : mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou secteurs ; prévoir les opérations et les actions d'aménagement à mettre en œuvre (c. urb., art. L. 123-1).

On observe pourtant que les différents outils du droit de l'urbanisme restent aujourd'hui mal connus et souvent peu utilisés. Il s'agit ainsi dans le cadre du PLH d'encourager les communes de l'agglomération à se donner les moyens d'une véritable intervention publique en faveur du logement.

Le travail de conseil et d'animation du PLH auprès des communes est ainsi primordial. Le précédent PLH a permis de structurer le service habitat de l'agglomération qui a commencé un travail de conseil auprès des communes. **Il s'agit donc dans le cadre du PLH de positionner l'accompagnement des communes en amont des réflexions et des démarches opérationnelles** en matière d'urbanisme et d'habitat afin **d'amener les communes à mettre en place des démarches de projet urbain** (identifier les fonciers, bâtis ou non, susceptibles d'accueillir à court et moyen terme des opérations des logements et de contribuer à leur faisabilité en mobilisant les outils du droit de l'urbanisme, ...).

Concrètement : encourager les démarches de projets urbains et d'utilisation des outils donnés par les PLU pour positionner les élus au cœur des choix et des exigences d'aménagement et d'habitat (compatible avec le SCOT) et ainsi rendre lisible la volonté communale et intercommunale auprès des acteurs publics et privés de l'habitat.

B. Maîtriser le foncier par la mise en place d'une véritable stratégie intercommunale

Le foncier est le levier par le biais duquel les coûts de sortie des logements publics comme privés peuvent être réduits et le développement résidentiel mieux maîtrisé.

Il s'agit ainsi pour l'agglomération de mettre en place une véritable stratégie communautaire en matière de foncier qui permette au territoire de « mieux construire pour mieux accueillir » en :

- Logeant les ménages modestes du territoire dans les meilleures conditions et en permettant aux familles de classe moyenne de rester sur le territoire.
- Assurant un développement résidentiel durable du territoire. Pour cela, le SCOT a défini des secteurs à enjeux sur lesquels l'agglomération doit porter son effort en matière d'habitat. Ces secteurs sont définis en fonction de la présence (actuelle ou à venir) d'équipements, de services, de commerces, de la présence de transports collectifs et de localisation par rapport aux zones d'emplois.

La politique foncière communautaire devra ainsi viser à :

- Orienter la production vers des logements adaptés en termes de typologie et en termes de budget aux ménages locaux, notamment aux familles,



- Développer une offre de logements témoignant d'une recherche de qualité urbaine et de préservation des ressources foncières et énergétiques,
- Concentrer le développement résidentiel dans les secteurs à enjeux inscrits dans le SCOT,
- Améliorer la mixité sociale.

Cette ambition ne peut pas se réaliser sans l'accord et la participation active des communes, ainsi que sans l'implication des principaux partenaires (EPFL 74 par exemple).

Concrètement : prise en compte par les communes d'une vision communautaire de la politique foncière à mener.

C. Favoriser l'accès social et abordable,

Face à un départ massif des classes moyennes et notamment des familles primo-accédantes vers les franges de l'agglomération, les élus souhaitent permettre à l'ensemble des ménages locaux de réaliser leurs parcours résidentiels.

Dans le cadre du PLH, il s'agira ainsi de déterminer un dispositif pour aider les primo-accédants et les familles des classes moyennes à s'installer durablement sur l'agglomération par le biais de l'accès à la propriété.

Concrètement : mettre les moyens permettant à la fois de développer ce segment d'offres sur l'agglomération et de permettre aux ménages concernés d'y accéder financièrement.

D. Favoriser le développement de nouvelles formes urbaines intermédiaires

En parallèle de l'orientation sur l'accès abordable, un travail sur les formes urbaines intermédiaires sera nécessaire. Il s'agit de favoriser la diversité de l'habitat dans les opérations (petit collectif, maisons groupées, habitat intermédiaire et maisons innovantes par le traitement des vis-à-vis sur des parcelles de plus petite taille) permettant ainsi de produire des logements plus abordables et plus économes en énergie. Il s'agit également de répondre à une partie de la demande qui recherche généralement des logements individuels en proposant des produits reprenant des caractéristiques recherchées de la maison mais à un coût plus abordable (charge foncière moindre, économie de foncier et d'énergie grâce aux formes urbaines plus denses.)

Le PLH cherchera à développer des formes intermédiaires et diversifiées, ce qui n'exclut pas la production de maisons individuelles dans certains secteurs (où sera également recherchée l'optimisation foncière et la qualité urbaine).

Concrètement : rentrer dans une logique systématique de « projet urbain » qui pose notamment la question des choix de formes urbaines à privilégier.

E. Diversifier les logements du parc privé

La politique de l'habitat de l'agglomération doit viser à produire des logements correspondant aux différents types de ménages qui rencontrent aujourd'hui des difficultés à se loger sur le territoire. La diversité des statuts d'occupations sera recherchée et les typologies de logements devront répondre aux besoins des ménages.

Face aux difficultés de familles de classes moyennes et des primo-accédants, on constate un manque de grands logements (T3/T4) en locatif comme en accession, notamment dans les communes les plus urbaines.

Plus particulièrement en locatif, on constate un manque d'offre privée sur la 1ère et 2ème couronne. Les logements locatifs privés doivent ainsi être privilégiés sur ces secteurs car ils améliorent la rotation dans le parc de logements et permettent de mieux renouveler la population en accueillant de jeunes ménages. Une attention particulière doit cependant être apportée aux typologies développées dans les opérations pour investisseurs afin de proposer une offre

véritablement adaptée à la demande et pérenne dans le temps (éviter la surreprésentation des logements de type T1 et T2, très rentables financièrement mais inadaptés aux besoins locaux).

Concrètement : privilégier et développer les logements locatifs à destination des familles (à intégrer dans le projet urbain)

F. Produire une offre durable de logements locatifs sociaux

Il s'agit ainsi pour l'agglomération d'Annemasse les Voirons de développer une offre durable de logements locatifs sociaux en termes de :

- Production, en respectant les obligations de la loi SRU et les prescriptions du SCOT, soit une production représentant 25% du flux de construction neuve,
- Qualité, en recherchant un niveau de performance supérieur aux réglementations thermiques actuelles et en proposant un niveau de qualité urbaine élevé.
- Localisation, en favorisant l'acquisition-amélioration et les opérations en renouvellement urbain et en privilégiant une offre dans les secteurs déjà urbanisés et/ou bien desservis par les transports collectifs pour limiter les déplacements en voiture.

Concrètement : poursuivre et confirmer la production de logements sociaux déjà engagée dans le précédent PLH, en intégrant des critères de performance énergétique et de localisation des opérations.

G. Répondre aux besoins en logements des ménages très modestes

Les logements PLAI, c'est-à-dire les logements publics dits très sociaux (plafonds de revenus inférieurs à 60% des plafonds du logement social classique PLUS), correspondent aux besoins des ménages dont les ressources financières sont très limitées. Dans l'agglomération, on compte 2% de logements PLAI dans le parc social alors que 31% de la population et 86% des demandeurs ont des revenus dits « très sociaux ».

C'est pourquoi le PLH fixe des objectifs de production de logements PLAI par commune afin d'apporter une réponse adéquate aux besoins de ces ménages, qui actuellement, se reportent dans le parc locatif dans des logements souvent dégradés, et avec des loyers élevés ou sont logés dans du parc social à loyer PLUS, également inadapté en termes de loyer.

Concrètement : produire des logements PLAI de tous types. Etre en mesure de répondre aux besoins en logements des populations aux revenus modestes.





ORIENTATION 2 : Intervenir sur le parc existant

En parallèle des orientations permettant d'encadrer les constructions nouvelles, l'intervention sur le parc existant est essentielle. Elle répond pleinement à la nécessité d'économie d'espace. En effet, «Reconstruire la ville sur la ville » permet de ne pas consommer de foncier supplémentaire et répond à l'enjeu du développement durable. En effet, en évitant de construire en dehors des espaces déjà urbanisés, on optimise les réseaux et voiries existants, réduisant ainsi les déplacements en voiture des ménages.

Plusieurs axes de travail peuvent être envisagés :

A. Favoriser les opérations de renouvellement urbain

La préservation de la ressource foncière est un objectif important. Le potentiel foncier étant limité à moyen terme, il s'agit d'économiser la ressource et d'optimiser ce potentiel pour favoriser un renouvellement urbain qualitatif et/ou remettre sur le marché des logements à des prix adaptés. Il s'agit clairement d'éviter de consommer trop rapidement l'ensemble des tènements destinés à être urbanisés afin de préserver durablement les espaces naturels.

Un programme de renouvellement urbain est actuellement en cours sur le quartier du Perrier⁵ à Annemasse. Le Plan Local de l'Habitat s'inscrit en partenariat de ce projet, soutenu par Annemasse Agglo (notamment dans le cadre du développement de ses transports urbains ou de ses actions « Politique de la Ville ») qui est en cours de mise en œuvre opérationnelle.

Par ailleurs, dans le cadre du PLH, la politique de l'habitat de l'agglomération doit également favoriser les actions de renouvellement urbain dans l'ensemble de l'agglomération en favorisant certains types d'opérations (de grande ampleur ou à petite échelle) et en développant (ou confortant) de nouveaux types de financements dont la mise en œuvre ne se fait pas spontanément (plus complexe et onéreuse que l'extension urbaine).

Il s'agit ainsi de favoriser les opérations :

- D'acquisition-amélioration : par un propriétaire privé avec conventionnement des loyers des logements (suite aux versements des aides de l'ANAH, notamment par le biais de l'OPAH) ou par un organisme HLM
- D'acquisition- démolition – reconstruction quand le bâti n'est plus valorisable (trop dégradé ou mal adapté) : opérations neuves sur des friches encore libres dans le tissu existant (dents creuses), densification des grandes parcelles (division et réorganisation)

Concrètement : se donner les moyens d'une politique de l'habitat basée sur un renouvellement urbain qualitatif.

B. Intervenir sur les copropriétés dégradées

En parallèle de l'orientation favorisant le renouvellement urbain dans l'agglomération, il s'agit d'intervenir sur les copropriétés dégradées et/ou en difficultés présentes à Gaillard et Annemasse. On observe en effet des phénomènes de logements indignes, de paupérisation et de dégradation des espaces publics dans des copropriétés très ciblées de la commune.

Dans le cadre du PLH, il s'agit ainsi d'engager une réflexion sur un dispositif d'action efficace pour améliorer les conditions d'accueil des habitants de ces copropriétés dégradées.

Concrètement : définir le cadre et les modalités d'intervention sur le parc social de fait de Gaillard pour lutter contre les situations d'habitat indigne et les phénomènes de précarité énergétique exacerbés dans certaines copropriétés de Gaillard

⁵ Programme ANRU, voir diagnostic partie 3.4.3 « des difficultés sociales et des dysfonctionnements urbains sur certains secteurs ».



C. Suivre la qualité du parc au niveau des performances énergétiques

Le territoire dispose d'un parc semi-récent important, qui peut poser des problèmes de précarité énergétique. Sur le territoire de l'agglomération, les années 1950-1975 constituent en effet des périodes de construction soutenue de logements dans l'agglomération : 42% des résidences principales datent de cette époque et jusqu'à 47% dans la ville-centre, contre 31% en moyenne départementale et régionale. 31% des logements du parc locatif social du territoire datent également de cette époque.

Il s'agit d'un parc formé le plus souvent d'immeubles en copropriété, de grands ensembles d'habitat social et à la marge de maisons individuelles, qui marquent fortement le paysage de l'agglomération par une architecture vieillissante. Une partie de ces résidences principales est ainsi dépréciée aux yeux des ménages en raison de l'architecture jugée datée, de volumes et d'éléments de confort (isolation par exemple) ne répondant plus aux normes actuelles. Compte tenu des fortes consommations énergétiques des logements construits avant les premières réglementations thermiques (1975) et de la tendance à la hausse des prix des énergies, on voit se développer des situations de précarité énergétique de ménages ne pouvant plus faire face aux charges énergétiques de leur logement et/ou de leur moyen de transport personnel.

Dans le parc public, le chantier de l'éco-rénovation est prévu par le Grenelle de l'Environnement. En raison de l'importance du parc des années 1960-1970 de nombreux logements seront à rénover d'ici 2020, conformément aux objectifs fixés à l'échelle nationale : ramener les consommations énergétiques de 230 à 150 kwh/m2/an pour les 800 000 logements identifiés comme les plus énergivores sur l'ensemble du territoire français (70 000 /an à partir de 2011). Il s'agit donc dans le cadre du PLH d'inciter et d'accompagner les bailleurs dans leurs programmes d'amélioration thermique des logements.

L'enjeu majeur concerne ainsi plutôt le parc privé. Les dispositifs d'intervention (type OPAH, FIG..) qui s'appuient sur les aides de l'ANAH sont désormais conditionnés à l'atteinte d'un certain niveau de performance du logement après travaux. Il s'agit cependant de trouver les modalités d'un dispositif d'amélioration de l'habitat permettant de mobiliser massivement les logements semi-récent du parc privé en vue d'une amélioration de leur qualité énergétique en veillant à ce que les rénovations menées ne concourent pas à exclure des logements les locataires les plus modestes.

Concrètement : définir des actions expérimentales et communicantes sur les enjeux de réhabilitation énergétique du parc privé pour acquérir et partager une culture sur cette question afin d'initier des démarches de réhabilitation. Il s'agit aussi d'accompagner le parc social dans cette logique de rénovation.

D. Favoriser la gestion du parc de logements sociaux et l'équilibre du peuplement

L'agglomération d'Annemasse produit chaque année une part importante des logements sociaux du département par rapport au poids de sa population. Les attributions de logements sur ce parc, ainsi que sur le parc social existant, fait intervenir de nombreux acteurs (notamment les réservataires, c'est-à-dire ceux qui disposent du droit de proposer des candidats sur ces logements – communes, collecteur du 1% logement, Conseil Général, Sous-Préfecture...) et peut être mobilisé par des acteurs intervenant sur l'ensemble du département, dans le cadre des attributions prioritaires DALO notamment.

L'intervention de ces différents partenaires dans l'utilisation de leurs contingents, peut mettre en difficulté les politiques de peuplement difficilement mises en place localement par les communes pour une gestion optimale de leur parc et la préservation de la mixité sociale.

L'enjeu est de faire reconnaître la spécificité du parc de logements sociaux de l'agglomération, qui loge une population plus paupérisée que sur d'autres territoires hauts-savoyards, avec une concentration des populations les plus en difficultés sur certains secteurs. Cela permettra ainsi de faciliter le dialogue entre les partenaires afin de mettre en place une politique de peuplement partagée.

Les objectifs concertés de peuplement de l'agglomération devront prendre en compte les inégalités territoriales constatées. En effet, il apparaît que les secteurs sur lesquels l'offre de logement est la plus importante sont également ceux dont le parc est le plus ancien et donc les loyers les moins élevés. Ils s'adressent de fait aux ménages dont les ressources sont les plus faibles, accentuant les déséquilibres entre parc social neuf et îlots anciens.

Or, dans le cadre des conventions d'utilité sociale, les bailleurs vont devoir se pencher sur les problématiques des loyers. L'agglomération devra donc faire un état des lieux des loyers pratiqués sur le territoire et être force de proposition afin, éventuellement, d'utiliser ce levier pour appuyer sa politique de peuplement.

Concrètement : initier un dialogue avec les différents réservataires de logements sociaux pour aboutir à une politique de peuplement partagée et équilibrée et soucieuse de la mixité sociale sur le territoire. Etre en mesure d'analyser en termes de loyer l'offre locative sociale sur l'agglomération





ORIENTATION 3 : Répondre aux besoins des populations spécifiques non ou mal satisfaits

Le cadre réglementaire du PLH spécifie que ce document doit reprendre les principales actions mentionnées dans les autres plans et schémas s'appliquant sur le territoire. Cela concerne plusieurs types de populations dites « spécifiques » : les plus démunis cumulant les difficultés (sociales et financières voire de comportement), les seniors (structures spécialisées médicalisées ou non), les gens du voyage.

Plusieurs axes de travail peuvent être envisagés :

A. Suivre les besoins en hébergement et participer à la coordination des parcours depuis l'urgence jusqu'au logement autonome.

De manière générale, un PLH poursuit et approfondit les orientations du Plan Départemental d'Actions en faveur du Logement des Populations Défavorisées (PDALPD). Ainsi en cohérence avec le PDALPD de Haute Savoie, l'agglomération doit :

- Assurer la programmation des structures spécialisées prévues dans le cadre de la politique départementale menée en parallèle,
- Soutenir la création de nouvelles structures dans la limite des compétences de la Communauté,
- Trouver des solutions d'optimisation de l'offre existante,
- Engager avec les partenaires, une réflexion sur l'adaptation des logements aux besoins.

L'agglomération souhaite par ailleurs favoriser la mise en place de passerelles entre les structures d'hébergement et d'insertion et le logement autonome. En effet, on observe qu'en matière de volume d'offre d'hébergement, l'agglomération respecte les obligations réglementaires, mais cette offre ne permet pas de répondre à tous les besoins, notamment en raison de l'allongement des durées de séjour au sein des structures.

Il s'agit de mieux connaître l'offre et des besoins en matière d'hébergement afin de proposer des produits qui permettent la transition des structures collectives vers le logement autonome. La mise en place d'une réflexion intercommunale serait par ailleurs opportune pour définir les besoins globaux à l'échelle du territoire en termes de structures et d'accompagnement. L'offre seule ne pourra répondre aux problématiques personnelles extrêmement complexes et diverses que rencontrent les personnes concernées. L'objectif est ainsi de mieux adapter l'offre aux besoins des résidents et de pouvoir attribuer les places dans ces établissements de façon plus cohérente (en lien avec le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation).

Concrètement : Inventer des dispositifs permettant de créer les conditions nécessaires à la stabilisation et l'amorce d'un parcours résidentiel, en optimisant l'offre existante. Créer de nouvelles structures si besoin, en tenant compte des besoins et en travaillant avec les partenaires.

B. Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et à mobilité réduite – Répondre aux problématiques spécifiques d'accès des jeunes au logement.

La demande formulée par les personnes âgées et/ou handicapées en perte de mobilité est de demeurer autant que possible dans leur logement ou leur quartier. La question de l'adaptation du parc de logements public et privé est ainsi majeure, notamment dans une perspective d'augmentation du vieillissement dans les années à venir. Les structures d'hébergement doivent également s'adapter au vieillissement d'une partie de leur population. Par ailleurs, les jeunes rencontrent des difficultés spécifiques d'accès au logement (jeunes précaires, étudiants...) qu'il convient de diagnostiquer de manière plus fine.

Pour répondre à l'enjeu de maintien à domicile, il s'agit de :

- Poursuivre la production de logements publics sociaux (adaptés aux problématiques du vieillissement et de la mobilité) et de structures d'hébergement spécifiques.

- Favoriser l'adaptation des logements existants du parc privé et public dans les secteurs et immeubles situés dans des environnements favorables pour les personnes âgées (proximité des transports en commun, commerces et équipements médicaux, accessibilité des espaces publics)
- Améliorer la connaissance des besoins et la rencontre entre l'offre de logements adaptés et la demande.
- Encourager des démarches spécifiques d'accompagnement des jeunes dans le logement et favoriser les projets intergénérationnels.

Concrètement : intégrer la question du vieillissement de la population de façon transversale à toutes les actions du PLH. - Répondre aux problématiques spécifiques de l'accès des jeunes au logement

C. Répondre aux besoins en logements adaptés et/ou en aires d'accueil des gens du voyage

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage rend obligatoire la réalisation d'aires d'accueil pour les communes de plus de 5000 habitants et mobilise des moyens financiers importants pour les aider à y parvenir. Cette loi réaffirme le principe selon lequel l'accueil des gens du voyage relève des communes (aire d'accueil) et des établissements publics de coopération intercommunale (grand passage et habitat adapté aux sédentaires) à travers le respect du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Concernant les aires d'accueil des gens du voyage itinérants, il revient ainsi aux communes, qui ont la compétence, d'engager les projets permettant de satisfaire aux obligations du Schéma Départemental. Pour rappel, les communes d'Ambilly, Annemasse, Gaillard, Cranves Sales, Vétraz-Monthoux, Ville-la-Grand sont concernées par l'obligation de créer des aires d'accueil (communes de plus de 5000 habitants).

Concernant les obligations d'accueil des grands rassemblements de gens du voyage itinérants, l'agglomération d'Annemasse les Voirons doit poursuivre, dans le cadre du PLH, l'objectif de création d'aire de grand passage inscrit dans le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage.

Concernant l'habitat adapté aux sédentaires, Annemasse les Voirons Agglomération s'est donnée pour objectif depuis mars 2009 de travailler à l'amélioration des conditions de vie des familles implantées sur son territoire. Cette démarche repose notamment sur un **travail spécifique du service solidarité, en lien avec les communes du territoire, en matière de logement et d'habitat adapté.** La méthode de travail fait l'objet d'un protocole d'intervention, qui prévoit deux axes de travail indissociables et complémentaires :

- L'accompagnement social et l'insertion professionnelle : travail pris en charge par le Conseil Général (dépositaire de la compétence de droit commun) et par son opérateur départemental (l'association ALAP)
- L'habitat : dont la responsabilité est répartie entre les communes et l'agglomération :
 - Chacune des communes d'Annemasse Agglo mobilise un ou plusieurs tènements fonciers constructibles, nus ou à réhabiliter, qu'elle met à disposition d'Annemasse Agglo au moyen d'une convention spécifique.
 - Annemasse Agglo se charge, en lien avec la commune de référence et l'ensemble des services concernés, d'étudier et de prévoir les aménagements nécessaires à l'installation d'un ou de plusieurs ménages. Annemasse-Agglo assume la réalisation des équipements, en direct ou en faisant appel à des prestataires. Annemasse-Agglo met en place un dispositif de gestion locative dudit équipement, en direct ou au moyen d'un partenariat avec un bailleur social habilité.

Concrètement : répondre aux obligations du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage en matière de création d'aires de grands passages et de poursuivre la démarche entreprise en matière de relogement et d'habitat adapté des gens du voyage sédentarisés en lien avec le service solidarité d'Annemasse Agglo





ORIENTATION 4 : Animer la politique de l'habitat communautaire

Cette orientation est essentielle pour la mise en œuvre du PLH. L'agglomération doit piloter le PLH, coordonner les acteurs (communes et partenaires) et garantir la réussite des actions. Un système lisible et efficace sera recherché pour mettre en œuvre le PLH, accompagné par un dispositif de communication, notamment en direction des partenaires.

Plusieurs axes de travail peuvent être envisagés :

A. Animer la territorialisation

La déclinaison des objectifs à la commune (territorialisation) est devenue obligatoire dans les PLH suite à la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009. Chaque commune dispose aujourd'hui d'objectifs quantitatifs annuels de production de logements. De même, la loi précise que les PLU communaux devront être mis en compatibilité avec le PLH dans un délai de trois ou un an selon les cas après son approbation.

Par ailleurs, le scénario retenu par les élus de l'agglomération, particulièrement exigeant sur le rythme de construction neuve, nécessite la vigilance de tous afin d'atteindre les objectifs en logements.

Il s'agit pour l'agglomération de contractualiser les objectifs en logements avec chaque commune. La contractualisation se fera sur la base d'une feuille de route indiquant les éléments clés caractérisant la commune (démographie, parc de logements, construction neuve...), le scénario de développement résidentiel de l'agglomération et du secteur, ainsi que les objectifs en logements définis en accord avec la commune (nombre de logements, typologies souhaitées, secteurs préférentiels...).

Des ateliers de pilotage du PLH pourraient être imaginés dans chaque commune. Il s'agit, en particulier sur les territoires à enjeux, de prendre le « cahier des charges du PLH » : taux d'effort des ménages à loger, densité des logements réalisés, part de logements locatifs sociaux, efficacité des investissements (prise en compte des services)... et de réfléchir de façon transversale à la manière de remplir ces objectifs à l'intérieur de la commune. Ces groupes pourraient réunir : les services Aménagement / Habitat/ éco/ déplacements de l'agglomération, les services de la (ou des) commune(s) concernée(s), des bailleurs, des promoteurs, des aménageurs, des associations... Nourrie par ces échanges, la commune peut alors préciser ses exigences dans la mise en œuvre du PLH. Les élus restent ainsi garants de la stratégie communautaire et les professionnels sont bien dans le registre de la mise en œuvre technique, mais avec un cadre qualitatif inédit.

Concrètement : assurer la mise en œuvre opérationnelle du PLH en matière de production de logement.

B. Observer et suivre

La mise en place d'un observatoire pour le suivi des actions du PLH est obligatoire dans le cadre du PLH. Il sera donc nécessaire de définir les indicateurs pertinents sur l'évolution du parc de logements sur le territoire. La plupart des indicateurs sont d'ores et déjà construits, l'agglomération doit aujourd'hui mettre en place un outil précis permettant une véritable observation.

L'objectif est d'avoir un outil dynamique de suivi de la réalisation du PLH et des évolutions des marchés de l'habitat, de l'activité de construction neuve et des besoins locaux. L'agglomération pourra, grâce à cela, être plus réactive dans l'adaptation du PLH aux changements contextuels.

La demande des élus est très forte concernant à la fois le suivi de la production neuve (notamment sur les produits investisseurs qui peuvent représenter des volumes très importants) et la veille sur le fonctionnement des ensembles des logements aidés. Il s'agit pour ce prochain PLH de pouvoir mieux anticiper les effets des dispositifs de défiscalisation, ainsi que les retournements de marché.

Concrètement : mettre en place un dispositif de suivi (politique et technique) alimenté par un observatoire et en capacité d'adapter le PLH en cours aux évolutions du territoire.



IV. ANNEXES

A. Le cadre du scénario

1. Le projet d'agglomération Franco-Valdo-Genevois –

a) Plan Directeur de l'Habitat Transfrontalier

Dans le cadre du projet d'agglomération franco-valdo-genevois, une démarche visant à regrouper l'ensemble des partenaires de l'espace transfrontalier autour de la thématique "Logement" a été engagée en 2002 et a abouti à la signature du Plan Directeur de l'Habitat Transfrontalier (PDHT).

La démarche engagée par le Comité Régional Franco-Genevois a permis d'identifier des enjeux en matière de logements. Il s'agit ainsi de construire au moins 50 000 logements en 10 ans, de répartir l'offre de logements entre les territoires et de renforcer l'offre de logements locatifs aidés dans tous les territoires. Pour cela, les territoires de l'agglomération franco-valdo-genevoise se sont notamment fixés, comme objectifs quantitatifs de production, 5 000 logements par an⁶ dont la moitié du côté suisse.

Territoire	Objectifs de production annuelle de nouveaux logements
Canton de Genève *	1'600 à 2'500
Canton de Vaud, district de Nyon **	700
Cç Pays de Gex	700
Cç Bassin Bellegardien	150
Communauté d'agglomération de la région annemassienne	321
Cç du Genevois	400
Cç des Voirons	120
Cç Bas Chablais	300
Cç Collines du Léman	100
Cç Arve et Salève	160
Cç de la Sémine	40

b) Démarches PACA, Plan de synthèse et Schéma d'agglomération

Les démarches PACA (Périmètres d'Aménagement Coordonné d'Agglomération) sont des "études-test" menées dans le cadre du projet d'agglomération franco-valdo-genevois. Le principe est de faire travailler en parallèle trois équipes pluridisciplinaires, pilotées par un urbaniste-paysagiste, sur des grands "axes de développement" de l'agglomération franco-valdo-genevoise, à une échelle transfrontalière.

A partir des principes et des enjeux définis dans la charte du Projet d'agglomération franco-valdo-genevois (notamment la volonté de rééquilibrage entre Genève et la partie française sur la production de logements et l'accueil d'emplois, avec l'objectif d'accueillir sur le Canton de Genève 50% des nouveaux habitants de l'agglomération franco-valdo-genevois dans les 20 prochaines années), il s'agit d'établir sur l'ensemble des territoires que constituent ces PACA un concept de projet urbain à horizon 2020 et 2030, intégrant les potentiels de développement pour l'urbanisation (logements, activités, équipements publics), la mobilité (transports individuels, transports collectifs, mobilité douce), le paysage et les espaces ouverts (agriculture, couloirs naturels...) et l'environnement.

Annemasse Agglo est actuellement concernée par deux démarches « PACA » et une démarche « Lignes Directrices » :

- Le PACA « Genève-Eaux-Vives-Annemasse » qui concerne les communes de Genève, Chêne-bougerie, Chêne-bourg, Thônex, Puplinge, Gaillard, Ambilly, Annemasse, Etrembières, Ville-la-Grand, Juvigny, Vétraz-Monthoux, Cranves-Sales et Bonne. Les études de ce PACA sont aujourd'hui achevées. Elles ont notamment permis de « tester » une hypothèse initiale d'accueil de 30 000 nouveaux habitants et de

⁶ Ces chiffres correspondent soit à des documents opposables (Programme Locaux de l'Habitat et Plan Directeur Cantonal) soit à de récentes études en besoins de logements.



10 000 nouveaux emplois à l'échelle de l'ensemble du périmètre transfrontalier de ce PACA et à horizon 2030.

- Le PACA « Piémont du Salève-Arve » qui concerne les communes de Carouge, Troinex, Veyrier, Collonges, Bossey, Etrembières, Gaillard et Annemasse, et qui s'achèvera en septembre 2010.
- L'étude des Lignes Directrices du Chablais

Les réflexions et recommandations issues des études des PACA seront poursuivies et approfondies en 2010-2011 dans le cadre de l'élaboration d'un Plan de synthèse. Ce Plan de synthèse permettra notamment de nourrir l'élaboration du Schéma d'agglomération n°2, et la définition des Projets Stratégiques de Développement à l'échelle de l'agglomération franco-valdo-genevoise.

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)

La DTA des Alpes du Nord, en cours d'adoption, met en place un cadre et des principes d'organisation pour l'aménagement du département, qui favorisent le **développement cohérent et durable du territoire départemental**.

La DTA fixe **4 grandes orientations pour les Alpes du Nord** :

- **Structurer le territoire** multipolaire des Alpes du Nord autour du Sillon Alpin et des Vallées,
- **Préserver et valoriser les espaces naturels et ruraux et les ressources,**
- **Promouvoir un tourisme respectueux de l'environnement,**
- **Garantir un système de transport durable** dans les Alpes du Nord,

Les ambitions de la DTA se déclinent différemment dans le département dans les pôles urbains majeurs, les pôles complémentaires et les territoires d'équilibre. **Le Genevois de Haute Savoie fait partie des 4 pôles urbains majeurs identifiés dans la DTA avec l'agglomération d'Annecy, l'agglomération de Chambéry et l'agglomération grenobloise.**

Les documents d'urbanisme de ces 4 pôles doivent permettre d'accueillir, prioritairement au sein de leurs secteurs actuellement urbanisés, environ 40% de la croissance démographique du territoire de la DTA, ce qui implique un taux de croissance démographique supérieur à celui du territoire de la DTA. Ils devront en conséquence se fonder sur un objectif de constructions de logements susceptibles de répondre à ces nouveaux besoins en sus des besoins de renouvellement, soit près de 8000 logements par an durant les vingt prochaines années dont 25 % de logements sociaux au moins.

Les documents d'urbanisme de ces pôles devront donc planifier les conditions nécessaires à l'atteinte de ces objectifs, en priorité au sein de la surface actuellement urbanisée ou à défaut au travers d'extensions remplissant les conditions énoncées dans les principes généraux définis en début de chapitre. Pour conforter l'armature urbaine et favoriser le report modal, les documents d'urbanisme locaux lieront l'ouverture à l'urbanisation de secteurs nouveaux à leur desserte par des services de transport collectif performant.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

L'agglomération d'Annemasse dispose d'un SCOT, dont le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe les orientations fondamentales de l'organisation du territoire et de l'évolution et qui s'impose au PLH.

En matière de développement démographique, le PADD du SCOT s'inscrit dans un scénario de **poursuite de la croissance démographique** et prévoit ainsi de poursuivre la politique volontariste de construction de nouveaux logements en dégageant un **potentiel de construction d'au moins 6000 logements entre 2007 et 2017 afin d'atteindre dans les faits une production d'au moins 4 500 logements sur 10 ans (450/an)**. **Il s'agit également de d'exploiter au mieux le parc existant en réduisant notamment la vacance**. Cet objectif de construction **s'inscrit ainsi pleinement dans l'effort de construction nécessaire pour répondre aux besoins en logement à l'échelle de l'agglomération franco-valdo-genevoise**.

En matière d'aménagement et d'habitat, l'orientation pour le développement et la structuration des pôles d'habitat et pour un équilibre social dans l'habitat (3.2.2) pose plusieurs principes (*cf les extraits - non exhaustifs - des orientations du SCOT ci-dessous*) :

- Le développement de l'habitat :
 - **Les urbanisations nouvelles à vocation d'habitat devront s'effectuer de manière préférentielle à l'intérieur ou en continuité immédiate des pôles d'habitat** (ville agglomérée, bourgs et villages)⁷,
 - Les PLU donneront la priorité à court et moyen termes au développement des hameaux les plus proches des bourgs et des villages, et pouvant être le plus facilement reliés à ces derniers par des liaisons douces sécurisées,
 - Dans tous les pôles d'habitat, **les urbanisations nouvelles devront contribuer à une amélioration générale de la qualité de l'habitat et des espaces collectifs**,
 - D'une manière générale, l'accueil de nouveaux logements dans la ville agglomérée devra être assuré de manière préférentielle par un processus de renouvellement urbain et une utilisation optimisée des dents creuses
 - D'une manière générale, l'urbanisation nouvelle sous des formes denses et intermédiaires sera privilégiée dans la ville agglomérée, en particulier dans les centralités urbaines. L'habitat intermédiaire pourra être une forme de densification à privilégier pour servir de transition urbaine entre habitat collectif et habitat individuel
 - Dans les bourgs et villages, une diversification de l'habitat en termes de formes urbaines devra être favorisée, dans le sens d'une densification adaptée au contexte paysager de chaque bourg et village.
 - Le développement de l'habitat s'effectuera prioritairement par une utilisation optimisée du potentiel foncier situé à l'intérieur même ou au plus près des centres des bourgs et des villages, avant d'étendre les bourgs et les villages sur des espaces aujourd'hui naturels ou agricoles.
- Le renforcement des centralités urbaines de la ville agglomérée et de la vocation multifonctionnelle des centres-bourgs et des centres de village,
- L'équilibre social de l'habitat :
 - **Une diversification de l'offre résidentielle devra être mise en œuvre en termes de taille des logements, de forme urbaine, de répartition entre le secteur locatif et le secteur en accession**,
 - Toutes les communes devront contribuer à la production de logements sociaux sur le territoire sachant **que les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU chercheront à atteindre et à garantir un taux minimum de 20% de logements locatifs sociaux au sein du parc de résidences principales et que les autres communes chercheront à atteindre et à garantir un taux minimum de 10% de logements locatifs sociaux parmi le parc de résidences principales** (dans des conditions à préciser par le PLH, en terme d'échéances, de répartition, etc.)

⁷ Les centralités urbaines situées à l'intérieur même de ces pôles d'habitat sont identifiées schématiquement dans les documents graphiques du SCOT



- o Les nouveaux logements sociaux devront être réalisés aux centres de vie. Ils devront ainsi être intégrés au fonctionnement de la cité et participer à son animation,
- o Une attention toute particulière sera apportée au maintien ou à la création d'une offre de logements sociaux diversifiée dans les secteurs susceptibles de connaître une valorisation du foncier et du bâti (le long des axes de transports publics structurants, dans les centralités urbaines...),

Le nouveau PLH de l'agglomération s'inscrit dans les prescriptions du SCOT et en précisera un certain nombre, notamment en termes de répartition des nouveaux logements sur le territoire et de diversité de l'offre.

B. Extraits de la Synthèse de "l'étude sur les potentiels d'urbanisation et mise en œuvre du SCOT de la Région d'Annemasse"

1. Résultats de l'étude

- **Un potentiel au premier abord important mais qui doit être relativisé en raison d'un risque important de sous utilisation :**

Le gisement global est au premier abord important, mais il existe un risque que ce potentiel ne soit pas utilisé de façon optimale et qualitative dans le temps et dans l'espace avec les POS et les PLU actuels.

En effet ces estimations supposent :

- Une utilisation maximale des COS ce qui n'est pas toujours possible avec les autres règles parfois restrictives des règlements d'urbanisme,
- Une mobilisation par de véritables projets urbains, ce qui n'est pas forcément possible en raison du morcellement de certains potentiels et du classement en plusieurs zonages différents d'un tènement d'un seul tenant.
 - **Des capacités ne constituant pas des réserves à long terme**

Près de 90% de ce gisement foncier est situé dans des zones U ou AU (NA) « non bloquées », ouvertes à l'urbanisation. Dans un contexte de pression foncière, une très grande partie de ce potentiel pourrait être « consommée » à très court terme, ce qui pose un problème de gestion du développement de l'agglomération dans le temps.

De plus certaines règles inscrites dans les documents d'urbanisme sont très restrictives en matière de densités et peuvent impliquer un « gaspillage » dans l'utilisation de l'espace.

De manière globale, on peut conclure que le problème principal est que les POS/PLU actuels ne garantissent pas toujours **une utilisation qualitative de ce potentiel** (avec notamment un problème de phasage et de surconsommation foncière...),

Cependant, si l'analyse réalisée ici permet de dégager des grandes tendances générales à l'échelle de l'agglomération, une approche plus fine PLU par PLU, puis quartier par quartier est essentielle. Dans certains secteurs, il conviendrait plutôt de réduire le potentiel de construction à court/moyen terme (en différant l'urbanisation dans le temps, voir en reclassant des zones constructibles en zones naturelle ou agricole), tandis que sur d'autres secteurs, il conviendrait au contraire d'augmenter ce potentiel via une densification, plus ou moins importante, mais toujours de qualité.

- **Une typologie marquée par la prédominance des « dents creuses » et par la poursuite de l'étalement urbain**

Les PLU et POS en vigueur inscrivent encore 72.2 ha en extension urbaine soit 21% du gisement foncier total.

La majorité du gisement foncier est encore constitué de foncier nu : 272 ha (soit 81% du gisement total) et seulement 62 ha en renouvellement urbain.

Il existe donc un enjeu important à développer en priorité l'urbanisation de ces « dents creuses » avant de poursuivre une extension hors de l'enveloppe urbaine.

- **Une programmation dans le temps qui pourrait être optimisée**

Plus de 43 ha des gisements ouverts à l'urbanisation sont situés dans des secteurs éloignés des centralités, des dessertes en transports en commun, alors que 12.5 ha proches des centralités et des TC sont fermés à l'urbanisation (zones AU bloquées).

- **Une consommation foncière encore importante inscrite dans les PLU**

La question de la densité urbaine est essentielle dans un contexte de raréfaction du foncier, de préservation des espaces agricoles et naturels et de protection du paysage. Or, près de 73 ha (21% du gisement) sont caractérisés par des COS très faibles (inférieurs ou égaux à 0.2). Ce type de densité conduit à une surconsommation foncière.

2. Préconisations

- Ouvrir à l'urbanisation en priorité les espaces proches des centralités et des dessertes en TC, et encadrer la forme urbaine et la densité pour éviter le gaspillage d'espace et la surconsommation foncière (OA, règlement...).
- Différer l'urbanisation des espaces périphériques et des espaces en extension urbaine par des classements en zone AU bloquée ou en zone N ou A (si l'urbanisation n'est pas à l'échéance du PLU).
- Mettre en place des phasages d'urbanisation entre les zones AU (possibilité d'inscrire ce phasage dans le règlement ou les orientations d'aménagement).

