

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2012-2017



Annemasse **Agglo**

Annemasse - Les Voirons Agglomération

www.annemasse-agglo.fr

LE MOT DU PRÉSIDENT



Notre communauté d'agglomération Annemasse-les Voirons est en pleine mutation.

Les projets menés en matière de déplacements, d'actions économiques, d'emploi et de formation, de cohésion sociale, sont nombreux. Ils visent à répondre aux besoins des habitants et participent à la construction cohérente d'une métropole transfrontalière de plus de 700 000 habitants. La recherche de cette cohérence conduit à rééquilibrer le nombre de logements construits de chaque côté de la frontière.

C'est dans ce contexte que s'inscrit notre troisième Programme Local de l'Habitat. L'ambition de ce nouveau programme 2012-2017 vise à construire des logements de qualité accessibles à tous.

Même si, ces dernières années, l'effort de production de logements aidés doit être salué et malgré un emballement de la production immobilière, les prix de sortie élevés des logements construits obligent trop souvent nos enfants, les familles aux revenus intermédiaires, à quitter notre agglomération pour rechercher un logement accessible sur les territoires voisins, au prix de déplacements plus nombreux et plus longs, au détriment de notre qualité de vie.

La typologie et le prix des logements produits ne correspondent qu'insuffisamment à la demande des habitants de nos villes et villages.

C'est pourquoi, après deux Programmes Locaux de l'Habitat centrés sur la quantité de logements à produire, ce 3^e PLH met en avant la qualité du projet aussi bien en termes d'adaptation de l'offre aux besoins de notre population que de qualité à vivre.

C'est le sens de la formule « Mieux construire pour mieux loger ».

La qualité des échanges avec les communes menée par les services sous la responsabilité de Madame Renée Magnin, Maire de Gaillard et Vice-présidente à l'Habitat a permis d'élaborer un plan local de l'habitat partagé par tous et voté à l'unanimité.

La réussite de sa mise en œuvre dépend de chacun des acteurs publics et privés que nous aurons à cœur de mobiliser pour les six ans qui viennent.

Georges Deleaval
Président d'Annemasse Agglo

SOMMAIRE

DIAGNOSTIC	4
ORIENTATIONS	75
PROGRAMME D' ACTIONS	116
GLOSSAIRE	163





DIAGNOSTIC

SOMMAIRE

SOMMAIRE	8
I. INTRODUCTION	10
A. Un Programme Local de l'Habitat en 2012, qu'est ce que c'est ?	11
B. Le PLH d'Annemasse Agglo, une nouvelle pierre pour le projet de territoire	12
II. UN TERRITOIRE ATTRACTIF MAIS OU LES INEGALITES SE CREUSENT	16
A. Une situation stratégique à proximité immédiate de Genève	17
B. Des dynamiques démographiques exceptionnelles	17
C. Marché de l'emploi : Annemasse Agglo banlieue de Genève ?	19
D. Les habitants de l'agglomération : sous représentation des familles aux revenus intermédiaires	20
E. Eléments-clef du contexte socio-démographique	24
III. UN PARC DE LOGEMENTS MARQUE PAR LES BULLES SPECULATIVES ET LES MESURES DE DEFISCALISATION IMMOBILIERES	25
A. Un parc de logements très urbain de par sa situation frontalière	26
B. Un parc de logements vieillissant qui peine à tendre vers la qualité	29
C. Eléments-clef du parc de logements existants	33
IV. DES MARCHES FONCIER ET IMMOBILIER QUI EXCLUENT LES MENAGES LOCAUX	34
A. Un phénomène d'extension urbaine inquiétant qui met en péril les réserves foncières pour l'avenir	35
B. L'accession à la propriété : rêve impossible pour les classes moyennes	37
C. Le marché locatif : un classement en Zone A d'investissement locatif qui perturbe le marché	40
D. Eléments-clef du fonctionnement des marchés	44

V. UN PARC SOCIAL QUI PEINE A REpondre AUX BESOINS D'UNE POPULATION DE PLUS EN PLUS FRAGILE	45
A. Un parc social dynamique mais qui reste géographiquement spécialisé	46
B. Un parc social qui ne peut pas répondre à une demande en précarisation forte	49
C. Eléments-clef du parc social	56
VI. UNE OFFRE SELECTIVE QUI ACCENTUE LES DIFFICULTES DES PLUS DEMUNIS	57
A. Jeunes, sortants d'hébergement : un accès au logement ordinaire qui reste difficile	58
B. Des besoins spécifiques auxquels l'habitat et le territoire doivent s'adapter	60
C. Eléments-clef sur le logement des populations spécifiques	64
VII. BILAN EVALUATION DU PRECEDENT PLH	65
A. Objectifs et actions du PLH 2004-2008	66
B. Des résultats quantitatifs largement dépassés	67
C. Un consensus élargi autour des problématiques de l'habitat	69
D. Eléments-clef du bilan du PLH d'Annemasse Agglo	71
VIII. CONCLUSION : ET DEMAIN, LES OPPORTUNITES POUR BATIR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT DURABLE	72
A. Une évolution du contexte de l'outil PLH	73
B. Les défis d'Annemasse Agglo pour ce nouveau PLH	74



I. INTRODUCTION

A. UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT EN 2012, QU'EST CE QUE C'EST ?

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a été instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Il a pour objectif d'orienter les choix des collectivités locales dans le domaine du logement, en cohérence avec les compétences dévolues aux communes en matière d'urbanisme.

La portée du PLH a été renforcée dans un contexte législatif particulièrement riche en matière d'habitat et notamment :

— La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi « SRU ») renforçant la portée juridique des PLH, qui doivent être désormais compatibles avec les schémas de cohérence territoriale (SCOT). Au travers de l'article 55, la loi SRU réaffirme le principe de diversité de l'offre de logements en obligeant les communes de plus de 3 500 habitants faisant partie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de 15 000 habitants à atteindre 20 % au moins de parc locatif social. A ce jour, 6 communes de la Communauté d'Agglomération sont concernées par l'article 55 : Ambilly, Annemasse, Cranves-Sales, Gaillard, Vétraz-Monthoux et Ville-la-Grand. Seule la ville d'Annemasse dépasse les 20% de logements locatifs sociaux ;

— La loi du 5 mars 2007, instituant le droit au logement opposable (loi « DALO ») vient donner un poids supplémentaire à la mise en œuvre de l'article 55. En effet, l'Etat (et les collectivités qui en ont pris la responsabilité) peuvent être condamnés pour le non respect de ce droit ;

— La loi « MLE » du 25 mars 2009 qui renforce la mise en application de l'article 55 de la loi SRU (pouvoirs accrus du Préfet, renforcement des mesures urbanistiques en faveur du logement social, mobilisation des terrains de l'Etat, etc.), et accroît les mesures en faveur de l'accèsion à la propriété et de la mobilité dans le parc HLM (renforcement du Supplément de Loyer de Solidarité, abaissement des plafonds d'accès, etc.).

Elle réaffirme l'importance du PLH, qui doit être désormais territorialisé à minima à la commune, et réprecise les liens de compatibilité entre PLH et PLU (art. L 123-1 5° alinéa ; L 123-12 et L 123-14) :

— Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent permettre la mise en œuvre du PLH : ils doivent donc être compatibles avec le PLH (l'évaluation de la compatibilité permet de s'assurer de la faisabilité des objectifs du PLH, et non de leur réalisation) et ont trois ans pour satisfaire à cette obligation (délai ramené à 1 an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le PLH dans un secteur de la commune et nécessitant une modification du PLU) ;

— Le Préfet peut se substituer à la commune (L 123-14) pour la révision ou la modification du PLU afin de permettre sa mise en compatibilité avec un PLH (si rien n'a été fait par la commune au-delà du délai de 3 ans ou 1 an. cf précédemment).

Enfin, la loi MLE renforce et redéfinit les outils réglementaires en faveur du logement : les secteurs de mixité sociale ou secteurs à pourcentage de logement social, les emplacements réservés pour les opérations de logements sociaux, les majorations de volumes constructifs au titre de la diversité ou de la performance énergétique et des énergies renouvelables dans l'habitat.



Ainsi, au fil du temps, le PLH, d'une **durée minimale de 6 ans**, est devenu **l'outil incontournable des agglomérations** : document cadre de la politique communautaire en faveur du logement, c'est aujourd'hui un **outil de programmation de l'offre de logements et d'hébergement** sur le territoire, qui doit :

- être **territorialisé à la commune** (nombre et type des logements à réaliser),
- détailler les **moyens d'actions, notamment foncier**, pour parvenir à la réalisation des objectifs, et les échéances (échancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire),
- **s'inscrire dans la logique du développement durable** en précisant les moyens d'actions pour lutter contre l'étalement urbain,
- prendre en compte les schémas départementaux, notamment en faveur des plus démunis, gens du voyage, handicapés, etc. ,

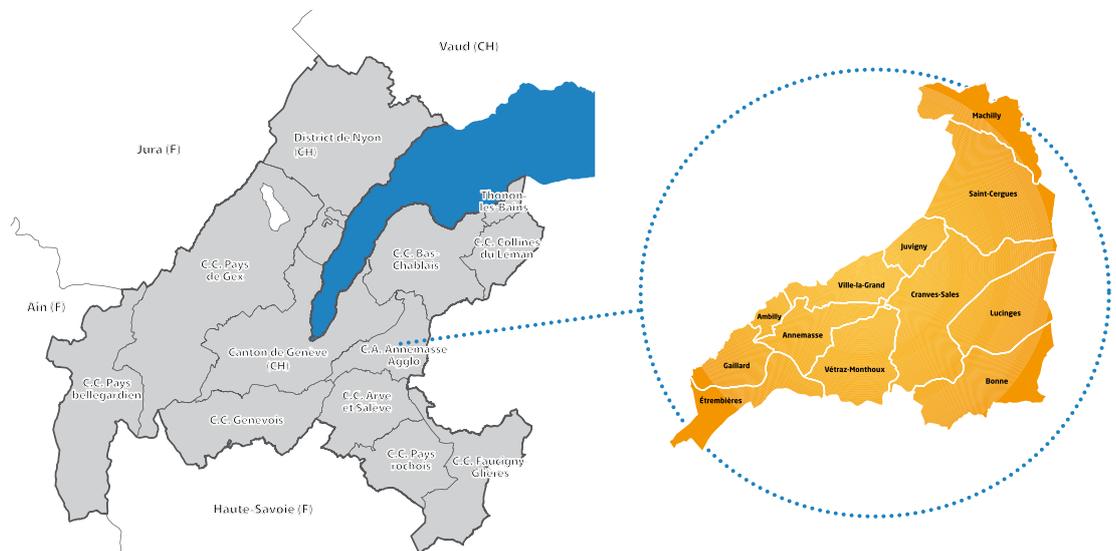
Elaboré sous la responsabilité de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) et en partenariat étroit avec les communes, le PLH doit veiller à respecter les enjeux et recommandations formulés par l'Etat dans le cadre de son « Porter à Connaissance¹ ».

B. LE PLH D'ANNEMASSE AGGLO, UNE NOUVELLE PIERRE POUR LE PROJET DE TERRITOIRE

1. UN PROJET D'AMÉNAGEMENT STRUCTURANT À L'ÉCHELLE DE LA GRANDE AGGLOMÉRATION GENEVOISE

Le Grand Genève constitue une démarche quasi unique en France, de programmation territoriale et d'aménagement concerté à une échelle de cette ampleur.

PÉRIMÈTRE DU GRAND GÈNÈVE



1. Le « porter à connaissance » désigne la procédure par laquelle le préfet porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents le cadre législatif et réglementaire à respecter ainsi que les projets des collectivités territoriales et de l'Etat en cours d'élaboration ou existants

I. INTRODUCTION

Le projet d'agglomération intègre deux dimensions :

- Une dimension spatiale : planifie l'organisation du territoire à l'horizon 2030 en localisant de façon globale les grandes infrastructures, les espaces prioritaires et stratégiques de développement de l'urbanisation (logements-activités économiques) avec engagement à produire 50% des nouveaux logements.
- Une dimension de services à la population au travers de 10 thématiques touchant de près le quotidien des habitants : formation, social, santé, culture, économie, agriculture, logement, environnement, mobilité, urbanisation.

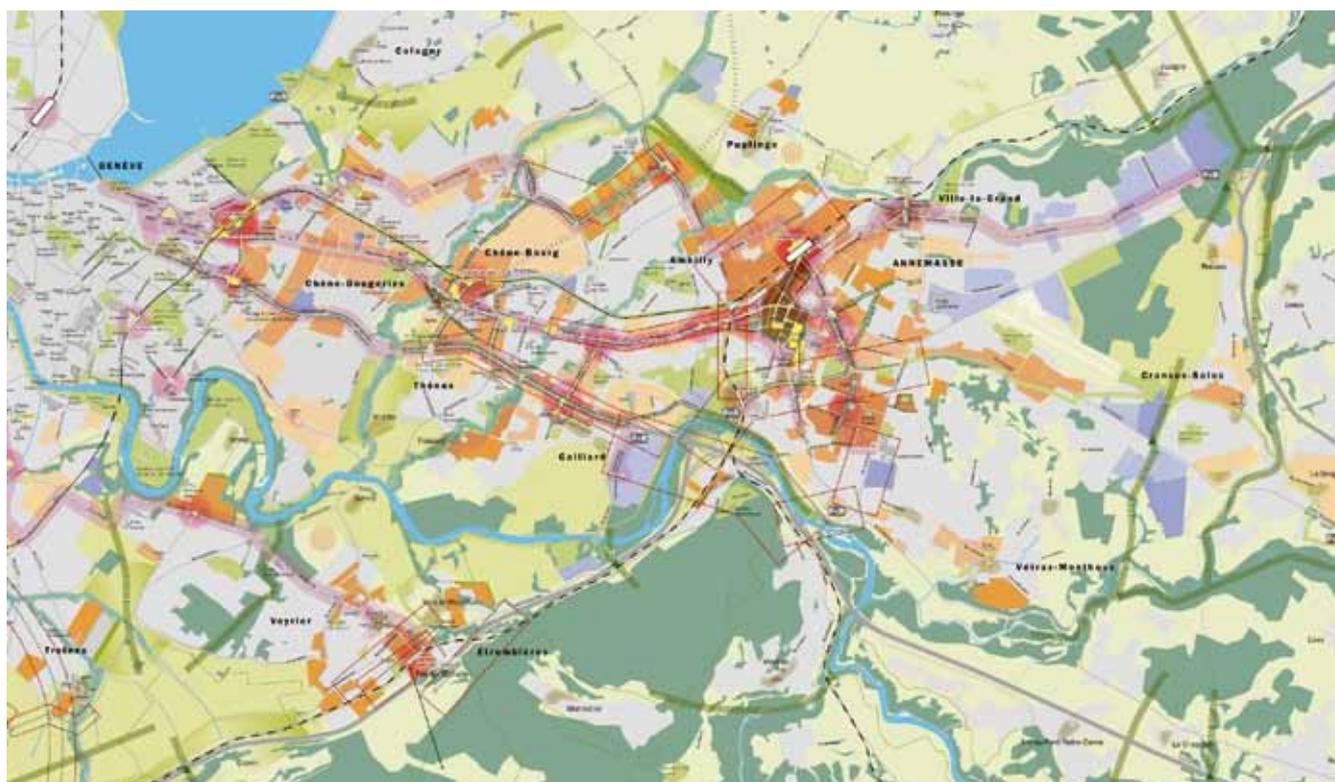
Au sein de cet ensemble, l'agglomération d'Annemasse tient une place centrale et majeure.

Ce projet, qui bénéficiera d'une partie des investissements, notamment en termes d'infrastructures de transports, s'est construit autour de 2 objectifs majeurs :

- la structuration territoriale d'un grand quartier transfrontalier, à l'horizon 2030, à partir des centralités existantes,
- l'articulation tant en matière de transports publics que de développement urbain entre ce grand quartier transfrontalier et les secteurs de développement de l'agglomération annemassienne.

Le Plan Directeur de l'Habitat Transfrontalier (PDHT) est une autre contractualisation à l'échelle du Grand Genève qui, sur la base d'un diagnostic, reprend les objectifs de production de logements des documents de programmation par territoire.

ILLUSTRATION D'UN PROJET TRANSFRONTALIER SUR L'AGGLOMÉRATION D'ANNEMASSE



2. UNE RÉPARTITION ENCORE THÉORIQUE ET NON EFFECTIVE, DE L'EFFORT DE CONSTRUCTION ENTRE SUISSE ET FRANCE

Un des objectifs fixé par le Grand Genève en matière d'habitat est le rééquilibrage de la croissance démographique. Celui-ci doit dorénavant être réalisé pour moitié dans le canton de Genève et pour autre moitié sur les autres territoires. Ceci implique une répartition différente de la construction de logements par rapport à la situation antérieure. Elle doit être considérablement accrue dans le canton de Genève tandis qu'elle serait au contraire stabilisée voire freinée, dans les territoires français notamment l'agglomération d'Annemasse et le Pays de Gex.

Or, en 2008, Genève assure moins d'un quart de la production totale de logements, au lieu de la moitié.

BILAN DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS DANS L'AGGLOMÉRATION FRANCO-VALDO-GÉNEVOISE

Entité territoriale	Parc de logements 2006		Logements commencés				Objectif PDHT	Différence Objectif
	Logements existants	Dont maisons	2006	2007	2008	2009		
Canton de Genève	212 775	22 331	1 511	1 281	1 612	235	2 500	- 888
District de Nyon	30 507	9 712	715	650	452	186	650	- 198
CC Pays de Gex	34 506	16 263	968	1 583	1 370	350	700	670
CA Annemasse Agglo	37 730	11 212	1 067	543	1 062	165	570	492
CC Genevois	16 309	8 258	381	564	501	138	400	101
CC Arve-Salève	6 980	4 901	390	251	79	45	160	- 81
CC Bas-Chablais	15 135	11 110	441	369	292	168	300	- 8
CC Collines du Léman	4 033	3 563	134	107	147	82	100	47
CC Bassin Bellegardien	9 248	4 279	188	371	176	64	150	26
CC Semine	1 461	1 308	12	24	77	39	40	37
Territoires français	125 402	60 894	3 581	3 812	3 704	1 051	2 420	1 284
Périmètre PDHT	368 684	92 937	5 807	5 743	5 768	1 472	5 570	198
SIVOM Vallée verte	4 239	3 007	99	28	28	25		
CC Faucigny-Glières	7 480	4 215	162	141	92	36		
Thonon-les-Bains	16 527	4 178	810	489	212	38		
Agglomération transfrontalière	396 930	104 337	6 878	6 401	6 100	1 571		

SIVOM Vallée Verte, CC Faucigny-Glières, Thonon-les-Bains : pas d'objectifs PDHT

Sources : INSEE - Recensement de la population 2006; DRE - SITADEL; OCTSTAT - Statistique de la construction et statistique des bâtiments et logements;

OFS / SCRIS - Statistique de la construction; SCRIS - Estimation du parc de logements. Document extrait de la note de bilan de la construction neuve du PDHT, novembre 2009

Ainsi, la production française est largement excédentaire par rapport aux objectifs et fait plus que compenser les déficits des territoires suisses, le nombre de logements mis en chantier restant à un niveau élevé. La situation est similaire pour le logement social, avec pour la période 2006-2008, un regain en France et une réduction en Suisse, comme le relève la note de bilan du PDHT de novembre 2009.

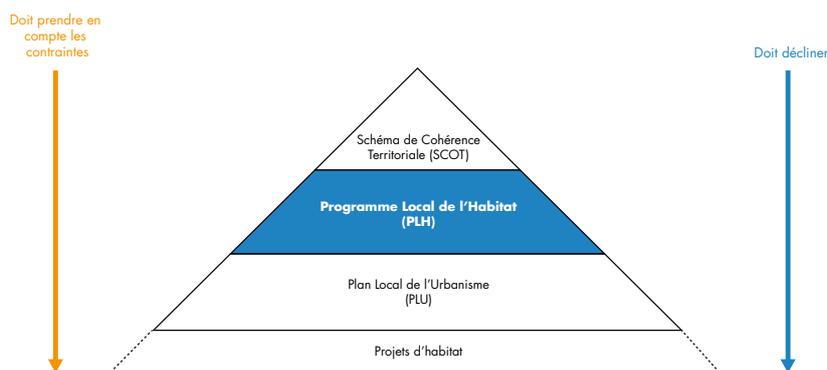
I. INTRODUCTION

Comme tout document d'urbanisme, le SCOT prend place dans une hiérarchie des normes définie par la loi. Les documents de rang supérieur imposent leurs directives au SCOT qui, lui-même, impose ses orientations aux documents de rang inférieur comme le PLH ou le PLU.

3. UN CADRE GÉNÉRAL FIXÉ PAR LE SCOT

Le SCOT fixe les principes et les grandes orientations d'aménagement ; les documents de planification locale (PLU) concourent à leur mise en œuvre.

Le PLH doit être compatible avec le SCOT et s'articuler avec les autres réflexions et politiques structurantes du territoire et de l'action sociale.



Le SCOT de la Région d'Annemasse, approuvé fin 2007, est actuellement en phase de mise en œuvre opérationnelle.

Le PLH est chargé de décliner à l'échelle de la commune, voire à l'échelle du quartier, les grands principes du SCOT en matière d'habitat. Les points principaux à retenir sont :

- l'économie d'espace par la densification et le renouvellement urbain,
- la diversification de l'offre de logements en termes de formes et de statuts,
- la mixité sociale par la garantie de la réalisation d'une part de logements aidés dans la production des résidences principales.

4. UNE IMPLICATION DÉJÀ ANCIENNE EN FAVEUR DU LOGEMENT POUR UNE JEUNE COMMUNAUTÉ

Annemasse Agglo qui compte 12 communes, est née de la fusion au début de l'année 2008 de deux communautés de communes : celle de l'Agglomération Annemassienne (2C2A) et celle des Voirons (CCV). Ces deux collectivités avaient une habitude de travail en commun déjà bien ancrée, qui s'est notamment illustrée par l'élaboration conjointe d'un PLH, d'un SCOT et d'un Plan de Déplacements Urbains (PDU).

Ainsi, l'agglomération a souhaité orienter la production de logements en s'impliquant directement dans le processus, depuis la programmation jusqu'à la réalisation. Cet engagement s'est traduit par la délégation de gestion des aides à la pierre de l'Etat début 2006, afin de proposer aux organismes HLM intervenant sur son territoire un « guichet unique ».



Pour ce nouveau PLH, à l'aune de quelques années de pratique de cette gestion déléguée des aides, les élus d'Annemasse Agglo souhaitent aller plus loin et explorer des champs plus étendus du marché de l'habitat : accession à la propriété, qualité urbaine et durabilité de logements, problématique des loyers...





II. UN TERRITOIRE ATTRACTIF MAIS OU LES INEGALITES SE CREUSENT

A. UNE SITUATION STRATÉGIQUE À PROXIMITÉ IMMÉDIATE DE GENÈVE

Au pied des massifs des Voirons et du Salève, traversée d'est en ouest par la vallée de l'Arve, l'agglomération d'Annemasse bénéficie d'une situation stratégique à proximité immédiate de Genève.

Elle se situe au sein d'un grand ensemble transfrontalier autour de Genève, place économique et financière internationale, le Grand Genève, vaste métropole de 880 000 habitants (chiffre PAFVG 2008).

Avec 75 765 habitants en 2008 (population municipale – source INSEE), soit environ 10 % de la population du territoire du Grand Genève, Annemasse Agglo constitue le principal pôle urbain du côté français de la frontière franco-suisse.

B. DES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES EXCEPTIONNELLES

L'exiguïté du territoire suisse, la rareté des terrains constructibles et les multiples contraintes de la politique foncière et agricole helvétique ont rendu l'accès au logement de plus en plus difficile de l'autre côté de la frontière.

Même après l'obtention d'un contrat de travail en Suisse, de nombreux actifs cherchent à se loger sur le territoire français où l'offre de logements est plus abondante, les loyers moins élevés tout comme globalement le coût de la vie. L'habitat n'a donc jamais cessé de se diffuser au profit des communes françaises limitrophes, qui ont été progressivement satellisées.

En conséquence, au sein du bassin du Grand Genève, il existe aujourd'hui un fort déséquilibre emploi – habitat, quasi unique en France : la partie suisse de l'agglomération regroupant 85% du total des emplois pour seulement 69% de la population.

1. ATTIRÉ PAR LE DYNAMISME GENEVOIS, L'ESSENTIEL DES NOUVEAUX HABITANTS VIENT DE L'EXTÉRIEUR DU DÉPARTEMENT

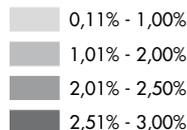
A l'instar de la croissance démographique départementale, bien supérieure à la croissance rhônalpine, l'agglomération annemassienne bénéficie d'un dynamisme démographique soutenu en grande partie par un solde migratoire très largement positif.

EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2007

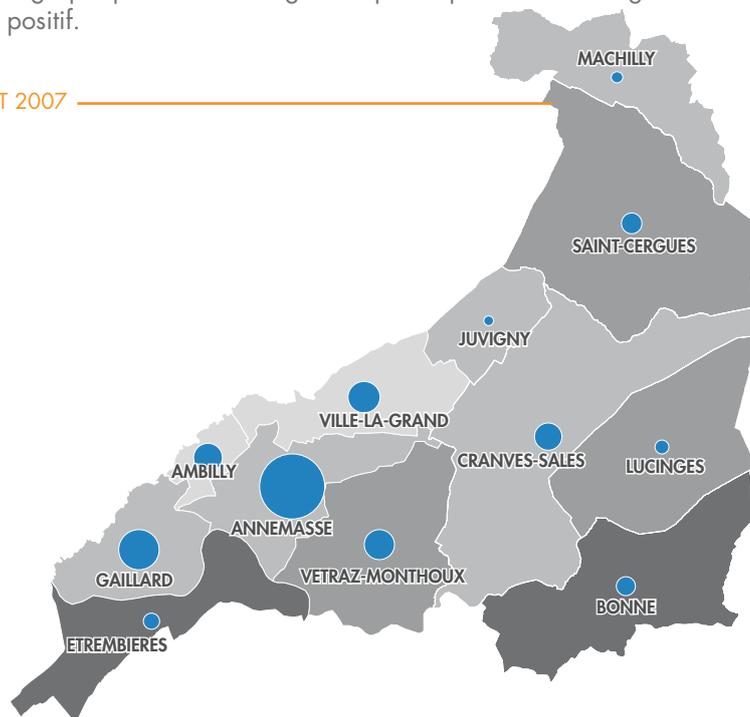
Nombre d'habitants en 2007



Taux de croissance annuel moyen



Source : Insee RGP 99 et 2007

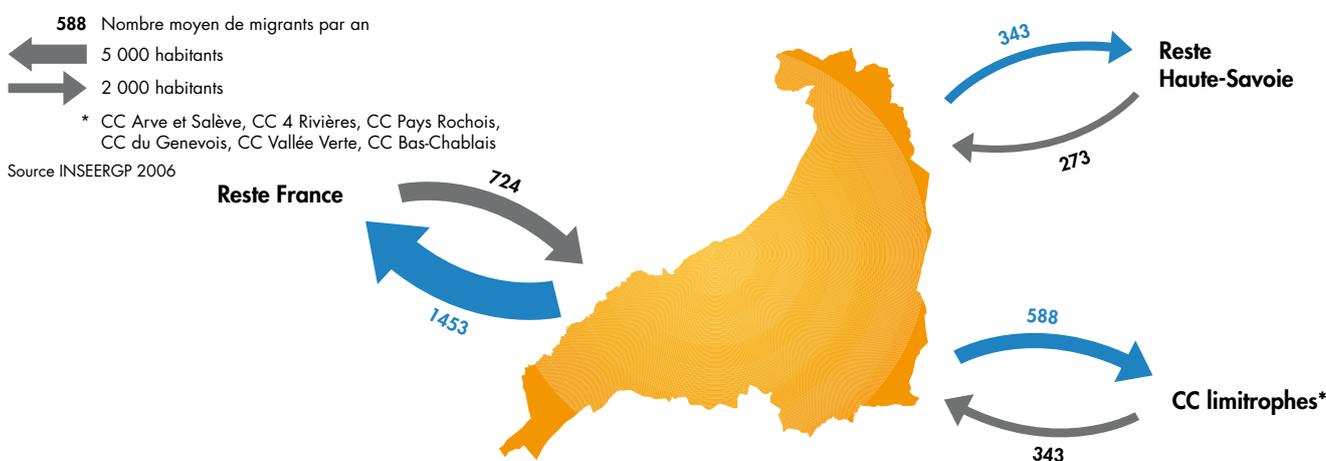


II. UN TERRITOIRE ATTRACTIF MAIS OU LES INEGALITES SE CREUSENT

L'analyse des flux migratoires met en évidence un apport important de population extérieure au département attirée par le contexte économique favorable de la région. Entre 1997 et 2007, cela concerne ainsi plus de 10 000 personnes (48% des arrivées). En volume, ces nouveaux arrivants se localisent essentiellement dans le cœur de l'agglomération, car celui-ci regroupe une offre de logements plus abondante.

Sont ainsi concernées les communes urbaines d'Annemasse, Gaillard, Ambilly et Ville-La-Grand, et plus particulièrement là où l'offre locative de logements de petites surfaces est importante et où le parc de petits logements est le mieux représenté (52% des arrivées totales se portent sur Gaillard, **les nouveaux travailleurs frontaliers vivent souvent seuls avant de faire venir leur famille**).

MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES CONCERNANT ANNEMASSE AGGLO ENTRE 1999 ET 2006



2. UNE CROISSANCE DES MÉNAGES PORTÉE PAR LES MIGRATIONS LIÉES À L'EMPLOI

Entre 1999 et 2007, la population de l'agglomération a augmenté d'environ 1,3% par an en moyenne pour atteindre 75 765 habitants en 2007, alors que le nombre de ménage a augmenté de 2,6% par an en moyenne. À l'instar des moyennes départementales et régionales, **l'agglomération observe une diminution progressive de la taille de ses ménages entre 1999 et 2007**.

POPULATION TOTALE DES COMMUNES ENTRE 1999 ET 2007

	Population légale municipale		
	1999	2007	Taux de croissance annuel moyen 99-07
Ambilly	5 811	5 863	0,11%
Annemasse	27 238	29 540	1,02%
Bonne	2 099	2 599	2,71%
Cranve-Sales	4 361	5 059	1,87%
Etrembières	1 429	1 784	2,81%
Gaillard	9 949	11 397	1,71%
Juigny	540	632	1,99%
Lucinges	1 212	1 465	2,40%
Machilly	860	976	1,59%
Saint-Cergues	2 487	3 001	2,38%
Vétraz-Monthoux	5 300	6 262	2,11%
Ville-La-Grand	6 983	7 187	0,36%
Annemasse Agglo	68 269	75 765	1,3%
HAUTE-SAVOIE	631 963	706 708	1,4%
RHONE-ALPES	5 645 847	6 065 948	0,9%

Source INSEE

II. UN TERRITOIRE ATTRACTIF MAIS OU LES INÉGALITÉS SE CREUSENT



Ce phénomène, appelé « desserrement des ménages » peut être dû par exemple au départ des enfants du domicile parental ou à la séparation d'un couple. Sur l'ensemble des nouveaux ménages qu'a compté l'agglomération entre 1999 et 2007, il est estimé que 38% d'entre eux résultent du desserrement des ménages.

Dans l'agglomération, ce desserrement ne semble pas s'expliquer par les situations de monoparentalité, qui sont d'ailleurs légèrement en baisse sur la plupart des communes. C'est davantage **l'augmentation des ménages d'une seule personne** qui en serait le facteur principal : 25% de plus sur l'agglomération que sur le département et la région.

Si la configuration de l'habitat peut expliquer la pointe à 52% sur la commune de Gaillard, l'importance de la part des personnes seules parmi les ménages peut en général s'interpréter comme **résultant de l'afflux de personnes en insertion professionnelle**, venant sans leur famille dans le cadre d'une recherche d'emploi en Suisse et d'un projet d'établissement dans l'agglomération.

À l'appui de cette hypothèse, **les personnes âgées ne représentent pas majoritairement les ménages annemassiens d'une seule personne** : les plus de 65 ans n'en constituent effectivement que 27%, à la différence, par exemple de la CA Villefranche sur Saône (agglomération de taille similaire) où les personnes âgées représentent 39% de ces ménages d'une personne seule².

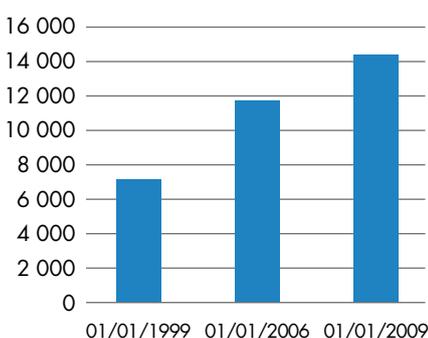
C. MARCHÉ DE L'EMPLOI : ANNEMASSE AGGLO BANLIEUE DE GENÈVE ?

Genève est un territoire très dynamique en matière d'emploi.

Genève et son Canton, siège de plusieurs organismes internationaux (Organisation Internationale du Travail (OIT), Organisation Mondiale de la Santé (OMS), Centre d'Etudes et de Recherches Nucléaires (CERN)...) et pôle bancaire et financier de premier plan, ont connu depuis les années 1960 une forte expansion économique. Ils ont attiré un grand nombre de fonctionnaires internationaux et de personnels qualifiés dans les secteurs industriels, de la banque ou de la finance. Il s'en est suivi une croissance des emplois, notamment dans le domaine des services aux entreprises et aux particuliers plus généralement. **La croissance de l'emploi** a été vive, avec près de 17% d'augmentation entre 2001 et 2010, soit une croissance de +1,7% par an (source : DGI).

En comparaison, le territoire d'Annemasse Agglo a connu une augmentation plus faible et irrégulière de l'emploi : l'augmentation de l'emploi total est estimée à +0,5% entre 2000 et 2008 (source : Comète).

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE DÉTENEURS D'UN PERMIS FRONTALIER* AU SEIN D'ANNEMASSE AGGLO



Source OCSTAT

* travaillant dans le canton de Genève.

Le **marché du travail suisse est ainsi particulièrement attractif** pour les français des départements limitrophes au pays, compte tenu du dynamisme de l'emploi mais également des salaires nettement plus élevés, notamment pour les emplois peu qualifiés, en partie du fait d'une différence de monnaie favorable aux revenus genevois. Ainsi, depuis la signature des accords bilatéraux de libre échange de 2002, **le nombre de travailleurs frontaliers a connu une croissance exponentielle**.

Dans le canton de Genève, le taux annuel moyen de croissance du nombre de frontaliers venant de l'agglomération d'Annemasse atteignait 9% entre 2000 et 2008 (source : Ocstat).

2. (INSEE RP 2006, MEN5) – Apropos – Etude des indicateurs de contexte pour la politique de la ville – Septembre 2010

D. LES HABITANTS DE L'AGGLOMÉRATION : SOUS REPRÉSENTATION DES FAMILLES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES

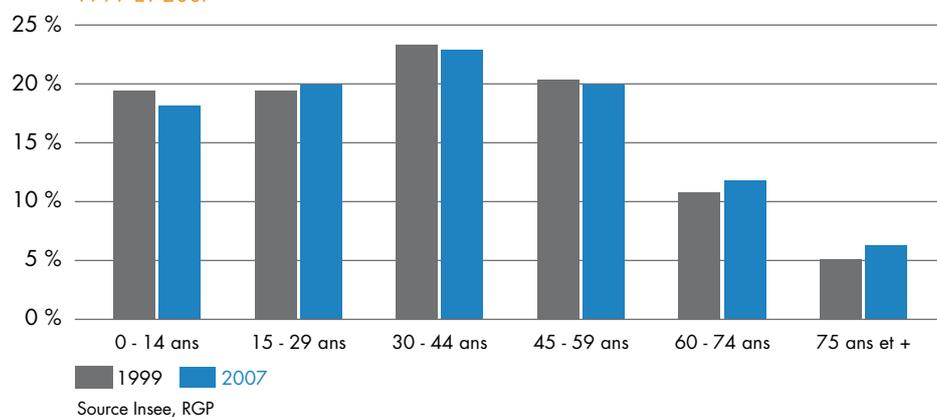
Le marché du travail suisse est également très attractif pour l'ensemble des français et autres ressortissants de l'Union Européenne. Cela se traduit par un afflux de population en transit dans l'espace transfrontalier, à la recherche d'un emploi ou en activité dans le canton de Genève et habitant ou cherchant à habiter le plus souvent du côté français.

1. UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ATTENDU

De manière générale, la population de l'agglomération d'Annemasse et de l'ensemble de la Haute Savoie est moins âgée qu'en Rhône-Alpes. Alors qu'en 2006, la Région comptait dans sa population 21% de personnes de plus de 60 ans ; l'agglomération d'Annemasse et la Haute Savoie n'en comptaient que 18%. On observe cependant un vieillissement global de la population à l'échelle de l'agglomération, puisque les plus de 60 ans représentaient 16% de la population totale en 1999.

Selon une étude de l'INSEE (mai 2008), malgré le dynamisme démographique du territoire, le vieillissement s'accroîtra vraisemblablement dans les années à venir. La France Métropolitaine devrait compter 70 millions d'habitants en 2050, dont un tiers de plus de 60 ans contre 20% aujourd'hui.

RÉPARTITION DE LA POPULATION D'ANNEMASSE AGGLO PAR TRANCHE D'ÂGE EN 1999 ET 2007



2. DES ÉCARTS DE REVENUS CONSIDÉRABLES

De façon très lisible, l'agglomération annemassienne présente d'importants écarts de revenus, avec un inter-déciles de 7,4 soit presque deux fois supérieur (trois fois pour la commune de Gaillard) à celui du Département (4,7) et de la Région (4,9).

A cette dispersion s'ajoute un revenu médian (19 788 € par unité de consommation) plus bas que celui observé sur la Haute-Savoie (20 212 €), notamment sur les communes de Gaillard et d'Annemasse³.

3. Définitions : le rapport inter-déciles (9^{ème} décile/1^{er} décile) établit le rapport entre les revenus les plus élevés et les revenus les plus faibles, en ôtant de chaque côté les revenus par unité de consommation les plus extrêmes. Le revenu médian est le revenu qui partage exactement en deux la population : la moitié de la population dispose d'un revenu plus élevé que le revenu médian, l'autre moitié d'un revenu moins élevé.

II. UN TERRITOIRE ATTRACTIF MAIS OU LES INEGALITES SE CREUSENT



Ces écarts considérables de revenus trouvent une explication dans le niveau de salaire des résidents travaillant en Suisse (dont la rémunération brute horaire est 75% supérieure à celle française (source : INSEE OCSTAT 2002), bien supérieur à celui des résidents travaillant en France⁴.

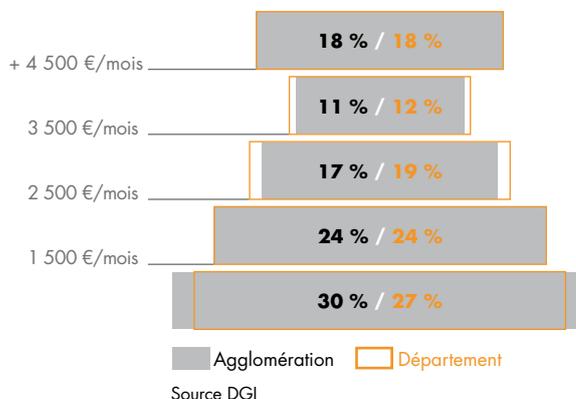
Les pyramides des revenus des ménages fiscaux de l'agglomération et du département en 2005 montrent un poids moins important des revenus intermédiaires gagnant entre 2 500 € et 3 500 € par mois : ils représentent 17% des ménages de l'agglomération (16% des ménages de la ville-centre), contre 19% à l'échelle du département.

On remarque également la part importante des ménages aux revenus les plus bas, notamment dans la ville centre. Par ailleurs, les ménages ayant des ressources très élevées représentent 18% du total, même si cette proportion varie fortement d'une commune à l'autre.

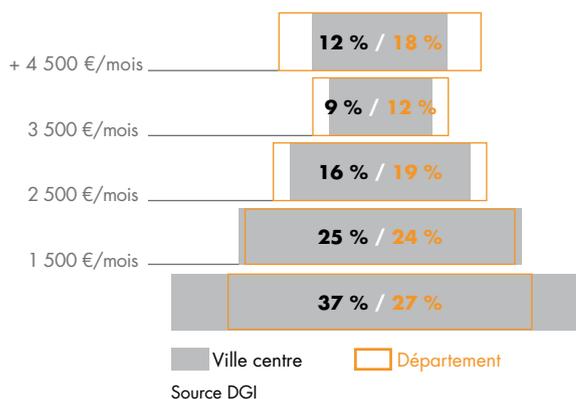
Certaines communes sont ainsi très « cotées » en termes de qualité de vie, surtout celles possédant un parc de maisons individuelles dont les prix particulièrement élevés ne sont accessibles qu'aux ménages situés en haut de la pyramide des revenus.

Ainsi, 70% des ménages de l'agglomération sont éligibles à un logement social, s'ils en faisaient la demande. 56% d'entre-eux ont des ressources inférieures au plafond HLM et 31%, des ressources ne dépassant pas 60% du plafond HLM.

PYRAMIDE DES REVENUS DES MÉNAGES FISCAUX DE L'AGGLOMÉRATION D'ANNEMASSE EN 2005



PYRAMIDE DES REVENUS DES MÉNAGES FISCAUX DE LA VILLE CENTRE EN 2005

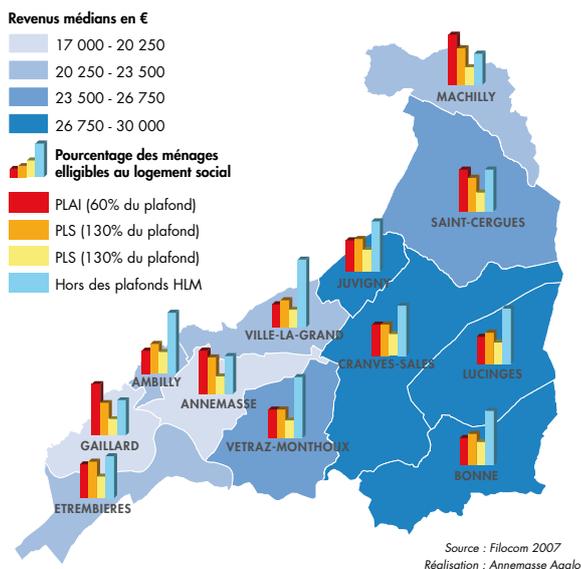


4. Analyse d'Apropos – Etude des indicateurs de contexte pour la politique de la ville – Septembre 2010

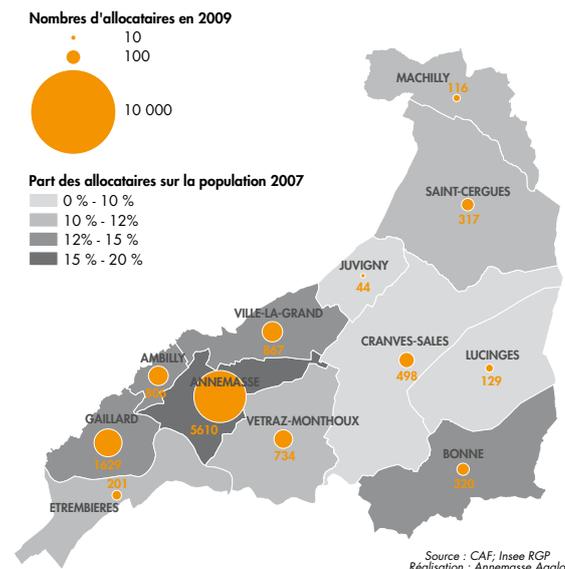
II. UN TERRITOIRE ATTRACTIF MAIS OU LES INEGALITES SE CREUSENT

Concernant le nombre d'allocataires bénéficiaires, si la Haute-Savoie connaît les taux les plus bas de Rhône-Alpes (respectivement 25,7 ‰ et 43,9 ‰), l'agglomération annemassienne avec 46,2 bénéficiaires pour 1 000 habitants est, pour sa part, largement au dessus des moyennes départementales et régionales.

REVENUS MÉDIANS ET RESSOURCES DES MÉNAGES SELON LES PLAFONDS HLM



ALLOCATAIRES BÉNÉFICIAIRES D'UNE AIDE AU LOGEMENT SUR ANNEMASSE AGGLO EN 2009



3. DES FAMILLES QUI QUITTENT LE CŒUR D'AGGLOMÉRATION, LES PLUS CHANCEUX S'INSTALLANT DANS LA PREMIÈRE ET LA DEUXIÈME COURONNE

Les communes rurales et périurbaines attirent les familles :

On observe sur le territoire d'Annemasse Agglo, un mouvement de population vers les espaces moins urbains.

Sur l'agglomération, 30% des flux migratoires 1999-2006 ont concerné des mouvements internes à l'agglomération.

Ainsi, les foyers qui ont déménagés au sein de l'agglomération ont quitté les communes les plus urbaines (Ambilly, Annemasse et Gaillard) pour aller vers les communes plus rurales, mais bénéficiant des réseaux de transports et/ou de services (Vétraz-Monthoux, Cranves-Sales, Bonne).

Ces communes périurbaines et rurales enregistrent donc des taux de croissance démographique très élevés au regard du nombre d'habitants déjà installé. On explique ce phénomène par le profil de logements proposés notamment en deuxième couronne, où il s'agit essentiellement de grandes maisons individuelles qui accueillent des familles. Ainsi, les communes de la première et deuxième couronne comptent 43% de ménages de 3 personnes et plus (29% en cœur d'agglomération) et n'ont quasiment pas connu de phénomène de diminution de la taille des ménages.

II. UN TERRITOIRE ATTRACTIF MAIS OU LES INEGALITES SE CREUSENT



On observe également que les communes périphériques attirent les ménages aisés. Ces populations correspondent à des ménages avancés dans leurs parcours résidentiels, souvent transfrontaliers (français comme suisses) et/ou bénéficiant d'une revente. **Les jeunes ménages primo-accédants en début de parcours professionnel et familial ont quant à eux, eu tendance à quitter l'agglomération afin de trouver des biens individuels plus abordables.**

La fuite des ménages familiaux de classe moyenne :

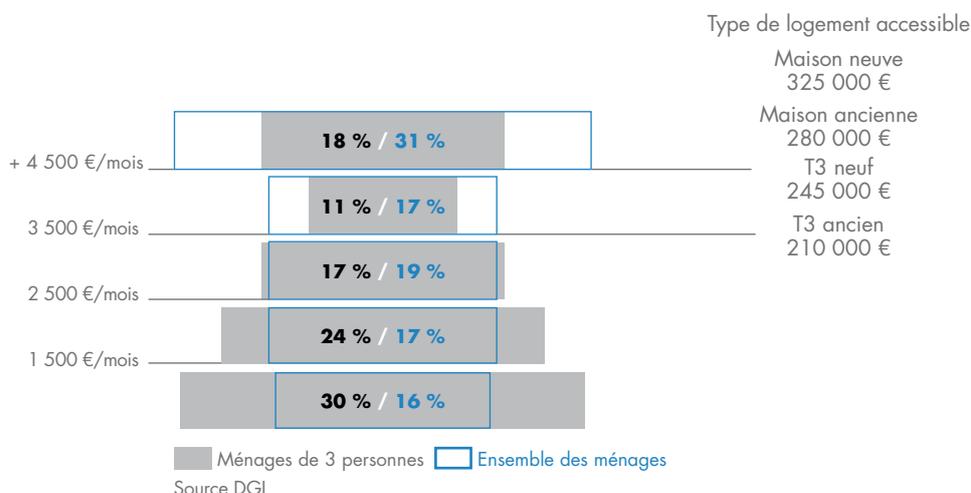
On observe en effet un mouvement de départ de population vers les territoires limitrophes de l'agglomération.

L'analyse des flux migratoires 1999-2006 entre Annemasse Agglo et les territoires proches, souligne nettement la perte de population au profit des territoires limitrophes : 4 119 départs (contre 2 402 arrivées) vers les communautés de communes limitrophes d'Arve et Salève, du Bas-Chablais et du Pays Rochois pour l'essentiel.

Ces territoires offrent des logements en accession plus adaptés aux attentes des ménages familiaux de classe moyenne en termes de prix et de formes urbaines.

En effet, la pyramide des revenus des foyers de 3 personnes, comparée à celle de l'ensemble des ménages, montre bien ce phénomène de perte des familles de classe moyenne⁵ : les ménages de 3 personnes présents sur le territoire de l'agglomération ont tendance à bénéficier de revenus plus élevés que l'ensemble des ménages (48% des ménages de 3 personnes disposent de plus de 3500 €/mois contre seulement 29 % de l'ensemble des ménages). Malgré des revenus plus importants, un ménage de 3 personnes ne peut prétendre à l'achat d'un logement de type maison individuelle sur l'agglomération, les prix du marché étant trop élevés.

PYRAMIDE DES REVENUS DES MÉNAGES FISCAUX DE TROIS PERSONNES EN 2005



5. On prend comme exemple, un ménage de 3 personnes dont la ressource se situe entre 2500€ et 5000€.

E. ELÉMENTS-CLEF DU CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

- Des flux migratoires importants liés à la proximité de Genève et à ses salaires deux à trois fois plus élevés qu'en France ;
- Une société « à deux vitesses » où les inégalités sont très marquées et où sont sur-représentés les ménages aux ressources très faibles et les très hauts revenus, au détriment des classes moyennes ;
- Une fuite des familles aux revenus intermédiaires vers les territoires situés aux franges de l'agglomération.





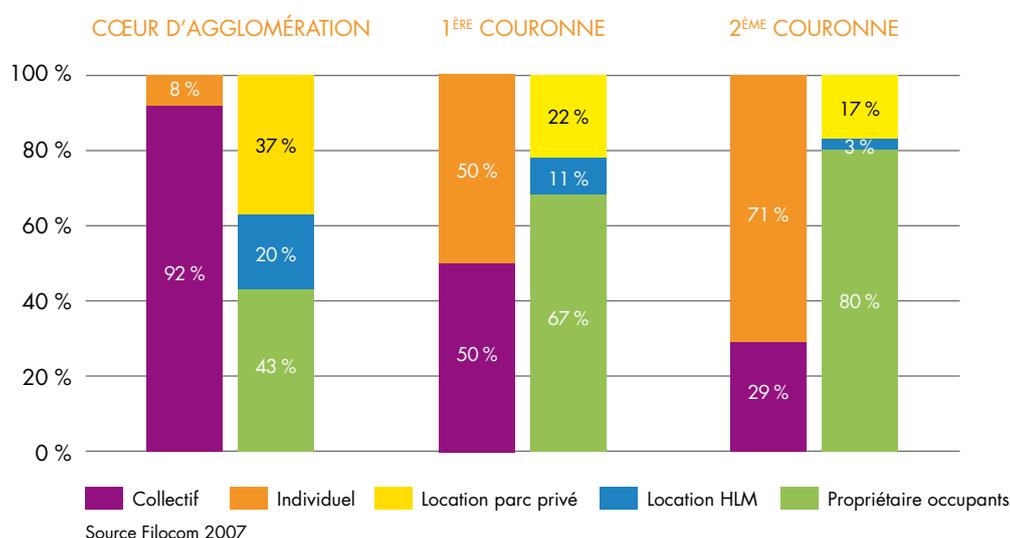
III. UN PARC DE LOGEMENTS MARQUE PAR LES BULLES SPECULATIVES ET LES MESURES DE DEFISCALISATION IMMOBILIERES

A. UN PARC DE LOGEMENTS TRÈS URBAIN DE PAR SA SITUATION FRONTALIÈRE

Le parc de logements de l'agglomération est composé à 80 % de logements collectifs. Cette part est encore plus élevée dans l'ancienne 2C2A où l'individuel ne représente que 16 % des logements.

1. UN PARC LOCATIF AUX CARACTÉRISTIQUES TRÈS URBAINES

Même si le profil des logements d'Annemasse Agglo est assez différencié entre le cœur d'agglomération et la deuxième couronne, l'essentiel du parc répond aux caractéristiques d'un territoire très fortement urbanisé. En effet, Annemasse Agglo s'apparente davantage à des territoires dont la population dépasse les 200 000 habitants en raison d'une offre locative sur-développée (34% de ménages locataires du parc privé) et très rentabilisée.



Concrètement, la présence d'un marché investisseur très porteur se traduit par une part de ménages locataires du privé supérieure à celle de l'agglomération ancienne par exemple, et par l'abondance de petits logements (Type 1 et 2) notamment dans les communes du cœur d'agglomération. On compte ainsi en moyenne 34% de locataires du parc privé dans la ville agglomérée : 35% à Annemasse, 38% à Gaillard et jusqu'à 40% à Ambilly.

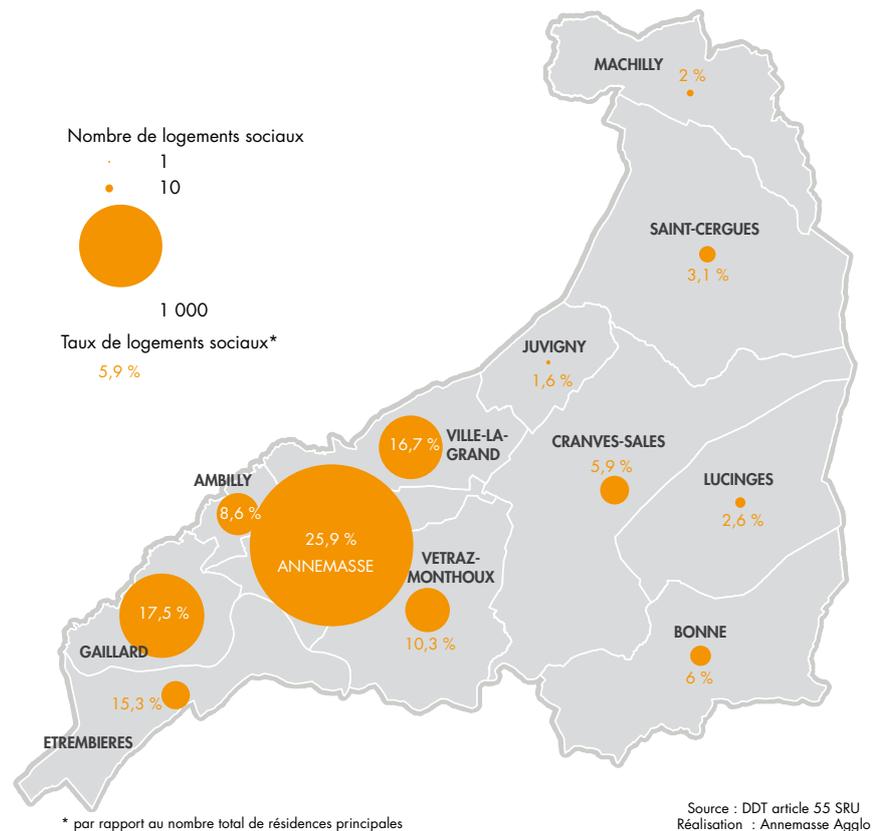
Cette attractivité pour l'investissement locatif est assez ancienne puisque les premiers grands programmes datent d'une cinquantaine d'années. Au gré des tendances spéculatives, le cœur d'agglomération et plus récemment la première couronne, ont vu construire des immeubles entiers de petits logements commercialisés par des intermédiaires financiers et aujourd'hui occupés en grande majorité par des locataires.

Ces périodes fastes pour l'investissement locatif expliquent que le parc du cœur d'agglomération comprend de nombreuses et importantes copropriétés, dont la plupart sont désormais obsolètes en termes de performance énergétique. Ce même parc est parfois peu entretenu, du fait du relatif éloignement de leur propriétaire, souvent domicilié hors de la Région, voire à l'étranger.

III. UN PARC DE LOGEMENTS MARQUE PAR LES BULLES SPECULATIVES ET LES MESURES DE DEFISCALISATION IMMOBILIERES

Les locataires d'un logement HLM sont plutôt bien représentés mais la répartition est très inégale puisque l'essentiel du parc social est concentré dans les communes du cœur d'agglomération. Entre 2001 et 2007, malgré une production privée très importante, le niveau de croissance du parc social a été proportionnel, en raison d'un effort important des communes pour favoriser la production de logements aidés, notamment par le biais de la Vente en l'Etat de Futur Achèvement (VEFA)* de logements construits par les promoteurs privés à des organismes HLM.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX SUR ANNEMASSE AGGLO EN 2010



Six communes sont aujourd'hui soumises à l'article 55 de la loi SRU et une seule dépasse l'obligation de 20% de logements sociaux sur le total des résidences principales (Annemasse). La commune de Gaillard est exonérée du paiement de la taxe en raison d'une population très précarisée, phénomène reconnu et quantifié par la Dotation de Solidarité Urbaine (DSU).

2. UNE VACANCE EN PROGRESSION ET AUX TRAITS PARTICULIERS

Annemasse Agglo comptait en 2007 un peu plus de 40 500 logements, constitués à 84 % par des résidences principales, les résidences secondaires représentant 6 % du parc et les logements vacants 10 % (Source DGI).

La vacance dans le parc de logements peut être analysée au travers de deux sources distinctes :

- INSEE⁶
- Filocom⁷, d'après une base de la Direction Générale des Impôts.

Le recensement 2006 de l'INSEE fait état de **2 191 logements vacants soit 5,8% des logements**. Les services fiscaux ont quant à eux identifié par les déclarations fiscales **4 109 logements vacants** au 1^{er} janvier 2007, **soit 10,13 % des logements du territoire**.

L'évolution de la vacance diffère également selon les sources : d'après l'INSEE, la vacance sur le territoire a fortement baissé en lien avec la pression démographique qui s'est exercée (baisse de 26 % entre 1999 et 2006) alors que d'après Filocom, le nombre de logements vacants a augmenté de 10 % entre 2001 et 2007, soit **400 nouveaux logements vacants**.

Selon les acteurs locaux de l'habitat, la différence constatée entre les deux fichiers est principalement le fait de la vacance dite fiscale, qui provient de « fausses » déclarations de vacance de propriétaires qui louent leur logement, ceci étant dû à deux phénomènes principaux :

- La vacance fiscale dans les programmes pour investisseurs construits dans les années 70 situés à proximité de la frontière suisse (à Annemasse, Gaillard et Ambilly notamment) ;
- La vacance fiscale dans du parc locatif privé dans des grandes copropriétés où l'on trouve des marchands de sommeil, des propriétaires qui logent des populations non régularisées.

On suppose que le taux de vacance est globalement stable car :

- D'un côté, la vacance diminue : la tension des marchés du logement fait que le parc est réaffecté, c'est-à-dire que les logements vides du parc très ancien sont soit restructurés pour être à nouveau mis sur le marché soit démolis pour une réutilisation du foncier ;
- De l'autre, elle augmente : sur des produits investisseurs notamment, dont la piètre qualité (induisant notamment des charges de chauffage importantes) et les loyers très élevés font que certains ensembles sont sous-occupés.

6. La source INSEE comptabilise différentes situations de vacance : les logements neufs terminés qui n'ont pas encore d'occupant, les logements vides entre deux occupants, les logements vides avant les opérations de démolitions (ou grosses réhabilitations), les logements dont les propriétaires ne souhaitent ou ne peuvent les louer pour des raisons diverses ...

7. Le fichier Filocom issu des services fiscaux, quant à lui, se base sur des données déclaratives souvent surestimées car : tout d'abord, tout logement sur lequel une taxe d'habitation a été perçue un jour est comptabilisé, même si ce logement n'existe plus, ensuite certains logements occupés sont exonérés de taxe d'habitation (ex. personnes âgées) mais ne sont pas pour autant vacants.



3. UN DÉFICIT DE LOGEMENTS FAMILIAUX

Parallèlement, certaines communes du cœur d'agglomération et des deux couronnes ont vu croître de façon très importante le nombre de maisons individuelles, malheureusement souvent de façon désordonnée et dommageable (mitage du paysage, consommation excessive du foncier et des ressources destinées à l'équipement, prix très élevés...).

Au-delà des produits de maisons individuelles largement proposés dans la première et deuxième couronne, l'agglomération souffre d'un déficit de logements de plus grandes typologies, à destination des familles, notamment dans le milieu urbain.

En effet, si dans les communes périurbaines, les grands logements sont davantage représentés (27% de T4 et 37% de T5 et plus), à l'inverse **la structure du parc de logements au sein de la ville agglomérée est largement orientée vers les petits logements** (36 % de T1 et T2, contre 22% de T4 et 11% de T5 et + ; Filocom 2007). La prégnance de ces petites typologies, qui peuvent s'adresser aux ménages à la recherche d'un emploi arrivant sur le territoire, limite l'installation durable de ces ménages lorsqu'ils deviennent des familles.

A l'échelle de l'agglomération, on recensait en 2007 (source Filocom) :

33 % de T1 et T2,
28 % de T3,
23 % de T4,
16 % de T5 et +.

Ces typologies traduisent le caractère très urbain du territoire, se rapprochant de celles d'une grande agglomération telle que Dijon, malgré son poids démographique bien supérieur (244 500 habitants de Dijon Métropole en 2006) : 28% de T1 et T2, 23% de T3, 23.5% de T4 et 25.5% de T5 et plus.

B. UN PARC DE LOGEMENTS VIEILLISSANT QUI PEINE À TENDRE VERS LA QUALITÉ

Le parc de l'agglomération est relativement récent.

On compte peu de logements très anciens : 11% des résidences principales date d'avant 1948, contre 17% à l'échelle du département et 26% dans l'ensemble de la région Rhône-Alpes.

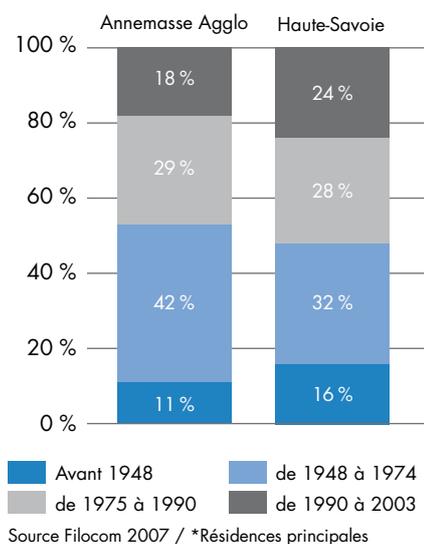
1. UNE MAJORITÉ DU PARC OBSOLÈTE D'UN POINT DE VUE ÉNERGÉTIQUE

L'essentiel du parc de l'agglomération a ainsi été **construit après 1948 (89 %)**. Le caractère relativement récent du parc, fait que l'on observe **peu de problématique liée au confort des logements** (moins de 1% de résidences principales sans confort et 8% de résidences principales au confort partiel, contre 13% au niveau départemental).

Cependant, 53 % du parc de l'agglomération (soit 17 500 logements) a été construit avant 1975, date des premières réglementations thermiques. Ce parc devient aujourd'hui un enjeu en termes de rénovation thermique et énergétique, puisqu'il a été construit en majorité entre 1950 et 1975 (42% des résidences principales et 31% du parc social). Il s'agit donc d'un parc formé le plus souvent d'immeubles en copropriétés et de grands ensembles d'habitat social **qui marquent fortement le paysage de l'agglomération par une architecture vieillissante.**

III. UN PARC DE LOGEMENTS MARQUE PAR LES BULLES SPECULATIVES ET LES MESURES DE DEFISCALISATION IMMOBILIERES

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DES RP* —



Une majeure partie de ces résidences principales risque ainsi de se **déprécier** en raison de l'architecture jugée datée, des charges qui viennent augmenter de façon dissuasive le loyer, d'un confort moindre (isolation par exemple). L'obligation dorénavant, d'afficher la classe énergétique du logement lors d'une revente ou d'une relocation, risque d'accélérer ce phénomène.

La dépréciation de ce parc peut l'amener à loger de plus en plus des ménages modestes, attirés par les loyers et prix de vente peu élevés, qui peuvent se retrouver alors en situation de **précarité énergétique**.

Concernant le **parc locatif social existant**, des obligations de rénovation fixées au niveau national devront être déclinées localement. Sur le territoire d'Annemasse Agglo, les programmes de travaux ne sont pas encore arrêtés par les bailleurs. Un travail préalable de diagnostic thermique du parc social a été engagé à l'échelle départementale pour cibler précisément le parc à traiter.

2. DES SITUATIONS D'HABITAT INDIGNE ET DE LOGEMENT INCONFORTABLE QUI SE CONCENTRENT DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Le potentiel des logements indignes avait été évalué en 2005 à une centaine de logements, en croisant plusieurs sources (Parc privé potentiellement Indigne, données de l'Agence Régionale de Santé (ARS), relevé du bâti et enquête ménage)⁸ et représentait 2,5% des logements d'Annemasse Agglo (principalement repérés à Ambilly et Gaillard), contre 3,2% à l'échelle du département selon les sources.

Au-delà des chiffres, le travail des acteurs locaux apporte une autre réponse sur la situation du logement indigne de l'agglomération.

La résorption des situations de logements indignes (insalubrité, péril, saturnisme) et indécents selon une approche globale et partenariale, est un des objectifs fixé par le précédent PLH, puisqu'une grande partie des cas relevés par le groupe de travail ARS Habitat Indigne sur le département, concernait Annemasse Agglo. En 2008, dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), une cellule de veille Habitat Indigne a donc été mise en place et a montré que si les cas de logements indignes avérés n'étaient pas très nombreux, en revanche, de nombreux cas d'infraction au règlement sanitaire départemental (RSD) et de cas d'indécence⁹ (garage, absence de fenêtres...) étaient identifiés.

Cette situation est engendrée par la tension du marché du logement de l'agglomération, où la pression de nombreux ménages à la recherche d'un logement s'exerce sur chaque bien mis en location. De ce fait, les propriétaires ne ressentent pas toujours la nécessité d'entretenir leur bien de façon à le valoriser et le rentabiliser, puisque même un logement non réglementaire trouve preneur. A contrario, on trouve des propriétaires échaudés par les conflits avec leur locataire qui hésitent à réinvestir leur logement en l'entretenant et en le louant, préférant finalement le laisser vacant.

8. Le taux de parc privé potentiellement indigne (PPPI) est un indicateur qui permet de juger du degré d'importance du phénomène, en comparant notamment avec d'autres secteurs. Le PPPI est défini par la source Filocom par le croisement des données sur l'état du logement (catégories cadastrales 6 à 8 – bâti le plus dégradé) et le niveau de revenu des ménages (revenus modestes).

9. La cellule de veille Habitat Indigne se réunit tous les deux mois en présence de représentants de chaque commune et des partenaires techniques. Ainsi, dès la première année de fonctionnement, 22 biens ont fait l'objet d'un travail de résolution des situations, et elle a permis de faire émerger un projet de réhabilitation d'un immeuble de 34 logements indignes, racheté par un bailleur social. En 2009, 26 biens ont été suivis dans le cadre de la cellule habitat indigne et début 2010, ils étaient déjà 14.

L'étude d'OPAH réalisée en 2005 par le cabinet URBANIS a permis de faire un état des lieux des copropriétés situées sur l'agglomération annemassienne (ex 2C2A).

3. DES COPROPRIÉTÉS PRÉSENTANT DES SIGNES DE FRAGILITÉ ET QUELQUES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

Ce travail a mis en exergue des copropriétés aux problématiques diverses. Deux copropriétés, « La tour plein-ciel » située à Annemasse et « Le Salève » à Gaillard, ont été jugées les plus dégradées au regard de l'état du bâti, des difficultés de gestion, de la paupérisation de l'occupation et de la dépréciation sur le marché du logement. Pour remédier à ces difficultés, un Plan de Sauvegarde a été lancé par le Préfet en avril 2009 sur la copropriété « Le Salève ». Une troisième copropriété située à Gaillard, était rattachée à ce groupe en raison d'importants dysfonctionnements en matière d'occupation. Cependant, le manque d'implication des copropriétaires ne permettait pas de déterminer un plan de revalorisation réaliste.

Un nombre important d'autres copropriétés présente des signes de fragilité et/ou est jugé en difficulté en raison de retards en matière de travaux (11 copropriétés) : 9 copropriétés à Annemasse dont 5 dans la ZUS Perrier et 2 copropriétés à Gaillard. Au total, 13 copropriétés ont été jugées prioritaires et ont fait l'objet d'un traitement particulier, par le biais de majorations de subventions, dans le cadre de l'OPAH mis en œuvre en 2007.

L'objectif est de rattraper un retard d'entretien (et éviter ainsi le basculement en copropriété dégradée) par la solvabilisation des propriétaires occupants impécunieux et par l'incitation financière pour les bailleurs qui se révèlent être un facteur bloquant dans la prise de décision en assemblée générale lorsqu'ils sont majoritaires. 11 copropriétés font l'objet d'actions particulières d'aides aux travaux dans les parties communes. Au regard des bilans annuels, cette stratégie a commencé à produire des résultats au bout de deux ans.

De plus, les copropriétés citées et d'autres jugées « à surveiller » (10 copropriétés) font l'objet d'un observatoire qui doit permettre de suivre l'évolution de chacune. Celui-ci rencontre cependant des difficultés d'alimentation liées à la lourdeur des données à mobiliser.





4. DES OPÉRATIONS DE QUALITÉ STANDARD, MAIS QUELQUES OPÉRATIONS POUR INVESTISSEURS QUI POSENT QUESTION

L'analyse menée par le bureau d'étude EOHS-HTC sur un échantillon d'opérations récentes conduit aux conclusions suivantes :

- Peu d'opérations exemplaires aux plans architectural et environnemental ont été réalisées dans l'agglomération ;
- La qualité architecturale et environnementale des opérations est plutôt en retrait par rapport aux autres territoires, notamment en ce qui concerne les dernières évolutions réglementaires (réglementations thermiques) ;
- L'insertion paysagère des opérations est plutôt satisfaisante ;
- Certaines opérations privées de grande taille (150 à 200 logements) vendues aux investisseurs peuvent cependant poser des problèmes d'intégration urbaine.

Concernant les opérations pour investisseurs, le diagnostic de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH souligne également la crainte de nombreux acteurs locaux de l'habitat de voir ces opérations se dégrader dans un avenir plus ou moins proche. En effet, beaucoup redoutent que ces ensembles immobiliers, commercialisés dans toute la France par des réseaux bancaires, ne soient pas suffisamment gérés et entretenus, et ainsi que les copropriétés qui se construisent aujourd'hui deviennent « les copropriétés dégradées de demain ».

C. ELÉMENTS-CLEF DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

- Une très forte différenciation géographique du parc de logements : cœur d'agglomération tourné vers le logement locatif de petite taille, communes périurbaines et rurales vers le logement individuel ;
- Une vacance inquiétante dans le parc neuf et dans les logements situés à proximité de la frontière ;
- Un parc collectif important en voie d'obsolescence au regard des réglementations thermiques ;
- Des copropriétés fragilisées voire dégradées ;
- Un parc social bien représenté mais insuffisant au regard des obligations réglementaires.





IV. DES MARCHES FONCIER ET IMMOBILIER QUI EXCLUENT LES MENAGES LOCAUX

A. UN PHÉNOMÈNE D'EXTENSION URBAINE INQUIÉTANT QUI MET EN PÉRIL LES RÉSERVES FONCIÈRES POUR L'AVENIR

1. POURSUITE DE LA DIFFUSION RÉSIDENIELLE ET DE SES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX ET FINANCIERS

Les travaux réalisés à l'échelle du Grand Genève montrent que sur la période 2006-2008, l'étalement urbain se poursuit : « la croissance du parc de logements ne ralentit pas dans les villages et encore moins dans les communes périurbaines ».

Le phénomène de diffusion résidentielle est générateur de nombreux déplacements effectués en automobile, donc polluants.

Cette forme d'habitat extensif a un impact environnemental et financier pour les ménages, mais aussi pour les collectivités qui portent les charges de voirie et d'organisation des transports en commun.

IMPACT DES FORMES D'HABITATS EN TERMES DE FONCIER ET D'ACCUEIL D'HABITANTS

	Consommation foncière unitaire	Densité du bâti logements/ha	Densité de population habitants/ha	Surface de voirie pour le logement
Individuel pur en diffus	1 800 m ²	5 lgts/ha	12 hab/ha	180 à 540 m ²
Individuel pur en lotissement	900 m ²	10 lgts/ha	25 hab/ha	180 m ²
Individuel groupé	400 m ²	25 lgts/ha	50 hab/ha	environ 80 m ²
Maison de ville ou village	250 m ²	30-50 lgts/ha	100 hab/ha	35 m ²
Petit collectif	200 m ²	50 lgts/ha	100 hab/ha	18 m ²
Grand Ensemble	150 m ²	70 lgts/ha	150 hab/ha	nc

Source : ADIL 26 – Assises du Logement de la Drôme

2. UNE CONSOMMATION FONCIÈRE INSUFFISAMMENT RAISONNÉE

Il est possible d'estimer la consommation foncière engendrée par le développement de l'offre en nouveaux logements sur la période du précédent PLH 2004-2008 sur la base de deux éléments :

- Le nombre de logements commencé sur la période ainsi que la part dans cette production de l'habitat collectif et individuel ;
- Des ratios moyens de consommation foncière constatés par type d'habitat.

Les ratios de consommation foncière utilisés dans la simulation ci-après sont les suivants :

- 80 logements par hectare en habitat collectif ;
- 16 logements par hectare en habitat individuel (moyenne volontairement haute pour prendre en compte l'habitat individuel groupé plus dense que l'individuel pur).

IV. DES MARCHES FONCIER ET IMMOBILIER QUI EXCLUENT LES MENAGES LOCAUX

NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS ET PART DE L'INDIVIDUEL ET DU COLLECTIF

Communes	Nombre de logements commencés 2004-2008	% de logements commencés 2004-2008	% collectif (2004-2008)	Consommation foncière 2004-2008 (projection ratio ind / coll)	% Consommation foncière 2004-2008
Ambilly	335	7 %	100 %	4,2 ha	4 %
Annemasse	1709	35 %	98 %	23,3 ha	23 %
Bonne	247	5 %	79 %	5,7 ha	6 %
Cranves-Sales	453	9 %	57 %	15,4 ha	15 %
Étriembières	324	7 %	77 %	7,7 ha	8 %
Gaillard	218	5 %	67 %	6,3 ha	6 %
Juigny	32	1 %	53 %	1,1 ha	1 %
Lucinges	36	1 %	28 %	1,7 ha	2 %
Machilly	26	1 %	8 %	1,5 ha	2 %
Saint-Cergues	109	2 %	29 %	5,2 ha	5 %
Vétraz-Monthoux	923	19 %	79 %	21,4 ha	21 %
Ville-la-Grand	406	8 %	95 %	6,1 ha	6 %
Annemasse Agglo	4818	100 %	84 %	99,7 ha	100 %
Annemasse Agglo hors Annemasse	3109	65 %	76 %	76,4 ha	77 %
Ville agglomérée	3591	75 %	91 %	61,2 ha	61 %
Ville agglomérée hors Annemasse	1882	39 %	85 %	37,9 ha	38 %
Bourgs	1133	24 %	65 %	34,1 ha	34 %
Villages	94	2 %	31 %	4,4 ha	4 %

Source : SITADEL



Pour la période 2004-2008, la consommation foncière pour le développement de l'offre de logements peut être estimée à environ 100 hectares sur l'ensemble du territoire d'Annemasse Agglo, soit 25 hectares/an. Cette consommation est à comparer avec celle du Grand Genève estimée à 49 hectares/an, l'agglomération d'Annemasse représentant ainsi plus de la moitié des consommations foncières.

Une étude des potentiels d'urbanisation réalisée dans le cadre du SCOT, montre que les documents d'urbanisme (POS/PLU) des communes de l'agglomération sont dans l'ensemble peu « exigeants » en matière d'optimisation des consommations foncières et de diversité des formes d'habitat et prévoient rarement le phasage des opérations dans le temps.

L'étude pointe ainsi la nécessité pour les communes de programmer de manière plus cohérente leur développement à moyen et long terme au sein de leur POS ou PLU.

En effet, dans certaines communes, les possibilités d'aménagement et d'urbanisation actuelles peuvent encore laisser la place au mitage et à l'étalement dans les zones périphériques mal reliées au reste du tissu bâti, tandis que des zones plus proches des centres-villages ne sont parfois pas ouvertes à l'urbanisation ou plus difficilement urbanisables du fait de contraintes foncières. Dans des logiques d'aménagement et de développement durable, l'étude préconise de reclasser (c'est-à-dire fermer à l'urbanisation immédiate) une partie des tènements aujourd'hui disponibles.

Cette étude met également en lumière les potentiels fonciers du territoire. Ainsi, la ville d'Annemasse a consommé lors du précédent PLH l'équivalent de 73% des ses disponibilités actuelles, ce qui conduit à prévoir les développements de l'offre de logements pour ce nouveau PLH en renouvellement et intensification du bâti existant plutôt qu'en zones d'extension.

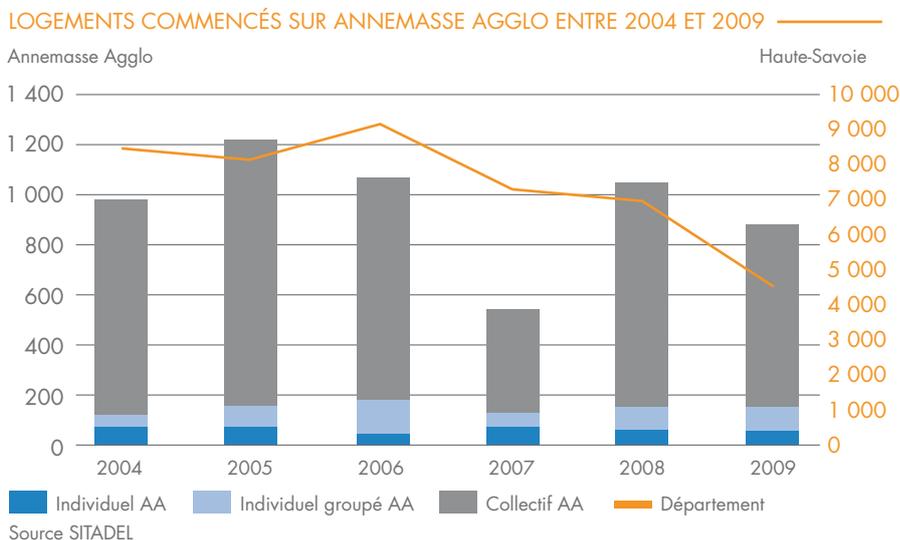
B. L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ : RÊVE IMPOSSIBLE POUR LES CLASSES MOYENNES

Le marché du neuf reste très porteur sur l'agglomération du fait de la tension des marchés et de l'attractivité du territoire pour l'investissement locatif.

1. UNE OFFRE NEUVE ESSENTIELLEMENT Tournée VERS LA DÉFISCALISATION

Depuis 2003, l'agglomération a connu une accélération de la construction neuve portée à la fois par le contexte spéculatif et les mesures qui ont suivi pour sauvegarder le secteur du bâtiment. On parle aisément d'emballage, au sens où le marché très porteur et concurrentiel a mené certains promoteurs à prendre plus de risques (stocks importants, ventes à perte, opérations stoppées en cours de construction, dépôt de bilan...).

La production de logements a été particulièrement importante au cours de la période du dernier PLH avec une moyenne de 800 logements mis en chantier par an (environ 500 logements/an sur la période du PLH précédent). La construction est d'ailleurs restée dynamique sur le territoire en période de crise alors qu'elle marquait un coup d'arrêt au niveau départemental. Soutenues par les mesures gouvernementales de relance d'investissement locatif, de nombreuses opérations en investissement Robien puis Scellier ont ainsi été réalisées ces dernières années. Ce type d'offre est aujourd'hui conséquent, avec près de 800 logements commencés entre 2004 et 2009, dont 54% à Vétraz-Monthoux, 30% à Annemasse et 16% à Ville-la-Grand.



On retrouve cette orientation du marché du neuf vers l'investissement locatif dans les logements commercialisés entre 2004 et 2007 où les petites typologies (T1 -T2) représentent en moyenne 50% des logements mis en vente et phagocytent clairement l'offre à destination des ménages locaux. Les prix moyens des biens sur le marché du neuf restent élevés malgré des surfaces de logements qui diminuent pour absorber la hausse des prix au m².

Entre 2005 et 2008, les prix au mètre carré des logements neufs ont augmenté d'environ 15%, pour s'établir en 2008 à un prix moyen de 3 400 €/m² qui cache d'importantes disparités entre les différentes typologies. Cette augmentation s'accélère.

IV. DES MARCHES FONCIER ET IMMOBILIER QUI EXCLUENT LES MENAGES LOCAUX

Typologies	Prix moyens au m ²	Evolution 2005-2008	Surface moyenne en 2007
T1	3 817 €	+ 11 %	30 m ²
T2	3 681 €	+ 9%	45 m ²
T3	3 425 €	+ 6 %	64 m ²
T4	3 278 €	+ 12%	77 m ²
T5	3 062 €	- 6%	116 m ²
Maison	3 125 €	+ 8%	80 m ²

Source : Notaires et ECLN 2007

Ces prix élevés écartent les ménages familiaux primo-accédants de l'accès dans le neuf sur des produits correspondant à leur structure familiale.

2. UN MARCHÉ DE L'ANCIEN MOBILISÉ PAR LA CLIENTÈLE SUISSE ET LES TRAVAILLEURS FRONTALIERS

Malgré une légère baisse du volume de transactions entre 2005 et 2008 (-14%), le marché de la revente reste dynamique avec près de 1 000 mutations constatées en 2008 par le réseau des notaires, dont 79 % concernent la vente de logements collectifs.

Les T2 et T3 sont les logements les plus représentés sur le marché de la revente des biens collectifs, avec respectivement 27% et 29% des transactions effectuées.

Ces logements sont également ceux pour lesquels l'augmentation des prix de vente entre 2005 et 2008 a été la moins forte, signe de leur bonne représentation sur le marché. A contrario, la très forte augmentation des prix sur les produits type T5 et plus, montre la tension qui existe sur ce secteur et la concurrence entre les acheteurs aux revenus importants.

Le marché des maisons individuelles anciennes apparaît élevé en termes de prix de vente. On se retrouve en effet avec des produits de maisons de villes proches de la frontière, de plus en plus attractifs pour des acheteurs de nationalité suisse qui complètent leur achat par une rénovation du bien.

Typologies	Prix moyens au m ²	Evolution 2005-2008	Surface moyenne en 2007
T1	2 454 €/m ²	+ 7 %	30 m ²
T2	2 626 €/m ²	+ 8,5%	45 m ²
T3	2 621 €/m ²	+ 10 %	64 m ²
T4	3 278 €/m ²	+ 14%	77 m ²
T5	2 490 €/m ²	+ 17%	116 m ²
Maison	362 779 €	+ 4%	80 m ²

Source : Perval et ECLN 2007



3. DES NIVEAUX DE PRIX ÉLEVÉS SUR CES MARCHÉS QUI POUSSENT LES FAMILLES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES À S'ÉLOIGNER DE L'AGGLOMÉRATION

Les prix de vente sur l'agglomération ont fortement augmenté ces 5 dernières années. La croissance des prix a été alimentée par la forte augmentation de la demande d'actifs extérieurs au territoire, attirés par les perspectives économiques de Genève. Elle a été accentuée par la demande en logements de ménages transfrontaliers français ou suisses bénéficiant de revenus plus élevés que ceux de la population travaillant du côté français.

De ce fait, les niveaux actuels de prix sont incompatibles avec les possibilités d'emprunt d'une bonne partie de la demande locale, le marché immobilier de l'agglomération étant accessible aux ménages les plus aisés du territoire ou aux ménages bénéficiant de la vente d'un bien. Les agences immobilières de l'agglomération comptent ainsi parmi leur clientèle une très grande majorité de ménages transfrontaliers ou en seconde acquisition. En effet, avec un apport moyen de 10% généralement observé chez les primo-accédants le marché de l'accession n'est ouvert qu'aux ménages gagnant plus 3 400 €/mois, soit près de 30% des ménages du territoire (ménages fiscaux 2005).

Pour exemple, un T3 n'est accessible qu'à partir de **3 400 € de revenus par mois (2 000 €/mois avec 50% d'apport)**, une maison individuelle à partir de **5 000 € par mois**.

SIMULATION DE LA SOLVABILITÉ DES MÉNAGES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITAT D'ANNEMASSE AGGLO

Ménages acquéreurs	Couple seul ou avec un enfant		Couple avec enfants	
Bien recherché	T3 ancien 70 m ²	T3 neuf 70 m ²	T5 ancien 100 m ²	T5 neuf 100 m ²
Prix moyen m²	200 000 €	238 000 €	280 000 €	325 000 €
Prix moyen net (avec frais notaire)	225 000 €	245 000 €	300 000 €	333 000 €
Hypothèses retenues	- Taux d'intérêt à 4.5 % - Durée d'emprunt de 25 ans - Frais de notaire : 7% dans l'ancien et 2.5% dans le neuf			
Apport moyen d'un jeune ménage primo-accédant	10%	10%	10%	10%
Revenus mensuels nécessaires	3 400 €	3 700 €	4 550 €	5 050 €
Mensualités de remboursement	1 125 €	1 225 €	1 400 €	1 650 €
Apport moyen d'un ménage d'âge moyen primo-accédant aidé (donation...)	30%	30%	30%	30%
Revenus mensuels nécessaires	2 650 €	2 900 €	3 500 €	3 950 €
Mensualités de remboursement	875 €	950 €	1 150 €	1 300 €
Apport moyen d'un ménage en 2nd accession	50%	50%	50%	50%
Revenus mensuels nécessaires	1 900 €	2 050 €	2 550 €	2 800 €
Mensualités de remboursement	625 €	680 €	833 €	925 €

Selon les acteurs locaux de l'habitat, **les ménages primo-accédants du département ont un apport personnel moyen plus faible** représentant environ 5% du montant de l'acquisition, réduisant ainsi le potentiel de ménages solvables.

Les ménages familiaux aux revenus intermédiaires et notamment les primo-accédants sont ainsi exclus du marché de l'accession. Sans apport personnel conséquent, ils ont tendance à s'éloigner de leur lieu de travail et à quitter l'agglomération pour trouver des biens individuels qui conviennent à leurs besoins en termes de prix et de formes d'habitat (secteurs plus éloignés de la frontière, plus « ruraux » et disposants de réserves foncières plus importantes).



C. LE MARCHÉ LOCATIF : UN CLASSEMENT EN ZONE A D'INVESTISSEMENT LOCATIF QUI PERTURBE LE MARCHÉ

Concernant les formes urbaines recherchées, il apparaît que l'offre de logement sur le marché n'est pas toujours adaptée à la demande et aux attentes des ménages, notamment familiaux¹⁰. En effet, l'offre se compose d'une majorité de biens collectifs situés dans la ville agglomérée (Annemasse et les 4 communes limitrophes). Les biens individuels, moins nombreux dans le volume global d'offre proposée par les agences se trouvent dans les communes moins urbaines de l'agglomération et restent d'un niveau de prix élevé.

Il n'existe en outre quasiment pas d'offre intermédiaire entre le collectif et la maison individuelle permettant de satisfaire les besoins/attentes de la population vis à vis de :

- Les logements semi-récents victimes d'une certaine dépréciation de la part des ménages qui jugent souvent l'architecture dépassée et les agencements non adaptés à leurs attentes ;
- Les logements en centre-ville d'Annemasse et de certaines communes limitrophes où les espaces urbains de respiration et de qualité ne semblent pas assez nombreux selon les ménages ;
- Les logements neufs des opérations développées pour les investisseurs qui ne proposent pas des typologies adaptées à l'acquisition et dont la qualité architecturale ou l'intégration dans le bâti existant, n'est pas toujours bonne.

Face au phénomène d'éviction des classes moyennes dû à l'inadaptation du marché en termes de prix, les dispositifs d'accession abordable et sociale peuvent apporter des réponses en termes de prix et/ou de solvabilisation.

1. DES NIVEAUX DE LOYERS ÉLEVÉS ET ARTIFICIELLEMENT TIRÉS VERS LE HAUT

De manière générale, les loyers en Haute-Savoie sont plus élevés que dans les autres départements de Rhône-Alpes : 11,3 € hors charges (HC) /m²/mois, contre 10,2 € et 10,3 € dans les départements limitrophes de la Savoie et de l'Ain.

Dans l'agglomération d'Annemasse, le niveau de loyer moyen en 2008 était de 11,2 € HC /m²/mois à Annemasse et de 12 € sur les autres communes de l'agglomération. Selon les agences contactées, les loyers de l'agglomération sont parmi les plus élevés du département de la Haute-Savoie.

À titre de comparaison, le niveau de loyer moyen autour d'Annecy est légèrement inférieur : 11,8 € HC /m²/mois à Annecy et 11,1 € dans les autres communes de l'agglomération.

10. Selon les agences immobilières de l'agglomération, le bien le plus recherché est la maison individuelle. Le modèle résidentiel de ce type de bien en propriété est ainsi encore privilégié par les ménages locaux qui recherchent un cadre de vie de qualité et des espaces extérieurs privatifs, mais surtout les attributs généralement associés à la maison individuelle (verdure, espaces de rangements, de bricolage, évolutivité du logement, intimité...).

IV. DES MARCHES FONCIER ET IMMOBILIER QUI EXCLUENT LES MENAGES LOCAUX

LOYERS 2008 TOUTES GAMMES CONFONDUES

	Studio et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
ANNEMASSE	12	11,7	10,5	9,4	9,4	11,2
ANNEMASSE AGGLO hors ville centre	12,7	12,3	11,2	11	11,2	12
ANNECY	14,9	11,5	10,4	9,9	9	11,8
CA ANNECY hors ville centre	13,8	11,4	10,3	9,2	9,5	11,1

Source : Clameur

Dans le cadre de l'OPAH, un observatoire des loyers privés a été mis en place¹¹. Pour 2009, les chiffres établis sont tirés de l'observation de plus de 600 références et montrent des niveaux de loyers très importants, particulièrement sur les petites surfaces.

Surfaces Habitables (m ²)	Loyer moyen constaté /m ²
< 30	16,50 €
30 à 55	13,00 €
56 à 75	11,90 €
> 75	10,90 €

Source : Cabinet Urbanis, animation de l'OPAH

A l'instar de la tendance nationale, les loyers du territoire ont connu une croissance sensible au début des années 2000. Cette hausse a été plus prononcée qu'ailleurs : +4.2% de 2000 à 2009, contre 2.4% sur le département, 3.4% en Rhône-Alpes et 3% au niveau national.

Cette forte hausse plus sensible, s'explique en partie par la présence de produits investisseurs positionnés au plafond des niveaux de loyers autorisés.

Le classement du territoire en zone tendue fixe le plafond des loyers des logements achetés en défiscalisation à un niveau supplémentaire sur le marché local de l'agglomération parisienne, de la Côte d'Azur et du genevois français. Les produits autorisés ont ainsi constitué une aubaine pour les promoteurs, qui ont beaucoup construit sur la période récente en positionnant un taux de rentabilité à un niveau de loyer supérieur à celui de marché, notamment pour les petites surfaces.

Cette déconnexion des produits proposés en défiscalisation aux investisseurs par rapport au marché local a pour conséquence un taux de vacance important dans ces opérations. Les logements réalisés ne rencontrent pas facilement la demande en location.

11. Le recensement se fait sur la base des annonces parues sur les sites internet, les annonces dans les journaux gratuits et les relevés de terrain le cas échéant. Afin d'obtenir des chiffres les plus représentatifs possibles, nous retirons du panel toutes les annonces dont les loyers sont en décalage important par rapport au marché (valeurs extrêmes, loyer trop élevé ou trop bas par rapport à la surface) et les locations de meublés.

IV. DES MARCHES FONCIER ET IMMOBILIER QUI EXCLUENT LES MENAGES LOCAUX



Même s'il est plus risqué que dans certains territoires, l'investissement locatif reste un placement financièrement intéressant dans l'agglomération d'Annemasse. La population locale dispose certes de revenus qui ne permettent généralement pas l'accès au parc locatif neuf, mais il existe une demande émanant notamment des nouveaux arrivants qui occupent un emploi frontalier.

Les professionnels locaux constatent ainsi que le marché locatif fonctionne de plus en plus « à deux vitesses » :

— Les biens confortables neufs, récents ou d'exception à la location s'adressent à des ménages aux ressources importantes en capacité de payer des loyers élevés (mais plus abordables qu'à Genève) ;

— Les biens vieillissants, peu entretenus, aux charges locatives élevées s'adressent aux ménages locaux (dont les plus précarisés) qui ne peuvent pas non plus accéder au parc social. On compte également quelques logements très récents ou neufs investis de mauvaise qualité (mal exposés, charges élevées), qui peinent parfois à trouver preneur ;

— L'offre locative située entre les deux (logements de moins de 30 ans, de taille moyenne à grande) est rare et prisée, au point que la zone de recherche des ménages s'élargit aux franges de l'agglomération, à l'instar des stratégies développées par les ménages aux revenus intermédiaires, futurs accédants à la propriété.

On constate également depuis plusieurs décennies, la présence de bailleurs du type « marchands de sommeil » dont les logements sont situés essentiellement dans les grandes copropriétés investisseur du milieu des années 70 et 80. Ils possèdent généralement des petits logements (studios) qu'ils louent à des montants prohibitifs mais encore abordables en raison de la surface très faible du logement. Les candidats à la location sont généralement des ménages en situation irrégulière ou ceux qui n'ont aujourd'hui pas accès au parc social (dette de loyer, par ex). Ces logements sont souvent sur-occupés et l'on retrouve parfois les occupants dans la liste des demandeurs de logement social. En général, dès qu'un ménage bénéficie d'une attribution dans le parc social, le logement est reloué à un nouveau ménage du même type.

Il existe de véritables filières d'approvisionnement qui font que ce marché est très lucratif pour ces bailleurs peu scrupuleux.

2. UN MARCHÉ LOCATIF QUI FRAGILISE LES MÉNAGES MODESTES EN ATTENTE D'UN LOGEMENT SOCIAL

Une grande partie des ménages qui pourraient accéder au parc social au regard de ses revenus est contrainte de s'orienter vers un logement locatif privé, faute d'offre locative sociale suffisante. Les niveaux moyens de loyers du parc privé de 12 €/m² sont souvent en décalage avec les capacités financières des nombreux ménages locataires :

- 6 locataires sur 10 pourraient, de par leur niveau de ressources, avoir accès à un logement social ordinaire (PLUS) ;
- Pour se loger dans un T3 de 70 m², un ménage doit avoir un revenu au moins égal à 2 550 €/mois pour garantir un niveau d'endettement ne dépassant pas un tiers de ses revenus.

On observe ainsi une fragilisation croissante des locataires du parc privé.

La cherté des loyers transparaît dans les données de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) : près de 30% des allocataires du parc privé ont un taux d'effort¹² pour se loger de plus de 39% de leur ressources. Sur les 6 200 ménages¹³ qui bénéficiaient au 31/12/2007 d'une aide au logement (soit 18% des ménages d'Annemasse Agglo) :

- plus de la moitié sont locataires du parc privé (3 240 ménages), soit le tiers des locataires du privé,
- 43 % sont locataires du parc HLM (2 700) soit un peu moins de la moitié des locataires HLM,
- 4 % sont des accédants à la propriété (264 ménages).

Les revenus des allocataires¹⁴ s'élèvent à 757 € par mois en moyenne, soit un taux d'effort moyen avant l'aide au logement, de 56 % des revenus (ramené à 26% avec l'aide au logement)¹⁵.

Les statistiques sur les demandes de logement social (source HLM au 1^{er} janvier 2009) soulignent également ce phénomène puisque 25% des demandeurs issus du parc locatif privé ont un taux d'effort pour leur logement qui dépasse 33% de leurs revenus, endettement maximum généralement préconisé. **7% des demandeurs issus du parc privé consacrent jusqu'à 60% de leurs revenus au paiement de leur loyer.**

Ces ménages locataires du parc privé éligibles au logement social, s'appauvrissent donc de façon importante dans le parc locatif privé en attendant une attribution dans le logement social.

Dans ces conditions, une partie des locataires du parc privé est fragilisée et rencontre de plus en plus de difficultés à faire face aux charges inhérentes à la location d'un logement, dans un contexte de hausse des prix de l'énergie.

12. Taux d'effort : loyer actuel payé (y compris charges et déductions faites des aides diverses, allocations logement ou APL) par rapport aux ressources mensuelles moyennes incluant les prestations familiales.

13. Y compris foyer.

14. Bénéficiaires d'une Aide au logement, du Revenu de Solidarité Active ou de l'Allocation Adulte Handicapé

15. Le montant moyen de l'aide est de 212 €, pour un montant moyen consacré au logement de 405 €. Ces montants de quittances relativement peu élevés par rapport aux conditions de marché, s'expliquent par l'importance des petits logements et la bonne représentation de logements du parc social ancien, avec des montants de loyers relativement peu élevés.

D. ELÉMENTS-CLEF DU FONCTIONNEMENT DES MARCHÉS

- Une production de logements neufs importante tournée vers l'investissement locatif qui s'avère inadaptée aux besoins locaux en termes de surface et de loyers ;
- Une offre en accession à la propriété insuffisante, très sélective et monoproduit ;
- Des prix prohibitifs qui excluent les plus fragiles et poussent les familles qui le peuvent à quitter l'agglomération ;
- Un marché foncier encore trop dominé par des réflexes de consommation extensifs.





V. UN PARC SOCIAL QUI PEINE A REpondre AUX BESOINS D'UNE POPULATION DE PLUS EN PLUS FRAGILE

A. UN PARC SOCIAL DYNAMIQUE MAIS QUI RESTE GÉOGRAPHIQUEMENT SPÉCIALISÉ



1. LE LOGEMENT SOCIAL EST BIEN REPRÉSENTÉ MAIS SE CONCENTRE À 80% SUR ANNEMASSE ET GAILLARD

Le parc social d'Annemasse Agglo compte 6 109 logements locatifs au 1^{er} janvier 2010 (source EPLS 2010). A l'échelle de l'agglomération, on recense 78 logements sociaux pour 1000 habitants contre 51 dans l'agglomération d'Annecy et 69 en Rhône-Alpes (source : Etude des besoins en logements en Haute-Savoie 2010/2015 – Géodes).

REPRÉSENTATION DU PARC SOCIAL DES COMMUNES DE L'AGGLO EN 2009

	Résidences Principales (RP)	HLM	Taux de logement sociaux/RP (en%)	Retard
Ambilly	3 030	251	8,28	355
Annemasse	14 478	3 709	25,62	
Bonne*	1 041	43	4,13	
Cranves-Sales	2 014	112	5,56	290
Étrembières*	753	107	14,21	
Gaillard	5 735	995	17,35	152
Juvigny*	251	4	1,59	
Lucinges*	594	16	2,69	
Machilly*	412	8	1,94	
Saint-Cergues*	1 195	38	3,18	
Vetraz-Monthoux	2 659	256	9,63	275
Ville-la-Grand	3 447	594	17,23	95
Annemasse Agglo	77 125	6 133	17,22	1 167

Source : DDT article 55 SRU 2010 et INSEE population municipale au 01/01/2008

* communes n'ayant aucune obligation au titre de l'article 55.

Dans les communes des Voirons, les logements locatifs sociaux - bien qu'en faible nombre - sont maintenant présents sur la totalité des communes, insérés en majorité dans les tissus plus denses des centres bourgs, ou à proximité.

Le parc se répartit principalement entre trois bailleurs¹⁶ (Haute-Savoie Habitat avec 1688 logements ; SA HLM Halpades avec 1568 logements et SIGEM avec 1041 logements) qui possèdent ainsi 70% du parc locatif social de l'agglomération, mais on note la présence de nombreux autres organismes possédant quelques centaines ou dizaines de logements. Ainsi au total, 12 organismes gèrent des logements aidés dans l'agglomération annemassienne.

Il existe cependant certains quartiers qui concentrent un parc social, quartiers identifiés par la géographie prioritaire de la politique de la Ville. Ainsi, celui du Perrier à Annemasse a été classé Zone Urbaine Sensible (ZUS). Cette concentration du parc social implique en effet une concentration de populations à faibles revenus qui peut être un frein à l'équilibre sociologique du peuplement et à la mixité sociale sur ces communes.

16. Source : EPLS 2007

Les logements sociaux conventionnés sont de maîtrise publique, leur comptabilisation ne fait donc pas apparaître un logement social dit « de fait » (copropriétés dégradées, logements appartenant à des bailleurs sociaux mais non conventionnés...), qui héberge également des populations à faibles revenus, dans des conditions moins favorables par rapport à un logement social.

Malgré le bon niveau général d'entretien du parc social, certains secteurs dans les communes urbaines d'Annemasse, Ambilly et Gaillard cumulent difficultés sociales et dysfonctionnements urbains qui nécessitent des interventions importantes et symboliques. Le Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) 2007-2009 identifiait certains ensembles privés dégradés et les quartiers d'habitat social à Gaillard, Ville-la-Grand (le Prés des Plans), Ambilly (la Croix d'Ambilly) et à Annemasse (ZUS du Perrier, quartiers du Perrier, de Château Rouge, du Joroux et de Livron, Immeuble les Champs Longs et la Cité de Promotion Familiale).

La ZUS du Perrier constitue actuellement le secteur où se concentrent les plus grandes difficultés (notamment en termes d'échelle). On observe ainsi :

- Une insuffisance de la liaison entre la ZUS et le centre ville, dont le renforcement constitue un enjeu fondamental pour l'avenir ;
- Une fragilité de l'équilibre du peuplement malgré les efforts des bailleurs et de la ville qui représente à terme, une menace sérieuse pour le fonctionnement urbain.

La ZUS du Perrier fait aujourd'hui l'objet d'une vaste opération de Renouvellement Urbain pour un montant global de 47 millions d'euros. Une convention d'une durée de 5 ans a été signée avec l'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine) le 16 octobre 2009 par la Ville d'Annemasse et l'ensemble des partenaires du Projet de Renouvellement Urbain d'Annemasse (Etat, Région Rhône-Alpes, Conseil général, Annemasse Agglo, Caisse des Dépôts et Consignations, Halpades, Haute-Savoie Habitat, AMALLIA 1% logement).

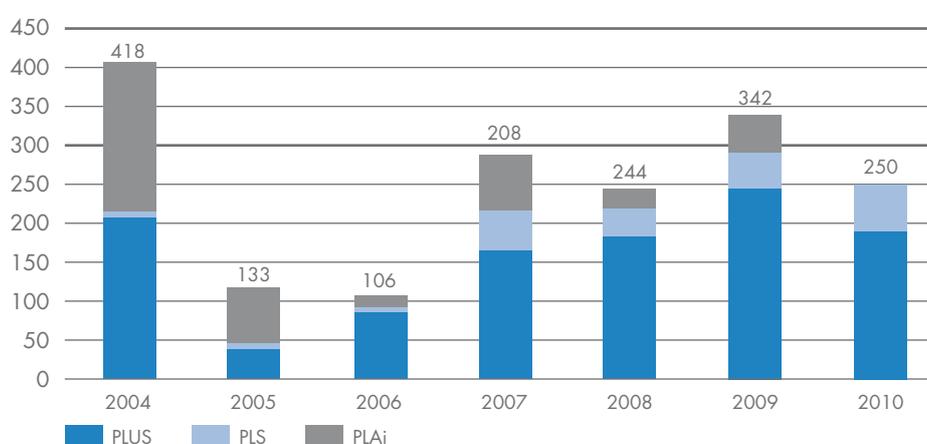
D'autres quartiers qui rencontrent des difficultés pourraient nécessiter dans l'avenir des interventions d'ensemble, notamment à Gaillard.



2. UN MARCHÉ LOCATIF SOCIAL ÉGALEMENT CONCERNÉ PAR UN DYNAMISME ET UN CONTEXTE FORTEMENT CONCURRENTIEL

Depuis le démarrage du précédent PLH, le nombre de logements aidés financés chaque année est largement supérieur aux objectifs. Même avec la réduction très forte de la part de logements PLS dans la production (aujourd'hui, aucun logement familial PLS n'est agréé par Annemasse Agglo), le nombre de logements financés se maintient à un niveau élevé. La volonté des élus et notamment des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, de ne pas accroître leur déficit de logements sociaux, le plan de relance de l'Etat et la crise immobilière de 2008, sont en partie à l'origine de cette production importante.

LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS SUR ANNEMASSE AGGLO



Source : Service Habitat d'Annemasse Agglo



De nombreux organismes sociaux cherchent à s'implanter plus fortement depuis le PLH 2004-2008. Ce phénomène conduit à plusieurs constats :

- le dynamisme du marché privé est contagieux, notamment par le biais de la VEFA,
- malgré un prix de sortie foncier/construction très élevé, le marché de la construction HLM reste porteur,
- la concurrence semble soutenue entre les bailleurs sociaux, les « locaux » (dont la direction est installée dans le département) et les « nationaux », alimentant la surenchère sur les prix d'achat en VEFA, alors même que le contexte actuel est à la réduction des fonds gratuits,
- la qualité de conception et l'investissement des bailleurs en matière de gestion de proximité semblent ne pas toujours être au rendez-vous, tout particulièrement en VEFA où la mixité avec le logement privé demande une approche particulière de la part du bailleur social.

De ces constats découle une interrogation majeure concernant le devenir du logement social sur le territoire d'Annemasse Agglo : au même titre que l'emballement de la production neuve privée qui n'a que peu contribué aux besoins des ménages locaux et des familles, **quelle population est véritablement concernée aujourd'hui par le logement social ?**

Les ménages intermédiaires boudent le logement de type PLS vraisemblablement en raison de loyers trop élevés (même si, rapporté au m², ceux-ci sont inférieurs à ceux du marché). Les ménages très précarisés économiquement ne parviennent pas à accéder au logement qui leur est pourtant destiné en raison de taux d'effort trop élevés.

Un travail sur le couple loyer/charges et sur la répartition de l'effort financier à consentir pour diminuer ce dernier, est indispensable.

3. LES LOGEMENTS SOCIAUX LES PLUS ACCESSIBLES FINANCIÈREMENT ET POUR LES FAMILLES SONT DANS LE CŒUR D'AGGLOMÉRATION

Le parc locatif social d'Annemasse Agglo possède un caractère très urbain. Il se concentre dans les communes les plus urbaines et propose une majorité de petites typologies (appropriées à des petits ménages généralement plus présents en milieu urbain).

	T1 / T2	T3 / T4	T5 ou +
Cœur d'agglo	23	66	8
1 ^{ère} couronne	21	71	8
2 ^{ème} couronne	24	73	2
TOTAL	23	67	8

Cependant, on constate que la majorité des logements de grande taille est proposée dans le parc le plus ancien construit dans les années 50-60. C'est également sur les logements de cette époque que l'on trouve les loyers les plus bas. Celui-ci est amené petit à petit à être renouvelé en raison de son âge.

Or, on constate dans la production de logements aidés actuelle une forte tendance à l'uniformisation des produits vers le type 2/type 3. De fait, les logements dont la typologie dépasse le type 4 sont non seulement rares mais aussi trop chers pour l'essentiel des demandeurs lorsqu'ils sont situés dans le parc social neuf.

Il y a là un véritable enjeu d'offre pour les familles nombreuses et monoparentales dont les ressources sont très faibles ou composées essentiellement de minimas sociaux.

B. UN PARC SOCIAL QUI NE PEUT PAS RÉPONDRE À UNE DEMANDE EN PRÉCARISATION FORTE

1. DES BAILLEURS QUI COMPOSENT AVEC UNE DEMANDE TOUJOURS PLUS FRAGILE ET UNE POPULATION LOGÉE TRÈS PRÉCARISÉE...

En 2006, d'après l'enquête sur l'Occupation du Parc Social¹⁷, 27% des ménages étaient composés d'une personne seule et 21% des ménages correspondaient à une famille monoparentale (proportions équivalentes à ce que l'on retrouve à l'échelle du département).

17. L'enquête sur l'Occupation du Parc Social (OPS) est réalisée tous les 3 ans et permet d'obtenir une photographie de l'occupation du parc et des emménagés récents (3 dernières années). L'enquête exploitée ici est celle du 01/01/2006 (les résultats 2009 n'étant pas encore disponibles). Elle porte sur 3 758 logements (soit environ 70% du parc social), on peut donc considérer qu'elle est représentative.

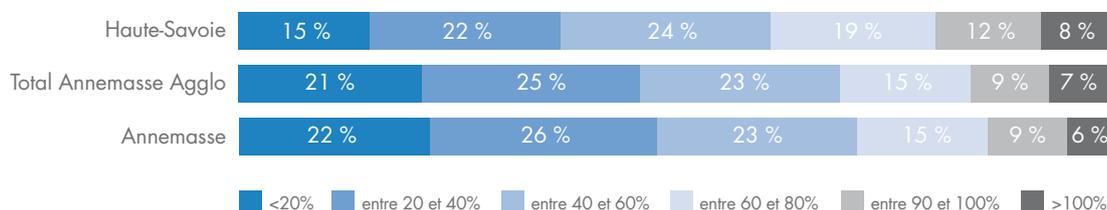
V. UN PARC SOCIAL QUI PEINE A REpondre AUX BESOINS D'UNE POPULATION DE PLUS EN PLUS FRAGILE

Cela implique donc qu'au moins 48% des ménages occupant le parc locatif social ne vit qu'avec un seul salaire (sans compter les situations où l'un des deux conjoints n'a aucun de revenu).

La part des ménages à très faibles ressources tend à être plus importante sur le territoire d'Annemasse Agglo que sur le reste du département, avec près de 70% des ménages occupant le parc social ayant des ressources inférieures au plafond très social (PLAI, soit 60% du plafond HLM (PLUS)¹⁸. Parmi ces ménages, 46% ont des ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS. A l'échelle de la Haute-Savoie, ces proportions sont respectivement de 61% et 37%.

Cette proportion de ménages à très faibles ressources est légèrement plus marquée sur la ville centre.

RESSOURCES DES LOCATAIRES HLM PAR RAPPORT AUX PLAFONDS PLUS



Source : OPS 2006

2. ... N'OCCUPANT PAS TOUJOURS UN LOGEMENT ADAPTÉ À SES RESSOURCES

Un nombre important de locataires du parc social habite un logement social dit « classique » de type PLAI ou PLUS alors que la faiblesse de leurs ressources les destine davantage à des logements plus sociaux et donc à plus bas loyers. En effet, 7 ménages locataires du parc social sur 10 relèvent d'un logement très social du point de vue de leurs ressources, tandis que l'offre actuelle n'est composée que de 2% de logements PLAI et assimilés.

Un rapprochement entre les ressources des occupants du parc social et la répartition des logements existants par financement souligne ainsi certaines disparités.

Par exemple sur Saint-Cergues, 97% des occupants du parc social ont des ressources inférieures au plafond PLUS tandis que seulement 53% de l'offre de la commune est composée de PLUS ou PLAI (donc destinée aux personnes dont les ressources sont inférieures au plafond), ce qui implique que 44% des occupants payent un loyer en non-adéquation avec leurs ressources.

De même sur Bonne, 93% des occupants du parc social ont des ressources inférieures au plafond très social PLAI (60% du plafond PLUS) tandis que seulement 8% de l'offre est composée de PLAI et assimilés.

Bien que ce point soit à relativiser au regard de l'importance du parc ancien (plus le logement est ancien et plus le loyer tend à être réduit), il existe dans l'agglomération un véritable déficit de logements très sociaux par rapport aux besoins actuels.

18. En 2009, le plafond PLUS, correspondant au loyer ordinaire du parc locatif social, il équivaut par exemple à 1 959 € de revenu mensuel pour une personne seule et 3 793 € pour un ménage avec deux enfants. Le plafond PLAI (calculé en prenant 60% du plafond PLUS) correspond donc à 1 174 € mensuels pour une personne seule et 2 276 € pour un ménage avec deux enfants.



3. UNE MIXITÉ SOCIALE DIFFICILE À METTRE EN ŒUVRE

L'idéal serait de pouvoir libérer les logements les plus anciens (en général les moins chers) pour accueillir les plus démunis et de reloger les occupants les plus stabilisés du parc ancien dans l'offre nouvelle.

Mais, les logements les plus anciens étant déjà concentrés géographiquement (cf. V-A-1), et notamment dans les quartiers les plus sensibles qui accueillent aujourd'hui un grand nombre de populations aux revenus modestes, cela viendrait en contradiction avec la politique de peuplement actuellement mise en place sur le territoire.

En effet, les conventions de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) de Gaillard et d'Annemasse en particulier, inscrites dans le cadre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale, vont vers davantage de mixité sociale.

On cherche ainsi à alléger le poids social d'un quartier en dérogeant aux plafonds de ressources pour l'attribution de logements sociaux accordée dans la ZUS du Perrier à Annemasse.

A noter qu'à partir du 1^{er} juin 2009, suite à la loi MLE, les plafonds de ressources pour l'accès au logement social sont diminués de 10,3%. Ainsi, avant cette baisse des plafonds, les occupants du parc dont les ressources étaient au moins égales à 120% du plafond (soit 3% des occupants du parc en 2006) pouvaient potentiellement être soumis au supplément de loyer de solidarité (SLS).

On peut donc attendre de cette évolution qu'une partie des occupants dont les ressources étaient comprises entre 100% et 120% du plafond, bascule au-dessus de 120% du plafond et se voient donc appliquer un SLS. L'impact réel de cette diminution des plafonds sera donc également fonction des barèmes SLS appliqués par les bailleurs sociaux.

4. UN PARC SOCIAL SUSCEPTIBLE DE SATISFAIRE DE NOMBREUX MÉNAGES LOCAUX, MAIS EN CAPACITÉ DE RÉPONDRE À SEULEMENT ¼ DE LA DEMANDE

Compte tenu des niveaux de revenus de la population locale et des plafonds de ressources qui s'appliquent sur l'agglomération d'Annemasse, une grande majorité des ménages locaux est éligible au parc social. En 2007, 56% des ménages du territoire disposaient de revenus inférieurs aux plafonds HLM dont 31 % pouvaient prétendre à un logement PLAI (revenus < à 60 % des plafonds HLM).

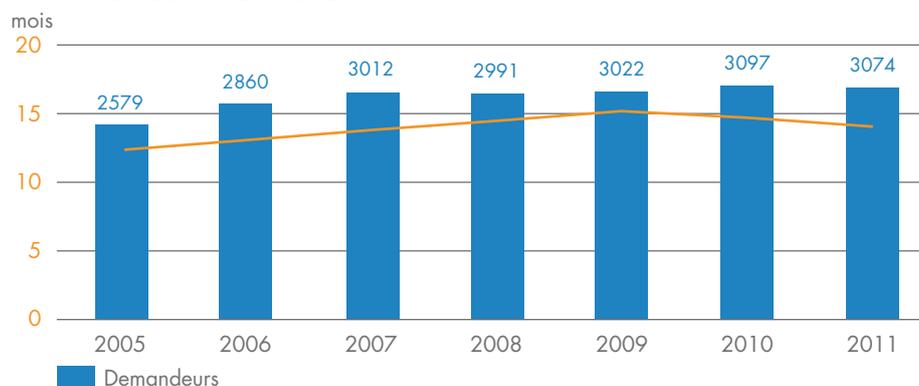
Une partie de ces ménages est déjà logée dans le parc public, mais environ 65% des locataires du parc privé entrent dans les plafonds de ressources du parc HLM (dont 37% aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM).

On comptait en janvier 2011 un peu plus de 3 000 demandeurs de logement social. Si le nombre de demandeurs semble se stabiliser depuis 2007, la stabilisation du délai moyen d'attente ne s'est opérée qu'en 2009. Il est évident que la demande se concentre là où l'offre existe, *a fortiori* si celle-ci se développe.

V. UN PARC SOCIAL QUI PEINE A REpondre AUX BESOINS D'UNE POPULATION DE PLUS EN PLUS FRAGILE

De plus, on comptait au 1^{er} juin 2008, 35% de demandeurs en attente depuis plus d'un an et 7% de demandeurs de plus de 36 mois, soit des délais anormalement longs.

DEMANDEURS EN ATTENTE D'UN LOGEMENT HLM AU 1^{ER} JANVIER ET DÉLAI MOYEN D'ATTENTE ENTRE 2005 ET 2011



Avec un taux de rotation dans le parc public, autour de 9% (sur 6 000 logements) depuis les années 2000 et des mises en services de l'ordre de 200 à 250 logements par an, le parc social de l'agglomération n'est actuellement en capacité de répondre qu'à 26% de la demande sociale. De plus, compte tenu des loyers pratiqués dans le parc locatif privé et les prix de l'immobilier, on peut s'attendre à ce que de plus en plus de ménages soient contraints de rester dans le parc locatif social.

5. UNE DEMANDE PROVENANT DE MÉNAGES LOCAUX AUX REVENUS TRÈS MODESTES

Les caractéristiques de la demande sociale dressent un profil de demandeurs locaux, fortement précarisés et touchés de façon importante par la cherté du parc locatif (fichier HLM PLS au 01/02/2011) :

- 70% des demandeurs habitent déjà une commune de l'agglomération ;
- 14% des demandeurs vivent dans un logement trop cher (contre 8% en 2005) et 26,5% dans un logement trop petit ;
- Près de 7,6 demandeurs sur 10 ont des ressources inférieures à 60% du plafond PLUS (et sont donc éligibles au PLAI). Ce chiffre est en baisse mais il faut noter que les plafonds de ressources ont été réévalués à la baisse de 10%, ce qui laisse penser que les demandeurs ont au final des ressources plus faibles qu'en 2005 ;
- L'évolution la plus importante concerne l'âge des demandeurs. En effet, si la part des personnes isolées reste stable, en revanche depuis 2005 la part des moins de 30 ans a fortement diminuée alors que les demandeurs de plus de 60 ans représentent une part de plus en plus importante ;
- La proportion de familles, notamment monoparentales a augmenté parmi les demandeurs, alors même que le parc qui leur est destiné se raréfie.

V. UN PARC SOCIAL QUI PEINE A REpondre AUX BESOINS D'UNE POPULATION DE PLUS EN PLUS FRAGILE

PROFIL DES DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL ENTRE 2005 ET 2011

	2005		2011		
Niveau de ressources / Plafonds HLM	Supérieur aux plafonds	128	5%	182	5,9%
	Entre 60 et 100%	430	16%	556	18,1%
	Entre 40 et 60 %	464	17%	493	16,0%
	< à 40 %	1707	63%	1843	60,0%
	sous total < 60 %	2171	80%	2336	76,0%
Type de ménage / composition familiale	Isolé	879	32%	1016	33,1%
	Couple sans enfant	359	13%	338	11,0%
	Famille monoparentale	672	25%	836	27,2%
	Couples 1-3 enfants	731	27%	783	25,5%
	Familles nombreuses	88	3%	101	3,3%
Age	Moins de 30 ans	941	34%	906	29,5%
	de 30 à 45 ans	1090	40%	1243	40,4%
	de 45 à 60 ans	468	17%	576	18,7%
	Plus de 60 ans	230	8%	349	11,4%

Source : Fichier PLS départemental

6. DES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU PARC SOCIAL POUR LES FAMILLES...

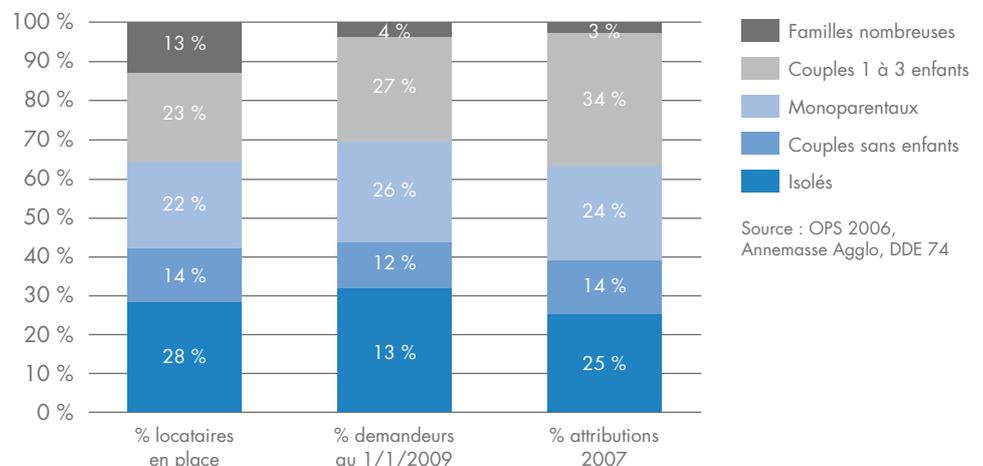
Début 2011, seul un tiers des demandeurs est à la recherche d'un logement de type 1 ou 2 alors que 42% de l'offre nouvelle est dirigée vers ce type de produits. A l'inverse, un demandeur sur trois souhaite un T4 ou T5 alors que ces logements représentent 21% de l'offre nouvelle.

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
% des demandeurs	8.8%	27.3%	31.8%	24%	8.1%
Typologie du parc existant	3.5%	16.5%	37%	33.8%	8.2%
offre nouvelle (2003-08)	19%	23.4%	36.5%	19.6%	1.5%

Source : Fichier HLM

Pour les familles nombreuses (couples avec 4 enfants et plus), on observe un accroissement de l'ancienneté de la demande, qui souligne la faible rotation des grands logements et explique les délais anormalement longs sur les grandes typologies.

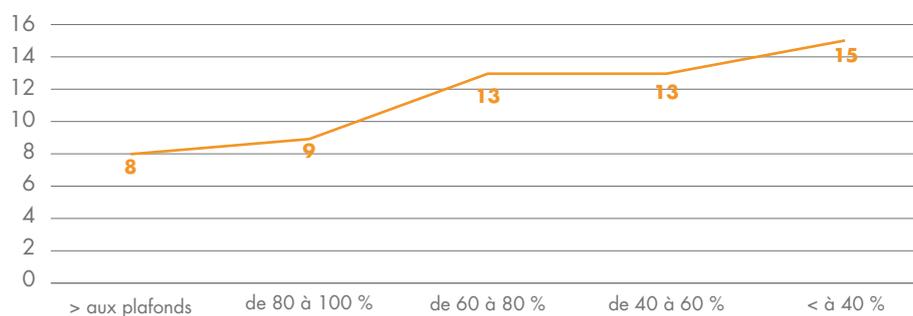
COMPARAISONS DE LA COMPOSITION DES MÉNAGES



7. ... ET POUR LES POPULATIONS AUX REVENUS TRÈS MODESTES

Les difficultés d'accès au parc public pour les populations les plus modestes apparaissent clairement avec l'analyse de l'ancienneté moyenne de la demande en fonction des ressources. En effet, les demandeurs dont les ressources se rapprochent des plafonds (supérieures ou égales à 80% des plafonds HLM) ont une ancienneté moyenne de moins d'un an. A l'inverse, les demandeurs dont les ressources sont très faibles (inférieures à 40% du plafond PLUS) ont une ancienneté moyenne de 15 mois.

ANCIENNETÉ MOYENNE DE LA DEMANDE (EN MOIS) AU 31/12/2008 EN FONCTION DES RESSOURCES DES DEMANDEURS



Une partie des ménages les plus modestes a donc du mal à accéder à un logement locatif social aujourd'hui.

8. DES LOYERS PRATIQUÉS PARFOIS INADAPTÉS AUX REVENUS DES MÉNAGES DEMANDEURS

Les niveaux de loyer pratiqués dans le parc social dépendent du financement d'origine des logements. Ils sont plafonnés et actualisés chaque année. Un logement social classique PLUS (85% du parc de l'agglomération) ne peut dépasser 5,24 €/m² de SU/mois. Les niveaux de loyers pratiqués dans le parc social peuvent néanmoins être plus ou moins élevés par rapport aux plafonds réglementaires en fonction du profil du parc (financement d'origine, ancienneté, taille des logements) et de la politique d'augmentation des loyers pratiquée par les organismes.

Dans l'agglomération d'Annemasse, les loyers du parc public se situent systématiquement aux plafonds et sont **même majorés localement de 15%, faisant passer un logement PLUS à 6.03 €/m² SU/mois.**

	Plafond mensuel réglementaire (juillet 2009 zone 2)	Majoration locale de 15 %	Loyers mensuels T2 45 m ² SU (40 m ²)	Loyers mensuels T3 65 m ² SU (60 m ²)	Loyers mensuels T4 85 m ² SU (80 m ²)
PLUS	5,24 €	6,03 €	241 €	362 €	482 €
PLAI	4,65 €	5,35 €	214 €	621 €	428 €
PLS	7,86 €	9,04 €	362 €	542 €	723 €

On observe un décalage entre les niveaux de loyers du parc social et les revenus de la demande :

- les logements PLAI représentent 2% du parc social et 10% de l'offre nouvelle sur la période du précédant PLH, alors que 86% des demandes concernent des ménages aux revenus très modestes (inférieurs à 60% des plafonds PLUS),
- **les logements PLS représentent 8% du parc social et 36% de l'offre nouvelle sur la période du précédant PLH, alors qu'ils ne correspondent qu'à une très faible partie de la demande.**

Ces dernières années, la proportion des attributions de logements pour des ménages en dessous des plafonds très sociaux (PLAI) n'a cessé d'augmenter alors que le parc très social reste faible. En 2007, 80% des attributions concernaient des ménages en dessous des plafonds très sociaux. Ces ménages aux revenus modestes ne sont pas toujours en capacité de faire face aux loyers proposés dans le parc public et **ont tendance depuis quelques temps à demander des logements plus petits pour diminuer le montant de leur loyer.**

C. ELÉMENTS-CLEF DU PARC SOCIAL

- Une production dynamique et une offre sociale conséquente ;
- Un profil des demandeurs qui a évolué et qui concerne principalement des familles monoparentales et des ménages à faibles ressources ;
- Une offre sociale neuve qui ne répond pas à tous les besoins des demandeurs en termes de catégorie de logements sociaux et de prix des loyers ;
- Un parc ancien aux loyers plus faibles susceptible de loger les ménages les plus modestes mais localisé dans les quartiers les plus sensibles, situation contradictoire au maintien d'une mixité sociale.





VI. UNE OFFRE SELECTIVE QUI ACCENTUE LES DIFFICULTES DES PLUS DEMUNIS

A. JEUNES, SORTANTS D'HÉBERGEMENT : UN ACCÈS AU LOGEMENT ORDINAIRE QUI RESTE DIFFICILE



1. DES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU PARC ORDINAIRE POUR LES JEUNES EN DÉBUT DE PARCOURS PROFESSIONNEL

De manière générale, la population jeune en insertion professionnelle ou en début de parcours professionnel bénéficie de revenus plus modestes que les autres tranches d'âge. Dans l'agglomération d'Annemasse, les Unités de Consommation (UC)¹⁹ de moins de 30 ans gagnent en moyenne 1 412 €/mois, contre 1 583 €/mois pour l'ensemble des tranches d'âge. 32% des UC de moins de 30 ans gagnent moins d'un SMIC par mois contre 27% pour l'ensemble des tranches d'âges.

Les jeunes ménages en début de parcours professionnel rencontrent ainsi souvent des difficultés d'accès au parc locatif ordinaire en raison des niveaux de loyers élevés dans le parc privé et des trop grandes garanties exigées par les propriétaires :

- Sur le marché locatif privé, un T1 de 35 m² à 500 €/mois nécessite 1 500 € de revenus mensuels et 2 400 € de revenus mensuels pour un T3 à 800 €/mois ;
- Si la caution (1 mois de loyer) peut être prise en charge par différentes aides, les propriétaires demandent souvent des garants solidaires et surtout un contrat de travail à durée déterminée.

Concernant les étudiants, les problématiques liées à leur logement sont difficiles à appréhender. L'offre de formations supérieures coté français est assez limitée sur l'agglomération : école de soins infirmiers, écoles des Beaux Arts, école de coiffure, instituts, pour moins de 600 étudiants sur le pôle annemassien (incluant les BTS de Saint-Julien en Genevois). Ces formations sont essentiellement suivies par des étudiants locaux, hébergés chez leurs parents. Elle est a contrario très importante sur Genève, avec des difficultés notoires rencontrées par les étudiants modestes pour accéder au logement sur un marché transfrontalier très tendu. Cependant, l'impact de ce phénomène sur l'agglomération d'Annemasse est relativement difficile à appréhender et doit faire l'objet d'une analyse complémentaire.

Il n'existe pas d'offre spécifique pour les étudiants en résidence universitaire, notamment à loyer modéré comme dans les résidences gérées par le CROUS (Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires), mais quelques places sont accessibles dans le foyer de jeunes travailleurs (Le Château Rouge à Annemasse) et en résidence sociale (Le Salève). Les quelques résidences hôtelières présentes sur le secteur (Park & Suites, Parc Avenue Suites Etudes) sont peu adaptées aux budgets des étudiants. Ceux-ci résident généralement dans le parc privé qui compte de nombreux petits logements quand les parents peuvent se porter caution, sinon ils peuvent s'adresser aux bailleurs sociaux mais le font assez rarement.

19. En termes d'étude du revenu fiscal, cette unité de mesure permet de relativiser le revenu du ménage suivant sa taille et sa structure par âge. Equivaut plus ou moins à une personne.

VI. UNE OFFRE SELECTIVE QUI ACCENTUE LES DIFFICULTES DES PLUS DEMUNIS

Pour les jeunes en difficultés et/ou en transit, attirés par la croissance économique de la région, l'accès au locatif privé est particulièrement difficile. Des solutions temporaires existent :

- La résidence sociale Le Château Rouge accueille une population de moins de 25 ans ;
- La résidence sociale Le Salève gérée par l'association ADOMA, peut accueillir des jeunes parmi ses résidents ;
- La résidence sociale Les Chanterelles, gérée par l'association AATES peut également accueillir des jeunes parmi ses résidents ;
- Un dispositif d'urgence a été mis en place en 2006 sous la forme de commission examinant les situations (DUHJ) qui peut proposer à des jeunes 6 logements pour une durée d'un mois (disponible en CHRS notamment) afin de leur faciliter l'entrée en logement autonome.

2. DES STRUCTURES D'HÉBERGEMENT SOCIAL SOUS PRESSION

Annemasse Agglo compte 70 places d'urgence, dont 30 places en stabilisation (niveau intermédiaire entre l'urgence et l'insertion) et 10 places d'urgence grand froid. On recense également 23 places temporaires en Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS), 368 places temporaires en résidences sociales, 40 places temporaires en maisons relais et 11 autres places temporaires (hôtels, associations...). De plus, un projet de centre d'hébergement d'urgence de 30 places est en cours.

La mise en relation de la demande et de l'offre en matière d'hébergement est, comme partout, difficile sur le plan quantitatif comme qualitatif :

- Quantitativement, si l'obligation réglementaire en nombre de places d'hébergement d'urgence est atteinte sur l'agglomération (70 pour une obligation de 38), ces lieux d'accueil connaissent une pression très forte de la demande, compte tenu du caractère attractif du territoire sur un large panel de populations en transit attirées par la croissance économique de la Région. Malgré une forte rotation, les structures ne parviennent pas à répondre à l'ensemble des demandes.
- Qualitativement, les structures rencontrent des difficultés à trouver des solutions adaptées à chaque situation, notamment en matière d'urgence. Les services d'Annemasse Agglo s'attachent ainsi à mettre en réseau des partenaires, afin d'accroître la réactivité et l'efficacité du réseau social.

B. DES BESOINS SPÉCIFIQUES AUXQUELS L'HABITAT ET LE TERRITOIRE DOIVENT S'ADAPTER

En ce qui concerne le logement des personnes handicapées physiques et/ou âgées en perte de mobilité, le maintien à domicile est aujourd'hui la solution majoritairement choisie.

1. DES BESOINS IMPORTANTS D'ADAPTATION DE L'HABITAT AUX PROBLÉMATIQUES DU VIEILLISSEMENT ET DU HANDICAP

Les difficultés que rencontrent les personnes en perte de mobilité résultent de déficiences physiques et des caractéristiques inadaptées de l'environnement. La prise en compte des besoins de ces ménages concerne ainsi leur domicile, mais également l'accessibilité à la ville et à l'habitat en général : circuler, accéder aux services, aux équipements, aux commerces, pouvoir rendre visite à des amis ...

Pour les personnes handicapées, des réponses sont en cours de formalisation. Le schéma départemental en faveur des adultes en situation de handicap (2007-2012) met ainsi en œuvre plusieurs actions afin d'améliorer la prise en compte des besoins en logement des adultes handicapés :

- Créer une coordination entre établissements et services afin de favoriser la connaissance de l'offre d'hébergement et la mobilité entre les structures, mais aussi la « cohérence et la continuité des interventions entre les différents intervenants à domicile » ;
- Développer l'offre de services et de soins à domicile par la création de Services d'Accueil Médico-social pour Adultes Handicapés (SAMSAH), de Services de Soins Infirmiers à Domicile (SSIAD) et de Services d'Accompagnement à la Vie Sociale (SAVS) : ces services permettent notamment de favoriser l'autonomie des adultes handicapés ;
- Améliorer l'accès au logement et son adaptation (en lien avec l'ergothérapeute de la Maison Départementale des Personnes Handicapées) ;
- D'autres actions permettent, d'une manière indirecte, d'améliorer les conditions de l'adulte handicapé dans son logement, comme l'accès aux transports, permettant à la personne handicapée de profiter au maximum de son logement, qu'il soit autonome ou non.

Une réflexion et des actions ont été engagées sur l'accessibilité des bâtiments pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Depuis la loi du 11 février 2005, une commission communale pour l'accessibilité aux personnes handicapées doit être créée pour dresser un « constat de l'état d'accessibilité du cadre bâti existant, de la voirie, des espaces publics et des transports ».

Annemasse Agglo a engagé en lien étroit avec les communes une démarche globale d'accessibilité traitant des voiries et des transports urbains. Dans le cadre de l'OPAH, un travail important a également été mené en 2006 sur l'ex-2C2A afin d'évaluer l'accessibilité du parc locatif social.

VI. UNE OFFRE SELECTIVE QUI ACCENTUE LES DIFFICULTES DES PLUS DEMUNIS



Sur les 5 123 logements étudiés (385 montées d'escalier), 35% des logements étaient accessibles aux personnes handicapées, 34% aux personnes handicapées pouvant monter quelques marches avec main courante (dont 44%, soit 992 logements, adaptables à une accessibilité totale), et 31% non accessible de façon irrémédiable. Cette étude devrait prochainement être remise à jour en intégrant l'ensemble du territoire d'Annemasse Agglo.

Pour les personnes en perte d'autonomie sur le territoire de l'agglomération, les services de maintien à domicile se développent et permettent de retarder l'entrée dans une structure adaptée (et de stabiliser la demande en structures collectives malgré le vieillissement démographique). De plus, dans le cadre de l'OPAH en cours sur les communes d'Annemasse Agglo, 18 logements ont pu bénéficier de travaux permettant le maintien à domicile des propriétaires occupants à ressources modestes et 3 dossiers sur l'ex-CCV (bilan en janvier 2010 pour un objectif total de 90 logements de 2007 à 2011).

En matière d'hébergement et d'accueil de personnes handicapées, l'agglomération compte 64 places d'hébergement en structures collectives pour tout type de handicap (foyer d'hébergement « Nous Aussi » à Vétraz-Monthoux). Le centre « Nous Aussi » propose également quelques appartements « de soutien » permettant de loger des personnes handicapées relativement autonomes. Il n'y a pas de développement de l'offre en foyer attendu à court ou moyen terme sur le secteur, à l'exception du projet « Château Jaune » qui s'intéresse aux personnes souffrant de handicap psychique.

En ce qui concerne les problématiques de la dépendance liées au grand âge ou à un handicap mental, on observe généralement une insuffisance de réponses adaptées. Les listes d'attente pour une maison de retraite médicalisée (EHPAD) ne cessent d'augmenter et le délai moyen pour y accéder est estimé à une année.

De même pour les foyers d'accueil médicalisés pour personnes handicapées, le nombre de structures spécialisées est souvent insuffisant pour répondre aux besoins d'hébergement de cette population et les délais moyens pour y accéder relativement longs.

ETABLISSEMENTS D'HÉBERGEMENT POUR PERSONNES ÂGÉES

Commune	Nom	Type	Habilité à l'aide sociale	Capacité globale	Accueil de jour	Hébergement temporaire
Ambilly	La Bioussaie	Foyer-Logement	Oui			
	Les Edelweis	EHPAD	Oui	80		
Annemasse	L'eau Vive	Foyer-Logement	Oui	68		
Gaillard	La Kamouraska	EHPAD	Oui	80	10	1
Vétraz-Monthoux	Les Gentianes	EHPAD	Oui	80	5	1
Ville-La-Grand	Les jardins du Mont-Blanc	EHPAD	Oui	84	6	
Total lits annemasse Agglo				475	25	2

L'agglomération semble cependant relativement bien dotée en structures pour personnes âgées dépendantes. Le schéma gérontologique départemental 2008-2012 indique que le secteur du genevois français a connu un nombre important d'autorisations de lits pour personnes âgées dépendantes et n'apparaît pas aujourd'hui comme un territoire prioritaire en matière de développement de l'offre par rapport à d'autres secteurs du département moins bien dotés. Toutefois, une veille est préconisée en matière de populations susceptibles de provenir d'autres départements.

Certaines structures (Les jardins du Mont-Blanc par exemple) proposent des places pour accueillir des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer, d'autres de l'hébergement temporaire (pour des personnes âgées habituellement logées chez des proches devant s'absenter, par exemple) ou encore de l'accueil de jour.

L'une des problématiques importantes sur le secteur reste néanmoins la difficulté pour les établissements à disposer d'un personnel encadrant en nombre suffisant (aides-soignants notamment et infirmiers).

Ce constat, partagé au niveau national (crise de vocations), est aggravé sur le secteur par l'attractivité des salaires suisses. Une réflexion est actuellement engagée entre les différents partenaires : établissements, centres de formation, ARS, Région, Département, ainsi que le comité du Grand Genève.

2. UN TERRITOIRE FORTEMENT CONCERNÉ PAR LES BESOINS DES POPULATIONS EN VOIE DE SÉDENTARISATION

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 5 000 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 ou établissements publics de coopération intercommunale compétents à travers le respect du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Les modes d'accueil et d'habitat des gens du voyage dépendent des différents modes de vie qui vont du nomadisme à la sédentarisation en passant par le semi-nomadisme. Le nomadisme désigne un mode de vie structuré par des déplacements à échelles géographiques et temporelles variables selon les populations considérées. Il se réalise selon des trajectoires déterminées en fonction de divers besoins : économiques, religieux, familiaux, historiques. Cependant, si certaines familles de « gens du voyage » sont itinérantes tout au long de l'année, d'autres ont choisi de se sédentariser et ceci pour diverses raisons d'ordre socio-économique, familial, professionnel... Les gens du voyage dits « sédentaires », ont souvent abandonné le mode de vie nomade (depuis plusieurs générations pour certains). Certains effectuent des déplacements ponctuels, notamment à l'occasion de rassemblements religieux. La notion « semi-sédentaire », désigne quant à elle, les gens du voyage qui sont installés au sein d'une commune, mais la quitte quelques mois dans l'année, en période estivale par exemple.

Pour l'accueil des gens du voyage nomades de passage sur le territoire, Annemasse Agglo a délégué cette compétence au syndicat à vocation unique SIGETA.

VI. UNE OFFRE SELECTIVE QUI ACCENTUE LES DIFFICULTES DES PLUS DEMUNIS

Pour les gens du voyage sédentarisés et semi-sédentarisés, des besoins en logement se font sentir depuis plusieurs années. En effet, l'agglomération d'Annemasse est un territoire d'installation privilégié de gens du voyage et on recense actuellement 94 familles regroupant 350 personnes installées sur les deux aires d'accueil à Gaillard et Annemasse (une vingtaine de places au total) et sur des parcelles privées dans une dizaine de communes. Faute de réponses adéquates et suffisantes en matière de logement, des situations se sont développées de manière confuse et se révèlent aujourd'hui délicates : ménages sur des terrains posant des problématiques de salubrité (pollution, inondation), problématique de ménages sédentarisés avec descendance en caravane sur le terrain (décohabitation), ménages déjà déplacés...

L'agglomération a entrepris depuis 2007 de mettre en place une politique d'intégration par le logement de ces publics, comme le mentionnait le Schéma Départemental. Les services de l'agglomération recherchent ainsi les fonciers nécessaires à l'habitat adapté des gens du voyage sédentarisés.



C. ELÉMENTS-CLEF SUR LE LOGEMENT DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES

- Un passage de l'hébergement au logement quasi-impossible même pour les ménages en capacité d'intégrer le logement social ;
- Un enjeu important d'adaptation du parc privé et social aux problématiques de perte d'autonomie et de handicap ;
- Des besoins de logements prenant mieux en compte le mode de vie des seniors, un engagement fort de l'agglomération et des communes, en faveur des gens du voyage en voie de sédentarisation.





VII. BILAN EVALUATION DU PRECEDENT PLH

Les PLH des deux EPCI se sont basés sur un diagnostic et des hypothèses émises dans les années 2002-2003, avant que le « boom » de l'emploi genevois ait lieu et dans un contexte de marché encore ralenti et avant la reprise des années 2004-2005.

A. OBJECTIFS ET ACTIONS DU PLH 2004-2008

Les objectifs ont été définis selon un scénario au fil de l'eau ou croissance modérée.

1. DES OBJECTIFS QUANTITATIFS MODÉRÉS

Les objectifs quantitatifs (fixés fin 2003) étaient les suivants :

	Objectifs total logements /an	Objectifs locatif social /an
2C2A	321	122
CCV	120	32
Total	441	154

Avec la prise de délégation des aides à la pierre en 2006 et le Plan de Cohésion Sociale, les objectifs en logements ont été modifiés et recalculés par l'Etat qui les a fixés à 231 logements/an.

2. 5 GROUPES D'ACTIONS

Les actions des deux PLH de la 2C2A et de la CCV étaient axées sur :

1. Une production de logements adaptés aux besoins, dont une part importante de locatif public, répartis sur les différentes communes

Les objectifs en nouveaux logements avaient été définis commune par commune, en se basant notamment sur le potentiel foncier de chaque commune. Avec la prise de délégation des aides à la pierre en 2006, l'agglomération a pu se positionner comme chef de file du financement du logement social.

2. Le renforcement des moyens d'action foncière et réglementaire pour la production de logements

Dans les deux PLH était prévue la mise en place d'une politique foncière :

- Une volonté de mobiliser davantage l'EPFL pour les opérations de logements, sur la base notamment d'un programme d'action foncière. L'action n'a pas eu les résultats attendus ;
- La 2C2A a mis en place un fonds d'action foncière pour les communes. Celui-ci a été utilisé par 5 communes ;
- Dans la CCV, l'accent était porté sur la traduction dans les PLU des objectifs de diversité de logement. Trois communes ont ainsi inscrit dans leur PLU des secteurs de mixité sociale et des emplacements réservés.

3. L'engagement d'une politique en faveur de l'amélioration du parc privé Celle-ci prévoyait :

- Pour la 2C2A, la mise en place d'une OPAH comprenant un volet copropriétés, actuellement opérationnelle ;
- Pour la CCV, une réflexion sur un Programme d'Intervention Général (PIG) (logement intermédiaire), qui a abouti à l'extension en 2010 du dispositif d'aide au parc privé sur les communes de l'ex-CCV.

4. L'incitation à la qualité environnementale dans les opérations

Pour la 2C2A uniquement, un dispositif d'aide bonifiée pour les opérations de logements locatifs sociaux bénéficiant du label Habitat et Environnement du Cerqual a été mis en place, puis supprimé en raison du manque d'opérations certifiées.

5. Le suivi et l'animation de la politique

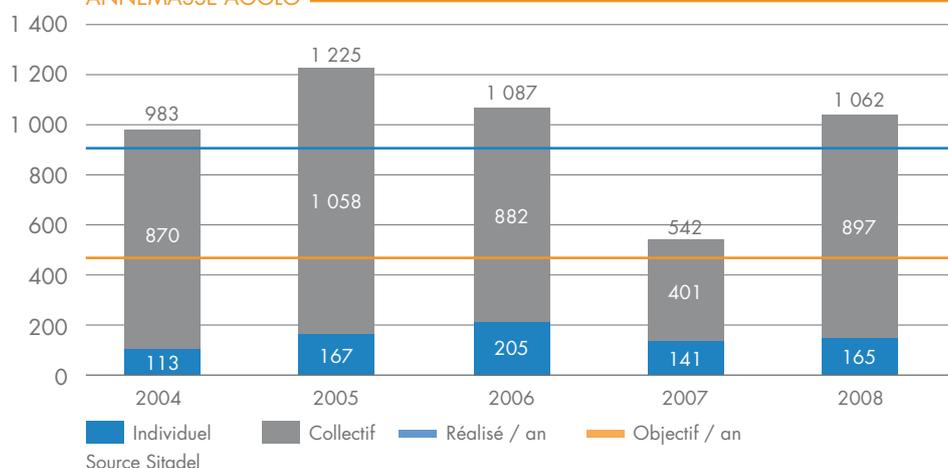
Il s'agissait de prévoir les moyens humains et techniques (Observatoire de l'Habitat) pour le suivi et l'animation de la politique.

B. DES RÉSULTATS QUANTITATIFS LARGEMENT DÉPASSÉS

1. UNE PRODUCTION NEUVE TOTALE QUI ÉQUIVAUT AU DOUBLE DE LOGEMENTS ATTENDUS PAR LE PLH

Entre 2004 et 2008, 4 900 logements ont été commencés sur le territoire d'Annemasse Agglo, soit une moyenne de 1 000 logements par an (données DRE SITADEL), alors que les objectifs des 2 PLH s'élevaient à 441 logements par an.

LES CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS DÉBUTÉES EN 2004 ET 2008 ANNEMASSE AGGLO



La production a donc été plus que doublée.

Réalisé/an : 980

Objectif/an : 441

Plusieurs facteurs viennent expliquer ce décalage entre des objectifs, qui peuvent apparaître aujourd'hui relativement modestes ou faibles, et la réalité du marché 5 ans après.

L'évaluation des besoins quantitatifs a en effet minoré l'impact du dynamisme économique de Genève et de l'ouverture du marché de l'emploi suisse, sur les territoires français et n'a pas anticipé les lois en faveur de l'investissement locatif ainsi que le classement du territoire en zone de défiscalisation qui allait rendre les opérations immobilières particulièrement attractives.



2. DES OBJECTIFS EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ÉGALEMENT DÉPASSÉS

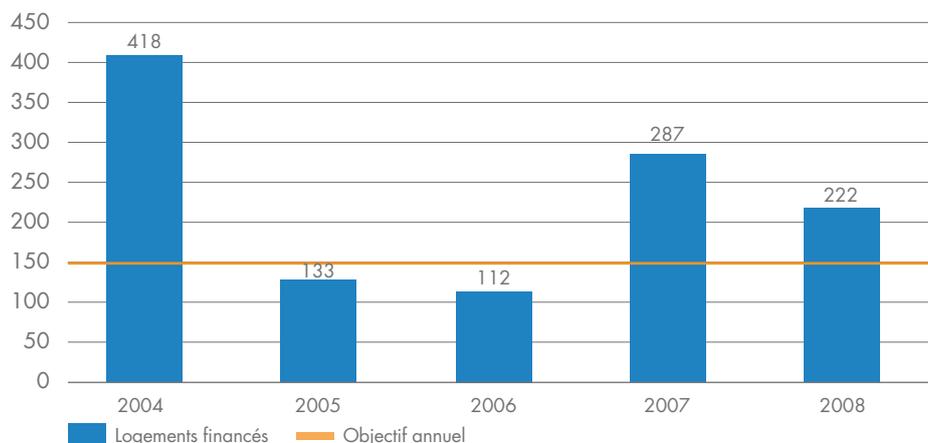
La prise de délégation en 2006 et les efforts de la communauté d'agglomération et des différents partenaires, ont contribué à une accélération importante de la production de logements locatifs sociaux. Les objectifs du précédent PLH ont été largement atteints.

Rappel des objectifs :

	Objectifs locatif social /an	Répartition par financements			Rappel objectifs total logements /an	Soit % dans objectifs
		PLAI	PLUS	PLS		
2C2A	122	14%	70%	16%	321	38 %
CCV	32	6%	36%	31%	120	27 %
Total	154	12%	69%	19%	441	35 %

En moyenne annuelle, ce sont 231 logements locatifs sociaux qui ont été financés (1 159 logements au total sur les 5 ans), ce qui représente 1,5 fois les objectifs de production fixés à l'échelle de la communauté d'agglomération Annemasse-les-Voirons.

LES LOGEMENTS SOCIAUX FINANÇÉS



Cette production importante a été possible en raison de plusieurs éléments de contexte :

- Un foncier encore relativement accessible jusqu'en 2005 qui a permis à certains bailleurs de réaliser des opérations de taille importante. Aujourd'hui les bailleurs parlent d'un foncier plus rare et donc plus cher, sur Annemasse notamment ;
 - Une tendance au développement de la VEFA avec l'arrivée sur le territoire d'importants opérateurs privés, cumulée à une volonté de plus en plus marquée d'imposer, comme le préconise le SCOT, une mixité logements privés/logements sociaux dans les opérations ;
 - Un dispositif d'aide financière de l'agglomération clair et prévisible qui facilite le montage financier des opérations pour les bailleurs ;
 - Des élus de moins en moins réticents au logement social du fait de la diffusion au niveau communal de la stratégie intercommunale.
- Pour 2009, les engagements sont à la hausse grâce notamment au Plan de Relance. La programmation a été de 342 logements dont 70% en PLUS.

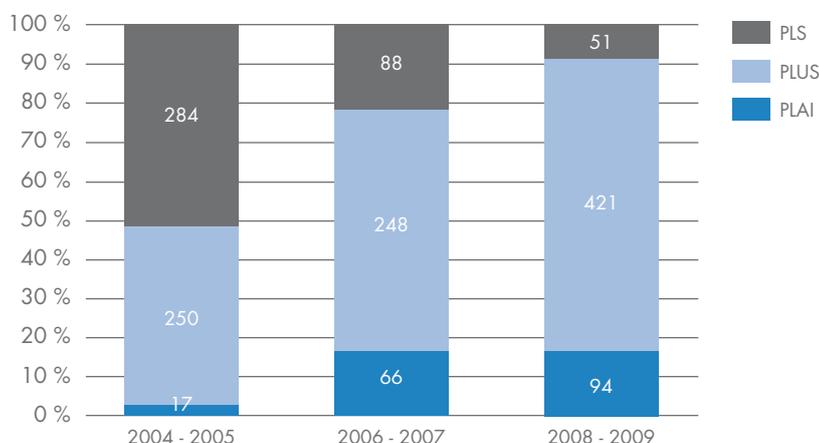
VII. BILAN EVALUATION DU PRECEDENT PLH

3. UNE PART DE LOGEMENTS À LOYER PLS PLUS ÉLEVÉE QUE PRÉVUE

La répartition des financements n’a cependant pas été respectée. En effet, la production de logements aidés a été davantage orientée vers le PLS (32% des logements produits pour un objectif limité à 16%), au détriment des logements PLUS (58% des logements produits pour un objectif fixé à 70%) et PLAI (10% des logements produits pour un objectif fixé à 14%).

Toutefois, la part des PLS diminue, du fait du ré-équilibrage de la politique Habitat de la Communauté d’Agglomération. La part des PLS, qui représente 50% des logements en 2004 n’est alors que de 10% à 15% aujourd’hui tandis que la part des PLAI augmente (17% entre 2008 et 2009).

ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DES FINANCEMENTS



C. UN CONSENSUS ÉLARGI AUTOUR DES PROBLÉMATIQUES DE L’HABITAT



1. UNE IMPLICATION GRANDISSANTE DES COMMUNES

Au fil du PLH, les communes se sont davantage impliquées pour inciter et faciliter les opérations de logements locatifs sociaux, respectant ainsi la Charte de mixité du SCOT. On note ainsi les premières expériences de traduction dans les documents d’urbanisme des objectifs du PLH via la mise en place des emplacements réservés, servitudes de mixité sociale, notamment par les communes déficitaires.

2. UNE MEILLEURE PRISE EN CHARGE DES DIFFICULTÉS ET DES GRANDES DIFFICULTÉS DE LOGEMENT

Les situations de difficultés et de grandes difficultés de logement sont diverses et souvent complexes à résoudre. Celles-ci concernent différents types de publics auxquels peuvent répondre plusieurs types de structures gérées par différents acteurs sociaux.

Sur la période du précédent PLH, 2 outils ont été mis en place pour répondre au mieux à ces situations :

- Un groupe de travail permanent regroupant les différents acteurs sociaux, chargé de régler les situations de grande difficulté de logement ;

— Un groupe de travail regroupant les différents acteurs sociaux, chargé de répondre aux situations d'urgence des jeunes (DUJ coordonné par la mission locale). 6 logements sont mis à disposition pour une durée d'un mois maximum afin de faciliter l'entrée dans un logement ordinaire.

Depuis la mise en place de ces outils, les acteurs sociaux ont observé une amélioration de la prise en charge des situations de difficulté et de grande difficulté de logement, ainsi qu'une meilleure coordination des acteurs sociaux.

3. PREMIERS RÉSULTATS DU DISPOSITIF D'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

Une OPAH est actuellement en cours sur six communes de l'agglomération (ex-2C2A). Elle a été étendue en 2010 au territoire de l'ex-CCV. Les résultats des deux premières années de fonctionnement (juin 2007- décembre 2009) montrent un certain dynamisme du dispositif mais les résultats quantitatifs restent faibles au regard de moyens mis en oeuvre.

L'activité auprès des propriétaires occupants a bien fonctionné, principalement pour des travaux concernant l'amélioration de l'intérieur des logements : le remplacement des fenêtres, l'équipement de chauffage et la mise aux normes électriques. Une part importante des travaux a également concerné le maintien à domicile de personnes âgées (35%) : remplacement de baignoire par un bac à douche, restructuration complète de la salle de bains, installation de monte escalier.

L'activité auprès des propriétaires bailleurs s'est approchée de ses objectifs puisque la remise sur le marché de logements locatifs s'est faite dans le cadre de loyers libres, de loyers intermédiaires et de loyers conventionnés social et très social.

Compte tenu des niveaux de prix sur le marché libre, le choix des propriétaires se porte de manière préférentielle sur le loyer intermédiaire qui garde un niveau « correct » par rapport au loyer libre. De plus, les propriétaires sont rebutés par le niveau de loyer très social et beaucoup estiment que la proximité de la Suisse entraîne des niveaux de ressources des demandeurs plus élevés que les plafonds réglementaires.

Dans le cadre de la convention d'OPAH, un dispositif spécifique à destination des copropriétés a également été développé. 13 copropriétés bénéficient ainsi d'aides majorées dans le cadre de programmes de travaux.

Il faut noter que les interventions à destination des copropriétés sont plus complexes et les temps de décision et de mise en oeuvre de programmes d'amélioration sont plus longs que pour des travaux n'engageant qu'un seul propriétaire.

La convention d'OPAH prévoit également des actions d'accompagnement dont le bilan est mitigé, notamment l'accompagnement des personnes de plus de 75 ans dans leur projet de rénovation, n'a pas été mobilisé lors de la première année de fonctionnement de l'OPAH. On peut relever cependant des points de blocage dans la mobilisation des propriétaires bailleurs :

— Le différentiel de loyers entre marché libre et loyers conventionnés freine souvent les propriétaires bailleurs, ainsi que la peur des dégradations de leur logement et des impayés de loyers lorsque le logement s'adresse à des ménages dont les ressources sont faibles (loyer conventionné) ;

— Les niveaux de prix élevés des artisans locaux rendent plus difficile la prise de décision des propriétaires bailleurs qui engagent souvent des montants importants de travaux.



D. ELÉMENTS-CLEF DU BILAN DU PLH D'ANNEMASSE AGGLO

- Une maîtrise insuffisante de l'urbanisation qui a généré des coûts et une consommation foncière importante et peu rentable ;
- Une volonté et un effort partagé par toutes les communes pour produire du logement social et offrir des logements accessibles aux ménages aux revenus les moins élevés ;
- Une production de logements sociaux de type PLS plus importante que prévue en début de PLH mais un rééquilibrage en cours en fonction du PLAI ;
- Un dispositif d'OPAH inadapté et insuffisamment incitatif au regard des objectifs de l'agglomération (développement d'une offre locative) ;
- Une amélioration dans la prise en compte des situations de difficultés et des grandes difficultés de logements grâce une meilleure coordination des différents acteurs concernés.





VIII. CONCLUSION : ET DEMAIN, LES OPPORTUNITES POUR BATIR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT DURABLE

D'ici 2030, les différents scénarios de développement démographique prévoient 20% à 30 % de population supplémentaire sur le territoire du Grand Genève soit entre 158 000 et 235 000 habitants en une vingtaine d'année.

Dans ces scénarios, le développement est particulièrement important dans les périphéries urbaines du genevois français (Ain, Haute-Savoie) quelles que soient les hypothèses de croissance.

Selon les hypothèses, Annemasse et sa périphérie proche compteraient entre 16 000 et 24 000 habitants supplémentaires.

Aussi, sans intervention publique, le risque est que le marché du neuf continue de ne pas proposer de logements attractifs et accessibles financièrement aux familles et aux jeunes accédants à la propriété.

A. UNE ÉVOLUTION DU CONTEXTE DE L'OUTIL PLH

1. UN RENFORCEMENT DU CARACTÈRE OPÉRATIONNEL DU PLH ET UNE BOÎTE À OUTILS DE PLUS EN PLUS PERFECTIONNÉE

La Loi MLE de mars 2009 renforce le caractère opérationnel des PLH en prévoyant que ceux-ci soient :

- articulés avec les orientations décidées dans le cadre du Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) et du Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT,
- territorialisés à la commune au minimum : objectifs en logements, moyens d'action (notamment fonciers), opérations identifiées, bilan annuel,
- traduits dans les PLU, notamment au travers des différents outils réglementaires en faveur du logement, dont ceux relatifs :
 - au dépassement des règles de densité et de gabarit pour l'habitat,
 - à la majoration du volume constructible en faveur du logement social,
 - à la diversité et à la mixité de l'habitat,
 - aux emplacements réservés pour le logement,
 - aux règles permettant d'inscrire une typologie de logements minimale.

2. UN CONTEXTE PLUS FAVORABLE ET UNE PRISE DE CONSCIENCE CROISSANTE DE LA NÉCESSITÉ D'ÊTRE PLUS VOLONTARISTE ET DE DÉVELOPPER DE NOUVELLES APPROCHES

Aujourd'hui, avec l'augmentation du coût du carburant, les préoccupations environnementales et la recherche d'une vie où l'automobile est moins présente ainsi que de temps de trajets quotidiens plus raisonnables ; certains ménages recherchent des localisations plus centrales et/ou à proximité de transports en commun performants. Ces éléments viennent militer pour des extensions lointaines plus limitées.

D'ailleurs, un début de renforcement des pôles peut être identifié à l'échelle du Grand Genève. La densification qualitative et adaptée des pôles urbains constitue également un enjeu majeur du SCOT de la Région d'Annemasse.

Par ailleurs, les promoteurs privés ont conscience que l'orientation du marché sur des produits rentables sur le court terme n'est pas « saine » et peut avoir des effets déstructurants à moyen et long termes.

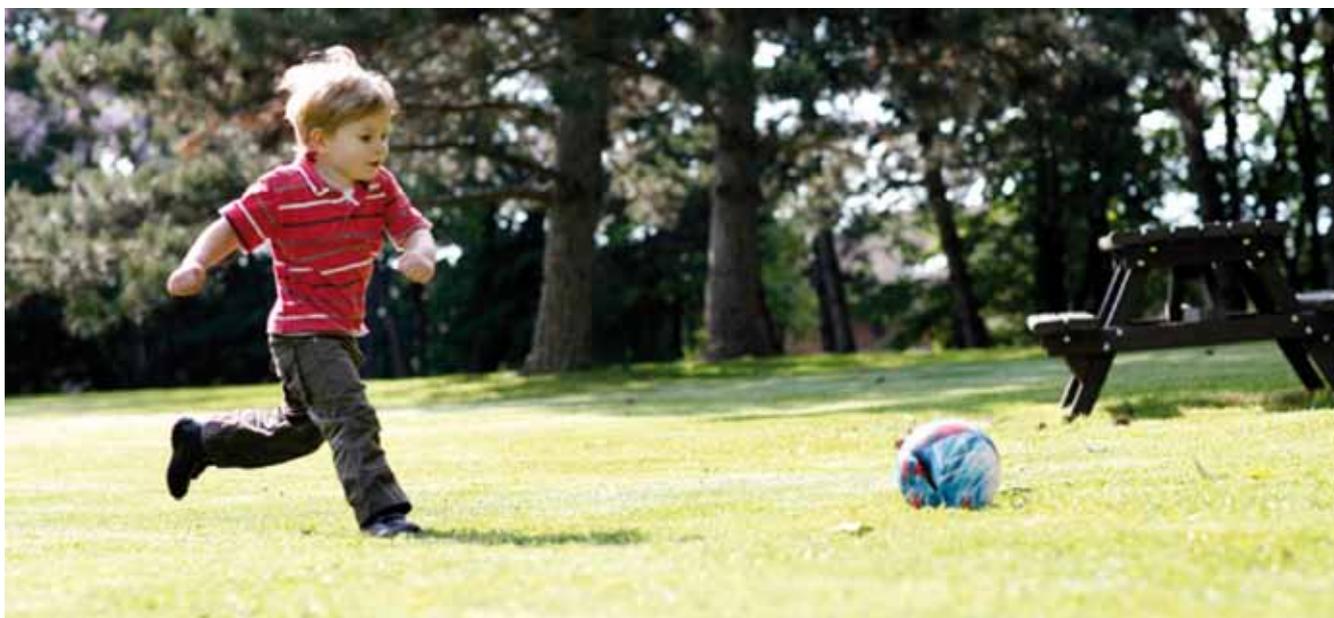
Après la période euphorique des marchés dans les années 2003-2006, une certaine prudence émane de la part des professionnels et élus autour des projets d'habitat que ce soit en termes de qualité que de réponses aux besoins réels des ménages. Pour autant, sans une initiative publique et une recherche d'innovation, les formes traditionnelles d'habitat (collectif/maisons individuelles) risquent de perdurer sans répondre aux besoins des familles aux revenus intermédiaires et primo-accédants ni aux exigences d'économie de foncier et de qualité urbaine.

De par leur caractère encore relativement expérimental et leur difficile équilibre économique, les opérations d'habitat groupé en individuel et intermédiaire devront être initiées et aidées par la puissance publique.

B. LES DÉFIS D'ANNEMASSE AGGLO POUR CE NOUVEAU PLH

Au regard de ces éléments, il apparaît que les principaux défis pour l'agglomération d'Annemasse dans le cadre de l'élaboration de son nouveau PLH sont :

- De parvenir à mieux contrôler et maîtriser le développement résidentiel de l'agglomération, dans des logiques d'accueil et de préservation des ressources ;
- D'agir sur la diversité de l'offre de logements, sa qualité, ainsi que celle de l'environnement du logement, pour parvenir à mieux satisfaire les ménages, notamment les familles et les jeunes primo-accédants qui quittent l'agglomération ;
- Enfin, de poursuivre et d'intensifier les efforts sur le parc existant et les réponses aux personnes exclues du logement, mal logées ou ayant des besoins spécifiques non couverts par le marché classique.







ORIENTATIONS

SOMMAIRE

SOMMAIRE	78
I. LE SCÉNARIO RETENU PAR LES ÉLUS DE L'AGGLO : 715 NOUVEAUX LOGEMENTS PAR AN POUR 14 000 HABITANTS DE PLUS EN 2020	80
A. Rappel des éléments clef du diagnostic	81
B. Un scénario volontariste qui vise à « mieux construire pour mieux loger »	82
C. Un scénario de maintien et de maîtrise de la croissance démographique qui se décline par secteurs d'enjeux communs	83
D. Une montée en puissance en 3 temps du scénario	88
E. Les élus au cœur de la mise en œuvre de la politique habitat communautaire	89
F. Principaux enjeux urbains et fonciers du territoire à retenir dans les projets communaux :	90
II. LES OBJECTIFS QUANTITATIFS ET TERRITORIALISÉS EN LOGEMENTS (PAR COMMUNE)	91
A. Déroulement de la territorialisation	92
B. Les objectifs de production de logements	92
C. Tableau des objectifs en logements	95
III. LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT D'ANNEMASSE AGGLO	96
ORIENTATION 1 : Développer une offre de logements neufs durable qui réponde aux besoins locaux	97
ORIENTATION 2 : Intervenir sur le parc existant	102
ORIENTATION 3 : Répondre aux besoins des populations spécifiques non ou mal satisfaits	105
ORIENTATION 4 : Animer la politique de l'habitat communautaire	108

IV. ANNEXES	110
1. Le grand Genève	111
2. La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)	112
3. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)	113
4. Extraits de la Synthèse de « l'étude sur les potentiels d'urbanisation et mise en œuvre du SCOT de la Région d'Annemasse »	115



I. LE SCÉNARIO RETENU PAR LES ÉLUS DE L'AGGLO : 715 NOUVEAUX LOGEMENTS PAR AN POUR 14 000 HABITANTS DE PLUS EN 2020

A. RAPPEL DES ÉLÉMENTS CLEF 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 grand parc de logements aidés anciens 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 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 co-propriétés 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 « MIEUX CONSTRUIRE POUR MIEUX LOGER »

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, Annemasse Agglo 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^e 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 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 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 leurs spécificités, leur niveau d'équipements et de services, 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 : « Mieux construire pour mieux loger ».

En effet, malgré la production très importante quantitativement des dernières années, un grand nombre de ménages quitte l'agglomération pour se loger ailleurs. L'ambition du scénario « Mieux construire pour mieux loger » est de maîtriser le développement urbain afin de produire un parc de logements varié pour accueillir et garder une population diversifiée ; 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



1. LES HYPOTHÈSES DU SCENARIO DE L'AGGLOMÉRATION

Le 3^e PLH repose sur des hypothèses de développement quantitative et qualitative.

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 (Saint-Cergues, Machilly, Juvigny, Lucinges, Bonne),
- 2,14 personnes par ménage en 2006, chiffre 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 population de chaque secteur ;

I. LE SCÉNARIO RETENU PAR LES ÉLUS DE L'AGGLO : 715 NOUVEAUX LOGEMENTS PAR AN POUR 14 000 HABITANTS DE PLUS EN 2020

- D'atténuer le rythme de desserrement 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 majeurs.

Il 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 seconde 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 ».

2. LES SECTEURS D'ENJEUX COMMUNS : LE CŒUR D'AGGLOMÉRATION



I. LE SCÉNARIO RETENU PAR LES ÉLUS DE L'AGGLO : 715 NOUVEAUX LOGEMENTS PAR AN POUR 14 000 HABITANTS DE PLUS EN 2020



Le cœur d'agglomération se caractérise par :

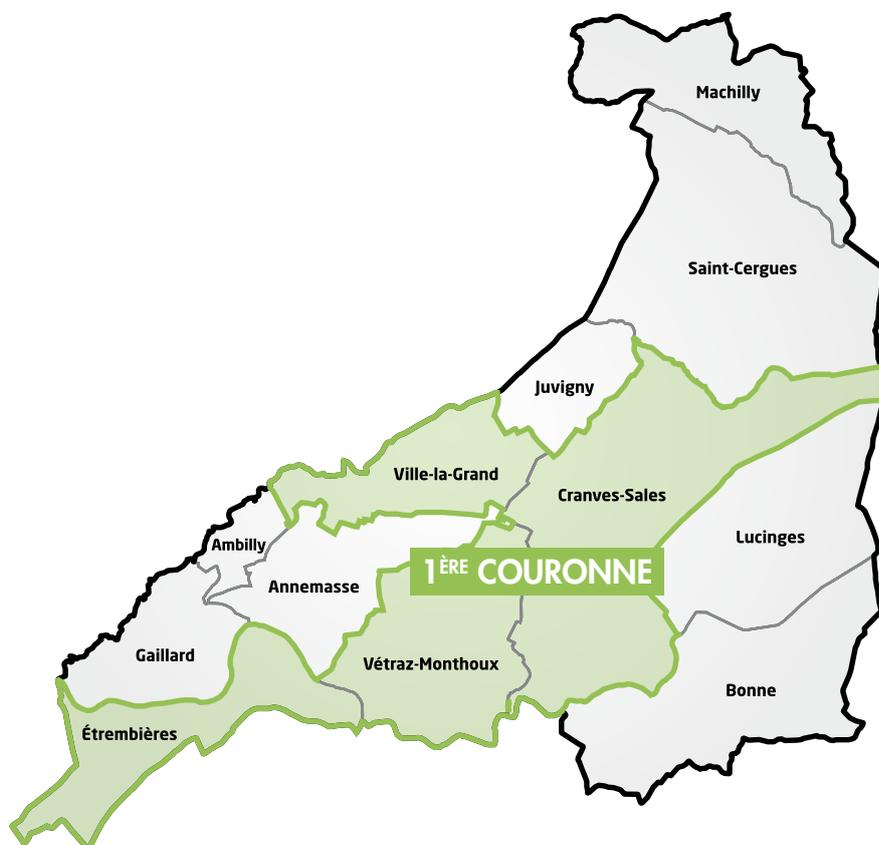
- Une vocation d'accueil de ménages attirés par le marché du travail genevois, avec une forte proportion de nouveaux arrivants venant de la France entière hors Rhône-Alpes, qui ne « s'installent » pas durablement et sont souvent amenés à se « reporter » ensuite vers les franges de l'agglomération ou les communautés de communes limitrophes ;
- Une forte proportion de ménages de petite taille (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 de construction neuve de 10 logements/an pour 1 000 habitants) largement orientée vers de petits logements et des produits investisseurs. Cette forte production est cependant d'un niveau qualitatif assez faible, y compris sur certains logements publics ;
- 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...) qui semblent dues 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 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 le biais d'une amélioration de la typologie des logements) ;
- La production de 430 nouveaux logements/an ;
- D'orienter la production de 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.

3. 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 la création, la qualité des services et des équipements et 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 se faire entendre auprès de professionnels de la construction (négociations parfois difficiles) ;



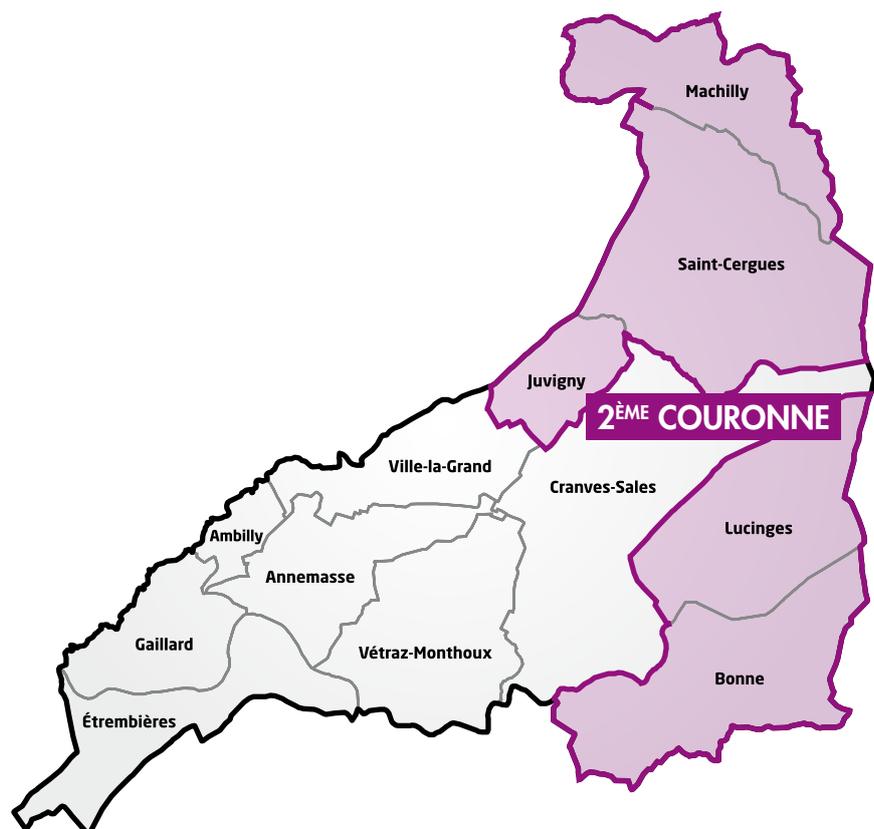
I. LE SCÉNARIO RETENU PAR LES ÉLUS DE L'AGGLO : 715 NOUVEAUX LOGEMENTS PAR AN POUR 14 000 HABITANTS DE PLUS EN 2020

- 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% par an en 2007 à 1,36% par an en 2020, soit 24 500 habitants à l'horizon 2020 (4 150 habitants supplémentaires).
- La production de 205 nouveaux logements par an.

4. LES SECTEURS D'ENJEUX COMMUNS : LA 2^{ÈME} COURONNE

La 2^{ème} couronne se caractérise par :

- L'accueil des ménages relativement aisés ;
- De nombreuses maisons individuelles en propriété occupante ;



I. LE SCÉNARIO RETENU PAR LES ÉLUS DE L'AGGLO : 715 NOUVEAUX LOGEMENTS PAR AN POUR 14 000 HABITANTS DE PLUS EN 2020

- 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 pour les 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 être entendus et se trouvent démunis sur 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 (tournés en majorité 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 (des biens de plus petite taille et des 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% par an en 2007 à 1,36% par an en 2020, soit 11 300 habitants à l'horizon 2020 (2 650 habitants supplémentaires) ;
- La production de 80 nouveaux logements par 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% par an pourrait être atteint à partir de 2020, compte tenu d'une montée en puissance en 3 temps :

- 2012-2014 : 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 ;

– 2015-2017 : Réorientation progressive de la production. Les caractéristiques de la construction de logements soulignent une production plus qualitative et mieux équilibrée sur le territoire ;

– 2018-2020 : Maîtrise des caractéristiques de la production de logements. Les outils mis en œuvre fonctionnent pleinement et permettent de maîtriser la production de logements pour 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 d'Annemasse Agglo conforte le développement démographique du territoire 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 - Titre III de la présente partie) : 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'accèsion abordable**, segment de marché aujourd'hui peu développé ;

– **La prise en compte des enjeux environnementaux et énergétiques dans la politique du logement** : basse consommation, aménagements 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 projet urbain 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.

F. 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 : potentiels insérés 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 des 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, 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. Titre 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 logements. Dans le cadre du Grand Genève, il est 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 mieux répondre 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, Vétraz-Monthoux et Ville-La-Grand sont concernées par l'obligation de la loi SRU.

II. LES OBJECTIFS QUANTITATIFS ET TERRITORIALISÉS EN LOGEMENTS (PAR COMMUNE)



Le SCOT de l'agglomération souligne la volonté politique que l'ensemble des communes contribuent à la production de logements sociaux. Ce dernier indique ainsi, que les communes chercheront à atteindre et à garantir un taux minimum : 20% de logements locatifs sociaux au sein du parc de résidences principales des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, et 10% pour les autres communes¹ (à l'échéance du SCOT).

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 qui doivent être reconnues, dues à un parc social conséquent et ancien sur les communes d'Annemasse et de Gaillard. 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 :

- Pour la Ville d'Annemasse le PLH propose de maintenir le taux de logement aidé autour de 25% ;

- Pour la Ville de Gaillard², 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 au profil de la demande actuelle. 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 environ 25% du flux, qui est de ce fait « surdimensionné » par rapport à d'autres territoires intégrant 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 aussi 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 les publics auxquels ils s'adressent.

1. 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.

2. 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.

II. LES OBJECTIFS QUANTITATIFS ET TERRITORIALISÉS EN LOGEMENTS (PAR COMMUNE)

— Enfin, il ne faut pas sous-estimer **les difficultés de certaines communes à maîtriser leur croissance urbaine 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'agglomération	373	25 %	10%	93	37
1 ^{ère} couronne	253	24 %	10%	62	25
2 ^{ème} couronne	89	24 %	10%	20	9
Annemasse Agglomération	715	24 %	10%	174	72

II. LES OBJECTIFS QUANTITATIFS ET TERRITORIALISÉS EN LOGEMENTS (PAR COMMUNE)

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 %	
Étrembières	34	204	20 %	
Vétraz-Monthoux	70	420	25 %	
Ville-la-Grand	79	474	25 %	
1^{ère} 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 %	
2^{ème} couronne	89	534	21 %	
TOTAL	715	4 290	24 %	

* : 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, 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 de logements sociaux demandé ».

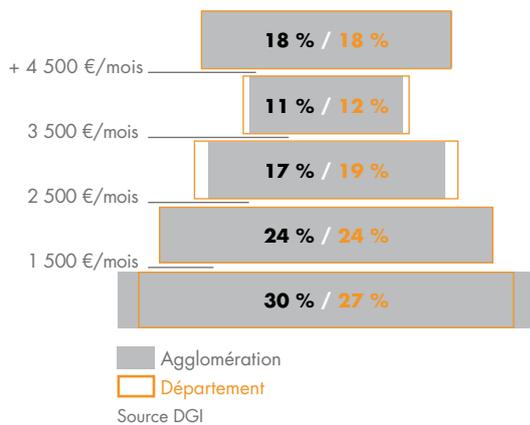


III. LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT D'ANNEMASSE AGGLO

III. LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT D'ANNEMASSE AGGLO

ORIENTATION 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS NEUFS DURABLE QUI RÉPONDE AUX BESOINS LOCAUX

PYRAMIDE DES REVENUS DES MÉNAGES
FISCAUX DE L'AGGLOMÉRATION
D'ANNEMASSE EN 2005

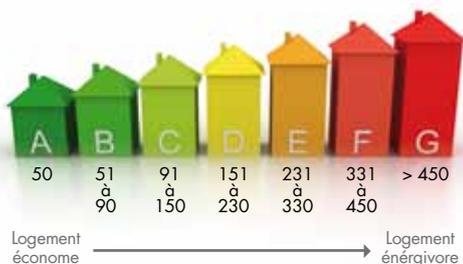


L'offre de logements neufs à développer devra respecter comme principes de :

- 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 ;
- 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.

DÉCLINAISON DU CALENDRIER DES OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

Année	Objectif kWh/m ² /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



Les PLU sont des documents clef 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.

A. ACCOMPAGNER LES COMMUNES VERS UNE DÉMARCHE DE PROJET URBAIN

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 ;

III. LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT D'ANNEMASSE AGGLO

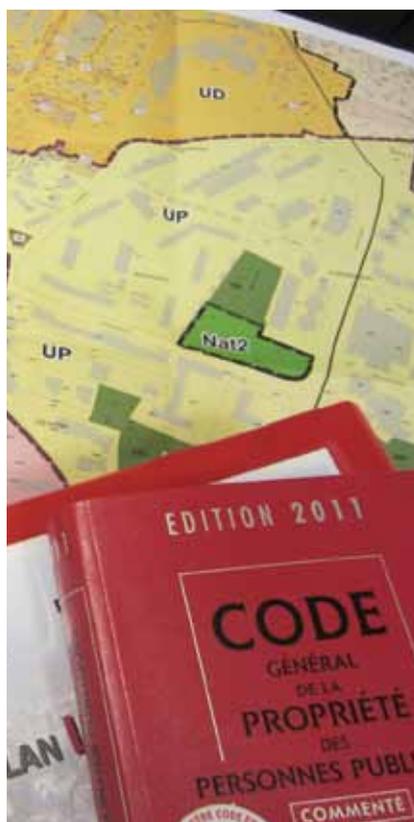
- Secteurs à pourcentage de logements sociaux (art. L123-1-16°) communément appelés « secteurs de mixité sociale » où peuvent être définis des types de financement de logements sociaux ;
- Secteurs à majoration de volume constructible (art. L127-1) du code de l'urbanisme ;
- Secteurs, dans les zones urbaines ou à urbaniser, dans lesquels peuvent être indiqués des proportions de logements d'une 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. Cette déclinaison 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 (art. L. 123-1).

On observe pourtant que les différents outils du droit de l'urbanisme restent aujourd'hui mal connus et 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 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 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 termes des opérations de 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 (compatibles avec le SCOT) et ainsi rendre lisible la volonté communale et intercommunale auprès des acteurs publics et privés de l'habitat.



III. LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT D'ANNEMASSE AGGLO

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

B. MAÎTRISER LE FONCIER PAR LA MISE EN PLACE D'UNE VÉRITABLE STRATÉGIE INTERCOMMUNALE

Il s'agit ainsi pour l'agglomération de mettre en place une stratégie communautaire en matière de foncier, permettant au territoire de « mieux construire pour mieux loger » 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 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 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, ni 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'ACCESSION SOCIALE ET ABORDABLE

Face à un départ massif des classes moyennes et 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 les aider à s'installer durablement sur l'agglomération par le biais de l'accession à la propriété.

Concrètement : mettre les moyens permettant à la fois de développer ce segment d'offre 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 est question 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 moins énergivores. 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 : entrer dans une logique systématique de « projet urbain » qui pose 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'occupation sera recherchée et les typologies de logements devront répondre aux besoins des ménages.

On constate un déficit de grands logements (T3/T4) en locatif et en accession dans les communes rurales et périurbaines, comme dans les communes les plus urbaines.

Plus précisément en locatif, on remarque un défaut d'offre privée sur la 1^{ère} et 2^{ème} 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 (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 Annemasse Agglo 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 correctement 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. Aujourd'hui, ces ménages se reportent dans le parc locatif dans des logements souvent dégradés et avec des loyers élevés, ou sont logés dans le parc social à loyer PLUS, également inadapté en termes de loyers.

Concrètement : produire des logements PLAI de tous types. Être en mesure de répondre aux besoins en logement 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 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 :

La préservation de la ressource foncière est un objectif important.



A. FAVORISER LES OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le potentiel foncier étant limité à moyen terme, il s'agit d'économiser la ressource et de l'optimiser 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 pour préserver durablement les espaces naturels.

Un programme de renouvellement urbain est actuellement en cours sur le quartier du Perrier 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, la politique de l'habitat de l'agglomération doit également favoriser les actions de renouvellement urbain sur l'ensemble du territoire 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, une intervention sur les copropriétés dégradées et/ou en difficultés présentes à Gaillard et Annemasse est à prévoir. On observe en effet des phénomènes de logements indignes, de paupérisation et de dégradation des espaces publics dans des copropriétés très ciblées de ces communes.

Le PLH permet d'amorcer 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 Gaillard pour lutter contre les situations d'habitat indigne et les phénomènes de précarité énergétique exacerbés dans certaines copropriétés de Gaillard.

Le territoire dispose d'un parc semi-récent important qui peut poser des problèmes de précarité énergétique. 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 (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.

C. SUIVRE LA QUALITÉ DU PARC AU NIVEAU DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

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 kWh/m²/an 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). Le PLH incitera donc les bailleurs dans leurs programmes d'amélioration thermique des logements.

L'enjeu majeur concerne donc plutôt le parc privé. Les dispositifs d'intervention (type OPAH, PIG..) 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, pour mobiliser massivement les logements semi-récents du parc privé en vue d'une amélioration de leur qualité énergétique, en veillant à ce que les rénovations menées ne participent 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 est aussi nécessaire d'accompagner le parc social dans cette logique de rénovation.



D. FAVORISER LA GESTION DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX ET L'ÉQUILIBRE DU PEUPEMENT

L'agglomération d'Annemasse produit chaque année une part importante des logements sociaux du département par rapport à la part que représente sa population. Les attributions de logements sur ce parc, ainsi que sur le parc social existant, demandant l'intervention 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, Préfecture...) et peuvent être mobilisé par des acteurs intervenant sur l'ensemble du département, dans le cadre des attributions prioritaires DALO.

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 pour 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 ainsi les déséquilibre 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. Annemasse Agglo devra donc faire un état des lieux des loyers pratiqués sur le territoire et être force de proposition, afin d'éventuellement 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, équilibrée et soucieuse de la mixité sociale sur le territoire. Être en mesure d'analyser en termes de loyers, l'offre locative sociale sur l'agglomération.

ORIENTATION 3 : RÉPONDRE AUX BESOINS DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES NON OU MAL SATISFAITS

De manière générale, un PLH poursuit et approfondit les orientations du Plan Départemental d'Actions en faveur du Logement des Populations Défavorisées (PDALPD).

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, les ménages cumulant des 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.

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 d'agglomération ;
- Trouver des solutions d'optimisation de l'offre existante ;
- Engager avec les partenaires une réflexion sur l'adaptation des logements aux besoins.

Annemasse Agglo 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 est donc question de mieux connaître l'offre et les besoins en matière d'hébergement, pour 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 le cas échéant, 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

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 dans une perspective de vieillissement de la population. 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 est nécessaire 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 et la demande de logements adaptés ;
- 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.

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.

C. RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ADAPTÉS ET/OU EN AIRES D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

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) dans 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 en 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.

Concernant les obligations d'accueil des grands rassemblements des gens du voyage itinérants, Annemasse Agglo, déléguée au syndicat du SIGETA, doit poursuivre la création d'aires de grand passage.

III. LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT D'ANNEMASSE AGGLO

Concernant l'habitat adapté aux sédentaires, Annemasse Agglo 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 relogement et d'habitat adapté. La méthode de travail fait l'objet d'un protocole d'intervention qui prévoit deux axes 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 de la communauté d'agglomération au moyen d'une convention spécifique.

Celle-ci 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 et 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 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 projet. 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 entreprendre 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 donc 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 est nécessaire qu'Annemasse Agglo contractualise les objectifs en logements avec chaque commune. Celle-ci se fera sur la base d'une feuille de route indiquant les éléments clef 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 enjeu, de :

- Prendre le « cahier des charges du PLH » : taux d'effort des ménages à loger, densité des logements réalisés, part de logements locatifs sociaux, efficience des investissements (prise en compte des services)... ;
- Réfléchir de façon transversale à la manière de remplir ces objectifs à l'intérieur de la commune.

Ces groupes pourraient réunir les services Aménagement du territoire, Habitat, Economie et 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. Il sera donc nécessaire de définir les indicateurs pertinents de l'évolution du parc de logements sur le territoire. La plupart sont d'ores et déjà construits, la collectivité 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, des évolutions des marchés de l'habitat, de l'activité de construction neuve et des besoins locaux. L'agglomération pourra ainsi être plus réactive dans l'adaptation du PLH aux mouvements contextuels.

La demande des élus est très forte concernant 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 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 en capacité d'adapter le PLH aux évolutions du territoire.

IV. ANNEXES

1. LE GRAND GENÈVE

A. PLAN DIRECTEUR DE L'HABITAT TRANSFRONTALIER

Sur le territoire du Grand Genève, 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).

L'action engagée par le Comité Régional Franco-Genevois a permis d'identifier des enjeux en matière de logements : construire au moins 50 000 logements en 10 ans, répartir l'offre de logements entre les territoires et renforcer l'offre de logements locatifs aidés dans tous les territoires. Pour cela, les territoires du Grand Genève se sont fixés comme objectifs quantitatifs de production, 5 000 logements par an⁶ dont la moitié du côté suisse.

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

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.

A partir des principes et des enjeux définis dans la charte du Grand Genève⁷, 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-Bougeries, 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 10 000 nouveaux emplois à l'échelle du périmètre transfrontalier 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 de ces études seront poursuivies et approfondies en 2010-2011 dans le cadre de l'élaboration d'un Plan de synthèse. Ce dernier permettra notamment de nourrir l'élaboration du Schéma d'agglomération n°2 et la définition des Projets Stratégiques de Développement à l'échelle du Grand Genève.

2. 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.

7. 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 du Grand Genève dans les 20 prochaines années.

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 haut-savoyard fait partie des 4 pôles urbains majeurs identifiés dans la DTA avec l'agglomération d'Annecy, l'agglomération de Chambéry et l'agglomération de Grenoble.

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 une croissance démographique supérieure à celle 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.

3. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL (SCOT)

L'agglomération d'Annemasse dispose d'un SCOT, dont le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixant les orientations fondamentales de l'organisation du territoire et de son évolution, 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 6 000 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 d'exploiter au mieux le parc existant en réduisant notamment la vacance.

Cet objectif de construction s'inscrit ainsi pleinement dans l'effort nécessaire pour répondre aux besoins en logement à l'échelle du Grand Genève.

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) :

– 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, 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 façon 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.),

- 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,
- 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.

4. EXTRAITS DE LA SYNTHÈSE DE « L'ÉTUDE SUR LES POTENTIELS D'URBANISATION ET MISE EN ŒUVRE DU SCOT DE LA RÉGION D'ANNEMASSE »

A. 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 règlements d'urbanisme parfois restrictifs ;
- 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 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 naturelles ou agricoles), 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.

B. 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).





PROGRAMME D' ACTIONS

SOMMAIRE

SOMMAIRE	120
LE PROGRAMME D' ACTIONS DU PLH	122
AXE 1 : MAITRISER LE VOLUME ET LA DIVERSITE DE LA PRODUCTION NEUVE	123
ACTION n°0 : S'engager sur des objectifs de production territorialisés	124
ACTION n°1 : Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme	126
ACTION n°2 : Structurer les actions foncières pour l'habitat	128
ACTION n°3 : Soutenir et organiser la production de 25% de logements locatifs sociaux dans l'offre nouvelle	130
ACTION n°4 : Favoriser l'accession sociale et abordable à la propriété	132
AXE 2 : ORIENTER LA QUALITE DE L'OFFRE NEUVE	135
ACTION n°5 : Inciter à la production de logements privés plus qualitatifs et adaptés aux besoins des ménages	136
ACTION n°6 : Soutenir la réalisation de « projets-test PLH »	137
ACTION n°7 : Accompagner la réalisation et l'orientation d'une offre de logements aidés de haute qualité d'usage	138
AXE 3 : ENTRETENIR ET FAIRE MIEUX FONCTIONNER LE PARC	141
ACTION n°8 : Accompagner le parc privé énergivore dans un processus de transition thermique	142
ACTION n°9 : Prévenir la dégradation du parc privé et traiter les copropriétés dégradées	144
ACTION n°10 : Inventer un dispositif pour le parc social de fait	146
ACTION n°11 : Garantir la mixité sociale dans les logements aidés	147

SOMMAIRE

AXE 4 : REpondre aux besoins spécifiques identifiés	149
ACTION n°12 : Analyser les modalités de réponses aux besoins de la population jeune	150
ACTION n°13 : Articuler l'offre et la demande très sociale à l'échelle de l'agglomération	151
ACTION n°14 : Créer les conditions de mise en œuvre de « logements-tremplin » dans le parc privé	152
ACTION n°15 : Proposer une offre nouvelle et adapter les logements aux besoins et modes de vie des personnes vieillissantes et des personnes handicapées	154
ACTION n°16 : Développer une offre adaptée aux familles sédentarisées	156
AXE 5 : FAIRE VIVRE LE PLH	159
ACTION n°17 : Instaurer un pilotage opérationnel et réactif du PLH	160
ACTION n°18 : Assurer le suivi et l'observation de la réalisation du projet habitat de l'agglomération	162
ACTION n°19 : Mieux communiquer autour du PLH	163

LE PROGRAMME D' ACTIONS DU PLH

Le projet de PLH s'inscrit dans la continuité des deux précédents PLH et d'une démarche en faveur de l'habitat, engagée il y a plus d'une décennie sur le territoire. **Fort de cette expérience, l'agglo souhaite aller plus loin et s'engager dans de nouveaux champs d'actions qui répondent à des enjeux nouveaux et qui se déclinent parfois dans certaines actions « exploratoires ».**

Le programme d'actions du PLH d'Annemasse Agglo se développe autour de 5 axes :

- AXE 1 : Maîtriser le volume de la production neuve ;
- AXE 2 : Maîtriser la qualité de la production neuve ;
- AXE 3 : Gérer le parc existant ;
- AXE 4 : Traiter les besoins spécifiques en logements ;
- AXE 5 : Faire vivre le PLH.

OBSERVATIONS PREALABLES CONCERNANT LES ELEMENTS BUDGETAIRES

Un plan de financement prévisionnel est intégré dans le présent « Programme d'actions ». Il définit des enveloppes envisagées pour la mise en œuvre de chacune des actions et pourra être adapté régulièrement, en fonction de l'évolution des capacités budgétaires de l'Agglo et des différents partenaires ; de l'évolution des besoins en matière d'habitat et de l'adaptation éventuelle des actions au regard des bilans annuels établis et du travail partenarial.

Il n'intègre par exemple pas certaines actions dont la définition est insuffisante pour aboutir à un chiffrage précis (par exemple aide à la personne pour l'acquisition abordable, accompagnement du « parc social de fait », etc...).

Il s'établit en « année pleine » et sur la base du volume de production de logement sociaux estimé pour les deux premières années comme suit, hors coût de fonctionnement du service (c'est-à-dire hors charges de personnel, frais administratifs et de gestion, frais de communication...) :

- coût d'investissement : environ 1 200 000 €/an,
- coût de fonctionnement (notamment frais d'étude, d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) et d'acquisition de données) : env. 150 000 €/an.



AXE 1 : MAÎTRISER LE VOLUME ET LA DIVERSITÉ DE LA PRODUCTION NEUVE

Les objectifs de production neuve élaborés dans le cadre du PLH s'inscrivent dans une recherche de maîtrise du mode de développement résidentiel de l'agglomération : « Mieux construire pour mieux loger ».

En effet, si la production neuve s'est emballée au cours du précédent PLH, elle n'a pourtant pas réussi à répondre aux besoins en logements de l'essentiel des habitants rencontrant aujourd'hui des difficultés pour se loger dans l'agglomération. Aussi la maîtrise du volume est un enjeu fondamental pour répondre aux orientations du nouveau PLH de l'agglomération d'Annemasse (diversifier et améliorer qualitativement de l'offre neuve).

Les enjeux et objectifs de cet axe sont détaillés dans la partie Orientations (orientation 1).

ACTION N°0

S'ENGAGER SUR DES OBJECTIFS DE PRODUCTION TERRITORIALISÉS

OBJECTIFS ET CONTENU

La déclinaison des objectifs de production de logements à l'échelle de chaque commune a été rendue obligatoire par la Loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

La démarche choisie par Annemasse Agglo s'est faite en deux temps :

– Déclinaison du scénario choisi et donc, des objectifs quantitatifs :

par secteurs d'enjeux communs (cœur d'agglo, 1^{ère} couronne, 2^{ème} couronne), puis par commune au sein de

chaque secteur et au regard des obligations de la loi SRU, des prescriptions inscrites dans le SCOT ainsi que des particularités infra/intercommunales.

Pour plus d'informations se référer à la partie Orientations (IC).

– Concertation avec chaque commune, afin d'obtenir des objectifs territorialisés, précisés dans la « fiche communale », qui décline au niveau communal les orientations du PLH. Ces fiches constitueront un point d'appui pour un suivi régulier et une évaluation de la mise en œuvre du PLH.

Pour plus d'informations se référer à la partie Orientations (III-O4).

MISE EN ŒUVRE

Les objectifs de production neuve de logements à l'échelle d'Annemasse Agglo sont de 715 logements par an, dont :

– 25% de logements aidés répartis en 30% de PLAI et 70% de PLUS ;

– 10 % d'accession sociale/abordable¹ ;

– 66 % de logements privés.

La répartition par commune de cet objectif s'établit de la façon suivante :

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

* : 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.

1. 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 dans l'accompagnement de l'effort local, de l'agglomération et des communes en matière d'accession sociale et abordable.

2. Ambilly devra produire à minima 18 logements sociaux/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. (Pour plus d'informations se référer à la partie Orientations (II-A)).

AXE 1 : MAITRISER LE VOLUME ET LA DIVERSITE DE LA PRODUCTION NEUVE

A la demande expresse du Comité Régional de l'Habitat, et sous réserve que l'Etat mette en oeuvre les conditions de réalisation de cet objectif par son soutien financier à la production de logements locatifs aidés, Annemasse Agglo s'engage à produire 174 logements locatifs aidés par an en moyenne sur la période de son PLH.

— 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 de logements sociaux demandé » ;

— Les objectifs de production de logements du PLH visent à réorienter l'effort de production vers **une offre plus qualitative**. Cependant, il est admis un dépassement des objectifs pour les trois premières années de mise en œuvre du fait des « coups partis » et du **scénario du PLH qui se développe sur 3x3 ans** :

- 2012 - 2014 : 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 ;
- 2015 - 2017 : Réorientation progressive de la production. Les caractéristiques de la production de logements soulignent une production plus qualitative et mieux équilibrée sur le territoire ;
- 2018 - 2020 : Maîtrise des caractéristiques de la production de logements. Les outils mis œuvre fonctionnent pleinement et permettent de maîtriser la production de logements pour répondre aux besoins de l'ensemble des ménages du territoire.

Le PLH définit les termes de :

- logements locatifs aidés : comprend les logements financés en prêts PLUS et PLAI uniquement et restreints aux logements locatifs sociaux pérennes (excluant notamment le démembrement de propriété et l'usufruit locatif) ;
- Accession sociale : accession proposée par les bailleurs sociaux et soumise à des règles en termes de prix de sortie et de plafonds de revenus des ménages (déterminés annuellement par délibération du Conseil Communautaire d'Annemasse Agglo) ;
- Accession abordable : accession qui peut être proposée par les acteurs privés et/ou par le biais des PLU, pour encourager la sortie d'une offre plus abordable financièrement dont la définition précise sera élaborée en partenariat et validée par Annemasse Agglo dans le cadre de l'ACTION N°4.

ACTION N°1

TRADUIRE LES OBJECTIFS DU PLH DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

CONTEXTE

Depuis la Loi MLE, des outils ont été développés afin de faciliter la traduction des PLH dans les documents d'urbanisme. Pour plus d'informations se référer à la partie Orientations (III-O1).

OBJECTIFS ET CONTENU

Rappel des règles de mise en compatibilité des PLU : Les PLU doivent être compatibles avec le PLH (l'évaluation de la compatibilité permet de s'assurer de la faisabilité des objectifs du PLH, et non de leur réalisation) :

- Objectif d'ensemble : les PLU doivent permettre la mise en œuvre du PLH ;
- Pour les PLU déjà approuvés ou qui le seront avant l'approbation définitive du PLH, il existe un délai de 3 ans pour la mise en compatibilité du PLU. Ce dernier est ramené à 1 an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le PLH dans un secteur de la commune et nécessitant une modification du PLU ;
- Une révision simplifiée est autorisée pour permettre la réalisation d'une construction ponctuelle ou une opération

présentant un intérêt général si le PLU de la commune n'est toujours pas compatible avec le PLH.

Rappel des objectifs en nouveaux logements : 715 logements/an

- Dont 25% logements locatifs sociaux ;
- Dont 10% en accession sociale/abordable³.

Pour respecter les objectifs en logements, une partie d'entre-eux pourrait être inscrite sous forme de mesures réglementaires dans les PLU.

Il s'agit ainsi pour l'agglomération de préparer l'obligation de mise en compatibilité des PLU avec le PLH en s'assurant de la faisabilité des objectifs.

MISE EN ŒUVRE

Veiller à la mise en œuvre dans les PLU des 5 objectifs suivants, en s'appuyant sur les fiches communales :

1/ Les objectifs communaux de production de logement

La maîtrise de l'urbanisation apparaît comme une condition de réussite majeure du scénario du PLH « Mieux construire pour mieux loger ». Les objectifs communaux de production de logement inscrits dans le PLH ne sont donc pas seulement des objectifs « plancher » mais aussi des objectifs « plafond » et sont à considérer comme un ordre de grandeur à respecter. Le PLU constitue un levier majeur pour la mise en œuvre de cet objectif.

Les moyens mis en œuvre par les communes et traduits dans les PLU afin de parvenir au respect de cet objectif, seront analysés en prenant notamment en compte les moyens dévolus :

- Au phasage de l'urbanisation nouvelle (règles de déblocage, zonages différenciés...) ;
- À la recherche de densité, particulièrement en centralité. Les PLU peuvent notamment utiliser le L123-1-5 13° bis introduit

par la Loi Grenelle II qui permet « d'imposer une densité minimale de construction dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés qu'il délimite » ;

— À une amélioration générale de la qualité de l'habitat (Orientations d'Aménagement, dispositions des articles 11 et 13...) ;

— À la prise en compte de la rétention foncière : le potentiel des PLU devant être supérieur aux objectifs du PLH pour prendre en compte un taux de rétention foncière moyen.

2/ Priorisation de l'urbanisation

L'essentiel de l'urbanisation devra être localisé dans les secteurs préférentiels d'urbanisation, définis au niveau communal. Le développement d'un habitat déconnecté des services et des dessertes en transport en commun (scolaire/urbain) devra être limité, dans le respect des principes émis par le SCOT. La compatibilité pourra s'apprécier au regard de la politique de spatialisation et d'organisation de l'urbanisation nouvelle.

3. 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.

AXE 1 : MAITRISER LE VOLUME ET LA DIVERSITE DE LA PRODUCTION NEUVE**3/ Veiller à la mixité sociale**

Assurer la faisabilité des objectifs du PLH, qui précise par commune le pourcentage de logements sociaux à garantir dans le flux de production de l'offre neuve et la répartition des financements, de telle sorte que 30% des logements sociaux créés, doivent être financés en PLAI et 70% en PLUS.

Le rapport de présentation et le PADD du PLU devront veiller à reprendre les objectifs de mixité sociale du PLH. Le règlement du PLU devra indiquer les modalités de mise en œuvre de ces objectifs par la commune. Pour les atteindre, il pourra notamment prévoir des outils tels que :

– L'article L123-2 b du CU qui permet de réserver des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements qu'il définit. Par exemple, il devra être réalisé 20 logements locatifs aidés : 14 PLUS et 6 PLAI ;

– L'article L 123-1 16° du CU qui permet de 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 doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit. Par exemple, 20% de la surface de plancher réalisable sur l'ensemble du secteur devra être en logements de type PLAI/PLUS. ;

4/ Réorientation des typologies de logements

Le scénario du PLH vise à réorienter les typologies de logements afin de produire une offre neuve correspondant aux besoins des ménages locaux. Cette réorientation se différencie selon les secteurs :

– Cœur d'agglomération : Sortir de la logique « tout investisseur » et de la production massive de petits logements en produisant des logements familiaux ;

– 1^{ème} couronne : Maintenir des typologies de logements variées pour un accès à tous les types de ménages ;

– 2^{ème} couronne : Introduire des typologies de logements diversifiées dans la production, notamment des logements de plus petites tailles et collectifs offrant plus facilement la possibilité d'une offre locative, insérées dans le tissu de centre-village ;

Le PLU pourra notamment utiliser l'article L123-1 15° CU qui permet de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale, qu'il fixe ».

5/ Inciter les formes d'habitat intermédiaire

Dans les secteurs adaptés, par exemple ceux déjà identifiés par l'étude de mise en compatibilité avec le SCOT des documents d'urbanisme sur chaque commune, le PLU devra rechercher des règles permettant l'implantation d'habitat intermédiaire. Il pourra ainsi utiliser notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation, travailler sur des règles adaptées : règles de volumes et de gabarit, d'implantation du bâti permettant la réalisation d'un habitat économe en foncier, à énergie positive et soucieux du vivre ensemble (exemple : l'implantation sur les limites de propriété pour permettre la réalisation de bâtiments ouvert au Sud et fermés au Nord), mais également préserver l'intimité et traiter les vis-à-vis.

– Assurer le suivi de l'urbanisme de la commune dans le cadre :

- Des groupes de travail habitat de la commune, prévus à l'ACTION N°21 ;
- Des réunions de travail de chaque commune durant leurs procédures PLU ;
- Des groupes de travail technique Agglo-Communes « PLU » ;

– Ces réunions permettront :

- De s'assurer de la compatibilité des documents d'urbanisme communaux avec le PLH ;
- D'appuyer les communes pour traduire les recommandations du PLH dans les grands principes d'aménagement et au-delà, de préparer la mise en œuvre d'actions foncières plus opérationnelles (cf. ACTION N°2).

– Intégrer le bilan de la compatibilité des documents d'urbanisme dans le bilan à mi-parcours du PLH.

PORTEUR

Annemasse Agglo.

PARTENAIRES

Services urbanisme des communes, Bureaux d'Études Urbanisme.

ECHÉANCIER

Tout au long du PLH et notamment dans les premières années, dans le cadre des processus de mise en compatibilité des PLU.

BUDGET

Réalisation interne.

ACTION N°2

STRUCTURER LES ACTIONS FONCIÈRES POUR L'HABITAT

CONTEXTE

Un foncier constructible cher qui rend difficile le développement de produits-logements à destination des ménages modestes ou de classes moyennes.

Pour plus d'informations se référer à la partie Orientations (III-O1B).

OBJECTIFS ET CONTENU

Le foncier est le principal levier par lequel les communes peuvent véritablement maîtriser la production de logements tant en termes de volume que de diversité.

Pour soutenir le logement, le PLH de l'agglomération devra ainsi chercher à structurer les actions foncières des communes en trois axes :

— Procéder aux acquisitions foncières clef en faveur de la diversification de l'offre pour préparer les réalisations nécessaires aux objectifs fixés dans le PLH ;

— Inscrire l'action foncière comme outil de la politique de renouvellement urbain et de renforcement des centres-villes dans un souci de cohérence avec le SCOT ;

— Réaliser des acquisitions dès aujourd'hui permettant de préparer les opérations de demain à coût maîtrisé.

MISE EN ŒUVRE

Pour des raisons d'efficience, 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 :

1/ Délégation de l'intervention à l'Etablissement Public Foncier Local dans le cadre d'un plan foncier

— Définir une stratégie foncière de l'agglomération pour l'habitat, qui s'inscrive dans les objectifs du SCOT ;

— Élaborer un plan foncier qui détermine les priorités d'intervention de l'EPF sur le territoire d'Annemasse Agglo par le biais :

- de règles claires d'éligibilité ;
- de ciblage des secteurs stratégiques (à l'intérieur des secteurs préférentiels d'urbanisation de chaque commune définis dans le cadre des fiches communales) ;
- de méthodes d'intervention adaptées à chaque secteur ;

— Encourager l'action des communes depuis le repérage des opportunités jusqu'à l'acquisition.

2/ Accompagnement des démarches foncières des communes

Dans le cadre de leurs projets urbains (ACTION N°17), en encourageant l'utilisation de l'ensemble des outils disponibles (outils d'intervention fonciers type EPF, outil d'urbanisme type PLU et ZAC, etc...).

3/ Mise en place un outil de veille foncière dans le dispositif d'observation (ACTION N°18)

— Pour disposer de références foncières partageables, à échéance régulière, ;

— Pour analyser les évolutions sur les secteurs à enjeux et à forte pression foncière.

AXE 1 : MAITRISER LE VOLUME ET LA DIVERSITE DE LA PRODUCTION NEUVE

PORTEURS

Annemasse Agglo.

PARTENAIRES

Communes, EPF 74, opérateurs, notaires, France Domaine.

ECHÉANCIER

Engagement dès le début du PLH dans le cadre des actions déjà initiées (notamment stratégie foncière). Mise en place des outils de veille et accompagnement des communes à moyen terme.

BUDGET

Action interne avec appui de l'EPFL 74 et financement d'études (outils de veille foncière notamment).

ACTION N°3

SOUTENIR ET ORGANISER LA PRODUCTION DE 25% DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS L'OFFRE NOUVELLE

CONTEXTE

56% des ménages de l'agglomération sont éligibles au logement social (PLUS-PLAI) d'après leurs ressources, dont 31% éligibles à un logement PLAI.

Pour plus d'informations se référer à la partie Orientations (III-O1F).

OBJECTIFS ET CONTENU

- Répondre aux besoins en logements sociaux des ménages locaux ;
- Permettre le rattrapage du déficit de logements au titre de l'article 55 de la loi SRU sur les communes soumises à l'obligation ;
- Traduire l'objectif ambitieux du SCOT de disposer à terme de 20% de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales dans les communes SRU et 10% dans les autres communes.

MISE EN ŒUVRE

1/Aides financières PLH

Faciliter la réalisation des objectifs ambitieux du SCOT par la production de 25% de logements sociaux dans l'offre nouvelle en participant au financement de la production. Négociation d'une nouvelle convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat.

- Maintien de « l'aide PLH » à la production de logements locatifs sociaux PLUS et PLAI et de la co-participation agglomération/communes (75% - 25%) ;

- Principe de la participation PLH afin d'assurer 25% de logements aidés dans la production neuve ;

- Assurer la contrepartie des aides et la formaliser dans une nouvelle convention partenariale ;

- Bonification de l'aide en fonction des priorités de l'agglomération. À titre indicatif, les montants suivants sont proposés pour la première année de mise en œuvre, sachant qu'ils pourront être ré-évalués annuellement en fonction de la programmation :

Type de logement	Subvention de base	Secteur préférentiel	Primes		
			BEPOS au AA (1)	Petite opération (2)	Habitat adapté ou RS hébergement
PLAI	2 000	3 500	1 000	500	1 500
PLUS	1 000	2 500	1 000	500	–

(1) Niveau de performance exigé : à ce jour ENR THPE. Sera défini chaque année par la Conseil Communautaire.

(2) Jusqu'à 7 logements - non cumulable avec l'habitat adapté et RS.

2/Favoriser la programmation de PLAI dans les opérations de logements sociaux pour mieux adapter l'offre aux revenus de la majorité des demandeurs (86% des demandeurs ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS).

Encourager la programmation de 30% des logements locatifs sociaux PLAI la première année et réévaluer cette politique en fonction de l'avancée des travaux sur la mixité sociale (contingents, peuplement) et de la participation des financeurs à l'effort de production.

AXE 1 : MAITRISER LE VOLUME ET LA DIVERSITE DE LA PRODUCTION NEUVE**3 / Mise en place d'un système adapté de garantie des prêts par l'agglomération**

- Evaluation du risque ;
- Animation d'un groupe de travail avec les communes et les bailleurs sociaux pour définir un système adapté ;
- Définition de la procédure et des critères d'éligibilité à la mise en œuvre de la garantie des prêts par l'agglomération.

PORTEUR

Annemasse Agglo (75%), communes (25%).

PARTENAIRES

Bailleurs sociaux, financeurs du logement locatif public.

ECHÉANCIER

Tout au long du PLH. Étude des possibilités de mise en œuvre de la « garantie de prêt » en tout début du PLH.

BUDGET

Enveloppe estimée de 1 million d'euros pour le financement des aides sur les 2 premières années, au vu du volume de production. Cette enveloppe pourra être revue en fonction de la programmation effective de logements sociaux et des besoins de financement ressentis pour le logement social (notamment en lien avec les réflexions menées dans le cadre des actions 7 & 11).

ACTION N°4

FAVORISER L'ACCESSION SOCIALE ET ABORDABLE À LA PROPRIÉTÉ

CONTEXTE

- Une offre monoproduit orientée vers l'investissement et un marché de l'accession dont les prix excluent les classes moyennes ;
- Des familles aux revenus intermédiaires qui quittent l'agglomération ;
- Un renouvellement de population constant alimenté par un parc proposant de nombreux petits logements.
Pour plus d'informations se référer à la partie Orientations (III-O1C).

OBJECTIFS ET CONTENU

- Diversifier la gamme de l'offre de logements neufs sur l'agglomération ;
- Aider les familles primo-accédantes locales à revenus modestes et intermédiaires, à accéder à la propriété sur le territoire de l'agglomération.

MISE EN ŒUVRE

1/ Favoriser la réalisation d'une offre neuve en accession

En accession sociale, le choix est fait d'utiliser le levier du foncier :

- Établir un plan foncier (ACTION N°2) en partenariat avec les communes et l'EPF, comprenant un volet « intervention en faveur de l'accession sociale » ;
- Dans le cadre du plan foncier et de ses règles d'éligibilité, ciblage des acquisitions devant être faites par l'EPF et permettant la mise à disposition à un bailleur social. La question de la charge foncière maximale admissible devra être centrale ;
- Encourager les communes à utiliser les règles et outils urbanistiques, notamment emplacements réservés, ZAC, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant la baisse de la charge foncière pour les terrains à destination de l'accession sociale ou la rétrocession entre acteurs privés/publics.

En accession abordable à destination des familles de classe moyenne par l'intermédiaire des acteurs privés

- Mettre en place un groupe de réflexion partenarial (opérateurs privés, opérateurs publics, agglomération, partenaires institutionnels, ...) en charge de la définition des produits adaptés aux primo-accédants et notamment :

- des nouveaux modes d'habiter et de formes urbaines attractives en lien avec l'ACTION N°8 ;

- des modalités de mise en œuvre de l'accession sociale ;

- des différents niveaux de prix admissibles pour les ménages ciblés et de la gamme de charges foncières admissibles par secteur géographique.

- Rédiger un document-cadre à destination de communication formalisant les résultats des travaux ;

- Traduire dans les documents d'urbanisme les préconisations faites à l'issue du groupe de travail ;

- Confier l'animation de ces groupes de travail à un prestataire spécialisé dans les questions foncières et de partenariat public/privé.

A noter que les termes « d'accession sociale » et « d'accession abordable » sont définis dans l'action N°0. Par ailleurs, **les modalités d'accompagnement de l'accession abordable par Annemasse Agglo seront établies uniquement après définition par le groupe de travail des formes de produit à soutenir** (type de produit, niveau de prix de sortie, niveau de ressources des accédants...) afin d'éviter les effets pervers.

AXE 1 : MAITRISER LE VOLUME ET LA DIVERSITE DE LA PRODUCTION NEUVE**2/ Par le biais de l'aide à la personne, soutenir l'accession à la propriété des ménages familiaux de classe moyenne.**

Pour cette action, Annemasse Agglo souhaite attendre l'évolution des dispositifs d'Etat, le dispositif actuel PTZ+ n'étant pas générateur d'un effet levier suffisant pour permettre la réalisation des objectifs de l'agglomération Annemassienne. De ce fait, l'objectif annoncé de 10% de la production doit être considéré comme un objectif difficile à atteindre, en tous cas dans les premières années du PLH.

Le cas échéant, étudier la faisabilité et les conditions d'un nouveau dispositif d'aide à la personne présentant un réel intérêt pour les priorités d'Annemasse Agglo et notamment :

– La sécurisation du ménage : prêt à taux fixe ;

– La situation géographique du ménage : vivant ou travaillant dans l'agglomération ;

– La composition du ménage : 3 personnes au moins ;

– La typologie du logement : type 3 et plus ;

– La primo-accession ;

– Les conditions de ressources : sous plafonds PLS ;

– Le plafonnement du prix d'acquisition.

Contractualiser, par exemple, avec AMALIA pour le suivi de la mise en œuvre du dispositif et l'accompagnement des ménages candidats à l'accession.

PORTEUR

Annemasse Agglo, communes.

PARTENAIRES

Communes, EPF 74, ADIL, bailleurs sociaux, Amalia, promotion privée.

ECHÉANCIER

Engagement de la réflexion dans la première partie du PLH. Concernant l'aide à la personne, report dans l'attente d'une évolution des dispositifs nationaux d'aide, qui puisse améliorer l'effet levier pour les ménages locaux.

BUDGET

Pas d'enveloppe pré-définie, ni de modalité d'aide, dans l'attente des propositions du groupe de travail. Budget d'étude et animation du groupe de travail estimé à env. 15 000 € / an.



AXE 2 : ORIENTER LA QUALITE DE L'OFFRE NEUVE

Le classement du territoire tordue pour l'investissement locatif (Zone A) perturbe fortement le marché : les dispositifs de défiscalisation sur support immobilier font que la recherche de la rentabilité maximale se fait au détriment de la qualité urbaine, architecturale, thermique, de vie...

L'ambition est donc de :

- d'agir sur l'attractivité : revaloriser l'image de l'agglomération par la qualité d'habitabilité des logements proposés ;
- s'inscrire dans les dernières évolutions législatives en matière de développement durable et saisir l'opportunité d'impulser une dynamique vertueuse en la matière en accompagnant notamment le changement des mentalités.

Les enjeux et objectifs de cet axe sont détaillés dans la partie Orientations (III O 2).

ACTION N°5

INCITER À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PRIVÉS PLUS QUALITATIFS ET ADAPTÉS AUX BESOINS DES MÉNAGES

CONTEXTE

Une production de logements peu qualitative en termes de formes urbaines, de performance énergétique, de qualité d'usage et d'insertion urbaine.

OBJECTIFS ET CONTENU

- Poursuivre la réflexion du SCOT sur la densité : innover en proposant une offre alternative à la maison individuelle ;
- Répondre à la demande des ménages portant à la fois sur la qualité architecturale et la qualité résidentielle (agencement, qualité des matériaux), mais également sur les problématiques de taille de logement (en répondant notamment aux besoins des familles) ;
- Promouvoir, auprès des opérateurs et des communes, le passage d'une réflexion produit-logement à celle d'une production prenant en compte l'environnement général (offre de services, d'espaces de rencontre et de respiration...).

MISE EN ŒUVRE

1/Pédagogie/ sensibilisation

- Organisation de sessions de formation à destination des communes (élus et technicien) sur les formes urbaines (ACTION N°17) ;
- Actions de communication à destination du grand public et des professionnels ;
- Réalisation d'une enquête ménages sur les nouvelles formes urbaines architecturales et environnementales : Comment penser autrement l'habitat ?

2/Mise en place des conditions de réalisation

- Groupes de travail avec la promotion privée pour la mobilisation d'une offre en faveur des familles à revenus modestes et intermédiaires (volet 1/ ACTION N°4) ;
- Mise en place de procédures urbaines type ZAC et/ou de règles urbanistiques (par ex, contrainte dans la taille des logements produits) permettant de peser sur le prix de sortie des logements ;
- Mise en place d'indicateurs de suivi de la densité urbaine et de la qualité dans l'observatoire de l'habitat de l'agglomération (ACTION N°18).

PORTEUR

Annemasse Agglo.

PARTENAIRES

Communes, partenaires institutionnels.

ECHÉANCIER

Dès le début du PLH, dans la continuation des actions de sensibilisation déjà engagées sur l'Habitat Intermédiaire.

BUDGET

Etude estimée à 10 000 €.

ACTION N°6

SOUTENIR LA RÉALISATION DE « PROJETS-TEST PLH »

CONTEXTE

Des difficultés de la part des communes à « passer de la théorie à la pratique ». Un besoin de soutien et d'assistance pour mettre en œuvre des mesures concrètes facilitant la réalisation d'opérations qui correspondent aux besoins locaux.

Pour plus d'informations se référer à la partie Orientations (III O1D).

OBJECTIFS ET CONTENU

- Tester et expérimenter des solutions visant à réorienter l'offre neuve en faveur des objectifs du PLH ;
- Modifier l'image de l'agglomération en montant des opérations innovantes qui peuvent servir de référence ;
- Inciter et soutenir la réalisation d'opérations s'inscrivant dans les logiques du SCOT et du PLH, et notamment le développement de l'habitat intermédiaire ;
- Accompagner les communes en termes de méthode et de stratégie et permettre un retour d'expérience afin de corriger les éventuels effets pervers.

MISE EN ŒUVRE

1/ Rédiger un cahier des charges définissant les caractéristiques des projets pouvant être soutenus par Annemasse Agglo (échelle d'intervention, part de la propriété publique, ...).

2/ Recenser avec les communes les secteurs stratégiques sur lesquels les projets-tests apporteraient une réelle plus-value (partie opérationnelle de l'action 2) et élaborer en étroite concertation le cahier des charges propre à chaque projet.

3/ Soutenir la réalisation d'opérations «labellisées Annemasse Agglo» dans le cadre d'un appel à projet auprès de la promotion privée et des bailleurs sociaux par :
 – une assistance à maîtrise d'ouvrage soutenue ;
 – une bonification des aides de l'agglomération.

4/ Communiquer largement sur ces projets et leur mise en œuvre, permettant de bonifier ces opérations et de leur donner valeur de référence.

PORTEUR

Annemasse Agglo, communes.

PARTENAIRES

Partenaires institutionnels et financeurs, promotion privée, bailleurs sociaux, aménageurs...

ECHÉANCIER

Lancement des premiers projets dans la 1^{ère} partie du PLH.

BUDGET

Accompagnement par une AMO (estimation : env. 15 000€/an en moy.) / Bonification des aides de l'Agglo sur le projet / actions de communication en accompagnement / Objectif de porter environ 1 « projet-test » / an sur la durée du PLH.

ACTION N°7

ACCOMPAGNER LA RÉALISATION ET L'ORIENTATION D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS AIDÉS DE HAUTE QUALITÉ D'USAGE

CONTEXTE

Depuis le dernier PLH, des dérives de fonctionnement ont été constatées sur certaines opérations de logements aidés. Ces dérives peuvent intervenir dès la livraison des logements lorsque les conditions de réussite n'ont pas été réunies par le bailleur. Ces dysfonctionnements ne doivent pas remettre en cause l'engagement sur la production de logement social partagé par toutes les communes.

Pour plus d'informations se référer à la partie Orientations (III O1F).

OBJECTIFS ET CONTENU

- Conserver la bonne image du parc social et des bailleurs sociaux sur l'agglomération ;
- Permettre la réalisation de logements aidés sur les communes des Voirons où l'équilibre d'opération reste difficile.
- Aider les élus à la décision dans le choix d'un opérateur social ;

MISE EN ŒUVRE

— Organiser des « trophées » de l'habitat social :

Soutenir les meilleurs bailleurs sociaux du territoire (qualité de construction, de gestion de proximité, de professionnalisme en matière d'attributions, de partage d'informations...) sous la forme d'une enquête annuelle.

— Prévenir les dérives de fonctionnement du parc social en impliquant les élus dans la **négociation d'un « pack opération neuve »** comprenant tous les aspects de la vie d'une opération (conception, attributions, gestion). Ce cahier des charges sera rédigé par un groupe de travail technique

associant les bailleurs sociaux et les techniciens des communes en charge de l'habitat et de la Politique de la Ville.

— Négocier avec les bailleurs impliqués sur le territoire **la réalisation d'une production à l'échelle de l'agglomération**. (ce qui implique la réalisation d'opérations en cœur d'agglomération mais également de programmes plus difficiles à équilibrer sur les communes de la deuxième et première couronne).

AXE 2 : ORIENTER LA QUALITE DE L'OFFRE NEUVE

PORTEUR

Annemasse Agglos, assistée d'un cabinet d'études indépendant.

PARTENAIRES

Communes, bailleurs sociaux.

ECHÉANCIER

Engagement du groupe de travail dans la première partie du PLH.

BUDGET

Accompagnement par une AMO (budget d'étude estimé : env. 30 000€).



AXE 3 : ENTREtenir ET FAIRE MIEUX FONCTIONNER LE PARC

En parallèle des actions permettant de maîtriser la production nouvelle, les actions permettant d'intervenir sur le parc existant sont essentielles. Améliorer le niveau de prestation, notamment énergétique des logements, favoriser les conditions de bien-vivre dans les quartiers et ensembles en déficit d'image, garantir la mixité sociale et améliorer le fonctionnement du parc social doivent permettre à l'agglomération de rester attractive.

Par ailleurs, Annemasse Agglo est engagé dans une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat jusqu'en 2012. Celle-ci sera poursuivie jusqu'à son terme, sauf si les orientations devaient être fondamentalement modifiées.

Les enjeux et objectifs de cet axe sont détaillés dans la partie Orientations (III O2).

ACTION N°8

ACCOMPAGNER LE PARC PRIVÉ ÉNERGIVORE DANS UN PROCESSUS DE TRANSITION THERMIQUE

CONTEXTE

42 % du parc de l'agglomération (47% dans la ville centre) date d'avant les premières réglementations thermiques de 1975 et se compose de grandes copropriétés qui risquent une dépréciation importante.

OBJECTIFS ET CONTENU

- Ramener les logements énergivores vers une consommation énergétique à la fois plus supportable pour les ménages et plus respectueuse de l'environnement ;
- Rechercher l'efficacité de l'action en accompagnant et sensibilisant les propriétaires vers la prise de décision avant d'accompagner les travaux ;
- Lutter contre la précarité énergétique des ménages logés dans le parc privé énergivore.

MISE EN ŒUVRE

1/ Diagnostiquer :

- Faire le bilan des actions réalisées dans le cadre de l'OPAH et analyser les freins éventuels à l'atteinte des objectifs fixés (dispersion des aides ? complexité de la gestion de travaux importants pour les syndicats ?) ;
- Mettre en œuvre une campagne de thermographie et de DPE d'immeuble afin de diagnostiquer les nouveaux besoins et d'accompagner les copropriétés dans la prise de conscience de ces difficultés, (par le biais notamment de la mise à disposition du public des données collectées).

2/ Sensibiliser les propriétaires en communiquant sur la nécessité d'entretenir son patrimoine, et accompagner les copropriétaires et syndicats dans la mise en œuvre d'une stratégie patrimoniale :

- Faire émerger le débat au sein des assemblées générales de copropriété notamment entre les anciens propriétaires et les nouveaux accédants, souvent plus sensibilisés ;
- Accompagner financièrement les diagnostics thermiques réalisés par un cabinet de maîtrise d'œuvre.

3/ S'appuyer sur les dispositifs existants, notamment nationaux et régionaux, pour accompagner les travaux de réhabilitation destinés à lutter contre la précarité énergétique.

AXE 3 : ENTREtenir ET FAIRE MIEUX FONCTIONNER LE PARC**PORTEUR**

Annemasse Agglo.

PARTENAIRES

Syndics ADEME, associations (Prioriterre), partenaires institutionnels, Région Rhône-Alpes.

ECHÉANCIER

Bilan de l'OPAH et engagement des démarches de sensibilisation lors de la 1^{ère} partie du PLH (à l'achèvement formel de l'OPAH).

BUDGET

Accompagnement dans le cadre d'une AMO et du financement de diagnostic / études thermiques estimé en coût annuel entre 100 et 130 000€.

ACTION N°9

PRÉVENIR LA DÉGRADATION DU PARC PRIVÉ ET TRAITER LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

CONTEXTE

- Une vingtaine de copropriétés fragilisées ou dégradées repérées dans le cadre de l'OPAH ;
- Un certain découragement et une méconnaissance de la part des syndic des outils pour redresser la situation. Du côté des conseils syndicaux, un déséquilibre entre propriétaires occupants, souvent très impliqués mais ignorant souvent les règles de fonctionnement du système de la copropriété, et les propriétaires bailleurs, très difficiles à mobiliser.
Pour plus d'informations se référer à la partie Orientations (III O2B)

OBJECTIFS ET CONTENU

- Mettre à niveau les copropriétés fragilisées ou en retard de travaux pour leur permettre d'intégrer ensuite un processus d'évolution patrimoniale positif (notamment transition thermique) ;
- Prévenir la dégradation des copropriétés fragilisées du territoire et préserver leur rôle d'accession sociale à la propriété
- Poursuivre l'action en faveur des copropriétés dégradées (notamment plan de sauvegarde) ;
- Poursuivre une action de lutte contre l'habitat indigne.

MISE EN ŒUVRE

1/ Préciser les besoins restant à satisfaire, dans le cadre du bilan de l'OPAH et de la mise en œuvre de l'action 8 :

- Préciser les limites et apport du dispositif copropriétés de l'OPAH ;
- Faire ainsi un bilan des travaux réalisés et de la situation actuelle pour chaque copropriété entrée dans le dispositif ;
- Identifier dans la mise en œuvre de l'action 8, les copropriétés ayant des retard de travaux à combler avant de traiter la transition thermique.

2/ Poursuivre les actions en cours sur les copropriétés dégradées

Accompagner les communes dans le choix, la mise en place et le suivi de dispositifs en faveur des copropriétés dégradées, et notamment :

- Assurer le suivi du plan de sauvegarde « le Salève » ;
- Participer à la mise en place d'une action spécifique pour la copropriété « plein ciel ».

3/ Prévenir et traiter la dégradation du parc privé

– Mettre à disposition une assistance aux conseils syndicaux et aux syndicats des copropriétés repérées dans le cadre de l'OPAH* :

- Organiser un programme de suivi assorti d'un calendrier pour chaque copropriété identifiée ;
- Proposer des formations aux conseils syndicaux (fonctionnement d'une copropriété, rôle d'un conseil syndical) ;
- Accompagner les syndicats dans la gestion qualitative des travaux ;
- Organiser un retour d'expériences sur les actions menées auprès de copropriétés dégradées en France et/ou à l'étranger ;
- Pérenniser l'observatoire des copropriétés mis en place (outil de veille et de partenariat) et l'utiliser pour dépister les copropriétés fragiles ;
- Instaurer une vigilance lors des ventes par le biais d'une information auprès des acheteurs éventuels, du fonctionnement d'une copropriété, du niveau de charges ;
- Initier un partenariat avec les notaires pour relayer les informations auprès des futurs acquéreurs de copropriétés fragilisées.
- Prévoir un volet optionnel d'accompagnement sur un point spécifique ou une copropriété à traiter au besoin.

AXE 3 : ENTREtenir ET FAIRE MIEUX FONCTIONNER LE PARC**4/Lutter contre l'habitat indigne :**

— Poursuivre la mise en œuvre de la cellule de veille afin de résorber l'habitat indigne en diffus et dans les ensembles en copropriété (relogement, sensibilisation, action sur le bâti, action sociale) ;

— Visites techniques dans le cadre de l'OPAH jusqu'en 2012 et réflexion sur l'intérêt et les modalités de la pérennisation de cette action ;

— Formation et information des élus et techniciens des communes.

*Copropriétés observées dans le cadre de l'OPAH (dont copropriétés repérées comme fragilisées) :

AMBILLY

- L'Hégo, 2 rue Ravier
- Le Marcande, 11 rue du Jura
- Le Pincio, 26 rue du Jura
- Les Monthouses, 33 rte de Genève

ETREMBIERES

- Le Bacon du Salève, 206 rte de St-Julien

GAILLARD

- La résidence du Parc, 5 allée de Bédière (19 rue L. Genot)
- Le Pré Fleuri, 1 allée des terreaux
- Les Feux Follets, 18 rue de la Paix
- Le Salève, 108 rte de Genève

ANNEMASSE

- Le Chamoux, 26 Rue du Jura
- Les Cottages, 2 rue des Cottages
- Ma Demeure, 15 Av. du Maréchal Leclerc
- Le Léman, 12, rue du Docteur Coquand
- Le Madrigal, 37/39 Av. de Verdun
- Le Mirabelle, 2 rue de Savoie
- Les Narcisses II, 41/43 Av. de Verdun
- Le Nouveau Malbrande,
- 17/19 rue Henri Barbusse
- Les Roseaux, 2/4/6 rue du Rhône
- La Tour Plein Ciel, 6 rue Jean-Baptiste Charco
- Les Gavilles, 43 rte de Genève
- Le Bel, 2/4 rue du Clos Fleury
- CC Livron, 17 Av. du Maréchal Leclerc

PORTEUR

Annemasse Agglo.

PARTENAIRES

Communes concernées, membres des conseils syndicaux, syndicats de copropriétés, partenaires institutionnels.

ECHÉANCIER

Dès le début du PLH, dans le cadre de la continuation des démarches engagées.

BUDGET

Coût d'études et d'accompagnement estimé à env. 50 000€/an.

Aides aux travaux Salève et tour Plein Ciel : 52 000 €/an.

ACTION N°10

INVENTER UN DISPOSITIF POUR LE PARC SOCIAL DE FAIT

CONTEXTE

Des problèmes sont connus, notamment en matière de politique de la Ville sur certaines copropriétés (ex : Helvétia Park, les Terreaux ou Portes de France à Gaillard). Peu de difficultés sont constatés sur la gestion, car l'entretien est réalisé et les impayés semblent limités. Cependant, la présence de phénomènes de trafics de drogue et d'armes, de prostitution souvent en situation irrégulière, logements « déclarés vacants » dont on soupçonne qu'ils sont occupés (souvent sur-occupés) par des ménages sans papiers contribuent à la dévalorisation de ces ensembles.

OBJECTIFS ET CONTENU

- Agir sur le parc social de fait dont **les difficultés de fonctionnement ne concernent pas la thématique de l'entretien du bâti** (ex : présence de marchands de sommeil, problématiques sociales et de peuplement très accentuées, insécurité, mauvaise image).
- **Inventer des solutions** pour les ensembles au fonctionnement anormal afin de leur permettre de « rattraper » le niveau d'image du parc de la même époque.

MISE EN ŒUVRE

- **Faire un état des lieux précis** des problématiques (de fonctionnement, sociale, environnementales...) et analyse des atouts-faiblesses et opportunités-menaces de chaque copropriété, (Mission de diagnostic réalisée par Bureau d'étude) :
 - Mettre en place un groupe partenarial de réflexion sur le parc social de fait dont les difficultés de fonctionnement dépassent largement le retard ou l'absence de travaux ;
 - Etablir des propositions d'actions adaptées à chaque problématique identifiée ;
- La méthodologie de l'étude est à élaborer avec les partenaires afin de ne pas passer à côté de certains aspects (ex : marché de la revente ou questions sécuritaires).
- **Proposer une maîtrise d'ouvrage opérationnelle portée par la commune concernée.**

PORTEUR

Annemasse Agglo pour le diagnostic et le programme d'actions.
Communes pour la décision de mise en œuvre et la réalisation éventuelle.

PARTENAIRES

syndics de copropriétés concernés, partenaires sociaux, services de l'ordre, partenaires institutionnels.

ECHÉANCIER

Etude engagée dans la 1^{ère} partie du PLH.

BUDGET

Non estimé en attente des résultats du diagnostic.

ACTION N°11

GARANTIR LA MIXITÉ SOCIALE DANS LES LOGEMENTS AIDÉS

CONTEXTE

— Un parc social très diversifié à l'échelle de l'agglomération, notamment en termes de loyers. Mais ces loyers, bien qu'inférieurs aux loyers du marché ne permettent pas toujours l'accès au parc social des ménages concernés.

— Des élus et techniciens des communes parfois « perdus » dans les règles d'attributions et des pratiques très diversifiées. *Pour plus d'informations se référer à la partie Orientations (III O2D)*

OBJECTIFS ET CONTENU

— Faire reconnaître la spécificité d'Annemasse Agglo en matière d'occupation et de fonctionnement du parc social ;

— Impliquer les élus dans le fonctionnement du parc social présent sur leur commune ;

— Rechercher une meilleure cohérence de l'ensemble de l'offre de logement social pour permettre de vrais parcours résidentiels au sein de l'agglomération ;

— Maintenir, améliorer la qualité d'usage du parc social et soutenir les bailleurs dans cette démarche.

MISE EN ŒUVRE

1/ Former les élus et techniciens des communes sur les questions de contingents, d'attributions et de peuplement.

2/ S'engager dans la formalisation d'accord collectif intercommunal :

— Créer un groupe de réflexion partenarial (composé de l'agglomération, des communes, des opérateurs publics, des associations représentatives des locataires et celles œuvrant pour le logement des plus démunis, du Conseil Général, du Conseil Régional et de l'Etat) chargé de préparer la formalisation d'accord collectif intercommunal.

Ce groupe de réflexion servira à partager les éléments collectés au moyen des études suivantes :

- Analyse de la politique patrimoniale des bailleurs sociaux présents sur le territoire ;

- Etat des lieux de l'offre au regard du couple loyer/charges, de sa répartition territoriale et des taux d'efforts des ménages, qui permette notamment de tra-

vailler sur la déclinaison territoriale du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) ;

- Mettre à jour le diagnostic sur le fonctionnement du parc social pour identifier les montées en difficultés, les secteurs fragiles et les enjeux de mixité sociale actuels ;

- Analyse des pratiques et difficultés en matière d'attributions en intégrant la problématique des loyers et les spécificités des besoins des différentes catégories de population (personnes âgées, personnes handicapées, familles monoparentales...).

— Mettre en exergue des dysfonctionnements et proposer des solutions à l'échelle du territoire PLH ;

— Produire des règles du jeu et des outils communs pour une meilleure gestion du parc, de la demande, des attributions et de l'occupation sociale prenant en compte l'échelon de l'intercommunalité.

PORTEUR

Annemasse Agglo.

PARTENAIRES

Communes, Bailleurs, Associations représentatives des locataires, Associations œuvrant pour le logement des plus démunis, Conseil Général, État, 1% logement.

ECHÉANCIER

Engagement des études de diagnostic dans le cadre de la première partie du PLH, la mise en œuvre d'accord collectif intercommunal intervenant plus tardivement.

BUDGET

Volume global d'étude estimé à environ 100 000 € sur toute la durée du PLH.



AXE 4 : REpondre aux besoins spécifiques identifiés

Les axes d'intervention pour mieux satisfaire au logement des populations spécifiques de l'agglomération doivent prendre en compte des situations très diverses :

- Celle des jeunes, victimes de la sélectivité du marché du logement. Il s'agit en premier lieu d'informer sur les filières d'offre (logement et hébergement) afin de faciliter la recherche en s'adressant aux bons interlocuteurs et sur les dispositifs financiers d'accès au logement (systèmes de cautionnement et garanties). De façon plus prospective, il s'agit de définir l'ambition d'Annemasse Agglo pour adapter ensuite la politique du logement (notamment étudiants).
 - Celle des populations aux revenus très modestes et des plus démunis. Il s'agit de favoriser le développement d'une offre adaptée en logement autonome et en hébergement sur le territoire ainsi que de coordonner et mettre en synergie l'ensemble des partenaires intervenant en faveur de ces ménages.
 - Favoriser le maintien à domicile pour les personnes handicapées et les personnes en perte d'autonomie. Il s'agit d'adapter du logement au handicap mais aussi de répondre à l'attente des seniors encore autonomes de se rapprocher des services.
 - Les actions en faveur du logement des gens du voyage sur l'habitat adapté aux populations sédentarisées. Il s'agit de poursuivre les actions engagées depuis plusieurs années par l'agglomération.
- Les enjeux et objectifs de cet axe sont détaillés dans la partie Orientations (III O3).*

ACTION N°12

ANALYSER LES MODALITÉS DE RÉPONSES AUX BESOINS DE LA POPULATION JEUNE

CONTEXTE

- Une agglomération au marché du logement très tendu qui exclut la population jeune, généralement moins solvable, de l'accès au logement ;
- Une ambition de développer des formations supérieures sur l'agglomération.

OBJECTIFS ET CONTENU

- L'objectif des actions en faveur du logement des jeunes, au-delà du développement d'une nouvelle offre, consiste à bâtir une vision partagée des besoins et de l'offre existante avec l'ensemble des acteurs :
 - Cette vision partagée sera ainsi le préalable à une plus grande visibilité de l'offre de logements déjà existante, permettant une fluidité dans l'accès au logement pour les populations ciblées ;
 - Elle pourra ensuite conduire à programmer une offre véritablement adaptée à la demande et à son évolution.

MISE EN ŒUVRE

- Diriger une étude sur les besoins de la population « jeune », en prenant en compte la diversité de la population jeune et des situations de logements :
 - Mettre en place un groupe de travail « jeunes » réunissant les services de l'agglomération et des communes, la CAF, Amallia, les producteurs de logements pour les jeunes et les structures en charge de la formation ;
 - Recenser l'offre adaptée existante sur le territoire ;
 - Partager l'analyse des besoins et travailler collectivement à des réponses appropriées ;
- Elaborer un système d'information et d'observation associant les organismes de formation, les producteurs et les gestionnaires de l'offre, à intégrer dans l'observatoire PLH.
- Editer un Guide Logement de l'agglomération à destination des jeunes.

PORTEUR

Annemasse Agglomération.

PARTENAIRES

Région, Département, CAF, producteurs et gestionnaires de logements, mission locale, structures de formation, Amallia.

BUDGET

Budget étude sur les besoins de la population jeune.

ACTION N°13

ARTICULER L'OFFRE ET LA DEMANDE TRÈS SOCIALE À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION

CONTEXTE

- Une offre diversifiée en matière d'hébergement à valoriser ;
- Un maillage des acteurs de l'hébergement en cours de constitution ;
- Un partenariat actif entre acteurs de l'hébergement et du logement à construire pour favoriser la sortie vers le logement autonome.

Pour plus d'informations se référer à la partie Orientations (III O2D)

OBJECTIFS ET CONTENU

- Relancer le parcours résidentiel des publics spécifiques en rétablissant l'offre depuis l'hébergement jusqu'au logement autonome ;
- Favoriser la remontée des besoins de façon fiable pour impulser des projets jusqu'à leur réalisation.
- Coordonner les acteurs de l'offre très sociale pour favoriser la qualité des attributions et des parcours d'hébergement et d'insertion ;

MISE EN ŒUVRE

- Conforter le groupe hébergement comme instance intercommunale de coordination et d'articulation des parcours d'hébergement et d'insertion jusqu'au logement autonome, dans un rôle de :
 - Recensement de l'offre existante et de l'offre disponible sur le territoire ;
 - Outil de veille de la demande (très sociale, d'hébergements et d'insertion) ainsi que des caractéristiques des besoins ;
- Déclencheur d'initiatives et de projet sur la base des besoins mis en évidence ;
- Mettre en œuvre des partenariats opérationnels entre les acteurs de l'offre et les acteurs de la demande.
- Dans un premier temps, il s'agira de créer des passerelles avec les groupes de travail PLH associant les bailleurs sociaux, notamment dans le cadre de l'action sur la mixité sociale.

PORTEUR

Annemasse Agglo.

PARTENAIRES

Annemasse Agglo, Communes, animateurs OPAH, partenaires institutionnels.

ECHÉANCIER

Mise en œuvre sur la totalité du PLH, dans le cadre de la continuation des actions déjà engagées.

BUDGET

Gestion interne par les services d'Annemasse Agglo.

ACTION N°14

CRÉER LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DE « LOGEMENTS-TREMLIN » DANS LE PARC PRIVÉ

CONTEXTE

- Un besoin de sécurisation de la part de propriétaires souvent âgés qui hésitent à louer un logement peu attractif par peur des conflits avec le locataire ou en raison de la lourdeur de la gestion ;
- Des ménages qui peinent à sortir des structures d'hébergement en raison d'un passif auprès de bailleurs sociaux et/ou de difficultés sociales et économiques en cours de résolution.

OBJECTIFS ET CONTENU

- Etudier les conditions de développement à l'échelle de l'agglomération d'un outil d'accompagnement vers le logement autonome ; (gestion locative rigoureuse, adaptée et accompagnement social sur-mesure) ;
- Monter un dispositif offensif pour capter des logements privés en vue de les louer à des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales, dans un cadre sécurisé
- Proposer un cadre sécurisé et attractif pour le propriétaire (garanties impayés/ dégradations/vacance, intervention rapide d'un interlocuteur identifié en cas de difficulté).

MISE EN ŒUVRE

- Evaluer les risques et les conditions financières de mise en œuvre du dispositif et finaliser la maquette financière
- Réfléchir avec les partenaires locaux sur les modalités de fonctionnement et de mise en œuvre pour l'agglomération ;
- Rédiger un cahier des charges ;
- Lancer un appel à projets.
- Impliquer les gestionnaires de biens locaux partenaires dans le cadre de l'OPAH ;

AXE 4 : REpondre aux besoins spécifiques identifiés**PORTEUR**

Annemasse Agglo.

PARTENAIRES

Communes, animateurs OPAH, partenaires institutionnels.

ECHÉANCIER

Lancement de l'Appel à projet dans le cadre de la première partie du PLH.

BUDGET

Budget de fonctionnement estimé par an à environ 50 000€.

ACTION N°15

PROPOSER UNE OFFRE NOUVELLE ET ADAPTER LES LOGEMENTS AUX BESOINS ET MODES DE VIE DES PERSONNES VIEILLISSANTES ET DES PERSONNES HANDICAPÉES

CONTEXTE

— Des logements anciens rarement accessibles aux personnes handicapées et à mobilité réduite. Ils sont ainsi difficilement adaptables (sauf rez-de-chaussée ou immeubles desservis par ascenseur) ;

— De façon plus générale, face au vieillissement de la population, peu de programmes neufs permettent le maintien à domicile dans de bonnes conditions (prise en compte de l'environnement de la personne par exemple : accès aux services à proximité).

Pour plus d'informations se référer à la partie Orientations (III O3B)

OBJECTIFS ET CONTENU

— Favoriser l'adaptation de logements aux personnes handicapées et la visibilité de cette offre ;

— Faciliter l'accès au logement en mettant en relation l'offre et la demande ;

— Adapter le parc au vieillissement de la population en ayant une approche globalisante « mode de vie » ;

— Favoriser le maintien à domicile pour les personnes âgées à revenus modestes en agissant sur l'adaptation des logements dans le parc privé et public existant.

MISE EN ŒUVRE

— Diagnostiquer les pratiques et les solutions d'offre en logements à destination des seniors et en matière de logements accessibles voire adaptables :

- Faire un état des lieux des types d'offre existante et des produits réalisables (neuf et ancien) ;

- Analyse de l'efficacité et les limites des outils législatifs (loi de février 2005, code de la construction) pour l'accessibilité ;

- Mettre à jour et pérenniser l'outil « étude de l'accessibilité du parc public ».

— Mettre en relation offre et demande « Bourse au logement »

- Favoriser la mise en relation de l'offre adaptée existante avec la demande.

— Encourager l'adaptation des logements du parc privé et public

- Parc privé : proposer une assistance pour la réalisation des travaux d'adaptation de logements, notamment dans un objectif de maintien à domicile ;

- Parc public : définir une aide à l'adaptation du logement.

— Orienter l'offre neuve de logement social à destination des personnes âgées vers les centre-ville/bourg

- Identifier les fonciers adaptés et soutenir les opérations de logements sociaux dans le cadre de l'animation du PLH et des démarches de projets urbains des communes ;

- Accompagner les bailleurs dans la politique d'accueil des personnes âgées dans les opérations adaptées situées à proximité des services et équipements.

AXE 4 : REpondre aux besoins spécifiques identifiés**PORTEUR**

Annemasse Agglo.

PARTENAIRES

Communes, Bailleurs, animateurs du futur dispositif d'amélioration de l'habitat, ANAH, CLIC, Caisses de retraite.

ECHÉANCIER

Mise en œuvre en cours de PLH.

BUDGET

Réalisation en interne, en lien avec les communes. Financement spécifique des adaptations de logement dans le cadre des aides à la pierre.

ACTION N°16

DÉVELOPPER UNE OFFRE ADAPTÉE AUX FAMILLES SÉDENTARISÉES

CONTEXTE

94 familles sédentarisées sur l'agglomération, vivant dans des conditions de logement précaires et/ou indignes.
Pour plus d'informations se référer à la partie Orientations (III O3C)

OBJECTIFS ET CONTENU

- Poursuivre le développement d'une offre adaptée sur le territoire aux gens du voyage sédentarisés ne pouvant pas s'inscrire dans un habitat collectif ;
- Poursuivre la délégation de la partie « accueil des voyageurs et grands passages » au SIGETA.

MISE EN ŒUVRE

- 1/ Produire un habitat adapté pour les familles sédentarisées sur le territoire de l'agglomération
 - Pérenniser et concrétiser le travail engagé entre Annemasse Agglo, les communes et les partenaires sur les projets d'habitat adapté :
 - Des projets prévus :
 - Annemasse : 6 places
 - Ville La Grand : 10 places
 - Cranves-Sales : 15 places
 - Etrembières : 3 places
 - Un accord formalisé : le foncier est mis à disposition par les communes, Annemasse Agglo aménage, construit et gère ou délègue ces missions ;
 - Travailler l'ingénierie et le montage opérationnel de ces projets de relogement des familles sédentarisées en situation de mal logement sur le périmètre de l'agglomération ;
 - Bonifier les aides à la pierre destinées à ce type d'opération ;
 - Impliquer les bailleurs sociaux afin de produire une offre qualitative et gérable (notamment en termes de charges).
- 2/ Poursuivre l'accompagnement social des familles
 - Travailler à la solvabilisation des ménages pour sortir de la difficulté et s'inscrire dans un projet de vie valorisant ;
 - Créer les conditions d'appropriation de leur nouveau logement par les ménages concernés (comme composante essentielle de l'accompagnement social) ;
 - Poursuivre le travail de suivi des situations sociales, en lien avec l'ALAP et les services du Conseil Général ;
 - Développer et améliorer les solutions de type « habitat adapté » en faveur de ce public (formalisation, modélisation, reconnaissance des droits en termes d'aide au logement...), afin de régulariser les situations difficiles et de tendre vers une « normalisation » du traitement de la question de l'habitat pour les populations issues des gens du voyage.

AXE 4 : REpondre aux besoins spécifiques identifiés

PORTEUR

Annemasse Agglo.

PARTENAIRES

Conseil Général, Etat, ALAP, Financeurs de l'habitat adapté.

ECHÉANCIER

Dès le début du PLH, dans la continuité des actions déjà engagées.

BUDGET



AXE 5 : FAIRE VIVRE LE PLH

Le pilotage du PLH et l'adaptation du programme d'actions en continu est essentiel pour rester réactif entre autres aux évolutions des marchés locaux, et à celles du contexte réglementaire national.

Les enjeux et objectifs de cet axe sont détaillés dans la partie Orientations (III O4).

ACTION N°17

INSTAURER UN PILOTAGE OPÉRATIONNEL ET RÉACTIF DU PLH

CONTEXTE

— La traduction opérationnelle des actions s'appuie généralement sur des « groupes de travail » partenariaux. Ils traduisent la nécessité de co-construire, tout au long du PLH, et avec tous les partenaires « de bonne volonté » une politique de l'habitat active et moderne, capable de s'adapter aux enjeux d'aujourd'hui et de demain.

— Seule l'action combinée de tous les partenaires concernés (communes, partenaires institutionnels, bailleurs, promoteurs, acteurs sociaux, associations...) dans une stratégie conjointe peut permettre de faire aboutir des actions souvent complexes, au-delà de tous les blocages institutionnels...

OBJECTIFS ET CONTENU

— Mettre en place le suivi des actions du PLH ;

— Assurer la réactivité du programme d'actions en réorientant ou en adaptant les actions si nécessaire ;

— Mobiliser les partenaires, les communes et les acteurs de l'habitat autour de la mise en œuvre du PLH.

MISE EN ŒUVRE

1/ Mettre en place une instance de suivi politique autour de la (du) Vice-Président de l'Agglomération.

— Constitution et animation d'une commission habitat chargée de :

- suivre la mise en œuvre du PLH et des différentes actions ;
- valider le bilan annuel ;
- définir le programme de travail ;
- réorienter ou adapter le programme d'actions si nécessaire.

2/ Organiser les groupes de travail ou de réflexion partenariaux prévus dans la mise en œuvre des actions :

— sur la traduction du PLH dans les documents d'urbanisme (démarche à inclure dans la démarche globale, de mise en compatibilité des PLU, déjà engagée par Annemasse Agglo) ;

— sur la qualité et les produits abordables de la production neuve (ACTION N°4,5) ;

— sur le parc privé existant et notamment le parc social de fait (ACTIONS 8, 9, 10) ;

— sur la mobilité, les attributions dans le parc social et la formalisation d'accords collectifs intercommunaux (ACTION N°11) ;

— sur les réponses à la question du logement des jeunes (ACTION N°12).

3/ Accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH et d'une démarche de projet urbain

— Mettre en place des réunions de pilotage communal (réunissant l'Agglomération et les élus et techniciens des communes) en charge :

- D'analyser l'avancement des objectifs dans la fiche communale et examiner les problèmes posés ;
- De recenser les projets en cours et à venir alimentant les objectifs de production du PLH, et leur cohérence avec ce document ;
- D'identifier les besoins en matière d'accompagnement technique, voire d'engagement d'études de faisabilité pour atteindre les objectifs du PLH ;
- Encourager les communes à se saisir de l'ensemble des outils du droit de l'urbanisme leur permettant de maîtriser le développement résidentiel (ACTION N°1).

AXE 5 - FAIRE VIVRE LE PLH

- Poursuivre et approfondir le conseil en habitat aux communes, en :
- Sensibilisant et en informant les communes sur les questions liées à l'habitat (législation, outils et procédures, formes d'habitat, normes environnementales, financement du logement, etc...) ;
 - Se positionnant en amont des projets et réalisations d'habitat pour se donner le temps d'inclure des exigences qualitatives aux projets ;
- Accompagnant les communes dans les démarches de négociations avec les partenaires ;
 - Organisant des sessions de formation à destination des communes (élus et techniciens).

PORTEUR

Annemasse Agglo.

PARTENAIRES

Communes, opérateurs privés, opérateurs publics, conseil général, DDT 74, DREAL Rhône-Alpes.

ECHÉANCIER

Mise en œuvre dès le début du PLH, et tout au long du projet.

BUDGET

Animation interne par les services, avec éventuellement l'appui d'AMO sur certains points spécifiques, si nécessaire.

ACTION N°18

ASSURER LE SUIVI ET L'OBSERVATION DE LA RÉALISATION DU PROJET HABITAT DE L'AGGLOMÉRATION

CONTEXTE

Des marchés du logement qui évoluent très fortement et obligent à un suivi dynamique.

OBJECTIFS ET CONTENU

- suivi des actions mises en œuvre dans le PLH à partir d'indicateurs pertinents pour l'analyse de la réalisation du projet habitat de l'agglomération ;
- Améliorer la réactivité de la politique au vu des phénomènes observés ;
- Permettre la réalisation de bilans annuels et à mi-parcours du PLH.

MISE EN ŒUVRE

1/ Faire évoluer l'observatoire vers un outil :

- D'observation dynamique
 - Suivi des opérations et des permis de construire en lien avec les communes ;
 - En poursuivant le recueil de données sur la démographie, la construction, la structure du parc de logement, les caractéristiques des marchés ;
 - En renseignant en temps réel les évolutions du parc de logements social ;
 - En mettant en place la veille foncière (ACTION N°2) ;
 - En poursuivant la veille des copropriétés fragilisées (ACTION N°9).
- De suivi général, en définissant et mettant en œuvre les indicateurs permettant le suivi de la réalisation du projet habitat de l'agglomération et notamment :
 - le suivi des taux d'effort des ménages pour se loger ;
 - le suivi de la densité des logements réalisés et des formes urbaines ;
 - le suivi de la réalisation des logements locatifs sociaux, et de l'efficacité des investissements (prise en compte des services) ;
 - le suivi des ventes en accession et de la formation des prix de vente ;
 - le suivi des feuilles de routes communal ;
 - le suivi des actions en faveur du parc privé ;
 - Produire une étude complémentaire afin d'analyser finement la vacance des logements dans les opérations d'investissement locatif ;
 - Des études à part pourront être commandés afin d'approfondir certaines thématiques.

2/ Communiquer sur les données de l'observatoire (ACTION N° 24)

PORTEUR

Annemasse Agglo.

PARTENAIRES

Communes, opérateurs privés, opérateurs publics, conseil général, DDT 74, DREAL Rhône-Alpes, EPF 74, Amallia, ADIL 74.

ECHÉANCIER

Mise en œuvre de l'observatoire dès le début du PLH, dans le cadre des actions déjà engagées, et mise à jour régulière.

BUDGET

Gestion interne, avec acquisition de données externes ponctuelles.

ACTION N°19

MIEUX COMMUNIQUER AUTOUR DU PLH

CONTEXTE

Une valorisation insuffisante de l'ensemble des actions menées et de l'implication d'Annemasse Agglo et des communes en matière d'habitat.

OBJECTIFS ET CONTENU

- Poursuivre la dynamique partenariale engagée lors de l'élaboration du PLH ;
- Expliquer et viser l'appropriation du PLH par les élus et partenaires.
- Rendre plus lisible l'action d'Annemasse Agglo auprès des partenaires et du grand public ;

MISE EN ŒUVRE

- 1/ Organisation d'un événement annuel autour du PLH et de ses axes d'actions : Les forums de l'habitat d'Annemasse Agglo
- 2/ Mettre en place une communication autour des actions phares :
- L'événement pourra réunir :
 - les communes, des partenaires et acteurs locaux de l'habitat ;
 - des intervenants extérieurs au territoire (universitaires, politiques et techniciens d'autres collectivités, ...).
 - Accession abordable ;
 - Projets-test PLH ;
 - Amélioration thermique du parc privé ancien ;
 - ...
 - L'événement pourra se dérouler de la manière suivante :
 - Retour sur les bilans du PLH et la réalisation des actions dans une introduction générale ;
 - Organisation d'ateliers-débats sur des thématiques d'actualité liées à l'habitat et au logement.

PORTEUR

Annemasse Agglo.

PARTENAIRES

Communes, opérateurs privés, opérateurs publics, partenaires institutionnels.

ECHÉANCIER

Mise en œuvre de la démarche dès l'approbation du PLH afin de faire connaître le contenu du projet, puis aux étapes clefs de sa mise en œuvre (forum annuel).

BUDGET

Gestion interne, avec appui du service communication, pour l'élaboration et la formalisation des démarches de communication.

GLOSSAIRE

DÉMOGRAPHIE

L'évolution démographique est l'évolution de la population due, d'une part, à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès (solde naturel), et d'autre part, à la différence entre le nombre de d'arrivée et de départ d'habitants sur le territoire (solde migratoire).

Ménage : Unité utilisée couramment pour les enquêtes économiques et de consommation, le ménage regroupe tous les individus partageant un même logement.

Le desserrement des ménages décrit la diminution de la taille des ménages. Il est la conséquence de la décohabitation (jeunes quittant le domicile parental, couple divorçant..) et entraîne une demande de logement supplémentaire, même à population constante.

Le parcours résidentiel désigne le fait de pouvoir trouver, à tout moment de sa vie, un logement qui convient à sa situation familiale et à ses besoins en termes de taille, de coût, de mode d'habitation (location ou accession) et d'emplacement.

Mixité sociale : elle consiste, en une zone géographique donnée, en ce que des personnes issues de catégories socio-professionnelles différentes (niveau de vie, culture et/ou origine géographique) cohabitent.

La précarité énergétique : Selon le Grenelle II, « Est en précarité énergétique au titre de la présente loi, une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ».

Publics spécifiques : personnes dont les conditions de vie ou les spécificités ne permettent pas la vie dans un logement autonome classique.

Classes moyennes : Il n'existe pas de définition de la classe moyenne en France. Sur le territoire d'Annemasse Agglo, on considère qu'il s'agit des ménages dont la composition familiale et les ressources dépassent les plafonds classiques HLM de 100 à 140% .

URBANISME

Foncier : Tout ce qui se rapporte aux propriétés bâties ou non : appartenance, exploitation, revenus et imposition. Le terme est employé pour désigner les terrains constructibles, base de toute opération de promotion immobilière.

Densification urbaine : concept qui consiste à faire vivre davantage de population sur un même espace urbain. C'est ainsi, par exemple, que lorsqu'on passe d'un quartier en habitat individuel (petites maisons unifamiliales) à un quartier d'habitat collectif.

Renouvellement urbain : forme d'évolution de la ville qui désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties.

Etallement urbain : c'est une expression désignant le phénomène de développement des surfaces urbanisées en périphérie des villes. On parle aussi de périurbanisation.

Extension urbaine : acte de construire en dehors d'un espace déjà urbanisé. Cette notion s'oppose à la continuité urbaine.

Mitige du paysage : On parle également de grignotage pour marquer le fait que ce phénomène est insidieux : une maison apparaît, puis une autre, puis un lotissement est construit, puis d'autres constructions. Le paysage perd ainsi progressivement son caractère rural au profit d'une coexistence de zones vertes et de zones construites comportant une faible densité de bâtiments et de services collectifs.

Dent creuse : c'est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties.

Habitat intermédiaire : La définition de l'Habitat Intermédiaire du 9 août 1974 émane de la Direction de la Construction : un accès individuel à son logement et son extension par une surface extérieure privative (jardinnet ou terrasse), une taille d'immeuble n'excédant pas 4 niveaux.

LE LOGEMENT

Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) : Vente d'un logement avant sa construction. Acheté sur «plans», le bien immobilier est payé en plusieurs fois, au fur et à mesure des étapes de la construction (fondations, gros œuvre...).

Statut d'occupation du logement : Le statut d'occupation définit les situations juridiques des ménages concernant l'occupation de leur résidence principale.

On distingue trois statuts principaux :

- le statut de propriétaire s'applique aux ménages propriétaires, copropriétaires et accédant à la propriété,
- le statut de locataire, sous-locataire s'applique aux ménages acquittant un loyer quel que soit le type de logement qu'ils occupent,
- le statut de logé gratuitement s'applique aux ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer.

Propriétaire occupant/bailleur : le propriétaire occupant habite son logement à titre de résidence principale (plus de 6 mois/an). Le propriétaire bailleur loue à un tiers le logement dont il est propriétaire.

Primo accédant : personne qui devient propriétaire pour la première fois ou qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant l'acquisition dudit logement.

Logement ordinaire/autonome : Le logement ordinaire est un logement défini par opposition à un logement en résidence offrant des services spécifiques (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, à vocation sociale, pour personnes handicapées...).

LE LOGEMENT SOCIAL

Logement bénéficiant d'aides de l'Etat et des collectivités pour favoriser leur construction et dont les loyers et les ressources des bénéficiaires sont plafonnés au niveau national (concerne 75% de la population d'Annemasse Agglo alors que les logements sociaux représentent 18% du parc total).

Type de logements aidés

> **Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) :** logement social traditionnel.

> **Prêt Locatif Aidé d'Insertion (PLAI) :** subventions plus importantes et loyers minorés par rapport au PLUS.

> **Prêt Locatif Social (PLS) :** logement social de catégorie supérieure avec loyers majorés par rapport au PLUS.

Aides à la pierre (voir fonds gratuits).

Bailleur social / organisme HLM : organisme dont la mission de construire, entretenir et gérer des logements aidés est reconnue d'intérêt général.

Fonds gratuits/subventions : aide financière destinée à permettre la réalisation d'une opération de logements aidés. Le loyer à payer par le locataire du programme étant plafonné, ce genre d'opération nécessite un « tour de table financier » de la part des collectivités. Généralement, la participation des collectivités est assortie d'une contrepartie : le contingent.

Réservataire : les programmes de logements sociaux sont financés par un bailleur et ses partenaires (État, collectivités, 1% logement...). En échange, ces financeurs disposent d'un droit de réservation sur certains logements (contingent) : ils sont dits «réservataires». Dès qu'un logement se libère, le bailleur le signale au réservataire qui propose alors des candidats.

Contingent : droit à proposer des candidats sur un logement dans une opération HLM en contrepartie d'un apport financier.

Logement conventionné : Un logement conventionné est un logement qui a fait l'objet d'une convention entre l'État et l'organisme gestionnaire du logement. Cette convention ouvre droit à une aide personnalisée au logement.

Droit Au Logement Opposable (DALO) : il génère la possibilité, pour toute personne sans domicile et résidant de façon régulière sur le territoire français, d'entamer un recours contre les pouvoirs publics dans le cas où les démarches entreprises en vue de l'obtention d'un logement social connaîtraient une stagnation anormale.

Rotation/mobilité (taux de) : rapport entre les mouvements à l'intérieur du parc (entrées/sortie) et le nombre de logements qui le composent.

Mutation hlm : mouvement d'un ménage déjà locataire d'un logement conventionné pour un logement plus adapté à sa situation chez un même bailleur.

Logement Intermédiaire : (à ne pas confondre avec Habitat intermédiaire) : logement dont le loyer s'adresse à des ménages aux ressources intermédiaires (entre 100 et 130% des plafonds classiques HLM). Il s'agit généralement des ménages éligibles au logement PLS.

Usufruit Locatif Social : action de démembrement de propriété qui consiste à vendre la nue-propriété à un investisseur et l'usufruit à un bailleur social pour une durée déterminée. Annemasse Agglo de donne pas d'agrément pour ce type de logement en raison de son caractère non pérenne.

ACCESSION SOCIALE

Logements dont le prix est plafonné par la loi et s'adresse à des ménages dont le niveau de ressources est plafonné

Prêt Social Location-Accession (PSLA) : dispositif d'accession à la propriété en deux temps mis en place par les pouvoirs publics en 2004, et proposé uniquement par des organismes de logements HLM.

Prêt à Taux Zéro (PTZ) : aide de l'Etat à l'acquisition. C'est un prêt immobilier remboursable sans intérêts et sans frais de dossier.

LE LOGEMENT PRIVÉ

PTZ + (Prêt à Taux Zéro +) : dispositif d'aide à l'accession de l'Etat : le nouveau prêt est accessible quels que soient les revenus de l'emprunteur, mais le montant du PTZ+ ainsi que sa durée de remboursement dépendent toutefois des ressources de l'intéressé.

Zone A (B et C) : découpage élaboré au niveau national qualifiant les territoires dont le marché du logement est le plus tendu. Il sert de support aux dispositifs de défiscalisation. En France, la zone A concerne la région parisienne, la Côte d'Azur, et le genevois français.

Investissement locatif (ex : lois Scellier/Robien) : dispositif permettant aux acquéreurs de logement de le louer et de bénéficier de déductions fiscales. En zone A, le dispositif est particulièrement attractif pour les investisseurs.

Accession abordable : logement dont le prix est situé à un niveau inférieur à celui du marché (dont l'appréciation est laissée à celui qui le réalise). Ce type d'accession n'est pas cadré par la loi. Il est mis en œuvre par la promotion privée.

Ce document est édité par
Annemasse-Les Voirons Agglomération
11 avenue Emile Zola - BP 225
74105 Annemasse Cedex
Tél. 04 50 87 83 00
www.annemasse-agglo.fr

Tirage : 150 exemplaires
Juin 2013
ISBN : 978-2-9534185-1-4

Directeur de la publication : Georges Deléaval
Rédaction : Service Habitat – Annemasse Agglo / Cabinet SEMAPHORES
Conception et mise en page : Vincent Bordet – Studio Point G – www.studiopg.fr
Impression : Reploléman

Photos : www.stephanecouchet.com, Annabelle Folliet, Annemasse Agglo, Ville d'Annemasse, SA HLM Mont Blanc