Annemasse Agglomération

PLH 2023-2029



Table des matières

Ι.	I. DIAGNOST	FIC DU PLH	5
1.	1. ОВЈЕСТІ	FS DU PLH	5
U	Une approch	e infra-territoriale nécessaire	6
2	2. UN TERR	ITOIRE TOUJOURS TRES ATTRACTIF MAIS QUI SE SPECIALISE	5
۷.		ractivité et un dynamisme qui ne se dément pas	
		fil des ménages qui tend à se spécialiser	
	C. Une év	olution du parc marquée par le locatif privé et par une offre de collectif en	
	hausse qui d	change la morphologie urbaine du territoire2	<u>2</u> 3
		au logement toujours plus difficile pour les habitants d'Annemasse	
ag	agglomératio	on nsion toujours très forte en logement social malgré la production récente 3	
		ché locatif privé cher, qui exclut une grande part des ménages	
		ché de l'accession qui se polarise sur les hauts revenus	
	c. on mar	che de l'accession qui se polarise sur les riades revenus	,0
4.		lu foncier à la hausse, porté par ce marché sous tension4	
		our des acteurs unanimes sur l'envolée des prix du foncier	
		cessite un observatoire des prix du foncier partagé et ciblé	
	C. Ce qu'ii	Taut Teteriii	12
		tique de l'habitat complète, mais dont les résultats semblent encore	
in		face aux enjeux du territoire4	
	A. Une po	litique de l'habitat ancienne, et qui se positionne sur tous les axes	łЗ
6.	6. Une prod	luction neuve qui structure l'évolution du territoire4	4
		jectifs de production neuve du PLH atteints dans leur globalité, mais une	
		on insuffisante	
		tils règlementaires et fonciers insuffisamment mis en œuvre5	
		tils fonciers mobilisés mais aux effets insuffisants 6	51
	•	oduction neuve récente très diffuse et qui génère insuffisamment de qualité	
	urbaine	6	55
7.	7. Un panel	l d'actions complet sur le parc existant, mais à renforcer sur le plan de l	a
рı	précarité éne	ergétique ? 7	8'
		tériorité des dispositifs d'amélioration du parc privé	
		ompagnement des copropriétés adaptif	
	C. Des eff	orts à accentuer en matière énergétique 8	3 I
8.	8. Des enje	ux pour l'accueil des populations spécifiques de plus en plus sensibles	3
		oonse à l'hébergement d'urgence qui doit se développer 8	
		onse adaptée à des seniors à faibles revenus qui doit se structurer	
		onse aux personnes handicapées encore limitée	
	D. Une rép	oonse aux gens du voyage à conforter 8	39
1(10. Quels en	jeux Habitat et quels leviers pour le territoire ?9	0
		eux Habitat du territoire	
	B . Quels lev	viers complémentaires à actionner demain ? 9	€
1 .	11. Quelles r	narges de manœuvre en matière de potentiel foncier ?9	4
		sommation d'espaces selon les analyses du SCoT	
		ponibilités foncières dans les PLU en vigueur qui interrogent sur les stratégies à	
	venir	•	

II.	LES ORIENTATIONS	105
	ientation 1 : Un PLH pour une agglo exigeante qui favorise les synergies entre	
act	teurs	
-	A. Mettre en place un PLH de proximité au service des communes	.111
E	3. Impliquer et mobiliser les partenaires du PLH	.112
(C. Renforcer les outils d'observation au service du projet politique du PLH	
Ori	ientation 2 : Un PLH pour une agglo qui optimise ses ressources	113
	A. Accompagner le développement de l'offre neuve	
	3. Prévenir le risque de perte d'attractivité du parc existant	
	ientation 3 : Un PLH qui cadre son développement et maîtrise ses marchés	110
	mobiliers	
	A. Affirmer une politique de développement de l'habitat maîtrisée et équilibrée à travers scénario des 3 tiers	
	3. Poursuivre le développement du parc social	
	C. Mettre en œuvre concrètement la politique en faveur du développement du tiers	.120
	abordable	12/
	abol dable	.124
Ori	ientation 4 : Un PLH pour une agglo toujours solidaire	130
1	A. Fluidifier l'accès au parc social dans le respect des équilibres territoriaux	.130
E	3. Adapter la réponse aux besoins des personnes âgées	
(C. Rendre le territoire accessible et attractif pour les jeunes	
[D. Construire un schéma directeur du logement et de l'hébergement à destination des	
<	« publics spécifiques »	.132
II	I.PROGRAMME D'ACTIONS	134
ΤΛ	. FICHES COMMUNALES	161
.,	ANNEVEC	. 07
V.	ANNEXES	19/
1.	Budget du PLH	187
2.	Calendrier du PLH	188
3.	La définition des produits abordables	
	Le Bail Réel Solidaire	
	_e PSLA	
	_'accession sociale	
	_a TVA réduite 5.5%	
	Le dispositif local d'accession maitrisée	
L	_e locatif intermédiaire	. 195

I. Diagnostic du PLH

1. OBJECTIFS DU PLH

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

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

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

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

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

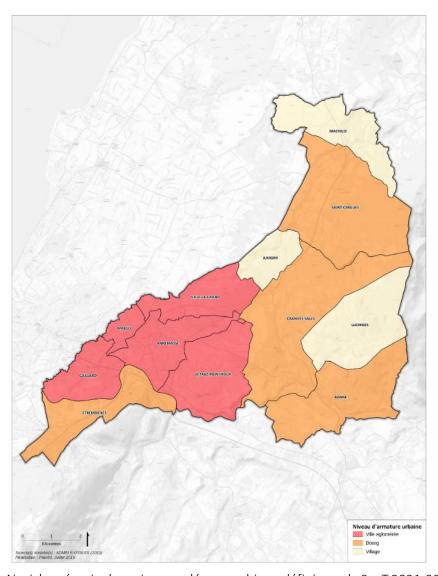
- Le diagnostic
- Les orientations stratégiques
- Le programme d'actions

Une approche infra-territoriale nécessaire

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

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

Trois secteurs ont été retenus :



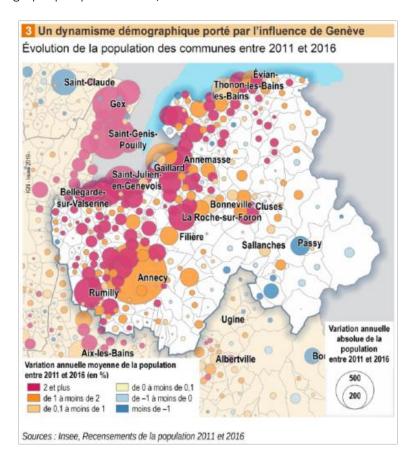
Ainsi, le scénario de croissance démographique définie par le ScoT 2021-2032 a été repris et traduit en nombre de logement sur le temps du PLH.

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

2. UN TERRITOIRE TOUJOURS TRES ATTRACTIF MAIS QUI SE SPECIALISE

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

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

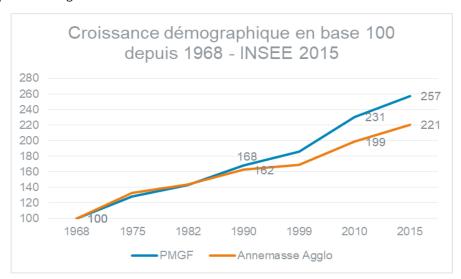


Avec ses 89 215 habitants en 2015, Annemasse Agglo se positionne comme le $1^{\text{ème}}$ pôle de vie du genevois français (425 000 habitants) et le $2^{\text{ème}}$ du département, dans une position centrale du pôle métropolitain.

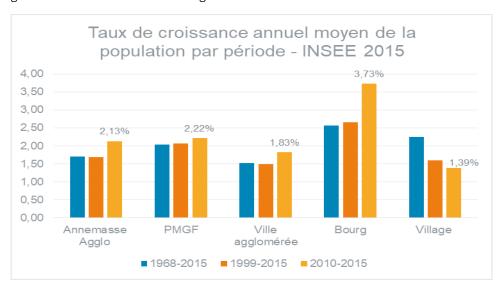
La croissance démographique d'Annemasse Agglo poursuit son accélération pour atteindre un taux de croissance moyen de 2,13% par an entre 2010 et 2015, contre 1,43% sur la période 1999-2010. Cela représente sur l'ensemble de la période un gain de 8928 habitants.

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

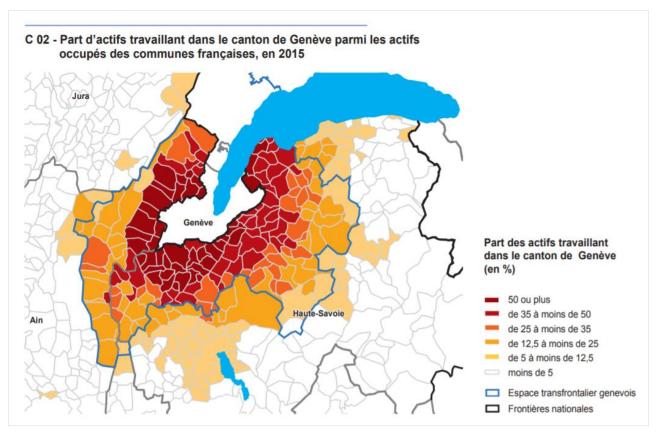
Cette dynamique porte l'ensemble du département, puisque la Haute-Savoie est le département ayant la croissance la plus forte de France (+1.47%/an entre 2010 et 2015).



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



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



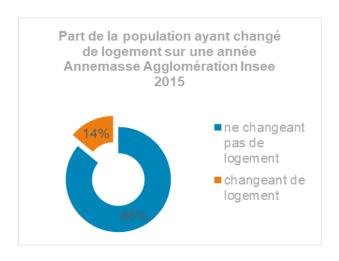
Source: observatoire statistique transfrontalier - fiche 1-2017 « les conditions de vie dans le bassin genevois

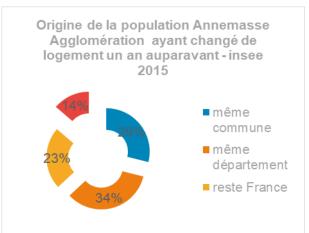
Cette attractivité génère un solde migratoire positif qui a de plus tendance à s'accélérer, passant de 0,72%/an entre 1999-2010 à 1,18%/an entre 2010 et 2015, même s'il reste légèrement inférieur à celui du PMGF (cf. annexe 1).

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

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

Un contexte qui génère une mobilité résidentielle très dynamique

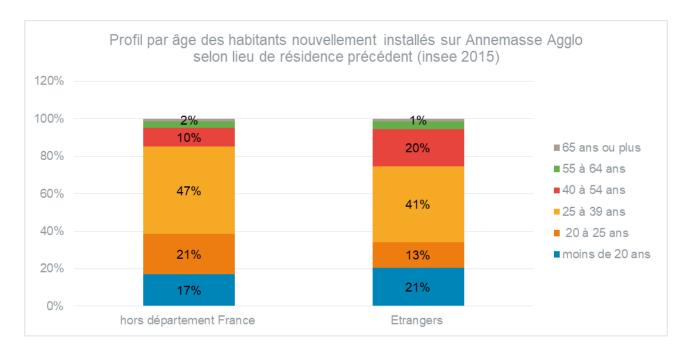




Le contexte frontalier génère de ce fait de forts mouvements de mobilité résidentielle. En 2015, 14% de la population a changé de logement (contre 13% à l'échelle du département).

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

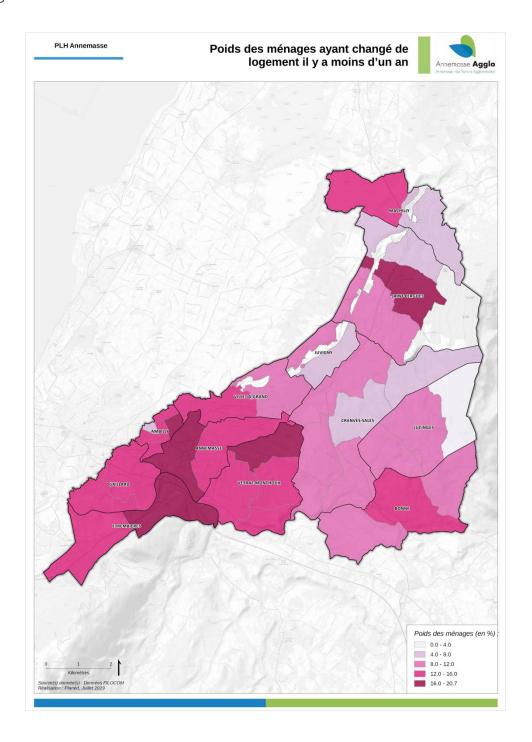
Cette population arrivant sur le territoire présente un profil plutôt jeune et actif, les 20-25 ans représente 21% des ménages. Les ménages étrangers (en grande partie provenant de suisses) présentent un profil d'âge centré sur les jeunes actifs (25-39 ans), mais aussi vers les actifs en deuxième partie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

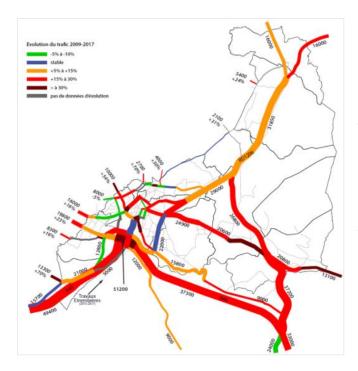


La ville d'Annemasse concentre plus de la moitié des arrivées de ménages suisses, et la quasi-totalité se localise sur les communes « ville agglomérée » (notamment Ambilly et Gaillard).

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

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



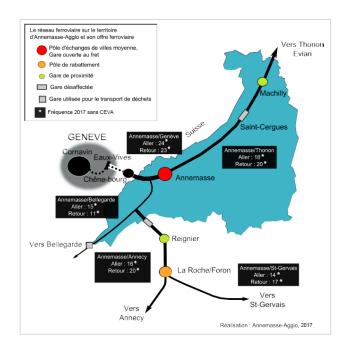


La polarisation du territoire par Genève se relève également dans ces flux puisque 38% des ménages quittant l'agglomération se rendent dans le reste du PMFG.

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

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

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



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

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

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

B. Un profil des ménages qui tend à se spécialiser

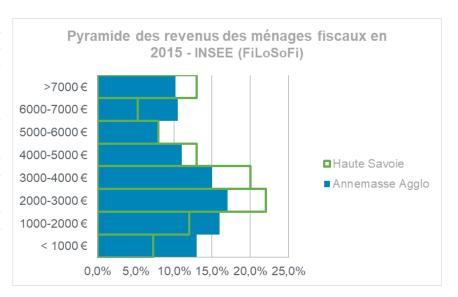
a) Une disparité de revenus de plus en plus marquée

Une pyramide des revenus fortement polarisée

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

INSEE 2015 (filosofi revenus disponibles)	Annemasse Agglo	Haute Savoie	Auvergne Rhône Alpes	France métro
Part des ménages fiscaux imposés	46,10%	60,40%	56,20%	55,40%
Médiane du revenu dispo par UC en 2015	25 396 €	25 001 €	21 231 €	20 566 €
Taux de pauvreté	15,60%	9,20%	12,80%	14,90%
Rapport inter décile D9/D1	6,1	4.2	3.4	3.5

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



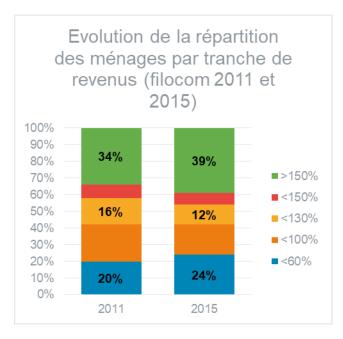
¹ Les plafonds HLM ou plafonds PLUS varient selon la taille de ménage. Ainsi en 2019 en province, un ménage de 3 personnes au plafond PLUS gagne 2760€/mois. Un ménage de 3 personnes à 30% du plafond PLUS gagne 828€/mois. Un ménage de 3 personnes à 150% du plafond PLUS gagne 4140€/mois.

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

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

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

Une baisse des ménages à revenus intermédiaires



de l'agglomération et de la frontière.

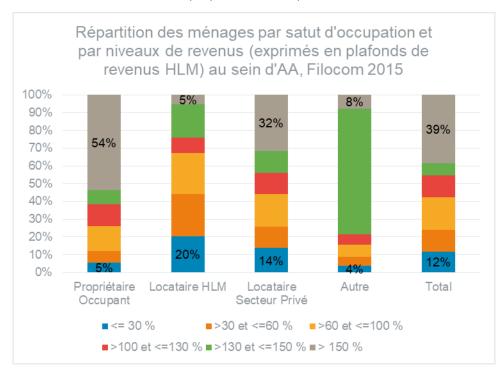
La spécificité du territoire concernant l'écart de niveau de revenu a tendance à être de plus en plus marquée avec une disparité de revenus des ménages qui s'amplifie : la part des plus riches a progressé de 5 points de pourcentage entre 2011 et 2015 et celle des plus pauvres de 4 points de pourcentage.

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

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

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

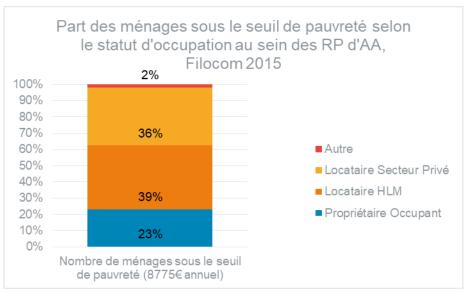
Les ménages en dessous du seuil de pauvreté se répartissent de façon quasi équivalente dans le logement social (40%), mais aussi le parc locatif privé (40%), en particulier dans le parc ancien privé déqualifié et dans les copropriétés dégradées qui constituent un véritable parc social de fait situés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



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

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

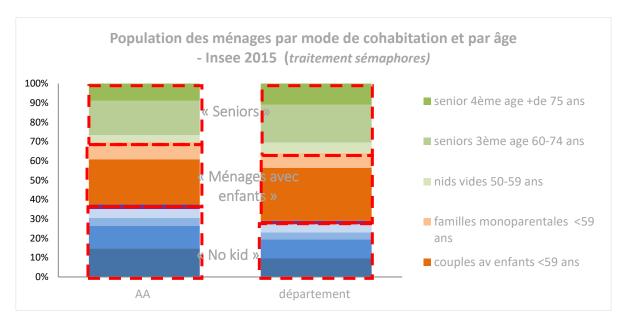
Nb : la catégorie « autres statuts » regroupe les locataires de logements meublés soumis à la taxe d'habitation, les ménages logés gratuitement et les locataires soumis à un bail rural



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

Un poids des familles inférieur aux autres territoires

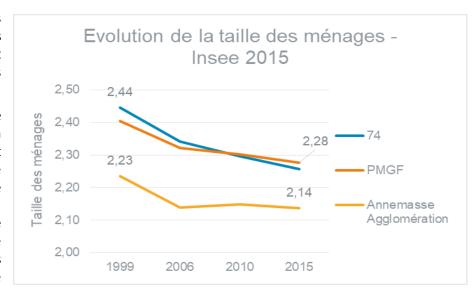
La structure des ménages d'Annemasse Agglo se caractérise par un poids des ménages sans enfant beaucoup plus important que sur la moyenne du département, en particulier grâce aux jeunes célibataires, et aux jeunes couples (moins de 40 ans).



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

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

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

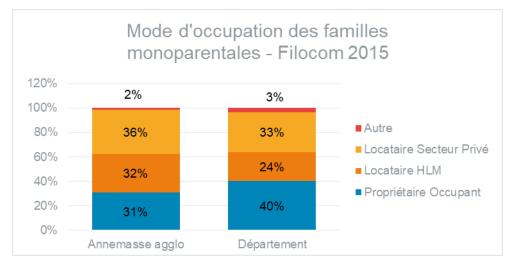


Le maintien global de la taille des ménages peut en partie s'expliquer par une arrivée sur le territoire de jeunes familles d'actifs avec enfants, comme le met en avant le diagnostic du SCOT, à partir de l'analyse des migrations résidentielles 2013 (INSEE).

Une forte présence des familles monoparentales

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

Les familles monoparentales sont principalement présentes dans les secteurs « ville agglomérée » et « bourg » et occupent des logements dont elles sont locataires à 68%.

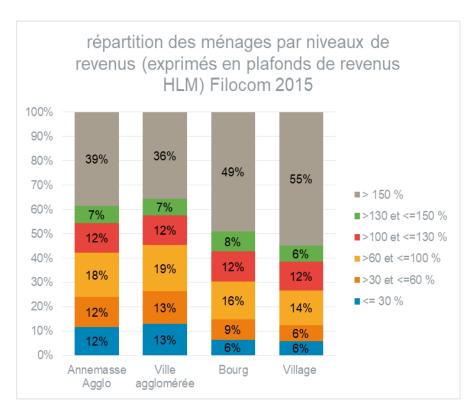


Par ailleurs, les familles monoparentales sont surreprésentées dans la demande en logement social et représentent 23% des ménages demandeurs (contre 9% de l'ensemble des ménages).

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

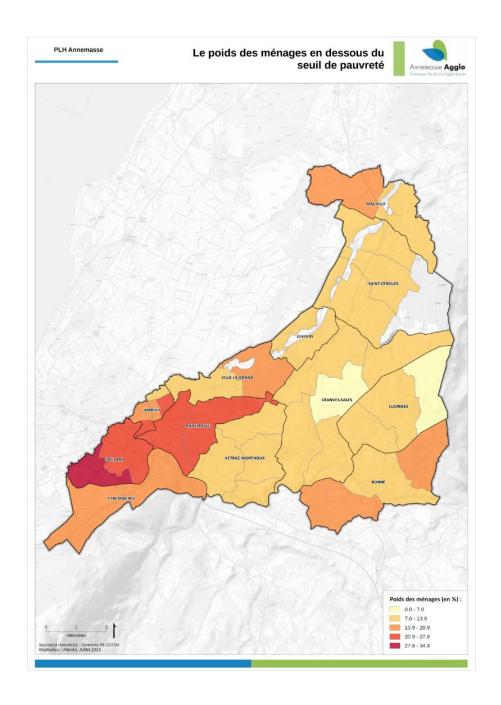
c) Une segmentation territoriale toujours très marquée en termes de revenus et de profil des ménages

Une dispersion inégale des ménages selon leurs niveaux de revenus

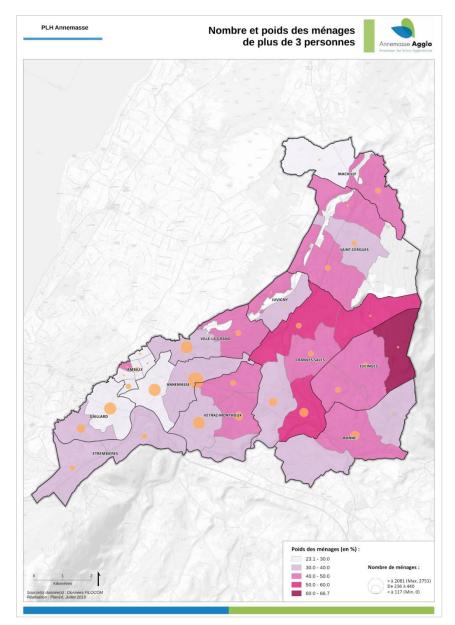


A l'échelle même de l'EPCI, la répartition des ménages par revenus est assez segmentée, le profil du secteur Ville agglomérée étant très différent de celui des communes Bourg et village. Les ménages en dessous des plafonds PLAI représentent 26% des ménages de la ville aggloméré contre 15 et 12% respectivement sur les « village » communes et « Bourg ».

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



Répartition territoriale selon la composition familiale : les ménages familiaux surreprésentés dans les bourgs et villages



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

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

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

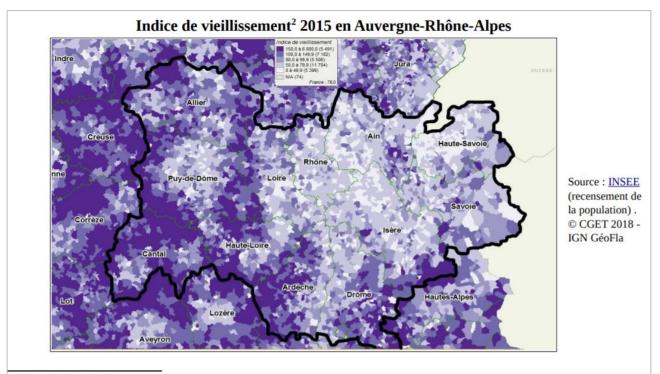
La même segmentation territoriale se fait sur la taille des ménages. Si cette dernière se stabilise sur l'ensemble de l'agglomération et sur le secteur

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

d) Un vieillissement encore limité, mais en croissance

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

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



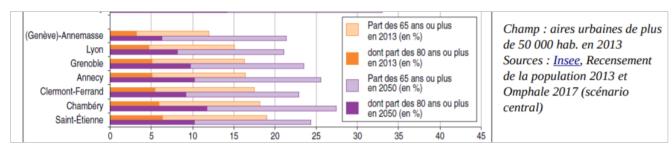
L'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus à celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans ou plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions. Ainsi, plus l'indice est élevé, plus le rapport est favorable aux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

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

Un vieillissement de la population attendu

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

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



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

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

Ainsi le diagnostic social territorial de l'EPCl² souligne que, entre 2011 et 2016, le nombre de personnes âgées de 60 ans et plus a augmenté de 12%. Selon les projections, il est prévu entre 2021 et 2026, un prolongement de la hausse à hauteur de + 11% avec 1980 personnes supplémentaires.

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

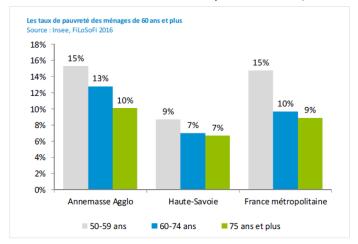
Des conditions de vie à surveiller

1390 personnes sont bénéficiaires de l'Allocation de Perte d'Autonomie soit 8% des plus de 60 ans, mais il

atteint 22% des 85-89 ans et 44% chez les plus de 90 ans.

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

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



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

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

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

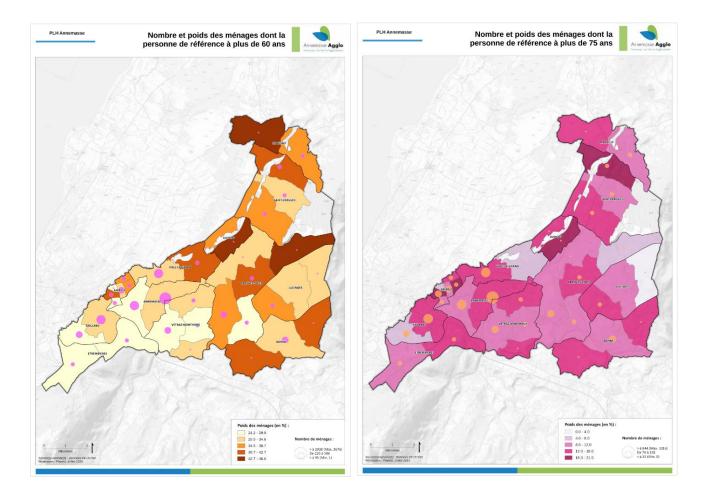
Un isolement marqué

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

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

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

² Compas Portrait des ainés 21 janvier 2020



Ainsi une attention particulière devra être portée aux populations les plus âgés (plus de 75 ans), dont le nombre devrait croître significativement dans les années à venir, dont une partie sera en situation de précarité.

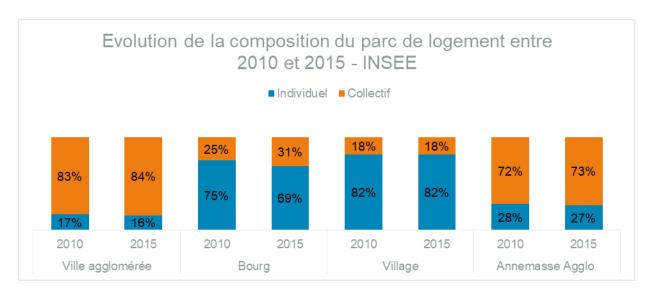
L'enjeu du maintien à domicile nécessite, dans les années à venir, une structuration des sources d'accompagnement, un effort particulier d'adaptation des logements voir même une facilitation des parcours résidentiels.

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

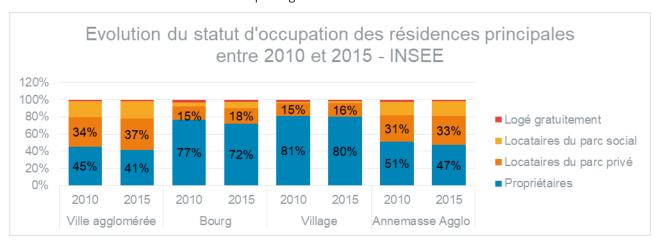
a) Un parc de logements de plus en plus marqué par une offre de logement collectif et locative

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

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

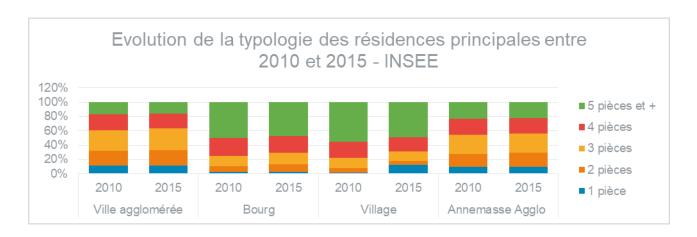


Le poids du logement individuel est assez limité avec seulement 27% de logements, mais surtout ce poids diminue de façon significative en particulier sur le secteur Bourg, entrainant une perception forte par les élus et les habitants d'une évolution de la morphologie urbaine de ce territoire.



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

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

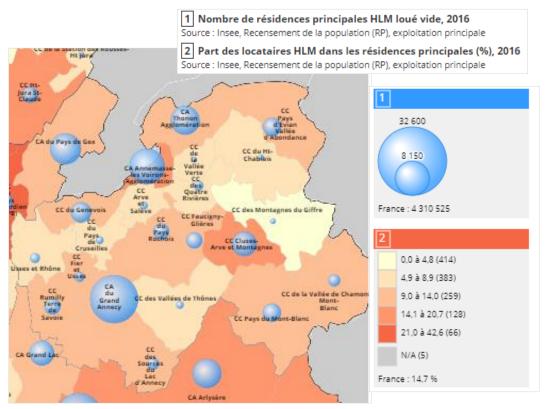


Ces évolutions s'accompagnent d'une baisse significative des grands logements (T4 et +), qui représentent moins de la moitié du parc. Cette évolution est présente sur l'ensemble des secteurs de l'agglomération, tout en conservant les spécificités des secteurs initiaux.

b) Un parc social relativement important et en progression

Un parc relativement diversifié comparé aux territoires limitrophes

En 2018, le parc locatif HLM loué vide d'Annemasse Agglo se compose de 7 464 logements (RPLS 2017).



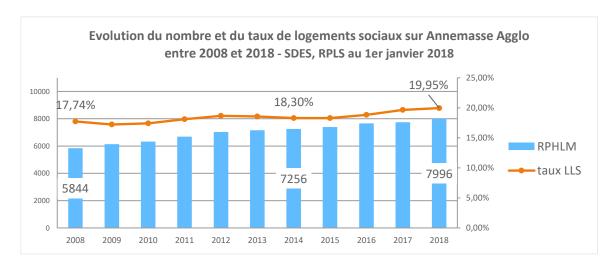
Sources: Sources: SDES, RPLS au 1er janvier 2016

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

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

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

Un parc qui progresse en volume, mais insuffisamment en poids



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

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

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

_

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

Un parc très différent selon les territoires

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

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

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

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

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

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

Un parc globalement sain

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

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

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

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

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

⁴ Bilan Délégation des aides à la Pierre 2018

⁵ Source : cellule de veille de l'habitat indigne

Des copropriétés fragiles à surveiller et accompagner

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

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

Ainsi, si le parc privé est globalement sain, quelques copropriétés sont toutefois en difficulté au regard de la base de données Filocom. Le nombre de copropriétés fragiles de classe D^6⁷ est non négligeable. Sur 1315 copropriétés, 180 sont susceptibles de se trouver en situation de fragilité importante, soit 13.7% des copropriétés. La proportion de copropriétés en classe D sur l'agglomération est plus importante que dans le département, qui n'en compte « que » 9.4%. 70% des copropriétés fragiles de l'agglomération sont constituées de moins de 12 logements, mais 15 d'entre elles ont plus de 50 logements.

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

Un parc énergivore

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

Or, le parc de logements est assez peu performant, puisqu'il a une étiquette énergétique moyenne en E (244 KWhEP/m²/an). Près de 66 % des logements de l'agglomération ont des performances énergétiques basses, c'est-à-dire d'étiquette D, E, F ou G. La situation est cependant moins inquiétante qu'au niveau national, où la Fédération Interprofessionnelle du Diagnostic estime que ce type de logements énergivores représente 80% du parc bâti.

Les logements les plus énergivores du territoire, de catégorie F ou G, sont au nombre de 1800 en 2008⁸^7, avec quasiment autant de maisons que d'appartements, généralement construits après-guerre, entre 1948 et 1975.

47% des logements privés ont été construits avant les premières réglementations thermiques⁹^8. Sur le parc collectif, les résidences principales datant de cette période pèse 32% des logements en copropriété.

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

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

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

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

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

⁷ Etude pré-opérationnelle PIG transition énergétique, Urbanis 2016

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

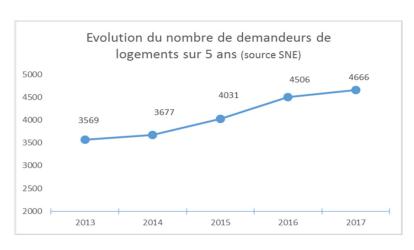
et sont ainsi susceptibles de se trouver en situation de précarité énergétique. Cette proportion est similaire à celle observée dans le département.

De ces constats ressortent plusieurs enjeux liés au parc privé :

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

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

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

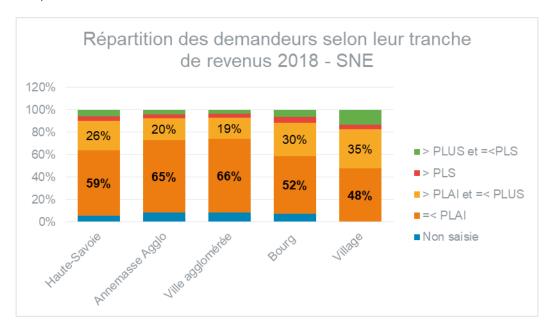


Le nombre de demandeurs a augmenté de façon exponentielle ces 5 dernières années, passant de 3 569 demandeurs en 2013 à 6 000 en 2018. La demande se localise principalement où se situent le parc social, 56% des demandes s'expriment à Annemasse, 12% à Ville-la-Grand et 10% à Gaillard.

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

En 2018, le niveau de tension s'élevait à

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



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

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

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

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

Les demandeurs de PLS représentent seulement 3% des demandeurs contre 4% dans le département. Néanmoins, l'augmentation de cette catégorie de demandeurs a été notable entre 2015 et 2018 : passant de 97 en 2015 à 169 demandes en 2018.

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

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

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

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

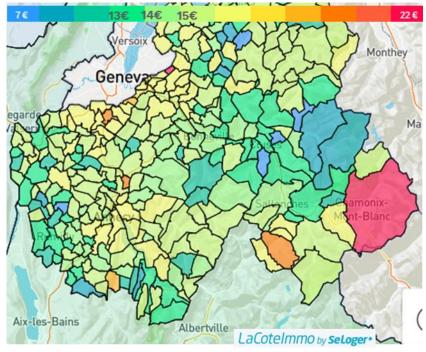
a) Des loyers élevés, même s'ils restent moins chers que certains secteurs du PMGF

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

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

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

Pige Annemasse agglo 2022 (bon coin, seloger.com)	Loyer moyen Annemasse agglo hors charges parc ancien ou récent
T1	600€
T2	815€
Т3	1 120 €
T4	1250€
Maison	Jusqu'à 2000 €



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

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

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

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

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

EPCI	Coût moyen mensuel d'un loyer (€)	Niveau de vie mensuel par ménage (€)	Taux d'effort	Evolution du prix au m² depuis 2000
C.A. Annemasse Les Voirons	756,2	2 116	35,7%	78,7%
C.C. Vallée Verte	-	2 244	-	-
C.C. Arve et Salève	790,6	2 665	29,7%	65,6%
C.C. Quatre Rivières	654,4	2 374	27,6%	43,5%
C.C. Genevois	900,9	3 042	29,6%	56,8%
Haute-Savoie	746,6	2 083	35,8%	51,6%
Rhône-Alpes	-	1 805	-	52,5%
France métropolitaine	718,8	1 714	41,9%	42,1%

Sources: INSEE 2015, Clameur, travaux du PDALHPD 2019

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

CLAMEUR 2018 en € HC/m2 hab.	T1	T2	Т3	Т4	Т5	Ensemble
Loyer de marché moyen (clameur)	16,1€	14,0€	12,9€	12,1€	11,5 €	13,5
Loyer offre neuve ou très récente (pige) (y compris garage)	17€	15 à 17€	14,3 à 16,5€	13,50€	17€	
Rappel: Loyer plafond LLI-Pinel (en €/m2 hab.)¹º^9	15,3 €	14,2€	12,6€	12,1€	11,5€	

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

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

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

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

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

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

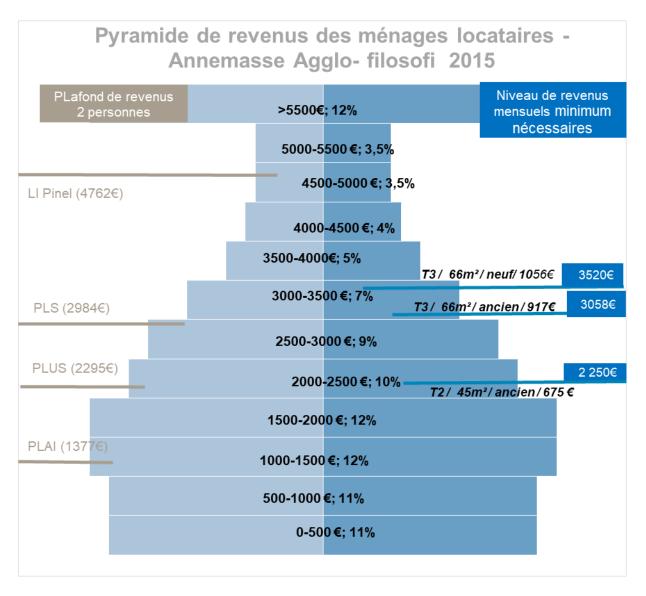
La pyramide permet également de constater qu'un ménage de 2 personnes en dessous du plafond PLUS peut à peine prétendre à un logement T2 dans l'ancien, et pas du tout à un T3 et qu'un ménage de 2 personnes aux plafonds PLS pourra à peine prétendre à un T3.

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

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

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

⁹ Calcul loyer plafond Pinel : le loyer plafond Pinel en zone A est de 12,75€, mais en Haute-Savoie, un loyer plafond dérogatoire a été instauré par le préfet en 2020 à 12,45€, sur lequel s'applique un coefficient de pondération de 0,7+ (19/m²su).



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

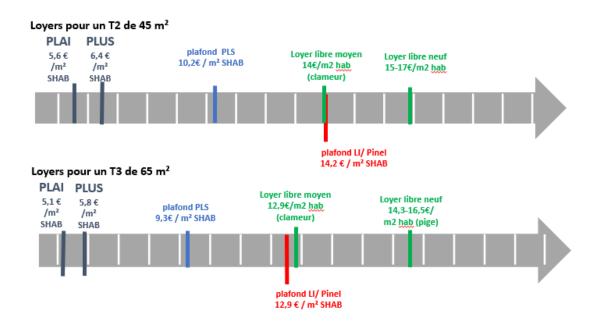
d) Quelle place pour le PLS et le Logement Intermédiaire dans ce contexte de marché tendu ?

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

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

Sur l'agglomération d'Annemasse-les-Voirons, avec une production de 133 logements par an depuis 2015, contre 80 PLS par an sur la même période, le logement intermédiaire connait un fort développement, sans pouvoir toujours apprécier le réel intérêt de ce produit.

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



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

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

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

Loyer en €/m² (clameur)	T1	T2	T3	T4	T5
Loyer de marché (clameur) en €/m²	16,1	14	12,9	12,1	11,5
Loyer offre neuve moyenne constatée (pige)	21€	16,8€	15,7€	14€	13€
Pour des surfaces cible (en m2 hab. et 5% d'annexes)	30	45	65	80	100
Loyer plafond Pinel – LLI (en€/m2 hab.) (*)	15,3	14,2	12,6	12,1	11,5
Loyer LLI - 15% du marché privé (réf. clameur)	14,00	12,17	11,22	10,52	10
Loyers moyens LLI constaté cc (pige)	20	16,28	15,18	13,67	12,70
Loyer PLS (dérogation zone B1)	11,7	10,2	9,3	8,9	8,5

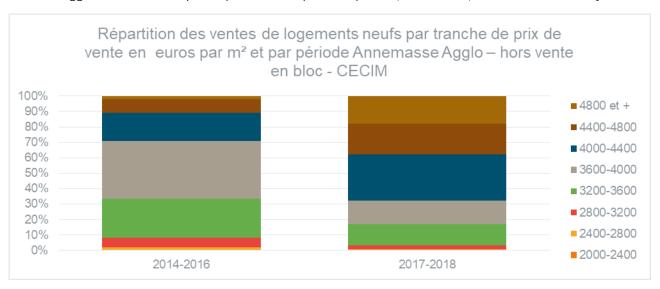
C. Un marché de l'accession qui se polarise sur les hauts revenus

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

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

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

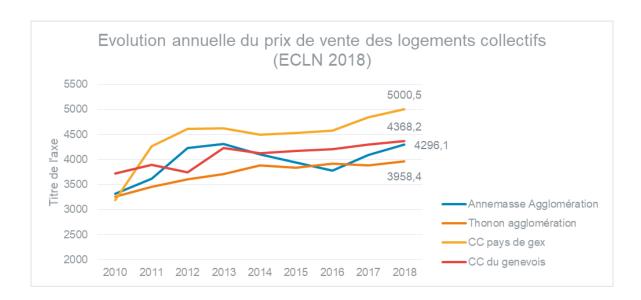
- La réalisation d'infrastructures de transport en commun (CEVA, gare, tramway) : Investissement structurant et important dans un contexte où le transport automobile devient très difficile sur le territoire.
- Les taux d'intérêt très bas, qui dynamisent les marchés, mais surtout dans les secteurs sous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



Ainsi, le plafond de verre qui caractérisait le territoire il y a encore quelques années, en raison d'une image encore mitigée, est aujourd'hui largement dépassé. Pour la FPI, le prix moyen dépassait en effet difficilement 4000€/m2 ces dernières années. Il se positionne aujourd'hui facilement à 4400€/m2 selon la FPI. Malgré ce prix, les délais d'écoulement sont bons et à mi 2019, on observe un stock de 11 mois, ce qui

caractérise un marché plutôt équilibré.

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



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

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

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

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

Les données Immoprix (notaires) affichent un prix médian des reventes à 2860€/m² sur l'agglomération d'Annemasse les Voirons.

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

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

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

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

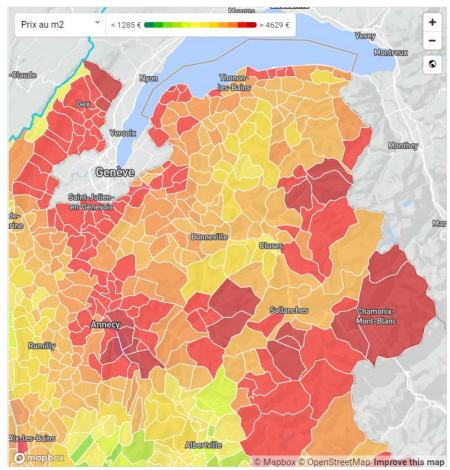
Туре	Taille en m2	Prix en K€
T1	35	
T2	50	150
T3	60-75	200-230
T4	75-90	250-350

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

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

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

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



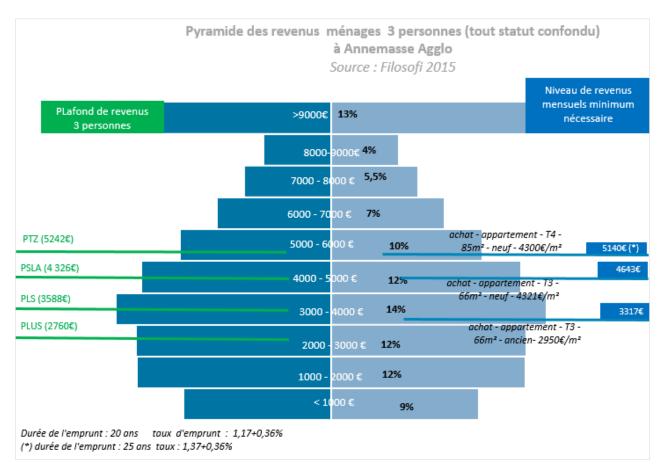
Sources: Meilleursagents.com juillet 2019

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

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

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

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



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

c) Une offre encore plus limitée pour les ménages familiaux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

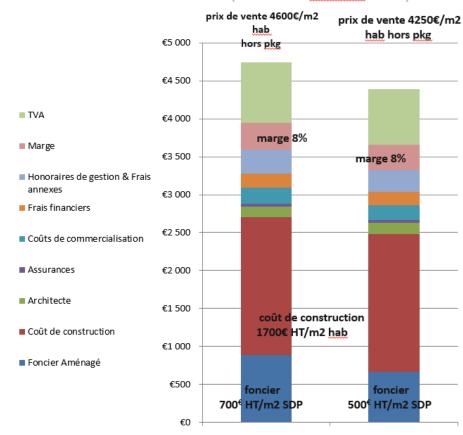
L'outil permet à plusieurs échelles de suivre l'évolution des prix du foncier selon sa destination, et son évolution depuis 2014.

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

Il n'est pas constaté avec cet outil une augmentation des prix moyens ou médians, mais l'année 2018 est peu renseignée (cf. annexe 5).

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

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

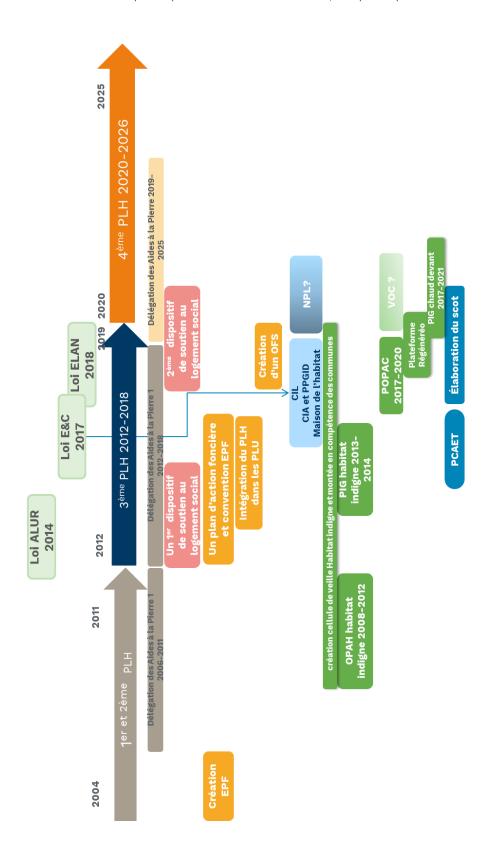


C. Ce qu'il faut retenir

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

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

- 5. Une politique de l'habitat complète, mais dont les résultats semblent encore insuffisants face aux enjeux du territoire
 - A. Une politique de l'habitat ancienne, et qui se positionne sur tous les axes



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

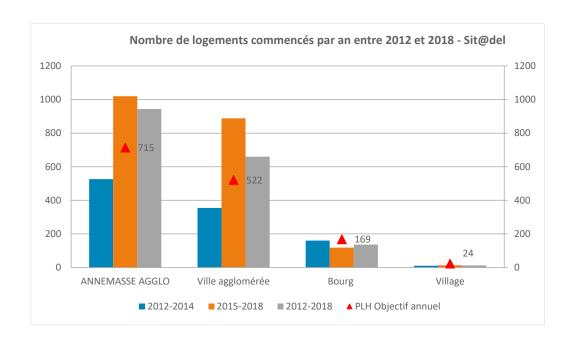
A. Des objectifs de production neuve du PLH atteints dans leur globalité, mais une diversification insuffisante

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

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

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

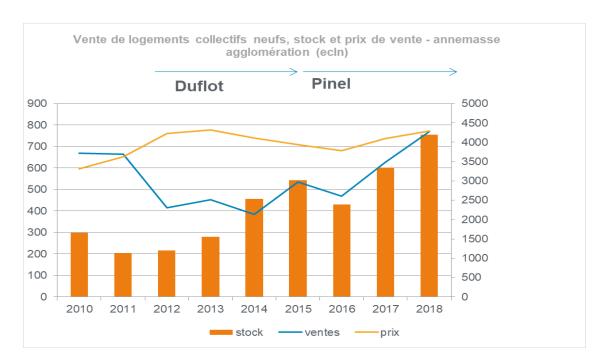
Mais, cette situation a été permise grâce à une augmentation très forte de la production durant la 2^{ème} période du PLH à partir de 2015 (doublement de la production entre les 2 périodes). Toutefois, ce regain d'activité est très divers selon les secteurs et les communes (cf. annexe 6). Il est essentiellement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



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

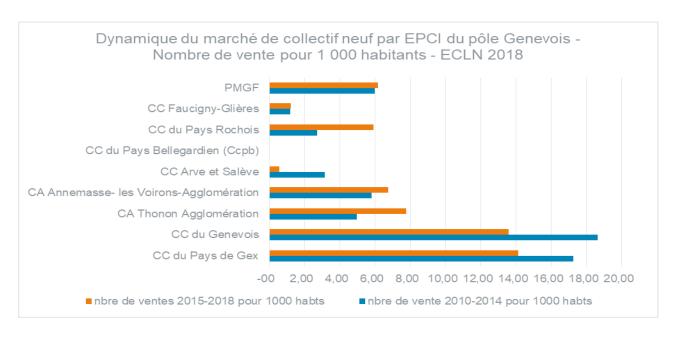
b) Une accélération marqué de la promotion neuve

Des volumes de vente à la hausse

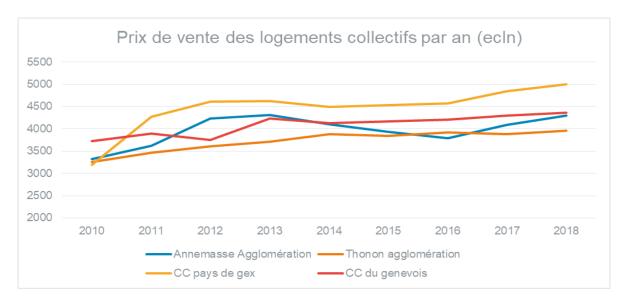


Le marché de la promotion libre est en fort développement sur le territoire sous la double impulsion de l'attractivité du territoire qui se renforce auprès d'acquéreurs à fort pouvoir d'achat, dont des actifs transfrontaliers, mais aussi avec le dispositif Pinel (plus attractif que le Duflot entre 2013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

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



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

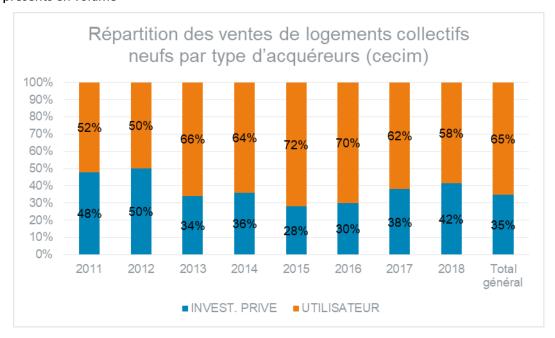


Ainsi avec un prix moyen à 4300€/m2 en 2018 (CECIM), Annemasse Agglomération reste un secteur attractif en termes de prix par rapport à des secteurs plus tendus, sans parler de la Suisse où le prix moyen atteignait 8 490€/m2 en 2015. Rappelons qu'à Annecy, les prix moyens atteignent 5400€/m2

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

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

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



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

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

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

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

Ventes 2015-2018 (Cecim)	Acquéreurs utilisateurs	Investisseurs
T1		6%
T2	22%	56%
Т3	43%	34%
T4	35%	4%
TOTAL	100%	100%

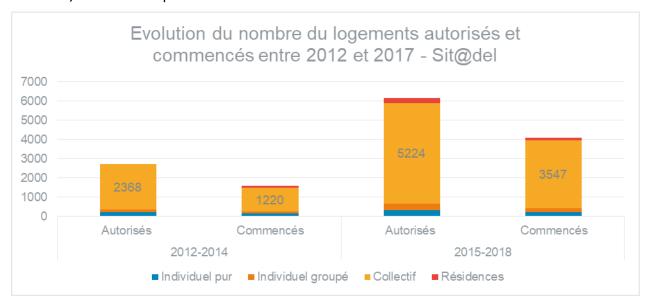
Le marché acquéreurs utilisateurs est tourné vers les T3, mais aussi vers des logements familiaux (T4 T5) à hauteur de 35%, ce qui est assez important par rapport à la moyenne nationale et une conséquence directe des objectifs du PLH déclinés dans les servitudes de certains PLU.

Toutefois, compte tenu des gammes de prix pratiquées, exceptés sur les opérations d'accession sociales ou encadrées, les acquéreurs doivent bénéficier d'un fort pouvoir d'achat. Selon la FPI, ce marché est ainsi en grande partie capté par des ménages double actifs dont

Prix de vente moyens/m² des logements réservés par des acquéreurs utilisateurs TVA 20% (2015-2018)- <u>Cecim</u>						
T1	4 320€					
T2	3 976€					
T3	3 895€					
T4	3 876€					
T5	4 006€					

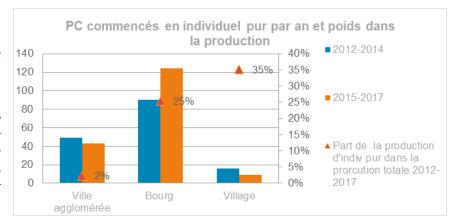
au moins un des membres travaille en Suisse. Ce sont principalement eux qui animent le marché.

En revanche, une très faible production en individuel diffus



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

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



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

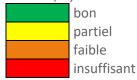
Toutefois, dans une logique de réponse à l'ensemble des besoins et des parcours résidentiels, le manque sur ce segment de marché pourrait se poser sur le territoire.

c) Une production de logement social en fort développement

Une production de logements social fortement accélérée, mais hétérogène

		En volume			En flux (poids des LLS dans les logements commencés)			
		objectifs LLS PLH recalés 2015-2018	Production LLS 2015- 2018 (financés)	Atteinte des objectifs 2015- 2018	Objectifs PLH en flux recalés 2015-2018	2012- 2014	2015- 2018	2012- 2018
	Ambilly	36	32	89%	64%	45%	26%	31%
rée	Annemasse	64	88	138%	25%	16%	24%	21%
Ville	Gaillard	31	13	40%	52%	0%	36%	27%
Ville agglomérée	Vétraz- Monthoux	35	89	255%	50%	19%	42%	38%
	Ville-la-Grand	35	34	96%	44%	59%	22%	27%
	Bonne	6	4	63%	25%	0%	16%	12%
Bourg	Cranves-Sales	34	17	49%	49%	14%	31%	20%
Bo	Étrembières	7	3	46%	20%	0%	12%	8%
	Saint-Cergues	12	0	0%	30%	15%	0%	11%
a	Juvigny*	1	29	750%	20%	0%	31%	20%
Village	Lucinges	3	3	100%	20%	100%	100%	47%
<u> </u>	Machilly	1	2	175%	20%	0%	100%	19%
	Total	265	292	110%	42%	19%	29%	25%

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



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

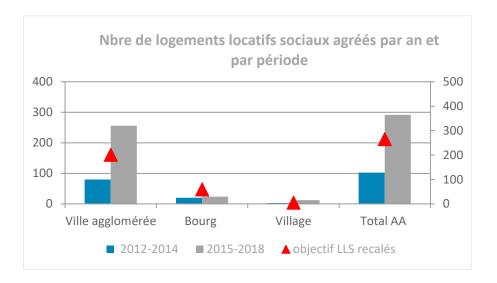
Ainsi les objectifs ont été atteints en volume sur la 2^{ème} période du PLH, mais grâce à la production très importante d'Annemasse et de Vétraz–Monthoux, qui concentre 60% des logements financés sur la période.

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

En pourcentage de la production neuve¹¹, qui constituait un objectif essentiel du PLH, les objectifs sont en revanche, assez faiblement atteints sur quasiment toutes les communes, sauf Annemasse, posant la question de la mobilisation suffisante des outils réglementaires de mixité sociale sur les différentes communes. Plus globalement, cette situation confirme l'effort à fournir dans la future programmation neuve.

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

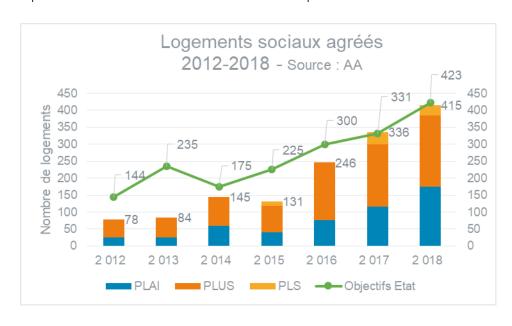
Au total, en moyenne on constate 19% de logements locatifs sociaux dans les logements commencés sur la période 2012-2014, pour atteindre 29% sur la période 2015-2018, soit 25% en moyenne.

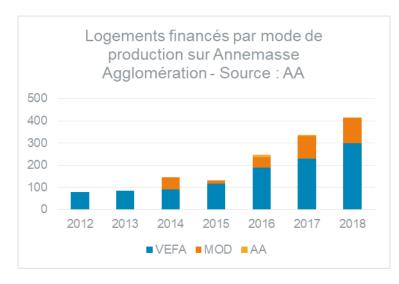


Outre la mise en œuvre du PLH et sa déclinaison dans les PLU, l'accélération de la production neuve de LLS à partir de 2016 est aussi liée à la dynamique du marché privé, qui s'accélère après cette période. En effet, compte tenu de la production en VEFA dominante, la production du LLS reste très dépendante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

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

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





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

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

Une production portée par un ensemble de facteurs

Forces	Faiblesses
Des communes relativement mobilisées pour produire du logement social	
 Une montée en puissance des outils de la mixité sociale 	
 Un règlement d'intervention évolutif qui finance à une hauteur significative les opérations et qui oriente vers 40% de PLAI 	·
Et qui encadre les prix de sortie	
La mise en place d'un plan d'action foncière	Mais qui donne encore que peu de résultats en matière de logement social
	• (89 LLS sont issus d'une acquisition publique, mais seulement 36 étaient inscrits au PAF)
Une mobilisation d'une grande diversité de bailleurs, attirés par le territoire avec 3 bailleurs.	bailleurs nationaux
historiques et des bailleurs nationaux impliqués dans la stratégie du territoire	• un nombre d'acteurs important qui entretient la compétition sur les prix du foncier à la hausse
 Un faible risque de ralentissement lié au contexte national de ralentissement de la production de LLS, en raison d'un contexte très attractif. 	
 La mise en place de la délégation des aides à la pierre et mobilisation d'un niveau aide suffisant pour répondre aux besoins du territoire 	développée en VEFA, souvent standardisée et générant peu de maitrise en termes de gestion
 Une production assez diversifiée avec 37% de PLAI en moyenne sur la période. Le règlement d'intervention des aides à la pierre fixe aujourd'hui un objectif de 40% de PLAI. 	Une question plus généralement sur les loyers

d) Une accession abordable encore embryonnaire, mais appelée à se développer

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

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

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

Compte tenu des plafonds de revenus élevés du PTZ^11¹² en zone A et du niveau de prix constatés, on peut supposer que les ménages bénéficiaires de ces PTZ s'inscrivent dans la tranche haute des revenus intermédiaires.

Nombre moyen annuel de PTZ accordés sur Annemasse Agglomération

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

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

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

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

Enfin, le dispositif émergent du Bail Réel Solidaire¹³ pourrait permettre de développer cette offre dans des conditions intéressantes en particulier sur deux points :

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

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

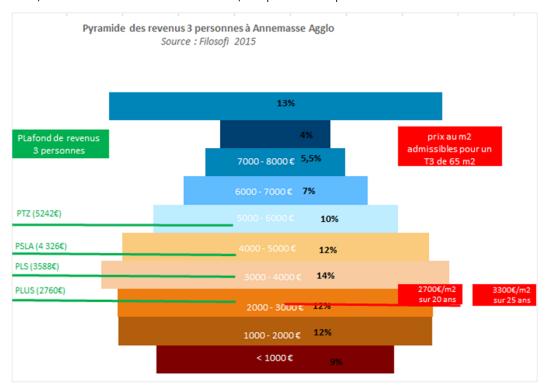
Les objectifs du SCOT à décliner dans le PLH visent 30% de la production en accession abordable.

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

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

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

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



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

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

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

Les opérateurs soulignent par ailleurs la difficulté à équilibrer économiquement les opérations en intégrant les objectifs de logement social et d'accession. En effet, malgré les outils réglementaires dans les PLU, les

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

négociations foncières ne réussissent pas toujours (voire peu souvent) à intégrer ces contraintes. Ainsi le coût du foncier est souvent en inadéquation avec ces objectifs, excepté dans les opérations d'aménagement d'ensemble comme sur la ZAC de l'étoile où le prix des charges foncières est calculé en fonction du programme.

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

Volume et territorialisation de la production LLI entre 2015 et 2018 Source : AA 300 254 250 200 150 101 101 100 76 50 0 2015 2016 2017 2018 Ambilly Annemasse ■ Cranves-Sales ■ Etrembieres ■ Vétraz-Monthoux ■ Ville-la-Grand

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

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

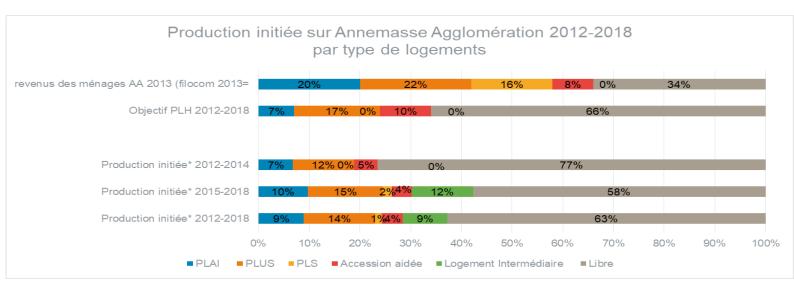
Cette offre peut avoir du sens, si le niveau de loyer est bien positionné par rapport au loyer de marché.

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

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

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

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



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

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

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

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

Mais:

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

B. Des outils règlementaires et fonciers insuffisamment mis en œuvre

Méthodologie de cette partie du diagnostic :

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

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

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

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

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

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

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

a) Des outils réglementaires permettant une meilleure planification des communes

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

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

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

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

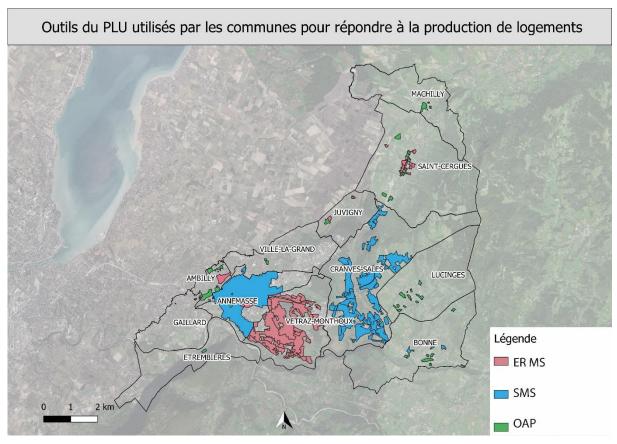
Des outils du PLU mis en place par les communes : hétérogénéité des outils sur le fond et sur la forme.

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

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

- SMS. Les emprises grevées d'une SMS sont évaluées par les services des Domaines sur la base des termes de comparaison de terrain ayant la même contrainte soit le même taux de LLS imposé.
- Orientation d'aménagement et de programmation (OAP): Les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement sur des secteurs à enjeux ou des zones à urbaniser. Elles développent des principes d'aménagement et de composition urbaine et peuvent contenir des prescriptions spécifiques sur les typologies de logements, affiner des objectifs de mixité sociale sur un secteur, ... Elles sont opposables aux autorisations du droit des sols par voie de compatibilité (et non de conformité comme le règlement écrit et graphique et les 2 outils précédemment présentés).

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

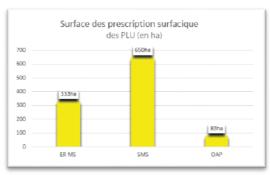


Sources: PLU communaux 2018, traitement PLANED

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

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

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



Sources: PLU communaux 2018, traitement PLANED

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

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

Armature urbaine	Commune	Date PLU	Outils PLU en surface tota (prescriptions surfaciques d PLU)		
Niveau d'armature		Date sur le serveur dans document PLU	ER MS (en ha)	SMS (en ha)	OAP (en ha)
Ville agglomérée	Ambilly	07/05/2015	6	2	16
	Annemasse	18/10/2018	0	296	2
	Gaillard	03/05/2010	0	0	0
	Vétraz Monthoux	07/12/2015	325	0	0
	Ville-la-Grand	13/06/2016	0	0	1
Bourg	Bonne	15/04/19	0	9	15
	Cranves Sales	17/10/2016	3	341	0
	Etrembières	09/03/2015	0	0	1
	Saint-Cergues	07/07/2016	0	5	26
	Juvigny	15/05/2018	0	2	4
	Lucinges	24/11/2016	4	0	11
Village	Machilly	09/07/2018	0	0	6

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

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

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

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

Premiers enjeux

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

C. Des outils fonciers mobilisés mais aux effets insuffisants

a) La politique foncière des communes

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



Sources : Enquête auprès des communes en 2018, traitement PLANED



Sources : Enquête auprès des communes en 2018, traitement PLANED

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

Le PLH 2012-2017 rappelle que « pour des raisons d'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 l'EPF74, démarches foncières communales, veille foncière »

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

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

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

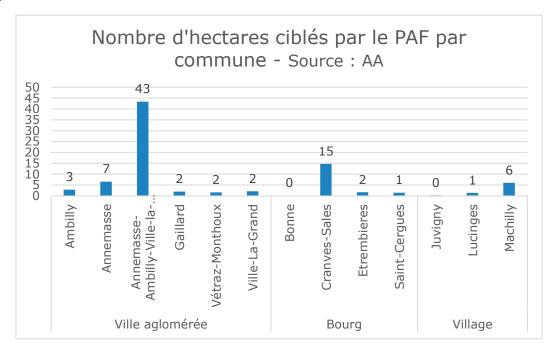
L'Agglomération a réalisé un premier PAF 2012-2017 calé sur la mise en œuvre du précédent PLH. Un second est en phase de validation.

Pourtant, à l'heure du bilan, parmi les 89 logements locatifs sociaux agrées issus d'une acquisition foncière publique seuls 36 proviennent de secteurs inscrits au plan foncier.

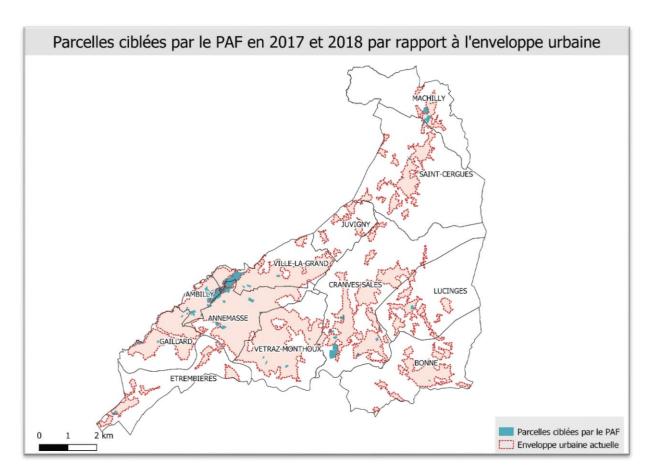
Commune	Plan foncier	Hors Plan foncier	Total logements	PLS	PLUS	PLUS	Montant acquisition
Ambilly		X	12		8	4	511 480€
Vétraz- Monthoux	Х		19		13	6	300 000€
Vétraz- Monthoux	X		17		11	6	313 500€
Ville-la-Grand		X	9		6	3	250 000€
Ville-la-Grand		X	32	3	16	13	800 000€
	Total		89	3	54	32	2 174 980€

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

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

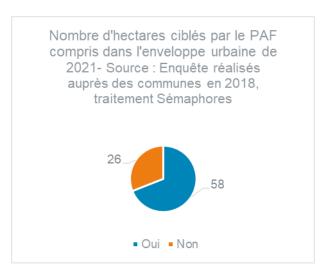


La majorité des espaces ciblés par le PAF sont actuellement compris dans l'enveloppe urbaine. Certaines parcelles ciblées (notamment à Cranves-Sales) ne sont pas actuellement comprises dans l'enveloppe urbaine et représentent donc des extensions potentielles.



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

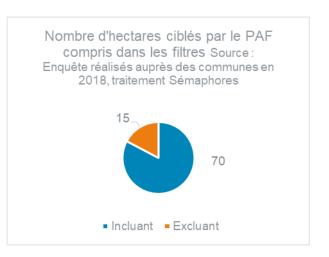


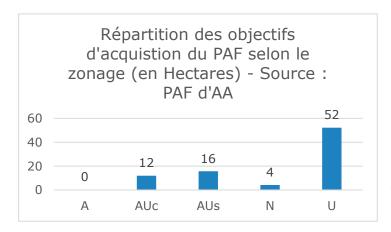


Nous avons vu que les projets d'acquisition rentraient en grande partie dans l'enveloppe urbaine actuelle, mais que 28 hectares se trouvaient en dehors de celle-ci, mais qu'en est-il d'un point de vue réglementaire ? Le PAF privilégie-t-il des actions dans les zones déjà urbanisées ?

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

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





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

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

c) EPFL 74: Etablissement Public Foncier Local 74

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

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

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

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

Bilan intervention EPF sur l'habitat :

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

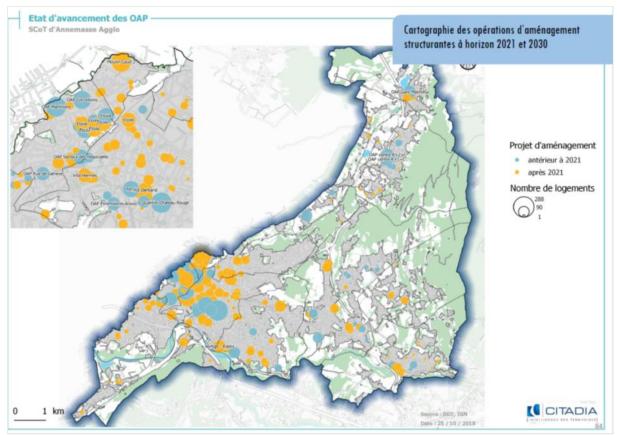
d) Premiers enjeux

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

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

a) Des opérations structurantes omniprésentes dans la Ville Agglomérée

Le diagnostic du SCoT présente une cartographie des opérations d'aménagements structurantes à l'horizon 2021 et 2032.

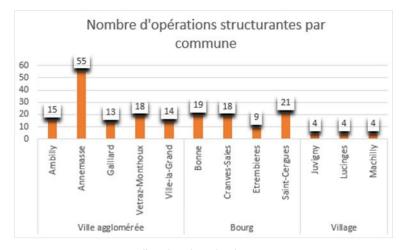


Source: Extrait du SCoT 2021-2032

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

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

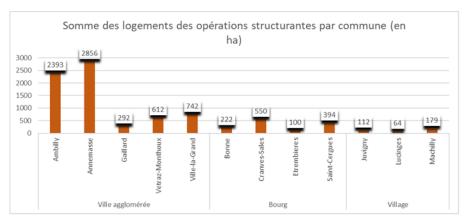
Ces opérations (déjà réalisées ou en cours) constituent donc la majorité de la production de logements passée et à venir. Il est donc important de voir de quelles manières ces projets sont menés et la qualité des aménagements produits.



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

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

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



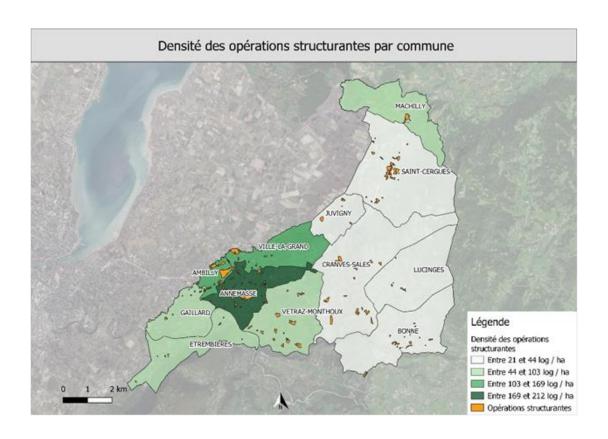
Source : Communes d'AA dans le cadre du SCoT, traitement PLANED

Les opérations d'aménagement se caractérisent par :

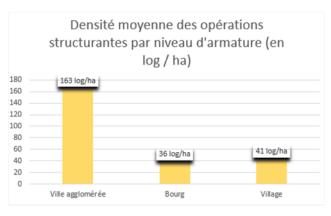
- Peu d'opérations de grande surface : seule la ZAC de l'Etoile fait plus de 5 ha.
- Pour la ville agglomérée : de nombreuses opérations structurantes (près 100 opérations), sur de petites surfaces mais génératrices de nombreux logements. 87% des opérations font moins de 1ha et 33% entre 1h et 5ha.
-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

Des opérations structurantes productrices de quartiers denses

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



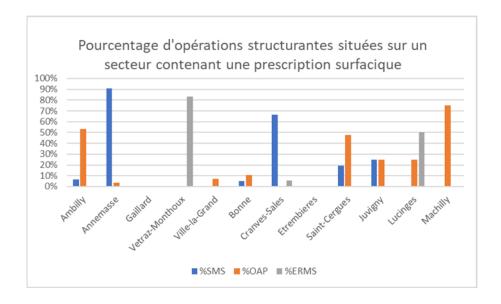
Source : Communes d'AA dans le cadre du SCoT, traitement PLANED



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

Les fortes densités moyennes de la ville agglomérée sont surtout dues à la polarisation d'opérations structurantes très denses à Annemasse (212 log / ha en moyenne).

Lien entre opérations structurantes et prescriptions surfaciques



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

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

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

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

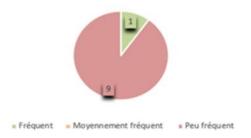
Portage des opérations structurantes

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

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

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

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



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



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

b) Qualité des opérations

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

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

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

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

Analyse qualitative des OAP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

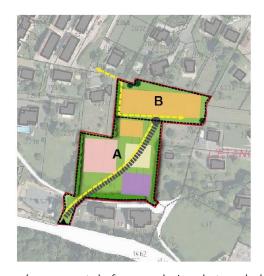
De manière plus détaillée :

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



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

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

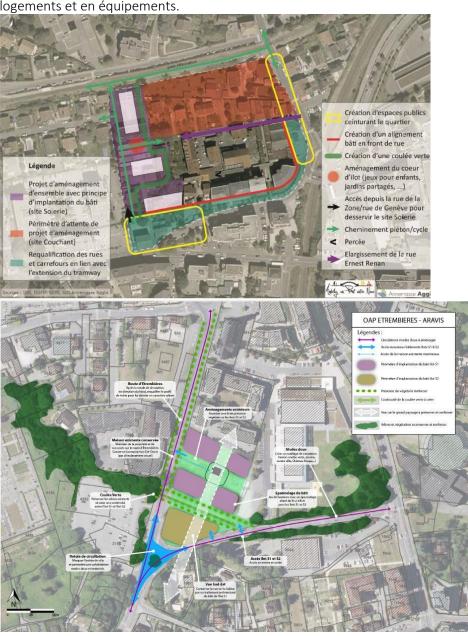


L'OAP ci-dessus présente un aménagement de forme urbaine de type habitat groupé ou semi-collectif sur des parcelles de moins de 5000m² avec la réalisation de 20 logements pour une densité de l'ordre de 44 log/ha. En plus d'une densité largement supérieure au tissu pavillonnaire, la présence d'une voie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

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



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





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

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

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

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

c) Des projets d'aménagements structurants pour le territoire

ZAC ÉTOILE

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

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

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

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

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

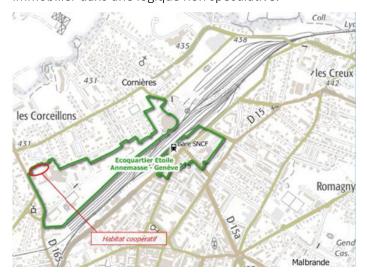


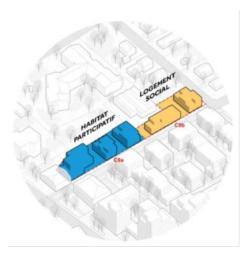
C'est un projet de mixité fonctionnelle qui est avancé avec des commerces / services, logements, bureaux, équipements publics... La majorité de la surface du secteur sera dédié à l'habitat, avec plus de 9 hectares. Au total, 1 500 logements sont prévus avec une « réalisation équilibrée de logements en accession libre, abordables et sociaux »¹⁵ avec environ un tiers de logements sociaux, une part significative de logements abordables en location ou accession et une part minoritaire de logements libres.

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

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

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





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



FICHE TECHNIQUE

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

SECTEUR « LA SAVOIE » A JUVIGNY

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



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

Ce projet présente trois enjeux majeurs :

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

Ce projet de 91 logements comptera :

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

QUARTIER DE GARE DE MACHILLY

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

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



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

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

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

Premiers enjeux

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

7. Un panel d'actions complet sur le parc existant, mais à renforcer sur le plan de la précarité énergétique ?

Malgré des enjeux clairement marqués en matière d'amélioration et adaptation de l'habitat privé, il a fallu attendre le lancement des actions du PLH 2012-1017 sur les questions liées au parc privé entre 2012 et 2014, puis leur mise en œuvre opérationnelle entre 2015-2016 pour commencer à obtenir des résultats en matière de financement de dossiers.

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

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

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

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

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

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

B. Un accompagnement des copropriétés adaptif

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

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

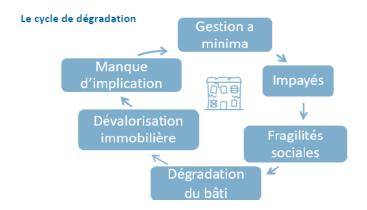
Les copropriétés suivies dans le cadre du POPAC

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

La mise en œuvre du POPAC 2016-2019

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

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



Le dispositif a permis d'une part, d'engager des actions d'informations et formations des copropriétaires visant à les sensibiliser au fonctionnement de la copropriété. Ainsi, 8 formations ont été tenues sur le temps du POPAC, afin d'approfondir les connaissances des copropriétaires et les outiller, une hotline permettant aux copropriétés de disposer d'une information immédiate et adaptée de la part de l'opérateur, l'envoi de newsletter ou encore l'organisation d'apéro-copro favorisant les échanges entre copropriétaires.

D'autre part, les 5 copropriétés les plus fragiles ont bénéficié d'un accompagnement personnalisé en présence du syndic. Chacune des réunions trimestrielles ont permis de repérer les dysfonctionnements précis de chaque copropriété et ainsi engager des actions spécifiques avec chacune d'elles.

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

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

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

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

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

Le Fardel Le Bel La tour Plein Ciel 13 rue du Commerce Les Narcisses Les Gémeaux Les Feux Follets Les Balcons du Salève Le Salève Le Florissant Le centre commercil Livron La Rédidence du Parc 20 rue Fernand David ■ Charges moyennes suppérieures à la moyenne (en fonction du type de chauffage) ■ Dettes fournisseurs de plus de 20% du budget ■ Impayés copropriétaires de plus de 15% des charges annuelles

Les copropriétés ayant 3 ou 4 indicateurs de fragilité

Source : Registre national des copropriétés 2018, traitement Urbanis

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

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

Fonds travaux de moins de 10% du budget global

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

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

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

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

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

Cette situation met en évidence plusieurs enjeux :

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

C. Des efforts à accentuer en matière énergétique

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

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

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

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

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

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

Concernant le PIG, qui prévoyait la rénovation de 500 logements dans 25 copropriétés sur 5 ans, les résultats sont plutôt encourageants : en juin 2019, 14 copropriétés ont réalisé un audit énergétique dans le cadre du PIG soit l'équivalent de 611 logements. 1 copropriété de 27 logements a été rénovée et 4 autres sont en projet pour un total de 120 logements

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

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

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

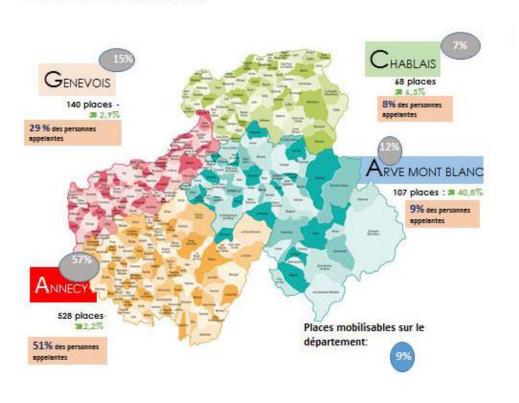
8. Des enjeux pour l'accueil des populations spécifiques de plus en plus sensibles

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

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



926 places : une augmentation conséquente de 110 places incluant des places ALT et une offre nouvelle en résidence sociale. 2018: 926 PLACES (2017: 816 PLACES)



Source : SIAO 74, rapport d'activité 2018

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

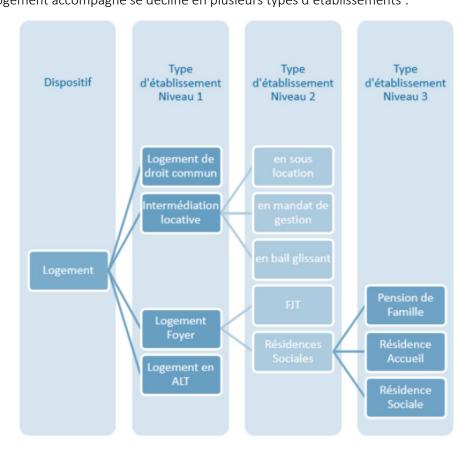
- 60% du public en attente d'hébergement d'insertion sur ce territoire sont des hommes isolés,
- 35% des femmes seules avec ou sans enfant.
- On notera que 50% des familles monoparentales en attente d'une place en CHRS sur le département sont issues du Genevois.

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

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

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

Des besoins en logements d'insertion et accompagnés pour plusieurs types de publics Le dispositif de logement accompagné se décline en plusieurs types d'établissements :



Source: SIAO 74, rapport d'activité 2018

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

<u>Hébergement d'insertion</u> : 49 places

Logement foyer:

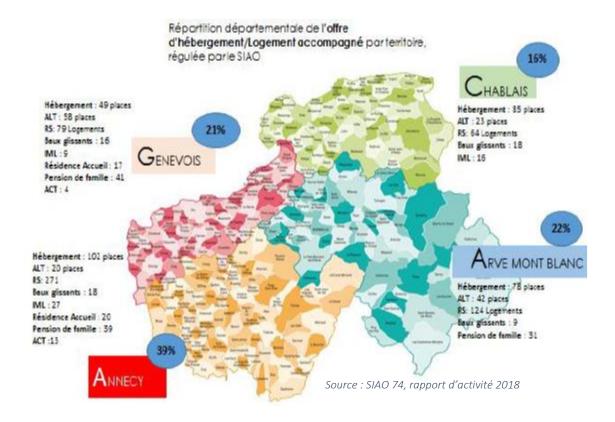
o Résidence sociale (RS) : 210 Logements

- o Résidence Accueil: 17
- o Pension de famille: 41
- o Appartements de coordination thérapeutique (ACT) : 4 (mais qui devrait fermer, faute d'encadrement médical)
- o Résidence sociale jeunes : 171 places

Allocation logement temporaire (ALT): 58 places

Intermédiation locative :

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



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

Le Genevois concentre 22% de la population départementale et 20% de la demande d'insertion /logement d'abord, avec 369 demandes en 2018. Le SIAO a constaté une augmentation conséquente de la demande sur le Genevois par rapport à 2017 (+ 22.6%).

Le public demandeur d'insertion (Source : rapport d'activité SIAO 2018)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C . Une réponse aux personnes handicapées encore limitée

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

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

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

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

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

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

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

D. Une réponse aux gens du voyage à conforter

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

Liste des terrains familiaux et habitats adaptés recensés sur Annemasse Agglomération lors de L'approbation du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Haute-Savoie 2019-2025

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

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

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

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

b. Les aires permanentes d'accueil

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

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

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

c. Les aires de grand passage

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

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

A. Les enjeux Habitat du territoire

	Quelle politique de l'habitat aujourd'hui ? Connaissance des besoins, financement, outils, partenariat ?				
Constats	Enjeux	Forces	Faiblesses		
Une tension du marché sur tous les segments sur le territoire Mais encore plus forte à l'échelle du PMGF	Développer une vision supraterritoriale pour une mise en cohérence des stratégies de chaque EPCI	Existence d'une structure porteuse d'une vision métropolitaine	Des tentatives avortées de construire une vision commune		
	Développer du logement neuf à loyer modéré, dans toutes ses composantes	Un outillage complet en matière de soutien aux LLS (délégation des aides à la pierre, financement, PAF, outils règlementaires)	Un partenariat promoteurs/bailleurs/comm unes insuffisant pour aller vers plus de qualité et la maitrise des loyers et des charges		
Une grande disparité de revenus se traduisant par une segmentation territoriale	Tout en s'assurant d'un meilleur équilibre territorial	Une grande majorité du PLU qui ont intégré le PLH	Une grande hétérogénéité dans l'utilisation des outils et dans leurs modalités de mise en œuvre		
Et une augmentation de la précarité		Une stratégie foncière et PAF mise en œuvre dès le 3 ^{ème} PLH	Mais insuffisamment efficace dans un contexte de marché tendu et cher		
	Diversifier les réponses aux ménages à faibles revenus sur toute la gamme : du logement d'urgence, au logement d'insertion jusqu'au logement pérenne	Une mobilisation pour produire 40% de PLAI	Un retard significatif en matière d'hébergement d'urgence Une inadéquation de l'offre d'hébergement d'urgence à l'évolution de la demande (femmes seules, familles monoparentales)		

Quelle politique de l'h	abitat aujourd'hui ? Conna	issance des besoins, financem	ent, outils, partenariat ?
Constats	Enjeux	Forces	Faiblesses
Baisse des ménages à revenus intermédiaires dans un contexte de forte mobilité résidentielle et de faible ancrage sur le	Poursuivre la diversification de l'offre sur tous les segments en accession abordable/sociale	Un EPF et la création d'OFS en cours Une mobilisation des communes sur ces sujets	 Une filière de production sur ces outils innovants encore à construire ? Un manque de structuration sur l'offre de prix
territoire	S'assurer de la pertinence d'une offre locative « intermédiaire » PLS/LI	Une production déjà significative en LI	Un positionnement locatif à encadrer
	Utiliser les leviers de régulation en zone tendue	Une réflexion en cours sur un observatoire des marchés locatifs privés?	
Une production neuve dynamique mais insuffisamment maitrisée, et générant une perception de qualité urbaine insuffisante dans un contexte de forte densification	Poursuivre la mise en œuvre d'outils de maitrise foncière et de production de qualité urbaine	Un territoire attractif pour les opérateurs, à la recherche de partenariats et d'ancrage dans le territoire	Absence d'aménageur public Faiblesse du poids des opérations d'aménagement structurantes Absence d'objectivation des attentes en matière de qualité résidentielle Un coût du foncier qui tend à réduire les ambitions des acteurs en matière de qualité urbaine : le coût du foncier un frein pour la qualité urbaine ?
Un parc privé existant très énergivore qui risque de voir son attractivité baisser et/ou une précarité énergétique augmenter	Intensifier les objectifs de rénovation énergétique	 Une plateforme en cours Un PIG rénovation énergétique ayant enclenchée une dynamique de rénovation 	Un partenariat insuffisant avec les syndics

B . Quels leviers complémentaires à actionner demain ?

ux	Quels leviers à actionner demain ?
elopper une n supra- toriale pour mise en erence des égies de uue EPCI	Construire une stratégie commune et cohérente à l'échelle du PMGF, afin d'envisager à la bonne échelle les dynamiques de report et de concurrence entre les territoires
elopper du ment neuf à r modéré en s'assurant meilleur libre de olement	 Poursuivre la production de LLS tout en intégrant dès l'amont la question du peuplement Accélérer le développement de PLAI et PLAI adapté Développer une offre d'hébergement complémentaire et de logement social accompagné Mieux mobiliser les outils réglementaires de mixité sociale et s'assurer de leur cohérence selon les types de communes et de secteurs Rendre plus efficient la stratégie et le Plan d'Action Foncière, par un meilleur partenariat EPCI communes EPF et par une stratégie plus ciblée sur les secteurs à enjeux Développer les mutations dans le parc et en particulier les grands logements Mobiliser le parc privé en développant une offre en intermédiation locative? Et en logements conventionnés ? Quels volumes viser ? Accompagner la mise en œuvre d'une NPL augmenter les places des structures d'hébergement et un travail sur la sortie de l'hébergement vers le PLAI adapté
rsuivre la rsification de re sur tous les nents de l'offre rmédiaire	 En priorité en accession sociale BRS - OFS en cours de création- 170 logements déjà en projet Dispositifs communaux de logement abordable Programmation dans opérations d'urbanisme (OAP, ZAC) Habitat coopératif (projet en cours de définition) Mettre des objectifs en accession sociale dans les PLU ? en locatif intermédiaire mettre en place un observatoire locatif
m	édiaire

	Utiliser les leviers de régulation en zone tendue	 étudier l'opportunité d'encadrer les loyers et du Permis de louer
Une production neuve dynamique mais insuffisamment maitrisée, et générant une perception de qualité urbaine insuffisante dans un contexte de forte densification	en œuvre d'outils de maitrise foncière	 Un plan d'action foncière à mieux cibler Des outils d'encadrement des prix du foncier à renforcer Développer l'urbanisme opérationnel (ZAC, OAP) Des objectifs de qualité urbaine à mieux définir et à mieux répartir sur la chaine de la production
Un parc privé existant très énergivore qui risque de voir son attractivité baisser et/ou une précarité énergétique augmenter	Intensifier les objectifs de rénovation énergétique	Un rythme de rénovation énergétique à accélérer pour rentrer dans les objectifs de réduction de consommation énergétique ? Les aides pour la rénovation des logements individuels à conditionner à ne pas vendre ensuite à des promoteurs.

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

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

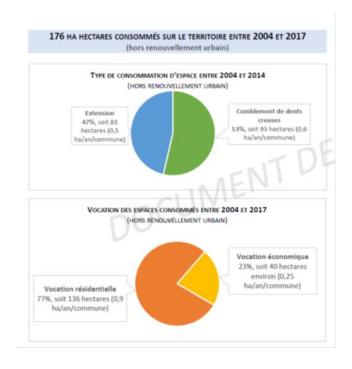
Depuis 1945, la taille de l'enveloppe urbaine n'a cessé d'augmenter, passant de 182 ha à 1400 ha entre 1945 et 2015. Si la tendance depuis les années 1990 diminue en termes de consommation de foncier en extension, la pression démographique s'exerce aujourd'hui au sein de l'enveloppe urbaine. Les constructions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

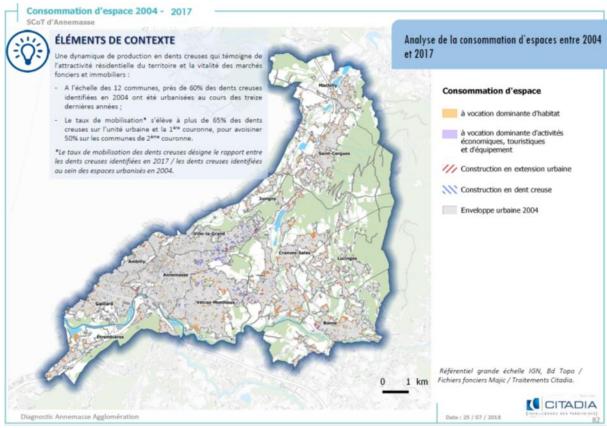
L'analyse de la consommation d'espace souligne deux phénomènes. Dans un premier temps, la consommation foncière entre 2004 et 2017 est à forte dominante résidentielle. En effet, 77 % des espaces urbanisés l'ont été à destination de la production du logement, ce qui équivaut à 136h soit une artificialisation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

Le SCoT souligne également la forte production de logements en dents creuses : près de 60 % des dents creuses localisées en 2004 ont fait l'objet d'une intervention avec la création de logements. L'urbanisation au sein des dents creuses se fait plus sur les communs centres que dans les communes des premières et deuxièmes couronnes, même si elle reste élevée.

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

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



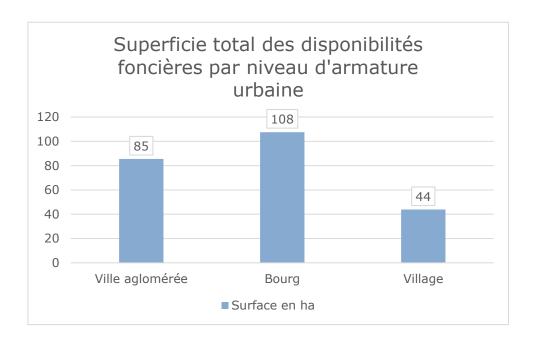


Extrait du SCoT 2021-2032

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

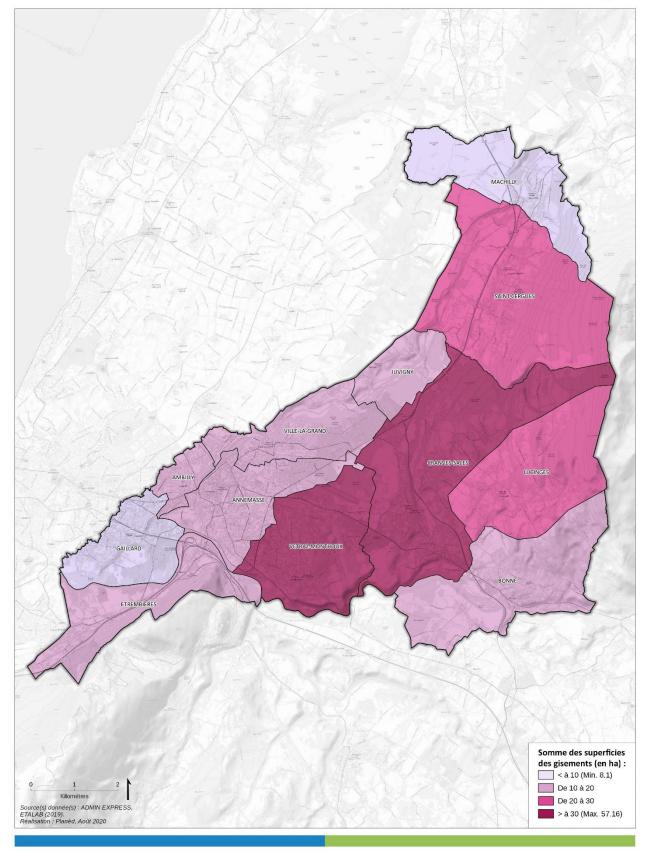
L'agglomération dispose d'un ensemble de disponibilités foncières importantes qui correspondent à des localisations intéressantes dans l'optique de production de nouveaux logements.

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



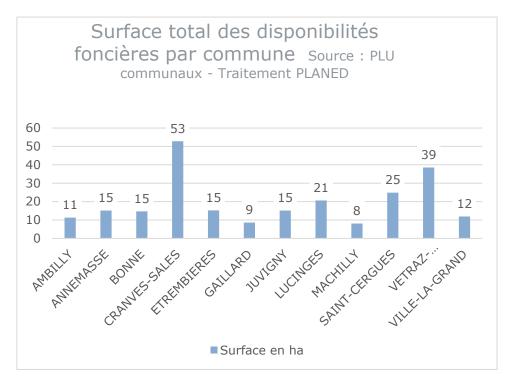
Superficie totale des dipositinibilités foncières par commune





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

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



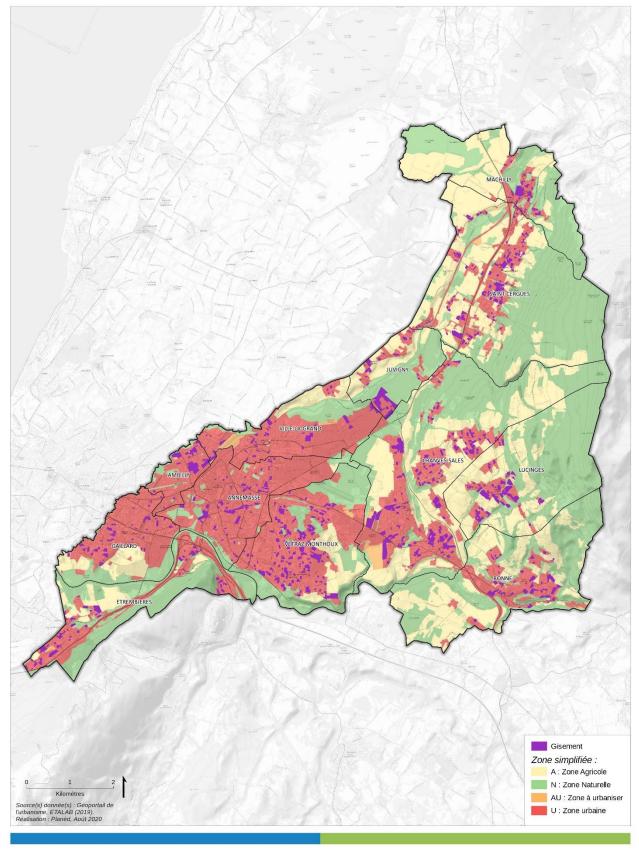
a) Les disponibilités foncières en fonction des types de zonage U et AU

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

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

Localisation des disponibilités foncières par rapport au zonage

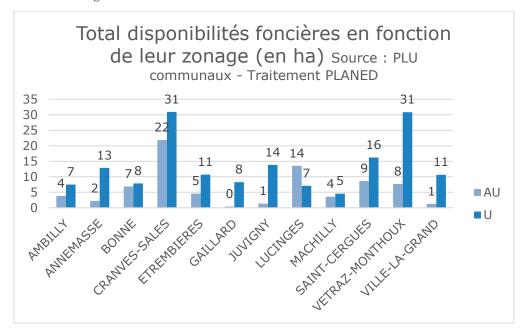




Les communes avec le plus de disponibilités foncières (Cranves – Sales et Vétraz-Monthoux) ont des parcelles situées en grande majorité dans les zones U. Elles disposent d'opportunités de développer leur parc de logement sans construire en extension.

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

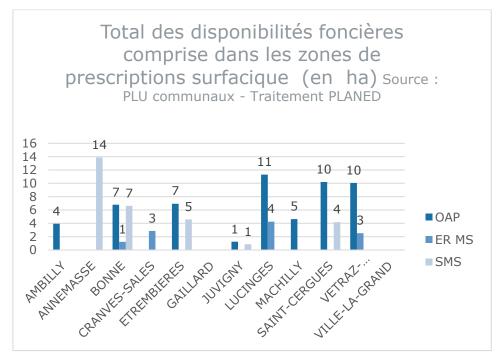
Seule Lucinges dispose de plus de disponibilités foncières en AU qu'en U. À noter que cette commune est en niveau d'armature « bourg ».



b) Croisement des disponibilités foncières avec les prescriptions surfaciques

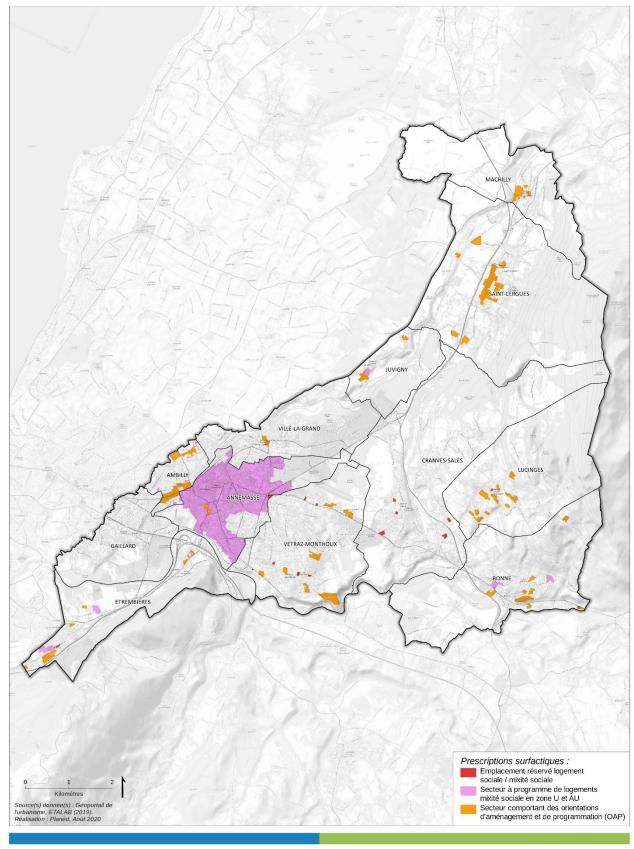
A titre indicatif, il est intéressant d'observer la corrélation entre les disponibilités foncières et les prescriptions surfaciques des PLU en vigueur. Cela donne des indications sur les stratégies des communes.

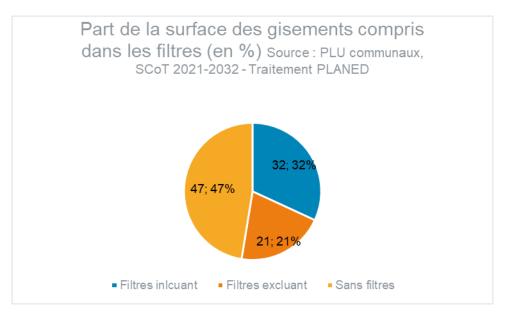
Ces disponibilités foncières coïncident en partie avec les prescriptions surfaciques du PLU. Les communes ayant le plus de disponibilités foncières en prescriptions sont celles ayant placé des prescriptions sur la quasitotalité de leur territoire communal (Annemasse, Vétraz-Monthoux et Bonne).



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







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

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

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

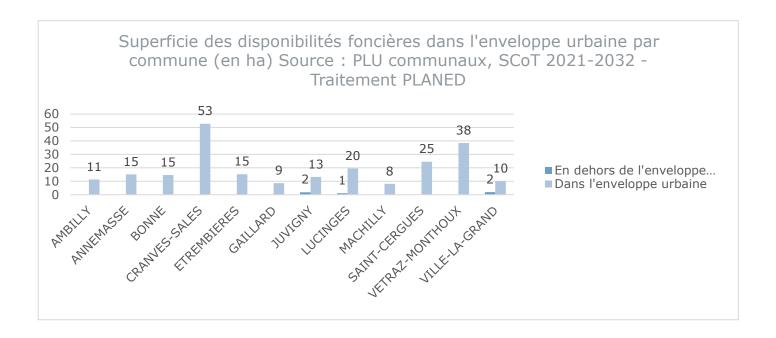
32% des disponibilités foncières des PLU sont inclues dans le filtre incluant donc ont un intérêt plus important en termes de localisation et pourraient nécessiter une attention particulière (plus de densité, plus d'outils de mixité sociale, ...).

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

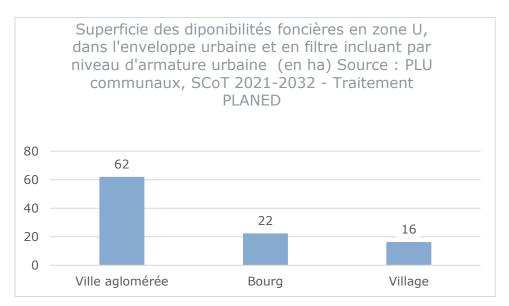
Croisement des disponibilités foncières avec l'enveloppe urbaine

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

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



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



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

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

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

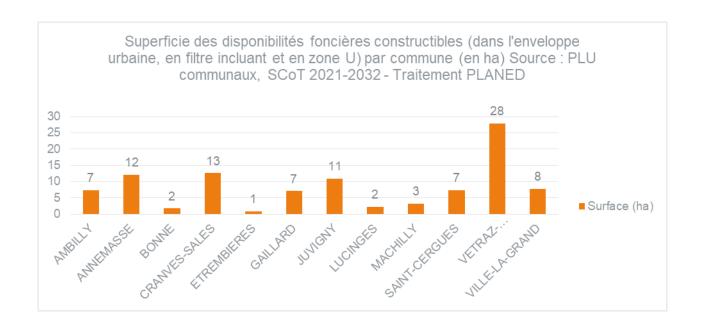


Tableau d'estimation sommaire de nombre de logements potentiels par rapport aux surfaces recensées

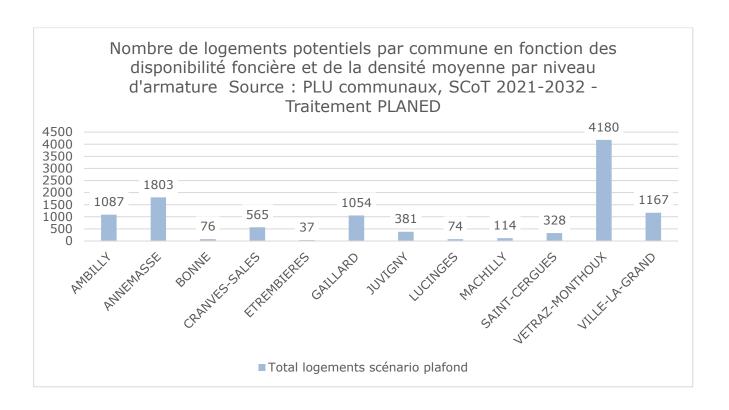
	Surface des disponibilités foncières	Densité scenario plancher DOO (log/ha)	Total logement scénario plancher	Densité scenario plafond DOO (log/ha)	Total logements scénario plafond
Ville agglomérée	62	90	5580	150	9300
Bourgs	22	35	770	45	990
Villages	16	25	400	35	560
Total			6750		10850

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

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

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

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



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

d) Premiers enjeux

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

II. Les orientations

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

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

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

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

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

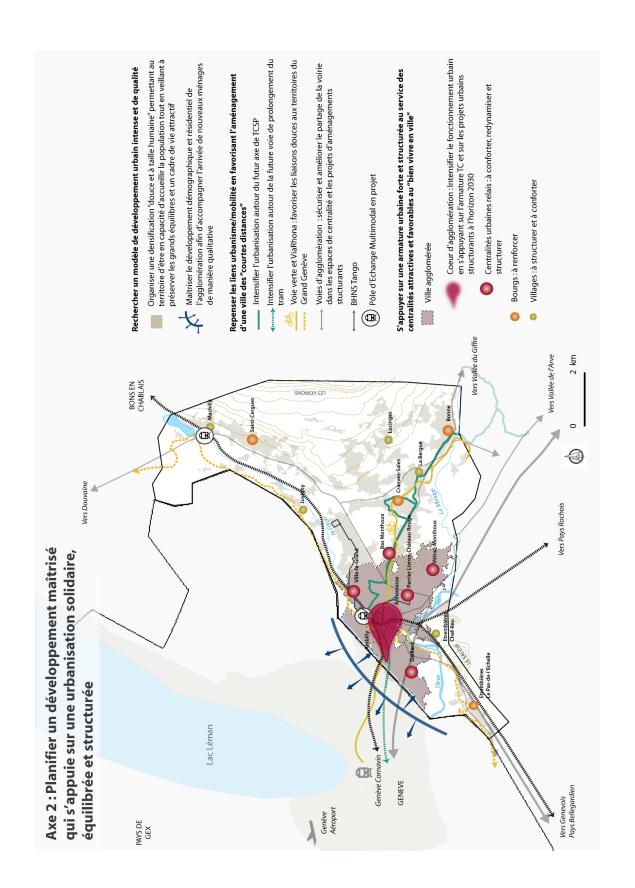


Figure 1: Extrait DOO du SCoT 2021-2032

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

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

Ainsi le SCOT prescrit la programmation de 9550 logements¹⁶ permettant de viser un objectif d'accueil de 15 000 habitants à l'échelle d'Annemasse Agglomération à l'horizon 2032 soit un rythme de croissance annuel moyen de l'ordre d'1,2% au cours des 12 prochaines années et une population estimée à 118 000 habitants environ en 2032. Au regard des objectifs de développement visé, la programmation du PLH 2023-2029 s'appuiera sur des objectifs de logements lissés sur les 11 années d'application du SCoT¹⁷.

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

¹⁶ La définition des **objectifs de production de logements** au titre de l'article L.141-12 du Code de l'urbanisme s'appuie sur une période de 12 ans échelonnée du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2032. Méthode de décompte des logements :

⁻ Les logements livrés et les autorisations d'urbanisme accordées avant le 1er janvier 2021 ne sont pas à comptabiliser dans la programmation communale du SCoT jusqu'en 2032, ces opérations étant considérées comme des « coups partis » ;

⁻ Lors de la révision des PLU ou à l'occasion de l'élaboration d'un PLUi, les communes (ou Annemasse Agglo) décomptent les logements livrés depuis l'approbation du SCoT et dont l'autorisation a été accordée avant 2021

¹⁷ ScoT : l'année 2021 constitue l'année de référence dans la prise en considération du scénario de croissance démographique au regard de la méthodologie employée lors de l'élaboration du ScoT

PLI	H 20)23-	202	29
-----	------	------	-----	----

	%de croissance démographique annuelle moyenne retenu sur la période 2021-2032	Besoin en logements estimatif sur 12 ans	Programmation communale plafond de logements à produire la temporalité SCoT (2022-2032)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Annemasse	1%	7 000	+/- 2 600 environ	217	217	217	217	217	217	217	217	217	217	217	217
Ambilly			+/- 1 650 environ	138	138	138	138	138	138	138	138	138	138	138	138
Gaillard			+/- 400 environ	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
Vétraz-Monthoux			+/- 1 500 environ	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125
Ville-la-Grand			+/- 950 environ	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79
Total Ville Agglomérée			+/- 7 100 environ	592	592	592	592	592	592	592	592	592	592	592	592
Etrembières	1,50%	2100	+/- 300 environ	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Cranves-Sales			+/- 1 000 environ	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83
Saint-Cergues			+/- 550 environ	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
Bonne			+/- 300 environ	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Total bourgs			+/- 2 150 environ	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179
Juvigny	1,30%	300	+/- 40 environ	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Lucinges			+/- 150 environ	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
Machilly			+/- 110 environ	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
Total villages			+/- 300 environ	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Annemasse agglo	1,20%	+/- 9500 logements		796	796	796	796	796	796	796	796	796	796	796	796
Total PLH 2023-2029					4775										

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

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

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

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

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

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

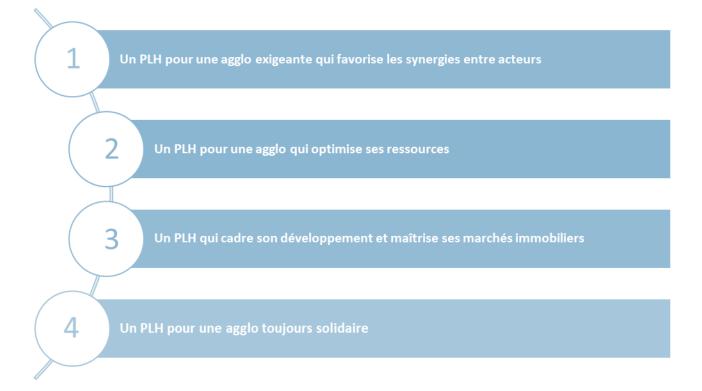
- « Sur les communes SRU : mettre en œuvre la politique des « trois tiers » afin de tendre vers les objectifs SRU et anticiper les évolutions démographiques sur les communes en limite de seuil ;
- Pour les communes atteignant l'objectif SRU en matière de logements locatifs sociaux : permettre de déroger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

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

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

- locales et par la consolidation de la politique en faveur du développement du logement locatif social :
- Poursuivre et renforcer les politiques sociales de l'habitat en faveur de l'inclusion des publics les plus en difficultés.

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



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

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

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

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

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

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

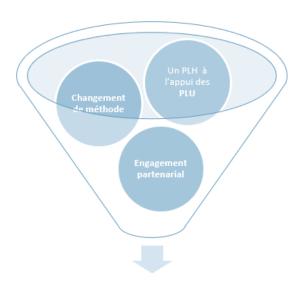
A. Mettre en place un PLH de proximité au service des communes

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

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

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

B. Impliquer et mobiliser les partenaires du PLH



Vers un urbanisme négocié

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A. Accompagner le développement de l'offre neuve

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

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

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

Ce travail conjoint Annemasse Agglo/communes¹⁸ d'identification des gisements fonciers dans les PLU en vigueur en 2020-2021 a permis de tirer plusieurs enseignements :

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

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

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

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

Accompagner les communes dans une politique d'urbanisme opérationnelle

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

En premier lieu, la mobilisation d'une expertise en matière de planification et d'habitat sera mise en œuvre par Annemasse agglo afin d'accompagner les communes dans la traduction règlementaire des objectifs posés, notamment sur la politique des 3/3, mais également sur les objectifs de croissance démographique. Ainsi, un guide de mise en œuvre des objectifs du PLH sera rédigé au cours de l'année 2022 afin d'accompagner les communes dans la révision du PLU et ainsi permettre une retranscription règlementaire des objectifs politiques.

En second lieu, il apparait opportun de mettre en œuvre une ingénierie particulière sur des fonciers identifiés comme stratégiques. En effet, malgré le caractère périurbain du territoire, les communes d'Annemasse Agglo ne disposent pas toutes de ressources humaines suffisantes pour mener à bien des

¹⁸ La direction de l'habitat d'Annemasse agglo a rencontré à deux reprises l'ensemble des communes du territoire entre l'été 2020 et l'été 2021. Ce travail d'identification a débuté par l'analyse des éléments suivants :

⁻ la localisation de l'ensemble des gisements fonciers urbanisables d'ici 2032,

⁻ le nombre de logement attendu sur ces gisements au regard du document d'urbanisme existant,

⁻ leur programmation (sociale, abordable et libre),

⁻ la temporalité des projets.

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

études urbaines. En effet, la mise en œuvre d'une politique ambitieuse telle que les trois tiers nécessite de tester la faisabilité d'une opération au regard de son contexte. Le PLH s'attachera à dégager des moyens humains et financiers afin d'apporter une expertise transversale quant à la faisabilité d'opérations dites « exemplaires » au regard du PLH¹⁹.

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

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

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

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

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

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

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

¹⁹ Cette approche a d'ores et déjà été initiée au cours de l'élaboration du PLH lors de l'élaboration de l'étude sur les gisements fonciers. Les communes volontaires ont été invitées à proposer un secteur « test » sur lequel a été évaluée la faisabilité règlementaire, opérationnelle, foncière et financière du projet au regard des objectifs du SCoT et du PLH. Cette démarche a permis de démontrer la nécessité d'anticiper l'urbanisation des secteurs stratégiques afin d'adapter les outils au secteur défini dans une logique d'urbanisme négocié.

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

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

Massifier et financer la rénovation énergétique des logements

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

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

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

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

La mise en œuvre de ces objectifs, au regard de l'expérience d'Annemasse Agglo, doit s'inscrire sur le temps long et passe par une communication forte à destination du grand public. C'est pourquoi, le déploiement du SPEEH par le Conseil Départemental 74 à travers sa plateforme Haute-Savoie Rénovation Energétique, apparait actuellement l'outil le plus pertinent pour accompagner cette transition dès 2022. Si le Conseil départemental de la Haute-Savoie est maître d'ouvrage de la plateforme départementale de rénovation énergétique, Annemasse Agglo souhaite encourager la réalisation de ces objectifs grâce à la mise en œuvre d'aides aux travaux. Annemasse agglo finance depuis 2017 la rénovation énergétique des logements en copropriétés par la création d'une aide significative aux modestes et très modestes notamment, il convient aujourd'hui de compléter cet

arsenal par une aide à destination des propriétaires de maisons individuelles. Les critères d'octroi des aides financières d'Annemasse Agglo viseront à la fois à lutter contre la précarité énergétique tout en incitant les projets de rénovation des ménages se situant au-dessus des plafonds ANAH dans un objectif de transition écologique et sociale de l'habitat.

> Observer et accompagner les copropriétés fragiles

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

Cette opération visait à :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B. Poursuivre le développement du parc social

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

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

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

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

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

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

Le scénario des trois tiers du SCoT donne une nouvelle ambition à l'objectif de production de logements sociaux pour l'agglomération avec une perspective de 3152 Logements Locatifs sociaux à 12 ans soit 1 576²⁰ logements locatifs sociaux à produire dans la temporalité du PLH. Cet objectif doit permettre d'atteindre les objectifs de la Loi SRU pour les communes concernées, mais aussi et surtout de répondre aux besoins croissants exprimés par l'augmentation continue du nombre de demandeurs.

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

²⁰ Calcul de la production social totale et par commune à l'arrondi supérieur au-delà de 0.50

			Р	roduction de	logement lo	catif social en	tre 2023 et 2029							
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total de la prodcution entre mi 2023-mi 2029	2030	2031	2032			
Annemasse	72	72	72	72	72	72	72	429	72	72	72			
Ambilly	45	45	45	45	45	45	45	272	45	45	45			
Gaillard	11	11	11	11	11	11	11	66	11	11	11			
Vétraz-Monthoux	41	41	41	41	41	41	41	248	41	41	41			
Ville-la-Grand	26	26	26	26	26	26	26	157	26	26	26			
Total Ville Agglomérée	195	195	195	195	195	195	195	1172	195	195	195			
Etrembières	8	8	8	8	8	8	8	50	8	8	8			
Cranves-Sales	28	28	28	28	28	28	28	165	28	28	28			
Saint-Cergues	15	15	15	15	15	15	15	91	15	15	15			
Bonne	8	8	8	8	8	8	8	50	8	8	8			
Total bourgs	59	59	59	59	59	59	59	355	59	59	59			
Juvigny	1	1	1	1	1	1	1	7	1	1	1			
Lucinges	4	4	4	4	4	4	4	25	4	4	4			
Machilly	3	3	3	3	3	3	3	18	3	3	3			
Total villages	8	8	8	8	8	8	8	50	8	8	8			
Annemasse agglo	263	263	263	263	263	263	263	1576	263	263	263			
Total 2023-2029							1576							

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

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

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

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

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

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

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

> Poursuivre une politique de programmation sociale ambitieuse

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

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

De manière	de propriété sous forme d'usufruit locatif social quelle qu'en soit la forme, PLS investisseur, etc.) n'est pas autorisé ;
générale sur l'ensemble du territoire	 la délivrance des agréments et des subventions est conditionnée au respect d'un prix de vente maximum des logements sociaux vendus aux bailleurs sociaux par les promoteurs. Annemasse agglo confirme le plafond VEFA, il pourra cependant faire l'objet d'une adaptation dans le cadre de réflexions partenariales futures ;
	 Un seuil minimal de 40% du tiers social en PLAI dont 5% en PLAI adapté est fixé afin de répondre aux besoins des demandeurs de logements sociaux du territoire;
Par opération	 Un plafond maximum de PLS limité à 10% pour les opérations en VEFA et 15% en MOD est fixé notamment parce que ces produits restent difficiles à attribuer malgré la forte tension entre l'offre et la demande de logement social. De nouveaux développements en PLS pourraient être envisagés dans le cadre d'un dispositif de location choisie qui sortirait les PLS des processus d'attribution de droit commun.
	Interdiction des ULS (Usufruit Locatif Social)
	 la production de logement locatif intermédiaire (LLI) est conditionnée à la présence d'un minimum de 25 % de logements sociaux dans l'opération et est limitée à 25 % des logements d'une opération (et 3% des LLI d'une opération peuvent être comptabilisées au titre du logement abordable cf.3.3));

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

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

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

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

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

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

- Le fonds principal : 8 094 000 € disponible sur 6 ans destiné au financement « classique » de PLAI adaptés, PLAI et PLUS (alimenté à 25% par les communes et à 75% par l'agglomération) ;

- Le fonds « IMA » octroyés dans le cadre de l'Instance Multipartenariale d'Attribution : 1 400 000 € disponible sur 6 ans, destiné à compenser l'investissement des bailleurs sociaux dans le développement et le lancement de l'Instance Multipartenariale d'Attribution des logements sociaux (intégralement porté par l'agglomération et dont un règlement spécifique est en cours d'élaboration);
- Le fonds de réserve : 1 776 666 € disponible sur 10 ans mais consommable sur la période du PLH, destiné au financement de projets des publics spécifiques selon des critères stricts (alimenté à 25 % par les communes et à 75 % par l'agglomération).
 - C. Mettre en œuvre concrètement la politique en faveur du développement du tiers abordable

Le constat de l'aggravation des inégalités sociales sur le territoire avec des disparités de revenus importantes faisant naître la menace d'une société inégalitaire à deux vitesses et l'augmentation continue des prix qui excluent toujours plus les ménages intermédiaires de la location et de l'accession dans notre agglomération, exige une attention forte afin de garantir un minimum de cohésion sociale.

Afin de préserver et améliorer le « vivre ensemble » sur le territoire, il est nécessaire de mettre l'accent sur le développement d'une offre de logement dites « abordables » qui s'adresse aux ménages exclus des parcours résidentiels proposés actuellement sur l'agglomération. Ainsi, garantir le bon fonctionnement du territoire passe par le maintien et l'accueil de ménages salariés en euro qui font vivre le tissu économique et social local.

Une définition locale du logement abordable pour un panel de solutions complet et adapté aux ménages locaux

Le SCoT définit le logement abordable comme un segment de marché situé entre le logement locatif social et le logement à prix libre, qui s'adresse à une cible de ménages sous plafonds de ressources. Le PLH en précise les contours et la mise en œuvre.

L'acception générique « logement abordable » n'a pas de définition réglementaire. Elle recouvre un panel de solutions en location et en accession, produits logements réglementés ou encadrés, chacun selon des conditions particulières (prix de vente, plafonds de ressources, durée du caractère abordable à travers des clauses anti spéculatives plus ou moins restrictives, pérennité du caractère abordable ou non, etc.).

Le panorama des dispositifs de logements régulés à la location comme à l'accession est important. Pour autant, bien qu'encadrés réglementairement et ayant vocation à servir les ménages qui disposent de revenus « intermédiaires », tous n'ont pas la même ambition et ne peuvent avoir la prétention de servir le public « abordable » du PLH.

Ainsi le PLH définit les produits logements, leurs prix et les cibles de ménages à atteindre pouvant prétendre au tiers abordable du PLH.

Concernant la définition des ménages cibles

Le logement abordable a vocation à servir les ménages qui sont pour partie en limite de plafond de ressources pour être éligibles au logement social et pour l'autre exclus de l'accession sur le territoire,

en particulier dans le neuf. L'étude des revenus fiscaux imposables des ménages du territoire segmentés en 9 parts égales (approche par déciles) croisée aux conditions du marché actuel et d'accès au crédit montre que les ménages situés entre le 5^{ème} et le 7^{ème} déciles (jusqu'au 8^{ème} décile pour les ménages composés de grandes familles) ne peuvent prétendre à l'accession à la propriété voir même à la location privé (cf. Annexe et diagnostic).

Ces cibles doivent pouvoir trouver plus aisément des solutions logements en location ou à l'accession sur l'agglomération (cf. annexe).

Concernant les produits

Un panorama des dispositifs logements régulés par le législateur a été dressé. Cependant, les niveaux de prix fixés par le législateur ne correspondent pas aux capacités financières des ménages locaux. Cette démonstration effectuée impose au PLH d'apporter un cadrage supplémentaire sur la définition des produits et prix adaptés.

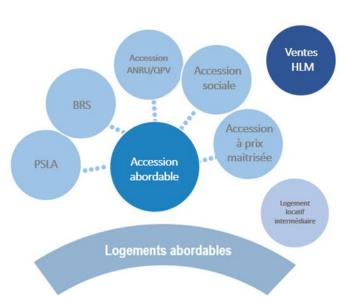
C'est pourquoi, la mise en œuvre du tiers abordable s'appuiera en particulier sur les produits de logements dont les plafonds de ressources ont été adaptés à la cible de ménages locaux.

Néanmoins, la réflexion menée par Annemasse agglo autour du logement abordable a été orientée sur les produits d'accession à la propriété.

En effet, au regard de l'analyse des produits locatifs il ressort qu'aucun produit ne correspond réellement au public cible du PLH :

- Le logement social PLS peut prétendre au rôle de logement abordable de par ses plafonds de ressources et les loyers. A cet effet, les réflexions du PLH devront étudier l'opportunité de développer le PLS abordable à la faveur de la mise en place d'un dispositif de location choisie.
- Le logement locatif intermédiaire (LLI), souvent présenté comme un produit locatif à destination des classes moyennes, permet de servir une cible très large qui peut favoriser des ménages à très hauts niveaux de revenus pour des loyers qui ne correspondent pas aux capacités des ménages cible du logement abordable au sens du PLH, en particulier des ménages familiaux (cf. annexe)

Ce dispositif d'investissement locatif qui ne montre pas de réelle utilité en matière de cohésion sociale en l'état actuel, a jusqu'à présent été fortement plébiscité par les opérateurs car il permet d'accélérer la commercialisation des programmes en valorisant les ventes à des prix égales voir supérieurs au prix du marché libre. L'étude des besoins menée par Annemasse agglo



démontre que ce produit sert avant tout des ménages favorisés qui peuvent ainsi bénéficier d'une offre locative plus accessible que dans le libre. Par ailleurs, ce modèle tend à standardiser la physionomie des programmes au détriment d'une mixité de statuts d'occupation entre propriétaires occupants, propriétaires bailleurs (institutionnels ou non). Cet aspect, dans un territoire marqué par la production tournée vers les investisseurs, implique une grande vigilance. C'est pourquoi, il est apparu

nécessaire d'encadrer la production de logement locatif intermédiaire.

- Encadrement des loyers: L'absence de véritable dispositif locatif à prix abordable questionne et se pose comme un axe de développement pour le PLH. Ainsi, Annemasse Agglo confirme l'adhésion au projet d'observatoire local des loyers départemental et confirme l'intérêt d'étudier la possibilité d'aller vers un encadrement des loyers dès que les conditions seront réunies (expérimentation nationale confirmée, observatoire des loyers en place est actif depuis 2 ans.)

Afin de servir les ménages cibles du PLH, ce dernier précise les prix de vente plafond admissibles pour chaque produit, permettant de solvabiliser le cœur de cible et non les extrémités supérieures des déciles cibles.

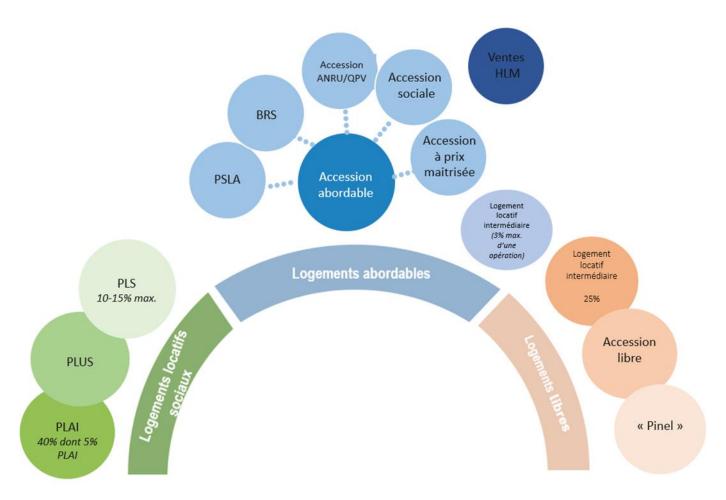


Schéma de Programmation du PLH 2023-2029 à l'échelle d'une opération

> Les produits éligibles au tiers abordable du PLH

Au regard de l'analyse des besoins et des produits existants (cf. annexe) le PLH définit donc les cibles/produits et prix suivants comme alimentant son objectif de production d'un tiers de logements abordables :

Ménages	 Ménages - un cœur de cible : ménages des déciles 5 et 6 qui gagnent schématiquement en moyenne entre 25 000 et 30 000 € par an (toutes tailles de ménages confondus); une cible secondaire : ménages des déciles 4 et 7 dont les revenus sont respectivement en moyenne de 20 000 et 35 000 € par an (toutes tailles de ménages confondus); une cible qualitative complémentaire pour les ménages familiaux (4 personnes et plus) des déciles 7 et 8. 						
	Produits	Prix de vente plafond	Ménages cibles				
	PSLA	2 600€ à 2 850€ TTC SHAB stationnements inclus (avec redevance foncière ne dépassant pas 1 à 1.5 € par m² et par mois PSLA, 2 800€ à 3000€ TTC SHAB	4 ^{ème} et 5 ^{ème} décile	15% de BRS/PSLA dans le 1/3 abordable pour les communes			
Accession		stationnements inclus		déficitaires y compris Bonne			
abordable	Accession TVA 5,5%	3 000€ à 3 200 € TTC SHAB stationnements inclus 3 000 à 3 200 € TTC SHAB stationnements inclus	6 ^{ème} et 7ème décile				
	d'accession stationnements inclus. familia		Ménages familiaux 7 ^{ème} et 8 ^{ème} décile				
Locatif Abordable	Logement Locatif Intermédiaire	Le volume LLI ne pourra être supérieur à 15 % de la programmation totale annuelle du PLH; Le volume de LLI est limité à 25 % des logements maximum d'une opération dont 3% sont comptabilisés au sein du tiers abordable (Le LLI ne devra pas intégrer plus de 10% du tiers abordable d'une opération).	8 ^{ème} et 9 ^{ème} décile	Sans objet			
	Vers un Dans un contexte de tension extrême sur le marché, le démarrage de l'observatoire départemental des loyers loyers permet d'affirmer la volonté d'étudier la mise en place de l'encadrement des loyers sur le territoire.						

Intégrer l'exigence de l'objectif de développement du logement abordable dans le travail de planification des PLU

L'intégration du scénario des trois tiers du SCoT a pour ambition de développer au moins 3 152 logements abordables à échéance 2032. La mise en œuvre de cet objectif, pour partie déjà intégrée dans la réflexion des communes nécessitera un temps « d'amorçage » avant que la politique « logement abordable » ne soit pleinement opérationnel.

Cet objectif pourra être atteint par une exigence spécifique ou systématique sur les opérations selon des équilibres à apprécier par les communes. Il appartiendra notamment aux commune de préciser les publics et produits cibles attendus dans les opérations avec le soutien des services de l'agglomération.

Le suivi partenarial du PLH couplé aux observations de l'observatoire du PLH permettront d'ajuster la mise en œuvre de l'action et les modalités de mise en œuvre du logement abordable (prix, plafonds, cible, localisation...).

Enfin, le développement de la programmation devra être suivi annuellement au moyen d'une fiche navette de renseignement qui sera remise aux opérateurs et complétée par eux au moment du dépôt du permis de construire.

Orientation 4: Un PLH pour une agglo toujours solidaire

Le 4^{ème} PLH d'Annemasse Agglo porte l'ambition de renforcer les réflexions sur l'amélioration des parcours résidentiels pour tous, et aller plus loin concernant les parcours résidentiels des habitants aux besoins spécifiques dans une optique de solidarité.

En effet, au regard de son territoire et de sa population qui apparait comme fortement contrastée, un engagement fort est nécessaire et souhaitable pour atténuer ces contrastes et renforcer le bien vivre ensemble, notamment au travers de sa politique de l'habitat et du logement.

Le logement, reconnu comme un droit fondamental, constitue également un vecteur d'inclusion sur lequel il convient de s'appuyer pour mettre en œuvre cet objectif.

Plusieurs orientations de ce PLH permettent de traduire cette ambition, notamment l'objectif des 3/3 et plus particulièrement l'engagement fort de production de logement social.

Cependant, certaines thématiques et/ou publics nécessitent de préciser et consolider les actions permettant de renforcer la solidarité et la mixité sociale à l'échelle du territoire.

L'intervention d'Annemasse Agglo en matière de solidarité est ancienne et a permis de développer une offre de logements diversifiées, mais aussi de mettre en place des politiques et des services pour répondre aux besoins des habitants, telles que la Maison de l'Habitat destinée à l'information des demandeurs de logement social ou la Maison des Solidarités pour l'accueil des personnes en situation de précarité.

Il s'agit donc de poursuivre le travail engagé et également d'intégrer de nouveaux besoins aux réflexions.

A. Fluidifier l'accès au parc social dans le respect des équilibres territoriaux

En tant que récent cheffe de file de la politique d'attribution, Annemasse Agglo a eu en amont de l'élaboration de ce 4ème PLH, l'opportunité de définir ses orientations en matière d'équilibre du parc social et de politique d'attribution lors des travaux de la Conférence Intercommunale d'Attribution crée le 15/12/2015.

Les travaux partenariaux ont amené Annemasse Agglo et l'ensemble des acteurs du logement social à valider le Document d'Orientation des Attributions (DOA) en conseil communautaire du 25/09/2019 et à signer la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) mi-2020. Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande en Logement Social (PPGDLS) a également été élaboré et adopté par le conseil communautaire du 25/09/2019.

Leurs orientations seront poursuivies en mettant en œuvre prioritairement les actions visant à la fluidité et à l'accès au parc social, ainsi que celles permettant une plus grande transparence du système.

Pour ce faire, Annemasse Agglo a déjà travaillé sur un certain nombre d'actions avec les acteurs du logement social :

- élaboration d'une cotation de la demande en logement social, approuvé par le Conseil Communautaire du 09 février 2022 ;
- réalisation d'une étude d'accessibilité financière du parc social concluant à l'identification de 12 leviers à investiguer ;
- repérage sur SIG des logements accessibles financièrement au 1^{er} quartile afin de permettre une attribution à ce public ;
- mise en œuvre du relogement des habitants du quartier NPNRU Château-Rouge ;
- connaissance accrue des ménages éligibles et reconnus DALO par l'octroi d'un siège Annemasse agglo aux commissions DALO Départementales.

En premier lieu, les actions de la CIA seront poursuivies. L'enjeu principal est d'assurer une plus grande fluidité dans l'accès au parc social et de permettre une meilleure adéquation entre l'offre et la demande, notamment celles des ménages prioritaires (ménages prioritaires au sens du CCH et ménages du 1^{er} quartile des demandeurs les plus pauvres) ainsi que les ceux identifiés par la CIA, tout en maintenant ou en renforçant les conditions d'une mixité sociale satisfaisante à l'échelle de chaque quartier.

Il s'agit dans le cadre de ce PLH, de mettre l'accent sur :

- la mise en place de l'Instance Multipartenariale d'Attribution (IMA) décrite à l'action 6 de la CIA. Cette instance a pour but de concrétiser de manière opérationnelle le passage à la gestion en flux du parc social, en mettant en commun de manière partenariale le traitement de la libération et le rapprochement Offre/demande de l'ensemble du parc de logement social sur Annemasse Agglo;
- L'exploration des leviers d'amélioration de l'accessibilité du parc social (cf. action 10). Il sera utilement ajouté aux différents leviers relevés par l'étude, le renforcement de la production de PLAI adaptés. En effet, au-delà de la poursuite d'une production d'une part importante de PLAI (40% de la production neuve de LLS sur le dernier PLH), il est nécessaire d'encourager sur ce PLH une production plus importante de PLAI adaptés puisque ces logements répondent aux problématiques de parcours résidentiel vers le logement social classique et aux problématiques d'accessibilité financière du parc social traduisant ainsi les orientations de la CIL.

B. Adapter la réponse aux besoins des personnes âgées

Malgré une population jeune, le vieillissement de la population sur le territoire d'Annemasse agglo suit les tendances nationales. Ainsi sur le territoire du Grand Genève les plus de 65 ans représenteront 22% de la population en 2050. Par ailleurs, la part des 75-84 ANS augmentera significativement les prochaines années (+26 % entre 2021-2026). Une réflexion transversale a été menée par la Direction de la Cohésion sociale d'Annemasse Agglo afin de répondre aux besoins spécifiques de cette population en termes de transports, de soins et de logements. Il ressort de cette étude, la nécessité d'explorer l'ensemble des leviers permettant d'accompagner ces publics aux différents âges de la vie. En effet, les besoins des séniors diffèrent selon leur niveau de dépendance et leurs revenus. Ainsi, outre les questions de santé et de services, la réponse aux besoins de ce public repose sur deux piliers majeurs :

- favoriser le maintien à domicile ;
- le développement d'une offre d'habitat adapté.

Sur la question du maintien à domicile, Annemasse agglo, délégataire des aides à la pierre souhaite accélérer l'adaptation des logements des personnes âgées notamment grâce à la mise en œuvre d'une stratégie de communication à destination de ces publics. Dans cette perspective, une permanence de l'opérateur ANAH pourra être mise en œuvre au sein de la Maison de l'habitat afin d'informer les personnes âgées sur leurs droits et ainsi les accompagner dans leur projet.

Sur le développement d'une offre de logements dite « inclusive » de nombreuses initiatives sont entreprises par les communes. C'est pourquoi, il apparait opportun de créer une instance de coordination intercommunale relative au développement d'opérations à destination des séniors. Il s'agira ainsi d'acculturer les communes aux enjeux liés à la réponse aux besoins en logements de ces publics et ainsi diversifier l'offre de logements à destination de ceux-ci. A noter qu'un projet d'habitat inclusif est en cours de réflexion sur la ZAC Etoile avec un bailleur social. Dans cette perspective, Annemasse agglo expérimentera en 2022 un projet de colocation intergénérationnel afin de répondre aux besoins socio-économiques des publics jeunes et âgés du territoire.

C. Rendre le territoire accessible et attractif pour les jeunes

Le territoire de par son attractivité démographique attire de nombreux jeunes de moins de 30 ans. Les étudiants se logent majoritairement dans le parc privé, dans des petits logements du parc ancien, quelque fois de mauvaise qualité. Cette offre est importante au sein de la ville agglomérée et pourrait faire l'objet d'une meilleure adaptation pour satisfaire les besoins des jeunes les plus précaires notamment et des étudiants. Ainsi, Annemasse agglo renforce actuellement son attractivité pour les publics jeunes en favorisant la formation et l'emploi par :

- la structuration et le développement de l'offre de formation (pôle de formation supérieure Grand Forma), d'une offre de services dédiés et par un encouragement de la vie étudiante ;
- l'encouragement à la création et à l'implantation d'entreprises, de services dédiés aux acteurs économiques sous l'impulsion de la Maison de l'Economie et du Développement, et avec la démarche PULS ville durable ainsi que le service d'information professionnel de la Cité des Métiers.

Pour autant, ce public est insuffisamment pris en compte dans la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat essentiellement axée sur le développement et l'amélioration d'une offre de logement à destination des ménages familiaux. L'accès des jeunes à un premier véritable logement constitue la première étape d'un parcours résidentiel. Il est une des clefs de l'accès aux études, et à l'emploi (alternance, premiers contrats, etc.) et nécessite une réflexion approfondie afin d'identifier les besoins et les modalités de réponses adaptées à ce public. Il convient ainsi de qualifier et quantifier les besoins afin d'identifier les offres de logements à créer sur le territoire. Dans le même temps, Annemasse agglo prévoit la réalisation de 140 logements en résidence sociale jeunes au sein de la ZAC Etoile, et d'autres projets sont portés par les communes. C'est pourquoi, le fonds de réserve des aides à la pierre vise notamment à financer des projets de résidences sociale et/ou étudiante répondant aux critères établis par le règlement des aides à la pierre.

D. Construire un schéma directeur du logement et de l'hébergement à destination des « publics spécifiques »

Dans un contexte de marché immobilier et foncier extrêmement tendu et de fortes disparités entre habitants du territoire, Annemasse Agglo est historiquement mobilisé pour répondre aux besoins des populations les plus précaires. Ainsi, Annemasse Agglo a assuré la maitrise d'ouvrage du CHRS Maison Coluche à Ambilly puis a développé, en tant que maitre d'ouvrage également la Maison des Solidarités, réponses multiples aux différents besoins du territoire (Plan d'Urgence Hivernal, accueil de jour, mise à disposition de locaux pour les restos du cœur) ou encore les projets de sédentarisation des gens du voyage. Enfin, le territoire accueille également une base de vie de populations migrantes intraeuropéennes dont le terme est arrivé à expiration fin 2021. L'expérience de la base de vie Roms a démontré la nécessité d'accompagner sur le long terme les publics en rupture sociale sur le territoire.

Malgré l'investissement d'Annemasse agglo auprès de ces différents publics, le diagnostic qualitatif du PLH démontre un déficit de diagnostic des besoins quantitatifs en logements de ces différents publics. Une fois le diagnostic établi, les difficultés d'accès au foncier pour mettre en œuvre des solutions transitoires ou pérennes constituent un obstacle majeur au développement de l'offre (y compris les projets de sédentarisation des gens du voyage).

Par conséquent, ce 4^{ème} PLH est l'occasion de poursuivre le travail sur le principe du Logement d'Abord, avec une meilleure connaissance partagée des besoins des personnes les plus démunies afin de soutenir la création d'une offre adaptée à la diversité des situations et d'accompagner au mieux les personnes dans un début de parcours résidentiel.

Il s'agira en première intention de préciser le diagnostic des besoins des personnes les plus démunies par la création d'une instance et la mobilisation des services existants tels que la maison de l'habitat, afin d'alimenter

la connaissance commune de ces publics. Ce diagnostic sera partagé à l'ensemble des acteurs du territoire dans le cadre des instances partenariales du PLH.

Ces éléments devront permettre de flécher le développement d'une offre de logements adaptée. Une réflexion sera menée en complément pour permettre la mobilisation de biens publics voir en partenariat public/privé afin d'envisager pour les familles identifiées un premier accès au logement encadré et participer à la résorption de l'habitat précaire²¹. Ce schéma directeur des « publics spécifiques » vise ainsi à insuffler une stratégie opérationnelle et transversale sur le long terme afin de développer une ingénierie de projet nécessaire au développement d'une offre de logement/d'hébergement ciblée.

Si l'agglomération continuera d'accompagner les projets adaptés à ces populations spécifiques lorsque cela sera nécessaire, l'ambition de ce nouveau PLH sera également de mettre en place des modes de travail partenariaux plus étroits entre l'agglomération et l'ensemble des partenaires compétents intervenants auprès de ces publics (sans logement fixe/migrants intra-européens/personnes en structures d'hébergement..) permettant au PLH de remplir son rôle de planification de l'offre. Il s'agira de renforcer, par ailleurs la création de passerelles plus efficientes vers le logement de droit commun.

²¹ Par exemple, la mise en place d'une politique de résorption des bidonvilles sera engagée à travers différents mécanismes existants ou à développer, à savoir : multiplication des dispositifs de type Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL), mobilisation de la Maison de l'Habitat dans le cadre de relogement, mobilisation des biens EPF en portage pour loger temporairement ces publics...

III. Programme d'actions

Orientation 1

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

Fiche action n° 1 : Mettre en place un PLH de proximité au service des communes

Contexte et enjeux	matière d'aménagement du territoire. La mi qualitatifs nécessite un pilotage partagé en pourquoi, une gouvernance partagée doit être opérationnelle du PLH. Le pilotage de ce PLH doit ainsi permettre : - d'assurer la cohérence d'ensemble, en tenan	or 2021-2032 fixent des objectifs ambitieux en se en œuvre de ces objectifs quantitatifs et atre l'agglomération et les communes. C'est e constituée afin de faciliter la mise en œuvre at compte des retours de terrain, en particulier			
	ajustements et réorientations nécessaires.	rès des élus et partenaires, et de décider des			
	Cela suppose de disposer d'outils et d'instances	s d'échanges adaptés.			
	Assurer la déclinaison et le suivi de communes ;	es orientations et des actions à l'échelle des			
Objectifs	 Partager un objectif de construction neuve entre Annemasse agglo et chacune des communes en cohérence avec les principes de développement de l'agglomération; 				
	 Affirmer le rôle d'Annemasse Agglo comme soutien technique aux communes afin de mettre en place les 3/3 au travers des PLU communaux; 				
	 Conduire des bilans annuels du PLH, af 	in d'assurer son opérationnalité sur le territoire.			
Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions	le suivi des actions du PLH notammen de la politique des 3/3 en lien avec le s • Établir et actualiser annuellement une connus de la commune. Actualisée cha production d'habitat sur le territoire. E difficultés rencontrées par rapport à I mobiliser; • Organiser un COPIL annuel du PLH, afi	lle avec chacune des communes, afin d'assurer t sur le volet programmation et mise en œuvre			
Articulation avec d'autres	politique de l'habitat.	tions de l'orientation 2 décrivant la boite à outils			
actions	pour accompagner les communes dans la mise				
	Porteur de l'action	Partenaires associés			
Pilotage et partenaires associés					
	Agglomération	Ensemble des communes			
Moyens financiers et humains	Moyens financiers : 0€				
requis	ETP: 0.20				

Calendrier prévisionnel	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
	COPIL	COPIL	Bilan à mi-	COPIL	COPIL	COPIL	Bilan du	
	annuel	annuel	parcours	annuel	annuel	annuel	PLH	
	- Rencontres annuelles des 12 communes							
	Nombre de COPIL PLH ;							
Indicateurs de suivi/évaluation	Nombre de rencontres annuelles ;							
	Nombre de sollicitations des communes.							

Orientation 1

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

Fiche action n° 2 : Impliquer et mobiliser les partenaires du PLH

Contexte et enjeux	La mise en œuvre des actions du PLH dépend de l'intervention de nombreux acteurs : collectivités territoriales, bailleurs sociaux, promoteurs, l'État, copropriétés, syndics, associations Le PLH, en tant que feuille de route politique, organise le partenariat sur le territoire, afin que chacun des acteurs puissent participer à la mise en œuvre des actions. Par ailleurs, le PLH anime un partenariat dans une logique de concertation renforcée, nécessaire à la réussite des objectifs politiques posés.				
	Face à la complexité des enjeux et l'ambition cro partenaires est essentielle.	oissante de ce PLH, la mobilisation des différents			
	Elle passe par :				
Objectifs	 le partage des objectifs et les m réglementaire complexe et mouvant; 	noyens disponibles dans un environnement			
	 l'implication des différents acteurs dans de garantir la faisabilité technique des 	ns l'élaboration de la politique de l'habitat, afin actions ;			
	 la mise en œuvre d'un urbanisme négo Annemasse Agglo et les acteurs de l'ha 	ocié en formalisant des objectifs communs entre abitat lorsque cela est nécessaire.			
Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions	 Mettre en œuvre un conseil partenarial du PLH, instance de suivi de la politique partenariale de l'habitat. Le conseil partenarial du PLH propose, met en œuvre, et ajuste la politique de l'habitat au regard du bilan annuel de mise en œuvre du PLH. Cette instance d'échanges et de réflexions pourra faire ressortir des besoins de concertation renforcés sur des sujets identifiés. Les sujets identifiés pourront faire l'objet d'un cadre de négociations (charte, contractualisation); 				
		de définir les modalités de mise en œuvre des la création d'un observatoire des copropriétés, hé immobilier, etc.			
Articulation avec d'autres actions	Ensemble des actions du PLH				
	Porteur de l'action	Partenaires associés			
Pilotage et partenaires associés	Agglomération	Ensemble des partenaires			
		Communes			
Moyens financiers et humains	Moyens financiers : 0€				
requis	ETP : 0.25 (3 ateliers par thématique annuel)				
	2023 2024 2025 203	26 2027 2028 2029			
Calendrier prévisionnel	2023 2024 2023 20.	2027 2023			
	- 1 conseil partenarial par an - 3 ateliers thématiques par an				
	Nombre de conseil partenariaux ;				
Indicateurs de suivi/évaluation	 Nombre d'ateliers thématiques mis en Nombre de dispositifs créés avec les p 				

Orientation 1

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

Fiche action n°3 : Renforcer les outils d'observation au service du projet politique du PLH

	Les outils d'observation sont indispensables p politique publique.	oour la mise en œuvre concrète et ciblée d'une			
Contexte et enjeux	Au-delà de l'outil réglementaire de suivi des actions du PLH, ce PLH priorisera la mise en œuvre d'outils d'observation de politiques sectorielles à fort enjeux. Ils permettront de partager l'information existante, de la consolider à l'échelle d'Annemasse Agglo, mais également de la rendre accessible à tous.				
	Construire des outils d'objectivation des phéno territoire pour :	omènes à l'œuvre sur les différentes échelles de			
	- Piloter la mise en œuvre du PLH ;				
Objectifs	 Évaluer les résultats des actions i dispositifs/mesures; 	mis en œuvre et adaptation éventuelle des			
	- Informer continûment les élus et les s	services d'Annemasse Agglo et des communes ;			
	- Partager les résultats avec les partena	aires du PLH.			
	3 axes de développement de l'observation au	sein du PLH :			
		de l'habitat et du foncier : suivi du scénario de duction du logement, de la mixité sociale, des prix disation, et le type de foncier ;			
	Mieux connaître le marché locatif privé : suivre et contribuer au projet départemental d'observatoire des loyers ;				
Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions	 Créer un observatoire des copropriétés fragiles en mettant en place un dispositif VOC (Veille et Observation des Copropriétés), afin de nourrir la politique de prévention des difficultés dans les copropriétés; 				
	Contribuer à l'observatoire de l'habitat du Pôle Métropolitain du Genevois Français				
	Ces observatoires constituent un point d'ancrage de l'animation partenariale du PLH en bénéficiant de la vision et de la réflexion des partenaires dans le cadre de temps d'échange dédiés et thématisés comme décrit dans l'action 2.				
	Action 1 : Mettre en place un PLH de proximité	3			
Articulation avec d'autres	Action 2 : Impliquer et mobiliser les partenaire	es du PLH			
actions	Action 7 : Observer et accompagner les coprop	priétés fragiles			
	Porteur de l'action	Partenaires associés			
Pilotage et partenaires associés	Agglomération	Communes, État, Département, PMGF, ADIL 74, syndics, notaires, FPI, USH 74, FPI,			
	Moyens financiers :				
Moyens et financiers et humains requis	 Achat de données : 30 000€ (5 000€ par an) Participation à l'observatoire départemental des loyers : 100 000€ (20 000€ par an) Observatoire des copropriétés (dispositif VOC) : cf. action 7 ETP : 0.40 				
Calendrier prévisionnel					

	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2029			
	Observatoire de l'habitat	Observatoire de l'habitat	Observatoire de l'habitat	Observatoire de l'habitat	Observatoire de l'habitat	Observatoire de l'habitat			
		Mise en œuvre du VOC	Mise en œuvre du VOC	Mise en œuvre du VOC	Mise en œuvre du VOC	Mise en œuvre du VOC			
	Participation régulière à l'observatoire des loyers								
Indicateurs de suivi/évaluation	 Mise en œuvre effective des observatoires; Suivi des modalités de mise à jour, animation et diffusion des productions des observatoires; 								
	• Suivi d	 Suivi des travaux des observatoires des partenaires. 							

Orientation 2.1

Un PLH pour une agglo qui optimise ses ressources Accompagner le développement de l'offre neuve

Fiche action n°4 : Accompagner les communes dans une politique d'urbanisme opérationnelle

Calendrier prévisionnel	- 150 000€ pour 15 études de faisa ETP : 0.30	bilité s	sur la du 2024	rée du Pl 2025	2026	2027	2028- 2029	
Moyens et financiers et humains requis	Moyens financiers : - 45 000€ pour AMO sur la constru PLU	ction (d'outils d	'aide à la	ı mise en	compati	bilité des	
associés	Agglomération	Er	semble	des comr	munes			
Pilotage et partenaires	Porteur de l'action			Parten	aires ass	ociés		
Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions	communes dans la traduction règlem l'échelle communale. Ce guide doit pades trois tiers dans les PLU. La révision devant intervenir rapidement pour gas entrepris dès la première année du PL formes : l'aide à la rédaction d'un CC PADD, un guide sur les différents outin d'exemple, la définition locale de l'acc devra trouver une traduction réglemes. Créer un groupe de coordination techne des communes afin d'échanger, capin ceuvre. Cette instance de coordination au regard de la politique des trois tiers de logement intermédiaire, présence place d'une « fiche navette » pourra échanger des études de faisabilité sur sont compatibles avec la politique des	 Rédiger un guide de mise en œuvre du PLH dans les PLU afin d'accompagner les communes dans la traduction règlementaire et opérationnelle des objectifs du PLH à l'échelle communale. Ce guide doit permettre de faciliter l'intégration de la politique des trois tiers dans les PLU. La révision ou la modification des PLU étant essentielle et devant intervenir rapidement pour garantir la réussite du PLH et du SCOT, ce travail sera entrepris dès la première année du PLH. Ce travail collaboratif pourra prendre plusieurs formes: l'aide à la rédaction d'un CCTP de révision du PLU, l'appui à la rédaction des PADD, un guide sur les différents outils d'urbanisme réglementaire mobilisables. A titre d'exemple, la définition locale de l'accession abordable telle que présentée dans ce PLH devra trouver une traduction réglementaire à reporter dans les PLU; Créer un groupe de coordination technique entre les services d'Annemasse agglo et ceux des communes afin d'échanger, capitaliser sur les expériences communales mises en œuvre. Cette instance de coordination pourra définir les modalités d'instruction des PC au regard de la politique des trois tiers: type de logement locatif social, présence ou pas de logement intermédiaire, présence et type d'accession abordable. Ainsi la mise en place d'une « fiche navette » pourra être étudiée; Financer des études de faisabilité sur des secteurs de projets urbains stratégiques qui sont compatibles avec la politique d'aménagement du territoire intercommunal afin d'optimiser l'aménagement et la programmation de ces projets. Cette ingénierie doit 						
Objectifs	neuve sur leur territoire pour mieux g - la mise en œuvre des trois tiers ;	 Outiller et accompagner les communes afin de maîtriser le développement on neuve sur leur territoire pour mieux garantir : la mise en œuvre des trois tiers ; une stratégie d'urbanisation circonscrite autour des centralités et des trans 						
	opérationnellement ces objectifs. L'enjeu de ce 4 ^{ème} PLH est d'accompagner les copour les aider à relever ce défi, au premier ran	g desq	uels la m	nise en co	ompatibi	ité de le	ur PLU.	
Contexte et enjeux	besoins, à proximité des centralités et grâce au principe des 3 tiers. Les communes, principalement à travers leur PLU, ont la responsabilité de mettre en œuvre							
	Le SCOT s'est engagé en faveur d'une maîtris durabilité du territoire et acceptable pour la ralentissement de la production de logement to	рори	ılation. (et enga	gement	se tradu	it par un	

	Outils d'appui à la mise en compatibilité des PLU					
	Etudes de faisabilité					
Indicateurs de suivi/évaluation	 Nombre de révisions et de modific Nombre d'études de faisabilité; Nombre de dispositifs mis en œuvr 		e coordii	nation te	chnique.	

Orientation 2.1

Un PLH pour une agglo qui optimise ses ressources Accompagner le développement de l'offre neuve

Fiche action n° 5 : Encourager et appuyer une politique foncière en faveur de la politique de l'habitat

Au regard de l'acceleration du rythme d'urbanisation et de la hausse du coût d'noncier, il est nécessaire d'intervenir en anticipation avec une réfeil estratégie d'intervenir de l'accident par de l'accident d'accident d'accide									
courve du principe des trois tiers. L'agglomération accompagnera les communes dans l'identification des secteurs et des outils fonciers favorables au développement des objectifs du PLH. Les différentes stratégies foncières pourront être identifiées dans le Plan Foncier. • Recenser les secteurs à vocation habitat au sein du Plan Foncier en cohérence avec la définition des secteurs préférentiels du SCOT établis sur 10 ans ; • Soutenir la politique de logements sociaux et abordables en complément des outils règlementaires de mixité sociale; • Articuler l'action foncière avec l'enjeu de renouvellement urbain et de priorisation de l'urbanisation sur les secteurs stratégiques en raison de leur proximité avec les pôles de centralités et un bon niveau de desserte ; • Assurer la faisabilité, notamment économique, des projets urbains en intégrant la dimension foncière en amont des projets. • Mettre en cohérence le Plan Foncier et les secteurs stratégiques du SCOT ; • Accompagner les communes dans un programme d'action foncière sur les secteurs identifiés ; • Construire un référentiel de charges foncières sur les secteurs stratégiques tenant compte de la programmation logement souhaitée ; • Intégrer au sein du guide de mise en œuvre du PLH un volet consacré aux aspects réglementaires du foncier ; • Mobiliser l'EPF sur les secteurs stratégiques du SCOT en lien avec le Plan Foncier. Dans ce cadre, il sera examiné la possibilité d'envisager ponctuellement une minoration de frais de portage pour les opérations à forts enjeux. Action 1 : Mettre en place un PLU de proximité Action 3 : Renforcer les outils d'observation au service du projet politique du PLH Action 4 : Accompagner les communes dans une politique d'urbanisme opérationnelle Porteur de l'action Partenaires associés Ensemble des communes EPF 74 Moyens financiers et humains requis Calendrier prévisionnel Calendrier prévisionnel	Contexte et enjeux	Au regard de l'accélération du rythme d'urbanisation et de la hausse du coût du foncier, il est nécessaire d'intervenir en anticipation avec une réelle stratégie d'intervention foncière.							
L'agglomération accompagnera les communes dans l'identification des secteurs et des outils fonciers favorables au développement des objectifs du PLH. Les différentes stratégies foncières pourront être identifiées dans le Plan Foncier. • Recenser les secteurs à vocation habitat au sein du Plan Foncier en cohérence avec la définition des secteurs préférentiels du SCoT établis sur 10 ans ; • Soutenir la politique de logements sociaux et abordables en complément des outils règlementaires de mixité sociale ; • Articuler l'action foncière avec l'enjeu de renouvellement urbain et de priorisation de l'urbanisation sur les secteurs stratégiques en raison de leur proximité avec les pôles de centralités et un bon niveau de desserte ; • Assurer la faisabilité, notamment économique, des projets urbains en intégrant la dimension foncière en amont des projets. • Mettre en cohérence le Plan Foncier et les secteurs stratégiques du SCOT ; • Accompagner les communes dans un programme d'action foncière sur les secteurs identifiés ; • Construire un référentiel de charges foncières sur les secteurs stratégiques tenant compte de la programmation logement souhaitée ; • Intégrer au sein du guide de mise en œuvre du PLH un volet consacré aux aspects réglementaires du foncier ; • Mobiliser l'EPF sur les secteurs stratégiques du SCOT en lien avec le Plan Foncier. Dans ce cadre, il sera examiné la possibilité d'envisager ponctuellement une minoration de frais de portage pour les opérations à forts enjeux. Action 1 : Mettre en place un PLU de proximité Action 3 : Renforcer les outils d'observation au service du projet politique du PLH Action 4 : Accompagner les communes dans une politique d'urbanisme opérationnelle Porteur de l'action Partenaires associés EPF 74 Moyens financiers et humains requis Moyens financiers : 06 ETP : 0.15									
définition des secteurs préférentiels du SCOT établis sur 10 ans ; Soutenir la politique de logements sociaux et abordables en complément des outils règlementaires de mixité sociale ; Articuler l'action foncière avec l'enjeu de renouvellement urbain et de priorisation de l'urbanisation sur les secteurs stratégiques en raison de leur proximité avec les pôles de centralités et un bon niveau de desserte ; Assurer la faisabilité, notamment économique, des projets urbains en intégrant la dimension foncière en amont des projets. Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions Occonstruire un référentiel de charges foncières sur les secteurs stratégiques tenant compte de la programmation logement souhaitée ; Construire un référentiel de charges foncières sur les secteurs stratégiques tenant compte de la programmation logement souhaitée ; Mobiliser l'EPF sur les secteurs stratégiques du SCOT en lien avec le Plan Foncier. Dans ce cadre, il sera examiné la possibilité d'envisager ponctuellement une minoration de frais de portage pour les opérations à forts enjeux. Articulation avec d'autres actions Articulation avec d'autres actions Action 1 : Mettre en place un PLU de proximité Action 3 : Renforcer les outils d'observation au service du projet politique du PLH Action 4 : Accompagner les communes dans une politique d'urbanisme opérationnelle Porteur de l'action Partenaires associés Agglomération — EPF 74 Ensemble des communes EPF 74 Moyens financiers et humains requis Moyens financiers et humains requis Moyens financiers : 0€ ETP : 0.15		fonciers favorables au développement des objectifs du PLH. Les différentes stratégies foncières							
règlementaires de mixité sociale ; • Articuler l'action foncière avec l'enjeu de renouvellement urbain et de priorisation de l'urbanisation sur les secteurs stratégiques en raison de leur proximité avec les pôles de centralités et un bon niveau de desserte ; • Assurer la faisabilité, notamment économique, des projets urbains en intégrant la dimension foncière en amont des projets. • Mettre en cohérence le Plan Foncier et les secteurs stratégiques du SCOT ; • Accompagner les communes dans un programme d'action foncière sur les secteurs identifiés ; • Construire un référentiel de charges foncières sur les secteurs stratégiques tenant compte de la programmation logement souhaitée ; • Intégrer au sein du guide de mise en œuvre du PLH un volet consacré aux aspects réglementaires du foncier ; • Mobiliser l'EPF sur les secteurs stratégiques du SCOT en lien avec le Plan Foncier. Dans ce cadre, il sera examiné la possibilité d'envisager ponctuellement une minoration de frais de portage pour les opérations à forts enjeux. Action 1 : Mettre en place un PLU de proximité Action 3 : Renforcer les outils d'observation au service du projet politique du PLH Action 4 : Accompagner les communes dans une politique d'urbanisme opérationnelle Porteur de l'action Partenaires associés Agglomération — EPF 74 Ensemble des communes EPF 74 Moyens financiers et humains requis Moyens financiers : 0€ ETP : 0.15	Objectifs								
Purbanisation sur les secteurs stratégiques en raison de leur proximité avec les pôles de centralités et un bon niveau de desserte ; • Assurer la faisabilité, notamment économique, des projets urbains en intégrant la dimension foncière en amont des projets. • Mettre en cohérence le Plan Foncier et les secteurs stratégiques du SCOT ; • Accompagner les communes dans un programme d'action foncière sur les secteurs identifiés ; • Construire un référentiel de charges foncières sur les secteurs stratégiques tenant compte de la programmation logement souhaité e ; • Intégrer au sein du guide de mise en œuvre du PLH un volet consacré aux aspects réglementaires du foncier ; • Mobiliser l'EPF sur les secteurs stratégiques du SCOT en lien avec le Plan Foncier. Dans ce cadre, il sera examiné la possibilité d'envisager ponctuellement une minoration de frais de portage pour les opérations à forts enjeux. Action 1 : Mettre en place un PLU de proximité Action 3 : Renforcer les outils d'observation au service du projet politique du PLH Action 4 : Accompagner les communes dans une politique d'urbanisme opérationnelle Porteur de l'action Partenaires associés Agglomération – EPF 74 Ensemble des communes EPF 74 Moyens financiers et humains requis Moyens financiers : 0€ ETP : 0.15		Soutenir la politique de logements sociaux et abordables en complément des outils							
dimension foncière en amont des projets. • Mettre en cohérence le Plan Foncier et les secteurs stratégiques du SCOT; • Accompagner les communes dans un programme d'action foncière sur les secteurs identifiés; • Construire un référentiel de charges foncières sur les secteurs stratégiques tenant compte de la programmation logement souhaitée; • Intégrer au sein du guide de mise en œuvre du PLH un volet consacré aux aspects réglementaires du foncier; • Mobiliser l'EPF sur les secteurs stratégiques du SCOT en lien avec le Plan Foncier. Dans ce cadre, il sera examiné la possibilité d'envisager ponctuellement une minoration de frais de portage pour les opérations à forts enjeux. Action 1 : Mettre en place un PLU de proximité Action 3 : Renforcer les outils d'observation au service du projet politique du PLH Action 4 : Accompagner les communes dans une politique d'urbanisme opérationnelle Porteur de l'action Partenaires associés Agglomération − EPF 74 Ensemble des communes EPF 74 Moyens financiers et humains requis Moyens financiers et humains requis Calendrier prévisionnel 2023 2024 2025 2026 2027 2028-2029		l'urbanisation sur les secteurs stratégiques en raison de leur proximité avec les pôles de							
 Accompagner les communes dans un programme d'action foncière sur les secteurs identifiés; Construire un référentiel de charges foncières sur les secteurs stratégiques tenant compte de la programmation logement souhaitée; Intégrer au sein du guide de mise en œuvre du PLH un volet consacré aux aspects réglementaires du foncier; Mobiliser l'EPF sur les secteurs stratégiques du SCOT en lien avec le Plan Foncier. Dans ce cadre, il sera examiné la possibilité d'envisager ponctuellement une minoration de frais de portage pour les opérations à forts enjeux. Action 1 : Mettre en place un PLU de proximité Action 3 : Renforcer les outils d'observation au service du projet politique du PLH Action 4 : Accompagner les communes dans une politique d'urbanisme opérationnelle Porteur de l'action Partenaires associés Agglomération – EPF 74 Ensemble des communes EPF 74 Ensemble des communes EPF 74 Moyens financiers et humains requis Moyens financiers : 0€ ETP : 0.15 									
identifiés ; Construire un référentiel de charges foncières sur les secteurs stratégiques tenant compte de la programmation logement souhaitée ; Intégrer au sein du guide de mise en œuvre du PLH un volet consacré aux aspects réglementaires du foncier ; Mobiliser l'EPF sur les secteurs stratégiques du SCOT en lien avec le Plan Foncier. Dans ce cadre, il sera examiné la possibilité d'envisager ponctuellement une minoration de frais de portage pour les opérations à forts enjeux. Action 1 : Mettre en place un PLU de proximité Action 3 : Renforcer les outils d'observation au service du projet politique du PLH Action 4 : Accompagner les communes dans une politique d'urbanisme opérationnelle Porteur de l'action Partenaires associés Pilotage et partenaires associés Agglomération − EPF 74 Ensemble des communes EPF 74 Moyens financiers et humains requis Calendrier prévisionnel 2023 2024 2025 2026 2027 2028-2029		Mettre en cohérence le Plan Foncier et les secteurs stratégiques du SCOT ;							
Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions • Intégrer au sein du guide de mise en œuvre du PLH un volet consacré aux aspects réglementaires du foncier; • Mobiliser l'EPF sur les secteurs stratégiques du SCOT en lien avec le Plan Foncier. Dans ce cadre, il sera examiné la possibilité d'envisager ponctuellement une minoration de frais de portage pour les opérations à forts enjeux. Articulation avec d'autres actions Action 1: Mettre en place un PLU de proximité Action 3: Renforcer les outils d'observation au service du projet politique du PLH Action 4: Accompagner les communes dans une politique d'urbanisme opérationnelle Pilotage et partenaires associés Agglomération – EPF 74 Ensemble des communes EPF 74 Moyens financiers et humains requis Moyens financiers : 0€ ETP : 0.15 Calendrier prévisionnel 2023 2024 2025 2026 2027 2028- 2029									
• Integrer au sein du guide de mise en œuvre du PLH un voiet consacre aux aspects réglementaires du foncier ; • Mobiliser l'EPF sur les secteurs stratégiques du SCOT en lien avec le Plan Foncier. Dans ce cadre, il sera examiné la possibilité d'envisager ponctuellement une minoration de frais de portage pour les opérations à forts enjeux. Action 1 : Mettre en place un PLU de proximité Action 3 : Renforcer les outils d'observation au service du projet politique du PLH Action 4 : Accompagner les communes dans une politique d'urbanisme opérationnelle Porteur de l'action Partenaires associés Agglomération − EPF 74 Ensemble des communes EPF 74 Moyens financiers et humains requis Moyens financiers : 0€ ETP : 0.15									
ce cadre, il sera examiné la possibilité d'envisager ponctuellement une minoration de frais de portage pour les opérations à forts enjeux. Action 1 : Mettre en place un PLU de proximité Action 3 : Renforcer les outils d'observation au service du projet politique du PLH Action 4 : Accompagner les communes dans une politique d'urbanisme opérationnelle Porteur de l'action Partenaires associés Agglomération − EPF 74 Ensemble des communes EPF 74 Moyens financiers et humains requis ETP : 0.15 Calendrier prévisionnel 2023 2024 2025 2026 2027 2028-2029									
Action 3 : Renforcer les outils d'observation au service du projet politique du PLH Action 4 : Accompagner les communes dans une politique d'urbanisme opérationnelle Porteur de l'action Partenaires associés Agglomération — EPF 74 Ensemble des communes EPF 74 Moyens financiers et humains requis ETP : 0.15 Calendrier prévisionnel 2023 2024 2025 2026 2027 2028- 2029		ce cadre, il sera examiné la possibilité d'envisager ponctuellement une minoration de							
Action 3 : Renforcer les outils d'observation au service du projet politique du PLH Action 4 : Accompagner les communes dans une politique d'urbanisme opérationnelle Porteur de l'action Partenaires associés Agglomération — EPF 74 Ensemble des communes EPF 74 Moyens financiers et humains requis ETP : 0.15 Calendrier prévisionnel 2023 2024 2025 2026 2027 2028-2029		Action 1 : Mettre en place un PLU de proximité							
Action 4 : Accompagner les communes dans une politique d'urbanisme opérationnelle Porteur de l'action Partenaires associés Agglomération – EPF 74 Ensemble des communes EPF 74 Moyens financiers et humains requis ETP : 0.15 Calendrier prévisionnel 2023 2024 2025 2026 2027 2028- 2029		Action 3 : Renforcer les outils d'observation au service du projet politique du PLH							
Pilotage et partenaires associés Agglomération – EPF 74 Moyens financiers et humains requis Calendrier prévisionnel 2023 2024 2025 Ensemble des communes EPF 74 Ensemble des communes EPF 74 2028 2028 2029	actions	Action 4 : Accompagner les communes dans une politique d'urbanisme opérationnelle							
Moyens financiers et humains requis Calendrier prévisionnel Description EPF 74 EPF 74 EPF 74 EPF 74 EPF 74 EPF 74 EVENT EVENT	Pilotage et partenaires associés	Porteur de l'action				Partenaires associés			
Moyens financiers et humains requis Moyens financiers : 0€ ETP : 0.15 Calendrier prévisionnel 2023 2024 2025 2026 2027 2028- 2029		Agglomération – EPF 74			Ensemb	Ensemble des communes			
requis ETP : 0.15 Calendrier prévisionnel 2023 2024 2025 2026 2027 2028-2029		EPF 74							
Calendrier prévisionnel 2023 2024 2025 2026 2027 2028-2029	Moyens financiers et humains	Moyens financiers : 0€							
Calendrier prévisionnel 2023 2024 2025 2026 2027 2029	requis	ETP: 0.15							
Calendrier prévisionnel 2023 2024 2025 2026 2027 2029	Calendrier prévisionnel								
Lancement Suivi Suivi Bilan		2023	2024	2025	2026	2027			
			Lancement	Suivi	Suivi	Suivi	Bilan		

Indicateurs de suivi/évaluation

- Nombre de secteurs habitats inscrits dans le Plan Foncier ;
- Bilans annuels du PAF;
- Nombre d'outils fonciers inscrits dans les PLU ;
- Nombre de références de charges foncières documentées par an ;
- Nombre de logements (programmation) prévus au titre du Plan Foncier.

Orientation 2.2

Un PLH pour une agglo qui optimise ses ressources : Prévenir le risque de perte d'attractivité du parc existant

Fiche action n°6 : Massifier et financer la rénovation énergétique des logements

Objectifs	d'Annemasse Agglo, approuvé en 2021 a renforcé les objectifs à atteindre sur le territoire. En parallèle, le Conseil Départemental de Haute-Savoie a déployé une plateforme « Haute Savoie Rénovation Energétique », outil de communication et d'information à destination du grand public, pour accompagner les ménages dans leur projet de rénovation. Annemasse Agglo souhaite a intégré cette plateforme. Le Schéma Directeur des Energies (SDE) d'Annemasse Agglo, approuvé en 2022, engage le territoire à réduire de 22% les consommations énergétiques liées à l'habitat à l'horizon 2030 (année de référence 2015). Pour atteindre ce résultat, les objectifs suivants ont été fixés :					
	- 1 000 logements en copropriété à rénover d'ici 2030, soit 750 à l'horizon PLH ;					
	- 350 maisons individuelles à rénover d'ici 2030 soit 270 à l'horizon PLH.					
Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions	 Intégrer la plateforme départementale Haute Savoie Rénovation Energétique; Poursuivre et renforcer l'accompagnement à la mise en œuvre de travaux énergétiques dans les copropriétés via la plateforme départementale à hauteur de 750 logements sur la durée du PLH; Diversifier l'accompagnement des travaux vers les maisons individuelles à hauteur de 350 logements sur la durée du PLH; Finaliser le règlement d'intervention financier d'Annemasse Agglo en articulant ses subventions aux aides nationales de l'ANAH. Dans un objectif d'accélérer et d'élargir le panel de ménages concernés, l'agglomération envisage de compléter ses aides financières vers les ménages au-dessus des plafonds ANAH. 					
	subventions aux aides nationales de l le panel de ménages concernés, l'a _l	l'ANAH. Dans un objectif d'accélérer et d'élargir gglomération envisage de compléter ses aides				
Articulation avec d'autres	subventions aux aides nationales de l le panel de ménages concernés, l'a _l	l'ANAH. Dans un objectif d'accélérer et d'élargir gglomération envisage de compléter ses aides us des plafonds ANAH.				
Articulation avec d'autres actions	subventions aux aides nationales de l le panel de ménages concernés, l'ag financières vers les ménages au-dessu	l'ANAH. Dans un objectif d'accélérer et d'élargir gglomération envisage de compléter ses aides us des plafonds ANAH.				
	subventions aux aides nationales de l le panel de ménages concernés, l'ag financières vers les ménages au-dessu Action 2 : Impliquer et mobiliser les partenaire	l'ANAH. Dans un objectif d'accélérer et d'élargir gglomération envisage de compléter ses aides us des plafonds ANAH.				
	subventions aux aides nationales de le panel de ménages concernés, l'ag financières vers les ménages au-dessu Action 2 : Impliquer et mobiliser les partenaire Action 7 : Observer et accompagner les coproperent de l'action Agglomération	l'ANAH. Dans un objectif d'accélérer et d'élargir gglomération envisage de compléter ses aides us des plafonds ANAH. es du PLH priétés fragiles				
actions	subventions aux aides nationales de le panel de ménages concernés, l'ag financières vers les ménages au-dessu Action 2 : Impliquer et mobiliser les partenaire Action 7 : Observer et accompagner les coproporteur de l'action	l'ANAH. Dans un objectif d'accélérer et d'élargir gglomération envisage de compléter ses aides us des plafonds ANAH. es du PLH priétés fragiles Partenaires associés Syndics de copropriété ANAH				
actions	subventions aux aides nationales de le panel de ménages concernés, l'ag financières vers les ménages au-dessu Action 2 : Impliquer et mobiliser les partenaire Action 7 : Observer et accompagner les coproperent de l'action Agglomération	l'ANAH. Dans un objectif d'accélérer et d'élargir gglomération envisage de compléter ses aides us des plafonds ANAH. es du PLH priétés fragiles Partenaires associés Syndics de copropriété				

	• Coût d'adhésion à la plateforme départementale : 360 000€ soit 60 000€/an							
	ETP: 0.20							
			2023	2024	2025	2026	2027	2028- 2029
Calendrier prévisionnel		Règlement d'intervention des aides à la pierre						
		Adhésion à la plateforme départementale						
		Délivrance des aides						
Indicateurs de suivi/évaluation	 Evolution du nombre de logements classés en E, F et G Nombre de logements en copropriété et en maisons individuelles ayant bénéficié d'aides pour travaux de rénovation énergétique. Nombre de ménages du territoire bénéficiant de la plateforme d'accompagnement Haute Savoie Rénovation Energétique 							

Orientation 2.2

Un PLH pour une agglomération qui optimise ses ressources : Prévenir le risque de perte d'attractivité du parc existant

Fiche action n°7 : Observer et accompagner les copropriétés fragiles

	Intervenir dans les copropriétés fragiles était déjà un enjeu pour les précédents PLH (copropriétés avec forts impayés, charges élevées, carence d'entretien, fortes problématiques sociales, de santé salubrité, complexité juridique, etc							
	En 2016, Annemasse Agglo a lancé un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des copropriétés fragilisées dont l'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier 41 copropriétés en difficulté. Seulement, une partie de ces copropriétés ont pu faire l'objet d'actions préventives.							
Contexte et enjeux	Entre temps de nouveaux outils sont apparus dont le registre national des copropriétés, permettant de faire vivre un observatoire des copropriétés et détecter le plus en amont possible les signes de fragilisation.							
	Ainsi Annemasse Agglo souhaite accroître la connaissance du parc de copropriété afin de mettre en œuvre les outils opérationnels qui permettent de déployer des dispositifs de prévention adaptés aux différents types de fragilité détectées par la mise ne place d'un dispositif de « veille et observation des copropriétés » (VOC) d'une part et un POPAC « Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés ».							
	 Observer les copropriétés du territoire et identifier les copropriétés présentant des signes de fragilisation le plus en amont possible; 							
Ohioatifa	 Ré-enclencher une dynamique partenariale d'échange et de connaissance entre les différents acteurs 							
Objectifs	 Définir et déclencher des actions de prévention permettant d'agir en amont pour limiter le nombre de copropriétés qui pourraient se trouver demain en difficulté et ainsi maîtriser les budgets locaux d'intervention sur le parc des copropriétés; 							
	Identifier les besoins pour définir les actions curatives adaptées.							
	 Mettre en place un dispositif VOC qui s'appuiera sur le registre national des copropriétés, mais aussi des retours issus du terrain et des partenaires (communes/syndics); 							
	 Relancer un POPAC concernant l'ensemble des copropriétés, mais avec des actions et des animations différenciées selon les fragilités détectées : 							
	 Une animation large visant à informer/former les copropriétaires actuels et futurs pour leur permettre de mieux comprendre le fonctionnement d'une copropriété et l'importance de la maîtrise des charges; 							
Modalités de mise en œuvre	 Une animation plus ciblée pour accompagner certaines copropriétés vers un retour à l'équilibre via des actions d'audit, d'aide à la gestion, de redynamisation des instances de gouvernance 							
de l'action / Moyens d'actions	 Créer et animer une instance d'échange et de partenariat avec les syndics sur la question de la rénovation énergétique et des copropriétés fragiles. Cette instance, pilotée par Annemasse Agglo, se réunit deux fois par an. Elle est composée d'un réseau de syndics intervenant sur le territoire et des communes. Elle vient alimenter la VOC et le POPAC en organisant une remontée des difficultés rencontrées sur le terrain. Elle permet de calibrer les besoins d'intervention plus ciblée auprès de certaines copropriétés. 							
	 Accompagner la commune de Gaillard dans la résorption des difficultés de la copropriété « Les Feux follets » : 							
	 Assister la commune dans la réalisation du diagnostic social de la copropriété et anticiper le relogement des ménages; 							

	o Prévoir les modalités d'accompagnement financier de la commune.								
	 Poursuivre l'animation de la cellule de veille Habitat Indigne permettant de réunir un réseau d'expert au service des communes pour traiter les situations d'indécence, d'insalubrité ou d'indignité sur leur territoire. 								
Articulation avec d'autres actions	Action 3 : Rer	Action 2 : Impliquer et mobiliser les partenaires du PLH Action 3 : Renforcer les outils d'observation au service du projet politique du PLH Action 6 : Massifier et financer la rénovation énergétique des logements							
		Porteur de l'action Partenaires associés							
Pilotage et partenaires associés	Agglomératio	n		Commu	ines				
Thotage of parterial es associes		Anah	Anah						
						Syndics			
Moyens financiers et humains requis	 Moyens financiers : VOC : 100 000€ sur 3 ans dont 50% financé par l'ANAH; POPAC : 90 000€ sur 3 ans dont 50% financé par l'ANAH; Accompagnement de la copropriété « les Feux follets » : à déterminer selon la nature du projet qui sera définie par la commune de Gaillard. ETP : 0.40 								
Calendrier prévisionnel	2023 2024 2025 2026 2027 2028-								
Calcharier previsionnel	2023	2021	2020	2020	2027	2029			
			Lancement	Suivi	Suivi	Bilan			
Indicateurs de suivi/évaluation		•	priétés accompa nents indécents c	•					

Un PLH pour une agglo qui cadre son développement et maîtrise ses marchés immobiliers

Fiche action n°8 : Poursuivre le développement du parc social

Contexte et enjeux	Annemasse Agglo s'est engagé très tôt dans le soutien au développement du logement social sur le territoire grâce à un niveau de subvention significatif, un encadrement des prix de ventes en VEFA, la prise de la délégation des aides à la pierre, l'attention portée aux loyers accessoires afin de garantir la solvabilité des ménages Alors que le territoire prône une mixité sociale renforcée dans la production neuve avec l'objectif des 3 tiers, Annemasse Agglo veut poursuivre son engagement pour orienter l'offre						
	au plus près des besoins des ménages locaux. Mieux répondre aux besoins croissants en logement sociaux tout en faisant évoluer progressivement le pourcentage global à l'échelle de l'agglomération et ainsi contribuer au						
	bilan de mixité sociale des communes carencées.						
	Les objectifs d'Annemasse Agglo en matière de logements sociaux sont les suivants :						
	 produire 3152 logements d'ici 12 ans et donc 1702 (yc objectifs SRU) sur la période du PLH; 						
Objectifs	 orienter la programmation vers le PLAI à hauteur de 40%, auxquels s'ajoutent 5% de PLAI adapté; 						
	 encadrer le PLS entre 10 et 15% de la production. S'il répond à un besoin des ménages locaux, les modalités d'attributions du PLS devront être revues (cf. action 9); 						
	 interdire le développement du logement social non pérenne (démembrement de propriété sous forme d'usufruit locatif social quelle qu'en soit la forme, PLS investisseur, etc.). 						
	 Soutenir la production de logements locatifs sociaux en poursuivant l'adaptation des PLU et l'anticipation foncière; 						
	 Poursuivre le soutien à la production du logement locatif social grâce à une aide significative de la part du territoire; 						
	 Cofinancement de la production du logement social entre les communes et l'agglomération, respectivement de 25% et 75 %; 						
	o 13 490 000€ budgétés sur 10 ans soit 8 094 000€ sur 6 ans d'aides à la pierre ;						
Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions	O Mise en place d'un fond de réserve territorial d'un montant de 1 776 666€ sur 10 ans permettant de financer les produits spécifiques tels que résidences sociales, séniors, pensions de famille Un règlement d'attribution de ce fond sera mis en place dans le temps du PLH;						
	 Garantie d'emprunt prise en charge par les communes ; 						
	Ajuster le règlement d'aides à la pierre et d'attribution des subventions afin de :						
	 Forfaitiser les aides avec un niveau de subvention par logement pour une meilleure lisibilité et une simplification du processus d'attribution; 						
	 Corréler davantage les aides et l'agrément aux besoins exprimés par la demande; 						
	 Poursuivre la délivrance d'agréments conditionnée à un prix de vente plafond maximum des ventes de logements sociaux aux bailleurs sociaux par les promoteurs. Une adaptation des prix de vente VEFA pourra être envisagée dans le cadre d'un travail partenarial. 						

Articulation avec d'autres actions	Action 2 : Impliquer et mobiliser les partenaires du PLH Action 4 : Accompagner les communes dans une politique d'urbanisme opérationnelle Action 5 : Encourager et appuyer une politique foncière en faveur de la politique de l'habitat							
	Porteur de l'actic	on		Partenaires	associés			
Pilotage et partenaires associés	Agglomération		Etat, USH 74, Bai Fédération des Pro		•	Action Logement,		
Moyens financiers et humains requis	 Moyens financiers: 8 094 000€ d'aide à la pierre sur 6 ans dont 6 070 500€ pour l'agglomération et 2 023 500€ pour les communes (cf. annexe budget financement du logement social); 1 776 666€ de fond de réserve pour 6 à 10 ans dont 982 500€ pour l'agglomération et 794 167€ pour les communes. ETP: 1.10							
Calendrier prévisionnel	Bilan de la Rédaction d'une convention de nouvelle délégation des convention aides à la pierre de					2028-2029		
Indicateurs de suivi/évaluation	Nombre de logements financés par an et par type de financement ; Montant de subventions engagées par an ; Évolution du taux SRU des communes assujetties ; Évolution du taux de logement social financé dans le flux de production neuve globale.							

Un PLH pour une agglo qui cadre son développement et maîtrise ses marchés immobiliers

Fiche action n°9 : Mettre en œuvre concrètement la politique en faveur du développement du tiers abordable

Contexte et enjeux	Le SCoT et le PLH d'Annemasse agglomération ont fixé un objectif audacieux de production d'un tiers de logements abordables d'ici 2032. Le PLH s'est attaché à caractériser les ménages cibles et les valeurs de commercialisation de références à atteindre pour permettre un parcours résidentiel complet et harmonieux sur le territoire d'Annemasse agglo.						
Objectifs	Tendre vers l'objectif de 3152 logements abordables, en accession ou en locatif, à l'horizon 2032, soit 1576sur le temps du PLH; Atteindre un tiers de la production de logements abordables à l'horizon PLH sur le segment de l'accession abordable; Maintenir les prix cibles visés afin de répondre aux besoins des ménages locaux.						
	 Traduire le logement abordable dans les PLU notamment par la rédaction du guide de mise en œuvre du PLH dans les documents d'urbanisme. Il s'agira d'intégrer la définition locale de l'accession abordable, à titre pédagogique pour tous les acteurs de la chaine de production (des élus aux promoteurs, en passant par les propriétaires fonciers), mais aussi susceptible d'être réintégré dans les travaux de révision et de modification des PLU qui doivent être mis en compatibilité avec le PLH; 						
	 Identifier les programmes et les projets urbains des communes dans lesquels une offre en accession abordable au sens local du terme doit être développé. Ainsi, avec l'appui des services de l'agglomération, (en particulier dans le cadre des travaux sur les feuilles de route communales -cf. Action 1 : PLH de proximité), il appartiendra aux communes de préciser les produits et les publics « cibles » attendus dans les opérations ; 						
	Sur le volet locatif du logement abordable :						
** 1 m2 1	 Animer une réflexion avec les bailleurs sur les modalités de commercialisation du PLS, auprès des ménages à revenus intermédiaires en particulier avec la mise en œuvre de la location choisie; 						
Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions	Mettre en place les règles du PLH en matière de production de logements intermédiaires sur le territoire (cf. orientation 3): Envisager la mise en place d'une « fiche navette » au moment du dépôt des permis de construire à transmettre au service Habitat, pour une validation dès l'amont du profil de l'opération, sachant que l'agglomération garde la possibilité d'agréer ou pas la partie de logement locatif social intégrée dans toutes opérations de logements intermédiaires;						
	 Participer activement aux travaux sur l'observatoire départementale des loyers afin d'améliorer la connaissance de ce segment de marché; 						
	 Mettre en place un dispositif d'évaluation partenarial (cf. Action 2) des opérations de logements abordables afin de garantir la mise en œuvre du projet politique et la faisabilité opérationnelle du logement abordable; 						
	 Renforcer l'information à destination du grand public sur ce nouveau segment de marché (mise à jour de la calculette en ligne, déploiement des offres de services de la Maison de l'habitat). 						

Articulation avec d'autres actions	Action 2 Impliquer et mobiliser les partenaires du PLH Action 4 Accompagner les communes dans une politique d'urbanisme opérationnelle						nelle	
	Action 5 Encou	urager et app	ouyer une pol	itique f	oncière	e en faveur de	e la politique (de l'habitat
	Ī	Porteur de l'a	ection			Parte	naires associé	ės
Pilotage et partenaires associés	Agglomération	ı			Comi	munes –		
					Acteurs de la chaine de production de logements			
Moyens financiers et humains requis	Moyens financiers : 7 000€ pour la mise à jour de la calculette logement, déploiement d'offre de services de la Maison de l'Habitat ETP : 0.4							
Calendrier prévisionnel	2023 2024 2025 2026 2027 2028- 2029 2029							
Indicateurs de suivi/évaluation	 Nombre de logements produits sur les différentes gammes de produit en accession et suivi des prix; Nombre de PLU intégrant la définition du logement abordable; Nombre de logements produits en logement intermédiaire. 							

Un PLH pour une agglomération toujours plus solidaire

Fiche action n°10 : Fluidifier l'accès au parc social dans le respect des équilibres territoriaux

	Le contexte territorial de l'agglomération recensée comme l'une des plus inégalitaire de France au regard du contexte frontalier, avait conduit le territoire à mener une politique forte de réduction des inégalités par le logement.						
Contexte et enjeux	Si le territoire est historiquement impliqué dans la production du logement social, Annemasse Agglo a aussi déployé une offre de services auprès de la population afin d'améliorer l'accès au logement pour tous notamment par la création de la Maison de l'Habitat et la Maison des Solidarités. Les évolutions réglementaires ont fait d'Annemasse Agglo, la cheffe de file de la politique d'attribution du logement social. Ainsi, la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a été mise en place le 15/12/2015 et l'ensemble des documents de la politique d'attribution sont exécutoires, le PPGDLS (Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social) ayant été voté le 25/09/2019 et la CIA (Convention Intercommunale d'Attribution) signée le 09/03/2021.						
	De façon plus innovante pour une agglomération de cette taille et forte d'un partenariat ancien et bien ancré, Annemasse Agglo a dans la foulée impulsé la création d'une Instance Multipartenariale d'Attribution (IMA), visant à mettre en œuvre la gestion en flux des attributions, grâce à une mise en commun de l'information sur les logements à louer et les demandes de logement social, puis au rapprochement offre/demande en amont des CAL internes à chaque bailleur social.						
	Au-delà des objectifs règlementaires :						
	 Mettre en œuvre la politique de peuplement à l'échelle de l'EPCI en s'appuyant sur les plans d'actions du PPGDLSID et de la CIA; 						
Objectifs	Maintenir voire améliorer les équilibres de peuplement à l'échelle de l'agglomération ;						
	Fluidifier, uniformiser les procédures et le fonctionnement de l'accès au parc social ;						
	Renforcer la qualité de service à l'usager sur ces questions ;						
	Affirmer le rôle de chef de file de l'EPCI sur l'ensemble de la thématique.						
	Les plans d'actions du PPGDLSID et de la CIA sont bien avancés. Il s'agit dans la durée du PLH de poursuivre leur mise en œuvre sur les actions en cours et d'initier celles non commencées.						
	 Poursuivre la mise en œuvre du plan d'action de la CIA : Mettre en place l'instance multi partenariale d'attribution (IMA) afin d'expérimenter une gestion en flux des contingents de logements sociaux multi réservataires, multi bailleurs ; 						
Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions	 Relancer un travail de qualification de l'occupation du parc social, base de toutes politiques de peuplement; 						
	 Explorer la faisabilité des leviers identifiés dans l'étude loyer pour améliorer l'accès au parc social des ménages les plus démunis dont le déploiement de logements financés en PLAI-adapté; 						
	 Poursuivre la mise en œuvre du plan d'action du PPGDLSID : Faire vivre le système de cotation de la demande en logement social afin de l'adapter aux évolutions de la demande et de l'offre ; Prévoir la mise en place d'une offre conséquente en location choisie ; Garantir un service public d'information de qualité aux demandeurs de logements sociaux via la Maison de l'Habitat. 						

Articulation avec d'autres	Action 8 : Pour	Action 8 : Poursuivre le développement du parc social								
actions	Action 3 : Renforcer les outils d'observation au service du projet politique du PLH									
	Porteur de l'action Partenaires associés									
Pilotage et partenaires associés	Agglomération Bailleurs sociaux, les communes, les associations d'in par le logement, l'Etat, les réservataires de logements									
Moyens financiers et humains requis	 Appoint d'Ann dédié 	 Apports de contreparties financières aux bailleurs sociaux engagés auprès d'Annemasse agglo pour la mise en place expérimentale de l'IMA selon règlement dédié; ○ Apports de garanties d'emprunt; ○ Aide à la réhabilitation du parc + aides à la mobilité dans le parc social : 1 425 000€ pour 6 ans. ETP : 1.10								
Calendrier prévisionnel	2023 2024 2025 2026 2027 2028-2029 CIL Mise en place IMA Et qualification du parc CIL Annuelle CIL Annuelle CIL Annuelle CIL Annuelle CIL Annuelle									
Indicateurs de suivi/évaluation	• Nomb	ore de Conférence ore de groupes de ore de commissior	travail d'animatio	-						

Un PLH pour une agglomération toujours plus solidaire

Fiche action n°11: Adapter la réponse aux besoins particuliers des personnes âgées et des personnes en situation de handicap et articuler une offre adaptée avec les autres politiques publiques d'habitat

Contexte et enjeux	Malgré une population jeune, le vieillissement de la population sur le territoire d'Annemasse agglo suit les tendances nationales. Ainsi sur le territoire du Grand Genève les plus de 65 ans représenteront 22% de la population en 2050. Par ailleurs, la part des 75-84 ANS augmentera significativement les prochaines années (+26% entre 2021-2026). La réponse aux besoins de ce public est transversale à l'ensemble des politiques publiques que porte Annemasse Agglo en faveur des publics séniors notamment sur les transports, la santé Et l'habitat. Les problématiques de maintien à domicile dans la dimension organisationnelle des services, ainsi que l'adaptation du logement et la facilitation des parcours résidentiels devraient s'amplifier dans les années à venir. Ainsi, en terme d'habitat, il s'agit d'une part de permettre le développement d'une offre d'habitat adaptée aux besoins de ce public, et d'autre part, d'utiliser un ensemble de leviers afin de favoriser le maintien à domicile. Les élus d'Annemasse Agglo ont défini lors d'un séminaire de travail plusieurs axes de travail relatifs à la politique en faveur des aînés, à savoir :
	 la mobilité; l'accès aux soins; le logement. A vu de la compétence du Conseil Départemental de la Haute-Savoie en la matière, un
	partenariat rapproché sera nécessaire à la réussite des projets.
Objectifs	 Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées par une action transversale sur le territoire; coordonner et diversifier le développement d'une offre plurielle et adaptée aux besoins des aînés;
	lutter contre l'exclusion des aînés notamment des plus précaires par l'habitat.
Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions	 Favoriser le maintien à domicile des aînés les plus précaires: Financer l'adaptation des logements des aînés les plus modestes sur le territoire grâce à la délégation des aides à la pierre de l'Etat sur le parc privé; Mettre en place des permanences de l'opérateur au sein de la Maison de l'Habitat afin d'informer ce public sur les modalités d'accompagnement et de financement des projets d'adaptation du logement au vieillissement prévu par l'ANAH (2 demies journées par mois); Poursuivre les actions de communications partenariales relatives au maintien à domicile; Permettre la mobilité au sein du parc social des aînés (cf. contreparties IMA sur aide à la mobilité); Expérimenter un panel de solutions habitat à destination des aînés dans ce PLH: Mettre en place un dispositif expérimental de colocation intergénérationnelle en partenariat avec l'association « Un toit 2 générations » au sein duquel une personne âgée vivant à domicile accueille un jeune de moins de 30 ans en contrepartie d'un loyer minoré; Coordonner un groupe de travail entre l'agglomération et les communes afin de favoriser le développement d'une offre d'habitat inclusif diversifiée sur le territoire;
	Accompagner les nouvelles formes d'habitat à vocation sociale dans le cadre de la délégation des aides à la pierre (cf. fiche action n°8) et en partenariat avec le Conseil départemental.

A strategy and the stra	Action 3 : Renforcer les outils d'observation au service du projet politique du PLH							
Articulation avec d'autres actions	Action 8 : Po	oursuivre le dév	eloppem/	ent du p	arc social			
dottorio	Action 10 : Fluidifier l'accès au parc social dans le respect des équilibres territoriaux							
	Port	eur de l'action			Pa	rtenaires associés	5	
Pilotage et partenaires associés	Agglomérati	on		Direction de la cohésion sociale d'Annemasse agglo, Communes, Conseil départemental, Anah - Soliha, Bailleurs sociaux, Conseil départemental, Caisses de retraite, CCAS, CAF				
	Moyens financiers :							
	• Mis	se en place du d	dispositif	d'habitat	intergénérat	ionnel : 14 400€ :	sur 6 ans ;	
Moyens financiers et humains requis	 Permanences de l'opérateur ANAH au sein de la MDH (à partir de 2025) : 36 000€ sur 3 ans 							
	 Si développement d'une offre d'habitat social à destination des aînés : cf. fond de réserve des aides à la pierre. 							
	ETP: 0,20							
	2023	2024	2025		2026	2027	2028-2029	
Calendrier prévisionnel			Perma opérat Anah	nences				
Indicateurs de suivi/évaluation	nornornor	 nombre de permanences de l'opérateur;; nombre de colocations intergénérationnelles mises en place; 						

Un PLH pour une agglomération toujours plus solidaire

Fiche action n°12 : Rendre le territoire accessible et attractif pour les jeunes

	Le terme « jeune » désigne l'ensemble des personnes âgées de 18 à moins de 30 ans. Elles ont
	accédé à leur majorité civile mais sont en phase de transition vers un emploi stable et les ressources matérielles induites qui entérinent le passage à l'âge adulte.
	Le territoire renforce actuellement son attractivité pour les publics jeunes en favorisant la formation et l'emploi par :
	 la structuration et le développement de l'offre de formation (pôle de formation supérieure Grand Forma), d'une offre de services dédiées et par un encouragement de la vie étudiante;
Contexte et enjeux	 l'encouragement à la création et à l'implantation d'entreprises, de services dédiés aux acteurs économiques sous l'impulsion de la Maison de l'Economie et du Développement, et avec la démarche PULS ville durable ainsi que le service d'information professionnel de la Cité des Métiers.
	Pour autant, ce public est insuffisamment pris en compte dans la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat essentiellement axée sur le développement et l'amélioration d'une offre de logement à destination des ménages familiaux.
	L'accès des jeunes à un premier véritable « logement » (où les jeunes qui « dé-cohabitent » du domicile familial pour acquérir leur autonomie d'adulte) constitue la première étape d'un « parcours résidentiel ». Il est une des clefs de l'accès aux études, et à l'emploi (alternance, premiers contrats, etc.) et nécessite une réflexion approfondie afin d'identifier les besoins et les modalités de réponses adaptées à ce public.
	Faciliter le parcours résidentiel des jeunes sur le territoire nécessite auparavant :
	 d'objectiver les besoins et les modalités de réponse adaptées ;
Objectifs	 de développer une vision / ambition pour le territoire qui s'inscrit dans l'ensemble des démarches initiées en direction des publics jeunes;
	• d'identifier un plan d'action et de mobiliser des moyens dédiés à sa mise en œuvre.
	Accompagner la finalisation des projets initiés et la poursuite des démarches engagées
	:
	 Mettre en œuvre le dispositif d'habitat intergénérationnel afin de permettre au public jeune, dans toute sa diversité, de se loger;
Modalités de mise en œuvre	Développer une résidence jeune de 140 logements au sein du quartier de l'Etoile, logements qui ciblent les jeunes actifs, les étudiants et jeunes en situation de handicap (inclusif). Dans ce cadre, Annemasse Agglo sera particulièrement attentive au projet social d'établissement afin de permettre aux jeunes en difficultés d'accéder à un logement accompagné;
de l'action / Moyens d'actions	Encadrer et orienter les projets à venir :
	o porter attention au développement de produits adaptés aux publics identifiés par le PLH afin de répondre aux besoins (en volume, prix, type des logements ;
	o encadrer et réguler le développement spontané de l'offre sur le territoire.
	 Identifier une feuille de route politique à destination du logement des jeunes, réaliser une note de cadrage pour :

	 synthétiser les éléments de diagnostic disponibles (les parcours résidentiels, situations logements, besoins de mobilité, les capacités financières et analyser l'offre disponible); 								
	0	o identifier et objectiver les besoins ainsi que les modalités de réponses adaptées ;							
	0	o préciser la politique d'intervention d'Annemasse Agglo dans le développement d'une offre nouvelle (cible, moyens financiers) ;							
	0	 engager la réflexion quant à la mise en place d'un service d'accompagnement et d'information type CLLAJ (comité local pour le logement autonome des jeunes) au sein de la Maison de l'Habitat. 							
	Action 2 : Impliq	uer et mobiliser	les partenaires	du PLH					
Articulation avec d'autres actions	Action 3 : Renfo	Action 3 : Renforcer les outils d'observation au service du projet politique du PLH							
actions	Action 8 : Poursi	uivre le développ	pement du par	c social					
	Po	rteur de l'action		P	artenaires ass	ociés			
Pilotage et partenaires associés	Agglomération			MED, Action logement, Conseil Départemental, gestionnaires de résidences « jeunes ».					
Moyens financiers et humains	Moyens financie	ers : cf. action 8 s	sur financemer	nt des aides à la	pierre				
requis	ETP: 0.20								
	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2029			
Calendrier prévisionnel	Atelier PLH Objectivation de l'offre et des besoins en logement à destination des jeunes	Résidence jeunes quartier Etoile. Production note de cadrage			Etude de faisabilité portant vers la mise en œuvre d'un CLLAJ				
Indicateurs de suivi/évaluation	 Nombre de logements résidence jeunes au sein de l'opération ZAC Etoile; Publics accueillis au sein de la résidence jeune de la ZAC Etoile; Nombre de colocations intergénérationnelles réalisées; Réalisation d'une note de cadrage / feuille de route qui identifie les actions et moyens dédiés à l'amélioration des parcours résidentiels « jeunes »; Réalisation d'une étude de faisabilité dans l'optique de création d'un CLLAJ; Nombre de rencontres partenariales avec les gestionnaires de résidences jeunes. 								

Un PLH pour une agglomération toujours plus solidaire

Fiche action n°13 : Construire un schéma directeur d'hébergement temporaire et de relogement à destination des « publics spécifiques »

	Le territoire de l'agglomération reste attractif pour l'ensemble des publics, y compris les publics les plus désaffiliés, précarisés ou spécifiques.						
Contexte et enjeux	Annemasse Agglo concentre ainsi un nombre important de ménages (évalué en 2015 à 40 ménages <i>a minima</i>) issus de la communauté dite des « gens du voyage », qui n'opèrent plus de mobilité résidentielle depuis plusieurs années et qui sont désireux d'accéder à un logement social stable mais spécifique, tout en conservant une part de leurs habitudes de vie et de leur culture d'origine.						
	Comme toute les zones urbaines, l'agglomération attire par ailleurs des migrants économiques issus d'Europe de l'Est (évalués en 2022 à environ 220 personnes, adultes et enfants), qui cherchent à accéder à de meilleures conditions de vie à travers une implantation fixe (régulière ou temporaire) sur le territoire urbain, préalable à une insertion sociale et économique durable.						
	 Mettre en œuvre des réponses adaptées en hébergement temporaire et/ou en logement à l'échelle intercommunale pour l'ensemble de publics visés; 						
	 Accompagner l'ensemble des ménages dans un parcours d'insertion; 						
Objectifs	 Déployer des solutions d'hébergement adaptées aux besoins des publics migrants européens, sous forme d'établissements temporaires d'insertion (ETI); 						
	 Poursuivre la création de places d'habitat social adapté (ou terrain familial) à destination des gens du voyage sédentarisés sur le territoire de l'agglomération; 						
	 Mettre en œuvre une stratégie foncière transversale et pluriannuelle afin de répondre de manière concertée aux besoins d'hébergement et de logement répertoriés ci- dessus 						
	Poursuivre et accentuer la mise en œuvre d'un plan pluriannuel d'investissement permettant la création et/ou la réhabilitation d'équipements correspondants aux objectifs répertoriés ci-dessus ;						
	• Instaurer et faire vivre une instance de coordination de ce plan pluriannuel avec les partenaires concernés, au premier rang desquels l'Etat, compétent en matière d'hébergement afin de répondre aux besoins identifiés ;						
Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions	 Mettre en œuvre un schéma directeur intercommunal dédié à l'hébergement et au logement des publics dits spécifiques, pour faciliter l'opérationnalité de l'offre d'hébergement et de logement identifiée : Identifier le panel de solutions d'habitat ou d'hébergement adapté à chacun de 						
	ces publics o Identifier les besoins fonciers sur le moyen et long terme pour répondre à ces besoins						
	 Identifier les partenaires, financeurs éventuels nécessaires Etablir les moyens humains et financiers nécessaires à la mise en œuvre de ce schéma directeur 						
	Fiche action n°3: Renforcer les outils d'observation au service du projet politique du PLH						
Articulation avec d'autres actions	Fiche action n° 5: Encourager et appuyer une politique foncière en faveur de la politique de l'habitat						

	Fiche action i	Fiche action n°8 : Poursuivre l'accompagnement du développement du parc social						
	Fiche action n°10 : Confirmer une politique de peuplement garantissant les équilibres territoriaux en poursuivant l'ensemble des actions engagées en faveur d'un accès facilité au parc social							
		Porteur de l'a	action		Partenaires associés			
Pilotage et partenaires associés	Agglomératio	n			SDG	iDV		
					Com	munes		
Moyens financiers et humains requis	 Moyens financiers : Projets d'habitat adapté : programmation annuelle selon besoins identifiés Mise en œuvre d'un schéma directeur des publics spécifiques : 50 000€ ETP : 0,75 ETP (Direction de la Cohésions sociale) 							
	2023	2024	2025	20:	26	2027	2028- 2029	
Calendrier prévisionnel								
	2024 : concrétisation schéma Directeur 2024-2029 : déclinaison du plan pluriannuel glissant							
Indicateurs de suivi/évaluation	Non logeNonCap.	 Nombre de projets d'habitat adapté créés et réhabilités Nombre de fonciers identifiés à destination des projets d'hébergement ou de logement des publics spécifiques 						

Un PLH pour une agglomération toujours plus solidaire

Fiche action n°14 : Développer une offre d'hébergement adaptée pour faciliter les parcours d'insertion des publics accompagnés

		abition forte en matière d'accompagnement des					
Contexte et enjeux	publics en précarité. Cette politique de cohésion sociale se traduit par une implication dans la formalisation d'équipements adaptés (locaux APRETO, CHRS, Maison Coluche, Maison des Solidarités), mais aussi dans la gestion de dispositifs d'accompagnements spécifiques tels que l'Accueil de Jour « L'Escale » ou les abris hivernaux.						
ŕ	besoins repérés sur le périmètre de l'agglomé à l'Accueil de jour, avec une entrée public e matière de mise à l'abri et d'hébergement d'u	avec l'Etat et le Conseil Départemental. Mais les ration appellent des réponses complémentaires et des capacités d'hébergement décuplées : en argence ; en matière d'hébergement temporaire res spécifiques d'accompagnement mobilisées.					
	fonction de la typologie des publics r	ent pour répondre à des besoins spécifiques en repérés et accompagnés : publics précaires (à la), ménages avec enfants, victimes de violences					
Objectifs	 Mettre en œuvre des réponses en l'ensemble des publics visés 	hébergement à l'échelle intercommunale pour					
	 Accompagner l'ensemble des ménages dans un parcours d'insertion sociale et économique 						
	 Mettre en œuvre une stratégie foncière transversale et pluriannuelle afin de répondre de manière concertée aux besoins d'hébergement (cf. action 13) 						
Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions	 Mettre en œuvre une stratégie de développement de l'offre d'hébergement pour des publics spécifiques à travers le schéma directeur des « publics spécifiques » Répertorier le panel de solutions d'hébergement adapté à chacun de ces publics ldentifier les besoins fonciers sur le moyen et long terme pour répondre aux besoins identifiés Identifier les partenaires, financeurs éventuels nécessaires Etablir les moyens humains et financiers nécessaires à la mise en œuvre de cette stratégie 						
	Action 11 : Adapter la réponse aux besoins particuliers des seniors : articuler une offre adaptée avec les autres politiques publiques d'habitat						
Articulation avec d'autres actions	Action 12 : Rendre le territoire accessible et attractif pour les jeunes						
	Action 13 : Construire un schéma directeur du logement à destination des « pub »						
	Porteur de l'action	Partenaires associés					
Pilotage et partenaires associés	Porteur de l'action Agglomération	Partenaires associés ETAT, Département					
Pilotage et partenaires associés Moyens financiers et humains							

	de ces	- si développement d'une offre d'habitat/d'hébergement social à destination de ces publics : cf. fond de réserve des aides à la pierre. ETP : 0,25 (Direction de la cohésion sociale)					
Calendrier prévisionnel	2023 Inscriptions bavec le plan p	_		•	2027 portunités et	2028- 2029 à inscrire au	budget en lien
Indicateurs de suivi/évaluation	• Typo • Capa	Typologie des places d'hébergement créées					

IV. Fiches communales

Le présent chapitre décline les objectifs du PLH pour les 12 communes du territoire d'Annemasse agglo. La fiche communale sera mise à jour chaque année lors du bilan annuel du PLH 2023-2029.

A noter que l'étude des gisements fonciers menés dans le cadre de l'élaboration du PLH dont les résultats par commune sont affichés dans chaque fiche communale constitue la photographie des projets de logements par commune projetés en juillet 2022. Cette étude a été retranscrit dans l'outil SIG d'Annemasse agglo afin de le mettre à jour annuellement mais aussi et prioritairement pour accompagner les communes dans leur projet de modifications et des révisions de leur PLU dans la perspective de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT 2021-2032 et le présent PLH.

Ambilly

1. Données de cadrage

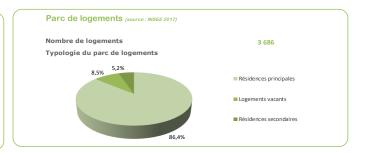
Résidences principales (source: INSEE 2017)
Typologie des résidences principales

Statut d'occupation des résidences principales

(source Indicateur de loyers estimés (DGALN) (Commune (2021))

17% 833





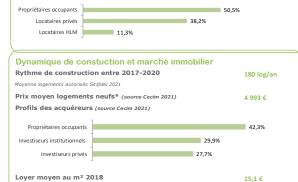
Niveau de difficultés des

copropriétés identifiées par le POPAC 2016-2019

1 Fragile(s)

O Difficulté(s) avérée(s)

logements comptabilisés par an au titre du logement abordable





Av 1919

■ 1919-1945

■ 1946-1970 ■ 1971-1990

1991-2005

2006-2014

_1,2%

Age du parc

10,3%

Prescriptions du SCOT 2022-2032	
Catégorie de la commune	Ville agglomérée
Objectif SCOT production nouvelle sur 12 ans	1 650
Dont logements sociaux	545
Objectif de densité	Entre 90 et 160 Igts/ha en moy.
Desserte en TCSP (existante ou en projet)	OUI

Autres obligations réglementaires et environnementales						
Date du PLU en cours			07/05/2015			
Outils PLU mob	ilisés					
	ERMS (ha)	6	Droit de préemption	OUI		
	SMS (ha)	2	Zone d'aménagement différée	NON		
	OAP (ha)	16	Contraintes du PPRI	x		

2. Objectifs du PLH

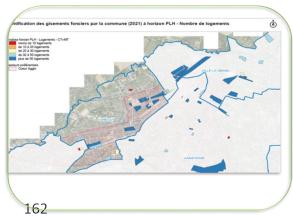
* Hors vente en bloc et TVA réduites

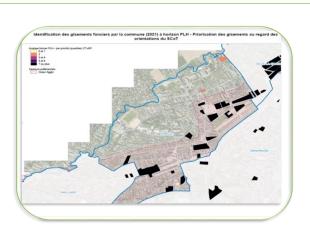
Objectifs de production de logements PLH 2023-2029 (par an)

Logements neufs *	138	
dont 33% de la totalité des logements, en logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS)	45	
dont 33% dela totatlité des logements, en logements abordables (accession abordable, Logement Intermédiaire*)	45	
dont un objectif de 15% de la totalité des logements, en BRS/PSLA pour les communes carrencées et	Bonne	
dont 15% de la totalité des logements, en logements intermédiaires	1	0
dont 33% de la totalité des logements, en logements libres	45	

L'objectif global de production intègre toutes les occupations confondues (RP, RS, LV). Néanmoins, les résultats ont arrondis à l'unité supérieure, soit 33% de LLS et LA.

NC





Nom du gisement	surface du gisement en m²	Nombre de logement	densité (logt/ha)	% de LLS	% de libre	% de logement abordable	Échéance de l'opération court ou moyen terme	Degré de priorisation des gisement au titre du SCoT de 1 à 7
projet	827	17	>90	30	70	0	MT	7 et plus
ZAC Etoile	845	25	>90	0	100	0	CT	7 et plus
ilots renouvellement urbain	1018	10	>90	100	0	0	MT	2
ZAC Etoile	1184	69	>90	0	58	42	CT	7 et plus
ZAC Etoile	1543	22	>90	33	33	33	CT	7 et plus
Vérfi si PC déjà déposé - Si oui supp la ligne	2461	40	>90	30	70	0	ст	7 et plus
ZAC Etoile	2557	96	>90	57	35	7	CT	7 et plus
ilots renouvellement urbain projet projet HSH	2634 2740 2982	30 50 40	>90 >90 >90	50 30 50	0 70	50 0 50	ст ст	2 7 et plus 7 et plus
ilots renouvellement urbain ZAC Etoile	2996 3262	30	>90	50	0 71	50	MT CT	7 et plus 7 et plus
ZAC Etoile	3273	97	>90	55	0	45	CT	7 et plus
ilots_renouvellemen turbain ZAC Etoile	3423 4043	34	>90	50	0 33	50	MT CT	7 et plus 7 et plus
ZAC Etoile	5391	183	>90	40	26	34	MT	7 et plus
OAP 2 - Secteur Rue de Genève OAP 1 - Secteur des	6883	50	60-90	30	70	0	мт	7 et plus
Négociants	7406	150	>90	30	70	0	MT	7 et plus
ZAC Etoile	7610	176	>90	39	22	40	CT	7 et plus
projet	7955	100	>90	30	70	0	MT	7 et plus

La commune présente un potentiel de gisements foncier de 1 508 logements sur le temps du PLH . 97% de ces potentiels $\,$ se situent au sein de l'enveloppe du cœur d'agglo définie par le SCoT.

- 529 logements sont identifiés en logement social. Cet objectif prévisionnel est compatible avec la politique des trois tiers.
- 381 logements abordables sont identifiés, cet objectif est compatible avec les objectifs du PLH.
- 430 Logements sont identifiés sur des gisements fonciers mobilisables à long terme (2032 : horizon SCoT)

3. Agenda communal

Au regard des enjeux identifiés lors du séminaire PLH, la commune envisage de mener ces actions en fonction de la priorisation suivante

	II.
Lancer une modification du PLU pour s'assurer de la mise en œuvre des trois tiers et en particulier augmenter le poids du logement abordable	action très prioritaire
Lancer une modification du PLU dans un objectif de maitrise de l'urbanisation et en particulier sur les secteurs non stratégiques	action très prioritaire
Contribuer à une démarche collective de construction d'outils d'appui à la mise en œuvre de PLU adapté à l'ambition des 3 tiers (formation, guide, appui à la rédaction de CCTP)	action très prioritaire
Contribuer à une démarche de construction d'un référentiel des prix du foncier et des charges foncières à partir des opérations réalisées sur le territoire	action prioritaire
Identifier le besoin d'études de faisabilité pré-opérationnelle	action non inscrite à l'agenda de la commune
S'outiller pour mieux dialoguer avec les opérateurs en terme de programmation et de qualité des opérations	action à mener dans les 6 ans du PLH
Contribuer à la mise en œuvre d'une charte qualité	action prioritaire
Développer des opérations d'ensemble publiques	action à mener dans les 6 ans du PLH

4. Recommandations d'Annemasse Agglomération pour la mise en œuvre du PLH sur la commune

Au regard des objectifs affichés par le SCoT et le PLH d'Annemasse agglo, la commune d'Ambilly doit conforter son positionnement de cœur d'agglo et poursuivre sa politique en faveur de l'équilibre social de l'habitat.

- Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs PLH, une attention particulière pourra être portée à :

 La poursuite d'une politique foncière active en faveur du renouvellement urbain sur son territoire, en particulier le long de la rue de Genève ;

 La mutation du tissu pavillonnaire existant à l'instar des éléments présentés dans le projet de modification n° 4 du PLU ;
- La pérennisation d'une ingénierie forte déployée sur le champ de l'urbanisme opérationnel et négocié.

Sur la mise en œuvre de la politique de mixité sociale des trois tiers, la commune d'Ambilly est carencée au titre de la loi SRU. Malgré la mise en œuvre de nombreux outils fonciers et d'urbanisme, il conviendra de prêter attention :

- A la retranscription règlementaire du tiers de logement abordable au sein du PLU en cours de modification, en veillant au respect des produits définis par le PLH ainsi que les niveaux de prix correspondants aux besoins des ménages;
 A la mise en œuvre d'une vision fine du développement de la mixité sociale à l'échelle de l'ilot afin de s'assurer des équilibres territoriaux sur la commune. Annemasse agglo met à
- disposition de la commune une cartographie des ensembles sociaux en situation de fragilité permettant d'adapter la programmation d'une opération au contexte :
- Aux objectifs qualitatifs fixés dans le cadre de la carence SRU sur le respect du taux plafond de 30% de PLS (et produits assimilés tels que les BRS-PSLA) notamment en raison de la programmation de la ZAC Etoile ;
- A la participation de la commune aux actions du futur schéma des publics spécifiques en collaboration avec Annemasse agglo afin de répondre aux besoins en logements et en hébergements.

Annemasse agglo pourra apporter une ingénierie quant à l'écriture règlementaire du PLH relatif à la mise en œuvre de la politique des trois tiers et financer des études de faisabilité sur des secteurs stratégiques

Pour favoriser la qualité du parc existant et son bon fonctionnement sur le territoire communal, un partenariat étroit entre les services d'Annemasse agglo et de la commune pourra être déployé afin de :

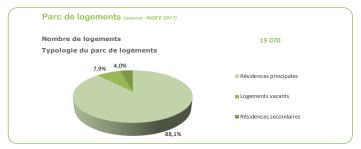
- Relayer la communication et l'accompagnement à la rénovation énergétique initié par la plateforme départementale Haute-Savoie Rénovation Energétique afin de contribuer à l'atteinte des
- objectifs de rénovation fixé par le PLH notamment au sein du parc de copropriété et ainsi lutter contre la précarité énergétique;

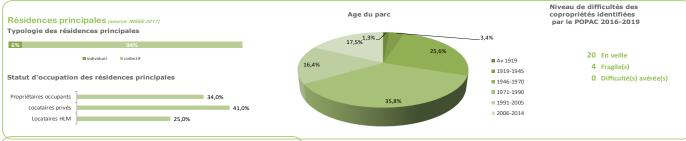
 Assister Annemasse agglo dans le déploiement des dispositifs de prévention (le dispositif d'observation, le VOC ainsi que le second POPAC) des difficultés financières, techniques et sociales rencontrées par les copropriétés de la commune en collaboration notamment avec les syndics du territoire.

Annemasse

1. Données de cadrage

Contexte socio-démographique (source: INSEE 2018 / Filosfi 2019) Annemasse Agglo Population communale 90 378 36 250 Taille moyenne des ménages 2,23 2,11 Revenu médian par UC en 2019 32 013 € 20 950 € Rapport interdécile 10,30 12,10 Revenu pour un ménage de 3 personnes Revenu du Revenu médian Revenu du 6ème décile 4ème décile 40 860 € 50 526 € 32 526 €







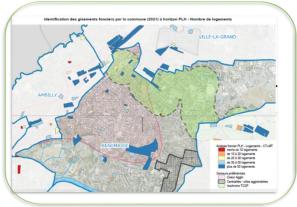


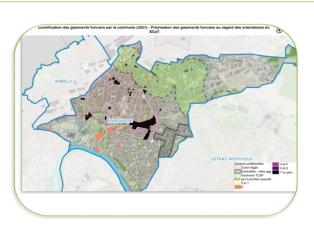


Autres obligations réglementaires et environnementales						
Date du PLU en cours		18/10/2018				
Outils PLU mo	bilisés					
	ERMS (ha)	0	Droit de préemption	OUI		
	SMS (ha)	296	Zone d'aménagement différée	OUI		
	OAP (ha)	2	Contraintes du PPRI	x		

2. Objectifs du PLH

Objectifs de production de logements PLH 2023-2029 (par an) Logements neufs * dont 33% de la totalité des logements, en logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) dont 33% dela totalité des logements, en logements abordables (accession abordable, Logement Intermédiaire*) dont 15% de la totalité des logements, en logements en BRS/PSLA pour les communes carrencées et Bonne dont 15% de la totalité des logements, en logements intermédiaires 33 dont dont 33% de la totalité des logements, en logements intermédiaires 72 logements comptabilisés par an au titre du logement abordable * L'objectif global de production intègre toutes les occupations confondues (RP, RS, LV). Néanmoins, les résultats





Nom du gisement	surface du gisement en m²	Nombre de logement	densité (logt/ha)	% de LLS	% de libre	% de logement abordable	ou moyen terme	Degré de priorisation des gisement au titre du SCoT de 1 à 7
projet	316	20	>90	0	100	0	CT	7 et plus
Dents creuses	690	1	<30	0	100	0	CT	3 et 4
Dents creuses	723	3	30-59	0	100	0	MT	5 et 6
ilots renouvellement urbain	850	12	>90	25	65	10	MT	7 et plus
projet	897	60	>90	25	65	10	MT	7 et plus
projet	920	40	>90	25	65	10	MT	7 et plus
projet	1023	65	>90	25	65	10	CT	7 et plus
projet	1381	16	>90	25	65	10	CT	2
projet	1542	59	>90	100	0	0	MT	7 et plus
ilots renouvellement urbain ilots renouvellement urbain	1630 1709	31 52	>90	25 10	65 80	10	σ	7 et plus 7 et plus
Secteur Annemasse Centre	1752	60	>90	25	65	10	MT	7 et plus
Secteur Annemasse Centre	1791	111	>90	25	65	10	СТ	7 et plus
projet	2274	40	>90	25	65	10	CT	2
ilots renouvellement urbain	2336	51	>90	25	65	10	СТ	7 et plus
projet	2367	40	>90	25	65	10	MT	7 et plus
projet	3233	51	>90	25	65	10	MT	2
projet	3491	50	>90	0	0	100	CT	2
projet	4276	45	>90	25	65	10	MT	7 et plus
projet	4293	71	>90	25	65	10	CT	5 et 6
Crédit agricole et Sagec ZAC Château rouge	9311	120	>90	25	65	10	CT MT	7 et plus

La commune présente un potentiel de gisements fonciers de 1386 logements sur le temps du PLH dont 1 228 se situent au sein de secteurs sratégiques. Les projets affichés sont compatibles avec le SCoT et le PLH.

346 logements sont identifiés en logement social. Ainsi ce sont 40 logements sur la durée du PLH qui manquent pour atteindre les objectifs affichés.

265 logements sont identifiés en logement abordable. Ainsi ce sont 120 logements sur la durée du PLH qui manquent pour atteindre les objectifs affichés

Logements sont identifiés sur des gisements fonciers mobilisables à long terme (2032 : horizon SCoT)

3. Agenda communal

Au regard des enjeux identifiés lors du séminaire PLH, la commune envisage de mener ces actions en fonction de la priorisation suivante

	i
Lancer une modification du PLU pour s'assurer de la mise en œuvre des trois tiers et en particulier augmenter le poids du logement abordable	action très prioritaire
Lancer une modification du PLU dans un objectif de maitrise de l'urbanisation et en particulier sur les secteurs non stratégiques	action non inscrite à l'agenda de la commune
Contribuer à une démarche collective de construction d'outils d'appui à la mise en œuvre de PLU adapté à l'ambition des 3 tiers (formation, guide, appui à la rédaction de CCTP)	action très prioritaire
Contribuer à une démarche de construction d'un référentiel des prix du foncier et des charges foncières à partir des opérations réalisées sur le territoire	action prioritaire
Identifier le besoin d'études de faisabilité pré-opérationnelle	action non inscrite à l'agenda de la commune
S'outiller pour mieux dialoguer avec les opérateurs en terme de programmation et de qualité des opérations	action très prioritaire
Contribuer à la mise en œuvre d'une charte qualité	action prioritaire
Développer des opérations d'ensemble publiques	action à mener dans

4. Recommandations d'Annemasse Agglomération pour la mise en œuvre du PLH sur la commune

Au regard des objectifs affichés par le SCoT et le PLH d'Annemasse agglo, la commune d'Annemasse doit conforter son positionnement de cœur d'agglo et poursuivre sa politique en faveur de l'équilibre social de l'habitat. Par ailleurs, au regard du volume de production de logement que représente la commune pour l'ensemble du territoire intercommunale, la traduction opérationnelle de la politique des trois tiers revêt un enjeu notable pour l'ensemble du territoire d'Annemasse agglo.

Ainsi, pour assurer la mise en œuvre des objectifs PLH, une attention particulière de la commune pourra être portée :

- A la poursuite de sa politique de développement du parc social notamment les réflexions menées à l'échelle de l'îlot et traduite au sein du PLU. Annemasse agglo met à disposition de la commune une cartographie des ensembles sociaux en situation de fragilité permettant d'adapter la programmation d'une opération au contexte ;
 A la retranscription et à la mise en œuvre du tiers de logement abordable au sein du PLU en cours de révision (et des grands projets tels que la ZAC Château rouge), en veillant au respect
- des produits définis par le PLH ainsi que les niveaux de prix correspondants aux besoins des ménages ;

 A la poursuite d'une ingénierie forte sur le champ de l'urbanisme opérationnel et négocié permettant ainsi de diffuser les bonnes pratiques sur le territoire intercommunal ;
- A la mise en œuvre opérationnelle du futur schéma des publics spécifiques en collaboration avec Annemasse agglo afin de répondre aux besoins en logements et en hébergements.

Annemasse agglo pourra apporter une ingénierie quant à l'écriture règlementaire du PLH relatif à la mise en œuvre de la politique des trois tiers et financer des études de faisabilité sur des secteurs stratégiques.

Pour favoriser la qualité du parc existant et son bon fonctionnement sur le territoire communal, un partenariat étroit entre les services d'Annemasse agglo et de la commune pourra être déployé afin de :
- Relayer la communication et l'accompagnement à la rénovation énergétique initié par la plateforme départementale Haute-Savoie Rénovation Energétique afin de contribuer à l'atteinte des

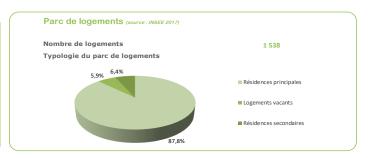
- objectifs de rénovation fixé par le PLH notamment au sein du parc de copropriété et ainsi lutter contre la précarité énergétique ;

 Assister Annemasse agglo dans le déploiement des dispositifs de prévention (le dispositif d'observation, le VOC ainsi que le second POPAC) des difficultés financières, techniques et
- sociales rencontrées par les copropriétés de la commune en collaboration notamment avec les syndics du territoire.

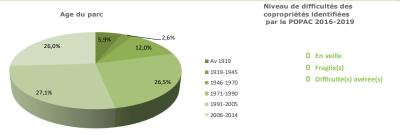
Bonne

1. Données de cadrage

Contexte socio-démographique (source: INSEE 2018 / Filosfi 2019) Annemasse Agglo Bonne Population communale 90 378 3 184 2,23 Taille movenne des ménages 2,35 32 013 € Revenu médian par UC en 2019 34 760 € Rapport interdécile 10,30 Revenu pour un ménage de 3 personnes Revenu du 4ème décile Revenu médian Revenu du 6ème décile 56 322 € 66 582 € 78 300 €







Dynamique de cons Rythme de constructio	stuction et marché immobilier on entre 2017-2020	17,5 log/an
Moyenne logements autorisés Si		
Prix moyen logements	neufs* (source Cecim 2021)	N.C
Profils des acquéreurs	(source Cecim 2021)	
Propriétaires occupants Investiseurs institutionnels Investiseurs privés	0,0%	100,0%
Loyer moyen au m² 20	018 cimés (DGALN) (Commune (2021))	14,8 €
* Hors vente en bloc et TVA réc		

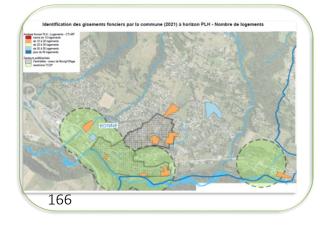
Mixité sociale (Inventair	e SRU 1er janvier 2022 et SN	E 2020)		
Nombre de logements :	sociaux SRU		108	
Taux de logements soc	iaux 2021		7,7%	
Parc de logements soci	aux par type de fina	incement		
220/	720/	COL		
22% 0 <mark>%</mark>	72%	6%		
■ PLAI	■ PLUS avant 77 ■ PLUS ap	rès 77 III PLS		
				0
Statut vis-à-vis de la loi s	ru Proche seuil	Objectifs SRU 202	0-2022	
Nbre de logements		Objectifs 3DS 202	3-2025	
manquants	245	(estimation)		47
			Tension de la	
Nbre de demandes de LS		75	demande*	NC
Nbre d'attributions de LS		NC	*Nombre de demi	andes pour une attribution

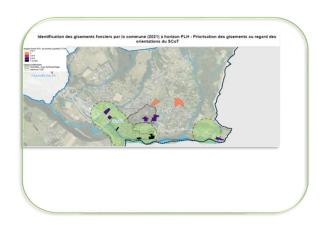
Prescriptions du SCOT 2022-2032	,
Catégorie de la commune	bourg
Objectif SCOT production nouvelle sur 12 ans	300
Dont logements sociaux	99
Objectif de densité	Entre 40 et 60 Igts/ha en moy.
Desserte en TCSP (existante ou en projet)	oui

Autres obliga	tions régleme	entaires e	et environnementales	
Date du PLU en	cours		01/04/2019	
Outils PLU mob	ilisés			
	ERMS (ha)	0	Droit de préemption	OUI
	SMS (ha)	9	Zone d'aménagement différée	NON
	OAP (ha)	15	Contraintes du PPRI	x

2. Objectifs du PLH

Objectifs de production de logements PLH 2023-2029 (par an) Logements neufs * dont 33% de la totalité des logements, en logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) dont 33% de la totalité des logements, en logements abordables (accession abordable, Logement Intermédiaire*) dont un objectif de 15% de la totalité des logements, en BRS/PSLA pour les communes carrencées et Bonne dont 15% de la totalité des logements, en logements intermédiaires dont 33% de la totalité des logements, en logements intermédiaires 4 dont dont 33% de la totalité des logements, en logements intermédiaires 8 logements comptabilisés par an au titre du logement abordable * L'objectif global de production intègre toutes les occupations confondues (RP, RS, LV). Néanmoins, les résultats





Ľ		*****	***	, <u>.</u>	1 " 1	**		
Nom du gisement	surface du gisement en m²	Nombre de logement	densité (logt/ha)	% de LLS	% de libre	% de logement abordable	Échéance de l'opération court ou moyen terme	Degré de priorisation des gisement au titre du SCoT de 1 à 7
projet	1554	20	>90	25	75	0	MT	7 et plus
Le Grésy	2326	18	60-90	67	0	33	СТ	7 et plus
Potentiel mamie	3615	40	>90	25	75	0	MT	5 et 6
OAP Sous-Malan	5298	17	30-59	100	0	0	СТ	5 et 6
OAP Paradis	5740	12	<30	25	75	0	MT	5 et 6
OAP Moulins	6891	12	<30	100	0	0	СТ	7 et plus
OAP Chavannes	6963	16	<30	30	70	0	MT	5 et 6
OAP Grandes Vignes	9209	20	<30	25	75	0	СТ	2
OAP L'Étang	9501	20	<30	25	75	0	MT	5 et 6

La commune présente un potentiel de gisements fonciers de 175 logements sur le temps du PLH dont 155 se situent au sein de secteurs sratégiques. Cela permet d'atteindre les objectifs affichés.

74 logements locatifs sociaux sont identifés. Cet objectif est compatible avec les objectifs du PLH.

6 logements abordables sont identifés. Ainsi ce sont 39 logements sur la durée du PLH qui manquent pour atteindre les objectifs affichés.

Logements sont identifiés sur des gisements fonciers mobilisables à long terme (2032 : horizon SCoT)

3. Agenda communal

Au regard des enjeux identifiés lors du séminaire PLH, la commune envisage de mener ces actions en fonction de la priorisation suivante

Lancer une modification du PLU pour s'assurer de la mise en œuvre des trois tiers et en particulier augmenter le poids du logement abordable	action très prioritaire
Lancer une modification du PLU dans un objectif de maitrise de l'urbanisation et en particulier sur les secteurs non stratégiques	action très prioritaire
Contribuer à une démarche collective de construction d'outils d'appui à la mise en œuvre de PLU adapté à l'ambition des 3 tiers (formation, guide, appui à la rédaction de CCTP)	action très prioritaire
Contribuer à une démarche de construction d'un référentiel des prix du foncier et des charges foncières à partir des opérations réalisées sur le territoire	action prioritaire
Identifier le besoin d'études de faisabilité pré-opérationnelle	action à mener dans les 6 ans du PLH
S'outiller pour mieux dialoguer avec les opérateurs en terme de programmation et de qualité des opérations	action à mener dans les 6 ans du PLH
Contribuer à la mise en œuvre d'une charte qualité	action très prioritaire
Développer des opérations d'ensemble publiques	action prioritaire

4. Recommandations d'Annemasse Agglomération pour la mise en œuvre du PLH sur la commune

Dans la perspective de concilier le projet politique communal de préservation du caractère rural de la commune et les enjeux de développement urbain et social affichés au sein du SCoT et

- du PLH, une attention particulière de la commune devra être apportée :
 L'urbanisation prioritaire des secteurs stratégiques identifiés par le SCoT notamment par le renforcement de sa centralité et ainsi préserver les coteaux et la qualité de vie du territoire ;
- La poursuite d'une politique foncière de l'habitat conciliant la mise en œuvre de la politique des trois tiers et la densification des secteurs stratégiques ;
 Au développement du parc social sur le territoire afin de répondre aux besoins du territoire et en anticipation du passage aux obligations liées à l'article 55 de la loi SRU à moyen terme ;
- A la retranscription et la mise en œuvre du tiers de logement abordable au sein du PLU et en veillant au respect des produits définis par le PLH ainsi que les niveaux de prix correspondants aux besoins des ménages

Annemasse agglo pourra apporter une ingénierie quant à l'écriture règlementaire du PLU relatif à la mise en œuvre de la politique des trois tiers et financer des études de faisabilité sur des secteurs stratégiques.

Le parc ancien de logement sur la commune de Bonne est essentiellement composé de maisons individuelles, la rénovation énergétique du parc de logement existant constitue un enjeu communication mise en place par le Conseil départemental dans le cadre de la plateforme Haute-Savoie Rénovation Energétique afin de contribuer à la réalisation des objectifs fixés par le PLH.

Cranves-Sales

1. Données de cadrage

Résidences principales (source: INSEE 2017)
Typologie des résidences principales

■individuel ■ collectif



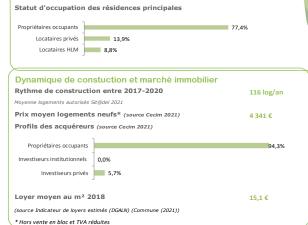


Niveau de difficultés des copropriétés identifiées par le POPAC 2016-2019

0 En veille

O Fragile(s)

O Difficulté(s) avérée(s)





■ Av 1919

1919-1945

■ 1971-1990

■ 1991-2005

2006-2014

1	Prescriptions du SCOT 2022-2032	
	Catégorie de la commune	bourg
	Objectif SCOT production nouvelle sur 12 ans	1 000
	Dont logements sociaux	330
	Objectif de densité	Entre 40 et 60 lgts/ha en moy.
	Desserte en TCSP (existante ou en projet)	OUI

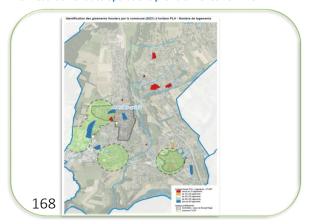
Autres obligations	réglementa	ires et e	nvironnementales	
Date du PLU en cours			14/10/2016	
Outils PLU mobilisés				
ERMS	(ha)	3	Droit de préemption	OUI
SMS	(ha) 3 4	41	Zone d'aménagement différée	OUI
OAP	(ha)	0	Contraintes du PPRI	X

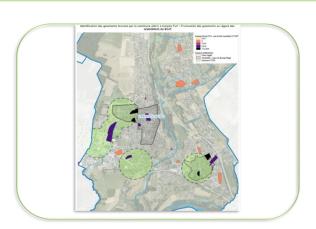
2. Objectifs du PLH

Objectifs de production de logements PLH 2023-2029 (par an) Logements neufs * dont 33% de la totalité des logements, en logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) dont 33% dela totalité des logements, en logements abordables (accession abordable, Logement Intermédiaire*) 28 dont un objectif de 15% de la totalité des logements, en BRS/PSLA pour les communes carrencées et Bonne dont 15% de la totalité des logements, en logements intermédiaires 13 dont 1 logements comptabilisés par an au titre du logement an utitre du logement sont armondis à l'unité supérieure, soit 37% de LLS et LA. 1 Les objectifs précités ci-dessus ne prennent pas en compte les objectifs SRU assigné à la commune. Ainsi la mise en œuvre de la loi SRU sur la commune de Cranves-Sales, l'oblige à réaliser : 32 LLS/an (soit 43% de sa production totale de logements), 28 logements abordables (objectif inchangé) et 28 logements dans le libre.

Age du parc

26,8%





Nom du gisement	surface du gisement en m²	Nombre de logement	densité (logt/ha)	% de LLS	% de libre	% de logement abordable	ou moyen terme	Degré de priorisation des gisement au titre du SCoT de 1 à 7
Les perosais	525	1	<30	0	100	0	CT	3 et 4
Les ferrages	725	1	<30	0	100	0	MT	3 et 4
projet	1035	2	<30	0	100	0	CT	2
Chemin du cresuaz	1678	34	>90	45	35	100	CT	2
Chemin du plomb	2317	20	60-90	50	0	50	CT	7 et plus
potentiel ldr	3274	5	<30	0	100	0	MT	7 et plus
Projet rivoire	3606	16	30-59	30	0	0	CT	2
Maison ronde	4263	40	>90	63	0	27	MT	5 et 6
projet	5593	7	<30	25	75	0	MT	2
potentiel ldr	6126	35	30-59	100	0	0	MT	7 et plus
Lossy Nord	6328	9	<30	0	100	0	CT	2
Ferme gay	7089	60	60-90	40	50	10	MT	7 et plus
Chef lieu Nord	7385	80	>90	40	60	0	MT	5 et 6
projet	7440	60	60-90	35	65	0	CT	2
La bergue Nord	8617	47	30-59	40	60	0	CT	5 et 6
projet	9700	80	60-90	40	50	10	CT	5 et 6
Les Nants	12488	10	<30	25	75	0	CT	2
Dents creuses	14977	60	30-59	25	65	10	CT	5 et 6
Vignes rouges		30		30	60	0	CT	
Route de Taninges		80			50	50	MT	

La commune présente un potentiel de gisements fonciers de 677 logements sur le temps du PLH dont 63% se situent au sein des secteurs stratégiques. Au regard de ces éléments la commune devra prêter attention au rythme de production de logements sur le temps du PLH et du SCoT. Par ailleurs, la commune devra repenser son enveloppe d'urbanisation pour être compatible avec les objectifs du SCoT.

284 logements locatifs sociaux sont identifiés. Cet objectif est compatible avec les objectifs du pl H

60 logements abordables sont identifiés. Ainsi ce sont 89 logements sur la durée du PLH qui manquent pour atteindre les objectifs affichés.

230 Logements sont identifiés sur des gisements fonciers mobilisables à long terme (2032 : horizon SCoT)

3. Agenda communal

Au regard des enjeux identifiés lors du séminaire PLH, la commune envisage de mener ces actions en fonction de la priorisation suivante

Lancer une modification du PLU pour s'assurer de la mise en œuvre des trois tiers et en particulier augmenter le poids du	action très
logement abordable	prioritaire
Lancer une modification du PLU dans un objectif de maitrise de l'urbanisation et en particulier sur les secteurs non stratégiques	action très prioritaire
Contribuer à une démarche collective de construction d'outils d'appui à la mise en œuvre de PLU adapté à l'ambition des 3 tiers (formation, guide, appui à la rédaction de CCTP)	action très prioritaire
Contribuer à une démarche de construction d'un référentiel des prix du foncier et des charges foncières à partir des opérations réalisées sur le territoire	action prioritaire
Identifier le besoin d'études de faisabilité pré-opérationnelle	action très prioritaire
S'outiller pour mieux dialoguer avec les opérateurs en terme de programmation et de qualité des opérations	action très prioritaire
Contribuer à la mise en œuvre d'une charte qualité	action très prioritaire
Développer des opérations d'ensemble publiques	action prioritaire

4. Recommandations d'Annemasse Agglomération pour la mise en œuvre du PLH sur la commune

Au regard de l'analyse des potentiels fonciers identifiés de la commune et des objectifs fixés par le SCoT et le PLH en matière de développement urbain et social de la commune, il s'agit pour la commune de prêter attention à son urbanisation afin limiter la consommation d'espaces et ainsi structurer son développement autour des secteurs stratégiques.

. Pour assurer la conciliation de ces objectifs, la commune devra porter une attention particulière

- A la structuration de l'urbanisation limitée aux secteurs stratégiques afin de de préserver les coteaux et les extensions urbaines dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT afin de renforcer les centralités;
- A la planification et au phasage de l'urbanisation sur le temps du SCoT afin de maitriser le développement urbain de la commune notamment par la révision ou la modification du PLU.

Sur la mise en œuvre de la politique de mixité sociale des trois tiers, la commune est carencée au titre de la loi SRU. Dans la poursuite des efforts engagés pour atteindre les objectifs fixés par la loi et répondre aux besoins des ménages locaux, il convient d'attirer l'attention de la commune sur :

- La mise en œuvre d'une politique foncière d'anticipation au sein des secteurs stratégiques permettant le développement d'opérations 100% sociale et/abordable équilibrée et intégrée à une politique de maitrise du développement ;
 La retranscription règlementaire du tiers de logement abordable au sein du PLU en cours de modification et en veillant au respect des produits définis par le PLH ainsi que les niveaux de
- La retranscription regiementaire du tiers de logement abordable au sein du PLO en cours de modification et en Veillant au respect des produits definis par le PLH ainsi que les niveaux prix correspondants aux besoins des ménages ;
- Le respect des objectifs qualitatifs fixés dans le cadre de la carence SRU sur le respect du taux plafond de 30% de PLS (et produits assimilés tels que les BRS-PSLA).

Annemasse agglo pourra apporter une ingénierie quant à l'écriture règlementaire du PLU relatif à la mise en œuvre de la politique des trois tiers et financer des études de faisabilité sur des secteurs stratégiques.

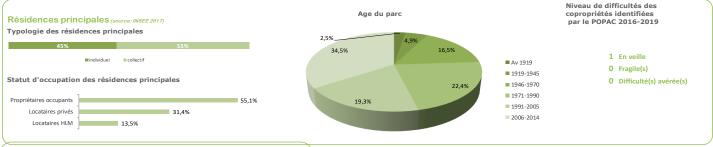
Le parc ancien de logement de la commune est essentiellement composé de maisons individuelles, la rénovation énergétique du parc de logement existant constitue un enjeu social et environnemental fort. Ainsi, afin d'accompagner les propriétaires de maisons individuelles dans leur projet de rénovation, la commune pourra déployer et relayer la stratégie de communication mise en place par le Conseil départemental dans le cadre de la plateforme Haute-Savoie Rénovation Energétique afin de contribuer à l'atteinte des objectif de rénovation fixés par le PLH.

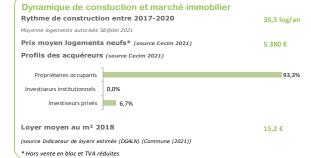
Étrembières

1. Données de cadrage

Contexte socio-démographique (source: INSEE 2018 / Filosfi 2019) Étrembières Annemasse Agglo 90 378 2 501 2,23 Taille moyenne des ménages 2.26 Revenu médian par UC en 2019 32 013 € 28 690 € Rapport interdécile 10.30 13,20 Revenu pour un ménage de 3 personnes Revenu du 4ème décile Revenu médian Revenu du 6ème décile 42 012 € 55 368 € 63 846 €











Autres obligations réglementaires et environnementales								
Date du PLU en	Date du PLU en cours 24/10/2019							
Outils PLU mobilisés								
	ERMS (ha)	0	Droit de préemption	OUI				
	SMS (ha)	0	Zone d'aménagement différée	NON				
	OAP (ha)	1	Contraintes du PPRI	X				

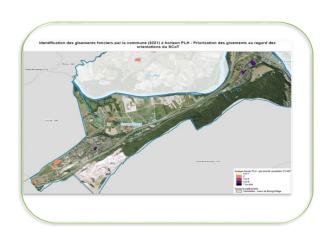
2. Objectifs du PLH

Cobjectifs de production de logements PLH 2023-2029 (par an) Logements neufs * dont 33% de la totalité des logements, en logements abordables (accession abordable, Logement Intermédiaire*) dont un objectif de 15% de la totalité des logements, en BRS/PSLA pour les communes carrencées et Bonne dont 15% de la totalité des logements, en logements intermédiaires dont 15% de la totalité des logements, en logements intermédiaires 4 dont dont 4 dont dont 33% de la totalité des logements, en logements intermédiaires 8

* L'objectif global de production intègre toutes les occupations confondues (RP, RS, LV). Néanmoins, les résultats sont arrondis à l'unité supérieure, soit 33% de LLS et LA.

NC





Nom du gisement	surface du gisement en m²	Nombre de logement	densité (logt/ha)	% de LLS	% de libre	% de logement abordable	Échéance de l'opération court ou moyen terme	Degré de priorisation des gisement au titre du SCoT de 1 à 7
dents creuses hors								
secteur pref	540	1	<30	0	100	0	CT	3 et 4
Nouveau projet	3152	35	>90	20	80	0	CT	5 et 6
OAP 10 : Secteur «								
Grandes Iles »	5132	10	<30	0	100	0	MT	2
OAP Chef lieu 3	5137	50	>90	20	70	10	CT	5 et 6
OAP 6 Secteur								
"Berlioz"	5379	20	30-59	0	100	0	MT	2
OAP Chef lieu 1	7906	24	30-59	25	50	25	CT	5 et 6
OAP 7 Secteur «								
Sous Balme-1AUc »	11661	40	30-59	20	70	10	MT	2
Chemin des pralets		34		23	77	0	CT	

La commune présente un potentiel de gisements fonciers de 214 logements sur le temps du PLH dont 109 se situent sur des secteurs sratégiques. Cela permet d'atteindre les objectifs de production affichés.Toutefois une attention devra être portée à l'optimisation et à la localisation de son urbanisation au regard des secteurs stratégiques afin d'être compatible avec le SCoT.

- 39 logements locatifs sociaux sont identifés. Ainsi, il manque 6 logements pour atteindre les objectifs du PLH.
- $45 \log ments$ abordables sont identifés. Ainsi, il manque $30 \log ments$ pour atteindres les objectifs du PLH sur le segment abordable.
- 261 Logements sont identifiés sur des gisements fonciers mobilisables à long terme (2032 : horizon SCoT)

3. Agenda communal

Au regard des enjeux identifiés lors du séminaire PLH, la commune envisage de mener ces actions en fonction de la priorisation suivante

Lancer une modification du PLU pour s'assurer de la mise en œuvre des trois tiers et en particulier augmenter le poids du logement abordable	action très prioritaire
Lancer une modification du PLU dans un objectif de maitrise de l'urbanisation et en particulier sur les secteurs non stratégiques	action prioritaire
Contribuer à une démarche collective de construction d'outils d'appui à la mise en œuvre de PLU adapté à l'ambition des 3 tiers (formation, guide, appui à la rédaction de CCTP)	action très prioritaire
Contribuer à une démarche de construction d'un référentiel des prix du foncier et des charges foncières à partir des opérations réalisées sur le territoire	action très prioritaire
Identifier le besoin d'études de faisabilité pré-opérationnelle	action à mener dans les 6 ans du PLH
S'outiller pour mieux dialoguer avec les opérateurs en terme de programmation et de qualité des opérations	action à mener dans les 6 ans du PLH
Contribuer à la mise en œuvre d'une charte qualité	action à mener dans les 6 ans du PLH
Développer des opérations d'ensemble publiques	action à mener dans les 6 ans du PLH

4. Recommandations d'Annemasse Agglomération pour la mise en œuvre du PLH sur la commune

Au regard de l'analyse des potentiels fonciers identifiés de la commune et des objectifs fixés par le SCoT et le PLH en matière de développement urbain et social de la commune, il apparaît opportun pour la commune de prêter une attention particulière :

- A la structuration de son urbanisation afin de limiter la consommation d'espace et programmer et structurer son développement au sein des secteurs stratégiques ;

- Au déploiement d'un urbanisme de projet permettant d'anticiper les opérations de renouvellement urbain grâce à la révision du PLU, le développement d'une stratégie foncière à vocation d'habitat et la réalisation d'études urbaines dans les secteurs les plus stratégiques de la commune;
 A la conservation d'un niveau de mixité sociale suffisant permettant l'accueil des ménages les moins favorisés;
 A La retranscription règlementaire du tiers de logement abordable au sein du PLU en cours de révision et en veillant au respect des produits définis par le PLH ainsi que les niveaux de prix
- correspondants aux besoins des ménages.

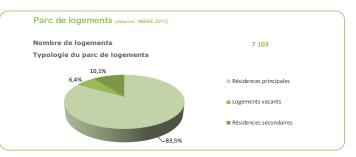
Annemasse agglo pourra apporter une ingénierie quant à l'écriture règlementaire du PLH relatif à la mise en œuvre de la politique des trois tiers et financer des études de faisabilité sur des secteurs stratégiques.

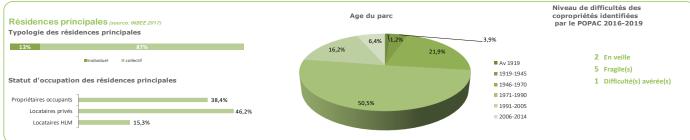
Le parc ancien de logement de la commune est essentiellement composé de maisons individuelles, la rénovation énergétique du parc de logement existant constitue un enjeu social et environnemental fort. Ainsi, afin d'accompagner les propriétaires de maisons individuelles dans leur projet de rénovation, la commune pourra déployer et relayer la stratégie de communication mise en place par le Conseil départemental dans le cadre de la plateforme Haute-Savoie Rénovation Energétique afin de contribuer à l'atteinte des objectifs fixés par le PLH. Enfin, le diagnostic du PLH a montré qu'une copropriété située sur le territoire de la commune nécessite une attention particulière au regard des difficultés financières de cette dernière. La collaboration de la commune dans la mise en œuvre des dispositifs de l'ANAH, VOC (Veille Observation des Copropriétés) et le POPAC (Programme Opérationnelle de Prévention d'Accompagnement des Copropriétés) sera nécessaire pour prévenir l'aggravation des difficultés rencontrées par les copropriétés identifées.

Gaillard

1. Données de cadrage

Contexte socio-démographique (source: INSEE 2018 / Filosfi 2019) Population communale 90 378 Taille moyenne des ménages 2,23 1,79 Revenu médian par UC en 2019 32 013 € 23 010 € Rapport interdécile 10,30 20.20 Revenu pour un ménage de 3 personnes Revenu du 4ème décile Revenu médian Revenu du 6ème décile 33 192 € 44 388 € 55 908 €









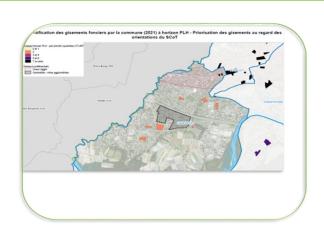
Prescriptions du SCOT 2022-2032	
Catégorie de la commune	Ville agglomérée
Objectif SCOT production nouvelle sur 12 ans	400
Dont logements sociaux	132
Objectif de densité	Entre 90 et 160 lgts/ha en moy.
Desserte en TCSP (existante ou en projet)	OUI

Autres oblig	Autres obligations réglementaires et environnementales							
Date du PLU en cours			03/05/2010					
Outils PLU mo	bilisés							
	ERMS (ha)	0	Droit de préemption	OUI				
	SMS (ha)	0	Zone d'aménagement différée	NON				
	OAP (ha)	0	Contraintes du PPRI	x				

2. Objectifs du PLH

Objectifs de production de logements PLH 2023-2029 (par an) Logements neufs * dont 33% de la totalité des logements, en logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) dont 33% dela totalité des logements, en logements abordables (accession abordable, Logement Intermédiaire*) 11 dont un objectif de 15% de la totalité des logements, en BRS/PSLA pour les communes carrencées et Bonne dont 15% de la totalité des logements, en logements intermédiaires 5 dont 1 logements comptabilisés par an au titre du logement dont 33% de la totalité des logements, en logements intermédiaires 11 Lobjectif global de production intègre toutes les occupations confondues (RP, RS, LV). Néanmoins, les résultats sont armondis à l'unité supérieure, soit 33% de LIS et LA. Les objectifs précités ci-dessus ne prennent pas en compte les objectifs SRU assigné à la commune. Ainsi la mise en œuvre de la loi SRU sur la commune de Gaillard, l'oblige à réaliser : 22 LLS/an (soit 71% de sa production totale de logements), 11 logements abordables (objectifi inchangé) et aucun logement dans le libre.





Nom du gisement	surface du gisement en m²	Nombre de logement	densité (logt/ha)	% de LLS	% de libre	% de logement abordable	Échéance de l'opération court ou moyen terme	Degré de priorisation des gisement au titre du SCoT de 1 à 7
projet	841	26	>90	50	50	0	СТ	7 et plus
projet	867	10	>90	50	50	0	MT	7 et plus
projet	1394	11	60-90	0	0	100	CT	2
Dents creuses	2841	24	60-90	30	70	0	CT	2
Ecole de musique	2986	20	60-90	50	50	0	CT	2
ilots renouvellement								
urbain	4239	6	<30	0	100	0	СТ	2
projet	4797	8	<30	0	100	0	СТ	2
ilots renouvellement								
urbain	5342	12	<30	20	80	0	MT	2
projet	10290	150	>90	50	50	0	СТ	2

La commune présente un potentiel de gisements fonciers de 267 logements sur le temps du PLH dont 13% se situent au sein des secteurs sratégiques. Ainsi une attention devra être portée à l'optimisation et à la localisation de son urbanisation au regard des secteurs stratégiques afin d'être compatible avec le SCoT.

- 112 logements locatifs sociaux sont identifiés soit 41% de la production gobale. Cet objectif est compatible avec l'objectif du PLH.
- 11 logements abordables sont identifiés au PLH. Ainsi, il manque 48 logements sur la durée du PLH pour atteindre les objectifs affichés.
- 153 Logements sont identifiés sur des gisements fonciers mobilisables à long terme (2032 : horizon SCoT)

3. Agenda communal

Au regard des enjeux identifiés lors du séminaire PLH, la commune envisage de mener ces actions en fonction de la priorisation suivante

Lancer une modification du PLU pour s'assurer de la mise en œuvre des trois tiers et en particulier augmenter le poids du logement abordable	action non inscrite à l'agenda de la commune
Lancer une modification du PLU dans un objectif de maitrise de l'urbanisation et en particulier sur les secteurs non stratégiques	action très prioritaire
Contribuer à une démarche collective de construction d'outils d'appui à la mise en œuvre de PLU adapté à l'ambition des 3 tiers (formation, guide, appui à la rédaction de CCTP)	action prioritaire
Contribuer à une démarche de construction d'un référentiel des prix du foncier et des charges foncières à partir des opérations réalisées sur le territoire	action très prioritaire
Identifier le besoin d'études de faisabilité pré-opérationnelle	action très prioritaire
S'outiller pour mieux dialoguer avec les opérateurs en terme de programmation et de qualité des opérations	action non inscrite à l'agenda de la commune
Contribuer à la mise en œuvre d'une charte qualité	action très prioritaire
Développer des opérations d'ensemble publiques	action prioritaire

4. Recommandations d'Annemasse Agglomération pour la mise en œuvre du PLH sur la commune

Au regard des objectifs affichés par le SCoT et le PLH d'Annemasse agglo, la commune de Gaillard doit conforter son positionnement de cœur d'agglo.

Ainsi, à partir de l'analyse des gisements fonciers identifiés par la commune à l'horizon SCoT, le projet de développement affiché nécessite d'être corrigé afin de le faire converger avec les orientations du SCoT et du PLH.

C'est pourquoi, afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs PLH, une attention particulière pourra être portée :

- A la retranscription des objectifs de développement et de structuration de l'urbanisation affichés au sein du SCoT grâce à la révision du PLU;
 Aux conditions de développement du logement locatif social et du logement abordable afin de répondre aux enjeux de la loi SRU ainsi qu'aux besoins en logements des ménages identifiés par le PLH notamment au sein des grands projets tels que le projet urbain des « Feux follets » ;
- La retranscription règlementaire du tiers de logement abordable au sein du PLU en cours de modification et en veillant au respect des produits définis par le PLH ainsi que les niveaux de prix correspondants aux besoins des ménages

Annemasse agglo pourra apporter une ingénierie quant à l'écriture règlementaire du PLH relatif à la mise en œuvre de la politique des trois tiers et financer des études de faisabilité sur des secteurs stratégiques.

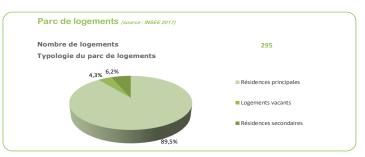
Pour favoriser la qualité du parc existant et son bon fonctionnement sur le territoire communal, un partenariat étroit entre les services d'Annemasse agglo et de la commune pourra être déployé afin de :

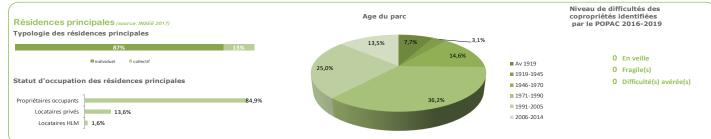
- De mettre en œuvres les conditions opérationnelles permettant d'aboutir à un projet urbain exemplaire sur le site des Feux follets et ainsi participer à la résorption des difficultés du site sur le long terme ;
- Déployer les dispositifs de prévention (le dispositif d'observation, le VOC ainsi que le second POPAC) des difficultés financières, techniques et sociales rencontrées par les copropriétés de
- la commune en collaboration notamment avec les syndics du territoire et anticiper d'éventuelles opérations curatives pour les copropriétés les plus en difficultés à moyen et long terme ;
 Relayer la communication et l'accompagnement à la rénovation énergétique initié par la plateforme départementale Haute-Savoie Rénovation Energétique afin de contribuer à l'atteinte des objectifs de rénovation fixé par le PLH notamment au sein du parc de copropriété et ainsi lutter contre la précarité énergétique.

Juvigny

1. Données de cadrage

Contexte socio-démographique (source: INSEE 2018 / Filosfi 2019) Juvigny Annemasse Agglo 90 378 Population communale 634 Taille movenne des ménages 2.23 2,42 32 013 € Revenu médian par UC en 2019 44 100 € Rapport interdécile 10,30 N.C Revenu pour un ménage de 3 personnes Revenu du 4ème décile Revenu médian Revenu du 6ème décile N.C N.C N.C





Dynamique de constuction et marché immobilier Rythme de construction entre 2017-2020 Moyenne logements autorisés St@del 2021 Prix moyen logements neufs* (source Cecim 2021) Profils des acquéreurs (source Cecim 2021) Propriétaires occupants Investiseurs institutionnels Investiseurs privés 0,0% Loyer moyen au m² 2018 (source Indicateur de loyers estimés (DGALN) (Commune (2021)) * Hors vente en bloc et TVA réduites

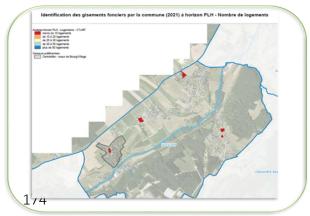
Prescriptions du SCOT 2022-2032	
Catégorie de la commune	village
Objectif SCOT production nouvelle sur 12 ans	40
Dont logements sociaux	13
Objectif de densité	Entre 35 et 45 lgts/ha en moy.
Desserte en TCSP (existante ou en projet)	NON
	lgts/ha en mo

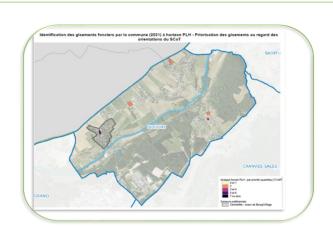


Autres obligations régle	ementaires e	t environnementales		
Date du PLU en cours		15/05/2018		
Outils PLU mobilisés				
ERMS (ha)	0	Droit de préemption	OUI	
SMS (ha)	2	Zone d'aménagement différée	NON	
OAP (ha)		Contraintes du PPRI	х	

2. Objectifs du PLH

Objectifs de production de logements PLH 2023-2029 (par an) Logements neufs * dont 33% de la totalité des logements, en logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) dont 33% dela totalité des logements, en logements abordables (accession abordable, Logement Intermédiaire*) dont un objectif de 15% de la totalité des logements, en BRS/PSLA pour les communes carrencées et Bonne dont 15% de la totalité des logements, en logements intermédiaires 1 dont dont 33% de la totalité des logements, en logements intermédiaires 1 dont 4 L'Objectif global de production intègre toutes les occupations confondues (RP, RS, LV). Néanmoins, les résultats





Commune	Nom du gisement	surface du gisement en m²	Nombre de logement	densité (logt/ha)	% de LLS	% de libre	% de logement abordable	Échéance de l'opération court ou moyen terme	Degré de priorisation des gisement au titre du SCoT de 1 à 7
Juvigny	projet	596	2	30-59	0	100	0	MT	3 et 4
Juvigny	projet	1130	5	30-59	0	100	0	MT	5et6
Juvigny	projet	1720	3	<30	0	100	0	MT	2
Juvigny	projet	2291	6	<30	0	100	0	CT	2
Juvigny	Dents creuses	2523	3	<30	0	100	0	MT	2
Juvigny	projet	182 00	91	30-59	28	47	23	СТ	5 et 6

La commune présente un potentiel de gisements à court et moyen terme de 110 logements dont 5 se situent sur des secteurs sratégiques. Pamri les gisements indeitifés, a été intégré le projet "La savoy" de 91 logements validés antérieurement à l'approbation du SCoT et du PLH. Ce projet contribuera à la mixité sociale du village.

26 sont identifiés en logement social ce qui permet de confrmer les objectifs affichés.

21 sont identifiés en logement abordable ce qui permet de confrmer les objectifs affichés.

 Logements sont identifiés sur des gisements fonciers mobilisables à long terme (2032 : horizon SCoT)

3. Agenda communal

Au regard des enjeux identifiés lors du séminaire PLH, la commune envisage de mener ces actions en fonction de la priorisation suivante

Lancer une modification du PLU pour s'assurer de la mise en œuvre des trois tiers et en particulier augmenter le poids du logement abordable	action à mener dans les 6 ans du PLH
Lancer une modification du PLU dans un objectif de maitrise de l'urbanisation et en particulier sur les secteurs non stratégiques	action à mener dans les 6 ans du PLH
Contribuer à une démarche collective de construction d'outils d'appui à la mise en œuvre de PLU adapté à l'ambition des 3 tiers (formation, guide, appui à la rédaction de CCTP)	action très prioritaire
Contribuer à une démarche de construction d'un référentiel des prix du foncier et des charges foncières à partir des opérations réalisées sur le territoire	action très prioritaire
Identifier le besoin d'études de faisabilité pré-opérationnelle	action prioritaire
S'outiller pour mieux dialoguer avec les opérateurs en terme de programmation et de qualité des opérations	action non inscrite à l'agenda de la commune
Contribuer à la mise en œuvre d'une charte qualité	action très prioritaire
Développer des opérations d'ensemble publiques	action prioritaire

4. Recommandations d'Annemasse Agglomération pour la mise en œuvre du PLH sur la commune

Au regard des objectifs fixés par le SCoT et le PLH en matière de développement urbain et social et de l'analyse des potentiels fonciers de la commune, les orientations apparaissent compatible avec les objectifs de production et de mixité sociale du PLH 2023-2028. En effet, le projet d'aménagement « La Savoy », initié lors du précédent PLH et modifiée en 2022 permet de respecter les objectifs de mixité sociale. Néanmoins, il conviendra pour la commune de prêter une attention particulière, lors de la modification ou la révision de son PLU, à la mutation du tissu pavillonnaire dans la perspective des conclusions de l'étude menée par le CAUE. Enfin, dans la perspective du démantèlement de la base de vie Roms située sur le territoire communale, la participation de la commune au déploiement du schéma directeur des publics spécifiques sera nécessaire pour coordonner la réponse aux besoins en logements et ou hébergements de ce public.

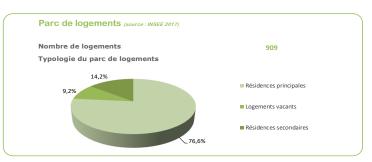
Annemasse agglo pourra apporter une ingénierie quant à l'écriture règlementaire du PLU relatif à la mise en œuvre de la politique des trois tiers et financer des études de faisabilité sur des secteurs stratégiques.

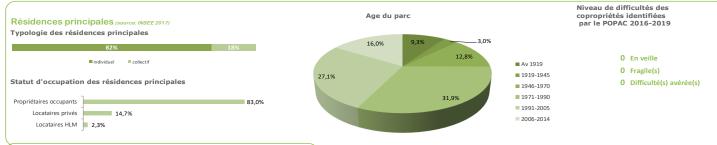
Concernant le parc existant, le parc ancien de logement est exclusivement composé de maisons individuelles à Juvigny, la rénovation énergétique du parc de logement existant constitue un enjeu social et environnemental fort. Ainsi, afin d'accompagner les propriétaires de maisons individuelles dans leur projet de rénovation, la commune pourra déployer et relayer la stratégie de communication mise en place par le Conseil départemental dans le cadre de la plateforme Haute-Savoie Rénovation Energétique afin de contribuer à l'atteinte des objectif de rénovation fixés par le PLH.

Lucinges

1. Données de cadrage

Contexte socio-démographique (source: INSEE 2018 / Filosfi 2019) 90 378 1 617 Taille moyenne des ménages 2,23 2.32 Revenu médian par UC en 2019 32 013 € 41 880 € Rapport interdécile N.C 10.30 Revenu pour un ménage de 3 personnes Revenu du 4ème décile Revenu médian Revenu du 6ème décile N.C N.C N.C











Autres obliga	Autres obligations réglementaires et environnementales						
Date du PLU en cours			10/10/2019				
Outils PLU mob	oilisés						
	ERMS (ha)	0	Droit de préemption	OUI			
	SMS (ha)	0	Zone d'aménagement différée	NON			
	OAP (ha)	6	Contraintes du PPRI	x			

2. Objectifs du PLH

Objectifs de production de logements PLH 2023-2029 (par an)

Logements neufs *

dont 33% de la totalité des logements, en logements abordables (accession abordable, Logement Intermédiaire*)

dont 33% de la totalité des logements, en logements abordables (accession abordable, Logement Intermédiaire*)

dont un objectif de 15% de la totalité des logements, en BRS/PSLA pour les communes carrencées et Bonne

dont 15% de la totalité des logements, en logements intermédiaires

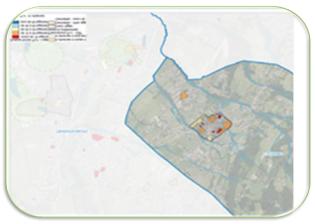
2 dont

dont 33% de la totalité des logements, en logements intermédiaires

2 dont

dont 33% de la totalité des logements, en logements intermédiaires

4 logements comptabilisés par an au titre du logement sont armodis à funté supérieure, soit 33% de LIS et LA.





Nom du gisement	surface du gisement en m²	Nombre de logement	densité (logt/ha)	% de LLS	% de libre	% de logement abordable	Échéance de l'opération court ou moyen terme	Degré de priorisation des gisement au titre du SCoT de 1 à 7
Dent creuse	499	1	<30	0	100	0	MT	7 et plus
Dent creuse	589	1	<30	0	100	0	MT	5 et 6
Dent creuse	699	1	<30	0	100	0	MT	5 et 6
Projet rivoire	2005	10	30-59	0	0	100	MT	5 et 6
OAP 1 Château	3793	16	30-59	30	70	0	MT	5 et 6
OAP 6 salle des fetes	4016	23	30-59	25	75	0	MT	5 et 6
OAP 5 Centre bourg	4213	14	30-59	35	65	0	MT	5 et 6
OAP 7 Chez Veluz	7763	16	<30	0	75	25	CT	2
OAP 2 la Bordiaz	11172	17	<30	0	75	25	CT	5 et 6
OAP 4 Champ Cru	13212	30	<30	0	70	30	CT	5 et 6

La commune présente un potentiel de gisements foncier de 129 logements sur le temps du PLH dont 113 se situent au sein des secteurs sratégiques. Cela permet d'atteindre les objectifs affichés.

16 logements locatifs sociaux sont identifiés. Ainsi, il manque 6 logements sur la durée du PLH pour atteindre les objectifs affichés.

28 logements abordables sont identifiés. Ils permetent d'atteindre les objectifs fixés.

28 Logements sont identifiés sur des gisements fonciers mobilisables à long terme (2032 : horizon SCoT)

3. Agenda communal

Au regard des enjeux identifiés lors du séminaire PLH, la commune envisage de mener ces actions en fonction de la priorisation suivante

Lancer une modification du PLU pour s'assurer de la mise en œuvre des trois tiers et en particulier augmenter le poids du logement abordable	Réalisée
Lancer une modification du PLU dans un objectif de maitrise de l'urbanisation et en particulier sur les secteurs non stratégiques	Réalisée
Contribuer à une démarche collective de construction d'outils d'appui à la mise en œuvre de PLU adapté à l'ambition des 3 tiers (formation, guide, appui à la rédaction de CCTP)	action prioritaire
Contribuer à une démarche de construction d'un référentiel des prix du foncier et des charges foncières à partir des opérations réalisées sur le territoire	action prioritaire
Identifier le besoin d'études de faisabilité pré-opérationnelle	action non inscrite à l'agenda de la commune
S'outiller pour mieux dialoguer avec les opérateurs en terme de programmation et de qualité des opérations	action très prioritaire
Contribuer à la mise en œuvre d'une charte qualité	action prioritaire
Développer des opérations d'ensemble publiques	action très prioritaire

4. Recommandations d'Annemasse Agglomération pour la mise en œuvre du PLH sur la commune

Au regard de l'analyse des potentiels fonciers identifiés de la commune et des objectifs fixés par le SCoT et le PLH en matière de développement urbain et social, il apparait opportun de prêter une attention particulière :

- A la faisabilité des opérations sociales et abordables telles que prévues dans le PLU actuel notamment pour toutes les opérations intégrant moins de 10 logements locatifs sociaux et/ou abordables ;
- A la mise en œuvre d'une stratégie d'anticipation foncière permettant de développer une ou deux opérations sociales et abordables à moyen et long terme.

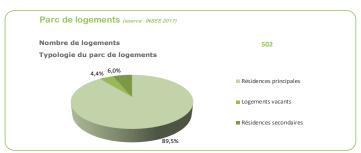
Annemasse agglo pourra apporter une ingénierie quant à l'écriture règlementaire du PLH relatif à la mise en œuvre de la politique des trois tiers et financer des études de faisabilité sur des secteurs stratégiques.

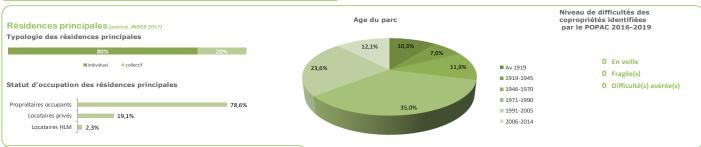
Concernant le parc existant, le parc ancien de logement est exclusivement composé de maisons individuelles, la rénovation énergétique du parc de logement existant constitue un enjeu social et environnemental fort. Ainsi, afin d'accompagner les propriétaires de maisons individuelles dans leur projet de rénovation, la commune pourra déployer et relayer la stratégie de communication mise en place par le Conseil départemental dans le cadre de la plateforme Haute-Savoie Rénovation Energétique afin de contribuer à l'atteinte des objectif de rénovation fixés par le PLH.

Machilly

1. Données de cadrage











Prescriptions du SCOT 2022-2032	
Catégorie de la commune	village
Objectif SCOT production nouvelle sur 12 ans	110
Dont logements sociaux	36
Objectif de densité	Entre 35 et 45 Igts/ha en moy
Desserte en TCSP (existante ou en projet)	OUI

Autres obli	gations réglem	entaires	et environnementales	
Date du PLU en cours			09/07/2018	
Outils PLU m	obilisés			
	ERMS (ha)	0	Droit de préemption	OUI
	SMS (ha)	0	Zone d'aménagement différée	NON
	OAP (ha)	6	Contraintes du PPRI	x

2. Objectifs du PLH

Objectifs de production de logements PLH 2023-2029 (par an)

Logements neufs *

dont 33% de la totalité des logements, en logements abordables (accession abordable, Logement Intermédiaire*)

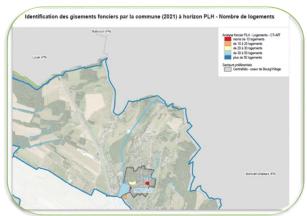
dont 33% de la totalité des logements, en logements abordables (accession abordable, Logement Intermédiaire*)

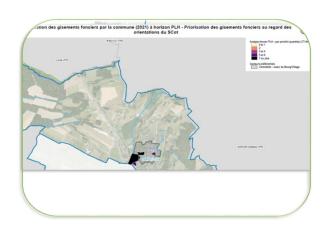
dont un objectif de 15% de la totalité des logements, en BRS/PSLA pour les communes carrencées et Bonne
dont 15% de la totalité des logements, en logements intermédiaires

1 dont
dont 33% de la totalité des logements, en logements intermédiaires
1 dont
dont 33% de la totalité des logements, en logements intermédiaires
1 dont
par an au titre du logement abordable

* L'objectif global de production intègre toutes les occupations confondues (RP, RS, LV). Néanmoins, les résultats

NC





Nom du gisement	surface du gisement en m²	Nombre de logement	densité (logt/ha)	% de LLS	% de libre	% de logement abordable	Échéance de l'opération court ou moyen terme	Degré de priorisation des gisement au titre du SCoT de 1 à 7
intègre OAP								
carrefour route des								
Framboises	598	6	>90	0	100	0	MT	7 et plus
Reste de l'OAP								
centre	1867	8	30-59	25	75	0	MT	5 et 6
projet	2195	12	30-59	25	75	0	СТ	5 et 6
OAP Aua	4324	21	30-59	33	33	33	MT	7 et plus
OAP Uar Gare	19537	45	<30	24	52	24	СТ	7 et plus

La commune présente un potentiel de gisements fonciers de 92 logements sur le temps du PLH. 100% des potentiels si situent au sein des secteurs sratégiques. Cela permet d'atteindre les objectifs affichés.

- 23 logements locatifs sociaux sont identifiés, cet objectif est compatible avec le PLH.
- 18 logements abordables sont identifiés, cet objectif est compatible avec le PLH.
- Logements sont identifiés sur des gisements fonciers mobilisables à long terme (2032 : horizon SCoT)

3. Agenda communal

Au regard des enjeux identifiés lors du séminaire PLH, la commune envisage de mener ces actions en fonction de la priorisation suivante

Lancer une modification du PLU pour s'assurer de la mise en œuvre des trois tiers et en particulier augmenter le poids du logement abordable	action à mener dans les 6 ans du PLH
Lancer une modification du PLU dans un objectif de maitrise de l'urbanisation et en particulier sur les secteurs non stratégiques	action très prioritaire
Contribuer à une démarche collective de construction d'outils d'appui à la mise en œuvre de PLU adapté à l'ambition des 3 tiers (formation, guide, appui à la rédaction de CCTP)	action très prioritaire
Contribuer à une démarche de construction d'un référentiel des prix du foncier et des charges foncières à partir des opérations réalisées sur le territoire	action très prioritaire
Identifier le besoin d'études de faisabilité pré-opérationnelle	action prioritaire
S'outiller pour mieux dialoguer avec les opérateurs en terme de programmation et de qualité des opérations	action à mener dans les 6 ans du PLH
Contribuer à la mise en œuvre d'une charte qualité	action à mener dans les 6 ans du PLH
Développer des opérations d'ensemble publiques	action à mener dans les 6 ans du PLH

4. Recommandations d'Annemasse Agglomération pour la mise en œuvre du PLH sur la commune

Au regard de l'analyse des potentiels fonciers identifiés et des objectifs fixés par le SCoT et le PLH en matière de développement urbain et social, le projet d'urbanisation de la commune est compatible avec les objectifs évoqués. Néanmoins, il apparait opportun pour la commune de prêter une attention particulière :

- A la mutation du tissu pavillonnaire au sein d'un village tel que Machilly, accueillant une gare Léman Express;
 A la mise en œuvre d'une stratégie d'anticipation foncière permettant de développer sur le long terme des opérations mixtes denses et qualitatives sur le territoire communal à l'instar de la seconde phase du projet gare ;
 - A la retranscription règlementaire du tiers de logement abordable au sein du PLU en cours de révision et en veillant au respect des produits définis par le PLH ainsi que les niveaux de prix
- correspondants aux besoins des ménages

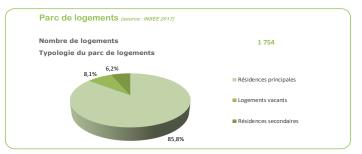
Annemasse agglo pourra apporter une ingénierie quant à l'écriture règlementaire du PLH relatif à la mise en œuvre de la politique des trois tiers et financer des études de faisabilité sur des secteurs stratégiques.

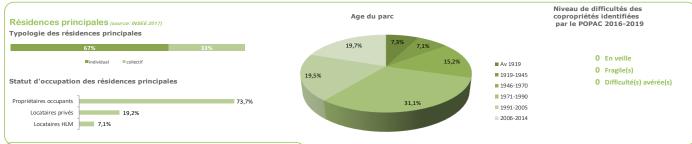
Concernant le parc existant, le parc ancien de logement est exclusivement composé de maisons individuelles, la rénovation énergétique du parc de logement existant constitue un enieu social et environnemental fort. Afin d'accompagner les propriétaires de maisons individuelles dans leur projet de rénovation, la commune pourra déployer et relayer la stratégie de communication mise en place par le Conseil départemental dans le cadre de la plateforme Haute-Savoie Rénovation Energétique afin de contribuer à l'atteinte des objectif de rénovation fixés par le PLH.

Saint-Cergues

1. Données de cadrage

Contexte socio-démographique (source: INSEE 2018 / Filosfi 2019) Saint-Cergues Annemasse Agglo Population communale 3 624 90 378 Taille movenne des ménages 2 23 Revenu médian par UC en 2019 32 013 € 33 260 € Rapport interdécile 5,80 Revenu pour un ménage de 3 personnes Revenu du 6ème décile Revenu médian 51 696 € 62 730 € 75 384 €







Prescriptions du SCOT 2022-2032	
Catégorie de la commune	bourg
Objectif SCOT production nouvelle sur 12 ans	550
Dont logements sociaux	182
Objectif de densité	Entre 40 et 60 Igts/ha en moy.
Desserte en TCSP (existante ou en projet)	NON
\	



Autres obligations réglementaires et environnementales					
Date du PLU en cours		07/07/216			
Outils PLU mobilisés					
ERMS (h	na) 0	Droit de préemption	OUI		
SMS (ha	a) 5	Zone d'aménagement différée	OUI		
OAP (ha	n) 26	Contraintes du PPRI	x		

2. Objectifs du PLH

Objectifs de production de logements PLH 2023-2029 (par an)

Logements neufs *

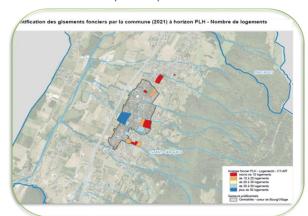
dont 33% de la totalité des logements, en logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS)

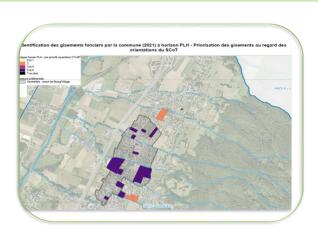
dont 33% dela totalité des logements, en logements abordables (accession abordable, Logement Intermédiaire*)

15

dont un objectif de 15% de la totalité des logements, en BRS/PSLA pour les communes carrencées et Bonne
dont 15% de la totalité des logements, en logements intermédiaires
7 dont
1 logements comptabilisés par an au titre du logement and unité supérieure, soit 33% de la totalité des logements, les résultats
* L'objectif global de production intègre toutes les occupations confondues (RP, RS, LV). Néanmoins, les résultats

Les objectifs précités ci-dessus ne prennent pas en compte les objectifs SRU assigné à la commune. Ainsi la mise en œuvre de la loi SRU sur la commune de Saint-cergues, l'oblige à réaliser : 27 LLS/an (soit 64% de sa production totale de logements), 15 logements abordables (objectif inchangé) et 4 logements dans le libre.





Nom du gisement	surface du gisement en m²	Nombre de logement	densité (logt/ha)	% de LLS	% de libre	% de logement abordable	Échéance de l'opération court ou moyen terme	Degré de priorisation des gisement au titre du SCoT de 1 à 7
Dents creuses	492	1	<30	0	100	0	CT	3 et 4
OAP Baudin Sud	1566	2	<30	25	65	10	CT	5 et 6
Projet renouv urbain	1738	11	60-90	25	65	10	MT	5 et 6
Projet rue des écoles	1741	31	>90	25	65	10	СТ	5 et 6
Projet pauses longue		31	>90	25	65	10	СТ	5 et 6
OAP Centre bourg	3195	31	>90	25	65	10	CT	5 et 6
Tranche 2 OAP BOIS	3726	20	30-59	25	65	10	MT	2
Tranche 1 OAP BOIS	3831	10	<30				CT	2
OAP Le Pommier	3968	20	30-59	25	65	10	CT	5 et 6
OAP Baudin Sud	4262	12	<30	25	65	10	CT	5 et 6
projet archet	4527	36	60-90	25	65	10	CT	5 et 6
OAP le Cots Bas Coteaux	5070	14	<30	25	65	10	СТ	5 et 6
OAP le Cots Bas Coteaux	7541	44	30-59	25	65	10	ст	5 et 6
Eden Home	8964	8	<30	25	65	10	CT	2
OAP les Cots Haut Coteaux	12163	7	<30	25	65	10	MT	5 et 6
Périmètre de gel							СТ	7 317
Tardy	21617	80	30-59	25	65	10		5 et 6
Bouvet		30		25	65	10	MT	

Analyse des potentiels fonciers au regard du PLH et du SCoT

La commune présente un potentiel de gisements fonciers de 388 logements dont 83% se situent au sein des secteurs stratégiques. Cela permet d'atteindre les objectifs affichés. Une attention devra être portée à la maitrise de l'ouverture à l'urbanisation dans les secteurs non stratégiques identifiés sur le long terme.

- 97 logements locatifs sociaux sont identifés, cet objectif est compatible avec le PLH.
- 37 logements abordables sont identifiés. Ainsi, il manque 45 logements sur la durée du PLH pour atteindre les objectifs sur le segment abordable.
- 87 Logements sont identifiés sur des gisements fonciers mobilisables à long terme (2032 : horizon SCoT)

3. Agenda communal

Au regard des enjeux identifiés lors du séminaire PLH, la commune envisage de mener ces actions en fonction de la priorisation suivante

	i
Lancer une modification du PLU pour s'assurer de la mise en œuvre des trois tiers et en particulier augmenter le poids du logement abordable	0
Lancer une modification du PLU dans un objectif de maitrise de l'urbanisation et en particulier sur les secteurs non stratégiques	0
Contribuer à une démarche collective de construction d'outils d'appui à la mise en œuvre de PLU adapté à l'ambition des 3 tiers (formation, guide, appui à la rédaction de CCTP)	0
Contribuer à une démarche de construction d'un référentiel des prix du foncier et des charges foncières à partir des opérations réalisées sur le territoire	0
Identifier le besoin d'études de faisabilité pré-opérationnelle	0
S'outiller pour mieux dialoguer avec les opérateurs en terme de programmation et de qualité des opérations	0
Contribuer à la mise en œuvre d'une charte qualité	0
Développer des opérations d'ensemble publiques	0

4. Recommandations d'Annemasse Agglomération pour la mise en œuvre du PLH sur la commune

Au regard de l'analyse des potentiels fonciers identifiés et des objectifs fixés par le SCoT et le PLH en matière de développement urbain et social, il apparait opportun pour la commune de prêter une attention particulière :

- A la programmation et la structuration d'un développement urbain autour de son centre bourg par une approche qualitative de la densité du territoire notamment au sein de secteurs stratégiques tels que le tènement Tardy;
- Au déploiement d'une ingénierie de projet permettant d'encadrer les mutations pavillonnaires au sein du coteau, le développement d'une stratégie foncière à vocation d'habitat et la réalisation d'études urbaines dans les secteurs les plus stratégiques de la commune afin d'anticiper l'urbanisation sur le long terme de la commune.

Sur la mise en œuvre de la politique de mixité sociale des trois tiers, la commune est carencée au titre de la loi SRU. Dans la poursuite des efforts engagés pour atteindre les objectifs fixés par la loi et répondre aux besoins des ménages locaux, il convient d'attirer l'attention de la commune sur :

- La mise en œuvre d'une politique foncière d'anticipation au sein des secteurs stratégiques permettant le développement d'opérations 100% sociale et/abordable équilibrée et intégrée à une politique de maitrise du développement ;
- La retranscription règlementaire du tiers de logement abordable au sein du PLU, en veillant au respect des produits définis par le PLH ainsi que les niveaux de prix correspondants aux besoins des ménages.

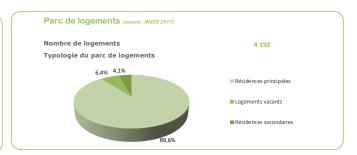
Annemasse agglo pourra apporter une ingénierie quant à l'écriture règlementaire du PLU relatif à la mise en œuvre de la politique des trois tiers et financer des études de faisabilité sur des secteurs stratégiques.

Le parc ancien de logement de la commune est essentiellement composé de maisons individuelles, la rénovation énergétique du parc de logement existant constitue un enjeu social et environnemental fort. Ainsi, afin d'accompagner les propriétaires de maisons individuelles dans leur projet de rénovation, la commune pourra déployer et relayer la stratégie de communication mise en place par le Conseil départemental dans le cadre de la plateforme Haute-Savoie Rénovation Energétique afin de contribuer.

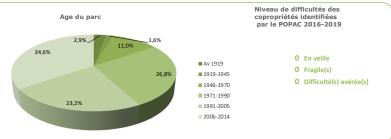
Vétraz-Monthoux

1. Données de cadrage

Contexte socio-démographique (source: INSEE 2018 / Filosfi 2019) Vétraz-Monthoux Annemasse Agglo Population communale 8 969 Taille moyenne des ménages 2 27 Revenu médian par UC en 2019 32 013 € 31 910 € Rapport interdécile 10,30 8,40 Revenu pour un ménage de 3 personnes Revenu du 4ème décile Revenu du 6ème décile Revenu médian 51 318 € 61 938 € 74 250 €











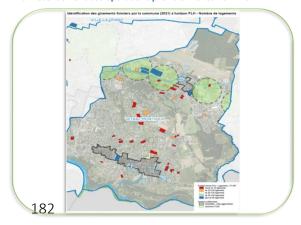
Prescriptions du SCOT 2022-2032	
Catégorie de la commune	Ville agglomérée
Objectif SCOT production nouvelle sur 12 ans	1 500
Dont logements sociaux	495
Objectif de densité	Entre 90 et 160 Igts/ha en moy.
Desserte en TCSP (existante ou en projet)	OUI

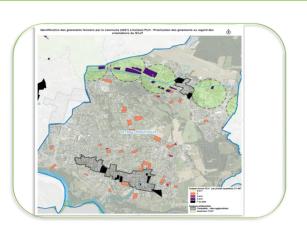
Autres obligations rég	glementaires	et environnementales	
Date du PLU en cours		07/12/2015	
Outils PLU mobilisés			
ERMS (h	a) 325	Droit de préemption	OUI
SMS (ha) 0	Zone d'aménagement différée	NON
OAP (ha)	0	Contraintes du PPRI	x

2. Objectifs du PLH

Objectifs de production de logements PLH 2023-2029 (par an) Logements neufs * dont 33% de la totalité des logements, en logements locatifs sociaux (PLAT, PLUS, PLS) dont 33% dela totalité des logements, en logements abordables (accession abordable, Logement Intermédiaire*) dont un objectif de 15% de la totalité des logements, en BRS/PSLA pour les communes carrencées et Bonne dont 15% de la totalité des logements, en logements intermédiaires 19 dont 2 logements comptabilisés par an au titre du logement abordable * L'objectif global de production intègre toutes les occupations confondues (RP, RS, LV). Néanmoins, les résultats

3. Recensement des opérations prévisionnelles 2022-2027





Analyse des potentiels fonciers au regard du PLH et du SCoT

La commune présente un potentiel de gisements fonciers de 1 452 logements à horizon PLH dont 60% se situent sur des secteurs sratégiques. Le SCoT fixe un objectif de production de 1 500 logements d'ici 2032. Ainsi, les objectifs du SCoT seront atteints dès 2027 (horizon PLH). Par ailleurs, une attention devra être portée à la maitrise de l'ouverture à l'urbanisation des potentiels situés hors secteurs stratégiques afin d'être compatible avec le SCoT.

- 429 logements locatifs sociaux sont identifiés, cet objectif est compatible avec le PLH.
- 69 logements abordables sont identifiés. Ainsi, il manque 154 logements pour atteindre les objectifs du PLH.
- 349 Logements sont identifiés sur des gisements fonciers mobilisables à long terme (2032 : horizon SCoT)

3. Agenda communal

Au regard des enjeux identifiés lors du séminaire PLH, la commune envisage de mener ces actions en fonction de la priorisation suivante

Lancer une modification du PLU pour s'assurer de la mise en œuvre des trois tiers et en particulier augmenter le poids du logement abordable	action très prioritaire
Lancer une modification du PLU dans un objectif de maitrise de l'urbanisation et en particulier sur les secteurs non stratégiques	action très prioritaire
Contribuer à une démarche collective de construction d'outils d'appui à la mise en œuvre de PLU adapté à l'ambition des 3 tiers (formation, guide, appui à la rédaction de CCTP)	action très prioritaire
Contribuer à une démarche de construction d'un référentiel des prix du foncier et des charges foncières à partir des opérations réalisées sur le territoire	en cours
Identifier le besoin d'études de faisabilité pré-opérationnelle	action très prioritaire
S'outiller pour mieux dialoguer avec les opérateurs en terme de programmation et de qualité des opérations	action à mener dans les 6 ans du PLH
Contribuer à la mise en œuvre d'une charte qualité	action non inscrite à l'agenda de la commune
Développer des opérations d'ensemble publiques	action prioritaire

4. Recommandations d'Annemasse Agglomération pour la mise en œuvre du PLH sur la commune

Au regard des objectifs affichés par le SCoT et le PLH d'Annemasse agglo, la commune de VETRAZ-MONTHOUX doit conforter son positionnement urbain à l'échelle intercommunale et poursuivre sa politique en faveur de l'équilibre social de l'habitat. Il s'agit pour la commune de prêter attention à son rythme de développement et limiter son développement au sein des secteurs stratégiques afin d'être compatible avec les orientations du SCoT et du PLH.

Pour assurer la conciliation de ces objectifs, la commune devra porter une attention particulière :

- A la limitation de son urbanisation au sein des secteurs stratégiques afin de limiter la consommation d'espaces et limiter les extensions urbaines dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT afin de renforcer les centralités ;
- A la planification et au phasage de l'urbanisation sur le temps du SCoT afin de maitriser le développement notamment par la révision ou la modification du PLU;
- A la mutation du tissu pavillonnaire existant afin de contenir l'urbanisation au sein des secteurs stratégiques et garantir la qualité urbaine de la commune sur le long terme ;
 Au développement d'une ingénierie forte sur le champ de l'urbanisme opérationnel et négocié permettant ainsi de renforcer la qualité urbaine et sociale des opérations.

Annemasse agglo pourra apporter une ingénierie quant à l'écriture règlementaire du PLH relatif à la mise en œuvre de la politique des trois tiers et financer des études de faisabilité sur des secteurs stratégiques.

Sur la mise en œuvre de la politique de mixité sociale des trois tiers, la commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU. Dans la poursuite des efforts engagés pour atteindre les objectifs fixés par la loi et répondre aux besoins des ménages locaux, il convient d'attirer l'attention de la commune sur :
- La mise en œuvre d'une politique foncière d'anticipation au sein des secteurs stratégiques permettant le développement d'opérations 100% sociale et/abordable équilibrée et intégrée à

- une politique de maitrise du développement ;
- La retranscription règlementaire du tiers de logement abordable au sein du PLU en cours de modification et en veillant au respect des produits définis par le PLH ainsi que les niveaux de prix correspondants aux besoins des ménages ;
- La maitrise du développement urbain de la commune permettant ainsi de garantir un tiers de logement social dans le flux de production de logements.

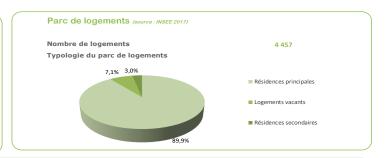
Le parc ancien de logement de la commune est essentiellement composé de maisons individuelles, la rénovation énergétique du parc de logement existant constitue un enjeu social et environnemental fort. Afin d'accompagner les propriétaires de maisons individuelles dans leur projet de rénovation, la commune pourra déployer et relayer la stratégie de communication mise en place par le Conseil départemental dans le cadre de la plateforme Haute-Savoie Rénovation Energétique afin de contribuer à l'atteinte des objectif de rénovation fixés par le PLH.

Nom du gisement	surface du gisement en m²	Nombre de logement	densité (logt/ha)	% de LLS	% de libre	% de logement abordable	Échéance de l'opération court ou moyen terme	Degré de priorisation des gisement au titre du SCoT de 1 à 7
Dents creuses	310	3	>90	0	100	0	СТ	3 et 4
projet	541	1	<30	0	100	0	СТ	3 et 4
Dents creuses	630	1	<30	0	100	0	MT	3 et 4
Dents creuses Dents creuses	678 832	1	<30 <30	0	100	0	СТ МТ	3 et 4 3 et 4
Dents creuses	877	2	<30	0	100	О	MT	3 et 4
projet projet	954 977	20 3	>90 30-59	30	70	0	СТ	7 et plus 3 et 4
projet	997	1	<30	0	100	0	ст	3 et 4
Dents creuses	1002	1	<30	0	100	0	МТ	2
Dents creuses	1005	2	<30	0	100	0	МТ	2
Lotissement	1026	1	<30	0	100	0	МТ	2
Lotissement	1032	1	<30	0	100	0	МТ	2
Lotissement	1036	1	<30	0	100	0	МТ	5 et 6
Dents creuses	1053	3	<30	0	100	0	СТ	2
Lotissement	1062	1	<30	0	100	0	MT	5 et 6
Dents creuses	1238	3	<30	0	100	0	MT	2
Dents creuses	1303	5	30-59	0	100	0	MT	2
Dents creuses	1382	3	<30 <30	25	100 75	0	MT MT	2
projet Dents creuses	1487	4	<30	0	100	0	СТ	2
projet	1561	6	30-59	0	100	0	СТ	5 et 6
Dents creuses	1656	3	<30	0	100	0	MT	2
Dents creuses projet	1693 1749	9	<30 30-59	0	100	0	CT MT	2 5 et 6
projet	1897	2	<30	0	100	0	СТ	2
projet	2029	11	30-59	25	75	О	МТ	2
projet	2072	15	60-90	25	75	0	СТ	2
projet	2097	7	30-59	0	100	0	СТ	2
Lotissement	2124	3	<30	0	100	0	СТ	5 et 6
projet	2211	3	<30	0	100	0	СТ	2
projet	2445	16	60-90	25	75	0	MT	2
Dents creuses	2471	20	60-90	30	70	0	MT	5 et 6
Dents creuses	2503	20	60-90	30	70	0	MT	2
projet Dents creuses	2567 2813	3 8	<30 <30	0	100	0	ст	2
Carré de l'habitat	2882	8	<30	0	100	0	ст	2
projet	2906	49	>90	30	70	0	СТ	7 et plus
projet	3027	38	>90	30	70	0	СТ	5 et 6
projet	3281	4	<30	0	100	0	СТ	2
Zone AU	3363	19	30-59	25	75	0	СТ	2
projet	3382	17	30-59	25	75	0	MT	5 et 6
projet	3445	49	>90	30	70	0	СТ	7 et plus
projet	3465	7	<30	0	100	0	MT	2
projet	3503	48	>90	30	70	0	CT	7 et plus
projet	3543 3840	40	>90 <30	30	100	0	MT CT	2
projet Dents creuses	4488	30	60-90	30	70	0	мт	2
projet	4738	36	60-90	30	70	0	СТ	2
projet	4854	51	>90	35	65	0	МТ	5 et 6
projet	5072	4	<30	0	100	0	MT	2
projet	5193	20	30-59	30	70	О	ст	2
projet	5193	38	60-90	30	70	0	СТ	2
projet	5194	78 5	>90	35 0	65 100	0	СТ	7 et plus 2
Dents creuses projet	5664 5872	100	<30 >90	35	65	0	мт	5 et 6
OAP Bas Monthoux	5951	42	60-90	30	70	0	СТ	7 et plus
Bozio	5963	8	<30	0	100	0	ст	2
Pré seigneur	6147	108	>90	35	65	0	СТ	7 et plus
projet	7566	11	<30	25	75	0	MT	2
projet	9298	40	30-59	30	70	0	МТ	7 et plus
projet Projet mixte centre	17816	200	>90	35	65	0	МТ	5 et 6
ville Agorespace Projet mixte centre ville Route de		40		33	33	33	MT	
Hauteville		20		33	33	33	MT	
Route de Taninges		50		33	33	33	МТ	
Route de Taninges		50		33	33	33	MT	
Route de Taninges	<u> </u>	50		33	33	33	MT	

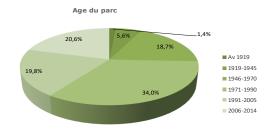
Ville-la-Grand

1. Données de cadrage

Contexte socio-démographique (source: INSEE 2018 / Filosfi 2019) Ville-la-Grand Annemasse Agglo Population communale 8 926 Taille moyenne des ménages 2,23 2 15 32 013 € Revenu médian par UC en 2019 27 550 € Rapport interdécile 8,10 10.30 Revenu pour un ménage de 3 personnes Revenu du 4ème décile Revenu médian Revenu du 6ème décile 45 882 €







copropriétés identifiées par le POPAC 2016-2019 0 En veille

Niveau de difficultés des

O Fragile(s) O Difficulté(s) avérée(s)

logements comptabilisés

par an au titre du logement abordable

140 log/an

5 025 €

70,6%

Investiseurs privés 29,4% 14,6 €

(source Indicateur de lovers estimés (DGALN) (Commune (2021)) * Hors vente en bloc et TVA réduites

Prescriptions du SCOT 2022-2032

Rythme de construction entre 2017-2020

Profils des acquéreurs (source Cecim 2021)

Prix moyen logements neufs* (source Cecim 2021)

enne logements autorisés Sit@del 2021

Propriétaires occupants

Investiseurs institutionnels

Loyer moyen au m² 2018

Catégorie de la commune Ville agglomérée Objectif SCOT production nouvelle sur 12 ans 950 Dont logements sociaux 314 Entre 90 et 160 lgts/ha en moy. Desserte en TCSP (existante ou en projet) OUI

Mixité sociale (Inventaire SRU 1er janvier 2022 et SNE 2020) Nombre de logements sociaux SRU Taux de logements sociaux 2021 22,1% Parc de logements sociaux par type de financement ■ PLAI ■ PLUS avant 77 ■ PLUS a près 77 ■ PLS Statut vis-à-vis de la loi sru en rattrapage 114 Objectifs SRU 2020-2022 Objectifs 3DS 2023-2025 (estimation) Nbre de logements manquants Tension de la Nbre de demandes de LS 541 23.5 demande* Nbre d'attributions de LS 23

Autres obliga	tions réglement	taires et	environnementales	
Date du PLU en	cours		13/06/2016	
Outils PLU mobi	lisés			
	ERMS (ha)	0	Droit de préemption	OUI
	SMS (ha)	0	Zone d'aménagement différée	0
	OAP (ha)	1	Contraintes du PPRI	x

26

26

26

2. Objectifs du PLH

Objectifs de production de logements PLH 2023-2029 (par an)

Logements neufs *

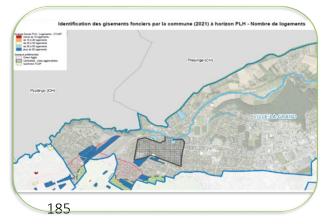
dont 33% de la totalité des logements, en logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS)

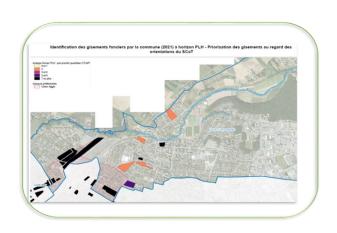
dont 33% dela totatlité des logements, en logements abordables (accession abordable, Logement Intermédiaire*)

dont un objectif de 15% de la totalité des logements, en BRS/PSLA pour les communes carrencées et Bonne dont 15% de la totalité des logements, en logements intermédiaires 12

dont 33% de la totalité des logements, en logements libres pal de production intègre toutes les occupations confondues (RP, RS, LV). Néanmoins, les résultats l'unité supérieure, soit 33% de LLS et LA.

3. Recensement des opérations prévisionnelles 2022-2027





Commune	Nom Gisement	Surface du gisement en m²	Nombre de logements	Pourcentage de logements locatifs sociaux	Pourcentage de logements libres		Échéance de l'opération à cours et moyen terme	Degré de priorisation des gisement au titre du SCoT de 1 à 7
Ville-La-Grand	Zone AU - rue de la rotonde	27651	95	25	75	0	Moyen Terme	7 et plus
Ville-La-Grand	OAP 3 - Pont-Neuf	4542	50	33	33	33	Court Terme	2
Ville-La-Grand	OAP 4 - Fossard	10749	140	33	33	33	Moyen Terme	2
Ville-La-Grand	OAP 2 - Centre	2959	50	33	33	33	Court Terme	7 et plus
Ville-La-Grand	OAP 7 - ZAC Etoile C3	2026	31	0	33	67	Court Terme	7 et plus
Ville-La-Grand	Ferme Philippe	1378	25	33	33	33	Moyen Terme	7 et plus
Ville-La-Grand	OAP 6 - Rotonde	18325	80	33	33	33	Moyen Terme	2
Ville-La-Grand	OAP 1 - Vieux Moulin	9320	40	33	33	33	Court Terme	7 et plus
Ville-La-Grand	OAP 7 - ZAC Etoile C2	1032	30	63	37	0	Court Terme	2
Ville-La-Grand	ZAC Etoile - E2	1886	66	33	33	33	Court Terme	5
Ville-La-Grand	Projet renouvellement urbain	3984	39	33	33	33	Long Terme	7 et plus
Ville-La-Grand	Rue des Tournelles - Champs moutons	10368	145	33	33	33	Court Terme	7 et plus
Ville-La-Grand	des Tournelles et rue de l'espérance - Projet bouyg	5577	130	33	33	33	Court Terme	2
Ville-La-Grand	OAP 5 - Buet (ICF)	7339	100	33	33	33	Court Terme	5

Analyse des potentiels fonciers au regard du PLH et du SCoT

La commune présente un potentiel de gisements fonciers de 982 logements à horizon PLH dont 56% se situent en secteurs stratégiques. Par ailleurs, 80% des logements sont prévus à horizon PLH.

- 447 logements locatifs sociaux sont identifiés, cet objectif est compatible avec le PLH.
- 358 logements abordables sont prévus, cet objectif tend vers l'objectif des trois tiers fixé au PLH.
- 239 Logements sont identifiés sur des gisements fonciers mobilisables à long terme (2032 : horizon SCoT)

3. Agenda communal

Au regard des enjeux identifiés lors du séminaire PLH, la commune envisage de mener ces actions en fonction de la priorisation suivante

	i
Lancer une modification du PLU pour s'assurer de la mise en œuvre des trois tiers et en particulier augmenter le poids du logement abordable	en cours
Lancer une modification du PLU dans un objectif de maitrise de l'urbanisation et en particulier sur les secteurs non stratégiques	en cours
Contribuer à une démarche collective de construction d'outils d'appui à la mise en œuvre de PLU adapté à l'ambition des 3 tiers (formation, guide, appui à la rédaction de CCTP)	action très prioritaire
Contribuer à une démarche de construction d'un référentiel des prix du foncier et des charges foncières à partir des opérations réalisées sur le territoire	action très prioritaire
Identifier le besoin d'études de faisabilité pré-opérationnelle	action prioritaire
S'outiller pour mieux dialoguer avec les opérateurs en terme de programmation et de qualité des opérations	action prioritaire
Contribuer à la mise en œuvre d'une charte qualité	action non inscrite à l'agenda de la commune
Développer des opérations d'ensemble publiques	action prioritaire

4. Recommandations d'Annemasse Agglomération pour la mise en œuvre du PLH sur la commune

Au regard des objectifs affichés par le SCoT et le PLH d'Annemasse agglo, la commune doit conforter son positionnement urbain à l'échelle intercommunale et poursuivre sa politique en faveur de l'équilibre social de l'habitat.

- Pour assurer la conciliation de ces objectifs, la commune devra porter une attention particulière:
 A la limitation de son urbanisation au sein des secteurs stratégiques afin de limiter la consommation d'espaces et limiter les extensions urbaines dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT afin de renforcer les centralités :
- A la planification et au phasage de l'urbanisation sur le temps du SCoT afin de maitriser le développement notamment par la révision ou la modification du PLU;
 A la mutation du tissu pavillonnaire existant afin de contenir l'urbanisation au sein des secteurs stratégiques et garantir la qualité urbaine de la commune sur le long terme;
 A la pérennisation d'une ingénierie sur le champ de l'urbanisme opérationnel et négocié permettant ainsi de renforcer la qualité urbaine et sociale des opérations.

Annemasse agglo pourra apporter une ingénierie quant à l'écriture règlementaire du PLH relatif à la mise en œuvre de la politique des trois tiers et financer des études de faisabilité sur des secteurs stratégiques

Sur la mise en œuvre de la politique de mixité sociale des trois tiers, la commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU. Dans la poursuite des efforts engagés pour atteindre les objectifs fixés par la loi et répondre aux besoins des ménages locaux, il convient d'attirer l'attention de la commune sur : La mise en œuvre d'une politique foncière d'anticipation au sein des secteurs stratégiques permettant le développement d'opérations 100% sociale et/abordable équilibrée et intégrée à

- une politique de maitrise du développement ;
 La retranscription règlementaire du tiers de logement abordable au sein du PLU en cours de modification et en veillant au respect des produits définis par le PLH ainsi que les niveaux de prix correspondants aux besoins des ménages ;

 - La maitrise du développement urbain de la commune permettant ainsi de garantir un tiers de logement social dans le flux de production de logements ;

 - La dépréciation sociale du quartier du Pré des Plans qui nécessite la mise en œuvre d'une veille sociale et multipartenarial afin de lever les difficultés rencontrées.

Annemasse agglo pourra apporter une ingénierie quant à l'écriture règlementaire du PLU relatif à la mise en œuvre de la politique des trois tiers et financer des études de faisabilité sur des secteurs stratégiques.

Pour favoriser la qualité du parc existant et son bon fonctionnement sur le territoire communal, un partenariat étroit entre les services d'Annemasse agglo et de la commune pourra être déployé afin de :

- Relayer la communication et l'accompagnement à la rénovation énergétique initié par la plateforme départementale Haute-Savoie Rénovation Energétique afin de contribuer à l'atteinte des objectifs de rénovation fixé par le PLH notamment au sein du parc de copropriété et ainsi lutter contre la précarité énergétique;

 - Assister Annemasse agglo dans le déploiement des dispositifs de prévention (le dispositif d'observation, le VOC ainsi que le second POPAC) des difficultés financières, techniques et sociales rencontrées par les copropriétés de la commune en collaboration notamment avec les syndics du territoire.

1. Budget du PLH

1		Description rapide				
Orientation	N°action		d	fonctionnement	investissement	Recettes
	1	Mettre en place un PLH de proximité au service des communes				
10	2	Impliquer et mobiliser les partenaires du PLH	0,85			
	£	Renforcer les outils d'observation au service du projet politique du PLH		130 000€		
	4	Accompagner les communes dans une politique d'urbanisme opérationnel		195 000€		
8	2	Encourager et appuyer une politique foncière en faveur de la politique de l'habitat	1 05			
7	9	Massifier et financer la rénovation énergétique des logements	T,03	360	1 665 000 €	
	7	Observer et accompagner les copropriétés fragiles		190 000€		92 000 €
{	œ	Poursuivre le développement du parc social	L		7 053 000€	
ŝ	6	Mettre en œuvre concrètement la politique en faveur du développement du tiers abordable	1,3	7 000€		
	10	Fluidifier l'accès au parc social dans le respect des équilibres territoriaux	1,10		1 425 000€	
	11	Adapter les réponses aux besoins des personnes âgées et des personnes en situation de handicap	6,0	50 400€		
	12	Rendre le territoire accessible et attractif pour les jeunes	0,2			
40	13	Construire un schéma directeur du logement et de l'hébergement à destination des « publics spécifiques »	0,2+0,75	50000€		
	14	Développer une offre d'hébergement adaptée pour faciliter les parcours d'insertion des publics accompagnés	0,25			
		TOTAL	6,2	982 400 €	10143000€	145 000 €

2. Calendrier du PLH

2028																		
2027																		
2026																		
2025																		
2024																		
2023															onnelle			
Actions			observatoire habitat	Observatoire des loyers	outils compatibilité PLU	études secteurs test							permanences Soliha	habitat inclusif	cohabitation intergénérationnelle			
Noction Scription Sammange	Mettre en place un PLH de proximité au service des communes	Impliquer et mobiliser les partenaires du PLH	u service du projet	politique du PLH	e politique d'urbanisme	operationnel	Encourager et appuyer une politique foncière en faveur de la politique de l'habitat	Massifier et financer la rénovation énergétique des logements	Observer et accompagner les copropriétés fragiles	Poursuivre le développement du parc social	Mettre en œuvre conarètement la politique en faveur du développement du tiers abordable	Fluidifier l'accès au parc social dans le respect des équilibres territoriaux	Adapter les réponses aux besoins des personnes âgées et des personnes en situation de handicap		3	Rendre le territoire accessible et attractif pour les jeunes	Construire un schéma directeur du logement et de l'hébergement à destination des « publics spécifiques »	Développer une offre d'hébergement adaptée pour faciliter les parcours d'insertion des publics accompagnés
Orientotion Noger	1	2	3		4		2	9		8	6	01	11			1.2	13	14
		(5				03				03				Q			

3. La définition des produits abordables

Le Bail Réel Solidaire

	Le BRS (Bail	Réel Solidaire)		
	terrain) de celle d achète un logeme doit s'acquitter d' propriété du terra	u bâti (les murs) afin de t ent en Bail Réel Solidaire o une petite redevance me in, organisme désigné sou	ermet de dissocier la propri faire baisser le prix des loge on est pleinement propriéta nsuelle auprès de l'organism is le terme d'Office Foncier S s sous conditions de ressour	ements. Lorsqu'on lire néanmoins on ne qui conserve la solidaire (OFS). Les
Qu'est-ce que c'est ?	comprend pas le p l'acquéreur peut k	orix du terrain ; TVA à taux pénéficier d'un abattemen st transmissible (vente ;	que le marché immobilier réduit (5.5%) ; lorsque la coll nt de 30% de la taxe foncièr donation ; succession) au	lectivité le décide, re sur la propriété
	correspondant au	droit d'occupation du ter	sa mensualité d'emprunt, rain et aux frais de gestion c nditions de revente encadré	du propriétaire du
	Il faut respecter, à à titre de résidenc		s plafonds de revenus et occ	cuper le logement
L'onditions d'accès		1 pers		1
Conditions d'accès		1 pers.	32 562 €	
Conditions d'accès au logement		2 pers.	32 562 € 45 586 €	
		2 pers. 3 pers.	32 562 € 45 586 € 52 099 €	
		2 pers.	32 562 € 45 586 €	
		2 pers. 3 pers. 4 pers.	32 562 € 45 586 € 52 099 € 59 263 €	
	_	2 pers. 3 pers. 4 pers. 5 pers. Et +	32 562 € 45 586 € 52 099 € 59 263 € 67 600 €	soit entre
Le public visé sur Annemasse Agglo Les conditions de	28 228€ 33 756€ a	2 pers. 3 pers. 4 pers. 5 pers. Et +	32 562 € 45 586 € 52 099 € 59 263 € 67 600 €	ble de la
Le public visé sur Annemasse Agglo	28 228€ 33 756€ a Les logements pro production de loga inférieur à :	2 pers. 3 pers. 4 pers. 5 pers. Et +	32 562 € 45 586 € 52 099 € 59 263 € 67 600 € seentre le 5ème et 6ème décile se a personnes. Front intégrer le tiers abordakt gglo à condition que le prix de	ble de la

	Le P	SLA (Prêt Social	à Location Access	ion)		
Qu'est-ce que c'est ?	Le Prêt Social à Location-Accession permet à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec au début un statut de locataire. L'acquisition d'un PSLA se fait en deux temps. Dans un premier temps, le ménage qui occupe le logement acquitte une part locative (redevance composée d'une indemnité d'occupation incluant les frais de gestion) et une part acquisitive (épargne destinée au futur achat). A l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable et pouvant aller jusqu'à 5 ans, le ménage a la possibilité de devenir propriétaire. Les +: TVA à taux réduit (5.5%) ; exonération de Taxe foncière pendant 15 ans depuis la construction du logement ; cumulable sous certaines conditions au Prêt à taux zéro ; prix plafonné (3702€/m² HT); sécurisation hlm (à voir avec l'organisme HLM). Les -: Redevance de location (loyer HLM rehaussé pour payer une partie du prix de vente) ; respect de plafond de revenus ; pas de transfert automatique de la phase 1 à la phase 2 (le transfert de propriété peut être refusé aux occupants dont les capacités financières sont jugées trop peu élevées pour rembourser le prêt).					
Conditions d'accès au logement		l'entrée dans les lieux, les e principale. Plafonds de ressource 1 pers.	s plafonds de revenus et occ e PSLA 32 562 €	cuper le logement		
ad 108cment		2 pers.	45 586 €	-		
		3 pers.	52 099 €	-		
		4 pers.	59 263 €	-		
		5 pers. Et +	67 600 €			
Le public visé sur Annemasse Agglo	Les ménages dont les revenus sont compris entre le 5 ^{ème} et 6 ^{ème} décile soit entre 28 228€ 33 756€ annuel pour un ménage de 3 personnes.					
Les conditions de développement sur Annemasse Agglo	Les logements produits dans ce cadre pourront intégrer le tiers abordable de la production de logements sur Annemasse Agglo à condition que le prix de vente soit inférieur à : • 2800 à 3000 € TTC/m2 SHAB stationnements inclus					

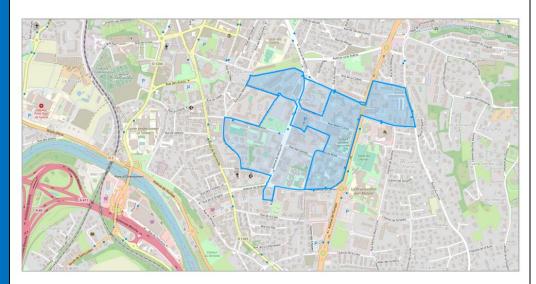
L'accession sociale

		Acces	sion sociale				
	L'Accession Sociale à la propriété consiste à réaliser l'achat de sa résidence principale neuve à un prix inférieur à celui du marché libre. Les programmes d'accession sociale à la propriété sont réalisés par des organismes HLM ou certaines de leurs filiales et vendus à des ménages sous conditions de ressources.						
Qu'est-ce que c'est ?	Les +: sous conditions : une garantie de relogement ; une garantie de rachat de votre logement durant 15 ans ; une assurance revente (indemnisation de la moins-value en cas de revente à perte). A étudier dans le détail avec le bailleur social qui commercialise le projet.						
	Les - : plafond de revenus à ne pas dépasser ; certaines conditions portent parfois sur l'âge et la composition familiale ; obligation d'occuper le logement à titre de résidence principale, etc						
	Il faut respecter, à l'entrée dans les lieux, les plafonds de revenus et occuper le logement à titre de résidence principale.						
	Plafonds de ressource Accession sociale (PLS)						
C 1'4' 1' \		1 pers.	30 254 €				
Conditions d'accès		2 pers.	40 401 €				
au logement		3 pers.	48 586 €				
		4 pers.	58 655 €				
		5 pers.	69 001 €				
		6 pers.	77 764 €				
		+	8 674 €				
Le public visé sur Annemasse Agglo	_		pris entre le 6ème et 7ème décile nage de 3 personnes	soit entre			
74111e111d35c7455t0							
Les conditions de développement sur	Les logements produits dans ce cadre pourront intégrer le tiers abordable de la production de logements sur Annemasse Agglo à condition que le prix de vente soit inférieur à :						
Annemasse Agglo	• 3000 à 320	00 € TTC/m2 SHAB st	ationnements inclus				

TVA Réduite 5.5% (« zones ANRU »)

Qu'est-ce que c'est : La TVA réduite à 5,5% pour l'achat d'un logement neuf en « zone ANRU » est un dispositif d'aide à l'accession à la propriété qui permet d'acheter avec un taux de TVA 5,5% au lieu de 20%. Pour pouvoir acheter en bénéficiant d'une TVA à taux réduit, l'immeuble doit être situé dans un quartier faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine signée avec l'ANRU (Agence Nationale de rénovation Urbaine) ou à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers. Les quartiers qui font l'objet d'une convention avec l'ANRU sont en général classés en zone urbaine sensible (ZUS) ou présentent des caractéristiques économiques et sociales analogues. L'objectif est donc de favoriser l'accession à la propriété des ménages aux ressources modestes dans ces quartiers Pour le secteur de l'agglomération d'Annemasse, parmi les quartiers concernés, seul le quartier Perrier – Livron – Château-Rouge fait l'objet d'une convention pluriannuelle avec l'ANRU.

Qu'est-ce que c'est?



Les +: Une TVA réduite à 5.5%

Les -: Concerne seulement les programmes éligibles (dans une zone en particulier). La réduction de TVA est entièrement acquise après dix ans de propriété et d'occupation. Si vous mettez en location ou que vous revendez votre bien avant cette durée, vous pouvez être amené à rembourser une partie de la réduction de TVA obtenue. Certains événements permettent cependant d'être exonéré du remboursement de la réduction de TVA (exemple : Décès de l'acquéreur ou de son conjoint, chômage d'une durée supérieure à un an...).

Conditions d'accès au logement

Il faut respecter, à l'entrée dans les lieux, les plafonds de revenus et occuper le logement à titre de résidence principale.

Plafonds de ressource TVA réduite 5.5%

1 pers	30 254 €
2 pers.	40 401 €
3 pers.	48 586 €
4 pers.	58 655 €
5 pers.	69 001 €
6 pers.	77 764 €
+	8 674 €

Le public visé sur Annemasse Agglo	Les ménages dont les revenus sont compris entre le 6ème et 7ème décile soit entre 33 070€ et 39 690€ annuel pour un ménage de 3 personnes.
Les conditions de développement sur Annemasse Agglo	Les logements produits dans ce cadre pourront intégrer le tiers abordable de la production de logements sur Annemasse Agglo à condition que le prix de vente soit inférieur à : • 3000 à 3200 € TTC/m2 SHAB stationnements inclus

Le dispositif local d'accession maitrisée

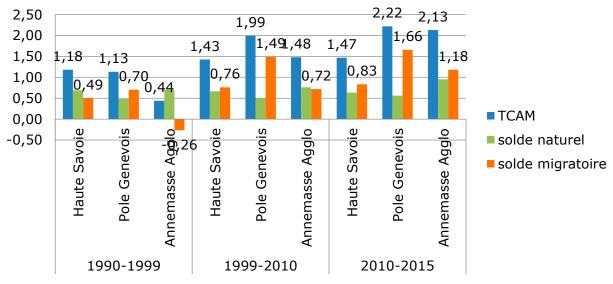
	Disp	positif local d	'accession m	aitrisée	
	Le dispositif local d'accession maitrisée est un dispositif mis en place par Annemasse Agglo pour le compte de ses communes afin d'aider des ménages sous plafonds de ressources à acheter leur logement neuf.				
	Certains logements of inférieur à celui du m		es neufs sont ainsi	commercialisés à un prix	
Qu'est-ce que c'est?	Le dispositif s'adresse	à des ménages sou	s conditions de resso	ources.	
	Les + : un prix décote certaines conditions a			pilier neuf ; cumulable sous ccédant.	
	Les - : encadrement du prix de revente pendant 15 ans selon modalités de calcul prédéfinies ; la revente pendant la période de 15 ans doit se faire en direction de ménages sous conditions de ressources ; occupation du logement à titre de résidence principale ; conditions de ressources.				
	Il faut respecter, à l'entrée dans les lieux, les plafonds de revenus et occuper le logement à titre de résidence principale.				
		Plafonds	de ressources		
Conditions d'accès		1 pers.	32 562 €		
au logement		2 pers.	51 800 €		
		3 pers.	62 900 €		
		4 pers.	74 000 €		
		5 pers. et +	74 000 €		
Le public visé sur Annemasse Agglo	Les ménages dont les revenus sont compris entre le 6ème et 7ème décile soit entre 33 070€ et 39 690€ annuel pour un ménage de 3 personnes.				
Les conditions de développement sur	Les logements produits dans ce cadre pourront intégrer le tiers abordable de la production de logements sur Annemasse Agglo à condition que le prix de vente soit inférieur à :				
Annemasse Agglo	3400 à 3600 € TTC/m2 SHAB stationnements inclus.				

Le locatif intermédiaire

	Locatif Intermédiaire						
Qu'est-ce que c'est ?	Le logement intermédiaire, aussi appelé logement à loyers maîtrisés, est un logement locatif principalement destiné aux classes moyennes. Il a été créé pour incarner le maillon manquant entre l'HLM et le logement privé. Le logement intermédiaire s'adresse en priorité aux foyers dont le revenu est légèrement trop élevé pour accéder à un logement social, mais dont les ressources sont insuffisantes pour se loger confortablement sur le marché libre, dans les agglomérations où les loyers sont élevés. Les loyers sont plafonnés et doivent normalement se positionner entre 10 et 15% inférieurs au marché privé.						
Conditions d'accès au logement	Il faut respecter, à l'entrée dans les lieux, les plafonds de revenus et occuper le logement à titre de résidence principale. Plafonds de ressources 1 pers 38 465€ 2 pers 57 489€ 3 pers 69 105€ 4 pers 82776€ 5 pers et + 97 991						
Le public visé sur Annemasse Agglo	Les ménages dont les revenus sont compris entre le 8ème et 9ème décile soit 48 980€ et 63 500€ annuel pour un ménage de 3 personnes.						
Les conditions de développement sur Annemasse Agglo	 Le nombre de Logement Intermédiaire ne pourra être supérieur à 15 % de la programmation totale annuelle du PLH; Le volume de LLI est limité à 25 % des logements maximum d'une opération; Le LLI ne devra pas intégrer plus de 10% du tiers abordable d'une opération. 						

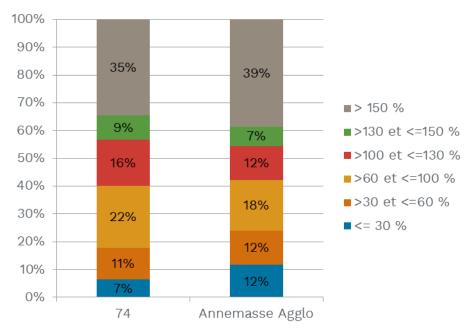
Annexe 1:

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

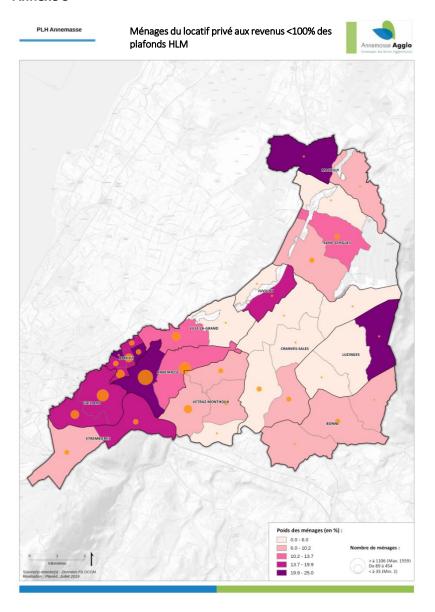


Annexe 2:

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



Annexe 3



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

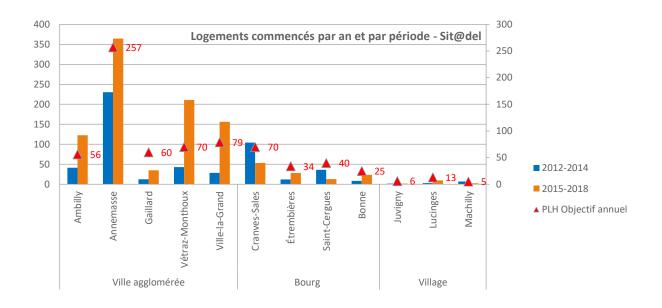
Loyer privé	Туро	€ HC /m²	surf	charge	Loyer CC	Revenu mensuel minimum nécessaire
logement à la relocation (clameur)	T2	14	45	45	675€	2 250 €
logement neuf libre	T2	16	45	45	765 €	2 550 €
logement neuf Pinel	T2	14,2	45	45	684 €	2 280 €
logement à la relocation (clameur)	ТЗ	12,9	66	66	917€	3 058 €
logement neuf libre	T3	15	66	66	1 056 €	3 520 €
logement neuf Pinel	T3	12,6	66	66	898€	2 992 €
logement à la relocation (clameur)	T4	12,1	85	85	1 114 €	3 712 €
logement neuf libre	T4	13,5	85	85	1 233 €	4 108 €
logement neuf Pinel	T4	12,1	85	85	1 114 €	3 712 €

Annexe 5 – analyse des mutations sous l'outil MCMA

	terrains nus pour maisons individuelles		maisons individuelles immeuble collectif		terrains en renouvellement urbain pour immeuble collectif		Terrains nus						
Annemasse Agglo	nb de muta tion*	Prix moye n / m²	Prix média n / m²	nb de mutatio n*	Prix moye n / m²	Prix média n / m²	nb de mutatio n*	Prix moye n / m²	Prix média n / m²	nbre mutatio n*	Prix moye n / m²	Prix média n / m²	Volum e totale en ha
2018				1	380	380	0			35	239	3	8
2017	4	222	221	5	405	374	4	739	525	107	123	12	27
2016	23	214	216	4	543	438	1	900	900	123	194	84	41
2015	20	281	292	2	296	296	1	1111	1111	112	173	30	49
2014	19	205	195	1	390	390	2	542	542	99	124	35	32

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

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



^{*}Nombre de mutations analysées

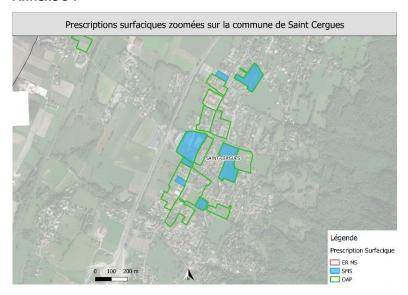
Annexe 7

	PSLA	Tva ANru	BRS	Dispositif ZAC de l'étoile	Dispositif AA- communes	Vente HLM
Conditions d'accès				Primo- accédant		
Plafonds de revenus	PSLA	PLS accession	Idem PSLA	PTZ sauf pour les ménages d'1 pers (PSLA)	PTZ	
Prix de vente plafond règlementaire		afond de prix régler 3602€ HT/m2 su 00€/m2 hab. TVA 5,				Prix obtenu avec l'évaluation des
Prix de sortie sur le territoire d'Annemasse Agglo	3160€/m2 shab TTC PKI	3448 (pkg et annexes non inclus, moyenne 2018)	2850€ TTC/m2 PKI	3300€/m2 de surface habitable TTC hors parking	20% inférieur au prix du marché de l'année antérieure (TTC, HP) 3600€ constaté	Domaines, environ égal a -35% de l'évaluation 2800€/m2 constaté
Encadrement des reventes	Selon opération (de 5 à 7 ans)	Pas d'encadrement	Un encadremen t définitif inhérent au dispositif	Dispositif anti spéculatif 15 à 20 ans	Dispositif anti- spéculatif 12 ans	
Sécurisation	Garantie de relogement + garantie de rachat		Garantie de revente			
Taxe foncière	Exonération TFPB pendant 15 ans		Abattement de 30% de la TFPB si délibération de la collectivité			
Impact SRU	Comptabilisati on pendant 5 ans après la levée d'option	Nc	Comptabilis é dans l'inventaire SRU	Nc	Nc	

Annexe 8 : Capacité d'emprunt des ménages de 3 et 4 personnes selon différents niveaux de revenus

			runt 20 ans Durée d'emprunt 25 ans				
3 personnes	Plafond s de revenus annuels	Plafond s de revenus mensue ls	Mensualité s admissibles (taux d'effort 30%)	Capacités d'emprunt (taux yc assurances : 1,53%)	soit un prix au m2 pour un T3 de 65 m2	Capacités d'emprunt (taux yc assurances : 1,53%)	soit un prix au m2 pour un T3 de 65 m2
Psla	51 912 €	4 326 €	1 298 €	271 400 €	4 175 €	ns	
Plus	33 120 €	2 760 €	828€	177 600 €	2 732 €	214 000 €	3 292 €
80% plus	26 496 €	2 208 €	662 €	141 000 €	2 169 €	170 000 €	2 615 €
4 pers	Plafond s de revenus annuels	Plafond s de revenus mensue ls	Mensualité s admissibles	Capacités d'emprunt (taux yc assurances : 1,53%)	soit un prix au m2 pour un T4 de 85 m2	Capacités d'emprunt (taux yc assurances : 1,53%)	soit un prix au m2 pour un T4 de 85 m2
Psla	59 046 €	4 921 €	1 000 €	308 800€	3 633€	ns	
Plus	39 982 €	3 332 €	800€	214 100€	2 519€	258 000€	3 035€
80% plus	1 986 €	2 665 €		170 700€	2 008€	208 500€	2 453€

Annexe 9:



Commune	Taux et seuil d'application ²²	Type de zone pour application
	SMS : 30% LLS opération de + de 8 logements	Ut, Utc, Uc, Ucc, Um, Ui et AU
Ambilly	ER: 3 ER à 100% de logement locatif social 3 ER à 50% de logement locatif aidé + 50% accession abordable/sociale	Secteurs identifiés en ER
Annemasse	25% LLS sur opération > 1000m² (sauf zone comprenant déjà + de 35% LLS)	Zone Ua / Ub
Amemasse	20% LLS sur opération > 1000m² (sauf zone comprenant déjà + de 30% LLS)	Zone UZ2
Bonne	25% LLS sur opération > 500m²	Zone Ua / Ub / Uc / 1AU / 2AU
Cranves Sales	20%LLSde5à19logements25%LLSde20à49logements30%LLS à plus de 50 logements	Zones comprises dans les SMS
	règle systématique de 20% de LLS dans les opérations de plus de 800 m² de surface de plancher	Zone U et AU
	dans les opérations de plus de 5000 m² SP, il est exigé au moins 20% LLS + 10% logements en accession abordable.	Zone U et AU
Etrembières	servitudes de mixité sociale dans les secteurs soumis à OAP : -Des secteurs identifiés L1 à L6 : entre 20% et 50% LLS -Les secteurs identifiés L1 à L4 - une part de logement d'une taille minimale, à savoir : § min 20% de T4 d'une surf habitable min de 75 m² § min 10% de T5 d'une surf habitable min de 90 m²	ОАР
	20% LLS sur opération > à 5000m² SHON et ZAC	Zone Ub / Uc / Uh
Gaillard	20% LLS sur opération > à 5000m² SHON / ZAC et ZAD	Zone Ua / Ub / Ue / Uh et AU
	20% LLS sur opération > à 500m² de surface de plancher	Zone Ua / Uac
Juvigny	20% LLS sur opération > à 2000m² de surface plancher	Zone Ub / Uad / Ub
3.01.gy	25% LLS et 5% ASP sur opération > 80 logements	Zone AUa1 (comprise SMS)
Lucinges	20% LLS sur opération > à 5000m² de surface plancher et ZAC	Zone Ua et Ub
	25% LLS sur opération > à 600m² de surface plancher	Zone Ua / Ub / Uc / Uh
Machilly	25% LLS + part complémentaire ASP sur toute la zone	Zone Uar (OAP)
	25% LLS sur opération > à 500m² de surface plancher 25% LLS sur toute la zone	1AU Zone AUa
Saint	30% logements aidés (LLS ou ASP) pour surface plancher > 800m² et 20% LLS +	Zone Ua / Ub / Uc / Uh
Cergues	10% LAL ou ASP surface plancher > 5000m ²	/ Ur
_	SMS sur toutes les zones UH et AUH :	
	10 à 19 logements 25% LLS	
Vetraz-		Zone UH et AUH en
Monthoux	Plus de 50 logements 35% LLS Dont 70% PLUS et 30% PLAI	SMS
		<u> </u>

²² Extrait des données graphiques des PLU

		ER MS : de 20% à 100% en fonction des secteurs + % accession socialement aidée	Zone en ER MS L1 à L9	
١	/ille la	25% LLS sur opération > à 5000m² de surface plancher et ZAC	Zone Ua / Ub / Uc /	
(Grand	2570 LES 301 Operation > a 5000111 de 3011ace planener et 2Ae	Aua	ĺ

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