

PLAN DIRECTEUR DE L'HABITAT TRANSFRONTALIER

PREMIÈRE CHARTRE D'ENGAGEMENT

5 décembre 2007

PREAMBULE

Le plan directeur de l'habitat transfrontalier (PDHT), qui constitue une des bases du volet « logement » du Projet d'agglomération franco-valdo-genevois, a été élaboré dans le cadre du Comité régional franco-genevois (CRFG), à l'initiative de l'Association régionale de coopération du Genevois (ARC), de la République et Canton de Genève ainsi que du Canton de Vaud et du District de Nyon.

Il est évolutif et constitue une base de réflexion pour le développement de la région franco-valdo-genevoise. Il est le reflet de l'intention de tous les partenaires à travailler ensemble.

Son établissement s'est fait sous la direction du comité de pilotage du groupe "logement" du CRFG avec l'appui des bureaux d'étude ACEIF (Dole, F) et URBAPLAN (Genève, CH).

Les études ont été réalisées grâce à un soutien européen (Interreg IIIA France-Suisse).

* * * * *

Sommaire

Introduction.....	1
1. Enjeux d'une politique concertée de l'habitat.....	3
2. Les objectifs de la Charte d'engagement.....	4
3. Fiches-action par territoire	11
• Communauté de Communes du Pays de Gex.....	12
• Communauté de communes de l'Agglomération Annemassienne (2C2A)	20
• Communauté de Communes du Genevois.....	22
• Communauté de Communes du Bas-Chablais	26
• Communauté de Communes des Voirons.....	28
• Communauté de Communes du Bassin Bellegardien	29
• Canton de Genève	31
• Canton de Vaud, district de Nyon.....	43
4. Propositions prospectives à mettre en œuvre	47
4.1 Urbanisation de l'espace rural.....	48
4.2 Inventaire foncier et outil de portage	49
4.3 Financement des logements à loyer modéré.....	51
4.4 Cohérence et qualité de la croissance urbaine	52
4.5 Quartiers d'intérêt d'agglomération	54
5. Les engagements des signataires	55
6. Suivi de la charte d'engagement.....	55
Signatures	56
Annexe 1 : Indicateurs de suivi des politiques de l'habitat.....	57

Introduction

Si le constat en matière de pénurie de logements, et plus particulièrement pour ce qui est des logements aidés, est totalement partagé par tous les acteurs de l'agglomération franco-valdo-genevoise, le rôle dévolu aux collectivités publiques et l'importance de leurs moyens d'actions financières diffèrent de manière substantielle.

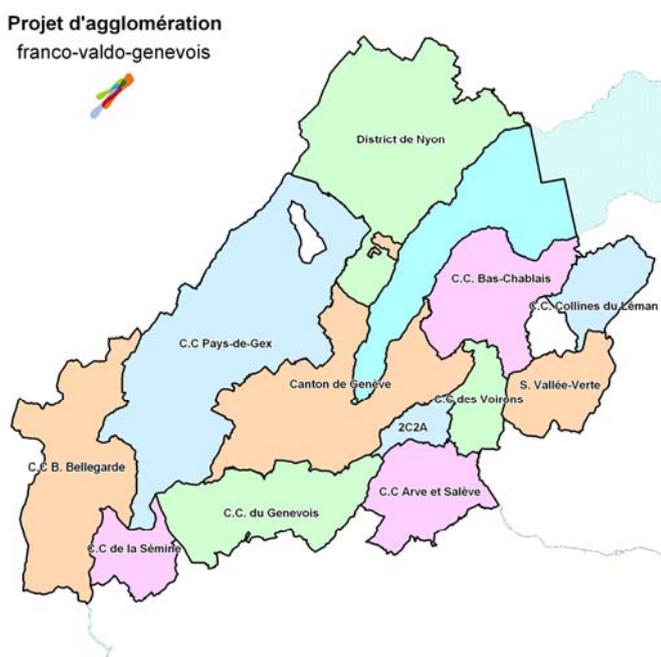
Dans le cadre de la présente charte, la terminologie retenue ci-après, à savoir le *logement à loyer accessible, aidé ou non* *, laisse la liberté aux collectivités territoriales impliquées de choisir les moyens qu'elles jugeront les plus adéquats pour répondre aux objectifs stratégiques identifiés.

Ainsi, il sera possible aux différents signataires de la charte de faire évoluer leurs projets de développement de manière à satisfaire le plus grand nombre de demandeurs, **l'important résidant dans l'acte de construire de manière concrète et coordonnée.**

Des territoires solidaires et responsables

L'agglomération franco-valdo-genevoise se compose de 12 territoires...

- > français: 10 communautés de communes rassemblées dans l'Association régionale de coopération du Genevois (ARC)
- > genevois: le canton de Genève
- > vaudois: le district de Nyon (canton de Vaud).



* : Par "logements à loyers accessibles, aidés ou non", il y a lieu de comprendre :
- Pour le canton de Vaud : les logements subventionnés ou non
- Pour le canton de Genève : les logements subventionnés ou non
- Pour la France : les logements locatifs accessibles aidés de type PLAI, PLUS et PLS.

Diagnostic général: Interaction des politiques territoriales

L'étude du Plan directeur de l'habitat transfrontalier a abouti à un diagnostic partagé reposant sur trois grands constats :

> La concentration d'emplois et la pénurie de logements dans le canton de Genève retentissent, de proche en proche, sur la couronne française et vaudoise, accélérant un processus d'étalement urbain aux impacts graves et durables (explosion de la mobilité, nuisances environnementales, hausses des prix fonciers, mitage des paysages, etc.). A quoi s'ajoute également une forte pression visant à densifier davantage les secteurs centraux.

> Les dix prochaines années devraient conduire à la réalisation de près de 50'000 logements nouveaux pour répondre à la pénurie actuelle et à l'accroissement des besoins. Or, en l'absence d'une politique volontariste, ces nouveaux logements risquent de se localiser loin des pôles d'emplois et des pôles urbains, renforçant les déséquilibres territoriaux, le mitage des paysages et l'étalement urbain en périphérie.

> Dans l'ensemble de l'agglomération, les ménages aux revenus faibles à moyens rencontrent de plus en plus de difficultés pour trouver à se loger.

Ces problèmes de logement menacent la dynamique de développement de l'ensemble de l'agglomération transfrontalière. Il faut une production de logements plus efficace, à la mesure des besoins, mieux répartie entre les territoires et plus équitable, notamment à l'égard des ménages aux revenus faibles à moyens.

Forum transfrontalier: responsabilité

Le 15 juin 2006, le premier Forum transfrontalier de l'habitat a rassemblé à Divonne-les-Bains près de 200 élus, responsables administratifs et professionnels actifs en matière de logement dans les 12 territoires de l'agglomération transfrontalière.

Il a conclu à une stratégie de responsabilisation des territoires. Hier, les frontières ont préservé l'agglomération d'une polarisation unique sur Genève et d'une banlieurisation de la périphérie. De même, pour les années à venir, c'est à chaque territoire qu'il appartient d'agir, avec ses moyens propres, pour réduire la pénurie de logements en corrigeant les déséquilibres de l'agglomération.

Charte d'engagement

Cette charte constitue le premier pas d'une politique concertée de l'habitat à l'échelon de l'agglomération franco-valdo-genevoise. L'enjeu est considérable : il ne s'agit pas seulement d'infléchir ou de coordonner des politiques, mais d'inverser des tendances lourdes qui affectent l'ensemble de l'agglomération et dégradent les conditions de vie quotidienne de la population.

Par la présente charte, les 12 territoires s'engagent à adapter leurs politiques du logement aux objectifs de réduction de la pénurie et de rééquilibrage de l'agglomération transfrontalière.

Chaque territoire s'engage à concrétiser un objectif quantitatif de production de logements, notamment de logements locatifs à loyers accessibles, aidés ou non.

Cette première charte ne porte pas sur la mise en commun de moyens, chaque territoire restant pleinement responsable de sa politique du logement. Ainsi, les fiches-action déjà établies par certains territoires figurent au chapitre 3. Celles-ci définissent des mesures concrètes permettant la mise en œuvre des objectifs de la charte. Les fiches-action traduisent ainsi l'engagement des territoires sur un plan opérationnel.

Au chapitre 4 figurent des propositions d'outils transfrontaliers esquissées par l'étude et qui constituent le socle de l'engagement commun des partenaires. Leur mise en œuvre doit être travaillée afin de les rendre opérationnelles

Une annexe 1 propose des indicateurs de suivi de mise en œuvre.

1. Enjeux d'une politique concertée de l'habitat

L'objectif d'un meilleur équilibre de l'habitat repose sur une meilleure adéquation entre les besoins et l'offre de logements. Cet objectif doit viser tant à la production d'un nombre suffisant de logements qu'à leur bonne répartition sur le territoire de l'agglomération transfrontalière. Il vise aussi une offre de logements accessible à tous.

La politique concertée de l'habitat de l'agglomération transfrontalière retient trois enjeux prioritaires.

> Construire au moins 50'000 logements en 10 ans

Au cours de la période 1999-2004, plus de 25'000 logements ont été commencés dans l'agglomération. L'analyse de la dynamique économique et sociale (évolution des ménages, de l'emploi, attractivité du territoire...) permet sans optimisme excessif de prévoir un prolongement de la tendance.

En effet, d'une part le phénomène de la décohabitation constitue un facteur majeur dans la demande de logements. Ainsi, dans le canton de Genève, la taille des ménages s'est réduite, passant de 2,5 personnes en 1970 à 2,1 personnes en 2000. Cette tendance se retrouve dans toute l'agglomération, obligeant à construire plus de logements pour loger le même nombre de personnes. D'autre part, les projections démographiques établies par l'Observatoire statistique transfrontalier tablent ainsi sur une croissance annuelle de 0,8 à 1,2 %. La population actuelle de 770'000 habitants (2005) devrait ainsi atteindre 860'000 à 970'000 habitants en 2025.

La politique concertée de l'habitat retient l'objectif minimal de construire 50'000 logements en 10 ans, soit 5'000 logements par an en moyenne.

> Mieux répartir l'offre de logements entre les territoires

Le canton de Genève abrite plus de 70% des emplois et 60% des ménages de l'agglomération franco-valdo-genevoise. Or, au cours de la période 1999-2004, il n'a construit que 30% des nouveaux logements.

Pendant la même période, le Pays de Gex (7% des ménages) a réalisé près de 20 % de l'offre nouvelle de logements.

Ce déséquilibre a renforcé le processus d'étalement urbain et les problèmes de mobilité, d'urbanisme et d'environnement que cela implique.

La politique concertée de l'habitat retient l'objectif de rééquilibrer le rythme de construction de logements entre les territoires.

> **Renforcer l'offre de logements locatifs aidés**

Dans l'agglomération, tous les segments du marché du logement (loyers libres et subventionnés, coopératives etc...) connaissent un taux de vacance très faible. Mais la pénurie est particulièrement criante pour les logements locatifs aidés, qui constituent l'un des enjeux économiques et sociaux d'une politique de l'habitat ouverte à tous.

Le besoin de renforcer l'offre de logements locatifs aidés concerne tous les territoires de l'agglomération. Toutefois, il est particulièrement important dans ceux où l'offre actuelle est très limitée.

La politique concertée de l'habitat retient comme l'un des objectifs prioritaires de renforcer l'offre de logements locatifs accessibles dans tous les territoires.

2. Les objectifs de la Charte d'engagement

2.1 – Les objectifs qualitatifs

Le 4 novembre 2004, le Comité Régional Franco-Genevois (CRFG) adoptait un texte initiant les « Principes d'une politique transfrontalière de l'habitat ». Ce document retenait 9 principes d'une politique concertée de l'habitat.

Maîtrise publique du développement

1. Affirmer une politique publique

L'engagement de l'autorité publique doit principalement s'affirmer pour défendre une politique de l'habitat coordonnée à l'échelle de l'agglomération qui puisse:

- > garantir la gestion économe du territoire,
- > assurer un développement durable,
- > préserver les richesses naturelles,
- > permettre l'intégration des différentes composantes de la population,
- > maintenir la cohésion sociale,
- > permettre l'accès au logement aux exclus du marché libre,
- > assurer les différents dispositifs de la politique sociale en matière de logement.

La coordination transfrontalière des politiques de l'habitat doit viser la réduction des disparités et des déséquilibres en tenant compte des spécificités politiques, territoriales et économiques des entités.

Dans cette perspective, chaque autorité compétente se doit préalablement d'affirmer clairement une politique en matière de logement qui sera à même de rectifier les distorsions du marché.

Cela signifie en particulier le maintien et le renforcement des dispositifs et moyens financiers destinés au logement. Par exemple l'objectif de maintenir un rythme de production suffisant de logements neufs à Genève (1 % du parc par année) contribuera certainement à faire baisser la pression immobilière sur la partie française de l'agglomération. De même l'engagement du canton sur une politique de déclassement en zone de développement d'une partie de la zone agricole ou la mise en œuvre des PAC (périmètres d'aménagement coordonnés). Reste que la durée des procédures ne permet pas d'espérer des résultats sur le court terme. Ainsi, pour le canton de Genève, en complément aux mesures de planification spatiale, un effort doit être fait en ce qui concerne le rythme de production de logements.

2. Assurer une meilleure maîtrise publique foncière

Le terrain constitue la matière première de toute construction. La pression actuelle sur le marché immobilier en fait une denrée rare, particulièrement recherchée. Les acteurs privés sont très actifs sur ce marché et les collectivités publiques rencontrent toujours plus de difficultés pour faire face à leurs obligations en matière de réalisation d'équipements publics, d'infrastructures, de logements ou de protection des espaces naturels. L'acquisition de terrains dans de bonnes conditions financières représente un objectif politique de soutien à une politique de l'habitat, pour éviter notamment que les programmes de construction de logements à vocation sociale ne se réalisent plus que dans les zones périphériques dévalorisées, délaissées par le marché privé, ou que, par une acquisition tardive, le prix du foncier soit une charge telle qu'elle empêche un objectif social. A ce propos, il faut saluer la création dans l'Ain et en Haute-Savoie d'Etablissements Publics Fonciers Locaux qui permettent d'intervenir sur le moyen et le long terme. Enfin, il faut également souligner l'existence d'outils complémentaires (fond de portage foncier) à ces EPFL dont le rôle est d'intervenir à court terme. Ils devraient dans le projet d'agglomération franco-valdo-genevois bénéficier d'un soutien financier transfrontalier et d'un outil d'observation du foncier. Cet outil existe déjà sur l'agglomération d'Annemasse. Il est en réflexion sur le Pays de Gex.

On doit constater que dans ce domaine Genève dispose d'une structure publique de portage foncier, la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC). Mais le rôle, le champ d'action et les moyens de cette fondation seraient à développer pour permettre notamment aux communes qui ne disposent pas d'une assise financière suffisante de s'engager plus activement dans des acquisitions foncières et la réalisation de logements à vocation sociale.

Densifier qualitativement le territoire

3. Promouvoir une densification de qualité des zones rurales

Le développement de l'agglomération transforme progressivement des anciennes zones rurales en zones urbaines. Cette transformation ne doit pas conduire à la création d'espaces dévalorisés, de zones résidentielles néo-rurales déstructurées et sans identité propre.

Le passage à l'urbain d'anciens villages doit être maîtrisé dans l'optique d'une densification qualitative de l'habitat, d'une mise en valeur des caractères naturels environnementaux et architecturaux, dans la perspective du développement dynamique de l'activité agricole, de l'intégration d'une offre de services de proximité (écoles, commerces, vie associative, etc.), du maintien des équilibres et de la diversité sociale et générationnelle.

4. Promouvoir de nouvelles formes de l'habitat

La logique de l'habitat suburbain dans des concentrations résidentielles périphériques sous forme de tours ou de barres ne peut plus se concevoir actuellement en reproduisant les modèles des années 60-70 du siècle dernier, de même la prolifération d'un tapis uniforme de villas n'est pas satisfaisante. L'habitat doit par sa forme s'intégrer dans le cadre de la densification de nouvelles centralités ou participer aux programmes de revalorisation de centre urbains existants.

Densifier pour atteindre une concentration suffisante de population de proximité pour assurer la présence de services, de commerces ou d'infrastructures assurant un cadre de vie de qualité sans générer une augmentation de trafic automobile inutile. La mise en valeur de la « maison de ville » comme forme d'habitat de qualité, le développement de l'aménagement de l'espace urbain par quartiers (places, jardins, trottoirs, parkings, espaces de jeux,...) le soin apporté à l'éclairage, au mobilier urbain, à l'arborisation,... sont autant de moyens d'associer la densification à de nouvelles formes d'habitat de qualité.

Diversifier le logement

5. Promouvoir les réponses alternatives

Au regard du contexte actuel, la possibilité d'accession à la propriété de son logement reste à Genève très limitée et génératrice de déséquilibres sur le marché français. Par contre les zones périurbaines françaises souffrent d'une pénurie de logements locatifs de tous types. Il est évident que la satisfaction du besoin légitime d'appropriation de son logement et l'aspiration à pouvoir vivre son épanouissement personnel dans un cadre sécurisant ne peut pas se traduire par l'exclusivité du modèle de l'habitat pavillonnaire. A Genève, la qualité du dispositif de protection des locataires relativise l'attrait de la propriété comme réponse au besoin de sécurité. Par ailleurs d'autres formes d'occupation de son logement peuvent aussi répondre à ces besoins comme par exemple les coopératives d'habitation¹. Le développement en France d'un habitat locatif de qualité, les soins apportés à la conception et l'entretien des aménagements extérieurs, la proximité de services et d'équipements sont autant d'atouts qui vont dans le sens d'une revalorisation du logement locatif, notamment du locatif aidé.

¹ En Suisse et plus particulièrement à Genève, les coopératives d'habitation mettent sur le marché des logements dont les occupants ont un statut intermédiaire entre celui de propriétaire de son appartement et celui de locataire. L'immeuble est propriété de la coopérative et les coopérateurs (sociétaires de la coopérative) sont locataires de leur appartement. Pour bénéficier d'un logement il faut devenir sociétaire de la coopérative en acquérant des parts du capital propre de la coopérative (parts sociales). Le locataire-sociétaire participe aux décisions concernant la gestion financière, l'entretien et l'animation de la vie de son immeuble ce qui peut se traduire par une forme d'auto-gestion. La coopérative d'habitation sans but lucratif relève de l'initiative privée, elle est aidée par les pouvoirs publics qui mettent souvent à sa disposition des terrains (sous forme de droit de superficie) et des aides spécifiques. On constate que sur le long terme les coopératives d'habitation développent des projets novateurs (développement durable), offrent des loyers plus stables et plus bas que ceux du marché; les locataires coopérateurs bénéficient d'une plus grande sécurité et se responsabilisent pour participer à la vie de leur immeuble.

Chaque autorité compétente se doit par conséquent de promouvoir une offre nouvelle suffisante qui puisse satisfaire les besoins de tous les habitants.

6. Promouvoir la mixité sociale, la mixité des fonctions, la mixité urbaine

Il est devenu évident que la cohésion d'une collectivité passe par la bonne intégration de ses différentes composantes sociales, culturelles, économiques et religieuses, dans le respect des identités propres, un esprit de compréhension réciproque, de solidarité et de partage. L'enjeu est important pour limiter les phénomènes de repli communautaire ou d'exclusion, pour éviter les tensions, voire les risques d'affrontement. Habiter ensemble, c'est prendre le pari de l'ouverture, c'est accepter le projet d'une rencontre entre les composantes sociales et gérer la diversité ; mettre en relation et non pas séparer, disperser ou cloisonner. La mixité est ainsi devenue une dimension du développement de l'habitat, un principe d'organisation de l'espace et de son contenu social. Mixité sociale dans un même ensemble d'habitation, diversification des types de logement dans un même immeuble (des logements aidés et des loyers libres), mais aussi mixité générationnelle ; mixité fonctionnelle entre le logement, les activités et les services ; ou encore mixité dans les modes de production associant secteur public et secteur privé. Cette diversification prend sens dans une mise en cohérence urbaine et architecturale sur le plan des formes, de l'aménagement et dans une mise en cohésion sociale par l'organisation d'une vie citoyenne, associative et culturelle.

7. Promouvoir une production diversifiée et équitablement répartie

Le développement économique doit s'accompagner d'une politique du logement pour éviter que la pénurie de l'offre ne soit un frein à ce développement. Dans ce domaine, il est indispensable de veiller à la diversification de l'offre afin de répondre à toutes les catégories de la population (de la villa haut de gamme jusqu'au logement subventionné). A nouveau les tendances naturelles du marché immobilier orientent l'offre vers le créneau le plus profitable de la demande, celui des hauts revenus. Cette tendance est certainement liée à la conjoncture et il n'est pas impossible, à Genève, que son évolution puisse conduire à un retour de l'investisseur sur le marché du logement subventionné. Le développement économique actuel ne concerne pas seulement des besoins en logements pour des cadres de multinationales. Ainsi cette diversification doit aussi tenir compte de besoins particuliers. Par exemple le développement de la Genève internationale ne génère plus tant de besoins pour des fonctionnaires internationaux mais surtout pour loger la très forte croissance des employés qui sont au bénéfice d'un contrat de travail limité dans le temps et qui cherchent des petits appartements meublés à loyer raisonnable. Autre exemple, le développement de l'emploi dans le secteur public français est fortement conditionné par la pénurie de logements disponibles dans la zone frontalière en adéquation avec le niveau des revenus, limitant ainsi le recrutement.

Le maintien d'une diversification équilibrée de différents types de logement ainsi qu'une bonne répartition géographique doit être assurée pour éviter un clivage entre un marché privé tirant l'offre vers le haut de gamme et le marché public ne se préoccupant plus que du logement pour les plus défavorisés.

Garantir une production suffisante de logements

8. Garantir l'accès au logement pour les plus défavorisés

La crise du logement touche de manière plus forte certaines catégories sociales qui doivent faire l'objet d'une attention particulière pour limiter les phénomènes de marginalisation et d'exclusion. Bien entendu les personnes à très bas revenus ou en situation de précarité doivent bénéficier de logements assurant leur dignité et respectant leur intégrité physique et morale. Dans ce domaine des efforts particuliers sont développés de part et d'autre de la frontière sur la base de dispositifs d'aide institués à maintenir, voire à développer. A Genève, on notera les efforts réalisés pour le développement du parc de logements HBM et l'initialisation d'une démarche politique visant à créer un socle permanent de logements à vocation sociale (Loi sur les logements d'utilité publique entrée en vigueur le 31 juillet 2007). Coté français on notera la volonté affirmée de réaliser des logements adaptés de type PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) au bénéfice de publics cumulant faibles ressources et handicap social.

9. Maintenir une production pour publics spécifiques

Les tensions sur le marché de l'immobilier n'ont pas seulement pour conséquences de mettre en difficultés des personnes à faibles revenus, en situation de précarité sociale ou de marginalisation ; par son ampleur et ses effets sur l'agglomération transfrontalière elles se répercutent beaucoup plus largement sur d'autres catégories sociales qui se retrouvent pénalisées sur le marché du logement.

C'est ainsi que des problèmes se posent pour les personnes âgées en relation avec les phénomènes d'allongement de la durée de vie, pour les personnes handicapées, pour l'hébergement des jeunes en formation, pour les personnes effectuant des stages, pour les travailleurs ayant un contrat de durée déterminée et ne désirant pas s'installer de manière durable.

Une préoccupation aussi très forte concerne le logement des classes moyennes tant en France (que ce soit dans le service public ou comme employés dans le secteur privé) qu'en Suisse. La classe moyenne suisse comme française accède de plus en plus difficilement au marché libre du logement neuf. En Suisse la pénurie de l'offre et le niveau élevé des loyers encouragent la classe moyenne à bénéficier des avantages du marché immobilier de l'autre côté de la frontière.

Pour ces classes moyennes travaillant à Genève le désir d'accession à la propriété (dont le modèle reste la villa) peut se réaliser plus facilement en France avec l'effet de change et des prix de l'immobilier moins élevés. Par contre, pour les classes moyennes travaillant en France le différentiel des revenus et l'augmentation des prix immobiliers sont tels qu'elles sont non seulement exclues du marché genevois, mais aussi du marché local français reportant plus loin les limites de leur recherche de logement ; ce qui déstabilise le marché de l'emploi et le recrutement.

L'enjeu de la cohésion sociale ne passe plus seulement par l'aide apportée aux plus défavorisés, mais aussi par l'attention qui sera portée aux problèmes spécifiques de logement de la classe moyenne. A ce titre le rythme élevé d'une production variée et axée sur les logements aux loyers accessibles aidés ou non y compris au sein du parc existant, doit permettre de répondre à cet enjeu sans stigmatiser certaines catégories sociales.

Enfin il ne s'agit pas d'uniformiser le territoire selon un principe unique de mixité mais de tenir compte des spécificités des besoins de chaque entité, de mettre en cohérence et harmoniser la diversité des identités propres en évitant les déséquilibres et les ruptures.

2.2 Les objectifs quantitatifs de production de logements

L'objectif global est de réaliser 50'000 logements en 10 ans, en augmentant de manière significative la part du logement locatif aidé.

a. Concernant le développement global de l'offre de logement, l'engagement de chaque territoire se décline ainsi :

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

* Le chiffre de 1'600 logements représente pour Genève l'objectif de production conforme au plan directeur cantonal actuel et 2'500 logements l'objectif politique à atteindre dans les meilleurs délais en tenant compte des nouvelles orientations de la politique du logement.

** chiffre tenant compte d'une nouvelle répartition des districts dès le 1^{er} janvier 2008.

b. Concernant l'offre de logements locatifs aidés, les objectifs de chaque territoire sont les suivants :

Le canton de Genève s'engage à :

- > bénéficier d'un socle de 15 % de logements locatifs aidés pérennes à l'horizon 2017,
- > réaliser et acquérir des logements existants à hauteur de 1'100 logements locatifs aidés ($\pm 10\%$) par an dans les 5 années à venir.

Dans le district de Nyon, les collectivités s'engagent à subventionner 10% des logements à construire, ceci comme objectif cadre.

Les communautés de communes françaises s'engagent à réaliser au moins 20 % de logements locatifs aidés dans l'offre nouvelle de logement.

Elles se donnent comme objectifs annuels :

- > 130 logements pour la Communauté de Communes du Pays de Gex
- > 121 logements pour la Communauté d'agglomération de la région annemassienne
- > 30 logements pour la Communauté de Communes du Bassin Bellegardien
- > 115 logements pour la Communauté de Communes du Genevois
- > 32 logements pour la Communauté de Communes des Voirons
- > 80 logements pour la Communauté de Communes du Bas Chablais
- > 40 logements pour la Communauté de Communes d'Arve et Salève
- > 10 logements pour la Communauté de Communes de la Sémine
- > 20 logements pour la Communauté de Communes des Collines du Léman

3. Fiches-action par territoire

Les fiches-action ci-après sont établies sous la responsabilité des territoires qui les éditent. Elles seront actualisées au fur et à mesure de la mise en œuvre des opérations qui y sont décrites.

De nouvelles fiches-action pourront être introduites pour les territoires qui sont en cours d'élaboration de PLH (comme la Communauté de communes des Collines du Léman) ou ceux n'ayant pas encore de PLH.

Nom de l'action	Action n°1 « Programmation en logements répondre à l'ampleur des besoins actuels et futurs»
Objectifs de l'action	<p>La relance de la chaîne du logement passe par une augmentation conséquente des capacités d'accueil sur l'ensemble du territoire du Pays de Gex, avec le souci de proposer une gamme élargie de loyers et de types de logements. Quantitativement, cette offre se caractérise par une nécessaire diversification de l'offre en direction du locatif aidé, du locatif privé mais également au niveau de l'accession à la propriété.</p> <p>Concernant le logement locatif aidé, le PLH fixe comme objectif d'atteindre une production de 130 logements par an en privilégiant une répartition par pôle d'urbanisation sur l'ensemble du territoire.</p>
Description de l'action	<p>Afin d'avoir une démarche prospective, il paraît primordial de mettre en place un « Comité de programmation des opérations de logements aidés dans le Pays de Gex », afin de connaître de manière exacte les opérations programmées prévues dans le Pays de Gex. Ces objectifs devront toutefois être en corrélation avec les orientations retenues lors de l'élaboration de ce PLH, notamment en favorisant une répartition spatiale et selon les types de logements.</p> <p>Ce Comité de programmation piloté par la Communauté de Communes du Pays de Gex est chargé de coordonner, d'établir et d'arrêter la programmation en matière de logements aidés dans le Pays de Gex.</p> <p>Il est composé des bailleurs sociaux présents dans le Pays de Gex (la SEMCODA, l'OPAC 01, LOGIDIA et la SA HLM SOLLAR), de la DDE 01, du Conseil Général de l'Ain et de Monsieur le Sous-Préfet de Gex.</p>
Maître d'Ouvrage	La Communauté de Communes du Pays de Gex
Durée de l'action	L'action s'inscrit sur la durée du PLH de la CCPG, soit de 2004 à 2008. Ce comité de programmation se réunit deux fois par an (mars et novembre).
Documents réalisés	Réalisation d'un tableau de bord indiquant la programmation arrêtée.
Montants consacrés par la CCPG	-

<p>Nom de l'action</p>	<p>Action n°2 : Renforcer et encourager la coopération entre le Pays de Gex et le Canton de Genève, ainsi que le Bassin Bellegardien dans le domaine de l'Habitat</p>
<p>Objectifs de l'action</p>	<p>La pression foncière, le manque de logement sont autant de préoccupations et de thématiques communes qu'il est nécessaire d'envisager sous l'angle de la coopération transfrontalière. L'objectif est donc de renforcer et d'encourager cette coopération dans le domaine de l'habitat en coordonnant et en définissant des moyens d'actions qui permettront d'instaurer une véritable politique d'équilibre de la population de part et d'autre de la frontière.</p>
<p>Description de l'action</p>	<p>Depuis juin 2002 sous l'égide du CRFG (Comité régional franco-genevois), un groupe de travail sur la thématique du logement à l'échelle de l'agglomération franco-genevoise se réunit. L'objectif de ce groupe de travail est de renforcer et d'encourager la coopération dans le domaine de l'habitat en coordonnant et en définissant des moyens d'actions qui permettront d'instaurer une véritable politique d'équilibre de la population de part et d'autre de la frontière.</p> <p>Ce groupe de travail qui est composé de techniciens français (DDE 74, DDE 01, CCPG, 2C2A, CCG) et suisses (DT, AGEDRI...)</p>
<p>Maitres d'Ouvrages</p>	<p>La Communauté de Communes du Pays de Gex La Communauté de Communes du Genevois, La Communauté de Communes de l'Agglomération Annemassienne, Le Canton de Genève</p>
<p>Durée de l'action</p>	<p>L'action s'inscrit sur la durée du PLH de la CCPG, soit de 2004 à 2008.</p>
<p>Documents réalisés</p>	<p>Plusieurs documents ont été élaborés par ce groupe de travail : Synthèse transfrontalière des études logement (Juin 2004), Classeur « clés pour le logement transfrontalier » (Juillet 2004). Depuis la fin de l'année 2005, élaboration du « Plan Directeur de l'Habitat Transfrontalier ».</p>
<p>Montants consacrés par la CCPG</p>	<p>Synthèse transfrontalière des études logement (Juin 2004) : 1 121 €, Plan Directeur de l'Habitat Transfrontalier : 3 333 €.</p>

Nom de l'action	Action n°3 : Aide à la relance de l'offre en matière de logement aidé dans le domaine de l'Habitat
Objectifs de l'action	<p>Au vu du contexte local dont le Pays de Gex est atteint, à savoir un manque important de logements sociaux, l'objectif est de produire 130 logements locatifs aidés par an sur l'ensemble du Pays de Gex. Ce manque se traduit par une pression de plus en plus forte concernant la demande en logement social, alors que le taux de mobilité au sein du parc est très faible.</p> <p>Cet objectif de programmation, qui est en phase avec les besoins actuels et futurs, ne pourra être atteint que grâce à la mobilisation et la prise de conscience collective de l'ensemble des élus locaux.</p>
Description de l'action	<p>Pour relancer la construction, la Communauté de Communes du Pays de Gex a décidé la création d'un fonds intercommunal pour financer les opérations de logements sociaux. Cette aide financière attribuée aux bailleurs sociaux traduit une volonté clairement affichée d'apporter un soutien important en faveur de la réalisation de logements aidés.</p> <p>La subvention de la CCPG est calculée à partir de quatre critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le type de financement des logements (PLUS, PLAI, PLS), • le taux de logements sociaux des communes concernées par les opérations, • le potentiel fiscal des communes concernées par les opérations, • le critère qualité. <p>Cette aide financière de la Communauté de Communes vient en complément de celles versées par l'Etat, la Région Rhône-Alpes et le Conseil général de l'Ain.</p>
Maître d'Ouvrage	La Communauté de Communes du Pays de Gex
Durée de l'action	L'action s'inscrit sur la durée du PLH de la CCPG, soit de 2004 à 2008.
Documents réalisés	-
Montants consacrés par la CCPG	<p>Programmation 2003 : 442 000 € pour 217 logements sociaux, Programmation 2004 : 332 000 € pour 166 logements sociaux, Programmation 2005 : 628 100 € pour 253 logements sociaux, Programmation 2006 : 500 000 € pour 194 logements sociaux.</p>

Nom de l'action	Action n°5 : Réflexion sur la démarche foncière – mise en place d'un outil de portage foncier intercommunal
Objectifs de l'action	<p>Aujourd'hui, l'ensemble des opérations de logements aidés qui voit le jour sur le territoire intercommunal s'effectue sur la totalité des réserves foncières qui ont été constituées il y a 10-15 ans soit par les communes soit par les bailleurs sociaux.</p> <p>Le contexte observé actuellement sur le territoire de la CCPG fait ressortir le fait que nombreuses sont les communes du Pays de Gex à ne disposer d'aucune réserve foncière dans leur patrimoine. Cet état de fait n'est pas choisi mais imposé par le marché de l'immobilier inflationniste et spéculatif du Pays de Gex. Ces communes doivent également faire face, le plus souvent, à une absence de capacités financières suffisantes pour pouvoir se porter acquéreur de foncier, si une opportunité se présentait.</p> <p>Cette problématique foncière est donc au centre des préoccupations des élus gessiens, en effet elle est même fortement liée avec l'atteinte des objectifs imposés par le PLH en termes de construction de logements aidés (130 logements aidés par an).</p>
Description de l'action	<p>La Communauté de Communes a décidé, dans l'optique d'essayer de répondre à la pression foncière, de mettre en place une réflexion sur la stratégie foncière et immobilière qui pourrait voir le jour sur l'ensemble du territoire communautaire pour favoriser entre autre une production conforme avec les objectifs du PLH.</p> <p>La démarche envisagée, sur laquelle va reposer cette stratégie foncière, se déroule en cinq étapes :</p> <ul style="list-style-type: none"> o repérage du foncier disponible et mobilisable à court, moyen et long terme; o connaissance de l'évolution du marché foncier local; o analyse des permis de construire; o création d'un observatoire foncier; o analyse des modalités d'acquisition des communes; <p>Actuellement, le chargé de mission PLH travaille à la création d'un observatoire foncier local, pour les élus. L'observatoire se compose de 2 volets :</p> <ul style="list-style-type: none"> o le 1^{er} volet étant consacré au recensement des différentes modalités d'acquisition utilisées par les communes du Pays de Gex, o le 2nd volet concernant, lui, l'observation du potentiel foncier mobilisable à court, moyen et long terme dans chaque commune, qui est l'outil d'aide à la décision pour les communes. <p>L'objectif final étant la création à l'échelle de la Communauté de communes d'un « fonds d'intervention foncier » qui a pour vocation de constituer des réserves foncières à court terme dans le domaine de l'habitat.</p>
Maître d'Ouvrage	La Communauté de Communes du Pays de Gex
Durée de l'action	L'action s'inscrit sur la durée du PLH de la CCPG, soit de 2004 à 2008.
Documents réalisés	-

Nom de l'action	Action n°6 : Répondre aux besoins des plus fragiles en assurant les équilibres de peuplement
Objectifs de l'action	Le Pays de Gex souffre d'un manque de cohérence et de concertation dans la gestion de l'enregistrement des demandes et des attributions de logements locatifs sociaux. De surcroît, la faible mobilité du parc de logements aidés représente un obstacle à l'accès à ce dernier de la part des ménages les plus fragiles. L'objectif, est que la CCPG se dote de moyens pour pouvoir observer les mouvements (entrées, sorties) à l'intérieur du parc de logements aidés, de garantir l'égalité de traitement pour l'ensemble des demandeurs dans le respect de la mixité sociale, de promouvoir un partenariat actif entre les différents acteurs de l'habitat dans le Pays de Gex qui s'inscrira dans le cadre d'une démarche intercommunale.
Description de l'action	Mise en place d'une conférence intercommunale du logement afin d'avoir une connaissance de chacun des programmes de logement social à l'échelle de la CCPG, de connaître les processus de peuplement, de définir les grands objectifs de peuplement du parc HLM en corrélation avec les accords collectifs départementaux et en concertation avec les bailleurs sociaux. Cette conférence devra également veiller à faire appliquer le surloyer systématique lorsque les revenus dépasseront les plafonds de ressources légaux de + de 40 % afin de permettre une meilleure fluidité du parc social du Pays de Gex.
Maître d'Ouvrage	La Communauté de Communes du Pays de Gex
Durée de l'action	L'action s'inscrit sur la durée du PLH de la CCPG, soit de 2004 à 2008. Un groupe de travail est prévu sur ce sujet en 2007.
Documents réalisés	Réalisation d'une charte qualité à destination du logement social.
Montants consacrés par la CCPG	-

Nom de l'action	Action n°7 : Mise en place d'une démarche qualité
Objectifs de l'action	<p>Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, la réalisation de 130 logements sociaux par an va marquer de manière durable le visage urbain et patrimonial du Pays de Gex.</p> <p>De plus, la volonté affichée de répartir la construction de ces logements sur l'ensemble du territoire, va nous amener à nous interroger quant à l'intégration de ces logements dans le contexte urbain et paysager. C'est pourquoi, il a été jugé nécessaire de lancer une étude intitulée «Démarche qualité» qui devra conduire à la définition de critères qualité pour le logement social (action n°3) dont le respect aura une traduction financière. Cette prestation de service inclut également l'élaboration d'une charte qualité (action n°7) qui servira de cadre aux opérations financées dans le PLH.</p>
Description de l'action	<p>La CCPG a adoptée une charte qualité qui se veut un outil lisible et partagé par tous les acteurs du logement aidé concernant la qualité des produits attendus.</p> <p>Son élaboration s'est faite à partir des attentes des élus lors de la phase n°1 (rencontres avec les principaux élus du Pays de Gex pour connaître leurs avis, idem avec les bailleurs sociaux, séminaires réunissant les élus locaux afin de débattre de la notion de qualité au sein des opérations de logements aidés) et de la phase n°2 qui a consisté à la fabrication d'une grille de lecture et d'évaluation qualitative des opérations de logements aidés qui ont servi de cadre à la réalisation de la charte qualité et du règlement d'intervention concernant le soutien financier que la CCPG accorde en matière de relance de l'offre de logements sociaux.</p> <p>Cette charte qualité est mise en œuvre depuis 2005 au travers de l'assistance, auprès des communes, d'un architecte-conseil qui doit faire respecter les grands principes de cette dernière aux bailleurs sociaux lors de la présentation de projets de logements sociaux rentrant dans le cadre de l'action n°3 du PLH.</p>
Maître d'Ouvrage	La Communauté de Communes du Pays de Gex
Durée de l'action	L'action s'inscrit sur la durée du PLH de la CCPG, soit de 2004 à 2008.
Documents réalisés	-
Montants consacrés par la CCPG	20 000 € par an pendant 5 ans

Nom de l'action	Action n°9 : dispositif d'animation, de suivi et d'évaluation de la politique du logement
Objectifs de l'action	<p>Dans le but d'assurer la mise en place d'une politique cohérente de l'habitat qui prend en compte une meilleure adéquation de l'offre et de la demande de logements sur l'ensemble du territoire, il s'avère nécessaire de se doter d'un chargé de mission PLH. Ce dernier a pour mission principale et essentielle d'assurer la mise en œuvre progressive des actions et outils du PLH dans le cadre d'un programme annuel d'actions, d'organiser la concertation et la coordination entre les différents partenaires (Services de l'Etat, Conseil Régional Rhône-Alpes, Conseil général de l'Ain, les Bailleurs sociaux, les communes membres de la CCPG), d'assister les communes du Pays de Gex dans la conduite de projet (le montage de dossier de financement), de communiquer sur les actions en cours par le biais des outils communautaires (site internet, journal intercommunal) afin de sensibiliser le public et les professionnels à la politique locale de l'habitat adoptée par la communauté de communes, et enfin de diffuser des informations aux différents partenaires, et évaluer la mise en œuvre du PLH de manière annuelle.</p>
Description de l'action	<p>Pour l'animation, le chargé de mission devra :</p> <ul style="list-style-type: none"> - être en contact permanent avec les acteurs des logements aidés dans le Pays de Gex : pilotage du comité de programmation qui se réunit 2 fois par an pour faire un point précis sur la programmation de logements aidés dans le Pays de Gex, - être en contact permanent avec les maires des communes afin de connaître leurs souhaits en matière de construction de logements aidés, par le biais de la réalisation d'un tableau de bord et de suivis par rapport aux objectifs du PLH, - participer, dans le cadre du volet logement transfrontalier, au groupe de travail « logement transfrontalier » dont l'objectif est de se doter d'outils d'information et de réflexion pour mener à bien la mission d'orientation et de proposition d'actions transfrontalières en matière de logement (coordonner des objectifs et des moyens d'actions communs), - assister les communes pour le montage de dossiers de financement en matière de logements sociaux, - accompagner et suivre l'étude portant sur la démarche qualité (tranche conditionnelle) : <ul style="list-style-type: none"> - application et respect de la charte qualité par les bailleurs sociaux, - poursuivre la réflexion concernant la démarche foncière locale, - de participer pour le compte de la CCPG, aux réflexions concernant la création d'un futur Etablissement Public Foncier Local de l'Ain, - assurer la mise en œuvre de la subvention CCPG dans le cadre de l'action n°3 du PLH « aide à la relance de l'offre en matière de logement social », - conforter l'existence d'un observatoire sur l'offre et la demande de logement social dans le Pays de Gex (rapport sur l'offre et la demande en matière de logements aidés sur le territoire de la CCPG), ainsi que celui portant sur le marché immobilier local.
Maître d'Ouvrage	La Communauté de Communes du Pays de Gex
Durée de l'action	L'action s'inscrit sur la durée du PLH de la CCPG, soit de 2004 à 2008.
Documents réalisés	<p>Réalisation annuelle d'un observatoire sur l'offre de logement social dans le Pays de Gex Réalisation annuelle d'un observatoire sur la demande de logement social dans le Pays de Gex Réalisation annuelle d'un observatoire sur le marché immobilier dans le Pays de Gex</p>

Réalisation de la lettre annuelle du PLH
Rapport d'activité du PLH

**Montants consacrés par
la CCPG**

52 000 € par an pendant 5 ans.



Communauté d'Agglomération de la Région Annemassienne

Les éléments ci-dessous ont été validés par le Bureau Communautaire de la 2C2A le 10 oct. 2006

Action n°1 – Programmation spatialisée

Maître d'ouvrage :

2C2A

Description :

- 321 logements par an en production totale
- 120 logements sociaux par an

Type de financement :

La programmation est un objectif que se donne la collectivité : elle est traduite par différentes fiche-actions.

Phasage :

Cet objectif couvre la période 2004-2008.

Action n°2 – Stratégie foncière

Maître d'ouvrage :

2C2A

Description :

- réalisation d'un fonds de portage foncier intercommunal (FPFI) à vocation unique de production de logements sociaux

Type de financement :

2C2A (pénalités SRU et fonds frontaliers)

Phasage :

Le FPFI a été créé en 2003. Il a vocation à être pérenne.

Action n°3 – Promotion du logement social

Maître d'ouvrage :

2C2A.

Description :

- aides de la 2C2A à la production de logements sociaux
- le calcul de la subvention est fonction du type de logement social et de la qualité de l'opération

Type de financement :

Enveloppe sur 5 ans : 1 350 000 € ⁽²⁾ (dont 450'000 € à la charge des communes)

Phasage :

Aides effectives sur toute la durée du PLH (2004-2008).

⁽²⁾ Enveloppe 2C2A dans le cadre de la délégation des aides à la pierre (2006-2011) : 3'940'000 €

Action n°4 – Orienter la production privée

Maître d'ouvrage :

2C2A.

Description :

- lancement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (études et animation)
- lancement d'un plan de sauvegarde et d'une OPAH « copropriété dégradée » sur certains immeubles

Type de financement :

Aides propres + délégation des aides à la pierre + ANAH (enveloppe 2C2A : 110 000 € /an)

Phasage :

Lancement des opérations fin 2006.

Action n°5 – Promotion d'une démarche qualité

Maître d'ouvrage :

2C2A.

Description :

- Incitation à la qualité pour les bailleurs
- Rédaction d'une charte qualité

Type de financement :

Aides propres (subvention aux opérations locatives sociales)

Phasage :

Aides effectives dans le cadre du PLH.

Le label CERQUAL a été mis en place en tant que Charte Qualité depuis 2005.

Action n°6 – Optimiser le fonctionnement de la Conférence Intercommunale du Logement

Maître d'ouvrage :

2C2A.

Description :

- Collaboration avec les acteurs du logement
- Outil de suivi-évaluation du PLH (réalisation d'un diagnostic du peuplement, de l'attribution des logements...)

Type de financement :

Frais de fonctionnement.

Phasage :

Dispositif effectif sur toute la durée du PLH (2004-2008)

Action n°7 – Renforcer l'observatoire de l'habitat

Maître d'ouvrage :

2C2A.

Description :

- Animation de l'observatoire
- Communication en direction du public et des professionnels

Type de financement :

Fonctionnement

Phasage :

Dispositif effectif sur toute la durée du PLH (2004-2008)



Communauté de Communes du Genevois

Action 1 – AIDER À LA PRISE EN CHARGE DES DÉFICITS D'OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX (PLUS) ET INTERMÉDIAIRES (PLS)

Maître d'ouvrage :

CCG

Description/Phasage :

Objectif de 108 logements par an (75 PLUS et 33 PLS) sur les 6 ans du PLH

Type de financement :

Aide communautaire de 3'000 € par logement PLUS et 2'000 € par logement PLS si l'opération comporte au moins 50 % de PLUS ou PLAI, soit 291'000 € par an maximum

Partenaires associés à l'action :

Communes, bailleurs sociaux, Département, Région, Etat...

Action 2 – DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS TRÈS SOCIAUX OU ADAPTÉS EN PLAI

Maître d'ouvrage :

CCG

Description/Phasage :

Produire 50 logements adaptés dans les 6 ans du PLH

Type de financement

Aide communautaire de 152 € par m² de surface utile jusqu'à 70 m² maximum par logement, soit 53'200 € maximum par an

Partenaires associés à l'action :

Communes, bailleurs sociaux, Département, Région, Etat...

Action 3 – PERMETTRE L'INTERVENTION DE L'ASSOCIATION FONCIÈRE LOGEMENT EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DU PARC SOCIAL ET INTERMÉDIAIRE

Maître d'ouvrage :

CCG

Description :

Mission de définition d'un plan d'investissement de la Foncière Logement, à l'échelle de la communauté de communes

Type de financement :

Mission spécifique : 15'000 €

Partenaires associés à l'action :

Communes, Association Foncière Logement, CILSE, DDE

Action 4 – MOBILISER LE PARC EXISTANT POUR DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS INTERMÉDIAIRES

Maître d'ouvrage :

CCG

Description :

Etude pré-opérationnelle sur l'opportunité de relancer une OPAH. En fonction de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH, une mission d'animation d'OPAH est envisageable.

Type de financement :

Etude pré-opérationnelle : 20'000 €

Suivi-animation de l'OPAH : en fonction de l'étude

Partenaires associés à l'action :

Communes, ANAH...

Action 5 – FAVORISER L'ACCESSION SOCIALE

Maître d'ouvrage :

CCG

Description/Phasage :

Assurer le développement d'une offre de 800 logements en accession sociale dans le cadre de la filière d'habitat accessible, dans les 6 ans du PLH

Type de financement :

A définir

Partenaires associés à l'action :

Communes, CILSE, organismes bancaires, accédants, bailleurs sociaux, EPF

Action 6 – FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉS AUX BESOINS DES PERSONNES ÂGÉES ET/OU À MOBILITÉ RÉDUITE

Maître d'ouvrage :

CCG

Description/Financement :

Dans le parc public :

- Assurer **la production** de 5 à 10 % de logements adaptés aux besoins des personnes âgées et/ou à mobilité réduite dans l'offre nouvelle et **l'adaptation** de logements dans le parc social existant (10 logements/an)

- Mission spécifique "aide au montage de dossiers de demande de subvention" : 750 € par logement

Adaptation de logements : $\approx 3'500 \text{ €/logement} \times 10 \text{ logements} = 35'000 \text{ €/an}$

Dans le parc privé :

- Engager un "Programme d'Intérêt Général" (PIG) pour traiter l'amélioration et l'adaptation d'environ 10 logements/an

- Mission spécifique : 10'000 €/an

Dispositif d'aide complémentaire :

*Cadre amélioration : aide ANAH classique complétée d'une aide de la CCG (à définir)

*Cadre adaptation logement (coût moyen $\approx 3'000 \text{ à } 3'500 \text{ €} \times 10 \text{ adaptations} = 30 \text{ à } 35'000 \text{ €/an}$)

Partenaires associés à l'action :

Parc public : État, Conseil Général, Conseil Régional, Caisses de retraite, Bailleurs

Parc privé : Etat, CCG, caisses de retraite

Action 7 – RÉPONDRE AUX BESOINS D'ACCUEIL SPÉCIFIQUES

1- Créer une offre d'accueil pour les jeunes

Maître d'ouvrage :

CCG

Description/Phasage :

Répondre à la diversité des besoins des jeunes en favorisant leur accès au logement ordinaire (création de 5 à 10 logements de petite taille dans l'offre nouvelle et réservation de 5 à 10 % des attributions) mais également en développant une offre de logements temporaires (mise en place d'un système de sous-location pour 10 à 15 logements), dans les 6 ans du PLH

Type de financement :

Location des logements : ≈ 40'000 €/an - Gestion des logements : ≈ 5'000 €/an

Partenaires associés à l'action :

Communes, Etat, Département (cadre FSL), Mission Locale, Jeunes

2- Mettre en place un dispositif d'accueil et d'accompagnement d'un public jeune

Maître d'ouvrage :

CCG

Description/Phasage :

Mettre en place un dispositif d'accueil et d'accompagnement des jeunes et notamment des jeunes en difficulté et développer l'offre de services aux jeunes, notamment en faveur de l'accès au logement

Type de financement :

Accueil et accompagnement social : 15'000 €/an

Partenaires associés à l'action :

Communes, Etat, Conseil général (cadre FSL), CCG, Mission Locale (ou CLLAJ), Communes, PASSAGE, FJT...

3- Mettre en œuvre un dispositif d'accueil d'urgence

Maître d'ouvrage :

CCG

Description/Phasage :

*Développer le dispositif d'accueil d'urgence (4 à 5 logements) et contribuer à la mise en place d'une résidence sociale sur le territoire de la CCG

*Favoriser les sorties des logements d'urgence (mobiliser 4 à 5 logements en sous-location et assurer l'accompagnement social des personnes ou familles)

*Coordonner et gérer l'offre d'urgence (mise en réseau de l'ensemble des acteurs)

Type de financement

*Etat : Ligne urgence - 50 % dépense TTC, jusqu'à 10'000 €/logement

*Location logement : 20'000 €/an dont CCG: 20 % soit 4'000 €/an

*Mission spécifique : 5'000 €/an

Partenaires associés à l'action :

Communes, État, Département, Association...

Action 8 – ASSURER LA MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE DU PLH

Maître d'ouvrage :

CCG

Description/Phasage :

*Mettre en place un comité de suivi

*Renforcer l'animation (assistance méthodologique et dispositif d'évaluation)

Type de financement :

Mission d'animation : 15 000 €/an, Assistance méthodologique : 25 000 €/an

Mise en place d'un dispositif d'évaluation : 20 000 €

Partenaires associés à l'action :

Communes, Etat, Département, Région, bailleurs sociaux, PLS, CILSE, associations...



Communauté de Communes du Bas-Chablais

Programme Local de l'Habitat

La Communauté de communes du Bas-Chablais a délibéré en faveur de la mise en œuvre d'un Programme Local de l'Habitat le 24 septembre 2004.

En janvier 2005, le Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais a engagé une étude habitat sur l'ensemble de son périmètre, portant sur le diagnostic et l'énoncé des orientations stratégiques, afin d'assurer une cohérence générale à la politique chablaisienne de l'habitat, conformément aux objectifs du Contrat de Développement Rhône-Alpes et du SCOT en cours d'élaboration.

Depuis mai 2006, la Communauté de communes du Bas-Chablais a lancé l'élaboration de son PLH, de manière à dynamiser la politique intercommunale de l'habitat et favoriser un développement concerté à l'échelle de l'ensemble de ses communes.

Le diagnostic a été validé en comité de pilotage le 26 octobre 2006.

Programme Local de l'Habitat - Synthèse du programme d'actions

orientations	actions	contenu	partenaires	moyens financiers à mobiliser
1. développer et diversifier l'offre de logements accessibles pour mieux répondre à l'évolution des besoins	1.1 s'engager sur un objectif volontariste de production de logements locatifs aidés	<ul style="list-style-type: none"> - détermination de l'objectif global de production - répartition de cet objectif par commune - en parallèle, favoriser les projets en accession sociale 	<ul style="list-style-type: none"> - communes - bailleurs sociaux - Etat - Région Rhône-Alpes - CG 74 - collecteurs 1% logement 	- coûts intégrés à l'action 1.2
	1.2 appuyer la production de logements aidés par la création d'un fonds intercommunal	<ul style="list-style-type: none"> - apport d'une aide forfaitaire par la CCBC par logement produit, en fonction de son type de financement 	<ul style="list-style-type: none"> - commune - bailleurs sociaux - Etat - Région Rhône-Alpes - CG 74 - collecteurs 1% logement 	- coût estimé à 240 000€ / an soit 1 444 000 € / 6 ans
	1.3 adapter les documents d'urbanisme aux objectifs du PLH	<ul style="list-style-type: none"> - introduction dans les documents d'urbanisme communaux des règles pour mettre en œuvre les objectifs définis par le PLH (et le SCOT) - repérer les secteurs stratégiques en matière de développement de l'habitat 	<ul style="list-style-type: none"> - communes - Etat - SIAC 	- coûts intégrés à l'action 3.1
	1.4 réaliser un plan d'action foncière en faveur de l'habitat aidé	<ul style="list-style-type: none"> - définition des secteurs stratégiques et leur hiérarchisation dans le cadre du programme d'intervention de l'EPFL 	<ul style="list-style-type: none"> - communes - EPFL 	- coûts intégrés à l'action 3.1
2. soutenir le développement d'une offre de logements réservés à des jeunes ménages	2.1 répondre aux besoins en hébergement ou logements adaptés dans la CCBC	<ul style="list-style-type: none"> - analyse des besoins - réalisation d'une structure d'hébergement d'urgence propre, ou en lien avec Thonon-les-Bains - mise en place de la "Prime Jeune" en lien avec le CLLAJ 	<ul style="list-style-type: none"> - CLLAJ - Point Information Jeunesse - Etat - Région - autres communes (ex : Thonon-les-Bains) 	<ul style="list-style-type: none"> - si action avec Thonon-les-Bains : apport financier - si action en autonomie : apport du foncier + financement dans le cadre de l'action 1.3
	2.2 favoriser l'adaptation des logements des personnes âgées / handicapées	<ul style="list-style-type: none"> - adaptation des logements : mise en place d'un dispositif d'animation : recensement des besoins, communication et information et apport d'aides financière - offre nouvelle par la négociation dans des opérations nouvelles de la réalisation d'un quota de logements adaptés 	<ul style="list-style-type: none"> - centre de soin de Ballaison - ANAH - Région - Caisses de retraites 	- coût estimés à 5333€ / an soit 32 000€ / 6 an
3. mettre en place un dispositif d'appui, d'ingénierie et de suivi du PLH	3.1 mettre en place un dispositif d'appui, d'ingénierie et de suivi du PLH	<ul style="list-style-type: none"> - mise en place d'un observatoire de l'habitat - accompagnement des communes dans leurs projets - communication - adaptation si nécessaire des actions en cours de PLH 	<ul style="list-style-type: none"> - acteurs sociaux - pôle médico-social - élus et techniciens en charge de l'habitat et du social dans les communes - direction de la structure d'hébergement à Douvaine - CLLAJ - mission locale du Chablais 	- coût estimé à 35000€ / an soit 210000€ / 6 ans
	3.2 créer une instance de concertation locale associant les communes et les partenaires locaux de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - création d'un Comité Local de l'Habitat 	<ul style="list-style-type: none"> - communes - Etat - acteurs sociaux associations liées à l'habitat ou au social - bailleurs sociaux - ville de Thonon-les-Bains - etc. 	- coûts intégrés à l'action 3.1



ACTION N°1 : PROGRAMMATION SUR 5 ANS

Locatif aidé (27%)	PLAI (6%)	10 logements	2%
	PLUS (63%)	100 logements	17%
	PLS (31%)	50 logements	8%
Marché privé (73%)	De Robien	90 logements	15%
	Accession maîtrisée	90 logements	15%
	Accession libre	260 logements	43%
Bonne	109 logements	26 locatifs aidés	16%
Cranves-Sales	226 logements	73 locatifs aidés	46%
Juvigny	28 logements	6 locatifs aidés	4%
Lucinges	63 logements	15 locatifs aidés	9%
Machilly	45 logements	10 locatifs aidés	6%
Saint-Cergues	129 logements	30 locatifs aidés	19%

ACTION N°2 : ADAPTATION DES DOCUMENTS D'URBANISME

① Traduire la politique de l'habitat de la CCV dans les PADD :

- Rédiger une introduction commune aux PADD reprenant les objectifs du PLH afin de démontrer la cohésion de la Communauté vis-à-vis des opérateurs et investisseurs
- Assurer et vérifier à l'échelle de la communauté la prise en compte d'une densité nécessaire pour proposer des charges foncières abordables
- Assurer et vérifier à l'échelle de la communauté la pris en compte des réserves foncières pour logement social dans les zones urbaines (Article L123.2 du CU)

ACTION N°3 : FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

② Constitution d'un « fonds pour le logement social » de :

PLAI neuf ou en acquisition-amélioration	5 000 €
PLUS en acquisition-amélioration	5 000 €
PLUS en neuf	4 000 €
PLS en acquisition-amélioration	5 000 €
PLS en neuf	4 000 €

ACTION N°4 : DEFINITION D'UN PAF

① Définir un programme d'action foncière cohérent pour l'EPFL :

- mise à jour du repérage foncier du PLH
- prioriser les acquisitions foncières
- préparer la délégation du DPU

② Réflexion autour d'un outil de portage foncier

ACTION N°5 : DIVERSIFICATION DE L'OFFRE PRIVEE

① Encadrer le recours au De Robien en agissant pour un reclassement à 12 € le m² SU au lieu de 18 €

② Réaliser des opérations spécifiques d'accession maîtrisée par la négociation en cas de maîtrise foncière

③ Evaluer la pertinence d'une action de réhabilitation de l'habitat ancien

ACTION N°6 : COORDINATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

① Doter la CCV d'un 0,5 ETP ou 1 ETP pour :

- animer la mise en œuvre des actions
- observer
- communiquer



Fiche n°1

- **Diversification et requalification de l'offre de logements.**
- **Adapter l'offre à la demande de logements en tenant compte des contraintes foncières.**
- **Favoriser la mixité sociale.**

Objectif

La ville de Bellegarde sur Valserine porte les stigmates de la désindustrialisation entamée dans les années 70. Doté d'un nombre important de logements sociaux hérités de cette période industrielle, certains quartiers de Bellegarde continuent de concentrer une part importante de personnes en situation de précarité. En effet, la ville de Bellegarde, spécialisée dans l'habitat social, joue un rôle de refuge pour les populations défavorisées à cause d'une pression foncière de plus en plus prégnante dans la banlieue de l'agglomération genevoise.

La réalisation d'une étude fin 2004 - début 2005, pour la mise en œuvre d'un dossier ANRU, montre le caractère vieillissant et inadapté du parc de logements sociaux de la ville de Bellegarde sur Valserine. La revalorisation de ces logements apparaît nécessaire pour améliorer les conditions de vie des habitants actuels. Cette requalification a également pour but d'élargir à d'autres types de populations les logements situés dans les quartiers fragilisés et ainsi de favoriser la mixité sociale en leur sein.

Une réflexion sur le coût du logement locatif et de l'accès direct à la propriété doit également être menée dans le cadre de cette action afin de maîtriser au mieux les effets de la pression foncière. Le partenariat avec un bailleur social expérimenté et bien implanté dans la région (OPAC) permettra de mener à bien ce projet.

Nota : Depuis début 2007, les compétences de l'O.P.H.L.M ont été transférées à l'OPAC.

Description de l'action

Cette action menée conjointement par la ville de Bellegarde et l'OPAC de l'Ain concerne en priorité le quartier de Beauséjour, situé sur un éperon rocheux dominant la ville. Ce quartier fermé sur lui-même concentre une population en situation de précarité.

Cette action comprend :

- La démolition de 100 logements
- La réhabilitation de 99 logements
- La construction de 168 logements

Une valorisation des extérieurs comprenant un aménagement des espaces verts et une nouvelle distribution de la voirie achèvera la réalisation de cette action en ouvrant le quartier sur le reste de la ville.

Le quartier de Beauséjour une fois revalorisé architecturalement et offrant des logements modernes ne manquera pas de favoriser la mixité sociale. Une dynamique de vie de quartier sera alors instauré et rompra avec le cloisonnement actuel.

Le parc de logements connaîtra une amélioration sensible en termes qualitatif et quantitatif.

Il permettra ainsi de répondre dans une certaine mesure à la demande croissante de logements dans le secteur, généré par l'attractivité de l'agglomération genevoise.

Le quartier de Beauséjour tenant une place particulière dans le paysage de la ville, un travail d'information et de mémoire sera effectué de façon concomitante auprès de la population.

Maître d'ouvrage

OPAC de l'AIN
Ville de Bellegarde sur Valserine
Conseil Général

Durée de l'action

2008 – 2009



Fiche n°2

- Requalification du parc privé ancien avec mise en œuvre d'une OPAH de rénovation urbaine.

Objectif :

La ville de Bellegarde sur Valserine souffre d'une image négative qui dépasse largement les limites de son bassin. Cette image provient des infrastructures lourdes héritées de la période de désindustrialisation amorcée dans les années 70 ainsi que de la vétusté affichée de son parc immobilier.

Ce bassin de vie est pourtant en plein développement du fait de sa position géographique particulière : axe de passages routier et ferroviaire majeur, proximité avec la ville de Genève, prix des logements et du foncier en deçà de ceux rencontrés dans l'agglomération genevoise.

Pour rendre ce bassin encore plus attractif et ainsi poursuivre cette redynamisation, il apparaît nécessaire d'améliorer son image de façon sensible.

A cet effet, la ville de Bellegarde a engagé une réflexion globale dans le but de définir un programme de rénovation urbaine.

Un effort d'embellissement et de rénovation important a été mené depuis plusieurs années tels que : reconquête des friches industrielles, plan lumière, nombreux programmes immobiliers, destruction d'îlots obsolètes.

Pour compléter ce projet, la communauté de communes du bassin bellegardien, au travers de son futur SCOT et par délégation de compétences du conseil général de l'AIN, souhaite lancer une OPAH de rénovation concentrée sur le centre ville de Bellegarde et le quartier d'Arlod.

Outre l'aspect esthétique, ce projet a pour but d'améliorer la qualité du parc immobilier existant considéré en partie comme vétuste et ne répondant plus aux exigences actuelles.

Description de l'action

Cette action sera menée au travers du futur SCOT du bassin bellegardien en cours de réalisation.

Elle comprendra :

- un diagnostic de la situation actuelle
- la mise en œuvre de l'OPAH réalisée conjointement avec l'ANAH
- la mise en place d'organes de pilotage et de suivi du projet

Maître d'ouvrage

Communauté de communes du bassin bellegardien
Ville de Bellegarde sur Valserine
Conseil Général de l'AIN

Durée de l'action

2007 à 2010



GRANDES LIGNES DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT A GENEVE

Protocole d'accord sur le logement du 1^{er} décembre 2006 conclu par les membres du Groupe de concertation logement

Dans le but de relancer la construction de logements à Genève, les participants au Groupe de concertation logement, qui s'est réuni plusieurs fois depuis le printemps 2006, se sont mis d'accord sur les éléments d'une nouvelle politique sociale du logement. Ils sont décrits ci-dessous.

Il est entendu que les règles applicables à la PPE et au loyer libre en zone de développement doivent rester en vigueur telles quelles dans le nouveau modèle proposé.

Les éléments de l'accord sont les suivants:

I.

Constitution d'ici à 10 ans, grâce au train de mesures proposé ici, d'un parc de logements d'utilité publique à hauteur de 15% du parc locatif du canton avec pour objectif, à long terme, la constitution d'un parc de 20% de logements d'utilité publique.

Un logement est d'utilité publique si des critères de taux effort et de taux d'occupation sont respectés et s'il est détenu par une fondation immobilière de droit public, une commune ou un organisme sans but lucratif.

Il peut également y avoir du logement d'utilité publique dans les mains d'une entité privée, si celle-ci s'engage contractuellement à cette fin, pour 50 ans au moins, avec l'Etat de Genève.

II.

a) Dans la zone de développement, dont la zone de fond est la zone villa, le constructeur a le choix entre:

- la construction de logements HM ou en coopérative d'habitation à raison d'au moins 30% du programme;

ou

- la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et à des conditions fixées par l'Etat, de 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique.



PLAN DIRECTEUR DE L'HABITAT TRANSFRONTALIER
FICHE-ACTION • CANTON DE GENEVE

b) Dans les périmètres nouvellement déclassés en zone de développement dont la zone de fond est la zone villa, il est réalisé au moins 15% de logements d'utilité publique. Dès lors, le constructeur a le choix entre:

- la cession à l'Etat à titre onéreux, à des conditions fixées par l'Etat, de 15% au moins du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique et la construction de logements HM ou en coopératives d'habitation, d'au moins 15% du programme;

ou

- la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux, à des conditions fixées par l'Etat, de 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique.

c) Dans la zone de développement, dont la zone de fond est la zone agricole, et dans le périmètre des communaux d'Ambilly (commune de Thônex), il est réalisé, pour au moins 50% du programme, des logements d'utilité publique ou des logements subventionnés et/ou en coopérative d'habitation (logements à loyers modérés: HM, HLM, coopératif) avec, de la part des constructeurs, cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux – à des conditions fixées par l'Etat – de 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique.

III.

- a) Les coopératives d'habitation sont développées par le renforcement de la mise à disposition de terrains en droit de superficie. Le droit de superficie sera conditionné au maintien des objectifs du logement à loyer modéré.
- b) La propriété individuelle, par l'élargissement du marché de la PPE, est développée.

IV.

Les aides personnalisées, soit le système HM et les allocations de logement, sont maintenues.

V.

Les déclassements ultérieurs de la zone agricole se feront systématiquement en zone de développement lorsqu'ils sont destinés au logement collectif. Le Conseil d'Etat veillera à la modération du prix du terrain déclassé. En particulier, le terrain issu d'un déclassé de la zone agricole devra être maintenu à un prix modeste.

VI.

Le Conseil d'Etat veillera à promouvoir la mixité sociale sur l'ensemble du territoire cantonal.

VII.

Les parties s'engagent à favoriser des nouveaux déclassements de la zone agricole destinés à la construction de logements collectifs, prioritairement dans le cadre du plan directeur cantonal.



VIII.

L'Etat de Genève pratiquera une politique foncière active:

- par l'acquisition de terrains déclassés;
- en développant les droits de superficie sur ces terrains, conditionnés aux objectifs des logements d'utilité publique.

IX.

Afin de garantir l'application de ces principes, le Conseil d'Etat déposera un projet de loi devant le Grand Conseil afin:

- d'ouvrir un crédit d'investissement de 30 millions de francs par an pendant 10 ans en faveur de la construction et de l'acquisition de terrains et d'immeubles pour constituer un parc de logements d'utilité publique et pour favoriser la mise à disposition de terrains en droit de superficie pour des coopératives;
- de modifier la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, pour y intégrer les proportions définies à l'art. II.

X.

Il est institué un groupe de suivi du présent protocole d'accord, intégrant les principaux signataires de l'accord, dont le mandat est de veiller à la mise en oeuvre des mesures proposées.

Fait et signé à Genève en dix exemplaires originaux
le 1^{er} décembre 2006

LE CONSEIL D'ETAT DE LA RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
L'ASSOCIATION DES COMMUNES GENEVOISES (ACG)
L'ASSOCIATION DES PROMOTEURS CONSTRUCTEURS GENEVOIS (APCG)
LA CHAMBRE DE COMMERCE, D'INDUSTRIE ET DES SERVICES DE GENÈVE
(CCIG)
LA CHAMBRE GENEVOISE IMMOBILIÈRE (CGI)
LA COMMUNAUTÉ GENEVOISE D'ACTION SYNDICALE (CGAS)
LA FÉDÉRATION GENEVOISE DES MÉTIERS DU BÂTIMENT (FMB)
LES FONDATIONS IMMOBILIÈRES DE DROIT PUBLIC (FIDP)
L'INTERCAISSES
LE RASSEMBLEMENT POUR UNE POLITIQUE SOCIALE DU LOGEMENT (RPSL)



Nom de l'action

Accroître l'offre de terrains constructibles

Enjeux et objectifs de l'action

Dans le canton de Genève, la grande partie de la zone à bâtir destinée à la construction de logements collectifs se trouve en zone de développement, nécessitant une procédure de planification particulière (établissement d'un plan localisé de quartier, PLQ).

Par ailleurs, dans d'autres secteurs, l'affectation du sol doit être modifiée pour permettre la réalisation de densités de construction plus élevées.

L'objectif de l'action est d'une part d'augmenter la quantité de terrains ayant une affectation permettant la réalisation de logements collectifs et, d'autre part d'accroître sensiblement la mise à disposition de PLQ permettant le démarrage d'opérations d'urbanisation.

Résultats attendus

Affectation des terrains permettant la construction de logements.

PLQ en force permettant le démarrage d'opérations.

*Description de l'action
et moyens à déployer*

La loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) a été modifiée de manière à obliger le canton à examiner la possibilité de déclasser et densifier tout terrain peu ou pas bâti de plus de 5'000 m² situé en zone 5 (zone de faible densité, villas).

Les modifications d'affectation font l'objet d'études initiées par le canton.

Les PLQ sont établis soit par le canton, soit par les mandataires extérieurs.

Calendrier, durée

L'action s'inscrit dans les priorités du nouveau gouvernement genevois. Elle a pris son essor en 2005 et va se poursuivre sur les prochaines législatures.

Porteurs de l'action

Les modifications de zone sont de la compétence du Grand Conseil.

L'approbation des PLQ est de la compétence du Conseil d'Etat.

Coûts et financement

-

Evaluation

Nombre de modifications de zones adoptées par le Grand Conseil : entre décembre 2004 et décembre 2005, 9 modifications de zone ont été adoptées représentant un potentiel de la 3'785 logements.

Nombre de PLQ adoptés par le Conseil d'Etat : entre février 2005 et octobre 2006, 27 PLQ ont été adoptés permettant la réalisation de 1'925 logements.



PLAN DIRECTEUR DE L'HABITAT TRANSFRONTALIER
FICHE-ACTION • CANTON DE GENEVE

PLQ en cours de procédure (situation octobre 2006) : 20
PLQ sont en cours de procédure, représentant un potentiel
2'203 logements (voir tableau de suivi en annexe)



Nom de l'action

Accélération des procédures administratives

Enjeux et objectifs de l'action

La longueur et lourdeur des procédures administratives constitue un frein à la construction de logements.

L'objectif de l'action est d'accélérer et de simplifier les procédures afin d'encourager et faciliter le démarrage d'opérations.

Résultats attendus

Augmentation du nombre de projets qui démarrent.

Confiance regagnée auprès des constructeurs, promoteurs et investisseurs.

Délais raccourcis.

Description de l'action et moyens à déployer

L'action comporte plusieurs axes de travail :

- > Strict respect des délais légaux pour la production des préavis des services cantonaux.
- > Nouvelles règles internes concernant la production des préavis.
- > Limitation du champ d'intervention de la CMNS (Commission des monuments, de la nature et des sites).
- > Suppression du permis d'habiter.
- > Responsabilisation de professionnels qualifiés de la construction.
- > Si nécessaire, des modifications législatives seront proposées.

Calendrier, durée

L'action s'inscrit dans les priorités du nouveau gouvernement genevois. Les différents axes entrent progressivement en vigueur dès 2006.

Porteurs de l'action

Ces mesures relèvent de la compétence du Conseil d'Etat et du Grand Conseil.

Coûts et financement

-

Evaluation

Délai de traitement des dossiers.



Nom de l'action

**Favoriser le renouvellement urbain : La Praille-
Acacias**

Enjeux et objectifs de l'action

Le territoire cantonal possède de nombreux secteurs dont le potentiel d'aménagement n'est pas suffisamment exploité. Il s'agit de certains quartiers urbains, comme La Praille – Acacias qui comprend de nombreux dépôts et activités qui pourraient être situées en périphérie.

La mutation de tels secteurs répond aux enjeux du renouvellement urbain :

- > Construire la ville en ville.
- > Limiter les déplacements habitat-travail.
- > Requalifier les tissus urbains par la création d'espaces publics (parcs, places).
- > Revitaliser les périmètres d'activités par des entreprises à forte valeur ajoutée.

L'objectif de l'action est de mettre en place les conditions-cadre nécessaires à la mutation de ces secteurs.

Résultats attendus

Construction de logements en milieu urbain, proches des commerces et services.

*Description de l'action et
moyens à déployer*

Les études sont en cours.
Un concours a été lancé et un lauréat désigné pour établir un masterplan définissant les conditions pour assurer la mutation du secteur.

Calendrier, durée

L'action s'inscrit dans les priorités du nouveau gouvernement genevois. Les opérations préalables sont en cours. Les effets ne se feront sentir qu'à plus long terme, compte tenu du temps nécessaire à la mise en place des opérations.

Le masterplan est prévu pour avril 2007.

Porteurs de l'action

Conseil d'Etat
FTI (Fondation pour les terrains industriels)
Département du Territoire (DT)
Département des Constructions et des Technologies de l'Information (DCTI)

Coûts et financement

-

Evaluation

-



Nom de l'action

Densification de la zone de villas

Enjeux et objectifs de l'action

Dans le canton de Genève, la zone de villas représente 43 % de la zone à bâtir, mais n'accueille qu'environ 10% de la population. Certaines de ces zones sont bien situées par rapport à l'armature urbaine et pourraient être densifiées.

Certaines zones de développement, permettant une forte densité, sont occupées par des villas.

L'objectif de l'action est de mettre en place les conditions-cadre pour faciliter la mutation de ces secteurs.

Résultats attendus

Construction de logements en milieu urbain, proches des commerces et services.

Le potentiel de logements à réaliser dans les zones de villas classées en zone de développement est estimé à 7'200.

Description de l'action et moyens à déployer

L'action comporte deux principaux axes de travail :

- > Le changement d'affectation : des zones de villas passent en zone de développement 3.
- > L'incitation financière. Afin de favoriser le départ des propriétaires des villas qui occupent les zones de développement, le prix du terrain (qui est contrôlé par l'Etat) a été augmenté de 55%, passant de CHF 650.-/m² pour un indice d'utilisation du sol de 1,2 à CHF 1'000.-/m², indépendamment de l'indice, à quoi s'ajoute la valeur de remplacement de la villa. Pour rendre l'opération encore plus avantageuse, un bonus est octroyé jusqu'en décembre 2007 permettant de ne pas déduire la valeur de vétusté des bâtiments.

Calendrier, durée

L'action s'inscrit dans les priorités du nouveau gouvernement genevois. La modification des conditions-cadre concernant les zones de développement occupées par des villas est entrée en vigueur en 2006.

Porteurs de l'action

Les changements d'affectation relèvent de la compétence du Grand Conseil.

Les mesures d'incitation financière sont de la compétence du Conseil d'Etat.

Coûts et financement

-

Evaluation

Un premier train de déclassements de zones de villas a été mis en œuvre et représente un potentiel de 3'000 logements.

Nombre de transactions.



Nom de l'action

Extensions urbaines sur la zone agricole

Enjeux et objectifs de l'action

Une réalisation massive de nouveaux logements ne peut être faite que dans des secteurs non urbanisés, par déclassement de la zone agricole.

Le plan directeur cantonal identifie un certain nombre de périmètres destinés à une extension urbaine.

L'objectif de l'action est le déclassement de la zone agricole. En parallèle une réflexion est en cours concernant le prix des terrains qui passent de la zone agricole à la zone à bâtir et de l'incidence de ces prix sur l'équipement des terrains.

Résultats attendus

Construction de nouveaux quartiers.

Les extensions urbaines prévues dans le plan directeur cantonal permettent la réalisation de 5'300 logements.

Description de l'action et moyens à déployer

Les extensions urbaines sur la zone agricole sont régies par une procédure fixée dans le plan directeur cantonal (PAC, périmètres d'aménagement coordonné) et faisant l'objet de processus de concertation.

La mise en œuvre de chaque PAC nécessite l'engagement d'une structure opérationnelle de projet.

Calendrier, durée

L'action s'inscrit dans les priorités du nouveau gouvernement genevois.

Compte tenu du temps nécessaire aux études, aux procédures et à la concertation, ces mesures ne vont produire leurs effets que dans les prochaines années.

PAC Meyrin Les Vergers : réalisations prévues pour 2008

PAC La Chapelle – Les Sciers : réalisations prévues pour 2009.

PAC MICA : réalisations prévues pour 2010

Porteurs de l'action

Conseil d'Etat pour les démarches d'étude.

Grand Conseil pour le vote des modifications de zone.

Coûts et financement

Structure opérationnelle de projet

Evaluation

Le PAC La Chapelle – Les Sciers a déjà abouti à la modification de zone et représente un potentiel de 1'700 logements.

Le PAC Meyrin Les Vergers a déjà abouti à la modification de zone et représente un potentiel de 1'000 logements.

Le PAC MICA est en cours de procédure. Il permettra à terme la réalisation d'environ 4'050 logements selon le programme cadre.



Nom de l'action

Logements aidés

Enjeux et objectifs de l'action

Les classes moyennes et défavorisées doivent faire face à des difficultés de plus en plus grandes pour se loger, les prix du marché libre étant trop élevé par rapport au pouvoir d'achat. La demande en 2005 reste toujours très forte et représente 3'800 demandes.

L'objectif de l'action est de constituer un socle de 15 % de logements aidés pérennes.

Résultats attendus

Offre sur le marché de 30 à 40'000 logements aidés à l'horizon 2020.

Description de l'action et moyens à déployer

La constitution du socle va se faire principalement par la construction de nouveaux logements en mains publiques et par l'intégration dans le socle, de logements existants. L'action repose essentiellement sur la dotation de nouveaux moyens financiers destinés à l'investissement. Un projet de loi sera soumis au Grand Conseil prévoyant un investissement cadre de 10 millions de francs par an sur 10 ans.

Les moyens financiers

- > Fonds de CHF 40 mio à disposition de la FPLC (Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif)
- > Fonds de 10 mio mis à disposition de la Fondation HLM de la Ville de Genève.
- > Moyens à disposition des Fondations immobilières de droit public : à compléter
- > Fondations communales

Calendrier, durée

L'action s'inscrit dans les priorités du nouveau gouvernement genevois.

Les aides versées résultent de l'application de la loi et sont donc reconduites d'année en année.

Porteurs de l'action

Grand Conseil pour le vote de la loi et des budgets.

Fondation HLM de la Ville de Genève.

Fondation de valorisation des actifs de la BCGE.

Fondations immobilières de droit public et fondations communales.

Coûts et financement

Budget de l'Etat.

21,6 millions d'aides personnelles au logement versées par le canton en 2005 :

- 2'800 bénéficiaires d'allocations logement ont touché 9,6 mio dans le secteur du logement subventionné
- 2'800 bénéficiaires d'allocations logement ont touché 8,6 mio dans le secteur du logement non-subventionné



PLAN DIRECTEUR DE L'HABITAT TRANSFRONTALIER
FICHE-ACTION • CANTON DE GENEVE

- 600 bénéficiaires ont touché 3,4 mio dans le régime de l'habitat mixte (HM)

44,5 mio de subventions à l'exploitation des bâtiments HLM et HBM

5,9 mio de subventions d'investissement pour la construction d'HBM

Par ailleurs, le Grand Conseil a voté entre 1991 et 2005 des dotations pour la construction de HBM pour un montant total de CHF 158'500'000.-

Evaluation

-



PLAN DIRECTEUR DE L'HABITAT TRANSFRONTALIER
FICHE-ACTION • CANTON DE GENEVE

Nom de l'action

Politique foncière de l'Etat

Enjeux et objectifs de l'action

La politique foncière est un facteur clé pour permettre la réalisation de logements.

L'objectif de l'action est l'acquisition de terrains en vue de la réalisation de logements.

Résultats attendus

Description de l'action et

La politique foncière de l'Etat s'exerce soit par l'acquisition moyenne à déployer de gré à gré, soit par l'exercice du droit de préemption (en zone de développement).

Calendrier, durée

L'acquisition de parcelles se fait sur la base de la loi votée en novembre 2002 et s'inscrit dans la durée.

Porteurs de l'action

Conseil d'Etat.

Coûts et financement

La loi 8552 du 29.11.2002 autorise le Conseil d'Etat à financer des achats de terrain pour un montant de CHF 35,5 millions.

Evaluation

Depuis novembre 2002, l'Etat a exercé son droit de préemption pour la réalisation de logements 11 fois pour un montant de CHF 10,5 millions.

Pour cette même période, les acquisitions de gré à gré de terrains pour du logement représentent CHF 9,5 millions.

Fiche du District de Nyon

Plan directeur cantonal

Fiche régionale – Région de Nyon

Le territoire concerné englobe les 32 communes du district de Nyon – juin 2006

Constat

Le district de Nyon est la région de Suisse qui a connu la plus forte augmentation de population de ces quarante dernières années. Le triplement de la population, durant cette période, a induit un profond changement dans la structure socioéconomique du territoire qui est passée d'une dominante largement rurale à une structure nettement périurbaine. Tous les facteurs indiquent que cette tendance va très certainement se poursuivre sur un rythme qui sera toutefois moins excessif que par le passé. Ce développement est favorisé par la position du district à mi-chemin entre les deux principales métropoles romandes que sont Genève et Lausanne.

Avec la configuration du territoire, le développement spatial s'est effectué tout azimuts. Cette situation a favorisé la croissance de la mobilité individuelle motorisée au point que le district détienne le taux de motorisation le plus élevé du canton de Vaud. L'emploi n'a pas suivi la même courbe de développement que la population. Au contraire, la majeure partie des actifs travaillant sur Genève a contribué à renforcer les mouvements pendulaires générés par les transports individuels motorisés de plus en plus contraignants sur certains points clés du réseau aux heures de pointe. Une trop faible part de ces actifs migrants empruntent les transports publics.

Pour tenter d'enrayer le déséquilibre habitat/emplois qui était constaté, un premier plan directeur régional (PDR) a été mis en place en 1993. Cette démarche a permis d'engager les bases d'un dialogue régional. Les dispositions trop sectorielles du PDR se sont révélées sans véritable effet sur la maîtrise du développement territorial. Les dimensions institutionnelle et opérationnelle ont particulièrement été sous-estimées.

Malgré cette situation a priori défavorable, la région a su conserver et développer des fondements pour favoriser l'essor des activités économiques permettant à la région de conserver une position concurrentielle des plus attractives.

Enjeux

Pour maintenir le cadre de vie de la région et favoriser le rééquilibrage emploi/population, il s'agira au travers d'une approche appropriée de tenir compte des exigences diversifiées de la population : **a)** une population cosmopolite très mobile qui privilégie le calme et la nature ; **b)** des agriculteurs qui contribuent à entretenir et maintenir le paysage ; **c)** une population plus ancrée qui encourage le développement économique et les nouveaux emplois ; **d)** des habitants non motorisés comme les jeunes et les personnes âgées, qui souhaitent une qualité de vie au cœur des villages et des villes.

En raison de la capacité limitée des infrastructures et pour maintenir et renforcer la qualité du territoire, l'urbanisation ne peut plus se poursuivre sur la même tendance que ces dernières décennies; il est impératif de privilégier un développement sélectif qui contribue à renforcer l'image et l'identité du territoire. Il s'agit de remplir prioritairement

les aires déjà urbanisées et de développer de nouvelles zones constructives que dans les secteurs bien desservis par les transports publics.

Les défis du développement urbain et de la mobilité rendent indispensables l'action commune des principaux partenaires du territoire. La collaboration institutionnelle entre les communes, la région et l'Etat ainsi que les privés constitue un enjeu qui se révèle déterminant pour la maîtrise du développement territorial.

La concordance des approches entre les différentes échelles constitue une autre dimension qu'il s'agit de chercher à maîtriser tant sur le plan interne du territoire régional que sur le plan des relations avec l'extérieur. Ainsi l'intégration de la région nyonnaise dans l'important projet d'agglomération franco-valdo-genevois est un défi nécessaire pour s'inscrire dans le cadre de la politique des agglomérations de la Confédération, mais un enjeu de taille dans un contexte institutionnel inter-cantonal et transfrontalier complexe.

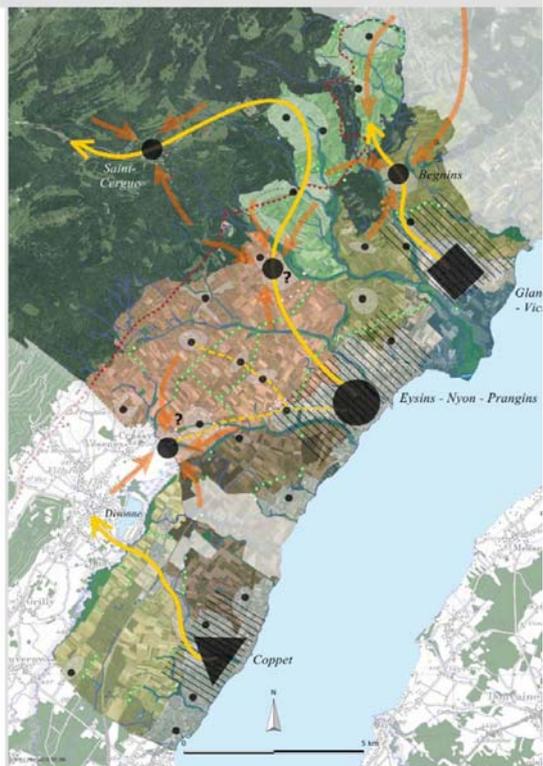
Démarche et objectifs

Les lignes directrices (LD) de la révision du PDR ont été fixées en février 2006. Elles définissent l'avenir de la région pour les trente ans à venir.

Les LD privilégient deux objectifs majeurs à concilier : la promotion du cadre de vie et l'essor économique fondé sur un équilibre habitants-emplois.

Le projet territorial coordonne l'urbanisation et les transports publics ferroviaires et routiers (TP), il tend vers une équité de l'accessibilité en TP pour la population et les personnes qui travaillent dans la région.

Il se caractérise à travers quatre formes de spatialité : les **identités urbaines** pour renforcer les fonctions des centres, les **perpendiculaires** Jura-lac pour briser les strates horizontales (CFF, RN1 & RC1) et faciliter les déplacements au sein de la région, les **relais** pour renforcer les liens relationnels de groupes de localités et les **scénographies paysagères** pour maintenir la cohérence de grands espaces caractéristiques.



Le projet territorial constitue les bases d'un **dessein régional** en proposant de reconnaître et de développer les identités plurielles de la région tout en les liant dans un avenir commun. Les **orientations directrices** des LD sont fondées sur l'organisation en réseau d'un système polycentrique constitué par :

⇒ Les trois entités urbaines spécifiques : Eysins-Nyon-Prangins, constituant une ville compacte ; Gland-Vich, la ville contemporaine en formation et Coppet avec son bourg historique ; elles coordonnent leur essor. Les services centraux sont renforcés par le développement des fonctions d'interfaces de TP.

⇒ Les quatre perpendiculaires rattachent les bassins de vie aux trois entités urbaines Coppet-Divonne, NSTCM et Asse&Boiron, Gland-Begnins-pied du Jura.

⇒ Quatre relais canalisant les relations des villages compris dans les secteurs Asse&Boiron, de l'axe du NSTCM, de l'Est de la région et du massif jurassien

⇒ Cinq scénographies paysagères qui organisent l'espace : les vignes et les vergers, le piémont agricole, le parc périurbain, les terres agricoles enclavées et le delta de la Promenthouse.

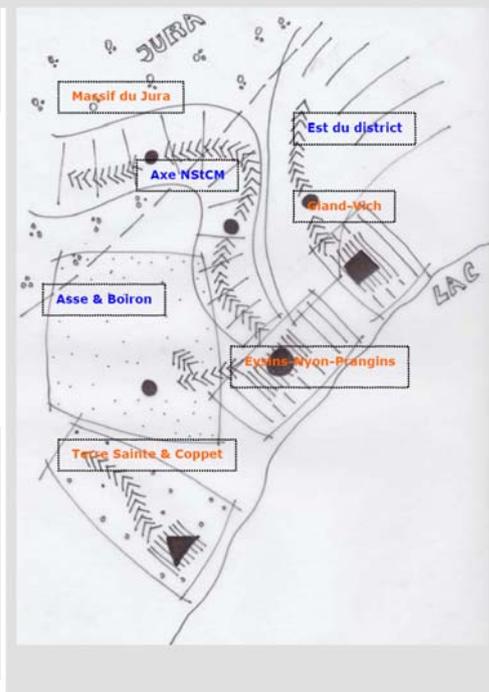
⇒ Un concept de mobilité coordonnant l'urbanisation et les transports et privilégiant l'accessibilité aux TP pour les habitants et les actifs.

Les LD définissent des **orientations thématiques** dans les domaines de l'urbanisation et de la mobilité, des emplois et de leurs localisations spatiales, des paysages et de l'environnement, des entités agricoles et du réseau écologique. Diverses recommandations sont également proposées pour renforcer les réseaux de types institutionnels, scolaires, culturels, loisirs, énergétiques.

Les LD proposent une démarche qui contribue à structurer progressivement l'organisation territoriale de la région.

Une démarche a été engagée autour de sept entités territoriales complémentaires qui peuvent se recouvrir selon les situations. Les pièces maîtresses du puzzle régional sont bien engagées. Le schéma directeur de l'agglomération nyonnaise a été adopté en mars 2006, le schéma directeur intercommunal Gland-Vich a été adopté en juin 2006. La Terre Sainte va engager l'élaboration de son schéma directeur intercommunal à l'automne 2006.

Ces démarches intercommunales sont conçues sur une base pluridisciplinaire ; les schémas directeurs (SD) concrétisent les principes directeurs des lignes directrices, permettent de partager des objectifs raisonnés de croissance en proposant la meilleure organisation territoriale à mettre en place à cette échelle intercommunale.



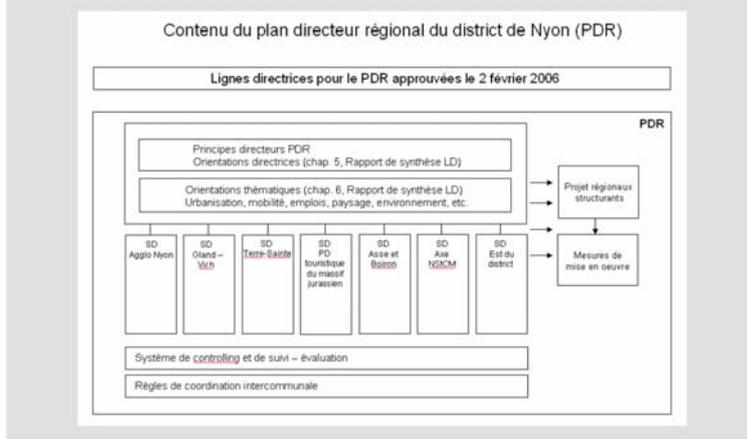
L'entité territoriale du massif jurassien a élaboré un plan directeur touristique qui porte sur le renforcement de l'économie touristique et la mise en place d'une organisation territoriale adéquate. Au-delà du positionnement de la station, différents projets structurants ont été identifiés autour des activités alpines et nordiques, de la consolidation du cœur de la station à Saint-Cergue, de la valorisation du patrimoine naturel (parc naturel régional) et de l'extension du zoo de la Garenne. L'action marketing, la liaison entre les différents sites, ainsi que l'accessibilité en TP dans la station, constituent autant d'actions à concrétiser.

Mise en œuvre et mesures

Dès lors qu'un ensemble d'actions précises ont été définies dans le cadre des différents schémas directeur intercommunaux, l'engagement une action effective devient indispensable pour atteindre les objectifs fixés par les Autorités communales concernées, la région et l'Etat de Vaud. Il s'agit d'engager des démarches proactives, que le canton propose de soutenir financièrement et techniquement.

Ce n'est que par un dispositif d'actions raisonné et volontariste que les buts peuvent être atteints. Le cadre ci-dessous illustre le contenu du plan directeur régional qui conservera un caractère stratégique marqué.

La mise en place de ces chantiers régionaux doit permettre d'asseoir les bases de règles de coordination intercommunale. A l'instar du plan de mobilité du district, certains thèmes transversaux doivent encore être approfondis et concrétisés



Les parties de texte grisées correspondent à des actions ou orientations qui sont d'intérêt cantonal

4. Propositions prospectives à mettre en œuvre

Les propositions de mise en œuvre suivantes ont été retenues par le comité de pilotage du groupe logement du CRFG. Celles-ci devront encore être étudiées avant de pouvoir être validées par les instances territoriales de l'agglomération franco-valdo-genevoise.

Proposition 1

Développer une vision coordonnée de l'emprise de l'urbanisation sur l'espace rural à l'échelle de l'agglomération.

Constats

L'agglomération possède un espace rural important qui n'est ni un vide en attente d'urbanisation, ni un sanctuaire intouchable.

L'urbanisation non maîtrisée fragilise ces espaces sensibles et rend nécessaire, l'identification et la préservation des meilleures terres pour l'activité agricole et une définition commune des espaces pouvant être urbanisés.

Propositions

Développer une politique concertée de mise en valeur agricole et de préservation des espaces ruraux et naturels qui permette d'identifier les espaces les mieux adaptés à l'urbanisation.

Assurer la viabilité de l'activité agricole à l'échelle de l'agglomération, notamment par la réservation d'espaces agricoles à préserver.

En corollaire, accroître la capacité d'urbanisation dans les zones impropres à l'activité agricole situées à proximité des réseaux d'infrastructures et de services existants en assurant la cohérence territoriale de part et d'autre de la frontière.

Moyens

Pour le canton de Genève:

- Accélérer les modifications de zones agricoles prévues au Plan directeur cantonal;
- Activer le potentiel des périmètres de réserve (Rolliet, plaine de l'Aire, plateau de Vessy);

Pour la France :

- identifier de grands espaces agricoles "à enjeux", afin de permettre le maintien d'une activité agricole dynamique et pérenne à long terme,
 - assurer la préservation de ces espaces,
 - structurer et densifier les bourgs-centres, villages et hameaux,
- L'enjeu pour la partie française étant principalement la maîtrise de l'étalement urbain.

Pour le canton de Vaud :

- Développer l'habitat autour des centres existants.

Mise en oeuvre

- A Genève : Préparer l'intégration de nouveaux périmètres à urbaniser dans la révision du plan directeur cantonal conformément aux orientations du projet d'agglomération
- Traduire ces objectifs à travers les SCOT et les PLU (PADD, DOG, documents cartographiques)

Proposition 2

Mettre en place un inventaire du foncier urbanisable et créer un outil de portage foncier sur l'ensemble de l'aire franco-valdo-genevoise

Constats

La plupart des territoires possèdent des outils pertinents concernant la préemption foncière tant en Suisse qu'en France (voir annexe : dispositif des outils de promotion et d'aménagement foncier). De même, les collectivités locales (communes, cantons, intercommunalités) disposent de procédures d'aménagement foncier qui permettent aussi une bonne maîtrise des opérations.

Toutefois, la mise en place d'une politique foncière repose sur :

- la capacité à connaître le foncier disponible et à hiérarchiser une stratégie de mobilisation foncière. Cela suppose la mise en place d'un inventaire permanent du foncier potentiellement urbanisable.
- la capacité à anticiper les acquisitions foncières en amont des projets d'aménagement, ce qui nécessite un outil spécifique d'acquisition et de portage foncier.

1. Inventaire permanent du foncier urbanisable

Propositions

Les communautés de communes de l'agglomération d'Annemasse et du Genevois, lors de l'élaboration de leur Programme Local de l'Habitat, ont établi une cartographie fine du foncier potentiellement urbanisable à destination des logements.

Cet inventaire, réalisé à la parcelle et reproduit par cartographie, doit permettre de dessiner une stratégie d'intervention prioritaire, commune par commune, et donc de mobiliser à bon escient les outils de préemption, de portage et d'aménagement foncier.

Un travail identique de recensement foncier concernant les terres agricoles est conduit actuellement à l'échelle de l'agglomération franco-valdo-genevoise.

Un tel outil de recensement et sa mise à jour permanente à l'échelle de l'aire d'étude constitue un moyen important de définition de stratégie d'intervention foncière.

Moyens

Le canton de Genève, le District de Nyon et chaque communauté de communes française seraient, pour chacun de leurs territoires respectifs, porteurs de ces inventaires qui serviraient de base à la définition de leur politique foncière (Programme d'action foncière).

Chacun de ces partenaires s'engage à fournir des données actualisées à l'Observatoire transfrontalier chargé de cumuler les informations.

Mise en œuvre

- Définition par l'observatoire transfrontalier d'une grille de recensement commune.
- Lancement pour chaque territoire d'une mission de recensement foncier.

2. Création d'un outil de portage foncier transfrontalier avec des financements franco-suisses

Il a pour mission principale la constitution de réserves foncières pour le compte des collectivités locales qui en sont membres.

Propositions

Création d'un outil de portage foncier sur l'ensemble du territoire transfrontalier :

- Adhésion des collectivités locales.
- Mobilisation de financements suisses et français (Ain et Haute-Savoie).
- Définition des priorités d'achat et de portage.

Moyens

Un tel outil **solidaire** de financement des politiques foncières de l'habitat pourrait prendre la forme d'une fondation franco-suisse.

Elle serait financée par l'ensemble des collectivités locales franco-suisses et pourrait bénéficier d'une partie des « fonds frontaliers ».

Mise en œuvre

Étude de définition d'un outil solidaire de financement des politiques foncières :

- objectifs
- modalités d'intervention
- mode de financement

Proposition 3

Etude de l'éventuelle création d'une fondation à l'échelle du territoire visant à aider à la prise en charge des déficits d'opérations de logements à loyer modéré

Une réflexion sera poursuivie par le groupe de travail du CRFG « logement transfrontalier ».

Proposition 4

Favoriser la cohérence et la qualité de la croissance urbaine

Constats

Mettre en rapport le développement de l'offre de logement avec la qualité de l'armature urbaine suppose de se préoccuper de deux enjeux majeurs :

- La maîtrise de l'étalement urbain et la réussite d'une densité adaptée au contexte.
- L'anticipation des effets induits sur l'organisation urbaine existante en matière de déplacements, d'équipements et de services.

Les moyens à disposition se trouvent à plusieurs registres :

a. en secteur urbain

L'accompagnement de la mutation de secteurs en phase de renouvellement.

Exemple : sur le secteur de La Praille - Acacias, quels sont les degrés de mutation et les possibilités de transfert d'entreprises pour accueillir des logements sur un secteur déjà hyper accessible et équipé ?

b. en secteur suburbain (première couronne)

Le déclassement des zones agricoles en frange des communes et la densification des centres-bourgs.

c. en secteur périurbain et en zone villas

Pour proposer une alternative au lotissement pavillonnaire qui contribue à l'étalement urbain et pour s'adapter à la raréfaction et à la cherté des terrains constructibles sur la majeure partie de l'agglomération genevoise, l'habitat intermédiaire est une typologie qui permet de se rapprocher de la densité et de l'urbanité du logement collectif.

L'habitat intermédiaire correspond à un ensemble d'habitations en mitoyenneté verticale et/ou horizontale à R + 3 maxi. Chaque logement bénéficie d'un espace privé extérieur en prolongement direct (jardin ou large terrasse) et d'un accès individuel.

L'habitat intermédiaire permet de moduler la densité, d'apporter une diversité à la forme urbaine et de favoriser la convivialité.

Mise en œuvre

- Concours d'architectes-urbanistes sur les « nouvelles formes urbaines » intégrant l'individualisation des logements et la densité urbaine.
- Définition d'une charte de qualité permettant d'obtenir certaines aides publiques à l'urbanisation et à la construction.

Critères d'appréciation de la qualité des opérations

La prise en compte des enjeux du site selon le positionnement dans la commune d'urbanité

- insertion dans le système urbain
- insertion architecturale et paysagère

L'organisation d'ensemble : recherche de convivialité

- cohérence de la composition
- diversité pour repérage et appropriation
- hiérarchisation public/privé
- préservation de l'intimité des logements
- traitement de l'espace collectif
- prolongements extérieurs
- existence, disponibilité et positionnement des locaux annexes

La typologie

- diversification de l'offre de logements selon la taille de l'opération et le parc existant sur la commune

L'accessibilité du logement

- accessibilité financière
- accessibilité géographique

Proposition 5

Favoriser la création de nouveaux quartiers « d'intérêt d'agglomération »

Constats

La mise en rapport des besoins de construction de nouveaux logements (environ 5'000 logements par an) et des capacités de densification et d'extension urbaine rapide de la trame urbaine actuelle (forcément limitée du double fait de la complexité de ces opérations et de leur relative modestie), nécessite de concevoir parallèlement un mode plus rapide et plus massif de production urbaine sous forme de « nouveaux quartiers ».

D'ores et déjà, certains projets (Les Vergers à Meyrin, Communaux d'Ambilly à Thônex et Puplinge, Chabloux à St-Julien...) sont à l'échelle de ces nouveaux quartiers.

Cependant, les communes sont réticentes à accueillir le développement de nouveaux quartiers importants sur leur territoire en raison notamment des charges induites qu'elles ne sont pas en mesure d'assumer.

Propositions

Pour répondre plus rapidement à la pénurie de logements, l'urbanisation de nouveaux quartiers à grande échelle est indispensable. Il s'agira de permettre la création de plusieurs quartiers (principalement côté suisse) et de privilégier leur qualité urbaine et d'aménagement.

Or, pour réussir l'intégration urbaine et sociale de ces nouveaux ensembles, leur niveau d'équipements et d'infrastructures publiques est primordial.

Ces nouveaux quartiers étant identifiés comme « morceaux de ville » d'intérêt d'agglomération, il est indispensable que les acteurs se mobilisent pour coordonner les politiques publiques afin de favoriser l'émergence rapide des meilleures conditions de production de ces logements.

D'autre part, ces quartiers stratégiques bénéficieraient de politique prioritaire en termes d'équipements, d'infrastructures et de développement durable.

Mise en œuvre

- Définition des futurs quartiers prioritaires dans le cadre du projet d'agglomération franco-valdo-genevois.
- Financement des études d'aménagement.

5. Les engagements des signataires

Par la présente charte, les signataires s'engagent à mobiliser les moyens nécessaires pour concrétiser, dans chaque territoire, les objectifs du Plan directeur de l'habitat transfrontalier.

Chaque signataire s'engage notamment à :

- > Mettre en œuvre sur son territoire des moyens permettant de répondre aux objectifs qualitatifs et quantitatifs de la Charte.
- > Poursuivre les études de mise en œuvre de ces objectifs, dans le cadre du projet d'agglomération franco-valdo-genevois.
- > Mettre en œuvre les fiches-action figurant au chapitre 3 de la présente Charte.
- > Pour les actions nécessitant des études préalables et figurant au chapitre 4, poursuivre les démarches en vue de leur validation.

6. Suivi de la charte d'engagement

Le suivi des objectifs de la présente charte sera réalisé au cours d'une réunion annuelle de ses signataires.

Celle-ci devra :

- > Établir le bilan de mise en œuvre des engagements pris par chaque partenaire,
- > Proposer si nécessaire des moyens complémentaires pour concrétiser les objectifs de la charte.

Les signataires

- Pour la République et Canton de Genève**
M. Mark MULLER, Conseiller d'Etat :
- Pour le canton de Vaud**
M. Jean-Claude MERMOUD, Conseiller d'Etat :
- Pour le Conseil Régional du District de Nyon**
M. Pierre-André ROMANENS, Président :
- Pour la Ville de Nyon :**
M. Claude DUPERTUIS, Municipal :
- Pour l'Association des Communes Genevoises**
M. Serge DAL BUSCO, Président :
- Le Préfet de Région**
M. Jacques GERAULT :
- Pour le Conseil Régional de Rhône-Alpes**
M. Jean-Jack QUEYRANNE, Président :
- Pour le Conseil Général de l'Ain**
Mme Jocelyne BOCH, Vice-présidente :
- Pour le Conseil Général de la Haute-Savoie**
M. Ernest NYCOLLIN, Président :
- Pour la Communauté de Communes de l'Agglomération Annemassienne**
M. Robert BORREL, Président :
- Pour la Communauté de Communes Arve et Salève**
M. Guy RENOULET, Président :
- Pour la Communauté de Communes du Bas Chablais**
M. Bernard FICHARD, Président :
- Pour la Communauté de Communes du Bassin Bellegardien**
M. Michel DE SOUZA, Président :
- Pour la Communauté de Communes des Collines du Léman**
M. Jean-Claude REYNAUD, Président :
- Pour la Communauté de Communes du Pays de Gex**
M. Etienne BLANC, Président :
- Pour la Communauté de Communes du Genevois**
M. Bernard GAUD, Président :
- Pour la Communauté de Communes des Voirons**
M. François-Xavier L'HONEN, Président :

Annexe 1

1. Indicateurs relatifs aux moteurs de développement (échelle communale)

⇒ Etat de la planification

Cartographie des documents de planification territoriale et dates de préemption

⇒ Démographie

Quelle est la réalité de la dynamique démographique et quelles en sont ses composantes et les tendances récentes ?

Données	Source CH Genève et périodicité	Source CH District Nyon et périodicité	Source côté français et périodicité
Evolution de la population	OCSTAT ¹ (annuelle)	SCRIS ² (annuelle)	FILOCOM/SEDHS (2 ans : 99-01-03-05)
Evolution du nombre de ménages	RFP (décennale – 80-90-00)	RFP (décennale – 80-90-00)	FILOCOM (2 ans : 99-01-03-05)
Evolution du nbre de personnes/ménage	RFP (décennale – 80-90-00)	RFP (décennale – 80-90-00)	FILOCOM (2 ans : 99-01-03-05)
Evolution du nombre de jeunes < 20ans	OCSTAT (annuelle)	SCRIS (annuelle)	RGP/INSEE (décennale)
Evolution du nombre de personnes > 60 ans et > 75 ans	OCSTAT (annuelle)	SCRIS (annuelle)	RGP/INSEE (décennale)
Variation de population dû au solde migratoire et naturel	OCSTAT (annuelle)	SCRIS (annuelle)	GEOKIT/INSEE (décennale)

¹ OCSTAT : Office cantonal de la statistique (GE)

² SCRIS : Service cantonal de recherche et d'information statistiques (VD)

⇒ La structure de la population

Quelles sont les caractéristiques de la population et quelles incidences sur les types de logements à produire ?

Données	Source CH Genève et périodicité	Source CH Dist. Nyon et périodicité	Source côté français et périodicité
Evolution du nombre de ménages imposés	OCSTAT T 20.01 (annuelle)	SCRIS (annuelle)	FILOCOM (2 ans : 99-01-03-05)
Evolution du nombre de chômeurs et taux de chômage	T 03.21 ESPA ¹ (annuelle)		SEDHS-ANPE (annuelle)
Nombre de personnes avec un emploi précaire (CDD)	-		Géokit/INSEE (annuelle)
Nombre de bénéficiaires du RMI (F) RMCA (CH)	Hospice Général (annuelle)	Hospice Général (RMR) (annuelle)	DDE 74 (observatoire Précarité lié au logement)CAF/ SEDHS (annuelle)
Nombre de bénéficiaires selon type d'aides au logement dans le parc privé et public	OCSTAT (annuelle)	SCRIS Service logement (annuelle)	Fichier CAF 01 et 74 (annuelle)

¹ Enquête Suisse Population Active

⇒ **Economie**

La conjoncture économique influe-elle sur les besoins en matière de logements ? le dynamisme en matière d'accueil d'entreprises peut-il laisser penser qu'une demande de logements existe ?

Données	Source CH Genève et périodicité	Source CH Dist. Nyon et périodicité	Source côté français et Périodicité
Nombre d'actifs par rapport au nombre d'emplois au lieu de résidence	OCSTAT RFP (Actifs > annuel Nbre emplois > décennal)	SCRIS RFP (Actifs > annuel Nbre emplois > décennal)	Géokit/INSEE (décennale)
Lieu de travail des actifs résidents	OCSTAT RFP (décennal)	SCRIS RFP (décennal)	Géokit/INSEE (décennale)
Nombre d'emplois par secteur d'activités	OCSTAT RFE ² Quinquennal (91-95-98-01)	SCRIS RFE Quinquennal (91-95-98-01)	Géokit/INSEE (annuelle)
Nombre d'emplois secteur public et secteur privé (organisations internationales,...)	OCSTAT T 03.09 RFE Quinquennal (91-95-98-01)	SCRIS RFE Quinquennal (91-95-98-01)	Géokit/INSEE ASSEDIC (annuelle)
Nombre de zones d'activités et capacités d'accueil	Plan Directeur Cantonal (PDC) (Surf. Totale zone activité > annuel. Capacité d'accueil > pas de stat.)	Plan Directeur Cantonal (Surf. Totale zone activité > annuel. Capacité d'accueil > pas de stat.)	DDE (annuelle)
Projets de zones à l'étude ou en cours de réalisation	PDC (Pas de stat. régulière)	PDC (Pas de stat. régulière)	DDE +EPCI (annuelle)
Nombre de créations / radiation d'entreprises	Recensement fédéral des entreprises (RFE) Quinquennal (91-95-98-01)	RFE Recensement fédéral des entreprises (RFE) Quinquennal (91-95-98-01)	CCI (annuelle)

² Recensement Fédéral des Entreprises

⇒ **La mobilité et l'attractivité résidentielle**

L'attractivité du territoire est-elle réelle ?

Y a-t-il des territoires plus attractifs que d'autres ?

Quelle est la mobilité résidentielle ?

Données	Source CH Genève et périodicité	Source CH Dist. Nyon et périodicité	Source côté français et périodicité
Lieu de résidence au 1 ^{er} janvier 90/99	OCSTAT RFP (annuelle)	SCRIS RFP (annuelle)	Géokit (décennale)
Nombre de propriétaires ayant emménagé en 2001 par tranches d'âge, revenus et type de biens	-	-	FILOCOM (2 ans : 99-01-03-05)
Nombre et évolution des frontaliers	OCSAT T 03.18 03.19 (annuelle)	SCRIS (annuelle)	Conseil Général (annuelle)
Nombre et évolution des accédants originaires de Suisse en France	-	-	Chambre notariale, DGI (annuelle)
Evolution des valeurs foncières : <ul style="list-style-type: none"> • Prix au m² des terrains à bâtir • Capacité foncière mobilisable • Prix au m² d'un appartement neuf • Prix au m² d'un appartement ancien • Evolution du niveau des loyers selon les produits 	OCSTAT (annuelle)	SCRIS (annuelle)	Observatoire foncier DDE/MIN PERVAL (annuelle) Données FNAIM (annuelle)

2 – Indicateurs relatifs au marché du logement

⇒ La structuration de l'offre

Quelles sont les composantes de l'offre, réalité de la diversité de l'offre?

Quel est le poids et le rôle du locatif subventionné ?

Quelle est la dynamique récente de l'offre, sur quels segments du marché ?

Données	Source CH Genève et périodicité	Source CH Dist. Nyon et périodicité	Source côté français et périodicité
Evolution parc total (résid. princ.,vacants, logements)	OCSTAT T 09 RFP (annuelle)	Observatoire du logement VD – RFP (annuelle)	FILOCOM (2 ans : 99-01-03-05)
Statut d'occupation des résidences princ.(locatif subventionné, privé, propriétaire) et nombre de pièces	OCSTAT T 09 RFO (annuelle)	Observatoire du logement VD RFP (annuelle)	FILOCOM (2 ans : 99-01-03-05)
Nombre de pièces dans les résidences principales	OCSTAT T 09 RFP (annuelle)	Observatoire du logement VD – RFP (annuelle)	FILOCOM (2 ans : 99-01-03-05)
Nombre de logmts commencés (ind/coll, privé/subventionné,) et mode d'utilisation (occupation, vente, location, résidence principale, secondaire.)	OCSTAT T 09 (annuelle)	Observatoire du logement VD (annuelle)	DDE-SITADEL (PLUS/PLS/PLAI) (annuelle)
Poids du parc social	OCSTAT (annuelle)	Observatoire du logement VD (annuelle)	DDE (annuelle)
Développement du parc locatif subventionné	OCSTAT T 09 DLO ¹ (annuelle)	Observatoire du logement VD (annuelle)	DDE-SITADEL(PLUS/PLS / PLAI) (annuelle)
Nombre d'attributions et turn-over	OCSTAT T 09 DLO (annuelle)	Observatoire du logement VD (annuelle)	Fichier logement DDE 74-01 (annuelle)
Evolution vacance dans le parc locatif subventionné	OCSTAT T 09 (annuelle)	Observ. logt VD (annuelle)	Géokit/FILOCOM (2 ans : 99-01-03-05)

¹ Direction du Logement

Evolution vacance parc locatif privé	OCSTAT (annuelle)		FILOCOM/ANAH (annuelle)
Evolution du turn-over			Agents Immob. – FNAIM (annuelle)
Nombre de transactions (marché de l'occasion)	OCSTAT (annuelle)		MIN (notaires) + FNAIM (annuelle)
Nombre de lotissements privés, communaux	Pas une catégorie stat. CH	Pas une catégorie stat. CH	DDE/FILOT (annuelle)
Niveau de commercialisation			DDE/ECLN (annuelle)

⇒ La mesure de la pression par type de parc

Quelle tension sur le marché du locatif (subventionné, privé) et de l'accession
Y-a-il des disparités spatiales (volume, niveau de prix)

Données	Source CH Genève et périodicité	Source CH Dist. Nyon et périodicité	Source côté français et périodicité
Concernant le parc locatif subventionné : <ul style="list-style-type: none"> • Niveau de la demande • Demande selon les plafonds de ressources • Types et communes demandés • Nombre d'attributions et turn-over • Nombre de primo-arrivants et mutations internes • Poids de la demande en attente longue (+2 ans) 	DLO (annuelle)	Observatoire du logement VD (annuelle)	DRE Fichier unique de la demande (PLS) ODELOS (annuelle)
Concernant le parc locatif privé : <ul style="list-style-type: none"> • Niveau de la demande • Délai moyen de location • Turn-over • Niveau des prix de location 	Pas de stat. officielle	Pas de stat. officielle	Données agents immobiliers Notaires (annuelle)
Concernant l'accession à la propriété : <ul style="list-style-type: none"> • Rythme de commercialisation des produits en individuel et collectif • Niveau des prix de vente selon les produits 	Pas de stat. officielle	Pas de stat. officielle	(annuelle)

3. Réponses aux besoins spécifiques

Données	Source CH Genève et périodicité	Source CH Dist. Nyon et périodicité	Source côté français et Périodicité
Publics les plus en difficulté (profils, caractéristiques des demandes logement)	Direction du Logement (service logistique) (annuelle)		PDALPD 01-74 (annuelle)
Part des personnes âgées (> 65 ans et 75 ans) dans la demande de logements locatifs subventionnés (caractéristiques demandes, primo-arrivants,...)	Direction du Logement (service logistique) (annuelle)		DRE-fichier PLS ODELOS* (annuelle)
Part des < 30 ans dans la demande de logements locatifs subventionnés (caractéristiques demandes, primo-arrivants,...)	Direction du Logement (service logistique) (annuelle)		DRE-fichier PLS (annuelle)

* > 65 ans données non disponibles ODELOS 21