
3^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH)
Communauté de communes du Genevois

Programme d'actions

**Projet adopté par le Conseil communautaire du 25 septembre 2023
(suite à l'avis du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement)**

SOMMAIRE

Préambule.....	3
1. Accompagnement des communes dans la traduction du PLH dans le PLU	4
2. Suivi et mise à jour annuels du plan d'actions foncier.....	5
3. Définition et mise en œuvre d'une politique d'intervention foncière communautaire	6
4. Élaboration d'une charte de la qualité de l'habitat.....	8
5. Ateliers d'urbanisme et permanences CAUE.....	9
6. Aides à la production des logements sociaux.....	10
7. Création d'une résidence mobilité.....	12
8. Poursuite de l'animation des logements communaux d'atterrissage	14
9. Animation locale du dispositif Loc'Avantages	15
10. Prise en compte des travailleurs modestes dans la politique d'attribution (pour mémoire)	16
11. Mise en place d'une filière de mise en relation de l'offre et de la demande des logements PLS et LLI17	
12. Mise en place d'une garantie logement pour les agents.....	19
13. Outils de connaissance et régulation du parc privé	20
14. Aide à la réhabilitation des logements sociaux	21
15. Aide à la rénovation énergétique dans le parc privé	23
16. Observation et accompagnement des copropriétés fragiles.....	25
17. Outils de repérage et qualification des logements indignes	27
18. Accompagnement des propriétaires à l'adaptation de leur logement.....	28
19. Mise en place d'une commission intercommunale des situations bloquées.....	29
20. Développement des logements de dépannage et d'urgence	30
21. Coordination et accompagnement des opérations d'habitat à destination des seniors	32
22. Mise en place des solutions d'accueil et d'habitat pour les gens du voyage.....	34
23. Pilotage et animation globale du PLH	35
Synthèse du budget	37

Préambule

La communauté de communes du Genevois compte près de 50 000 habitants et couvre un territoire de 17 communes (151 km²), organisé autour de la ville-centre de Saint-Julien-en-Genevois.

La CCG s'est dotée d'un second programme local de l'habitat en 2013, arrivé à échéance puis prorogé jusqu'en fin novembre 2021. La révision du PLH a été engagée en janvier 2022 et achevée en décembre 2022.

Le diagnostic et le bilan du PLH 2 ont été validés par le comité de pilotage du 12 mai 2022. Les orientations et les objectifs territorialisés ont été validés par le comité de pilotage du 15 septembre 2022. Le programme d'actions, enfin, a été examiné et validé par le comité de pilotage du 6 décembre 2022.

Le projet a été arrêté par le conseil communautaire du 30 janvier 2023 (arrêt n°1). Suite à la réception de l'avis des communes, le projet de PLH a été arrêté une seconde fois le 24 avril 2023. Puis, suite à l'avis du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement, le Conseil communautaire a adopté le Programme Local de l'Habitat le 25 septembre 2023.

Le programme local de l'habitat 2024-2029 se compose de trois documents :

1. le diagnostic et le bilan du PLH 2 ;
2. le document d'orientations et d'objectifs pré-opérationnels ;
3. le programme d'actions.

Ce document correspond au programme d'actions du PLH.

1. Accompagnement des communes dans la traduction du PLH dans le PLU

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie	Ensemble de la CCG	CCG et communes
Contexte, rappel des constats	Le projet de territoire traduit dans le PLH porte une ambition de maîtrise beaucoup plus efficace du développement résidentiel, permettant d'une part aux communes comme à la CCG de mettre à niveau leurs services à la population en ralentissant le développement, d'autre part de mieux orienter la production de logements vers les besoins des ménages. La mise en œuvre de cette ambition nécessite une évolution des documents d'urbanisme communaux. Le diagnostic du PLH a en effet montré que les capacités résiduelles des PLU sont globalement cohérentes avec la production de logements attendue par le PLH mais que certaines communes ont des capacités supérieures ou au contraire insuffisantes. De plus, les PLU devront intégrer l'évolution des objectifs de logements locatifs sociaux ainsi que les nouveaux objectifs en accession sociale et locatif intermédiaire. La mise en œuvre des objectifs de production du PLH nécessitera donc une mise en compatibilité des documents d'urbanisme communaux (délai de 3 ans).	
Objectifs visés	Favoriser la mise en œuvre opérationnelle du PLH en accompagnant les communes dans la traduction des objectifs de production du PLH dans leur PLU	
Descriptif de l'action	- transmission d'un « porter à connaissance » habitat à l'occasion des évolutions des documents d'urbanisme : note spécifique rappelant les prescriptions du PLH et formulant des recommandations de mise en œuvre - participation aux réflexions communales sur la traduction réglementaire ou programmatique des objectifs dans la commune	
Partenariat technique ou financier	Communes : association de la CCG aux évolutions des PLU au-delà des étapes formelles	
Budget communautaire	<u>Budget CCG de l'action pour 6 ans :</u> Ressources humaines uniquement <u>Ressources humaines internes à mobiliser :</u> 153 jours pendant la durée du PLH En moyenne, 1,5 jours par commune et par an	
Calendrier de réalisation	Dès adoption du PLH	
Indicateurs de suivi et évaluation	- Nombre de PLU révisés ou modifiés pour se mettre en compatibilité avec le PLH - Nombre d'accompagnements réalisés - Évolution des servitudes de mixité sociale	

2. Suivi et mise à jour annuels du plan d'actions foncier

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie	Ensemble de la CCG	CCPG et communes
Contexte, rappel des constats	Le projet de territoire traduit dans le PLH porte une ambition de maîtrise beaucoup plus efficace du développement résidentiel, permettant d'une part aux communes comme à la CCG de mettre à niveau leurs services à la population en ralentissant le développement, d'autre part de mieux orienter la production de logements vers les besoins des ménages. La mise en œuvre de cette ambition passe non seulement par une évolution des documents d'urbanisme communaux (action 1) mais aussi par l'utilisation des outils de maîtrise foncière. Conjointement à l'élaboration du PLH, la CCG et l'EPF de Haute-Savoie ont rencontré les communes pour mettre à jour le plan d'actions foncier qui avait été voté en 2018. Sur le volet logement, cette mise à jour permet d'identifier des priorités d'acquisitions foncières pour la mise en œuvre du PLH, qu'elles soient communales ou communautaires (action 3). Elle permet également d'identifier des actions complémentaires pour mieux encadrer le programme et le phasage des opérations.	
Objectifs visés	Favoriser la mise en œuvre opérationnelle du PLH par une animation continue du plan d'actions foncier	
Descriptif de l'action	Bilan et mise à jour annuelle du plan d'actions foncier : - échange au moins une fois par an avec les communes et l'EPF pour tirer le bilan de l'action foncière et mettre à jour le plan d'actions - suivi des opportunités foncières en lien avec l'action 3 (acquisitions foncières communautaires) - accompagnement sur la programmation logement en cas d'acquisition foncière communale dédiée à l'habitat	
Partenariat technique ou financier	Communes et EPF 74	
Budget communautaire	<u>Budget CCG de l'action pour 6 ans :</u> Ressources humaines uniquement <u>Ressources humaines internes à mobiliser :</u> 180 jours pendant la durée du PLH correspondant à environ 30 jours par an	
Calendrier de réalisation	Dès adoption du PLH	
Indicateurs de suivi et évaluation	- Effectivité des mises à jour annuelles - Nombre d'acquisitions foncières communales dédiées à l'habitat (nature, capacité approximative) - Nombre d'acquisitions dans une logique d'entrisme	

3. Définition et mise en œuvre d'une politique d'intervention foncière communautaire

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie	Ensemble de la CCG	CCPG et communes
Contexte, rappel des constats	La communauté de communes n'a pas de politique d'acquisition foncière dans le domaine de l'habitat. Pourtant, elle est désormais compétente pour l'aménagement et la gestion des terrains familiaux locatifs pour les gens du voyage. De plus, au regard des difficultés d'équilibre liées à certaines opérations spécifiques d'habitat mais aussi à l'intérêt d'opérations de logement social réalisées en maîtrise d'ouvrage directe, une mise à disposition du foncier (via notamment un bail emphytéotique pour le foncier nu et un bail à réhabilitation pour le foncier bâti) ou un soutien foncier doit être envisagé pour une partie des opérations d'habitat social. Sans exclure l'action foncière volontaire des communes, la CCG, au titre de sa compétence habitat, doit définir une politique d'intervention foncière propre.	
Objectifs visés	Mettre en œuvre la compétence aménagement et gestion des terrains familiaux locatifs Soutenir la production des logements visés par le PLH par la constitution de réserves foncières communautaires dédiées à l'habitat et/ou un soutien à l'acquisition foncière	
Descriptif de l'action	Définition d'une politique d'intervention foncière dédiée à l'habitat : animation d'une réflexion partagée avec les communes, avec l'appui de l'EPF, afin de définir les critères d'intervention de la CCG et les modalités de partenariat avec les communes. En phase de mise en œuvre : suivi des opportunités, préparation de l'arbitrage sur les acquisitions en lien avec l'EPF et les opérateurs sociaux bénéficiaires finaux, convention/baux de mise à disposition des bailleurs, bilans. Parmi les hypothèses de réflexion, peut être pressentie une intervention de la CCG dans les opérations suivantes : - sédentarisation des gens du voyage au titre de sa compétence obligatoire dans l'aménagement et la gestion des terrains familiaux locatifs - opérations d'habitat répondant à des besoins spécifiques : résidence mobilité, jeunes, étudiants, personnes âgées, ménages en grande précarité... - opérations d'habitat social innovantes dans leur objet social (habitat participatif, intergénérationnel...), dans leur forme urbaine ou dans leur qualité environnementale, paysagère ou d'usage (par exemple faisant la démonstration de la future charte de qualité de l'habitat de la CCG - action 4) Dans une optique de lutte contre l'artificialisation des sols et de maintien des fonctions naturelles et agricoles, une priorité pourrait être donnée aux biens déjà bâtis (transformation ou démolition-reconstruction). Un budget d'acquisition est d'ores et déjà fléché à titre d'hypothèse dans le PLH correspondant à environ 10 % de la production en logement locatif social du PLH.	
Partenariat technique ou financier	Communes et EPF : participation à la réflexion et identification des opportunités d'acquisition Bailleurs sociaux (bénéficiaires potentiels des acquisitions communautaires) : consultation sur l'opportunité des acquisitions destinées au logement social	
Budget communautaire	<u>Budget CCG de l'action pour 6 ans :</u> 5,4 M €. <u>Ressources humaines internes à mobiliser :</u> 130 jours en 6 ans - 30 jours de mise en place de la politique en année 1 - 20 jours de suivi par an en année 2 à 6	

Calendrier de réalisation	Dès adoption du PLH
Indicateurs de suivi et évaluation	- Mise en place de la stratégie foncière communautaire - Nombre d'acquisitions foncières communautaires et communales dédiées à l'habitat (nature, capacité approximative)

4. Élaboration d'une charte de la qualité de l'habitat

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie	Ensemble de la CCG	Communes, opérateurs
Contexte, rappel des constats	Au niveau national et plus encore départemental, de nombreuses enquêtes ont montré une diminution des surfaces habitables et une moindre qualité d'usage des logements ces dix dernières années, en lien avec l'augmentation des coûts de construction. Les confinements et le télétravail ont révélé cette situation et amplifié les aspirations des ménages à des logements plus vastes et plus modulables. Plus largement, les élus du territoire notent la faible qualité d'une partie des opérations de logement en termes d'architecture, ne respectant pas l'identité locale, d'insertion urbaine et paysagère et d'espaces collectifs. À l'échelle départementale, l'Union Sociale de l'Habitat 74 a adopté en 2022 un cadre de référence pour la qualité des constructions, constituant un guide pour l'acquisition de logements sociaux dans les programmes portés par les promoteurs.	
Objectifs visés	Renforcer la qualité d'usage et la qualité architecturale, environnementale et paysagère des logements produits dans le territoire	
Descriptif de l'action	Élaboration d'une charte locale de la qualité de l'habitat : - définition d'un échantillon de programmes récents et diversifiés avec les élus ; - synthèse des référentiels existants : Pinel +, USH 74, autre charte locale intéressante ; - visite des opérations avec les élus, accompagnés par les promoteurs ou architectes de l'opération, avec le soutien du CAUE ; - animation de deux à trois groupes de travail consécutifs avec des élus et des occupants sur la qualité de ces opérations : superficie, exposition, espaces extérieurs privés et collectifs, besoins ou attentes spécifiques liés au contexte savoyard et insertion paysagère ; - synthèse des pistes de réflexion issues de ces échanges et confrontation à un groupe de promoteurs locaux et bailleurs sociaux : faisabilité des différentes pistes et modalités de mise en œuvre pour créer un dialogue efficace lors des projets ; - rédaction d'une synthèse sous la forme d'un guide simple à utiliser, partage avec les communes et communication auprès des promoteurs et bailleurs sociaux.	
Partenariat technique ou financier	Communes : co-élaboration de la charte CAUE : participation aux réflexions et notamment à l'analyse de la qualité des opérations Promoteurs locaux et bailleurs sociaux : participation aux réflexions et notamment à la faisabilité et à l'opérationnalité des pistes proposées	
Budget communautaire	<u>Budget CCG de l'action pour 6 ans :</u> Ressources humaines uniquement <u>Ressources humaines internes à mobiliser :</u> 30 jours sur 10 mois Assistance par un prestataire extérieur : 40 000 € TTC	
Calendrier de réalisation	En année 2 du PLH pour lisser l'activité du service habitat	
Indicateurs de suivi et évaluation	- tenue des groupes de travail et aboutissement de la démarche - évaluation qualitative en fin de PLH sur le respect de la charte par les promoteurs et les effets sur la qualité des opérations	

5. Ateliers d'urbanisme et permanences CAUE

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie	Ensemble de la CCG	Communes
Contexte, rappel des constats	Le projet de territoire traduit dans le PLH porte une ambition de maîtrise beaucoup plus efficace du développement résidentiel. Les communes auront pour certaines à modifier ou réviser leur PLU pour mieux maîtriser leur développement ou intégrer les nouveaux objectifs de production. Or, lors des échanges au cours de l'élaboration du PLH, les communes ont témoigné de difficultés liées à leur connaissance et maîtrise des outils d'urbanisme à leur disposition notamment en lien avec le PLU. Partageant les mêmes constats et difficultés, les élus communaux se sont montrés intéressés par une mise en commun des réflexions. Lors du précédent PLH, la CCG a conventionné avec le CAUE pour cofinancer des permanences au bénéfice des communes volontaires. 15 communes sur 17 ont conventionné.	
Objectifs visés	Mieux maîtriser le développement urbain et la qualité des opérations de logements par une meilleure maîtrise des outils d'urbanisme	
Descriptif de l'action	Ateliers intercommunaux de partage d'expérience, réflexion et information sur les différents outils d'urbanisme à la disposition des communes pour mieux maîtriser leur développement et la qualité des opérations. Rythme de 4 ateliers par an. Thématiques de travail identifiées à l'issue du diagnostic : outils du règlement du PLU, OAP, sursis à statuer et secteur de projet, contrôle de conformité, « verdissement » du PLU. Poursuite des permanences CAUE au bénéfice des communes	
Partenariat technique ou financier	CAUE, DDT et EPF : appui méthodologique, co-animation, apport de références extérieures selon les thématiques traitées Communes : partage des expériences, remontée des difficultés	
Budget communautaire	<u>Budget CCG de l'action pour 6 ans :</u> Ressources humaines uniquement <u>Ressources humaines internes à mobiliser :</u> 120 jours pour la durée du PLH (20 jours par an)	
Calendrier de réalisation	Pendant toute la durée du PLH (à suspendre éventuellement suite à l'évaluation si les attentes des communes sont satisfaites)	
Indicateurs de suivi et évaluation	Nombre de réunions réalisées, nombre de communes présentes. Intérêt/satisfaction des communes à interroger annuellement	

6. Aides à la production des logements sociaux

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Subvention	Ensemble de la CCG	Bailleurs sociaux institutionnels
Contexte, rappel des constats	Les objectifs de production en logement social sont ambitieux pour le PLH à venir : 160 locatifs sociaux par an (soit près de 1000 en 6 ans) et une quarantaine de BRS (objectifs détaillés dans le document d'orientations). La CCG soutient la production des logements sociaux : - subvention aux PLUS, PLAI et PLS dont le montant dépend de la taille des opérations et de la part de petits logements : 300 € à 6000 € + 10 000 € en cas d'acquisition-amélioration - subvention de 2000 € pour l'accession sociale à la propriété Les aides de la CCG se sont élevées en moyenne à 375 000 € par an pour le logement social de 2013 à 2021. Le Conseil Départemental de Haute-Savoie apporte une aide de 30 € le m² pour les PLUS et 100 € le m² pour les PLAI, avec un plafond d'acquisition pour les VEFA de 2180 €/m² SU (en cours de réévaluation) ainsi que la garantie d'emprunt à hauteur de 50 %. Les communes complètent cette garantie. L'aide de la CCG est complexe à instruire et peu lisible pour les bailleurs sociaux. De plus, elle n'est pas alignée sur les critères du Conseil Départemental, notamment concernant le plafond de VEFA. Concernant le BRS, le bloc communal participe à l'équilibre des opérations puisqu'il prend en charge 25 % du coût du foncier porté par la Foncière 74.	
Objectifs visés	Soutenir la production des logements sociaux par des aides financières à l'équilibre des opérations.	
Descriptif de l'action	Maintien d'aides à la production des logements locatifs sociaux Simplification des modalités et harmonisation avec les critères départementaux : - 40 € le m² pour les logements PLUS - 70 € le m² pour les logements PLAI - plafond VEFA indexé sur le plafond départemental - + 10 000 € par logement en cas d'acquisition-amélioration (sauf si mise à disposition à coût minoré par la collectivité) Cette aide est accessible sous réserve : - de validation de la programmation en amont par la CCG (association des services et de la commune en amont de l'agrément DDT et du dépôt du permis de construire), - du respect du référentiel de qualité de l'USH 74, - de la présence d'une gestion locative de proximité, implantée dans le département, - d'une participation aux instances opérationnelles relatives au relogement des ménages prioritaires.	
Partenariat technique ou financier	Communes et bailleurs sociaux : association de la CCG dès l'amont du projet Communes : instauration de servitudes de mixité sociale dans les PLU et/ou mise à disposition de foncier aux bailleurs DDT : programmation, agrément Conseil Départemental : co-financement	
Budget communautaire	<u>Budget CCG de l'action pour 6 ans :</u> 2,6 M€ pour la durée du PLH soit 435 000 € par an en moyenne <u>Ressources humaines internes à mobiliser :</u> 480 jours pour la durée du PLH	

	(4 jours en moyenne de suivi par opération, une vingtaine d'opérations annuelles)
Calendrier de réalisation	Dès adoption du PLH et pour toute sa durée
Indicateurs de suivi et évaluation	- Nombre de logements produits, répartition géographique et par type de logement (financement, taille des logements) à rapporter aux objectifs définis dans les orientations - Évolution de la part du logement social par commune - Évolution du taux de pression global et par taille de logement

Rappel des objectifs de production en logement locatif social

Ces objectifs sont détaillés dans le document d'orientations stratégiques.

Type de commune	Commune	Objectif de logements sociaux y compris BRS		Dont PLAI		Dont PLS		Dont PLUS		Dont BRS		
		Part du logement social dans la production globale de logements	Volume de logements pour 6 ans	Part du PLAI dans le logement social	Volume de logements pour 6 ans	Part du PLS dans le logement social	Volume de logements pour 6 ans	Part du PLUS dans le logement social	Volume de logements pour 6 ans	Part du BRS dans le logement social	Part du BRS dans la production globale de logements	Volume de logements pour 6 ans
Déficitaires loi SRU	Collonges-sous-S.	75%	177,0	35%	62,0	20%	35,4	45%	79,7	0%	0%	0
	Saint-Julien-en-G.	35%	445,2	35%	155,8	20%	89,0	31%	136,7	14%	5%	63,6
Communes prochainement soumises à la loi SRU	Valleiry	40%	115,4	35%	40,4	20%	23,1	20%	23,1	25%	10%	28,8
	Viry	40%	127,0	35%	44,4	20%	25,4	20%	25,4	25%	10%	31,7
	Archamps	40%	61,1	35%	21,4	20%	12,2	20%	12,2	25%	10%	15,3
	Beaumont	40%	71,5	35%	25,0	20%	14,3	20%	14,3	25%	10%	17,9
Communes à besoins plus élevés	Neydens	30%	37,7	20%	7,5	20%	7,5	27%	10,0	33%	10%	12,6
	Feigères	30%	31,0	10%	3,1	20%	6,2	37%	11,4	33%	10%	10,3
	Vulbens	30%	29,2	20%	5,8	20%	5,8	27%	7,8	33%	10%	9,7
Villages	Bossey	25%	15,2	0%	0	20%	3,0	40%	6,1	40%	10%	6,1
	Chênex	25%	11,9	0%	0	20%	2,4	40%	4,8	40%	10%	4,8
	Chevrier	25%	9,1	0%	0	20%	1,8	40%	3,7	40%	10%	3,7
	Dingy-en-Vuache	25%	10,5	0%	0	20%	2,1	40%	4,2	40%	10%	4,2
	Jonzier-Épagny	25%	12,2	0%	0	20%	2,4	40%	4,9	40%	10%	4,9
	Présilly	25%	15,5	0%	0	20%	3,1	40%	6,2	40%	10%	6,2
	Savigny	25%	14,5	0%	0	20%	2,9	40%	5,8	40%	10%	5,8
	Vers	25%	13,5	0%	0	20%	2,7	40%	5,4	40%	10%	5,4
CCG		38%	1197,5	30,5%	365,5	20,0%	239,5	30,2%	361,6	19,3%	7,3%	230,9
soit par an (moyenne arrondie)			200		61		40		60			38

NB : les valeurs absolues résultent de l'application de taux et ne sont donc pas toujours des nombres entiers.

Elles sont présentées avec la 1^{ère} décimale pour la cohérence des sommes. L'objectif doit être arrondi si nécessaire à l'entier le plus proche.

7. Création d'une résidence mobilité

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie	Commune bien desservie en TC et services à la population	Actifs en mobilité, travailleurs du territoire, jeunes en insertion professionnelle, précaires
Contexte, rappel des constats	Le contexte extrêmement tendu du parc locatif de la CCG se traduit par des difficultés de recrutement entraînant des dysfonctionnements majeurs des services à la population de la sphère publique (petite enfance, enfance, santé, vieillissement, services publics, etc.) mais également privée (commerces, restauration, BTP, industrie, etc.). Du fait de la concurrence avec des ménages offrant des garanties plus importantes aux bailleurs, les jeunes en début de parcours professionnel ou en formation peinent également fortement à accéder au parc locatif privé, de même que des personnes aux ressources faibles ou irrégulières. Une résidence habitat jeunes de 86 places a été réalisée à Saint-Julien en 2016 dans le cadre du précédent PLH (gestion ALFA3A). Elle est saturée (plus d'une vingtaine de jeunes correspondant aux critères d'entrée ont été mis en attente en 2021). La résidence Logitop Grand Angle dispose également de 118 logements à Archamps (propriété Halpades, gestion AATES). La CCG anime avec la ville de Saint-Julien la création de « logements d'atterrissage » au sein du parc de logements communaux. Deux projets de co-living vont être livrés dans les prochaines années (permis de construire déposés) : - ECLA : un projet de reconversion en résidence étudiants et jeunes actifs du bâtiment Alliance, dans la zone d'activités d'Archamps, d'une capacité importante. Le niveau de loyer devrait démarrer à 800 €. La résidence Logitop, située dans le même îlot, pourrait éventuellement être absorbée à terme dans le projet et disparaître en tant que telle ; - Coliving Factory : un projet de 4 logements T15 porté par Nexity dans le bourg d'Archamps, avec des loyers de 860 € par mois. Compte-tenu des niveaux de loyer, ces projets s'adresseront à des revenus élevés correspondant à des emplois suisses et ne vont donc contribuer qu'à la marge aux besoins internes de la CCG.	
Objectifs visés	Faciliter l'accès et le maintien dans l'emploi dans le territoire et le logement des jeunes et des ménages précaires.	
Descriptif de l'action	Étude de faisabilité d'une nouvelle résidence mobilité : - recherche foncière dans un secteur bien desservi en transports collectifs et services à la population - acquisition foncière par la communauté de communes en lien avec l'action 3 - partenariat avec un opérateur pour le montage de l'opération : projet immobilier en lien avec le projet social et faisabilité de l'opération Public visé : actifs en mobilité, travailleurs du territoire, jeunes en insertion professionnelle, ménages à ressources faibles ou précaires, du secteur public et privé, y compris sanitaire et social Capacité : 50 à 120 logements selon concrétisation du projet ECLA (disparition ou maintien de Logitop). Montage envisagé en résidence sociale. Dans cette hypothèse, la résidence devra mixer les financements et prévoir une part significative de PLS, les plafonds PLAI	

	étant trop bas pour une partie du public visé. Pour mémoire, un contingent préfectoral s'applique en résidence sociale (ainsi qu'en RHVS si l'opérateur devait privilégier ce montage). Quelques places d'accueil en hébergement d'urgence et d'insertion devront être prévues (voir action 20).
Partenariat technique ou financier	Communes : recherche foncière DDT/DDETS : accompagnement de la réflexion sur les besoins et le montage opportun Conseil Départemental : soutien à l'opération au titre de l'appel à projets locaux et innovants (30 à 50 % du coût de l'étude et 3000 à 13 500 € par logement pour un projet de construction) Opérateurs locaux (bailleurs sociaux, ALFA3A, AATES) : faisabilité, portage EPF 74 : maîtrise foncière
Budget communautaire	<u>Budget CCG de l'action pour 6 ans :</u> A chiffrer dans l'étude de faisabilité Pour mémoire, une mise à disposition du foncier par la CCG est envisagée (budgétée dans l'action 3) et des aides à la production de logements sociaux sont prévues dans l'action 6 <u>Ressources humaines internes à mobiliser :</u> 90 jours pour la durée du PLH - 50 jours la première année pour la recherche foncière et la faisabilité - 5 jours en années 2 et 3 pour le suivi de la réalisation - 20 jours en année 4 pour accompagner la mise en service et les attributions - 5 jours de suivi en année 5 - 10 jours de suivi et bilan en année 6
Calendrier de réalisation	Dès adoption du PLH
Indicateurs de suivi et évaluation	- Réalisation de la résidence - Caractéristiques de l'occupation de la résidence : taux d'occupation, durées d'occupation, activité professionnelle, type de contrat, employeur, âge, configuration familiale - Nombre de demandes insatisfaites

8. Poursuite de l'animation des logements communaux d'atterrissage

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie	Ensemble de la CCG	Actifs en mobilité, communes
Contexte, rappel des constats	Le contexte extrêmement tendu du parc locatif de la CCG se traduit par des difficultés de recrutement entraînant des dysfonctionnements majeurs des services à la population de la sphère publique (petite enfance, enfance, santé, vieillissement, services publics, etc.) mais également privée (commerces, restauration, BTP, industrie, etc.). La CCG anime avec la ville de Saint-Julien la création de « logements d'atterrissage » au sein du parc de logements communaux.	
Objectifs visés	Faciliter l'accès et le maintien dans l'emploi dans le territoire via des logements d'atterrissage	
Descriptif de l'action	Poursuite de l'animation des logements communaux d'atterrissage : - réunion annuelle de bilan, sensibilisation et coordination - accompagnement méthodologique auprès des communes : bail mobilité, critères d'attribution, notamment - outil de suivi des logements communaux d'atterrissage et de leur occupation, permettant de connaître les perspectives de libération (en lien avec l'action 19)	
Partenariat technique ou financier	Communes : gestion de leurs logements ADIL en cas de question juridique Tissu socio-économique si nécessaire pour l'identification des candidats	
Budget communautaire	<u>Budget CCG de l'action pour 6 ans :</u> Ressources humaines uniquement <u>Ressources humaines internes à mobiliser :</u> 60 jours pour la durée du PLH (10 jours par an)	
Calendrier de réalisation	Dès adoption du PLH	
Indicateurs de suivi et évaluation	- Nombre de logements communaux dédiés à l'atterrissage - Rotation dans les logements - Caractéristiques des occupants (secteurs d'emploi) - Nombre de demandes insatisfaites	

9. Animation locale du dispositif Loc'Avantages

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie	Ensemble de la CCG	Propriétaires bailleurs / locataires
Contexte, rappel des constats	Dans le contexte d'un marché immobilier très tendu, le conventionnement du parc privé reste anecdotique (13 logements conventionnés dont 4 sans travaux en 2021). Toutefois, la mise en place du dispositif Loc'Avantage par l'Anah crée une opportunité, celui-ci étant présenté comme mieux adapté aux territoires tendus, compte-tenu de son adaptation plus fine aux marchés locaux. Le dispositif Louer pour l'Emploi d'Action Logement est suspendu pendant la phase d'établissement de la nouvelle convention quinquennale avec l'État.	
Objectifs visés	Faire participer le parc privé à la production de logements à loyer minorés	
Descriptif de l'action	Conventionnement avec un opérateur spécialisé chargé de communiquer localement sur le dispositif, en lien avec la CCG, d'informer les propriétaires et de les accompagner dans les démarches administratives	
Partenariat technique ou financier	Communes, DDT	
Budget communautaire	<u>Budget CCG de l'action pour 6 ans</u> : 60 000 € 20 000 € par an <u>Ressources humaines internes à mobiliser</u> : 50 jours pour la durée du PLH (sur 3 ans) - 20 jours en année 4 pour la mise en place de la convention - 10 jours de suivi par an (années 4 à 6)	
Calendrier de réalisation	Cette action n'est pas prioritaire au regard du potentiel limité de mobilisation des logements privés. De plus, son opportunité sera requestionnée lors du bilan triennal à la lumière des résultats du dispositif Loc'Avantages dans le département et d'un nouvel autre dispositif qui pourrait être mis en place par Action Logement dans sa prochaine convention quinquennale avec l'État. Par conséquent, action programmée en année 4 du PLH	
Indicateurs de suivi et évaluation	- Nombre de logements privés conventionnés réalisés - Localisation - Taille des logements - Niveaux de loyer	

10. Prise en compte des travailleurs modestes dans la politique d'attribution (pour mémoire)

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie	Ensemble de la CCG	Ménages nécessitant un logement
Contexte, rappel des constats	Le contexte extrêmement tendu du parc locatif de la CCG se traduit par des difficultés de recrutement entraînant des dysfonctionnements majeurs des services à la population de la sphère publique (petite enfance, enfance, santé, vieillissement, services publics, etc.) mais également privée (commerce, restauration, BTP, industrie, etc.). Les travailleurs sont peu priorités dans les politiques d'attribution, a fortiori s'ils ne relèvent pas du champ d'intervention d'Action Logement (secteur public, TPE, artisans et commerçants, professionnels libéraux...). De plus, les solutions de logement transitoire des ménages, qu'il s'agisse des résidences Roset et Logitop ou des logements d'atterrissage, tournent peu faute de solutions de sortie vers le logement pérenne, alors qu'ils participent à l'accueil des travailleurs venant pourvoir une offre d'emploi. La CCG a initié en juin 2022 l'élaboration de son plan partenarial de gestion de la demande en logement social et d'information des demandeurs (PPGDID) et de sa convention intercommunale d'attribution (CIA). Ces documents permettront d'améliorer l'information et l'accompagnement des demandeurs d'un logement social et la priorisation des catégories de ménages qui le nécessitent. Ils sont élaborés selon un calendrier légèrement décalé par rapport au PLH.	
Objectifs visés	Faciliter l'accès et le maintien dans l'emploi dans le territoire et le logement des jeunes et des ménages précaires.	
Descriptif de l'action	<u>Pour mémoire</u>, intégration des enjeux de logement des travailleurs modestes et de rotation des logements transitoires dans le PPGDID et la CIA, parmi les autres enjeux qui seront traités dans ces documents : - Objectifs d'attribution dédiés aux travailleurs à ressources modestes du territoire et aux sortants des logements transitoires dans la CIA - Intégration de ces publics dans les critères de cotation - Prise en compte des travailleurs à ressources modestes du territoire dans la commission intercommunale des situations bloquées	
Partenariat technique ou financier	DDETS, bailleurs sociaux, réservataires	
Budget communautaire	<u>Budget CCG de l'action pour 6 ans</u> : 90 000 € Correspondant à l'adhésion au logiciel PELEHAS (gestion des dossiers des demandeurs) <u>Ressources humaines internes à mobiliser</u> : 240 jours pour la durée du PLH Soit 40 jours par an pour le suivi de la politique d'attribution et d'accompagnement des demandeurs (bilans, relations aux réservataires, animation des instances de gouvernance, formation des agents d'accueil, mise à jour des informations pour les demandeurs, etc.), l'élaboration de ces documents étant prévue en 2023. Ce budget ne comprend pas les besoins en information et accompagnement des demandeurs, et notamment l'animation des lieux d'accueil, qui doivent être quantifiés dans le cadre du PPGDID.	
Calendrier de réalisation	Dès adoption du PPGDID et de la CIA	
Indicateurs de suivi et évaluation	Voir le PPGDID et la CIA	

11. Mise en place d'une filière de mise en relation de l'offre et de la demande des logements PLS et LLI

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie	Ensemble de la CCG	Ménages à ressources intermédiaires
Contexte, rappel des constats	Le PLS correspond aux ressources d'environ 10 % des ménages de la CCG. Pourtant, les bailleurs sociaux comme les communes peinent parfois à identifier des candidats pour ce produit, du fait d'une méconnaissance des conditions d'attribution par les ménages ou d'une réactivité insuffisante des attributions. Ces logements sont en effet attribués comme des logements locatifs sociaux classiques, nécessitant donc pour le candidat d'être inscrit dans le fichier unique départemental. Le PLH prévoit la production de 250 PLS supplémentaires dans la programmation du PLH. Une production d'environ 300 logements locatifs intermédiaires est également programmée dans le PLH, pour répondre aux besoins en logement de ménages dépassant les ressources du logement social mais peinant à accéder au parc locatif privé du fait de la concurrence avec des ménages à plus hauts revenus. Ces ménages sont estimés à environ 15 % des ménages de la CCG. La satisfaction des ménages à revenus intermédiaires vivant dans le territoire de la CCG comme la bonne commercialisation de ces opérations nécessitent un dispositif novateur de mise en relation de l'offre et de la demande dans ces segments.	
Objectifs visés	Mieux répondre aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires de la CCG, notamment à ceux travaillant dans le territoire	
Descriptif de l'action	Mise en place d'une filière spécifique de mise en relation de l'offre et de la demande des logements PLS et LLI : - Convention avec les réservataires de logements PLS et les opérateurs ou réservataires de LLI portant sur leur participation à une expérimentation pour dynamiser la mise en relation de l'offre et de la demande en mettant en commun l'offre et la demande dans une filière dédiée, - Mise en place de la location voulue sur les offres PLS et les offres LLI (possibilité pour le demandeur de vérifier son éligibilité, de se positionner, de voir ses chances d'obtention par rapport à la cotation puis attribution en CAL pour les PLS et par les chargés de clientèle en LLI). La vitrine internet commune aux PLS et LLI devra privilégier des plateformes déjà existantes comme Bienveo ou Al'in et permettre un accès pour les non demandeurs d'un logement social avec possibilité d'avoir des détails sur les offres et de candidater en ligne. - Élargissement et animation du réseau des partenaires employeurs : TPE, commerçants et artisans via les contacts de la CCG et la CMA, professionnels libéraux via la CMA ou les associations de gestion agréées et les différents ordres, collectivités territoriales, établissements sanitaires et médico-sociaux, établissements scolaires des différents degrés, etc. - Communication ciblée sur la possibilité d'utiliser la plate-forme auprès de ce réseau. - Action complémentaire des bailleurs sociaux de sensibilisation des locataires s'acquittant du supplément de loyer de solidarité (environ 80 ménages concernés), leur rappelant le cadre (perte du droit au maintien...) et leur proposant de se positionner sur une offre en LLI - Accès des demandeurs de mutation à l'outil mis en place et promotion par les bailleurs sociaux	

	Méthode : groupes de travail, conventions puis mise en œuvre de l'outil opérationnel de la plate-forme. Un appui par un prestataire extérieur semble nécessaire au regard du volume de travail à réaliser. Si l'expérimentation est initiée par la CCG, un échange avec le Conseil Départemental et les EPCI voisins permettra d'envisager la mutualisation de l'outil à l'échelle départementale ou au moins à celle du bassin d'habitat, lui donnant plus de visibilité et d'efficacité.
Partenariat technique ou financier	Membres de la CIL et notamment USH, DDT/DDETS, Action logement et principaux bailleurs locaux Réseau d'employeurs et professionnels susceptibles d'émettre des candidatures Conseil Départemental et EPCI du bassin d'habitat : réflexion sur une mutualisation de la plate-forme
Budget communautaire	<u>Budget CCG de l'action pour 6 ans</u> : 30 000 € d'assistance externe à l'animation de la démarche <u>Ressources humaines internes à mobiliser</u> : 130 jours pour la durée du PLH - 50 jours par an pendant deux ans pendant la mise en place de la filière - 10 jours par an pendant les trois années restantes pour le suivi et la communication
Calendrier de réalisation	En année 2 du PLH (formalisation des documents de la CIL, lissage de l'activité du service habitat)
Indicateurs de suivi et évaluation	- mise en œuvre effective des différents volets de la filière - nombre d'offres annuelles mises à disposition sur la plate-forme (PLS/LLI) - nombre de ménages consultant chaque année la plate-forme - nombre de ménages positionnés via la plate-forme et caractéristiques : lieu et nature d'emploi, part de locataires du parc social dont demandeurs de mutation et SLS, part PLS/LLI, localisation

12. Mise en place d'une garantie logement pour les agents

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie	Ensemble de la CCG	Agents de la fonction publique
Contexte, rappel des constats	Le contexte extrêmement tendu du parc locatif de la CCG se traduit par des difficultés de recrutement entraînant des dysfonctionnements majeurs des services à la population de la sphère publique (petite enfance, enfance, santé, vieillissement, services publics, etc.) et privée (commerce, restauration, BTP, industrie, etc.). Les salariés du secteur privé peuvent bénéficier de la garantie Visale, servie par Action logement services. Cette garantie n'est pas accessible aux agents du secteur public.	
Objectifs visés	Faciliter le recrutement dans le secteur public en facilitant le logement des agents	
Descriptif de l'action	Réflexion préalable à la mise en place d'une garantie logement spécifique pour les agents du secteur public : prestation d'étude comprenant un volet juridique relatif au droit des collectivités territoriales (validité d'une prise en charge du cautionnement par une collectivité territoriale) et un volet retour d'expérience pour identifier des pistes de travail (via une participation au FSL notamment).	
Partenariat technique ou financier	ADIL	
Budget communautaire	<u>Budget CCG de l'action pour 6 ans</u> : 10 000 € (prestation d'étude) <u>Ressources humaines internes à mobiliser</u> : 20 jours en année 3	
Calendrier de réalisation	Action non prioritaire, programmée en année 3	
Indicateurs de suivi et évaluation	- Mise en œuvre de l'action - Le cas échéant, nombre de garanties accordées et profils des agents bénéficiaires	

13. Outils de connaissance et régulation du parc privé

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie	Ensemble de la CCG	Locataires du parc privé
Contexte, rappel des constats	Le Genevois est le secteur le plus cher de Haute-Savoie concernant le secteur locatif privé. Ce marché nécessite donc d'être mieux connu pour envisager l'éventualité d'outils de régulation. Un observatoire local des loyers se met en place en Haute-Savoie sous l'égide des services de l'État en partenariat avec l'ANIL et les collectivités territoriales volontaires. La participation à cet observatoire conditionne la possibilité de mettre en place un encadrement des loyers (antériorité de 2 années d'observatoire).	
Objectifs visés	Connaître le marché locatif pour envisager l'opportunité d'outils de régulation	
Descriptif de l'action	- Participation à l'observatoire départemental des loyers - Dans un second temps, réflexion avec les communes sur les outils pour limiter les locations touristiques et les résidences secondaires, avec l'appui de l'ADIL - Réflexion communautaire sur l'opportunité d'un encadrement des loyers	
Partenariat technique ou financier	DDETS : observatoire des loyers ADIL : accompagnement à la réflexion (retour d'expériences, expertise juridique) Communes : mise en œuvre, le cas échéant, des outils réglementaires (obligation d'enregistrement des locations touristiques, demande de changement d'usage voire compensation) et fiscaux (majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires)	
Budget communautaire	<u>Budget CCG de l'action pour 6 ans</u> : 30 000 € 5 000 € par an correspondant à la participation à l'observatoire des loyers <u>Ressources humaines internes à mobiliser</u> : 30 jours pour la durée du PLH (mise en place de l'observatoire puis animation de 2 à 3 groupes de travail avec les élus)	
Calendrier de réalisation	Participation à l'observatoire : dès l'année 1 et pendant toute la durée du PLH Réflexion sur les outils de régulation du parc privé : année 3 (après capitalisation et analyse des données de l'observatoire)	
Indicateurs de suivi et évaluation	- Effectivité de la mise en œuvre : participation à l'observatoire, analyse des données et réflexion avec les communes - Évolution des loyers et des résidences secondaires et touristiques dans le territoire	

14. Aide à la réhabilitation des logements sociaux

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Aide financière	Ensemble de la CCG	Bailleurs sociaux
Contexte, rappel des constats	Le parc social de la CCG est relativement récent, plus de 50 % des logements ayant été construits durant les vingt dernières années. Par conséquent, la proportion du parc construite antérieurement aux premières réglementations thermiques est faible. Suite au décret du 11 janvier 2021, un logement n'est considéré comme décent et ne peut donc être loué que s'il a une consommation énergétique inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par m² de surface habitable et par an (étiquette énergie G). Cette disposition s'appliquera aux nouveaux contrats de location conclus à partir du 1/01/2023. Suite à la loi Climat et résilience (22 août 2021), elle s'étendra aux contrats déjà en cours à partir de 2025. A partir de 2028 seront également concernés les logements en étiquette énergie F puis en 2034 pour les E. Par ailleurs, la CCG s'est fixé des objectifs ambitieux de rénovation énergétique dans son PCAET signé fin 2019 : rénover 4 500 maisons et 6 100 appartements d'ici 2030. Le Conseil départemental soutient depuis 2013 la réhabilitation du parc locatif social, cette aide ayant permis la réhabilitation thermique d'environ 600 logements locatifs sociaux par an et constituant donc le seul soutien public à la remise à niveau du patrimoine des bailleurs sociaux. Cette aide a été revalorisée fin 2022 (voir critères plus bas). Les bailleurs soulignent néanmoins que l'augmentation de la qualité des logements sociaux doit aller au-delà de la seule rénovation énergétique, mais aussi s'orienter vers l'amélioration du confort de vie dans les logements (mise aux normes, rénovation des sanitaires ou autres composants, mise en accessibilité, etc.). L'enjeu global est ainsi d'accompagner l'intervention des bailleurs sur le parc social existant pour améliorer son confort et ses prestations, afin de répondre aux besoins des locataires et de lui permettre de rester attractif. Une dizaine de résidences, soit environ 350 logements, pourrait être concernée par une réhabilitation au sein du territoire communautaire au sein des patrimoines de trois principaux bailleurs historiques : Haute-Savoie Habitat, Halpades et CDC Habitat.	
Objectifs visés	Soutenir les bailleurs sociaux dans la transition énergétique, dans la réhabilitation globale de leur parc et dans l'attractivité du parc ancien	
Descriptif de l'action	Subvention aux réhabilitations des logements sociaux, avec une exigence de performance énergétique et une approche globale du confort et de l'attractivité de la résidence : aide de 1500 € par logement. Objectif prévisionnel de 350 logements soutenus pendant la durée du PLH <u>Critères et modalités d'intervention :</u> - Au lancement du PLH, examen avec les bailleurs concernés du prévisionnel des réhabilitations et de la nature des travaux prévus : inventaire des opérations qui pourront être soutenues par la CCG pendant le PLH 3. - Les opérations ne pourront être soutenues si elles sont destinées à la vente et l'aide de la collectivité devra être remboursée en cas de vente dans les 10 années suivant l'opération - Concernant le volet thermique, seront aidées les opérations également soutenues par le Conseil Départemental à partir de deux classes énergétiques gagnées ou d'une étiquette C atteinte - En complément, les bailleurs devront veiller à une bonne appropriation des usages des systèmes énergétiques dans les logements, afin de favoriser une bonne maîtrise des charges et le confort des occupants.	

Partenariat technique ou financier	Bailleurs sociaux : initiative des rénovations				
	Conseil départemental : aide à la réhabilitation énergétique des logements sociaux (gains de classe énergétique et classe de sortie de l'opération)				
	Classe énergétique finale	Taux de subvention (en % du coût HT des travaux énergétiques)	Saut de classe énergétique	Plafond subvention /logement à fixer annuellement	Non application de la 3 ^{ème} ligne de quittance
	D	15 %	Une classe	Jusqu'à 2 800 €	Plafond de subvention jusqu'à 1 000 € (PLAI voire PLUS)
			Deux classes ou plus	Jusqu'à 4 000 €	
	C	20 %	Une classe	Jusqu'à 5 300 €	
			Deux classes ou plus	Jusqu'à 6 000 €	
	A et B	25 %	Une classe		
			Deux classes ou plus		
	Montant plancher de travaux : 10 000 € HT/logement (équivalent logement pour les foyers logements conventionnés)				
Extrait de la délibération du 17 octobre 2022					
Communes : association aux réflexions					
Budget communautaire	Budget CCG de l'action pour 6 ans : autour de 525 000 € (350 x 1500 €)				
	Ressources humaines internes à mobiliser : environ 80 jours sur la durée du PLH				
	- 20 jours au lancement pour la convention avec les bailleurs sociaux et la rédaction du règlement d'intervention - 10 jours par an de suivi des demandes de subvention et relations avec les bailleurs et communes concernées				
Calendrier de réalisation	Dès l'adoption du PLH				
Indicateurs de suivi et évaluation	- Nombre de logements sociaux réhabilités, localisation, détail du programme de travaux et montant des travaux réalisés - Gains énergétiques des logements sociaux réhabilités - Niveau d'augmentation du loyer (3^{ème} ligne de quittance)				

15. Aide à la rénovation énergétique dans le parc privé

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie et aide financière	Ensemble de la CCG	Propriétaires occupants et bailleurs
Contexte, rappel des constats	Suite au décret du 11 janvier 2021, un logement n'est considéré comme décent et ne peut donc être loué que s'il a une consommation énergétique inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par m² de surface habitable et par an (étiquette énergie G). Cette disposition s'appliquera aux nouveaux contrats de location conclus à partir du 1/01/2023. Suite à la loi Climat et résilience (22 août 2021), elle s'étendra aux contrats déjà en cours à partir de 2025. A partir de 2028 seront également concernés les logements en étiquette énergie F puis en 2034 pour les E. Par ailleurs, la CCG s'est fixé des objectifs ambitieux de rénovation énergétique dans son PCAET signé fin 2019 : rénover 4 500 maisons et 6 100 appartements d'ici 2030. Depuis fin 2021, le Conseil Départemental porte le déploiement du Service Public de la Performance Énergétique dans l'Habitat (SPEEH) dans le territoire départemental via le dispositif Haute-Savoie Rénovation Énergétique. Il succède dans le Genevois au dispositif Regenero auquel participait déjà la CCG. Le Conseil Départemental abonde également les aides de l'État à la rénovation énergétique, jusqu'au niveau de revenu « intermédiaire » (violet de Ma prime rénov'), sous condition, pour cette dernière catégorie, que l'EPCI accorde une aide équivalente. Afin de soutenir les projets de rénovation énergétique, la CCG a mis en place en 2018 une aide aux travaux. Elle est accessible aux publics sous plafonds de ressources allant du niveau très modeste de l'Anah jusqu'aux plafonds PLI. Cette subvention permet de financer jusqu'à 20 % du montant des travaux et peut être bonifiée en cas d'utilisation d'éco-matériaux (laines et fibre de bois, chanvre, lin...) et/ou d'installation d'équipements d'énergies renouvelables (panneaux solaires, pompe à chaleur...) ». De 2020 à 2021, 68 logements ont été soutenus, concernant uniquement des propriétaires occupants, en très grande majorité en copropriété, pour un montant global de 100 000 € (environ 1500 € par logement en moyenne). Selon l'opérateur, l'aide de la collectivité gagnerait en lisibilité et donc en effet levier en étant simplifiée sous forme d'un forfait.	
Objectifs visés	Poursuivre la transition énergétique du territoire en incitant les ménages à réaliser les travaux de rénovation énergétique.	
Descriptif de l'action	Poursuite de la participation au dispositif départemental Haute-Savoie Rénovation Énergétique Évolution de l'aide aux travaux : - aide aux travaux d'isolation globale réalisés par les propriétaires occupants jusqu'au niveau de ressources intermédiaires (LLI) et aux propriétaires bailleurs : forfait de 1000 € par poste d'isolation (murs, combles et/ou planchers), soit jusqu'à 3000 € par logement - sous condition d'un gain énergétique de 35 % et d'un accompagnement par le SPPEH ou un opérateur de conseil agréé Relais local de la communication faite par Haute-Savoie Rénovation Énergétique (articles sur les sites internet et journaux communautaires et communaux, information des secrétaires de mairie, agents immobiliers, intervenants à domicile...) Calibrage quantitatif : 70 logements par an	

Partenariat technique ou financier	Conseil Départemental : portage du SPEEH, aides aux travaux État : Ma Prime Rénov' Innovales : mise en œuvre du SPEEH, calibrage de l'aide et des critères, instruction de l'aide communautaire, soutien à la communication locale.
Budget communautaire	<u>Budget CCG de l'action pour 6 ans</u> : 1 040 000 € - participation de la CCG au financement du dispositif Haute-Savoie Rénovation Énergétique : 30 000 € par an pendant 6 ans, soit 180 000 € pour 6 ans - aide aux travaux des ménages : 860 000 € (en moyenne, 2000 € par ménage + 150 € d'instruction de l'aide communautaire par le prestataire de la plate-forme, à raison d'environ 400 ménages aidés en 6 ans). <u>Ressources humaines internes à mobiliser</u> : environ 135 jours pendant la durée du PLH - évolution de l'aide en année 1 : 15 jours pour la 1^{ère} année - aide aux travaux (délibérations et suivi) et suivi général du dispositif : 20 jours par an (soit 120 jours en 6 ans)
Calendrier de réalisation	Dès l'adoption du PLH
Indicateurs de suivi et évaluation	- Mise en œuvre effective de l'aide - Nombre de ménages accompagnés et nombre de logements améliorés dont par niveau de ressources (et évolution par rapport aux années précédentes) - Nombre d'aides accordées par la CCG et montants de travaux globaux sur ces logements

16. Observation et accompagnement des copropriétés fragiles

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie	Ensemble de la CCG avec un focus sur Saint-Julien-en-Genevois	Copropriétés fragiles
Contexte, rappel des constats	Il y aurait plus de 700 copropriétés au sein du territoire d'après les fichiers fonciers, dont environ 400 sont immatriculées au registre des copropriétés. Le faible taux d'immatriculation renvoie à la présence de petites copropriétés, pour partie sans syndic professionnel, voire sans gestion en copropriété. Parmi les copropriétés immatriculées, 162 sont identifiées comme fragiles au regard des critères de l'Anah. Elles sont majoritairement situées à Saint-Julien-en-Genevois, mais aussi à Collonges-sous-Salève, Viry ou encore Archamps. Des copropriétés en difficulté identifiées par les élus nécessitent un accompagnement voire une intervention : - le Saint-Georges (500 logements) à Saint-Julien-en-Genevois, est particulièrement identifié considérant les multiples difficultés qui y sont rencontrées (habitat indigne en parties privatives, soupçons de squat...) malgré les travaux d'ampleur réalisés dans les parties communes ; - l'Helvetia (100 logements) à Collonges-sous-Salève est également identifiée (suspicion d'habitat indigne). Par ailleurs, des copropriétés récentes se dégradent rapidement, en lien avec plusieurs facteurs : qualité de la conception et de la mise en œuvre, défaut d'entretien lié à un manque d'implication des copropriétaires ou encore difficulté à constituer les conseils syndicaux. La copropriété le Jardin de l'Europe (Saint-Julien-en-Genevois) est notamment repérée. Si certaines copropriétés du territoire ont déjà bénéficié de travaux d'amélioration énergétique (Habiter Mieux et MaPrimeRénov' Copropriétés), aucun dispositif spécifique d'observation et d'accompagnement des copropriétés n'a été mobilisé au sein de la CCG. Pour autant, l'Anah dispose d'outils pouvant être mobilisés afin d'éviter la mise en œuvre de dispositifs d'interventions lourds et plus coûteux.	
Objectifs visés	Améliorer la connaissance des copropriétés du territoire (nombre de logements, localisation, date de construction, autres caractéristiques... et indices de fragilité) Prévenir la dégradation des copropriétés identifiées comme fragiles	
Descriptif de l'action	Mise en place d'un POPAC (programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés) sur 4 ans, avec 3 volets. Le POPAC est un dispositif de l'Anah qui permet d'accompagner les copropriétés avant l'accentuation de leurs difficultés. Il repose sur le financement d'une ingénierie opérationnelle permettant de répondre de façon précoce aux difficultés rencontrées (dettes, gouvernance) pour résorber ces dysfonctionnements le plus en amont possible et éviter le recours à des dispositifs plus lourds. a) Connaissance des copropriétés de la communauté de communes Le premier volet du POPAC repose sur une connaissance statistique globale des copropriétés du territoire et de leurs problématiques, ceci permettant l'identification des copropriétés donnant des signes de fragilité. Il s'agira de les repérer et d'évaluer leur fonctionnement en termes de gestion et de gouvernance. b) Approfondissement sur les copropriétés présentant des indices de fragilité Le second volet du POPAC consiste en la réalisation de diagnostics multicritères afin d'approfondir le travail sur les copropriétés fragiles repérées. Ces diagnostics auront pour objet une analyse poussée du fonctionnement des copropriétés	

	en question, ceci permettant de caractériser leur état de fragilité et de proposer des actions d'accompagnement préventives nécessaires. Ces diagnostics pourront notamment porter sur les points suivants : - organisation foncière, juridique et technique, - état technique et patrimonial, - analyse du fonctionnement de la copropriété (règlement, conseil syndical, présence en assemblée générale...), - analyse de la gestion de la copropriété (comptes, impayés, charges, structure de la dette...), - profil socio-économique des propriétaires et des occupants, - environnement urbain de la copropriété. Ils permettront ensuite d'élaborer une stratégie d'intervention visant à la résorption des dysfonctionnements. c) Sensibilisation des copropriétaires Le troisième volet du POPAC correspond à la sensibilisation des copropriétaires au fonctionnement d'une copropriété et, plus précisément, aux enjeux de gestion et d'entretien, afin de prévenir les problématiques de dégradation. D'une part, des programmes de formation pourraient être proposés aux conseils syndicaux (et aux syndicats bénévoles) sur les sujets suivants : fonctionnement et gestion d'une copropriété (budget, assemblée générale, charges...), rôle d'un conseil syndical, construction d'un programme de travaux, etc. S'il y a des copropriétés dépourvues d'organes de gestion, des actions de formation renforcées sur le fonctionnement de la copropriété pourraient également être proposées. D'autre part, des actions d'information seraient à conduire plus globalement en direction des copropriétaires, pour les informer sur leurs droits et leurs devoirs afin d'accroître leur implication et d'améliorer le fonctionnement des copropriétés. Une attention devra être portée aux nouveaux accédants, en lien avec un turn-over important identifié dans certains immeubles. Des modes de transmission de l'information devront être établis (guides, ateliers collectifs, visites, etc.). A l'issue des diagnostics, le POPAC pourra donner lieu à des actions complémentaires (plan de sauvegarde par exemple). Annemasse agglomération envisage également de mobiliser un POPAC. Les syndicats de copropriété étant pour beaucoup communs, une action concertée pourra être conduite entre les deux EPCI.
Partenariat technique ou financier	ANAH : co-financement ingénierie (50 % de la dépense HT maximum dans la limite de 50 000 € d'aide par an) Communes : aide au repérage des copropriétés fragiles Syndics et conseils syndicaux : connaissance des copropriétés, association à l'élaboration des actions
Budget communautaire	<u>Budget CCG pour 6 ans</u> : 400 000 € TTC dont 50 % pris en charge par l'ANAH, soit 200 000 € TTC de reste à charge pour la CCG (50 000 €/an sur 4 ans) <u>Ressources humaines internes à mobiliser</u> : 240 jours au total (40 jours par an pendant les 4 années envisagées)
Calendrier de réalisation	Lancement du POPAC en année 1 du PLH, sur une durée de 4 ans.
Indicateurs de suivi et évaluation	- Suivi du nombre de copropriétés accompagnées dans le cadre du POPAC - Nombre de copropriétés identifiées comme fragiles - Nombre de diagnostics réalisés - Nombre de syndicats des copropriétaires accompagnés - Évolution du nombre de copropriétés fragiles identifiées dans le registre - Nombre de formations proposées et nombre de personnes présentes par rapport au nombre total de copropriétaires

17. Outils de repérage et qualification des logements indignes

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie	Ensemble de la CCG	Communes
Contexte, rappel des constats	Si le territoire communautaire n'est pas massivement concerné par l'habitat indigne d'après les données FILOCOM, des situations sont toutefois présumées (copropriétés Saint-Georges à Saint-Julien et Helvétia à Collonges) ou pressenties de manière diffuse en lien avec la sur-occupation générée par les coûts de l'immobilier ou la création de logements dans des locaux impropres (garages, caves...). De nombreuses communes indiquent manquer de compétences pour diagnostiquer et traiter les situations d'habitat indigne. Le pouvoir de police reste de compétence communale mais des mutualisations ont été opérées entre certaines communes à l'échelle du Salève et du Vuache. Certaines communes gèrent toutefois la police à l'échelle locale (Collonges) ou n'en sont pas dotées (Bossey, Savigny, Jonzier).	
Objectifs visés	Améliorer le traitement des situations d'habitat indigne par une montée en compétence des communes	
Descriptif de l'action	Trois à quatre ateliers de travail intercommunaux au lancement du PLH puis à partir de 2027 suite au renouvellement des élus communaux : - Information des communes sur les catégories d'habitat indigne, les interlocuteurs et procédures (diffusion de guides et annuaires) et recueil de leurs besoins ; - Réflexion sur une éventuelle mutualisation de moyens à l'échelle communautaire, s'appuyant sur les compétences de Saint-Julien ; - Recensement des situations et point sur des actions complémentaires éventuelles (par exemple permis de louer pour le Saint-Georges, suivi intercommunal régulier dans le temps, adhésion à la plate-forme de traitement et signalement Histologe).	
Partenariat technique ou financier	Communes, ARS, ADIL, opérateurs missionnés par l'ARS	
Budget communautaire	<u>Budget CCG de l'action pour 6 ans :</u> Ressources humaines uniquement <u>Ressources humaines internes à mobiliser :</u> 40 jours pendant la durée du PLH - 20 jours en 2024 - 20 jours en 2027 Cette estimation n'inclut pas les actions complémentaires qui pourraient être mises en place telles que le permis de louer.	
Calendrier de réalisation	Dès l'adoption du PLH	
Indicateurs de suivi et évaluation	- Appréciation qualitative de la montée en compétence et du travail en réseau par les élus communaux - Nombre de situations traitées	

18. Accompagnement des propriétaires à l'adaptation de leur logement

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie et aide financière	Ensemble de la CCG	Ménages en perte de mobilité
Contexte, rappel des constats	Seuls 16 logements ont fait l'objet de travaux d'adaptation à la perte de mobilité soutenus par l'Anah entre 2015 et 2021. Si les ménages du territoire ont des revenus élevés, cette faible mobilisation des aides de l'Anah peut également relever pour partie d'une méconnaissance des aides. Dès janvier 2024, le gouvernement va rendre opérationnel un dispositif national intitulé Ma Prime Adapt', sur le modèle de Ma Prime Rénov', qui sera ouvert aux ménages à partir de 70 ans. Les accompagnateurs Rénov' sont déjà susceptibles d'intervenir également sur l'adaptation des logements.	
Objectifs visés	Favoriser l'adaptation du parc privé existant au vieillissement	
Descriptif de l'action	Convention avec un opérateur spécialisé dans la rénovation de l'habitat pour communiquer sur les aides existantes, conseiller et accompagner les ménages en perte de mobilité dans l'adaptation de leur logement.	
Partenariat technique ou financier	DDT/Anah, opérateur spécialisé	
Budget communautaire	<u>Budget CCG de l'action pour 6 ans</u> : 60 000 € TTC (20 000 € par an) <u>Ressources humaines internes à mobiliser</u> : 40 jours pendant la durée du PLH - 20 jours en 2027 pour la mise en place de la convention - 10 jours par an en 2028 et 2029 pour le suivi de la convention et le bilan	
Calendrier de réalisation	Lancement en année 4 Cette action sera mise en œuvre en 2^{ème} moitié de PLH, lorsque Ma Prime Adapt' aura été déployée depuis suffisamment longtemps pour confirmer la nécessité d'un accompagnement local complémentaire	
Indicateurs de suivi et évaluation	Le cas échéant, nombre de ménages accompagnés et niveau de ressources et évolution par rapport à la situation antérieure	

19. Mise en place d'une commission intercommunale des situations bloquées

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie	Ensemble de la CCG	Ménages en difficulté vis-à-vis du logement
Contexte, rappel des constats	Dans le cadre de son plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs d'un logement social (PPGDID), la CCG devra mettre en place « une instance d'examen » des situations qui le nécessitent. Au-delà de cette obligation réglementaire, le diagnostic a montré le manque de partenariat dans le traitement des situations d'habitat problématiques. Si des pratiques de solidarité ont cours entre communes du Salève, d'une part, et du Vuache, d'autre part, les relations avec les partenaires externes restent faibles (pôle médico-social, autres réservataires, opérateurs et associations départementaux, notamment). Il s'ensuit une faible connaissance des dispositifs et opérateurs mobilisables (sous-location, par exemple), un manque d'expertise dans le diagnostic du ménage et l'orientation opportune et un manque de travail en réseau. Suite au recrutement de deux chargés de mission, la CCG a rapidement gagné sa place d'interlocuteur privilégié. Une telle commission permettra d'institutionnaliser la place centrale de la CCG dans l'animation du réseau local des partenaires sociaux de l'habitat.	
Objectifs visés	Améliorer le relogement ou le maintien des ménages prioritaires au regard de leurs difficultés de logement	
Descriptif de l'action	Mise en place d'une commission intercommunale animée par la CCG en partenariat avec les communes, les travailleurs sociaux et les bailleurs sociaux du territoire dont le contenu précis sera arrêté par le PPGDID, qui pourrait notamment comprendre : - la mise en commun des situations problématiques (communes, PMS, bailleurs, DDETS, Action Logement, Roset, Habitat et Humanisme...) - un diagnostic et une orientation partagés de ces situations - leur labellisation « prioritaire » pour un relogement en lien avec la CIA - le suivi de la rotation dans les logements transitoires et d'atterrissage - l'observation et le lien à la programmation - la mise en réseau et montée en compétence des acteurs locaux dans le domaine du logement Rythme envisagé : une commission tous les deux mois, soit 6 par an	
Partenariat technique ou financier	Communes et CCAS, travailleurs sociaux du département, bailleurs sociaux, DDETS (contingent préfectoral), Action logement, Alfa3A, Aates, Ariès, Habitat et Humanisme : participation à la commission et au relogement des ménages priorités	
Budget communautaire	<u>Budget CCG de l'action pour 6 ans :</u> Ressources humaines uniquement Pour mémoire, adhésion au logiciel Pelehas budgétée dans l'action 10 <u>Ressources humaines à mobiliser en interne :</u> 215 jours en 6 ans - Mise en place de la commission : 5 jours en 2024 - Préparation, animation et compte-rendu des commissions : 5 jours par commission + 5 jours de bilan annuels soit 35 jours par an	
Calendrier de réalisation	Mise en place de la commission dès adoption du PLH et/ou du PPGDID	
Indicateurs de suivi et évaluation	Nombre de situations suivies et solutionnées, délais de relogement Nombre des relogements effectués par chacun des partenaires Participation des différents partenaires à la commission	

20. Développement des logements de dépannage et d'urgence

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie	Ensemble de la CCG	Ménages en difficulté vis-à-vis du logement
Contexte, rappel des constats	Deux logements communautaires de « dépannage » situés à Valleiry (réservation communale dans le patrimoine de Haute-Savoie Habitat) et à Dingy (propriété de la Foncière Habitat et Humanisme) sont confiés en gestion à Habitat et Humanisme. Ces logements sont destinés à des ménages « insérés socialement » confrontés brutalement à une absence de solution de logement (divorce, survenue d'un handicap, sinistre ou insalubrité du logement...). Les ménages y sont orientés par la CCG, hors SIAO. S'y ajoutent un logement communal de Saint-Julien mis à disposition de l'association Espace femmes qui intervient en faveur des femmes victimes de violences intrafamiliales, deux logements appartenant aux Resto du Cœur gérés par la maison Coluche et quatre logements d'urgence jeunes, auxquels s'ajoute une place en période hivernale, localisés dans la résidence le Roset (6 places au total). Pour autant, dans le contexte d'un marché immobilier très tendu, ces solutions demeurent quantitativement insuffisantes. Une récente augmentation des demandes est par ailleurs observée par le SIAO en provenance de la CCG : 45 ménages fin 2022, dont 10 dorment dans la rue, 13 arrivent au bout d'un hébergement chez un tiers, 3 sont en rupture familiale/conjugale, etc. De plus, un renforcement de l'accompagnement social apparaît nécessaire pour certains ménages dont les problématiques dépassent le champ du logement. Un travail a déjà été engagé par la CCG et les communes avec l'association Ariès visant à développer l'offre en logement accompagné, via une mise à disposition de logements communaux ou de réservations communales au sein du parc locatif social. La future résidence mobilité pourrait également constituer une opportunité pour intégrer quelques logements d'urgence et d'insertion.	
Objectifs visés	Renforcer les solutions de relogement accompagné	
Descriptif de l'action	<u>Poursuite de la convention de gestion avec Habitat et Humanisme</u> pour les deux logements existants <u>Poursuite du travail avec les communes</u> consistant à mettre à disposition de l'association Ariès des logements communaux ou des réservations communales dans le parc social qui seront gérés par l'association en logement d'insertion ou d'urgence (CHRS éclaté). Un objectif d'au moins 5 logements supplémentaires est identifié à court terme, à réévaluer au fil de l'eau en fonction de l'occupation des logements. Une partie de cette offre pourra à terme être localisée dans la future résidence mobilité. Compte-tenu de son délai de réalisation, la piste des logements communaux sera dans un premier temps privilégiée, permettant une mobilisation plus rapide. Pour accompagner le travail de sensibilisation d'Ariès, la CCG consacrera des temps spécifiques à ce sujet lors des commissions habitat, bureaux communautaires, COPIL PLH, voire des réunions de travail dédiées. <u>Suivi de l'occupation et positionnement des occupants</u> en lien avec le SIAO et la commission intercommunale des situations bloquées	

Partenariat technique ou financier	Communes : recherche des logements Ariès : gestion adaptée des logements et accompagnement social des occupants
Budget communautaire	<u>Budget CCG de l'action pour 6 ans</u> : 45 000 € en 6 ans 7 500 € par an de convention de gestion avec Habitat et Humanisme pour les deux logements existants <u>Ressources humaines à mobiliser en interne</u> : 40 jours en 6 ans - Sensibilisation des communes pour la « captation » de 5 logements supplémentaires : 10 jours en 2024 - Suivi annuel de l'occupation (en partie réalisé dans le cadre de la commission des situations bloquées) : 5 jours par an
Calendrier de réalisation	Déjà en cours, à poursuivre dès adoption du PLH
Indicateurs de suivi et évaluation	Nombre de logements « captés » Taux d'occupation et de rotation des logements Liste d'attente Caractéristiques des occupants (situation antérieure, prescripteurs) Nature du relogement

21. Coordination et accompagnement des opérations d'habitat à destination des seniors

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie	Ensemble de la CCG	Communes/seniors
Contexte, rappel des constats	Le caractère récent du parc de logement de la CCG induit une assez bonne accessibilité. Il est donc plutôt favorable au maintien à domicile des personnes âgées. Pour autant, le diagnostic sur la pertinence d'une éventuelle prise de compétence « politique vieillesse » a mis en avant des situations de maintien à domicile dans des conditions dangereuses (étage, inconfort...) et souligne la crise qui impacte le secteur de l'aide à domicile, compromettant l'accès des personnes âgées aux services nécessaires. En lien avec une bonne identification des besoins liés au vieillissement, neuf communes portent des projets d'habitat dédié aux seniors, à des stades plus ou moins avancés de réflexion et d'opérationnalité : - Trois projets de résidences autonomie : - o Un projet de MARPA à Vulbens. La programmation de cet équipement n'est pas encore arrêtée. Elle sera portée par TERAC-TEM. - o Un projet de résidence seniors de 100 lits dans le futur quartier gare de Saint-Julien. Son modèle n'est pas déterminé mais elle devrait avoir une destination sociale. - o Une résidence seniors est également envisagée par la commune de Beaumont dans le secteur 1AU des Serres, maîtrisé par la commune. - Six projets de logements locatifs sociaux dédiés au moins en partie aux seniors : - o La résidence intergénérationnelle en cours de réalisation à Viry de 44 logements locatifs sociaux de Haute-Savoie habitat dans le cadre de la ZAC, destinés à un public jeunes et senior (15 T1 bis et 29 T2). - o Un projet de 40 logements locatifs sociaux dédiés aux personnes âgées à Collonges, sur un terrain déjà maîtrisé par un opérateur ; - o Un projet de 12 logements locatifs sociaux en co-living à Archamps (terrain communal) ; - o Le projet à moyen terme de développer 4 à 5 logements pour seniors dans chacune des communes de Neydens et Feigères avec un animateur commun ; - o A Savigny, enfin, une OAP cible un projet de logement pour les personnes vieillissantes.	
Objectifs visés	Coordonner et accompagner les projets communaux pour mieux cibler les besoins des ménages du territoire	
Descriptif de l'action	Groupe de travail intercommunal et partenarial de partage d'expérience et d'approche méthodologique (4 à 5 ateliers à un rythme trimestriel ou semestriel selon demande du groupe d'élus) : - mise à jour des différents projets communaux : public cible, capacité, type d'offre (avec ou sans services, conventionnée ou non, forme urbaine...), type d'opérateur, maîtrise foncière - retour d'expérience notamment de la résidence intergénérationnelle de Viry ou autre projet abouti d'ici la mise en place du groupe - apports méthodologiques avec l'appui du service autonomie du Conseil Départemental 74 : connaissance des besoins, points de vigilance, services et vie sociale... - et autres aspects selon demandes du groupe	

Partenariat technique ou financier	Communes : constitution d'un groupe d'élus intéressés par la démarche Conseil Départemental 74 : accompagnement des réflexions par le service autonomie
Budget communautaire	<u>Budget CCG de l'action pour 6 ans :</u> Ressources humaines uniquement <u>Ressources humaines à mobiliser en interne</u> : 30 jours en 6 ans (5 à 6 jours par atelier à raison de 5 à 6 ateliers)
Calendrier de réalisation	Mise en place des ateliers en 2 ^{ème} moitié de PLH pour lisser l'activité du service habitat. L'action pourra toutefois être anticipée en année 3, voire 2 si des demandes émergent des communes.
Indicateurs de suivi et évaluation	- effectivité de la mise en place des ateliers - nombre de communes participantes - retour qualitatif de la part des communes

22. Mise en place des solutions d'accueil et d'habitat pour les gens du voyage

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie	Ensemble de la CCG	Ménages en difficulté vis-à-vis du logement
Contexte, rappel des constats	Le territoire est doté d'une aire d'accueil de 32 places à Viry et le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage ne prescrit pas d'équipement supplémentaire d'accueil. Pour le grand passage, une aire de 150 places doit être réalisée dans le secteur du SIGETA ; tous les EPCI des arrondissements de Saint-Julien et de Bonneville, dont la communauté de communes du Genevois, doivent participer au financement de cette aire en termes d'investissement et de fonctionnement. La mise en place de ce nouvel équipement était prévue en 2021, mais il n'a pas encore été mis en place. Le système d'une aire tournante entre les EPCI mais sur un terrain fixe est pour l'instant privilégié. La CCG adhère au SIGETA pour l'aménagement et la gestion des aires d'accueil et de grand passage. Enfin, dans le cadre du nouveau schéma 2019-2025, la CCG doit réaliser 20 places caravane en terrains familiaux locatifs (ou habitat adapté). Pour l'heure, aucun terrain familial locatif n'a été créé. La communauté de communes mène un travail de recherche foncière pour identifier des terrains propres à la réalisation de ces projets. Des sites font l'objet de discussions au sein de certaines communes (Saint-Julien-en-Genevois, Viry, Valleiry ou Neydens), mais peinent à se concrétiser dans un contexte de rareté foncière et faible acceptabilité de ces projets. La CCG est assistée dans ce travail par le SIGETA (diagnostic des familles, définition du projet, réalisation de l'équipement et accompagnement des familles dans le logement). L'association Alfa3a est missionnée par le Conseil Départemental pour l'accompagnement social des familles sédentarisées dans le territoire.	
Objectifs visés	Permettre l'accueil et l'habitat des familles du voyage dans de bonnes conditions	
Descriptif de l'action	Maintien de l'adhésion au SIGETA pour la gestion de l'aire d'accueil de Viry et l'aménagement et la gestion de l'aire de grand passage. Poursuite du travail de recherche foncière avec les communes et d'étude de la faisabilité des sites en lien avec la DDT et Alfa3a pour réaliser 20 places caravane en terrains familiaux locatifs ou habitats adaptés	
Partenariat technique ou financier	Communes : identification des fonciers et évolutions des PLU DDT : opportunité des sites (habitabilité, réglementation d'urbanisme) Alfa3a : étude de faisabilité et projet en lien avec les familles	
Budget communautaire	<u>Budget CCG de l'action pour 6 ans</u> : 1 380 000 € pour la durée du PLH - 200 000 € par an d'adhésion du SIGETA - 30 000 € par an de convention avec Alfa3a pour l'accompagnement social des familles sédentarisées dans le territoire <u>Ressources humaines à mobiliser en interne</u> : 200 jours pour la durée du PLH (30 à 35 jours par an en moyenne comprenant la recherche foncière et la faisabilité et mise en place des projets en lien avec les partenaires)	
Calendrier de réalisation	Dès l'adoption du PLH jusqu'à réalisation des projets correspondant aux besoins identifiés	
Indicateurs de suivi et évaluation	- réalisation de l'aire de grand passage - réalisation des terrains familiaux locatifs ou habitats adaptés	

- nombre de familles sédentarisées dans des conditions impropres à l'habitation

23. Pilotage et animation globale du PLH

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Ingénierie	Ensemble de la CCG	Ménages
Contexte, rappel des constats	Le bilan a montré que l'animation du PLH ainsi que le partenariat local dans le domaine de l'habitat avaient pâti d'une carence de moyens humains liée à la vacance du poste de chargé de mission habitat mais aussi du sous-dimensionnement de ces moyens. Par ailleurs, une gouvernance transversale et plus régulière permettrait de dynamiser la mise en œuvre mais aussi de réorienter si nécessaire les moyens au fil de l'eau. Deux chargés de mission habitat ont été mis en place en 2022. Le suivi de la politique d'attribution et d'information des demandeurs nécessitera également une gouvernance dynamique qui gagnerait à être transversale entre le PLH et la CIA/le PPGDID. De même, un lien doit être fait avec la contractualisation de la politique de la ville eu égard aux enjeux particuliers d'habitat du quartier Saint-Georges.	
Objectifs visés	Pérenniser le dynamisme du suivi et favoriser un pilotage transversal Animer le partenariat local autour des questions d'habitat comme gage de pertinence des actions conduites Prévoir des moyens humains suffisants pour l'animation et le suivi des actions mais également pour la veille documentaire et la saisie des opportunités partenariales	
Descriptif de l'action	Pérennisation/renforcement des instances de pilotage et de suivi et de l'animation déjà mises en place dans le territoire : - commission habitat et aménagement : suivi des dossiers, information, actualités et connaissance des projets communaux - comité de pilotage annuel ouvert aux partenaires locaux de l'habitat, sur la base des résultats de l'observatoire et du bilan de réalisation du PLH pendant l'année (et triennal le cas échéant) et des bilans de mise en œuvre de la CIA et du PPGDID, entérinant la poursuite de la politique conduite ou décidant des évolutions à apporter, - comités techniques annuels de coordination, pour partie internes et pour partie ouverts aux partenaires (6 par an), Suivi et animation des actions du programme (voir chaque fiche action) Réalisation de l'observatoire de l'habitat et du foncier (voir ci-dessous) Participation aux instances partenariales et relations avec les partenaires au fil de l'eau Veille documentaire et réponse aux appels à projets Un budget d'appui par un prestataire extérieur est prévu à l'étape du bilan triennal (le bilan final sera intégré dans le marché de révision du PLH).	
Partenariat technique ou financier	EPF 74 : appui au volet foncier de l'observatoire Observatoire départemental de la Haute-Savoie, MCMA, PLS ADIL : données et indicateurs locaux Bailleurs sociaux, promoteurs, agences immobilières, syndicats de copropriété, travailleurs sociaux, associations spécialisées : participation à l'instance annuelle et à l'analyse de la mise en œuvre des actions et du contexte	
Budget communautaire	<u>Budget CCG de l'action pour 6 ans</u> : 40 000 € TTC pour la durée du PLH (recours à un prestataire pour le bilan triennal)	

	Ressources humaines internes à mobiliser : 720 jours pour 3 ans (120/an) : - préparation et animation des commissions : 20 jours par an (1 par mois) - relations partenaires fil de l'eau et veille documentaire : 30 jours par an - collecte et traitement de données de l'observatoire : 40 jours par an - bilan de réalisation des actions et COPIL annuel : 30 jours par an
Calendrier de réalisation	Pendant toute la durée du PLH
Indicateurs de suivi et évaluation	Réalisation des bilans et observatoires Tenue des COPIL annuels

Contenu de l'observatoire de l'habitat et du foncier

De nombreuses données sont disponibles dans les différents observatoires nationaux et locaux :

- recensements de l'INSEE,
- observatoire des territoires de l'ANCT,
- portail national de l'artificialisation des sols,
- enquête d'occupation du parc social et répertoire du parc social,
- observatoire départemental de la Haute-Savoie,
- observatoire départemental des loyers,
- données PLS ADIL,
- application MCMA...

Dans le cadre de la mise en œuvre des actions et du bilan annuel du PLH, de nombreuses données d'observation locales seront constituées (précisées dans les indicateurs de suivi et d'évaluation des fiches actions), telles que les réhabilitations du parc social et privé, les copropriétés fragiles, les logements sociaux produits, les ménages relogés, les délais d'attente dans les logements d'atterrissage et d'urgence, les fonciers maîtrisés et les opportunités identifiées, etc.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'attribution, la CCG projette également la mise en place d'un outil de suivi des résidences sociales (fragilité de l'occupation notamment). Concernant le volet foncier, l'EPF 74 prévoit de se mobiliser aux côtés de la CCG pour expérimenter un outil d'observation foncière en continu.

L'observatoire de l'habitat et du foncier a vocation à mobiliser et analyser, parmi toutes ces données, les indicateurs utiles au suivi et à l'évaluation continue du PLH.

Au-delà des données quantitatives, une audition des principaux partenaires (communes, DDT, bailleurs sociaux, agences immobilières, promoteurs, travailleurs sociaux du département, associations spécialisées...) doit apporter un éclairage sur ces évolutions mais également mettre en évidence d'autres évolutions ou causes non lisibles dans les données : évolutions réglementaires, institutionnelles, financières... La mise en œuvre de l'observatoire doit donc intégrer une démarche qualitative et partenariale.

Elle pourra notamment se mettre en œuvre de la manière suivante :

- analyse de quelques données clefs par les agents : évolution démographique, production annuelle de logements, évolution du parc locatif social, des BRS et LLI (programmation et livraisons dans l'année), évolution de l'offre et de la demande en logement social (attributions rapportées à la demande), réhabilitations du parc privé, évolution des prix de l'immobilier (vente et location), disponibilités foncières, etc., en lien avec le bilan des actions du programme ;
- présentation de ces données lors du comité de pilotage annuel ouvert aux partenaires à l'appui de la présentation du bilan de réalisation du PLH,
- recueil des principaux éclairages et remarques des partenaires et élus lors de ce comité de pilotage,
- rédaction d'un livret « observatoire et bilan » comprenant les données présentées et les observations émises par les partenaires.

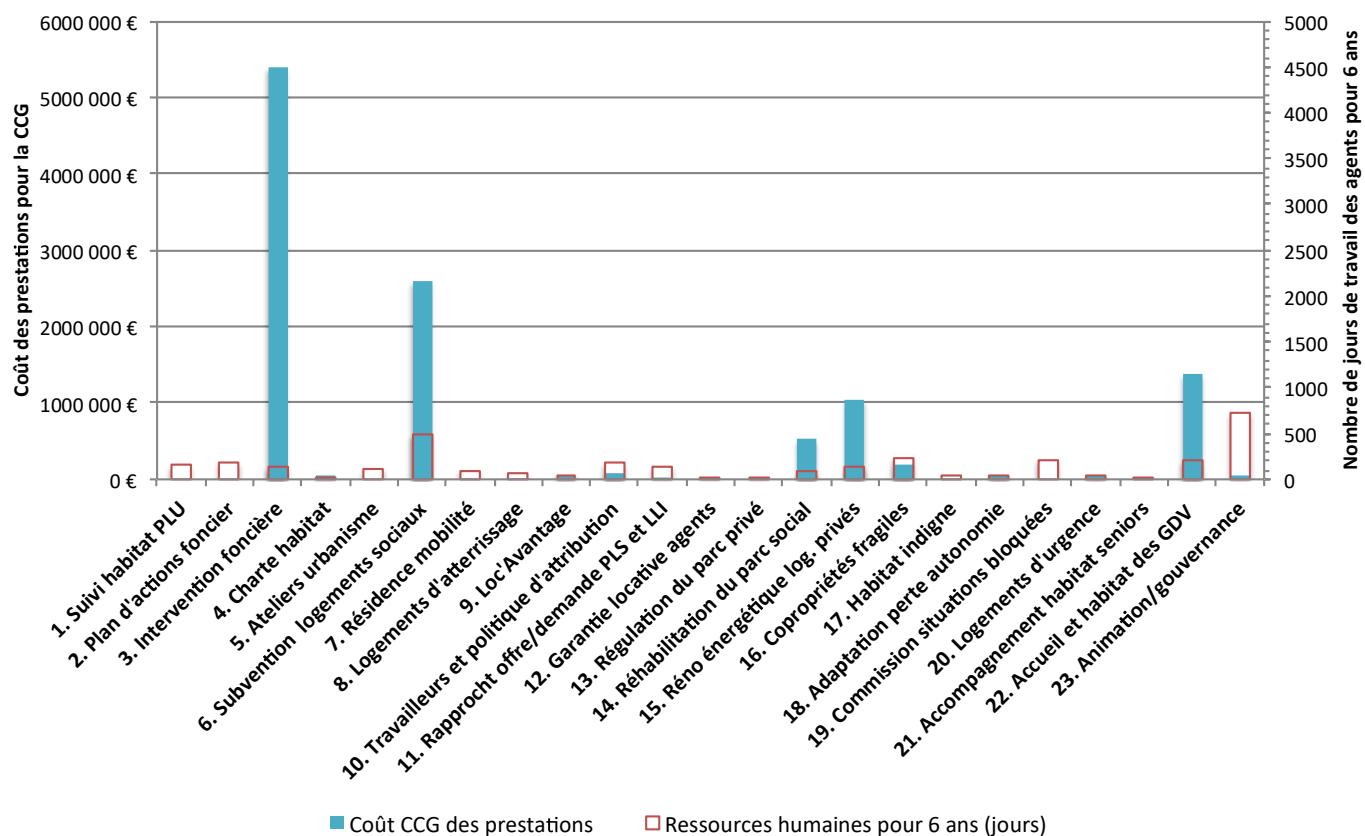
Des données d'observation plus fouillées pourront être collectées et analysées à l'occasion du bilan triennal. En effet, le bilan triennal doit avoir une portée évaluative et des indicateurs plus spécifiques peuvent s'avérer nécessaires pour évaluer l'évolution des marchés nécessaire à une bonne appréciation des actions conduites (et de leurs effets).

Synthèse du budget

Le budget total du PLH est estimé à environ 11,55 M € pour les 6 années du PLH soit 1,92 M€ par an en moyenne. Le besoin en ressources humaines est estimé à près de 3 ETP en moyenne pendant les 6 années du PLH.

Ces besoins sont ventilés par action dans le graphique et le tableau ci-dessous.

Budget du PLH 3 pour 6 ans



N°	Actions	Bénéficiaire/porteur de projet	Objectif quantitatif 2024-2029 (6 ans)	Coût prévisionnel global 2024 à 2029	Autre financement externe (détail dans les fiches actions)	Financement CCG	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Investissement /fonctionnement	Ressources humaines pour 6 ans (jours)
1	Accompagnement des communes dans la traduction du PLH dans le PLU	Communes	10	RH uniquement		RH	x	x	x	x	x	x	F	153
2	Mise à jour du plan d'actions foncier	Communes, CCG, bailleurs sociaux		RH uniquement		RH	x	x	x	x	x	x	F	180
3	Définition et mise en œuvre d'une politique d'intervention foncière communautaire	CCG, bailleurs sociaux		5 400 000		5 400 000 €	900 000 €	900 000 €	900 000 €	900 000 €	900 000 €	900 000 €	I	130
4	Élaboration d'une charte de la qualité de l'habitat	Communes, opérateurs	1	40 000		40 000 €		40 000 €					F	30
5	Ateliers d'urbanisme et permanences CAUE	Communes	4/an	RH uniquement		RH	x	x	x	x	x	x	F	120
6	Aide à la production des logements sociaux	Bailleurs sociaux	1000 logements	145 860 000		2 600 000 €	433 333 €	433 333 €	433 333 €	433 333 €	433 333 €	433 333 €	I	480
7	Création d'une résidence mobilité	Ménages du territoire, actifs en mobilité des secteurs public et privé, jeunes, etc.	50/120	A chiffrer dans l'étude de faisabilité		A chiffrer dans l'étude de faisabilité le cas échéant	x	x	x	x	x		I	100
8	Poursuite de l’animation des logements communaux d’atterrissage	Actifs en mobilité		RH uniquement		RH	x	x	x	x	x	x	F	60
9	Animation locale du dispositif Loc'Avantage	Propriétaires bailleurs/locataires parc privé		60 000		60 000 €				20 000 €	20 000 €	20 000 €	F	50
10	Prise en compte des travailleurs modestes dans les politiques d'attribution (pour mémoire)	Travailleurs du territoire		RH uniquement		90 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	F	180
11	Mise en place d'une filière de mise en relation offre/demande pour les PLS et les LLI	Ménages à revenus intermédiaires, travailleurs du territoire, actifs en mobilité		30 000		30 000 €		15 000 €	15 000 €	x	x	x	F	130
12	Mise en place d'une garantie logement pour les agents	Agents de la fonction publique		10 000		10 000 €			10 000 €				F	20
13	Outils de connaissance et régulation du parc privé	Locataires du parc privé		30 000		30 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	F	30
14	Aide à la réhabilitation des logements sociaux	Bailleurs sociaux	350/une dizaine de résidences	14 000 000	1 400 000	525 000 €	87 500 €	87 500 €	87 500 €	87 500 €	87 500 €	87 500 €	I	80
15	Aides à la rénovation énergétique dans le parc privé	Propriétaires occupants et bailleurs		600 000	420 000	180 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	F	135
		Propriétaires occupants et bailleurs	420	12 600 000		860 000 €	143 333 €	143 333 €	143 333 €	143 333 €	143 333 €	143 333 €	I	
16	Observation et accompagnement des copropriétés fragiles	Copropriétés fragiles	5	400 000	200 000	200 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €			F	240
17	Mise en place d'outils de repérage et qualification des logements indignes	Communes/Ménages en habitat indigne		RH uniquement		RH	x	x		x			F	40
18	Accompagnement des propriétaires à l'adaptation de leur logement	Propriétaires occupants âgés		60 000		60 000 €				20 000 €	20 000 €	20 000 €	F	40
19	Mise en place d'une commission intercommunale des situations bloquées	Ménages en difficulté vis-à-vis du logement		RH uniquement		RH	X	X	X	X	X	X	F	215
20	Poursuite du développement des logements de dépannage et d'urgence	Ménages éloignés du logement				45 000 €	7 500 €	7 500 €	7 500 €	7 500 €	7 500 €	7 500 €	F	40
21	Coordination et accompagnement des opérations d’habitat pour les seniors	Communes/seniors		RH uniquement		RH				x	x	x	F	30
22	Mise en place des solutions d’accueil et habitat des gens du voyage	Gens du voyage				1 380 000 €	230 000 €	230 000 €	230 000 €	230 000 €	230 000 €	230 000 €	F	200
23	Animation et gouvernance					40 000 €	x	x	x	40 000 €	x	x	F	720
	TOTAL POUR 6 ANS			179 090 000		11 550 000 €	1 901 667 €	1 956 667 €	1 926 667 €	1 981 667 €	1 891 667 €	1 891 667 €		3403
	Soit par an en moyenne			29 848 333		1 925 000 €								567
	Par an et par habitant					40 €								