

Programme Local de l'Habitat

n°3 2023/2029



Loger les ménages aux revenus modestes et intermédiaires

La Communauté de communes du Genevois (CCG) renforce son action avec un 3^e Programme Local de l'Habitat (PLH) ambitieux. 23 actions sont prévues pour un budget prévisionnel de 11,55 M€ sur 6 ans afin de répondre aux enjeux complexes du territoire en matière de logements et notamment celui de loger les ménages aux revenus modestes et intermédiaires.

Les objectifs poursuivent l'ambition de créer 30% de logements locatifs sociaux, 10% de logements en bail réel solidaire et 10% de logements locatifs intermédiaires, soit 50% de la production à prix maîtrisés. L'ambition forte est en cohérence avec le Projet de territoire dans lequel les élus de la Communauté de communes sont engagés depuis le début du mandat.

La Communauté de communes du Genevois s'engage pour la réussite de ce programme aux côtés des communes, des services de l'Etat, du Conseil départemental de Haute-Savoie, de l'Union sociale pour l'habitat, des organismes de logement social, d'Action logement, de l'ADIL 74, du CAUE de Haute-Savoie, de la Délégation locale de l'Anah de Haute-Savoie, de l'EPF 74, de la FPI 74, de la FNAIM, du SIAO, de Innovalés, d'Alfa3a, d'AATES, d'ARIES, d'Habitat et Humanisme.

5 orientations pour mettre en œuvre 23 actions

I. Mieux orienter le développement résidentiel

II. Développer une offre de logements abordables pour les ménages et travailleurs du territoire

III. Améliorer et consolider le parc existant

IV. Accompagner les ménages en difficulté et répondre aux besoins spécifiques

V. Animer la politique communautaire de logements de manière partenariale





1. Mieux orienter le développement résidentiel du territoire

1. ACCOMPAGNER LES COMMUNES DANS LA TRADUCTION DU PLH¹ DANS LE PLU²

Pour atteindre les objectifs du PLH, il est nécessaire de faire évoluer les documents d'urbanisme communaux. Les communes ont 3 ans pour mettre en compatibilité leur PLU avec le PLH. La CCG accompagne les communes pour faciliter la mise en œuvre de cette action.

Calendrier : dès adoption du PLH

Budget : 153 jours agents / 6 ans

2. SUIVRE ET METTRE À JOUR LE PLAN D'ACTIONS FONCIER

Le plan d'actions foncier détermine les secteurs à enjeux pour développer à moyen terme les projets communaux et intercommunaux. Il est signé avec l'Établissement public foncier de Haute-Savoie.

Calendrier : dès adoption du PLH

Budget : 180 jours agents / 6 ans soit 30 jours par an

3. DÉFINIR ET METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE D'INTERVENTION FONCIÈRE COMMUNAUTAIRE

Ce règlement définit le cadre d'intervention foncière de la CCG :

- auprès des communes pour favoriser les opérations de logement social,

- en faveur de la réalisation d'une résidence sociale,
- pour réaliser des projets de sédentarisation de gens du voyage.

Calendrier : dès adoption du PLH

Budget : 5 400 000 € et 130 jours agents / 6 ans

4. ELABORER UNE CHARTE DE QUALITÉ DE L'HABITAT

L'objectif de cette action est de renforcer la qualité d'usage et la qualité architecturale, environnementale et paysagère des logements produits dans le territoire.

Calendrier : année 2 du PLH

Budget : 40 000 € et 30 jours agents / 6 ans

5. ORGANISER DES ATELIERS D'URBANISME ET PERMANENCES CAUE

Maîtriser le développement urbain et la qualité des opérations de logements passe par une meilleure maîtrise des outils d'urbanisme et par le conseil à l'opération.

Des ateliers intercommunaux de partage d'expérience, de réflexion et information sur les différents outils d'urbanisme à la disposition des communes sont organisés.

Le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) poursuit ses permanences au bénéfice des communes qui cofinancent l'action.

Calendrier : dès adoption du PLH

Budget : 120 jours agents / 6 ans

1/ Programme Local de l'Habitat
2/ Plan Local d'Urbanisme



11. Développer une offre de logements abordables pour les ménages et travailleurs du territoire

6. AIDER À LA PRODUCTION DES LOGEMENTS SOCIAUX PÉRENNES

Cette action soutient la production de logements locatifs sociaux pérennes en apportant des aides financières à l'équilibre des opérations. Les modalités de financement sont simplifiées et harmonisées avec celles du Conseil départemental de Haute-Savoie. Les objectifs sont portés à 30% de la production totale des logements, soit 160 logements locatifs sociaux par an et près de 1 000 logements en 6 ans.

Calendrier : dès adoption du PLH

Budget : 2 600 000 €, soit 435 000 € / an et 480 jours agents / 6 ans

7. CRÉER UNE RÉSIDENCE MOBILITÉ

Action phare du PLH, cette résidence sociale hébergera des ménages en difficulté de logement, ce qui leur facilitera l'accès à l'emploi ou le maintien dans leur poste. **De 80 à 120 logements**, cette résidence proposera des niveaux de loyer adaptés pour permettre de s'insérer dans l'offre de logements temporaires existante. Quelques logements avec des typologies diversifiées permettront de prévoir l'accueil de familles. La résidence sociale accueillera également des logements d'urgence et d'insertion.

Calendrier : dès adoption du PLH

Budget : 90 jours agents / 6 ans

8. POURSUIVRE L'ANIMATION DES LOGEMENTS COMMUNAUX D'ATTERRISSAGE

Organiser à l'échelle de la CCG la coordination des logements d'atterrissage gérés par les communes contribuera à renforcer l'attractivité du territoire pour des ménages à revenus modestes et intermédiaires.

Calendrier : dès adoption du PLH

Budget : 60 jours agents / 6 ans

9. ANIMER LOCALEMENT LE DISPOSITIF LOC'AVANTAGE

Inciter la captation de logements dans le parc privé pour pratiquer un loyer minoré est une action prévue en année 4 du PLH. Elle prévoit le conventionnement avec un opérateur chargé de communiquer sur le dispositif auprès des propriétaires bailleurs. Dans le cadre du dispositif Loc'Avantage porté par l'Anah, les propriétaires bailleurs bénéficient d'une incitation fiscale.

Calendrier : année 4 du PLH

Budget : 60 000 € et 50 jours agents / 6 ans



10. PRENDRE EN COMPTE LES TRAVAILLEURS MODESTES DANS LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

L'objectif de cette action est de maintenir l'emploi sur le territoire et le logement des jeunes et des ménages précaires. La convention intercommunale d'attribution intègre des objectifs d'attribution dédiés aux ménages du premier quartile. Les critères de cotation priorisent notamment les jeunes et les ménages du 2^e quartile. La conférence intercommunale du logement évalue chaque année l'intégration de ces objectifs dans les résultats des attributions de chaque réservataire et de chaque bailleur.

Calendrier : dès adoption de la politique intercommunale d'attribution

Budget : 90 000 € et 240 jours agents / 6 ans

11. METTRE EN PLACE UNE FILIÈRE DE MISE EN RELATION DE L'OFFRE ET LA DEMANDE DES LOGEMENTS PLS ET LLI

Les ménages éligibles aux logements sociaux de type PLS* (Prêt Locatif Social) et les ménages éligibles au LLI* (Logement Locatif Intermédiaire) ne sont pas toujours informés de leur éligibilité. Pour certains PLS, il est parfois difficile de trouver un candidat locataire malgré la tension. Cette action vise à développer une location voulue et à améliorer les mises en location. C'est un moyen de répondre aux besoins en logement

des ménages du territoire à revenus intermédiaires.

Calendrier : année 2 du PLH

Budget : 10 000 € et 20 jours agents / 6 ans

12. METTRE EN PLACE UNE GARANTIE LOGEMENT POUR LES AGENTS

À partir de 31 ans, les agents publics ne bénéficient plus de la Garantie Visale par Action logement services. Cette action permettrait de développer une garantie logement pour les agents du service public après 30 ans.

Calendrier : année 3 du PLH

Budget : 10 000 € et 20 jours agents / 6 ans

13. DÉVELOPPER DES OUTILS DE CONNAISSANCE ET RÉGULATION DU PARC PRIVÉ

La CCG s'inscrit désormais dans l'observatoire local des loyers mis en œuvre par l'ADIL Il apporte des données fiables qui peuvent être comparées à d'autres territoires. L'encadrement des loyers est une disposition qui a pu se déployer dans certains territoires de manière expérimentale.

Calendrier : dès adoption du PLH

Budget : 30 000 € et 30 jours agents / 6 ans

*Voir conditions sur : www.cc-genevois.fr



III. Améliorer et maintenir à niveau le parc existant

14. AIDER À LA RÉHABILITATION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Cette action vise à soutenir les bailleurs sociaux dans la transition énergétique, dans la réhabilitation globale de leur parc et dans l'attractivité du parc ancien.

Calendrier : dès adoption du PLH

Budget : 525 000 € et 80 jours agents / 6 ans

15. AIDER À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DANS LE PARC PRIVÉ

L'efficacité des travaux de rénovation énergétique repose sur un service de conseil personnalisé gratuit et désintéressé. L'aide financière aux travaux incite les propriétaires occupants sous conditions de revenus et les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux de rénovation globale. Cette aide prévoit 1000 € par poste de travaux jusqu'à 3000 € par logement.

Calendrier : dès adoption du PLH

Budget : 1 040 000 € et 135 jours agents / 6 ans

16. OBSERVER ET ACCOMPAGNER LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES

L'Anah cofinance la connaissance des copropriétés du territoire, par la réalisation d'une étude et des diagnostics sur les plus fragiles d'entre elles. La sensibilisation des copropriétaires volontaires au fonctionnement de la copropriété et aux enjeux de gestion et d'entretien va permettre de prévenir les problématiques de dégradation.

Calendrier : dès adoption du PLH

Budget : 400 000 € et 240 jours agents / 6 ans

17. PROPOSER DES OUTILS DE REPÉRAGE ET DE QUALIFICATION DES LOGEMENTS INDIGNES

La montée en compétence des communes sur cette question permettra d'améliorer le traitement des situations d'habitat indigne.

Des ateliers permettront de former les équipes communales, de recueillir leurs besoins et de les aider à apporter des réponses aux situations rencontrées, de réfléchir à d'éventuelles mutualisations de moyens, et à faire le point sur des actions complémentaires qui pourraient faciliter le traitement de ces situations.

Calendrier : dès adoption du PLH

Budget : 40 jours agents / 6 ans

18. ACCOMPAGNER LES PROPRIÉTAIRES À L'ADAPTATION DE LEUR LOGEMENT

L'adaptation au vieillissement et au handicap du parc privé existant financée par l'Anah (MaPrimaAdapt) sera favorisée.

Un conventionnement avec un opérateur spécialisé sera chargé de communiquer sur les aides existantes, conseiller et accompagner les ménages en perte de mobilité dans l'adaptation de leur logement.

Calendrier : année 4 du PLH

Budget : 60 000 € et 40 jours agents / 6 ans



IV. Accompagner les ménages en difficulté et répondre aux besoins spécifiques

19. METTRE EN PLACE UNE COMMISSION INTERCOMMUNALE DES SITUATIONS BLOQUÉES

Cette action s'inscrit dans le cadre du Plan partenarial de gestion de la demande et de l'information des demandeurs. Elle vise à améliorer le relogement des ménages prioritaires au regard de leurs difficultés de logement.

Calendrier : dès adoption de la politique intercommunale d'attribution

Budget : 215 jours agents / 6 ans

20. DÉVELOPPER DES LOGEMENTS DE DÉPANNAGE ET D'URGENCE

Cette action cherche à renforcer les solutions de logement accompagné par des travailleurs sociaux. Deux logements de dépannage sont gérés par Habitat et Humanisme. La location de logements sociaux en réservation communale à l'association ARIES qui accompagne les sous-locataires permet de développer le logement d'insertion. Quelques logements d'urgence pourraient être développés au sein de la résidence sociale.

Calendrier : dès adoption du PLH

Budget : 45 000 € et 40 jours agents / 6 ans

21. COORDONNER ET ACCOMPAGNER LES OPÉRATIONS D'HABITAT À DESTINATION DES SÉNIORS

Cette coordination et cet accompagnement permettront de répondre au mieux aux besoins des personnes concernées. Un groupe de travail fait le point régulièrement sur l'avancement des projets et bénéficie des retours d'expérience des projets plus avancés.

Calendrier : année 2 du PLH

Budget : 30 jours agents / 6 ans

22. METTRE EN PLACE DES SOLUTIONS D'ACCUEIL ET D'HABITAT POUR LES GENS DU VOYAGE

Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2019-2025 définit les obligations de la CCG en matière de sédentarisation de gens du voyage. Les obligations de la CCG sont de 10 ménages à sédentariser, soit 20 places de terrains familiaux locatifs, bientôt portées à 32 dans un avenir.

Calendrier : dès adoption du PLH

Budget : 1 380 000 € et 200 jours agents / 6 ans

V. Animer la politique communautaire de logements de manière partenariale

23. PILOTER ET ANIMER GLOBALEMENT LE PLH

Cette action vise à pérenniser le dynamisme généré par le travail partenarial mené dans le cadre de l'élaboration du PLH et notamment :

- le renforcement des instances existantes,
- la mise en œuvre d'un comité de pilotage annuel ouvert aux partenaires locaux de l'habitat,
- le lancement d'un observatoire de l'habitat et du foncier.

Calendrier : dès adoption du PLH

Budget : 40 000 € et 720 jours agents / 6 ans

Tableau des objectifs territorialisés par commune

Voir définition des différents programmes et conditions d'éligibilité sur : www.cc-genevois.fr

Type de commune	Commune	Nombre d'hab. INSEE 2019	Objectif de développement résidentiel global du projet de territoire/PLH3		Objectif de logements sociaux y compris BRS		Dont PLAI		Dont PLS		Dont PLUS		Dont BRS			Objectif de logements locatifs intermédiaires	
			Nombre de logements à créer chaque année	Soit pour les 6 ans du PLH	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	Volume de logements pour 6 ans	Part du BRS dans la production globale de logements	Volume de logements pour 6 ans	Part du LLI dans la production globale de logements
Déficitaires loi SRU	Collonges-sous-S.	4 065	39,1	234,8	75%	177,0	35%	62,0	20%	35,4	45%	79,7	0%	0	0%	0	0
	Saint-Julien-en-G.	16 125	212,0	1272,0	35%	445,2	35%	155,8	20%	89,0	31%	136,7	14%	63,6	10%	127,2	10%
Communes prochainement soumises à la loi SRU	Valleiry	4 995	48,1	288,5	40%	115,4	35%	40,4	20%	23,1	20%	23,1	25%	28,8	10%	28,8	10%
	Viry	5 497	52,9	317,5	40%	127,0	35%	44,4	20%	25,4	20%	25,4	25%	31,7	10%	31,7	10%
Communes à besoins plus élevés	Archamps	2 644	25,5	152,7	40%	61,1	35%	21,4	20%	12,2	20%	12,2	25%	15,3	10%	15,3	10%
	Beaumont	3 094	29,8	178,7	40%	71,5	35%	25,0	20%	14,3	20%	14,3	25%	17,9	10%	17,9	10%
Villages	Neydens	2 175	20,9	125,6	30%	37,7	20%	7,5	20%	7,5	27%	10,0	33%	12,6	10%	12,6	10%
	Feigères	1 789	17,2	103,3	30%	31,0	10%	3,1	20%	6,2	37%	11,4	33%	10,3	10%	10,3	10%
Villages	Vulbens	1 685	16,2	97,3	30%	29,2	20%	5,8	20%	5,8	27%	7,8	33%	9,7	10%	9,7	10%
	Bossey	1 054	10,1	60,9	25%	15,2	0%	0	20%	3,0	40%	6,1	40%	6,1	10%	6,1	10%
Villages	Chênex	824	7,9	47,6	25%	11,9	0%	0	20%	2,4	40%	4,8	40%	4,8	10%	4,8	10%
	Chevrier	633	6,1	36,6	25%	9,1	0%	0	20%	1,8	40%	3,7	40%	3,7	10%	3,7	10%
Villages	Dingy-en-Vuache	726	7,0	41,9	25%	10,5	0%	0	20%	2,1	40%	4,2	40%	4,2	10%	4,2	10%
	Jonzier-Épagny	847	8,2	48,9	25%	12,2	0%	0	20%	2,4	40%	4,9	40%	4,9	10%	4,9	10%
Villages	Présilly	1 071	10,3	61,9	25%	15,5	0%	0	20%	3,1	40%	6,2	40%	6,2	10%	6,2	10%
	Savigny	1 001	9,6	57,8	25%	14,5	0%	0	20%	2,9	40%	5,8	40%	5,8	10%	5,8	10%
Villages	Vers	936	9,0	54,1	25%	13,5	0%	0	20%	2,7	40%	5,4	40%	5,4	10%	5,4	10%
	CCG	49 161	530,0	3180,0	38%	1197,5	30,5%	365,5	20,0%	239,5	30,2%	361,6	19,3%	230,9	9,3%	294,5	9,3%

soit par an (moyenne arrondie)

60

40

61

200

40

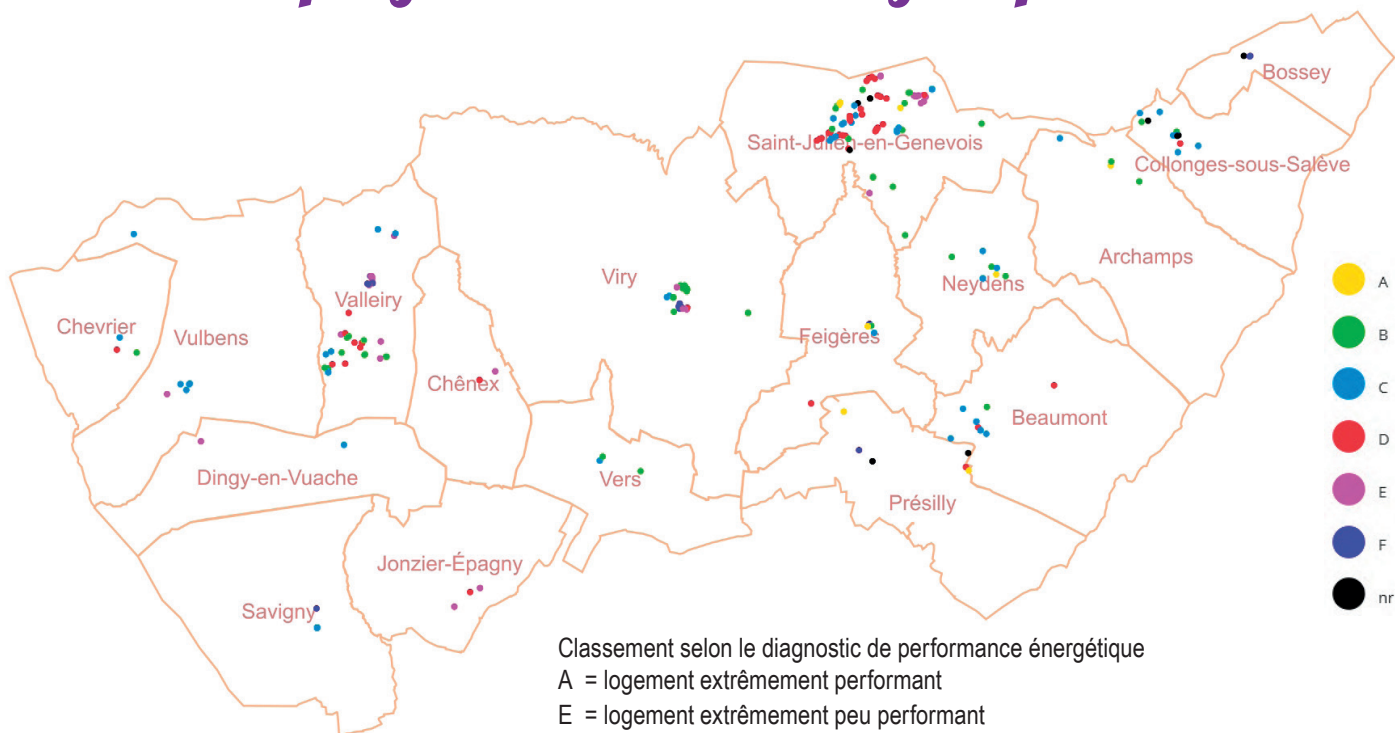
38

60

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

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

Les logements sociaux du territoire et leurs performances énergétiques



PLS ADIL 74

PLS ADIL 74 est l'Agence départementale d'information logement qui a pour vocation d' informer gratuitement en toute neutralité et objectivité en matière de logement et d'habitat.

Leur site <https://www.adil74.org/> permet notamment de retrouver

- la mise à jour des plafonds de revenus pour le logement social
- les zones tendues en Haute-Savoie : le vrai du faux
- l'observatoire local des loyers

À compter du 14 janvier 2025, la Maison de Justice et du Droit accueille la permanence de l'ADIL tous les 2^e mardi après-midi de chaque mois. Prendre rendez-vous :

⇒ tél. 04 50 74 86 86 - e-mail : mjd@cc-genevois.fr

Le PLH n°3 détaillé

Retrouvez toutes les informations sur www.cc-genevois.fr à la rubrique logement.

Faire une demande de logement social

www.demande-logement-social.gouv.fr

Contactez le service Habitat

⇒ habitat-ddt@cc-genevois.fr
 07 88 93 57 28 - 06 37 87 66 67

Nombre de logements locatifs sociaux

- Hors PLI (prêt locatif intermédiaire) au 01/01/23
- RPLS (répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux).

Archamps	52
Beaumont	156
Bossey	12
Chênex	5
Chevrier	28
Collonges-sous-Salève	163
Dingy-en-Vuache	8
Feigères	50
Jonzier-Epagny	20
Neydens	60
Présilly	31
Saint-Julien-en-Genevois	1490
Savigny	34
Valleiry	345
Vers	12
Viry	245
Vulbens	58
Total	2769