



Le développement de l'habitat par la mobilisation de l'existant : recueil d'expériences pour nourrir une réflexion dans les politiques locales de l'habitat du Genevois français



ÉTUDE

HABITAT

Février 2026

genevoisfrancais.org



Le développement de l’habitat par la mobilisation de l’existant : recueil d’expériences pour nourrir une réflexion dans les politiques locales de l’habitat du Genevois français

Auteurs :

MLN-conseil, Pôle métropolitain du Genevois français

Avec l'appui de :

Les élus, le Comité technique Habitat



Table des matières

Introduction :	5
1.1 Présentation du Genevois français et du Programme d'Action Métropolitain pour l'Habitat et le Logement	5
2 Le contexte local à prendre en compte dans l'approche	6
2.1 Les axes des politiques locales de l'habitat des collectivités du Genevois français sur le parc existant	6
2.1.1 Des points « classiques » : rénovation énergétique, copros, insalubrité, etc.	6
2.1.2 D'autres axes à prendre en compte	7
2.1.3 Tableau synoptique et synthétique des actions sur le parc existant inscrites dans les documents de politiques locales de l'habitat	8
2.2 Une consommation foncière des espaces naturels et forestiers en baisse	11
2.3 Le logement abordable : au cœur des enjeux	12
2.4 Le marché immobilier local : un marché aux effets « telluriques »	15
2.5 La question de la vacance des logements : enjeu classique de mobilisation de l'existant... à considérer avec prudence	16
2.6 Un parc de logements relativement récent	18
3 Finalement, quels enjeux pour une approche de la mobilisation du parc existant ?	20
3.1 Synthèse des enjeux	20
4 Les approches de l'existant et expériences hors Genevois français pour nourrir la réflexion locale	21
4.1 Approche réglementaire et procédurale de l'existant	23
4.1.1 Rennes Métropole : un PLH qui fixe des objectifs de recyclage urbain	23
4.1.2 Grand Paris Seine et Oise (GPSO) et commune de Limay : le permis de louer, des expériences diverses à partager	28
4.1.3 Métropole du Grand Lyon : un cocktail pour lutter contre la division excessive du parc existant	33
4.2 Approche par le « renouvellement » urbain : faire la ville sur la ville en construisant de nouveaux logements	36
4.2.1 Deux exemples d'interventions dans du bâti ancien dégradé en centre-ville de Bayonne	36
4.2.2 Collectif CHUTT® : l'innovation par l'hybridation urbaine	40
4.2.3 Quartier Citadelle à Bayonne : le renouvellement total d'un quartier	43
4.3 Approche par la communication : coconstruire des logements avec et pour les habitants	48
4.3.1 Louer pour l'emploi (LPE), un dispositif révélateur de la spéculation sur nos territoires sur le parc privé	48
4.3.2 Les « Herbes Folles à Toulouse » : un projet participatif en concertation avec le tissu local	53



5	Conclusion et suites	56
5.1	Mobiliser le parc existant, quelles attentes vis-à-vis du Pôle métropolitain du Genevois français ?.....	56
5.1.1	Peu d'attentes en matière d'accompagnement de démarches procédurales	56
5.1.2	Des attentes fortes en termes de concertation/communication.....	56
5.1.3	Le « renouvellement », des attentes importantes pour un Pôle Métropolitain « facilitateur »	58
5.2	Une « feuille de route » qui se dessine pour le Pôle Métropolitain	60
5.2.1	Les axes de travail sur l'habitat du Pôle métropolitain du Genevois français	60
5.2.2	Vers une « feuille de route de l'habitat » 2026-2032 : propositions pour le prochain mandat.....	60
	Annexes.....	62
	Retours sur la Journée métropolitaine de l'habitat du 23 octobre 2025.....	62
	Lexique des acronymes.....	67



Introduction :

Le présent document s'intègre dans le Plan d'Actions Métropolitain pour l'Habitat et le Logement (présenté au chapitre 2.2) et s'attache aux enjeux de la mobilisation du « déjà là » comme base de développement du parc de logements.

Ainsi, après un tour d'horizon synthétique des politiques en place localement en matière d'actions sur le parc existant (chap 3.1) et de mise en exergue des enjeux du territoire qui ont une incidence sur la question (chap 3.2 à 3.5), des expériences menées sur d'autres territoires sont présentées (chap 5). Huit expériences ont ainsi été recueillies (voir chap 1.2) : Chaque cas a fait l'objet d'un échange avec le porteur de projet qui a ensuite relu et éventuellement enrichi le texte de présentation.

Dans le Genevois français, la pression est telle, dans un contexte très fort d'immobilier et foncier spéculatif, que l'enjeu majeur porte sur la production quantitative de logements abordables. Mais un nouveau terrain d'investigation se dessine avec le besoin de prendre en compte, d'abord, l'existant : évolutions réglementaires, contraintes climatiques et environnementales, optimisation de l'argent public investi dans l'aménagement, etc. Il ressort de cette analyse que **la mobilisation du « déjà là » dans les politiques de l'habitat reste encore exploratoire**. La prise de conscience est présente, mais la traduction opérationnelle est en gestation.

1.1 Présentation du Genevois français et du Programme d'Action Métropolitain pour l'Habitat et le Logement

Le Genevois français compte plus de 443 809 habitants (INSEE, 2022), 119 757 emplois et plus de 29 000 entreprises (INSEE, 2021). Il est composé de huit intercommunalités représentant 117 communes situées dans les départements de l'Ain et de la Haute-Savoie. Il constitue la partie française du Grand Genève, agglomération transfrontalière de plus d'un million d'habitants.

L'enjeu principal du Pôle métropolitain du Genevois français : bâtir, porter et déployer un projet collectif et cohérent capable d'engager le territoire sur la voie des nouvelles mobilités, des transitions écologique et économique, de la préservation des ressources et de l'aménagement durable du territoire.

Après le Schéma des mobilités (2017), le Schéma d'accueil des entreprises (2018) et le Schéma métropolitain d'aménagement commercial (2019), le Pôle métropolitain complète l'InterSCoT du Genevois français avec un volet Habitat à travers le Programme d'actions métropolitain pour l'habitat et le logement (2022).

En complément des politiques publiques de l'habitat de chaque collectivité, **le Genevois français s'engage au travers de cinq principes d'actions :**

1. **Travailler avec et pour les ménages** pour répondre aux besoins de l'ensemble des habitants du Genevois français
2. **Équilibrer et maîtriser le développement territorial** en adaptant les politiques de l'habitat selon les territoires et en recherchant des complémentarités



3. **Améliorer la maîtrise du foncier** et de l'aménagement, un préalable nécessaire pour porter des projets ambitieux d'inclusion sociale et de qualité
4. **Développer du logement abordable** et maîtriser le marché notamment en ciblant **les ménages « intermédiaires »** rencontrant des difficultés à se loger dans le parc privé et moins concernés par le logement social
5. **Avoir une approche commune de la qualité de l'habitat** en termes d'architecture et de paysage, mais également d'économie du foncier, d'environnement ou encore de performances énergétiques.

Le plan d'actions « habitat » porte sur :

- La mise en place d'un volet « habitat » dans l'observatoire territorial du Pôle métropolitain,
- La mise en œuvre régulière des « Journées métropolitaines de l'Habitat » permettant de réunir les acteurs locaux autour de thématiques sur l'habitat,
- La formalisation de principes métropolitains et d'outils sur les questions d'habitat en appui aux démarches engagées par les collectivités qui composent le Genevois français.

Le premier domaine d'exploration, à traduire dans un recueil d'expériences à disposition des collectivités du Genevois français, porte sur la **mobilisation de l'existant** pour développer les politiques de l'habitat.

2 Le contexte local à prendre en compte dans l'approche

Il s'agit ici de faire un état des lieux des dispositifs en cours, et en particulier les PLH, afin de mesurer la prise en compte de cette « mobilisation du déjà là » dans les stratégies et actions locales à l'œuvre. Ce contexte est complété par des indicateurs de tendances (consommation foncière, évolution du logement abordable, etc.) afin de mettre en lumière les enjeux « habitat » du Genevois français, en particulier avec ce prisme de mobilisation de l'existant.

2.1 Les axes des politiques locales de l'habitat des collectivités du Genevois français sur le parc existant

2.1.1 Des points « classiques » : rénovation énergétique, copros, insalubrité, etc.

Une analyse des PLH du Pôle métropolitain montre un socle commun autour **de la rénovation énergétique**, en particulier pour le parc privé existant, avec notamment des approches en lien avec les dispositifs de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)¹ et en articulation

¹ Agence d'Etat, l'Anah a pour mission d'améliorer le parc privé de logements existants. Elle accorde des aides financières aux propriétaires et accompagne les collectivités dans la mise en œuvre de leur politique de l'habitat privé.



avec les aides des Conseils Départementaux². Il s'agit là de dispositifs de long terme, même s'ils sont évolutifs au gré des changements d'approche opérés par l'ANAH.

Les actions en matière de réhabilitation énergétique et d'adaptation technique des logements ne sont pas récentes et font parties intégrantes des PLH.

A noter que les « **bouilloires thermiques** » liées aux effets des risques de canicules à répétition ne sont pas abordées, à ce jour, dans les documents. Pour autant cet enjeu est considéré par des opérateurs comme la « bombe à retardement » de demain.

Pour certains des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) des approches spécifiques sont développées **pour les copropriétés**, en particulier pour des aides touchant aux parties communes des ensembles immobiliers, comme c'est le cas par exemple pour Annemasse Agglomération.

L'ensemble de ces approches prend place, souvent, au sein d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), dispositif qui aujourd'hui relève du pacte territorial³ qui peuvent être multithématiques, ou de programmes d'intérêt généraux et constituent un volet opérationnel à part entière du PLH.

A noter que la CC Arve et Salève, par suite d'une étude pré-opérationnelle n'a pas été retenue par l'ANAH pour pouvoir conduire une OPAH : peu de potentiels et revenus élevés des ménages. Assez révélateur des particularités d'un territoire aux marchés immobiliers tendus et avec un développement relativement récent.

Ce volet « parc privé » se caractérise par sa **dimension « grand public »**. Dans les politiques locales de l'habitat, ce sont sans doute les actions les plus visibles : aides directes aux ménages, animation de dispositifs via des actions de communication, etc...

Par ailleurs, peu d'EPCI du Genevois français sont touchés par des **enjeux d'habitat insalubre ou indigne**, et encore de façon localisée comme à Terre de Valserhône l'Interco, là aussi pris en compte par des dispositifs de type OPAH.

Mais globalement, à l'instar du Pays de Gex, la grande majorité des documents de politiques d'habitat souligne que la tension du marché local et les niveaux de revenus des ménages impliquent que le parc est en bon état. Toutefois, des « poches » d'insalubrité peuvent exister et sont d'autant plus complexes à découvrir.

2.1.2 D'autres axes à prendre en compte

Les territoires les plus frontaliers, comme la CC du Genevois, sont aussi concernés par des « **marchands de sommeil** » qui sont dans une logique d'investisseurs « à la découpe » : achat d'une maison et réaménagement en chambres indépendantes louées au prix fort. Il y a des

² Aides du CD 74 : aides à la réhabilitation du parc de logements sociaux + aides à la rénovation énergétique pour les propriétaires privés occupants, Aides du CD 01 : aides à la rénovation pour les propriétaires bailleurs et occupants, adaptation du logement au vieillissement, ...

³ Souvent décrit sous le terme "le maquis des aides et dispositifs d'amélioration de l'habitat privé", les procédures évoluent régulièrement et sont parfois complexes à appréhender simplement. Aujourd'hui le vocable commun est le "pacte territorial" : Ce nouveau dispositif, impulsé par l'Anah à l'échelle nationale, vise à simplifier et à encourager la transformation des logements privés par l'apport d'un conseil global et personnalisé aux habitants qui souhaitent engager des projets de rénovation de l'habitat visant : L'amélioration de la performance énergétique ; l'adaptation à la perte d'autonomie ; la sortie de situations d'habitat dégradé ou indigne.



phénomènes de division du parc existant dans une logique spéculative. Le logement d'actifs frontaliers « de passage » sans volonté de s'installer durablement, mais venant juste pour « consommer » le territoire et ses opportunités genevoises, conduit à des stratégies d'exploitation du patrimoine à des fins purement spéculatives.

Des logiques « **Air BnB** » pas encore forcément appréhendées sont aussi mises en avant dans des PLH. Mais le phénomène demeure, au moment de la rédaction des documents et leur analyse encore au stade de la recherche « d'objectivation » de la portée : impact sur le marché immobilier et/ou simple développement d'une offre hôtelière alternative ?

La question du **logement des actifs**, et en particulier des fonctionnaires est aussi présente dans les PLH. En termes de mobilisation du parc existant, cela se traduit par exemple à la CC Arve et Salève ou à la CC Faucigny Glières, par des actions de mobilisation des logements communaux existants. Par exemple via la mutualisation de l'offre à l'échelle intercommunale afin de pouvoir gagner en efficacité à des besoins d'urgence par exemple (sinistres, violences intra familiales, etc.).

Les EPCI concernés par des **Quartiers Politique de la Ville** (Annemasse Agglo, Thonon Agglo, CC du Genevois, CC Faucigny-Glières, Pays de Gex) ont des approches de renouvellement urbain sur ces secteurs, les PLH se faisant échos des actions de la politique de la ville.

La CC Faucigny-Glières indique ainsi une action dans son PLH propre à la poursuite de la rénovation urbaine du quartier des Iles

En revanche, pour l'ensemble des EPCI, le constat du **renouvellement urbain « subi » dans le diffus** est mis en avant. Avec des difficultés de cadrer ce type de développement, comme le témoignent des responsables de communes du secteur : « Nous sommes une commune de 2 000 habitants avec les enjeux d'une commune de 15 000 habitants, mais avec les moyens d'une commune de 2 000 habitants ».

Ainsi, si des PLU et PLUI ont déjà mené un certain travail sur la **sobriété de la consommation foncière**, il demeure des faiblesses importantes de certaines collectivités pour maîtriser le développement par manque d'ingénierie et de moyens.

Il est à noter que Terre Valserhône Habitat développe une action sur le renouvellement urbain dans le PLUI-H avec une ambition de "reconquête de l'existant" clairement affiché sur le pôle Valserhône en particulier.

2.1.3 Tableau synoptique et synthétique des actions sur le parc existant inscrites dans les documents de politiques locales de l'habitat

	Politiques de l'habitat	Actions parc existants	Autres points à souligner
Annemasse Agglomération	PLH 2023-2029	Massifier et financer la rénovation énergétique des logements Observer et accompagner les copropriétés fragiles Adapter la réponse aux besoins particuliers des personnes âgées et des personnes en situation de handicap et articuler une offre adaptée	Plan foncier qui n'évoque pas la mobilisation de l'existant



		avec les autres politiques publiques d'habitat	Règle des « 3 tiers ⁴ » point clé du PLH
Thonon Agglomération	PLH 2020-2026 PLUI-HM en cours d'élaboration	Définir et animer une OPAH + OPAH copropriétés Plateforme territoriale de Rénovation Energétique	Approche « habitat durable » et qualité très présente Plan foncier
CA Pays de Gex	PLUI-H en révision (2025-2028)	Lutter contre l'habitat indigne et les situations de mal-logement Favoriser les rénovations énergétiques des logements	Approche « logement social », pilier majeur de la politique de l'habitat
CC Genevois français	PLH 2023-2029	Aide à la réhabilitation des logements sociaux Aide à la rénovation énergétique dans le parc privé Observation et accompagnement des copropriétés fragiles Repérage et qualification de l'habitat indigne Accompagnement à l'adaptation des logements Poursuite de l'animation des logements communaux d'atterrissage	Volet qualité et urbanisme développé Dispositif « loc Avantages » pour le conventionnement : « action non prioritaire au regard du potentiel »
CC Arve et Salève	PLH 2023-2029	Développer la rénovation énergétique en priorité sur les travaux d'isolation et les ménages aux revenus intermédiaires Adapter le parc au vieillissement de la population Logement intergénérationnel chez les particuliers	Développement d'une ingénierie de conseil auprès des communes
Terre Valserhône Interco	PLUI-H depuis 2021	Accompagner les propriétaires dans leurs travaux d'amélioration énergétique Développer un système de repérage pour agir sur les copropriétés dégradées Poursuivre le traitement de la vacance et de l'habitat indigne Favoriser les rénovations énergétiques dans le parc social Favoriser le renouvellement urbain dans le territoire et le pôle Valserhône en particulier	Enjeu de « montée en gamme » du territoire recherché avec la restauration d'une image attractive
CC Pays Rochois	PLH 2023-2029	Renforcement du dispositif de rénovation énergétique	Approche « qualité » transversale

⁴ Règle qui s'applique à la production de logements : un tiers de logements sociaux, un tiers de logements intermédiaires et un tiers de logements libres



		Étude pré-opérationnelle d'OPAH et mise en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat privé	
CC Faucigny Glières	PLH 2023-2028	Engager une politique globale en faveur de la réhabilitation du parc privé Poursuivre le projet de renouvellement urbain du quartier des Iles Poursuivre la réhabilitation du parc social Mobiliser le parc des collectivités	Mise en avant du réalisme des objectifs (à noter un objectif de production de 30% en renouvellement urbain)

2.2 Une consommation foncière des espaces naturels et forestiers en baisse

Les données du CEREMA sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour de l'habitat montre que, en moyenne, sur l'ensemble du Pôle, la part de terrain consommé a diminué (Fig 1 et Fig 2).

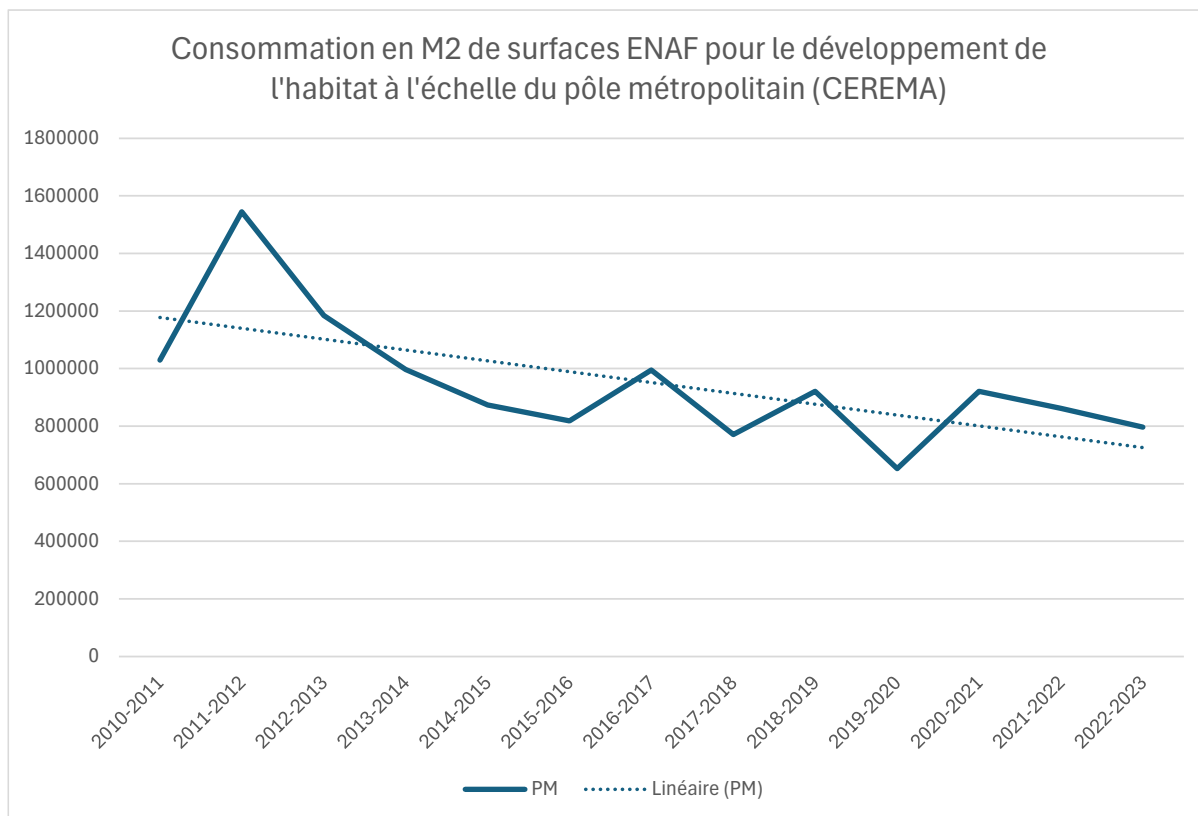


Figure 1 : Consommation de M2 de surfaces ENAF pour le développement de l'habitat dans le Genevois français (CEREMA 2010-2023)

La part de terrain consommé par ménage supplémentaire a aussi diminué en tendance. Plusieurs éléments peuvent expliquer cette tendance. Tout d'abord **les documents d'urbanisme sont de plus en plus restrictifs** et des surfaces entières ont été déclarées inconstructibles depuis une dizaine d'années.

Mais il y a aussi un **effet « marché »** qui est sans doute très influent, dans la mesure où les prix de l'immobilier sont particulièrement élevés, les ménages optent de fait pour des plus petites surfaces, plus abordables.

Il y a donc une combinaison entre le besoin de réduire l'artificialisation des sols, déjà engagé sur le territoire avant même que la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN)⁵ n'émerge, et les tendances de marché extrêmement fortes qui incitent à la diminution des surfaces.

⁵ La loi "Climat et Résilience" du 22/08/2021 a posé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon de 2050. Cette loi vise à mieux prendre en compte les conséquences environnementales lors de la construction

En termes de réflexion sur les questions immobilières du Genevois français, la « puissance » du marché est toujours à prendre en compte dans les analyses. Le territoire se dessine à travers les effets de la spéculation.

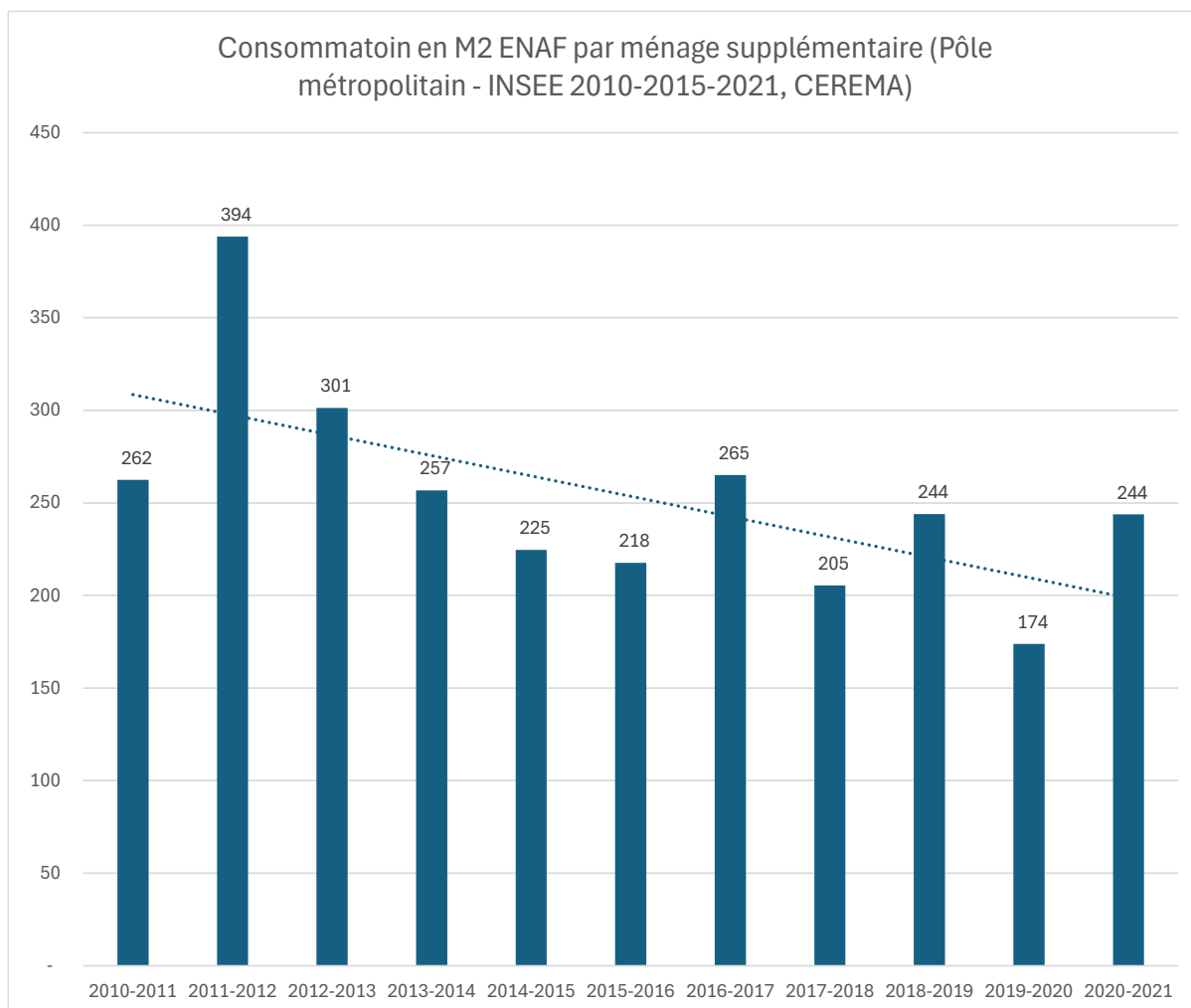


Figure 2 : Consommation M2 ENAF pour de l'habitat par ménage supplémentaire sur le Genevois français (INSEE 2010-2015-2021, CEREMA)

2.3 Le logement abordable : au cœur des enjeux

Un volet central et systématiquement développé dans les PLH concerne le logement abordable, en particulier avec la prise en compte des objectifs de production de la **loi SRU**. Dans ce cadre, les approches de mobilisation du parc existant pour accroître l'offre sociale restent assez modestes, le marché de l'immobilier local étant peu propice aux actions de conventionnement : cf le PLH de la CCG qui cite une action de conventionnement en la qualifiant de « non prioritaire au regard des potentiels ». La **production neuve reste l'approche centrale** pour développer une offre abordable. La demande en logement social est de plus en plus importante avec des taux de pression⁶ en

et de l'aménagement des sols, sans pour autant négliger les besoins des territoires en matière de logements, d'infrastructures et d'activités. Une trajectoire de sobriété de consommation foncière est ainsi à suivre (étape intermédiaire pour consommer moitié moins que le constaté, puis "zéro" consommation)

⁶ Nombre de demandeurs en attente de logement social pour une attribution



augmentation. Au 31/12/2023 à l'échelle du Pôle métropolitain, il y avait plus de **20 000 demandes en logement social pour 3 000 attributions**, soit un taux de pression de 6,77 demandes pour une attribution (voir Fig 3) avec de grandes disparités selon les EPCI.

31/12/2023	Demande EPCI 1er choix	Attributions	Pression 2023 (nbre de demande pour une attribution)	Pression 2022	Evolution du taux de pression en un an
Annemasse Agglo	7 565	666	11,36	7,70	47%
Thonon Agglo	3 434	638	5,38	4,52	19%
CCG	1 745	243	7,18	5,46	32%
CCFG	1 043	166	6,28	3,74	68%
CCPR	823	167	4,93	4,69	5%
Arve et salève	400	104	3,85	2,40	61%
Pays de Gex	4 797	861	5,57	3,82	46%
TVI	634	175	3,62	2,34	55%
TOTAL	20 441	3 020	6,77	4,87	39%

Figure 3 : Niveau de pression de la demande HLM par EPCI du Genevois français (SNE 31/12/2023)

Dans le Genevois français les logements sociaux représentent environ 17% du parc des résidences principales (Fig 4). Cela signifie que plus de 80% des résidences principales sont des logements exposés aux effets spéculatifs.

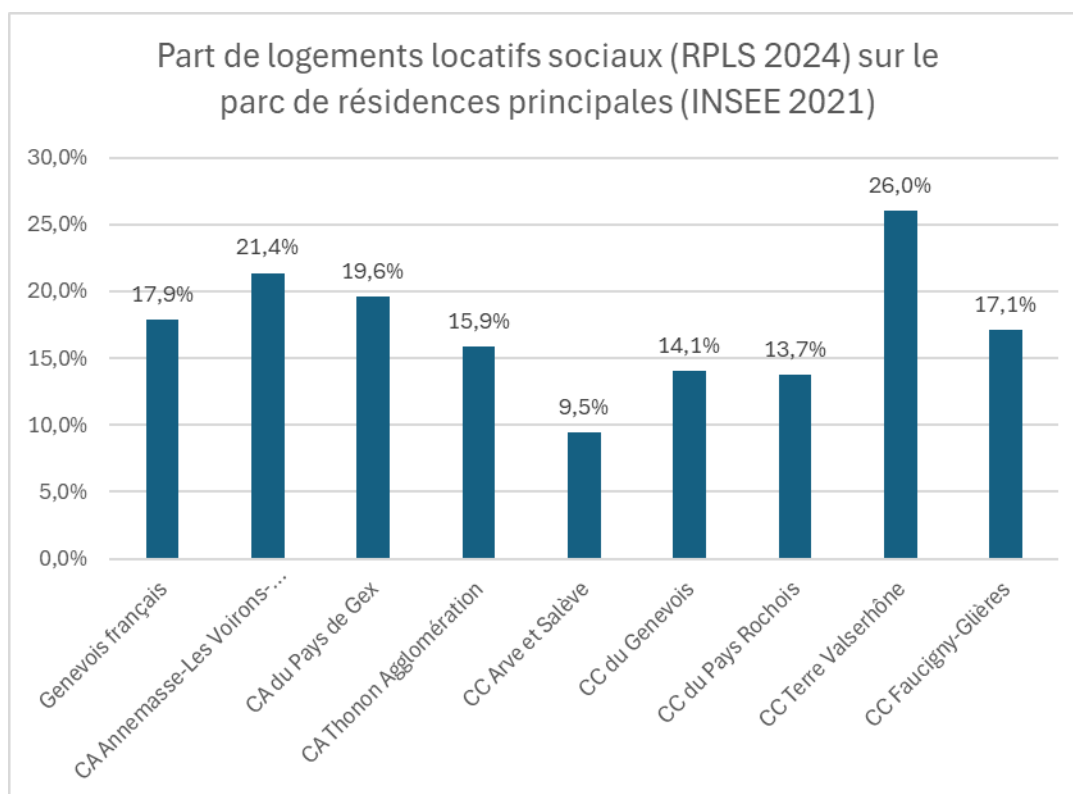


Figure 4 : Part de logements sociaux dans le parc des résidences principales (RPLS 2024, INSEE 2021)

La rotation dans le parc social au 01/01/2024 selon le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS)⁷ a permis de « mettre en mouvement » sur l'année environ 3 200 logements sociaux à l'échelle du Genevois français, intégrant notamment les mutations internes au parc qui ne se traduisent pas par un nouveau ménage dans le parc social. Et le parc social, comme l'ensemble du parc, doit aussi absorber les effets des divorces et séparations, et plus généralement la décohabitation et le phénomène de desserrement des ménages, qui créent des besoins en logements sans pour autant accueillir de nouvelles populations.

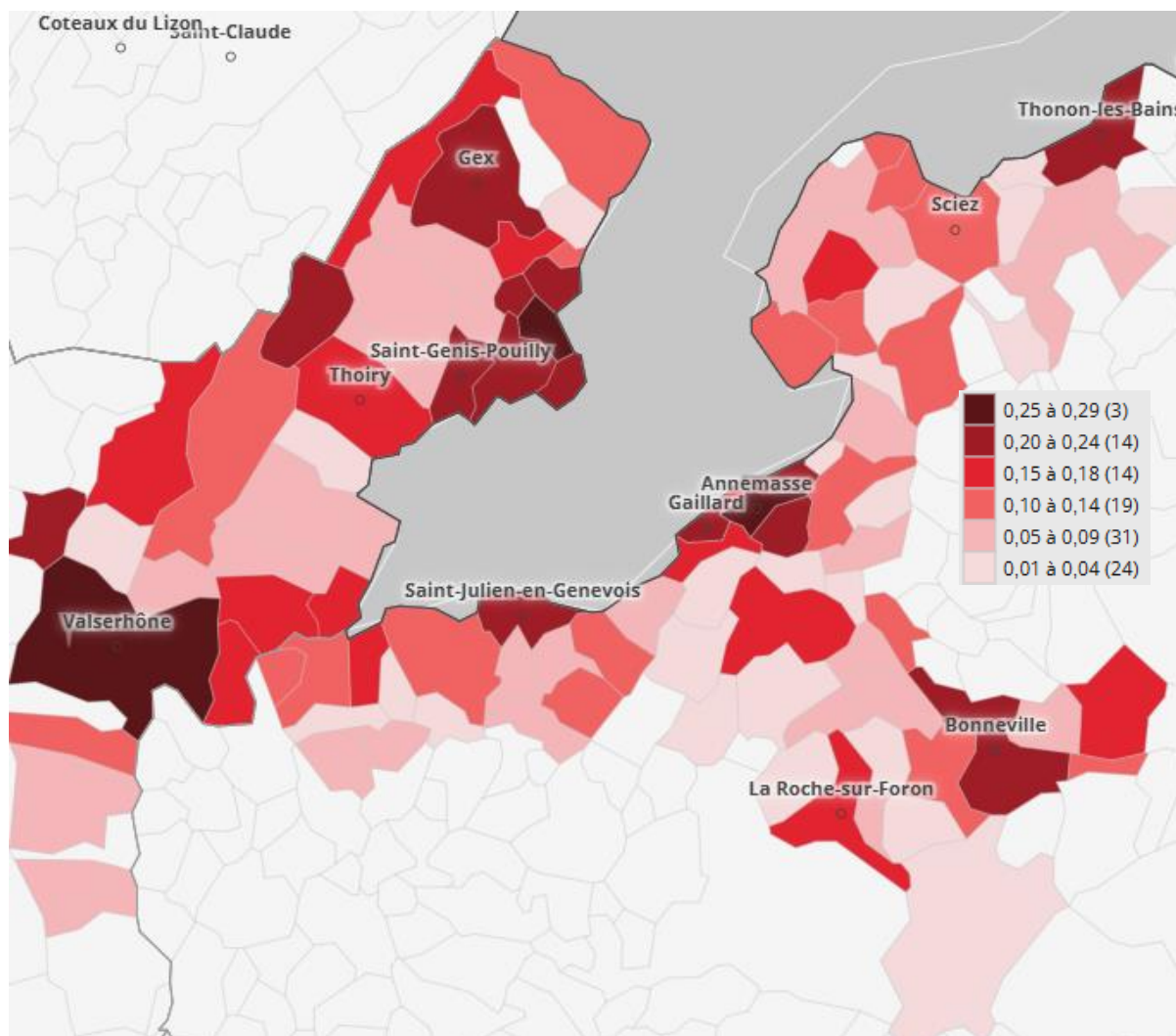


Figure 5 : Cartographie des communes du Genevois français montrant la part en % de logements sociaux (RPLS 2024) dans les résidences principales (INSEE 2021)

⁷ Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs « ordinaires » des bailleurs sociaux au 1er janvier de l'année de collecte (nombre de logements, modifications intervenues au cours de l'année écoulée, localisation, taux d'occupation, mobilité, niveau des loyers, financement et conventionnement). Cette base de données est indépendante du recensement des logements sociaux répondant aux obligations de la loi SRU qui compte aussi en plus des logements privés conventionnés.

2.4 Le marché immobilier local : un marché aux effets « telluriques »

De plus, la mise en place d'observatoires locaux des loyers sur certains EPCI (Annemasse Agglo, CC Genevois) témoignent des prix du locatif privé.

Loyer médian (€/m²) des agglomérations du réseau des OLL



Figure 6 : Loyer médian en €/M2 des agglomérations les plus chères dotées d'un OLL (2024)

Sur 60 observatoires locaux des loyers, l'agglomération d'Annemasse Agglo (périmètre large incluant une partie de la CCG, de la CC Arve et Salève et de la CA du Pays de Gex) est en deuxième position au niveau national (derrière Paris), l'Agglo de Thonon se classe en 12^{ème} position, et en dehors du

Genevois français, l'Agglomération d'Annecy est la 5^{ème} agglo la plus chère.

Les prix des maisons en accession (Fig 7) ou des loyers des appartements (Fig 8) montrent clairement l'effet frontière sur les prix. Ce phénomène, lié aux revenus importants de frontaliers installés en France dans une logique de « rémunération en CHF pour un logement en € », n'est pas neuf. Le marché exclut les ménages salariés en €.

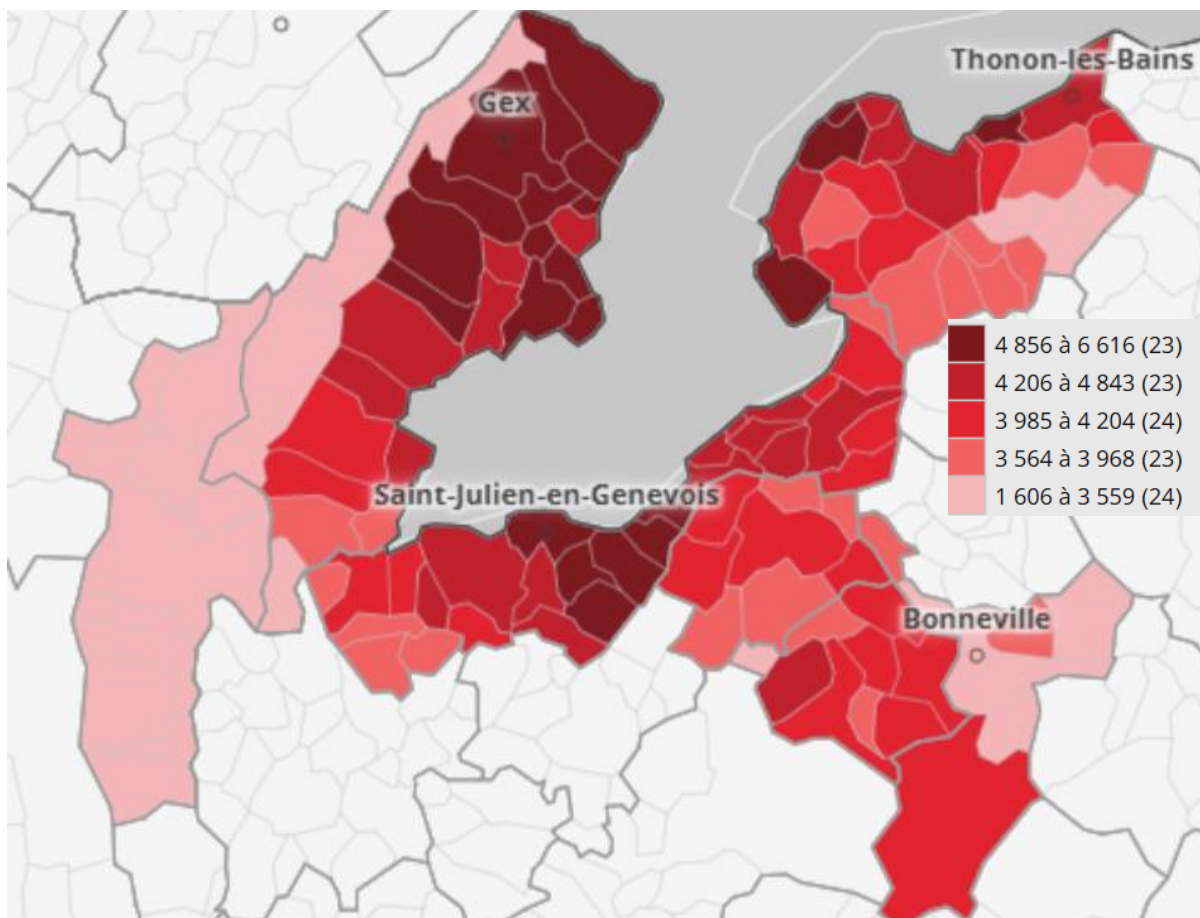


Figure 7 : Prix d'accession maison en € du M2 – mars 2025 – meilleursagents.com

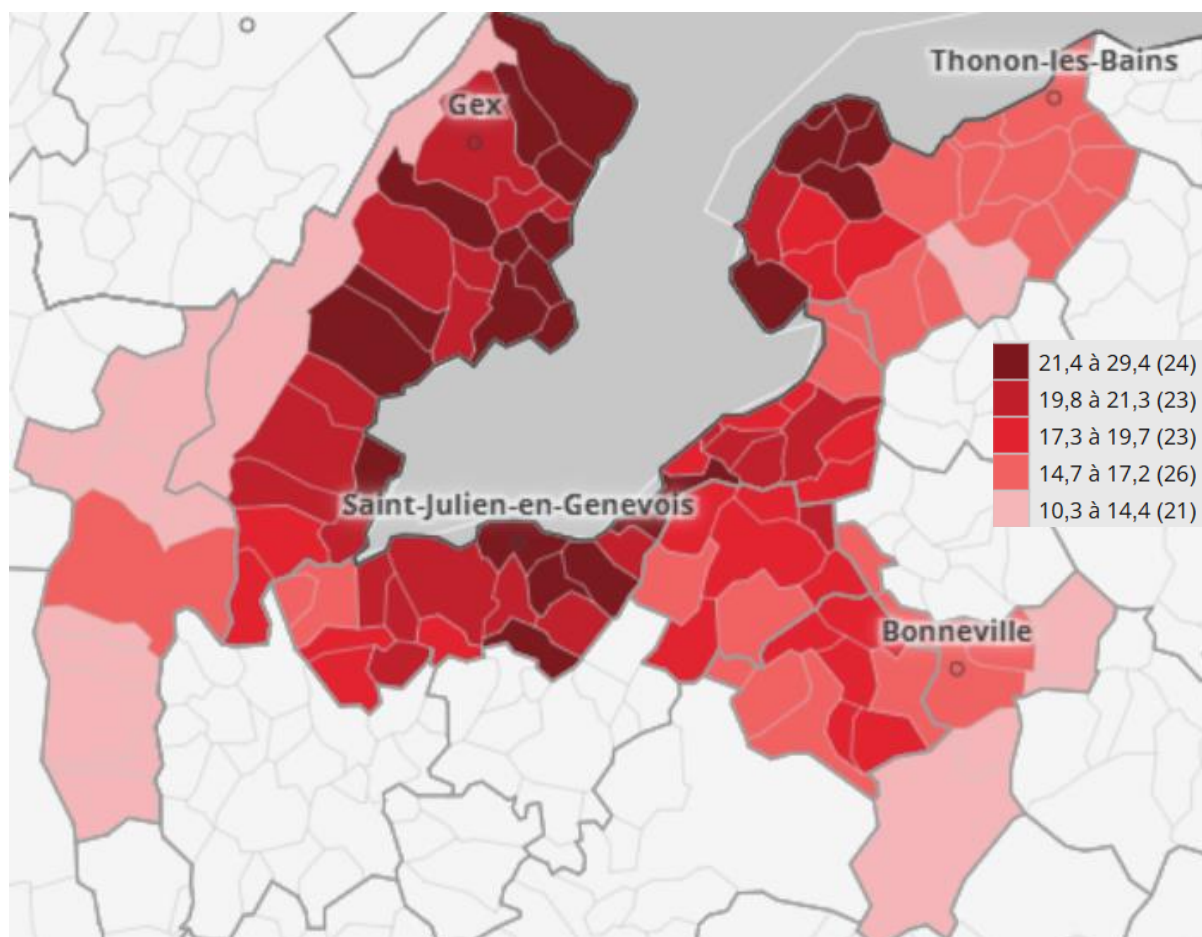


Figure 8 : Prix des loyers en € au M2 – Carte des loyers d’annonce 2024 – DGALN à partir des données Seloger et leboncoin

2.5 La question de la vacance des logements : enjeu classique de mobilisation de l’existant... à considérer avec prudence

Dans le territoire du Genevois français l’approche des données des logements vacants est complexe. Les données INSEE sont couramment remises en cause et considérées comme disproportionnées au regard de la réalité. C’est le cas sur l’ensemble du territoire national, car la vacance INSEE est une vacance à l’instant T regroupant tous les types de vacance et sa fiabilité de recueil est régulièrement mise en doute. De plus, dans le Genevois français, des logements peuvent être déclarés vacants pour des raisons fiscales liées à la frontière, mais sont en fait occupés. Il en est de même avec les résidences secondaires.

Le marché est très tendu, et le taux de vacance INSEE (Fig 9) ne reflète pas cette tension. Cela permet toutefois, avec des données recueillies de la même manière partout, de pouvoir comparer les situations des EPCI, en tenant compte de la surestimation des chiffres, mais qui est la même pour tout le monde.



Il convient d'objectiver ces données en s'appuyant sur les données LOVAC⁸ sur le parc privé, et plus particulièrement des logements vacants depuis plus de 2 ans, ou sur la vacance dans le parc social, révélatrice d'une forte tension aussi sur le territoire.

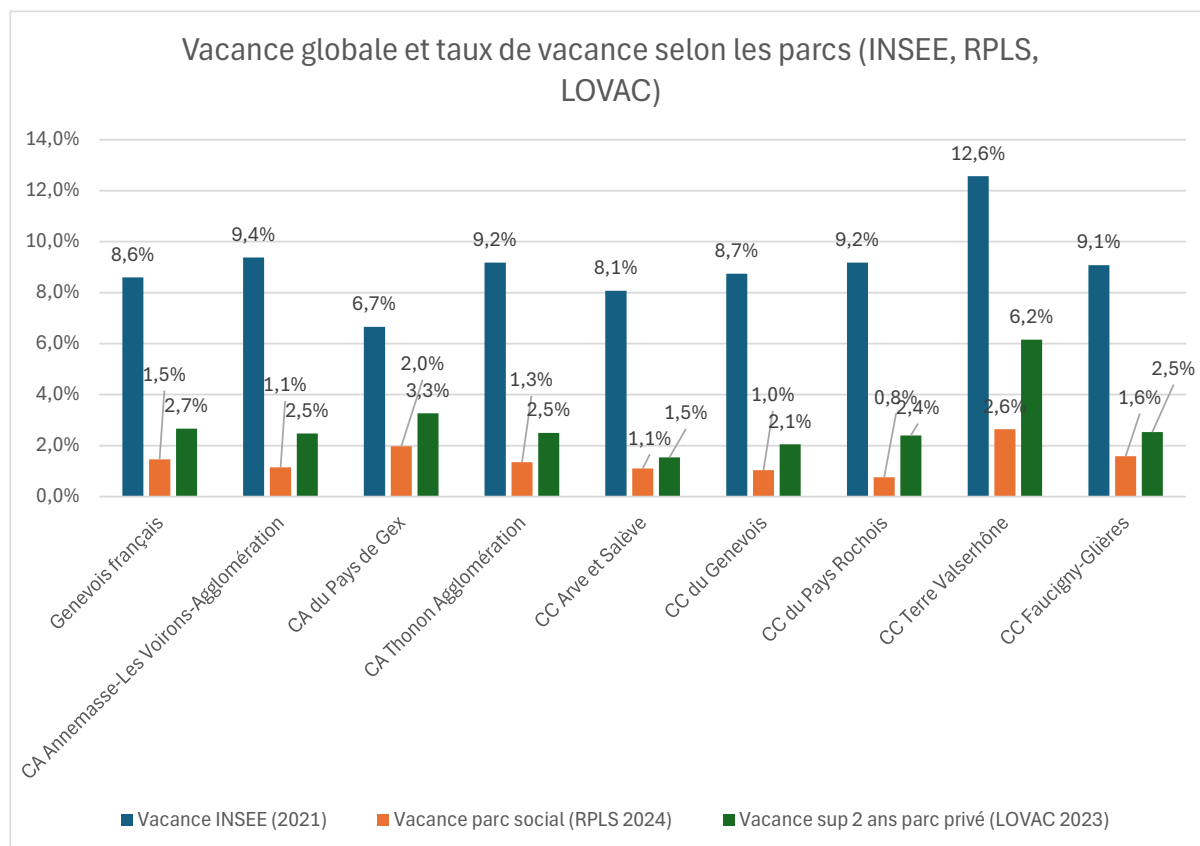


Figure 9 : Taux de logements vacants selon les types de parcs immobiliers (INSEE 2021, RPLS 2024, LOVAC 2023)

Il est à noter que Terre Valserhône l'Interco se distingue assez nettement des autres EPCI du Genevois français par des taux de vacance relativement importants (voir aussi Fig 9 et 10). C'est d'ailleurs la seule politique de l'habitat qui pose explicitement des objectifs de reconquête de la vacance (12/15 logements par an)

A titre de comparaison :

	Taux de vacance 2021 (INSEE)	Taux de vacance HLM (RPLS 2021)	Taux de vacance supérieur à 2 ans dans le parc privé (LOVAC 2024)
France	8.09%	2.26%	3.5%
Haute-Savoie	6.59%	1.32%	3.11%
Ain	8.08%	2.53%	4.1%

⁸ LOVAC : L'OGement VACant, est une base de données gérée par le Cerema (établissement public spécialisé dans l'évaluation des politiques publiques d'aménagement). Elle porte sur le parc privé.

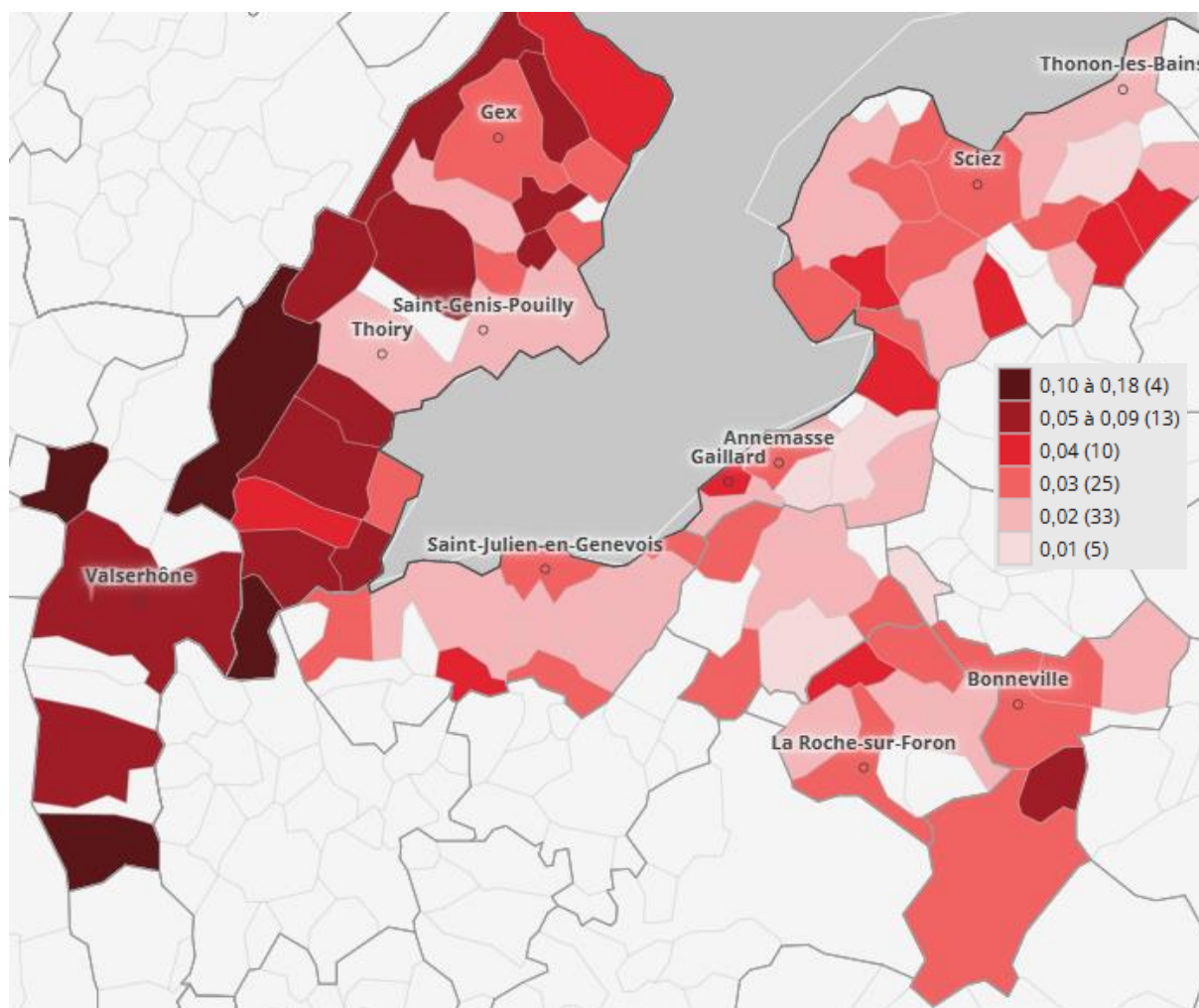


Figure 10 : Taux de vacance en % de plus de 2 ans dans le parc privé (LOVAC 2023)

2.6 Un parc de logements relativement récent

Le parc de logements, à l'échelle du Genevois français, a connu un développement très important depuis 1968 (Fig 11), renforcé depuis 1999, alors que dans le même temps la croissance de population, certes toujours importante, se poursuivait à un rythme moindre, ce qui est significatif d'une évolution des besoins et des typologies de ménages. Toujours est-il que le territoire s'inscrit dans une logique de besoins en logements important. La comparaison avec les données nationales montre ainsi que le développement, globalement plus fort sur le Genevois français, s'est considérablement accru à partir des années 2000.

La moitié des résidences principales présentes sur le territoire en 2021 a été construite après 1999 (Fig 12). Il est à noter que Terre Valserhône l'Interco, et dans une moindre mesure la Communauté de communes Faucigny Glières, se distinguent par l'ancienneté de leurs résidences principales. Annemasse Agglo se différencie par la part relativement importante de résidences principales datant de la période 1971-90.

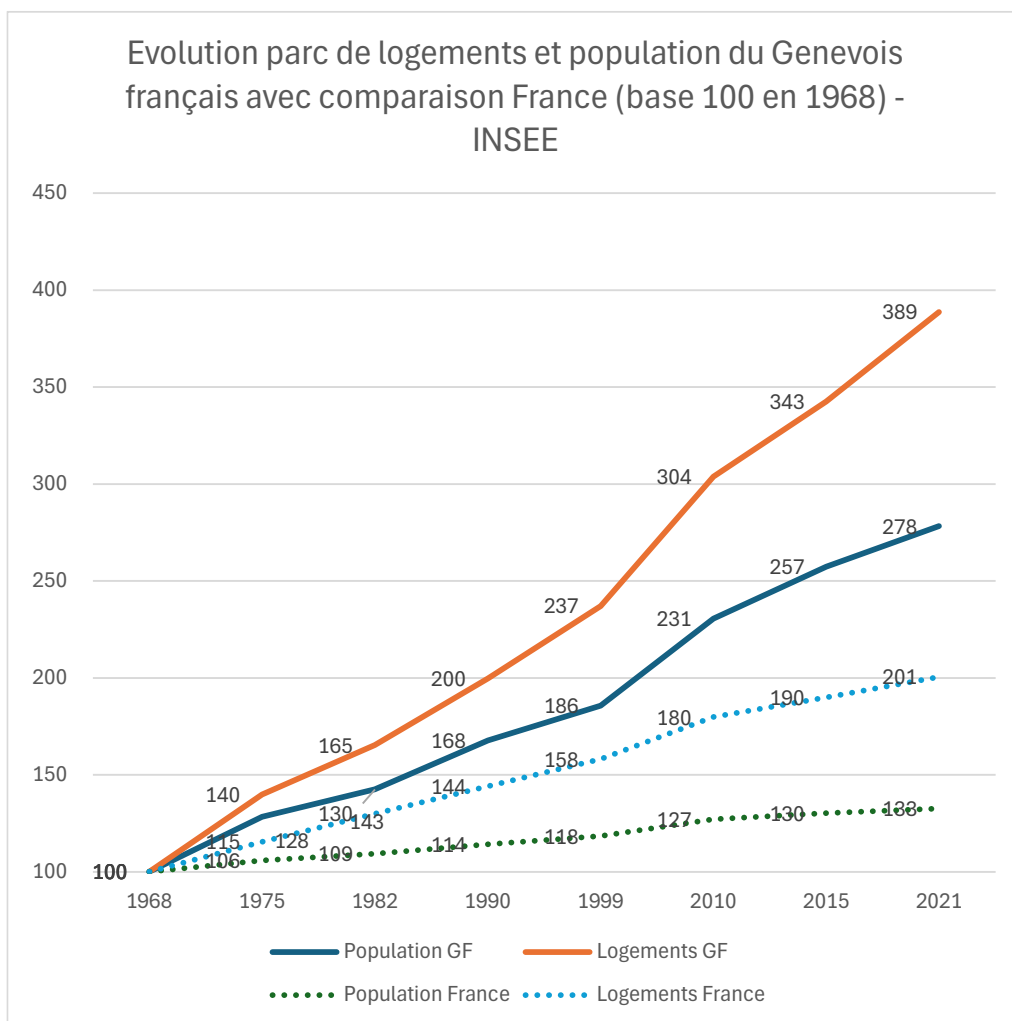


Figure 11 : Evolutions comparées de la croissance démographique et du parc de logements avec 1968 en base 1000 (INSEE 2021)

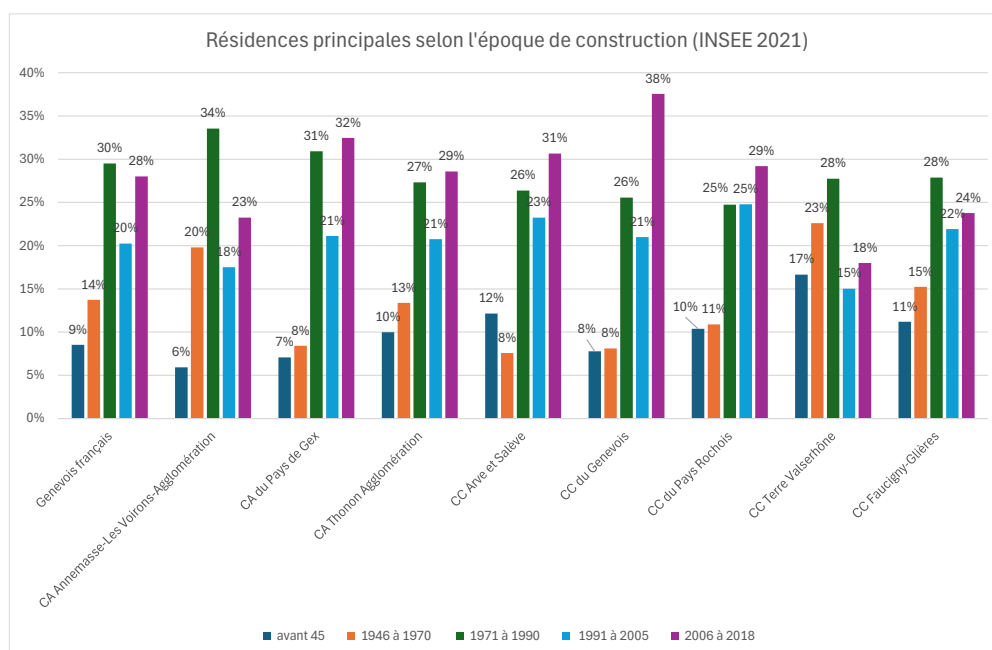


Figure 12 : Résidences principales selon les époques de construction par EPCI (INSEE 2021)



3 Finalement, quels enjeux pour une approche de la mobilisation du parc existant ?

3.1 Synthèse des enjeux

Le Genevois français présente **un profil global d'un parc relativement récent, cher et en forte tension**. Le potentiel de **mobilisation du parc vacant est relativement faible**. Historiquement le Genevois français n'est pas un territoire avec encore un passé industriel présent important, laissant derrière lui d'importantes friches à optimiser. Ce type de potentiels a été d'ores et déjà "consommé" du fait de la pression foncière de ces dernières décennies.

Or, traditionnellement, les territoires disposant de friches et de logements vacants, avec donc de forts potentiels de mobilisation de l'existant, sont des secteurs détendus, avec, de fait, des besoins en logements limités. Le Genevois français présente, *a priori*, peu de potentiels « faciles » de mobilisation de l'existant et le territoire est exposé à de forts enjeux d'accompagnement et de qualification d'une croissance très importante. Les jeux spéculatifs sur le foncier et le logement sont aussi au cœur du modèle de l'habitat du territoire.

Les leviers d'actions **pour mobiliser le « déjà là » semblent donc limités**. Mais la nécessité de se tourner de plus en plus vers ce modèle, pour répondre aux besoins des ménages ainsi qu'aux enjeux environnementaux, est clairement avérée.

Il s'agit donc **d'explorer des pistes de réflexions dans une logique de parangonnage auprès d'autres territoires**. La philosophie de ce livre blanc est donc d'analyser des initiatives et/ou dispositifs pour s'en inspirer et les adapter aux enjeux très particuliers du Genevois français.

Cet examen doit permettre de construire une première marche dans l'approche de la mobilisation de l'existant. L'ambition doit être réaliste. Un tour de pistes de PLH sur des territoires tendus ailleurs en France montre par exemple que la lutte contre la vacance passe par une objectivation de sa réalité. Et souvent la réalité du potentiel est très faible.

Les actions de conventionnement, avec ou sans travaux, pour ainsi produire du logement abordable en modifiant le statut d'un logement, font l'objet d'évaluation souvent décourageantes en termes de résultats. La force du marché immobilier et, parfois, le développement des logements meublés touristiques de type AlrBnB viennent perturber l'action public. Pour le propriétaire, sur ce type de territoire, le conventionnement n'est pas séduisant financièrement.

Il s'agit donc de ne pas masquer le contexte compliqué du Genevois français sur le sujet.

Mais dans la logique de l'approche métropolitaine, tout est permis en termes d'analyses et d'expérimentations.



4 Les approches de l'existant et expériences hors Genevois français pour nourrir la réflexion locale

Pour faciliter la lecture des dispositifs de mobilisation de l'existant, ces 8 expérimentations ont été présentées à **travers 3 approches de mobilisation opérationnelle de l'existant** définies ci-dessous :

- **Procédures** : actions réglementaires et de programmation par exemple portées par les collectivités locales et traduites dans le PLH, PLU, PLUI, etc.
- **« Renouvellement »** : contraction des termes « renouvellement » et « développement » pour réunir des actions de construction de logements à partir de l'existant. Dans ce cadre il s'agit plus de « modes de faire » relevant du montage d'opération.
- **Concertation/Communication** : actions transversales, tant ce besoin de concerter et communiquer est ressorti comme un facteur clef de succès des 8 expériences analysées.

Ces approches n'ont pas vocation à cloisonner les expérimentations au sein de catégories prédéfinies mais au contraire d'étendre leur compréhension en proposant une grille de lecture par type d'outils opérationnels (réglementaire, renouvellement/développement opérationnel, concertation/communication).

A noter que ces approches de mobilisation ne sont pas incompatibles les unes avec les autres, et qu'elles sont au contraire complémentaires entre elles : par exemple, le dispositif « Louer pour l'emploi » est un dispositif d'abord réglementaire et financier qui, par l'incitation financière et la sécurisation du bail pour les propriétaires, favorise l'accès au parc privé aux salariés qui n'arrivent pas à se loger en territoire tendu. Néanmoins, dans la présentation du dispositif et le retour d'expériences qui en a été fait, une des principales conditions de réussite concerne la stratégie de communication et de ciblage auprès des acteurs possiblement intéressés. Un dispositif peut donc avoir plusieurs approches : en mettant le dispositif « Louer pour l'emploi » dans l'approche Concertation/Communication, le choix est d'insister sur cette condition de réussite de projet, bien qu'il s'agisse d'un dispositif incitatif et réglementaire.

Approches de l'existant	Dispositifs	Mots clés	A retenir
Procédurale/ Réglementaire	Rennes Métropole	PLH Recyclage urbain Expérimentation	Prise de conscience d'une prise en compte insuffisante du « déjà là » dans les PLH Logique d'un PLH 4 exploratoire sur le sujet et pour se donner des principes et bases opérationnelles à traduire dans le PLH 5
	Grand Paris Seine et Oise et Ville de Lima	Logements insalubres Dégradation centres-villes Dispositif Permis de louer	Un travail amont de définition du périmètre du permis de louer est essentiel Puis le travail de proximité, relationnel et de suivi fait la différence
	Métropole du Grand Lyon	Habitat indigne Marchands de sommeil	Repérage de terrain et transversalité de l'information dans les services



		Division des logements Dispositifs Secteurs de taille Minimale de Logement et Permis de diviser	Axe essentiel autour de la communication et le « faire connaître » des dispositifs
Renouvellement	Centre-ville Bayonne	Réhabilitation logements anciens Mixité en centre historique Equilibre d'opération avec le BRS	Interventions sur des opérations complexes (hypercentre historique, foncier cher) Recherche de partenariats clairs et d'effet catalyseur des financements et équilibre avec des logements en BRS
	Hybridation urbaine avec CHUTT^[1]	Innovation Optimisation foncier zone commerciale Mixité des fonctions	Principe d'enjambement des locaux en zones commerciales avec une plateforme de support de logements
	La Citadelle à Bayonne	Renouvellement urbain Mixité Développement Qualité	Grand projet de renouvellement urbain en site occupé sur un territoire tendu : gestion technique et humaine d'un projet qui vise sur le même site de passer de 240 à 575 logements
Concertation/ Communication	Louer pour l'emploi	Logement des actifs Sécurisation des propriétaires bailleurs	Approche de mobilisation complexe en territoire tendu (à l'instar du conventionnement) Une stratégie de communication et de ciblage majeure dans la réussite
	« Herbes folles » à Toulouse	Friche de centre-ville Economie Sociale et Solidaire Concertation	Projet à proximité de la gare de Toulouse pour créer 60 logements (logique 3 tiers) et d'autres activités, avec une forte concertation autour du projet

4.1 Approche réglementaire et procédurale de l'existant

4.1.1 Rennes Métropole : un PLH qui fixe des objectifs de recyclage urbain

Strates de mise en œuvre
des objectifs
du PLH 2023-2028

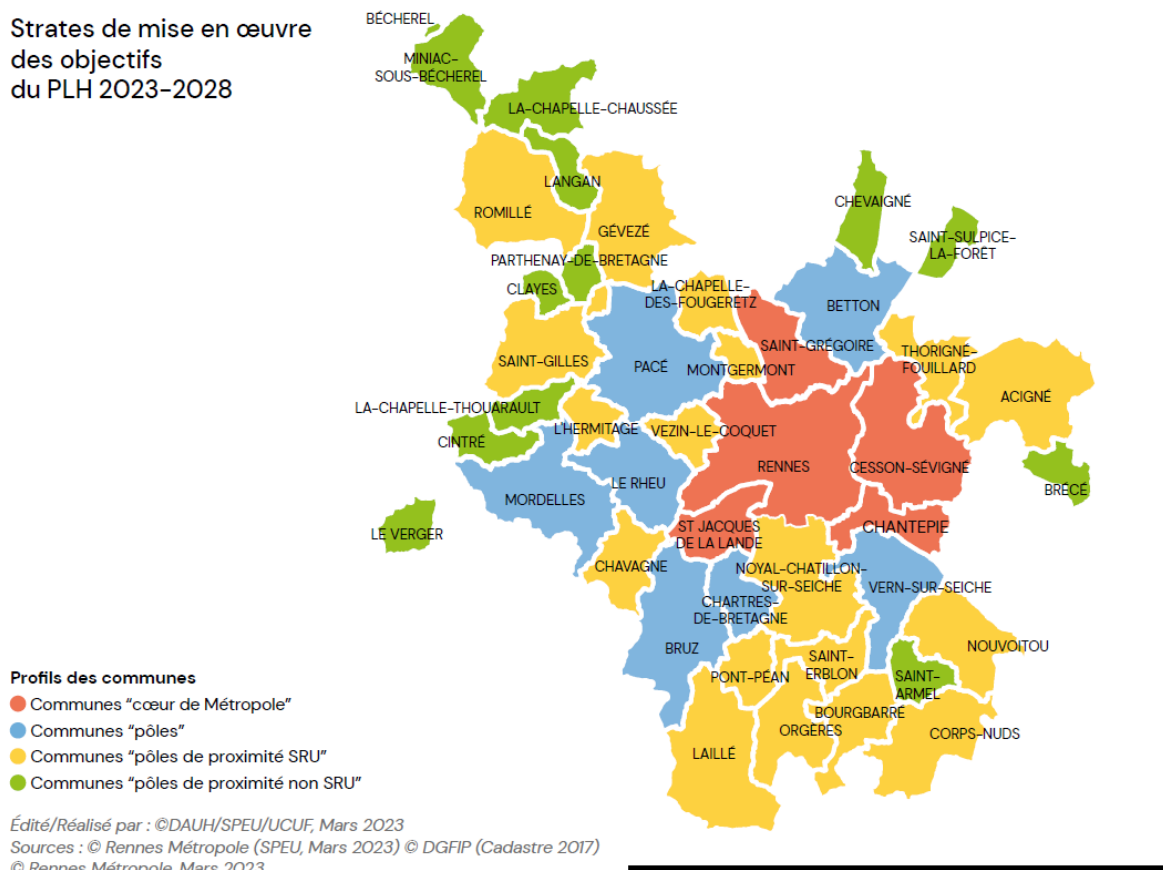


Figure 13 : Territorialisation des objectifs du PLH 2023-2028 de Rennes Métropole – Source : Rennes Métropole

Une politique de l'habitat historique

La politique de l'habitat de Rennes Métropole est inscrite comme une politique publique structurante d'agglomération depuis la création du District en 1970. La politique foncière est ancienne, initiée dès les années 50 sur la Ville de Rennes, qui pilote ainsi (en régie ou en concession publique d'aménagement) une dizaine de ZAC, produisant plus de la moitié des logements livrés chaque année sur la Ville.

Rennes Métropole consacre un budget important à l'habitat. Son dernier PLH (2023-2028) affiche ainsi un budget de plus de 250 M€ d'investissement sur la durée du PLH.

Ce PLH est le 4^{ème} de Rennes Métropole. Il s'inscrit dans **une logique de continuité et de cohérence entre les PLH au fil du temps**. Cela se traduit par une progression de certaines approches selon une méthode de « test » dans le temps d'un PLH, puis d'industrialisation dans le suivant. Ainsi l'approche BRS, après une phase de test dans le PLH 3, s'intègre dans une logique d'industrialisation et de développement des objectifs dans le PLH 4 (passage d'un objectif de production de 600 BRS / an à 1 700).



Ce PLH contient des principes de sobriété du développement et de protection de la vocation agricole du territoire. L'articulation et la prise en compte du ZAN sont clairement affichées, avec une part de renouvellement urbain minimum qui représentera 57 % de la production du PLH 4 et des règles de densité minimales de 30 à 100 logements /ha suivant les communes.

Un PLH 4 qui lance les réflexions sur des objectifs de recyclage

Ce PLH 4 pose une approche de la question de la mobilisation du parc existant. En particulier dans le cadre de son **action 8 « Assurer une production annuelle de 5 000 logements sur le territoire métropolitain avec au moins 10 % de cette production issue du recyclage immobilier »** (contre environ 4 % de la production observée au cours des dernières années du PLH 3).

Le recyclage immobilier s'entend **comme la production d'une offre nouvelle à partir d'un foncier bâti**. Et la réflexion de Rennes Métropole en la matière pourrait répondre aux attentes du Genevois français. Ainsi, dans l'introduction de cette action il est notamment précisé : *« La réponse aux besoins s'est exclusivement exprimée lors des précédents PLH par la réalisation de logements neufs, majoritairement en extension urbaine. À l'heure du ZAN et de la limitation drastique de la consommation foncière, le développement de l'offre nouvelle doit s'opérer d'une manière différente et il est nécessaire d'inventer un nouveau modèle de développement. »*

Le PLH formule ces objectifs dans le cadre de sa territorialisation avec une **attente modulée selon les communes**. Il s'agit d'atteindre une part de **10% de l'offre nouvelle en recyclage** en fonction des opportunités qui se dégagent. Le nouveau modèle ne se construit pas du jour au lendemain, ce PLH laisse le temps aux communes de tester l'approche. D'ailleurs seules les 4 communes du cœur de métropole hors Rennes, qui globalement ont connu un déficit de production de logements au cours du précédent PLH, ont un objectif fixé et contractualisé en matière de recyclage immobilier (sachant que celui-ci pourra toutefois être mis en œuvre sur deux PLH). Il s'agit également pour ces 4 communes, très bien desservies par les transports en commun et disposant de toutes les aménités urbaines, de compenser le déficit de constructions neuves au regard de leurs objectifs.

Le recyclage s'inscrit aussi dans les principes de **contractualisation du PLH avec les communes**. Ce qui permet de construire des « feuilles de route » adaptées aux communes, et avec une évaluation en continu. Cette contractualisation offre des leviers de pilotage importants à considérer dans un cadre expérimental pour ce qui concerne le recyclage.

Les objectifs communaux des 4 communes du Cœur de Métropole hors Rennes sont conditionnés aux **capacités des différentes filières de « recyclage immobilier »** qui feront l'objet d'études de potentiel spécifiques pour pouvoir être déclinées en plan d'action via la convention de contractualisation. Suite à l'évaluation du PLH à mi-parcours, l'atteinte de cet objectif pourra être appréhendé au-delà des 6 années de mise en œuvre du PLH 2023-2028.

Pour les autres communes, l'offre nouvelle en « recyclage immobilier » ne fait pas l'objet d'objectif détaillé. Cela pourra toutefois être le cas par suite de l'évaluation du PLH à mi-parcours et aux résultats des études de potentiel spécifiques. Chaque opération veillera, en fonction des contextes urbains, économiques et réglementaires, à intégrer une part de logements aidés et/ou à loyer ou prix encadré dans sa programmation.

Des outils à tester, suivre et mettre en œuvre « en marchant »



En termes de mise en œuvre de ces objectifs et principes de recyclage, une approche « tous azimuts » est proposée. L'approche est « souple et agile » en tenant compte des contextes de marché.

- Peu de **vacance** : environ un potentiel de 3 000 logements à considérer avec prudence
- **Remembrements typologiques** (de grandes typologies vers des plus petites typologies), par exemple sur les T4/T5 des immeubles années 60/70, transformer un T4 en 2 T2 : travail de recensement de l'offre potentielle
- **Remembrement parcellaire** pour densifier bourgs des petites communes
- **Changement de destinations de bureaux pour les transformer en logements**, idem sur les zones commerciales (en réflexion)
- « **Sans foncier fixe** » = urbanisme social transitoire (modules installés sur 3/5 ans)
- **Surélévation** = une capacité théorique de 30 000 logements à l'échelle de l'agglomération a déjà été identifiée suite à une première étude d'UP FACTOR⁹. Un travail plus spécifique concernant le potentiel sur le parc bailleurs sociaux a également été réalisé et devrait passer en phase opérationnelle au cours de ce PLH. Pour booster ce pan important du recyclage immobilier, un AMI devrait être lancé d'ici fin d'année 2025 financé par l'enveloppe innovation du PLH pour accompagner plus spécifiquement des projets de surélévation sur la métropole.
- **Rénovation** pour éviter la sortie d'un logement du champ du marché locatif ou ne soit capté par la location touristique

Au stade de la mise en œuvre du PLH, approuvé et exécutoire depuis quelques mois, **l'approche est essentiellement exploratoire et vise à préciser la réalité des potentiels**. Ce sont donc surtout des temps d'ingénierie que Rennes métropole doit fournir.

Ainsi la Métropole réfléchit à la mise en place d'Appel à Manifestation d'Intérêt pour la rentrée de septembre 2025, sur le principe du "faire avec" et de création de logement par recyclage (financement des études de faisabilité, accompagnement opérationnel...)

Ce sont les actions liées à la surélévation qui sont les plus avancées.

Les actions sur la surélévation

L'objectif se **décline au « coup par coup »**, sans critères de mixité exigés à la surélévation : les équilibres financiers de telles opérations sont complexes. Et la structuration de la filière se fait « en marchant ».

Un travail de qualification du potentiel sur l'ensemble de la métropole et plus spécifiquement sur le cœur urbain a été mené avec la société UPFACTOR.

⁹ UpFactor est une société spécialisée dans l'accompagnement d'opérateurs et de collectivités notamment, pour la réalisation d'objectifs de production grâce à la surélévation, de l'identification du potentiel, à sa vérification et sa réalisation effective



Il y a environ 147 000 bâtiments sur le secteur. Un tri est opéré en fonction de la faisabilité technique, puis un « zoom » est réalisé sur les opérations sociales avec une hauteur inférieure à 12 m de haut, sans ascenseur (apport de la surélévation pour financer l'équipement) et avec un potentiel de 600 M² de surface habitable.

Ce processus de sélection permet d'aboutir à un potentiel mobilisable de 223 bâtiments, qu'il faut encore croiser avec les PSP/CUS des bailleurs sociaux pour rentrer dans le vif du sujet.

En termes de qualifications complémentaires de la sélection, 35 bâtiments sont F ou G (financement de la rénovation énergétique via la surélévation à étudier). Concrètement l'objectif est de travailler sur 5 bâtiments par bailleur social.

Cette approche de surélévation se fait aussi en lien avec des travaux sur la densité à l'échelle de l'assiette foncière, comportant notamment des enjeux de stationnement complexes à appréhender.

Dans la modification du PLUi en cours et qui sera effective en automne 2025, il est envisagé de supprimer toutes normes de stationnement en cas de surélévation pour créer du logement et assurer une rénovation globale du bâti existant.

Quels enseignements pour le Genevois français ?

La **structuration de l'approche PLH par Rennes métropole** est intéressante en soi avec ce principe de tester et explorer des pistes que l'on sait à enjeux mais pour lesquelles le tissu partenarial et les outils ne sont pas encore complètement prêts, pour ainsi construire « en marchant » les outils et les développer dans le PLH suivant.

La **déclinaison par contractualisation du PLH** est aussi un point à retenir pour les EPCI du Genevois français.

Plus particulièrement sur la mobilisation du parc existant, il est presque rassurant de voir que Rennes Métropole débute aussi dans la réflexion. Toutefois la « capacité à faire » de l'agglomération est à prendre en compte. Quand un chantier est lancé sur ce territoire il est toujours intéressant de le suivre et d'en tirer des éléments. Le bilan à mi-parcours du 4^{ème} PLH sera riche d'enseignements, en particulier sur la **surélévation**.

Il est à noter que la société UPFACTOR est déjà en relation avec des EPCI du Genevois français. Là aussi à un stade de repérage des potentiels. A priori, la mise en œuvre devrait plutôt concerner les sites les plus urbains, et, au moins dans un premier temps, le patrimoine maîtrisé : parc social et patrimoine public.

Les actions de surélévation restent aujourd'hui encore marginales, mais un travail de consolidation de ces expériences est à envisager au niveau du Pôle métropolitain.



Fiche Contact

CONTACT : Christophe BLOT, Responsable de la Mission PLH  Rennes Métropole

Direction de l'Aménagement Urbain et de l'Habitat - Service Habitat

Mél : c.blot@rennesmetropole.fr



Parmi ces communes, un certain nombre connaissent **une forte dégradation de leurs centres-villes avec des phénomènes d'habitats insalubres et de marchands de sommeil**. De ce fait le permis de louer a été mis en place avec les communes de Limay, Meulan-en-Yvelines, Carrières-sous-Poissy, Mantes-la-Jolie et Les Mureaux. Toutes ces communes ont un profil différent. L'EPCI leur a donc délégué la compétence.

Le permis de Louer : définition et concept

Pour la mise en place du dispositif, l'EPCI compétent par délibération doit fixer le secteur géographique et peut définir la catégorie de biens soumis à cette procédure. L'EPCI peut déléguer le permis de construire aux communes membres, à leur demande par courrier. C'est le cas avec la commune de Limay par exemple.

Le développement de l'habitat par la mobilisation de l'existant – Février 2026

A noter que la loi relative à l'habitat dégradé (9 avril 2024) entraîne des modifications conséquentes sur le permis de louer :

- La durée de validité de la délégation n'est plus liée à la durée du PLHi mais à la convenance de l'EPCI
- Le Préfet n'est plus compétent pour prononcer les amendes administratives en cas de manquements aux règles de l'Autorisation Préalable de Mise en Location
- La perception du produit incombe désormais aux EPCI et aux communes.

L'application à Grand Paris Seine Oise

La commune de Mantes-La-Jolie a mis en place le PDL de son propre chef en 2018, alors que la procédure demande que l'EPCI lance le dispositif et le délègue ensuite aux communes. Une association de propriétaires a mis au tribunal la commune et a gagné.

Une autre erreur a été commise dans la **définition du périmètre**. C'est l'EPCI qui définit le périmètre. C'est d'ailleurs la seule action qui ne peut pas être déléguée. Dans cette première à Mantes la Jolie, le périmètre couvrait toute la commune. Ce que le juge a récusé ensuite car le périmètre doit porter sur des secteurs avec une concentration de dégradations et de biens locatifs.

Il y a donc un travail fin d'analyse à conduire, avec des croisements de données fiscales sur la localisation des logements dégradés, énergivores, sans travaux menés depuis longtemps, avec des propriétaires à faible revenus. Il s'agit de **produire une carte où le permis de louer serait pertinent**.

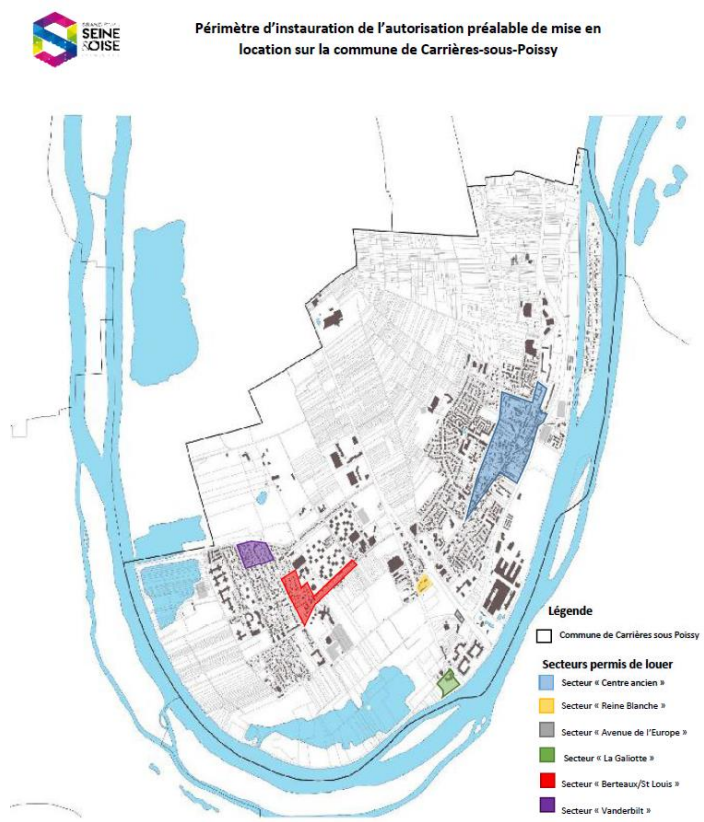


Figure 14 : Exemple de carte de périmètre de Permis de Louer sur la commune de Carrières-sous-Poissy



Suite à cette expérience, Grand Paris Seine Oise s'est structuré avec des moyens d'études pour pouvoir conduire ces analyses de périmètre, mais la Communauté Urbaine laisse la commune s'approprier le dispositif et développer des moyens de mise en œuvre comme bon lui semble.

Ainsi la mise en place du Permis de Louer est très hétérogène selon les situations : de la commune qui n'a toujours pas mis en place le dispositif jusqu'à celle qui est structurée et outillée fortement dans sa mise en place. (Depuis Carrières-sous-Poissy a lancé le dispositif)

Il ressort des premiers bilans **des difficultés pour toucher les propriétaires bailleurs qui n'habitent pas dans le secteur**, comme cela a été constaté à Meulan-en-Yvelines par exemple, ce qui n'est pas le cas aux Mureaux où les bailleurs habitent à proximité. De plus cette commune dispose d'un Service Communal d'Hygiène et de Salubrité.

Limay est la commune la plus avancée, en particulier grâce à la présence d'une chargée de mission particulièrement investie et qui bénéficie de son expérience, riche d'enseignements, à Mantes-la-Jolie. A Limay le Permis de louer est mis en place depuis 2023.

L'ingénierie au cœur du dispositif

La clef de réussite majeure de la mise en œuvre du APML PDL porte d'ailleurs sur l'ingénierie technique et les compétences de l'équipe. De fait, le Permis de Louer est à considérer comme un outil auprès des propriétaires, une relation se créant entre la commune et les propriétaires.

Ainsi à Limay, la chargée de mission commence à bien connaître les principaux propriétaires bailleurs, et sait, selon les personnes et agences immobilières, s'il y a risque de location d'un bien à surveiller.

La logique est de pousser à la mise en location de biens décents, dignes et salubres. Il n'y a pas de critères réglementaires. La visite du logement par les services compétents n'est pas une obligation. A travers la connaissance des situations et des acteurs, la visite est réalisée en cas de suspicion.

A Limay, la chargée de mission s'appuie sur arcOpole, logiciel de cartographie et de numérisation permettant de structurer et d'organiser les données des services métiers. Ainsi elle dispose d'une vision, sur l'organisation des bâtis : copropriétés, nombre de logements, etc. Et concrètement, elle va **sur le terrain pour « compter les boîtes aux lettres »** : divisions de logements non officielles.

Elle s'est aussi créé un compte sur Leboncoin pour suivre les annonces, repère les noms des bailleurs, envoie des mails ciblés, etc...

La chargée de mission demande des éléments de diagnostic sur le logement, mais aussi des croquis, des photos, le montant du loyer et des charges (permet aussi de nourrir l'observatoire des loyers dans une logique de maîtrise des prix). Il s'agit de **relever toutes les anomalies possibles** dans les informations données sur le logement. Dans 99% des cas cela concerne le coût du gaz et de l'électricité. Il faut que toutes les anomalies soient levées pour donner l'autorisation. L'expérience et la connaissance sont très importantes, par exemple cela conduit à vérifier les hauteurs sous combles si le cas se pose. Très souvent les hauteurs ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface.



C'est important car cela permet aussi de noter le nombre de personnes autorisées à vivre dans le logement (critères définis dans le CCH). Cette information est donnée au locataire. Il sait donc combien de personnes sont autorisées à vivre dans le logement. Les cas de suroccupation du fait du locataire sont aussi à prendre en compte.

Un intérêt aussi pour le propriétaire

Le Permis de Louer protège aussi le propriétaire. En plus des obligations réglementaires, le Permis de Louer ne présente pas de coûts supplémentaires pour le propriétaire. Une fois les anomalies levées, le propriétaire a une attestation de Permis de Louer. Or, si en cas de remise en location après un locataire, le constat est fait que le logement est insalubre et dégradé, cela permet au propriétaire de prouver que cela est du fait du locataire. **Le Permis de Louer est aussi un « état des lieux ++ » et la garantie de la conformité du logement.**

Le temps de réaction est aussi un enjeu majeur. Si tout est conforme le Permis est délivré en 24H. Il ne faut surtout pas, en particulier dans un territoire à fortes tensions de marché, que les délais administratifs soient trop longs. Ce temps ne doit pas servir d'excuse et donner une image « techno-administrative » au Permis de Louer.

Par ailleurs, des bailleurs profitent de la méconnaissance de leurs droits par les locataires qui ne demandent ni DPE ni PDL. Cela reste encore des démarches techniques et peu partagées au niveau du grand public : qui connaît les périmètres de permis de louer sur sa commune ?

Si un propriétaire ne joue pas le jeu, il peut en profiter. D'où l'importance de l'ingénierie et du maillage par les services. Comme le fait par exemple Les Mureaux avec une équipe qui assure un suivi.

Un arsenal de dispositifs à prendre en compte et à organiser

Le Permis de Louer s'inscrit aussi en **articulation avec d'autres dispositifs** qui permettent de développer des compétences ou la mise en place de la plateforme Signal logement¹¹ (95 signalements sur le territoire). L'enjeu de croisement des informations de ces dispositifs (OPAH RU, Signa Logement, PDL, etc.) est essentiel.

Une limite à souligner dans l'approche du parc locatif non décent est que le Permis de Louer porte sur des logements vides mis en location. Le parc occupé, parfois dans des conditions d'insalubrité, n'est pas concerné tant qu'il ne revient pas sur le marché « visible » des locations.

Le Permis de Louer est **un outil préventif**. Dont la réussite de mise en œuvre est liée à la présence d'équipes formées, et à la mise en place d'actions de communication importantes pour que le dispositif ait une caisse de résonance qui dépasse les situations de permis de louer.

Ainsi à Limay, une **importante communication** a été réalisée auprès des notaires, des agences immobilières, des diagnostiqueurs... Il est à noter que cette sensibilisation, en particulier auprès des

¹¹ Service public permettant de faciliter la détection, le signalement, l'évaluation, l'envoi d'alertes et le suivi des logements pour accélérer la prise en charge du « mal logement » (ex Histologe)

agences immobilières, a porté ses fruits : mise à disposition d'arguments sur la dangerosité de louer certains bien et mise en avant du contrôle de la ville (« ce sont eux les méchants »).

Quels enseignements pour le Genevois français ?

Dans le Genevois français, les situations des EPCI sont assez **diverses** sur les questions de **l'habitat insalubre et indigne**. Ainsi le dispositif Signal Logement a été mis en place dans l'Ain et non en Haute-Savoie. La communauté de communes de Terre de Valserhône, du fait de la structure de son parc immobilier (enjeux de logements insalubres, ancienneté du parc privé, etc.), est d'ailleurs sans doute l'EPCI le plus concerné par la mise en place d'un tel dispositif.

Dans les autres EPCI la question se pose sans doute. **L'investissement nécessaire** au regard du nombre de cas potentiels peut interroger. Il s'agit aussi d'avoir une approche élargie dans les moyens à consacrer. Est-ce que, au contraire de Grand Paris Seine et Oise, le bon périmètre se joue à la commune ? Des communes de Grand Paris Seine et Oise ont des situations importantes en nombre et l'investissement à cette échelle est rentable.

L'enjeu est de garder un **savoir-faire et des compétences qui s'entretiennent avec le traitement des situations**. S'il y en a peu, le risque de perte de compétences, en plus très lié aux évolutions réglementaires dans ce sujet, est relativement fort. Ainsi, une mutualisation à une échelle supra peut permettre de garder un bon niveau de connaissance.

Une autre piste est aussi à creuser sur les objectifs même du Permis de Louer. Il s'agit de louer un bien décent avant tout. Or, sur le territoire du Genevois français, des situations de location de biens peuvent être salubres, mais dont le prix au m² au regard du service est très important. Des situations de rentes, pas toujours déclarées, profitant de l'attractivité économique de Genève sont à déplorer.

Où se situe **l'indécence** ? Et quels impacts sur le mal-logement d'actifs du territoire par exemple ? L'aspect pédagogique du Permis de Louer, souligné par ses praticiens, est ainsi une piste à soulever dans l'approche du traitement de la qualité du logement sur le Genevois français.

Fiche Contact

CONTACT :

- **Elodie MORVAN**,
Ambassadrice DGA Aménagement du territoire,
Direction du Renouvellement urbain, Service accès et
amélioration de l'habitat
elodie.poiraud@gpseo.fr
- **Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise**
www.gpseo.fr
- **Gwénaëlle LUZERNE**
Chargée de mission Habitat privé Direction de l'Aménagement et du Cadre de Vie
5, avenue du Président Wilson - 78520 LIMAY
g.luzerne@ville-limay.fr
www.ville-limay.fr





4.1.3 Métropole du Grand Lyon : un cocktail pour lutter contre la division excessive du parc existant

Typologies	Taille minimale	Taille recommandée
T1	18 m ²	18-32 m ²
T1 bis	34 m ²	34-42 m ²
T2	42 m ²	42-60 m ²
T3	60 m ²	60-74 m ²
T4	74 m ²	74-88 m ²
T5	88 m ²	> 88 m ²
par pièce supplémentaire	-	+ 12 m ²

Figure 15 : Grille de Secteurs de Taille Minimale de Logements sur l'existant (STMLe) - Source : PLU-H Métropole de Lyon, Révision n°2, 2019

Un outil inscrit dans le PLUI-H

Forte du constat de la division excessive de logements existants, souvent génératrice d'habitat indigne, la Métropole du Grand Lyon a décidé de s'engager dans **la création de Secteurs de Taille Minimale de Logements sur l'existant (STMLe)**.

L'objectif, formalisé dans la modification 3 du PLUI-H de la Ville de Lyon, est « d'élargir le champ d'outils réglementaires pour éviter dans les constructions existantes la surproduction de petits logements au détriment de logements familiaux et lutter contre l'habitat indigne (division excessive) ».

Dans cette perspective les STMLe sont créés pour tous les arrondissements à l'exception des ZAC, des projets urbains partenariaux (PUP), des zones N et A.

Le PLUI-H précise que :

- A partir de 2 logements créés et jusqu'à 9 logements créés, 70% de la surface de plancher du programme de logements doit comprendre des T2 et plus ;
- Au-delà de 9 logements créés, 80% de la surface de plancher du programme doit comprendre des T3 et plus.

Il s'agit de recommandations du PLUI-H. Sachant que des communes peuvent avoir leurs propres niveaux de recommandations.

Le périmètre de mise en place de STMLe doit être justifié. La Métropole a défini des secteurs avec un potentiel de division, de l'habitat dégradé ou susceptible de se dégrader. La logique proactive et



préventive est essentielle. Cela permet ainsi de « toucher le diffus » (dans la mesure où les opérations d'urbanisme publiques sont exclues).

Le couple STMLe/Permis de diviser

La mise en place du STMLe est à **coupler avec le permis de diviser (surface minimale des logements caractérisée par STMLe)** en permettant de vérifier le respect de la règle du STMLe et de vérifier le respect des normes d'habitabilité.

Le permis de diviser va être mis en place en 2025. Tout l'enjeu pour avoir cette approche de « qualité » des logements et des risques d'habitat indigne est d'assurer **un décroisement entre urbanisme et habitat**. Il s'agit en effet que les inspections d'urbanisme, techniques, et souvent sur l'enveloppe bâtiminaire, permettent de « rentrer » dans les bâtiments et de repérer les situations à risque via la mise en place du permis de diviser.

Les enjeux du repérage des situations

Pour **repérer le potentiel STMLe**, un travail est conduit sur les typologies et les formes urbaines. La rénovation des façades nécessite une autorisation d'urbanisme, et peut ainsi permettre de repérer des situations, sous réserve que les instructeurs aient le réflexe « d'aller voir ce qui se passe à l'intérieur de l'immeuble ». La **plateforme Histologe** est aussi un vecteur d'informations et d'alerte.

Le suivi et le repérage sont **limités du fait notamment de la réglementation RGPD**. Par exemple, ENGIE refuse de partager le nombre d'ouverture de compteurs dans les résidences pour ces raisons. Or, cet indicateur serait précieux et révélateur des risques. Un conventionnement a été passé avec la CAF pour obtenir des données, là aussi avec une contrainte RGPD qui ne facilite pas la fluidité des informations. Pour intervenir il faut l'adresse, le nom et le numéro d'appartement.

La communication à développer

Le **besoin de communication** en amont est important, tout comme le contrôle des marchands de sommeil. Il faut aller sur le terrain pour faire des repérages, et assurer de la proximité sur ce type de sujet. C'est pourquoi le permis de louer et le permis de diviser sont délégués aux communes.

Aujourd'hui le STMLe apparaît dans le PLUI-H. Il n'y a pas de communication. Or, « quel propriétaire consulte le PLUI de son territoire avant de se lancer dans des travaux ? ». A l'instar d'autres démarches, le STMLe est un dispositif qui touche potentiellement le grand public, mais qui est peu connu et reste écrit dans des documents d'urbanisme pas forcément accessibles en termes de compréhension pour le non professionnel.

Quels enseignements pour le Genevois français ?

Le Genevois français, en particulier dans sa partie la plus frontalière est certainement concerné par cette démarche. Les **divisions de logements**, plus ou moins réglementaires existent tant le **marché de l'immobilier est tendu**. Les investisseurs peu scrupuleux ont une clientèle d'actifs qui viennent travailler sur le secteur et cherchent « juste » un logement où se poser.

Dans un contexte de tension de l'offre, la clientèle potentiel est importante. De plus, des **plateformes de location de meublés de type Air BnB** concourent au développement d'une offre de petits logements qui ne répondent pas aux besoins de logements des ménages familiaux du territoire.

Tout comme d'autres dispositifs décrits dans ce Livre Blanc, notamment le permis de louer, l'importance du repérage des situations, de **la connaissance du terrain et de la communication sont mis en avant pour les STMLe**. Toutefois, pour les EPCI du Genevois français le nombre de cas potentiels, qui ne relèvent pas d'une logique d'insalubrité forcément, incite à estimer que l'investissement serait assez vite rentable et opérationnel.

Fiche Contact

CONTACT :

Chloé Bourtourault

Chargée de mission prévention habitat indigne – logement abordable

DSHE, Direction Habitat et Logement

EMHA

cbourtourault@grandlyon.com

MÉTROPOLE

GRAND LYON

Métropole de Lyon

20, rue du Lac

CS 33569

69505 Lyon cedex 03

grandlyon.com

4.2 Approche par le « renouvellement » urbain : faire la ville sur la ville en construisant de nouveaux logements

4.2.1 Deux exemples d'interventions dans du bâti ancien dégradé en centre-ville de Bayonne



Deux exemples d'opérations ont été menés par la Coopérative le COL (Comité Ouvrier du Logement, Société Coopérative HLM dont le siège est à Anglet) dans le centre ancien de Bayonne, dans un cadre d'habitat dégradé à réhabiliter sur un secteur de PNRQAD.

L'îlot 38 dans le Petit Bayonne

Le premier exemple concerne l'îlot 38, dans l'hyper centre bayonnais, dans un contexte de bâti dégradé, sur un immeuble très épais et complexe techniquement. Les travaux ont ainsi porté sur la démolition d'un ancien commerce, le curetage de la partie arrière d'immeubles, la construction d'un immeuble (R+4) ainsi que la restructuration et réhabilitation de deux autres immeubles. Et enfin, ces travaux ont permis aux propriétés voisines d'améliorer le niveau de secours d'incendie et l'habitabilité : valeur ajoutée du projet pour les riverains.





Cette opération, réalisée par le COL, a permis de livrer 10 logements locatifs et 4 logements en BRS¹².

L'îlot 45 en bordure de la Nive

Le deuxième exemple porte sur l'îlot 45, situé face à la Nive. Le projet, avec le portage de l'EPF du Pays basque, se décline par l'acquisition de 47 biens répartis sur 6 immeubles, ce qui implique le relogement et l'accompagnement des habitants. Des travaux lourds en préparation à la réhabilitation ont été confiés en délégation de maîtrise d'ouvrage au COL.

Ainsi, l'EPF a acquis les logements, son OFS assure le portage avec le COL comme opérateur qui a assuré la réhabilitation et la commercialisation. SOLIHA a été le maître d'œuvre.



Finalement, le projet permet de livrer 28 logements en BRS à un prix de 2 638 €/M², avec un montant de redevance de 1.50 €/M², pour un prix de marché local entre 5 000 et 5 500 € du M².

Le BRS, « couteau suisse » de ces opérations complexes

Le choix de réhabiliter plutôt que d'engager une opération de renouvellement urbain, implique des coûts très élevés pour ces opérations, avec, de ce fait, un équilibre financier complexe à atteindre. Ainsi, des premières approches avec un bailleur social et uniquement du locatif ne permettaient pas de sortir les opérations.

De tels exemples font l'objet d'un fort apport d'argent public. Un produit comme le PSLA ne permet pas la pérennité de ces investissements publics, alors que le BRS a un effet fort sur l'efficacité de l'€ public investi : optimisation financière, cristallisation et valorisation des investissements publics. Le logement locatif social peut aussi jouer ce rôle, mais sur des opérations dans l'existant, très complexes, l'équilibre économique est difficilement au rendez-vous.

Le BRS permet de lisser les coûts du foncier sur une longue durée, même dans un cas d'acquisition au prix (cher) du marché comme pour l'îlot 45.

Les conditions de réussite

Sur des projets complexes, l'enjeu est de réunir un tour de table complet de financeurs et d'opérateurs. La méthode de travail partenarial doit être définie dès le démarrage entre l'Etat, l'Agglomération, la commune, l'EPF et d'autres opérateurs sociaux comme privés.

¹² Le principe du bail réel solidaire (BRS) est la dissociation du foncier et du bâti qui permet de baisser le prix des logements : le ménage achète uniquement le logement et loue le terrain à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour un loyer faible (redevance), en signant un bail réel solidaire, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans. L'Organisme Foncier Solidaire détient uniquement le terrain, le ménage n'achète donc que la partie bâtie du logement, ce qui représente entre 20 % à 40 % d'économie en fonction du secteur géographique.



Chaque projet nécessite une approche au cas par cas et à conduire en développant l'intelligence collective. Le PLH peut ainsi être structurant. Ce travail en co-production nécessite de jouer la transparence financière. Les bilans sont connus et partagés compris avec les promoteurs privés.

Quels enseignements pour le Genevois français ?

Le territoire du Genevois français n'est pas couvert par des dispositifs tels le PNRQAD, mais la logique de recherche d'effet levier et de cristallisation des financements via le BRS dans l'existant est une piste à creuser.

Tout l'enjeu est de parvenir à sortir une **opération équilibrée avec un prix de BRS abordable**. Viser le prix plafond ne permet pas de toucher les ménages cibles.

Il s'agit donc de retenir le « **mode projet** » pour asseoir autour de la table l'ensemble des parties prenantes et de jouer la transparence des comptes et bilans. De toute façon, mener une opération de qualité sur du patrimoine existant exige un croisement de financements complexes, en particulier dans des situations sans présence de dispositifs publics.

Il s'agit donc de **formaliser des PLH structurants avec des actions mettant en évidence ce besoin de partenariats** pour des interventions sur le patrimoine existant :

- Contractualisations d'objectifs sur des périmètres larges au sein de l'EPCI, et à traduire ensuite au niveau de chaque opération ?
- Avec un jeu de mutualisation financière entre des opérations au foncier « facile » sur le périmètre permettant de dégager des marges, à réinvestir ensuite dans des opérations complexes ?

Ainsi, le PLH propose des règles du jeu structurante pour ce type de mécanisme.

Le PLH doit aussi proposer des **pistes de financements** pour combler les écarts financiers entre le projet « idéal » et la réalité du projet, notamment avec l'achat de patrimoine au prix du marché. Dans ce cadre, avec une situation de pénurie de logements pour les actifs dans le Genevois Français, pénalisant les entreprises locales, il s'agit de réfléchir à un co-financement avec les acteurs économiques dans une logique « gagnant/gagnant » : investissement dans de l'immobilier abordable, par exemple sur de l'acquisition de biens immobiliers à restructurer, pour pouvoir loger des actifs en €.

Il s'agit donc, sur ce type de montage complexe, de **élargir les tours de tables traditionnels avec des acteurs concernés par la crise du logement**. Ce qui implique aussi par exemple de convier les partenaires suisses dans ces partenariats opérationnels et de flécher clairement des investissements helvétiques sur de l'acquisition foncière chère afin de renforcer l'offre abordable



Fiche Contact

CONTACT :

- **Imed ROBBANA, Directeur Général du COL**
- **Assistante : Agathe Sampaio-Gomes**
a.gomes@le-col.com)



4.2.2 Collectif CHUTT® : l'innovation par l'hybridation urbaine

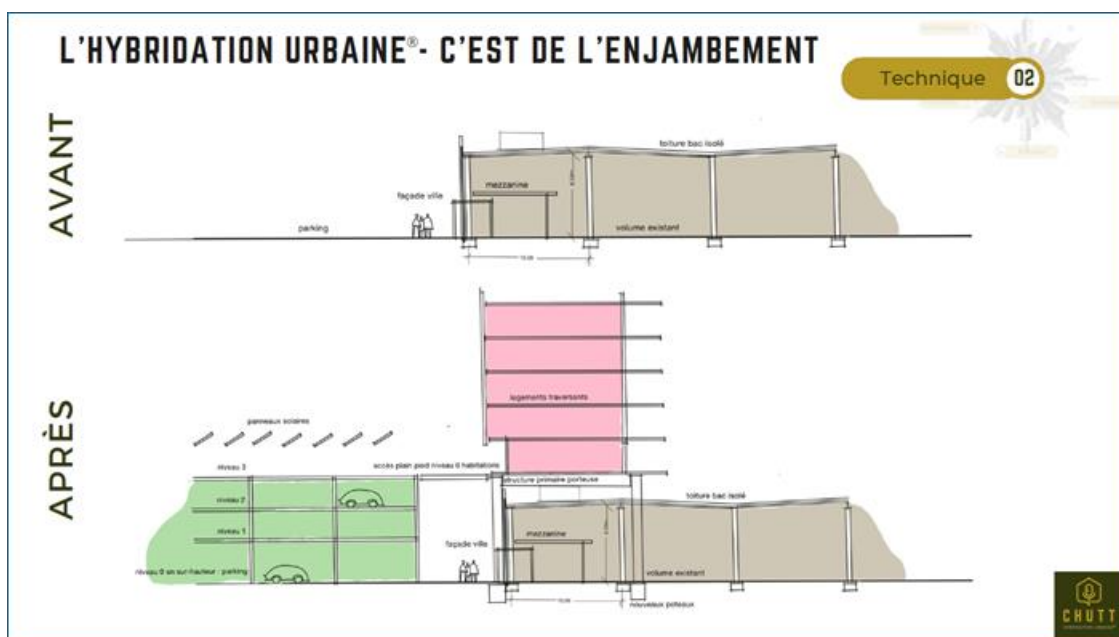


Figure 16 : Hybridation urbaine : processus "d'enjambement" - Source : CHUTT

Hybridation urbaine ?

L'hybridation urbaine cherche à mettre en place une logique d'intensification urbaine sur des sites de types espaces commerciaux en entrée de ville ou en cœur urbain. Il s'agit ainsi de considérer ces espaces monofonctionnels, souvent très consommateurs de foncier (parking de surface à perte de vue), comme une opportunité de valorisation de ce « déjà là ».

Une approche du « déjà là » : des zones commerciales à optimiser

L'approche défendue par le collectif CHUTT est dans un premier temps de recenser les sites « hybridables » ou « CHUTTables ». En ce sens, tous les sites ne peuvent correspondre à cette logique d'implanter de l'habitat là où il n'y a, finalement, que les commerces en pieds d'immeuble !

Un premier travail cartographique permet donc d'identifier les sites potentiels (qualité de la desserte, conception originale, etc...). Le SIG est actuellement en plein développement.

La technique de « l'enjambement »

Ce « terrain de jeux défini » il s'agit de mettre en œuvre la pratique de « l'enjambement ». C'est-à-dire ne pas toucher aux structures des bâtiments commerciaux, mais développer « au-dessus » de l'habitat et développer une approche alternative de la place de la voiture.

Les schémas présentés ci-dessus sont explicites sur la logique suivie :

Techniquement il s'agit donc de développer des étages d'habitation sur des pilotis qui entourent la structure de l'espace commercial.

Cela signifie que ce sont des logements qui ne « touchent » pas le foncier déjà valorisé et artificialisé. Cela peut rappeler le concept de la dissociation du bâti du foncier cher au bail réel solidaire, mise à part que dans le cas de CHUTT® c'est une dissociation qui est aussi clairement physique.

La réflexion se base sur des techniques innovantes et avec un fort souci de respect environnemental : le concept en lui-même de valoriser des sols déjà artificialisés l'est déjà, mais les techniques développées le font aussi dans ce respect (voir ci-dessous)



Figure 17 : Hybridation urbaine : exemples de procédés constructifs innovants - Source : CHUTT

L'hybridation urbaine s'inscrit de plus dans la logique des évolutions réglementaires et autres innovations tels le PC sans affectation^[2] permettant notamment de considérablement favoriser la réversibilité des espaces.

Une recherche de leviers financiers

Financièrement, l'enjeu est double.

- D'une part il s'agit d'être dans une logique de valorisation « tous azimuts » de la surélévation, par exemple avec des procédures de vente totale, de bail à construction ou de longue durée, de BRI, de BRS, etc... Pour le commerce, qui sont d'ailleurs des types d'espaces commerciaux de plus en plus touchés par la concurrence du commerce en ligne et qui recherchent à valoriser leurs lieux et préserver des emplois, la surélévation permet de fait d'augmenter la zone de chalandise, de s'ajuster aux besoins, de requalifier les façades, etc.
- Et d'autre part, le concept vise à cumuler différentes dotations publiques du fait de son exemplarité et de son innovation : aides européennes, nationales ou autres. Les programmes favorisant le développement des logements avec une approche de sobriété foncière créent une ingénierie financière favorable au projet.



Le travail conduit par le collectif CHUTT®

Le collectif CHUTT® travaille ainsi avec les collectivités pour identifier les sites « CHUTTables » à l'appui d'un outil de SIG, puis réalise le scénario programmatique de l'opération et enfin accompagne la mobilisation opérationnelle pour la réalisation effective du projet.

Ainsi, le collectif est lauréat d'un AMI Fond d'Intervention Habitat de la Métropole Aix Marseille Provence afin de développer la solution CHUTT® sur un projet pilote (études en septembre 2025).

A ce stade il n'y a pas encore de réalisations concrètes mais des projets avancent. L'expérience démontre le fort intérêt du projet. La principale difficulté réside dans l'appréhension par les gérants de la surface commerciale sur les pertes éventuelles du fait des travaux. Cette crainte, légitime, est à prendre en compte à travers la mise en place d'appuis financiers sur le « manque à gagner » et à intégrer au projet : c'est une perte de court terme à prendre en compte dans un projet de long terme avec des effets d'amortissement de ces difficultés.

Quels enseignements pour le Genevois français ?

Sur le territoire du Genevois français ce type de solutions s'inscrit complètement dans les besoins du territoire pour répondre aux besoins de logements dans une contrainte foncière forte. D'ailleurs, le **CAUE 74 et l'EPF 74 conduisent**, avec d'autres partenaires, une réflexion sur la mobilisation des zones artificialisées pour produire de l'habitat avec la démarche Mix'Cité.

Dans ce cadre, il s'agit pour les collectivités de s'emparer de ces questions et de définir, par exemple dans les PLH, des objectifs de production de logements selon cette logique, et auxquels le concept CHUTT® peut répondre.

Fiche Contact

CONTACT :

- Céline BETITO, AMO Projets / Urbaniste - CEO CB. Conseil Co-fondatrice CHUTT, contact@celineb-conseil.com
- Renaud Tarrazi, Architecte Urbaniste - associé cabinet MAP Co-fondateur CHUTT, renaud.tarrazi@map-architecture.fr

ActionLogement 

4.2.3 Quartier Citadelle à Bayonne : le renouvellement total d'un quartier



Figure 18 : Vues aériennes de la situation actuelle du quartier de la Citadelle actuel vs le quartier à venir (selon étude du cabinet BOURIETTE&VACONSIN, plan guide non contractuel)

Un quartier de 240 logements des années 50

Le quartier de la Citadelle à Bayonne a été construit dans les années 50, à proximité de la Citadelle avec pour objectif principal de loger les militaires, en contrepartie de foncier donné à la ville.

Ainsi 150 militaires et d'autres ménages sont venus habiter dans 240 logements collectifs + 1 maison. Il s'agissait de barres d'immeubles d'une vingtaine de logements en R, sans ascenseur.

Ce quartier est à 500m de la gare et est aujourd'hui desservi par un BHNS. On peut y vivre sans voiture.

Un grand projet de renouvellement

Habitat Sud Atlantic, l'Office HLM de l'Agglomération du Pays basque, a décidé de lancer un projet de profonde requalification de ce quartier, dans une logique de plan de rénovation énergétique et de qualité de vie.

Mais les premiers diagnostics techniques ont montré une fragilité des structures du bâti. Or, les travaux de rénovation allaient augmenter le poids sur les structures. La logique a donc été abandonnée au profit d'une **approche de démolition/reconstruction**.

Il a été décidé de garder la voirie actuelle, bordée de grands arbres et avec une bonne desserte (Fig 15). Il ne s'agissait pas de changer les usages de fonctionnement pour les habitants, déjà très impactés par les travaux.



Ce projet s'étend **sur 10 ans**. Il n'y a pas de charge foncière, ce qui coûte ce sont les charges de démolition/reconstruction, de désamiantage et de relogement. Finalement, au regard d'une opération « classique » qui intègre une charge foncière, le coût est assez similaire.

CALENDRIER PREVISIONNEL DU PROJET CITADELLE A BAYONNE

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
MONTAGE	ETUDE GLOBALE										
PHASE 1	RELOGEMENT		DESAMIANTEGE DECONSTRUCTION	ETUDES CONCEPTION		CONSTRUCTION					
PHASE 2A				RELOGEMENT		ETUDES CONCEPTION		CONSTRUCTION			
PHASE 2B						ETUDES CONCEPTION		CONSTRUCTION			
PHASE 3							RELOGEMENT	ETUDES CONCEPTION		TRAVAUX	
	à préciser par la Ville			PROJET REQUALIFICATION GROUPE SCOLAIRE							

Figure 19 : Calendrier indicatif, susceptible d'évoluer selon les délais de relogement

De 240 à 575 logements

L'objectif chiffré du projet est de développer une **offre de logements abordables**, dans la mesure où il s'agit de passer de 240 logements sociaux à une offre renouvelée et modernisée de 321 logements locatifs sociaux (dont 81 PLAI familiaux, 107 PLUS familiaux et inclusifs, 23 PLS familiaux et 110 PLS étudiants), 70 BRS et 184 logements privés dans une logique de prix maîtrisés autour de 3 800/4 000 €/M² (Fig 16). Au total, l'offre de logements est plus que doublée dans le cadre du projet.

Un des enjeux est que l'offre initiale en HLMO, avait un niveau de loyer très bas. Le prix des loyers dans le cadre du relogement a été pris en compte, en particulier en considérant les charges importantes en termes de consommation énergétique des logements des années 50, avec un relogement dans des logements nettement plus adaptés au vieillissement des ménages (ascenseur, typologie...) et bien mieux isolés. L'approche a donc privilégié les niveaux de reste à vivre des ménages à reloger.

1. Présentation générale du projet

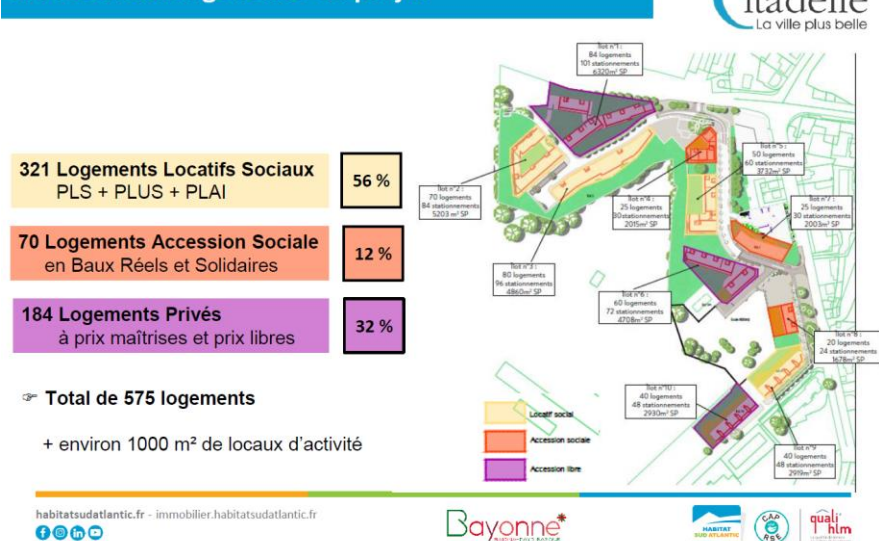


Figure 20 : présentation générale de la programmation logements du projet la Citadelle – plan guide non contractuel

Le PLU a permis de créer un étage de plus, dans une logique de **bonne insertion dans l'environnement**. En particulier les grands arbres ont été préservés.

Une densification renforcée

L'approche de densification du quartier a conduit à augmenter l'emprise au sol des bâtiments. Mais la limitation des places de parking a permis de récupérer **des espaces verts supplémentaires** au regard de la situation actuelle.

Dans le quartier initial, les places de stationnement sont à l'extérieur. Dans le futur quartier, des places de parking seront situées en RdC et -1. La logique est de pouvoir être dans un principe de **réversibilité** de ces espaces en RdC pour éventuellement, à terme, les transformer facilement en logements ou locaux de commerces/services si la place de la voiture évolue.

Le relogement et la concertation-communication au cœur du dispositif

Tout l'enjeu est de mener des phases de déconstruction aux abords de bâtiments encore occupés, sur un territoire très tendu en termes de demande HLM.

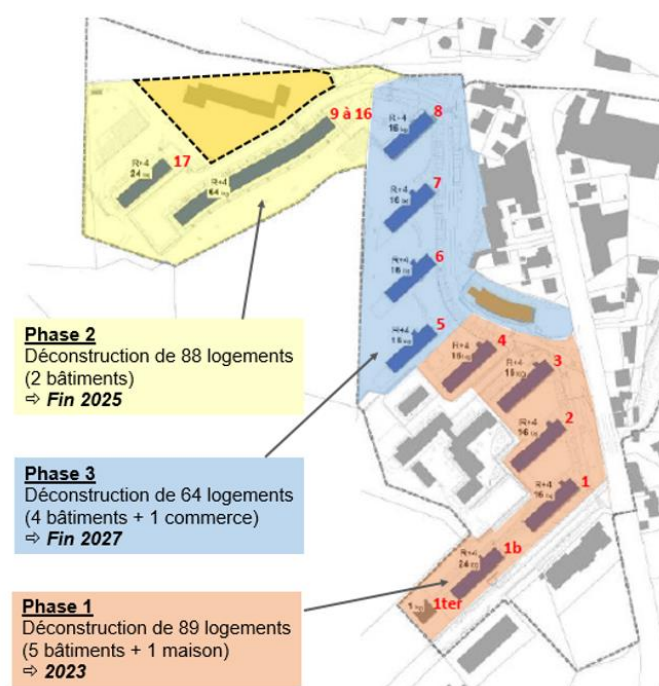
Il a donc fallu mettre en œuvre une concertation soutenue, par exemple avec l'animation de « café rencontre » où les habitants peuvent venir se renseigner sur le projet.

De plus, les écoles du quartier et la MVC Saint-Etienne sont associées au projet, à travers :

- Des animations et ateliers de compréhension du projet,
- La collecte de la mémoire des habitants,
- Des actions de co-construction et appropriation des futurs espaces etc.

Trois phases progressives de déconstruction ont été définies (Fig 17), impliquant le relogement des ménages phase après phase.

PHASAGE PREVISIONNEL DE LA DECONSTRUCTION





Le **relogement est un enjeu fort**. Il peut être subi par les habitants concernés, et s'avérer traumatisant. Un accompagnement est assuré avec explication des droits et devoirs. Il est à noter que l'approche doit être souple. La réglementation permet de mettre fin au bail après 3 refus de relogement. Le choix de HSA a été de ne pas appliquer cette règle et de privilégier la compréhension des situations.

La première phase de relogement a été faite avec l'accompagnement de SOLIHA, la deuxième phase sera assurée en régie avec les CESF de HSA.

Des baisses de loyer ont été exceptionnellement acceptées, les déménagements sont pris en charge ainsi que le transfert de tous les abonnements (fibre, plateformes, etc...).

Le relogement est sans doute le thème qui **impacte le plus le calendrier**. 88 ont été réalisés. La chance, dans un contexte très tendu, prend la forme d'un programme qui se construit à proximité et donne ainsi des marges de manœuvres importantes. Ce foncier disponible à 300 mètres du quartier a permis une vingtaine de relogements.

Les autres relogements ont eu lieu dans d'autres quartiers et d'autres communes dans le patrimoine de HSA. Une charte de relogement a été conclue avec le COL et l'OFFICE 64 mais elle n'a pas été utilisée pour la première phase.

L'objectif du 1^{er} plan de relogement était de 12 mois, pour finalement 18 mois nécessaires, en particulier du fait de quelques ménages particulièrement complexes à accompagner.

La première phase de relogement est aujourd'hui terminée. Avec un peu de retard sur la reconstruction : changement du PLU, désamiantage complexe, etc. et un contexte de crise qui se traduit notamment par des calendriers de livraison des opérations de plus en plus longs.

Cela pèse notamment sur la deuxième phase. Le relogement des locataires de la 3^{ème} phase devrait pouvoir se faire pour certains dans les logements construits dans la première phase. Les locataires relogés seront ainsi prioritaires pour revenir dans les nouveaux logements. D'expérience il s'avère que beaucoup de locataires restent en fait dans le logement qui les a accueillis. De nouvelles habitudes sont prises, et un nouveau déménagement n'est pas forcément souhaité.

Les conditions de réussite

HSA découvre ce type d'opération, s'adapte au fur et à mesure, construit sa méthode et évolue. **L'accompagnement politique, et en particulier de la commune de Bayonne**, est une condition de réussite incontournable. C'est un travail partenarial très étroit.

Le **cadencement des phases**, pour assurer le relogement, est essentiel. Le **plan de communication** : il faut communiquer « tout le temps » avec les locataires, les écouter et les rassurer. La maîtrise de la communication est primordiale : une telle opération peut facilement prêter le flanc aux « fake news » ou autres.

Il ne faut **pas avoir de craintes sur la densification**. C'est une densification qui améliore la qualité de vie du quartier. Il y a un meilleur traitement qualitatif des espaces de vie et les espaces verts sont nettement plus accessibles qu'auparavant.

Quels enseignements pour le Genevois français ?

Un tel exemple met en valeur **l'optimisation du renouvellement** sous plusieurs angles :

- Le développement d'un parc abordable et de l'offre de logements en général dans une optique de mixité. Sur un site de centre-ville, en pleine cohérence avec les objectifs du ZAN, et dans l'optique de valoriser l'€ public investi en multipliant le nombre d'habitants pouvant profiter de services existants.
- La qualité de l'habitat avec un progrès de performance énergétique des logements, mais aussi une meilleure organisation des bâtis permettant la création d'espaces verts. Il s'agit ainsi de densifier afin de pouvoir apporter de la qualité de vie dans les espaces ainsi créés. La densification peut aussi être vectrice de qualité, c'est un axe essentiel à valoriser, en particulier dans la communication et la concertation.

Une approche **partenariale sur des projets de renouvellement de quartier associant les collectivités locales et l'inter bailleurs** est ainsi à creuser, c'est un axe de mobilisation de l'existant pour développer une offre quantitative et qualitative qui constitue certainement un des modèles à privilégier dans les politiques de l'habitat du Genevois français.

Fiche Contact

CONTACT :

- **Carole Moutel-Gros**
Responsable du service - Service Développement
Mail : Carole.Moutel-Gros@OPHSA.FR
<https://www.habitatsudatlantic.fr/>





4.3 Approche par la communication : coconstruire des logements avec et pour les habitants

4.3.1 Louer pour l'emploi (LPE), un dispositif révélateur de la spéculation sur nos territoires sur le parc privé

Un dispositif national depuis 2023

Louer pour l'Emploi¹³ est une initiative lancée par Action Logement pour renforcer le lien entre logement et emploi. Ce dispositif répond à un double enjeu : faciliter l'accès au logement pour les salariés et offrir aux propriétaires bailleurs une solution sécurisée, tout en dynamisant le parc locatif privé.

4 territoires ont fait l'objet d'une expérimentation depuis 2018 : Aix-les-Bains (73), Nantes (44), Dunkerque (59) et Orly (94).

Depuis 2024, le dispositif est désormais national.

La logique est de considérer le parc privé existant comme un gisement important pour loger des actifs en contractualisant avec les propriétaires. Les cibles sont donc les propriétaires bailleurs mais aussi les agences immobilières qui sont des relais majeurs de la démarche.

L'offre Louer Pour l'Emploi c'est :

- Un **conseil gratuit** sur le projet par une équipe dédiée en Conseils et Financements
- Un **candidat locataire salarié** présenté par Action Logement
- La **garantie gratuite Visale**, sans franchise ni carence, pour couvrir les risques d'impayés de loyer et de dégradations locatives ¹⁴
- Des **prêts travaux** remboursables sur 10 ans : jusqu'à **10 000 €** pour tout type de travaux d'amélioration et jusqu'à **15 000 €** pour des travaux de rénovation énergétique
- Une **prise en charge des honoraires de mise en location** si vous passez par un professionnel de l'immobilier agréé (2) : jusqu'à **1 000 euros** 3 fois/an pour un meublé et 1fois/an pour un non meublé

En contrepartie de ces avantages, le propriétaire accepte une diminution de loyer (objectif de 10% sous le prix de marché). L'étude se fait au cas par cas. L'engagement du propriétaire porte **sur 3 ans**. A l'issue de la période, il est complètement libre de poursuivre ou non le dispositif.

Action Logement assure une visite préalable pour constater l'état du logement en termes de décence et de consommation énergétique. Des travaux importants seront complexes à inscrire dans le dispositif LPE, car les logements doivent être disponibles rapidement après l'entrée dans la

¹³ <https://www.actionlogement.fr/louer-pour-emploi-bailleurs>

¹⁴ La garantie Visale (Visa pour le Logement et l'Emploi) est une caution locative gratuite proposée par Action Logement. Elle vise à faciliter l'accès au logement en garantissant le paiement du loyer et des charges locatives en cas de défaillance du locataire, tout en sécurisant les revenus des propriétaires privés. Les locataires éligibles sont : les jeunes de moins de 30 ans, les étudiants, les alternants, les saisonniers, les salariés du secteur privé sous conditions (mutation professionnelle, CDD, Intérim...).



démarche. Par exemple, il sera difficile d'inscrire la rénovation d'un ancien bâtiment agricole pour une transformation en logements en raison de la durée des travaux et de l'étiquette énergétique de départ.

Les propriétaires « personnes morales » peuvent souscrire à l'offre Louer Pour l'Emploi à condition que les actionnaires soient constitués uniquement de « personnes physiques ».

Le dispositif concret

La mise en œuvre du dispositif passe par le déploiement de chargés de développement locaux qui rentrent en relation avec les propriétaires et cherchent à conventionner avec des agences immobilières pour disposer d'un flux d'offre de logements.

Un travail est aussi conduit en lien **avec les collectivités, qui sont largement porteuses de la démarche** et assurent aussi un relais auprès des acteurs. **L'ADIL**, via son rôle d'information auprès de tous les publics, est aussi un partenaire qui aide à capter des logements dans le parc privé

Sur Aix-les-Bains, l'expérience a porté sur 2018-2022 et a permis de générer 90 logements de petites typologies avec parfois un conventionnement ANAH.

Un cas pratique

Situation sur le bassin annécien d'un propriétaire qui loue depuis près de 30 ans un logement à 665 € CC. Au décès du locataire, le bailleur souhaite faire des travaux pour environ 30 k€ ; il vise un loyer à 1 150 € CC, pour un logement de 35 M2 + annexes (cave, balcon et garage qu'il vient d'acquérir pour compléter le lot). La surface fiscale, sur laquelle sera calculé le loyer, est de = 43 M2.

Le propriétaire prend contact avec l'ADIL pour financer ses travaux. Il est aiguillé vers le dispositif LPE. Dans ce cadre, et après analyse du potentiel de candidats qui s'est avéré prometteur, Action Logement lui propose de pratiquer un loyer de l'ordre de 971 € comprenant le logement, les charges et le garage.

Un accord est trouvé pour un loyer à 1 025 € répartis entre le logement à 840 €, les charges à 65 € et le garage à 120 €.

Finalement, l'écart s'est avéré assez faible avec le prix de marché initial, mais cela a permis de capter un logement en résidence principale pour un couple de salariés payés en €.

La difficulté des territoires tendus

Un travail important a été conduit avec les agences immobilières. Mais sur un territoire relativement tendu comme à Aix-Les-Bains ou Annecy (LPE déployé depuis plus d'un an), l'incitation à rentrer dans le dispositif n'est pas simple. Il existe des garanties de loyers impayés (GLI) que les agences font payer aux bailleurs. Certaines agences lient des systèmes de primes et de commissions sur les GLI, ce qui n'incite pas les collaborateurs à faire la promotion de Visale.



De plus, sur ces marchés, le besoin de « faire du social » alors que la pénurie d'offre et le nombre de « bons » candidats (= solvables) est important, ne pousse pas non plus à faire évoluer le modèle, installé, qui plus est, depuis des années.

Dans une logique de surenchère, les bailleurs trouvent des candidats, même avec des loyers hors de prix.

Ou, en particulier sur des petites surfaces, les **solutions de type Air BnB** sont préférées par les propriétaires en termes de rentabilité et de simplicité. Sachant que ces logements accueillent de plus en plus d'actifs en recherche de logements. Il s'agit donc d'une réponse alternative à LPE aux besoins des salariés.

Mais sans logique durable ni de maîtrise. C'est la vision court-termiste du propriétaire qui prime.

Un autre frein est potentiellement constitué par le montant maximum de loyer couvert par LPE : 1 300 €/mois CC. C'est un montant assez facilement atteint sur les territoires le plus tendus. Toutefois, les petites typologies étant privilégiées, cet effet est relatif.

Communication et ciblage : principales conditions de réussite

L'enjeu porte sur la stratégie de communication et de ciblage. Des propriétaires bailleurs utilisent déjà Visale, le lien vers LPE leur est proposé. L'ADIL travaille sur le dispositif « 0 logement vacant », on cherche aussi à aiguiller les bailleurs à proposer un bien en location vers le dispositif LPE.

Il s'agit de déterminer une **sorte de « gagnant-gagnant »** en étant transparent sur les avantages et contraintes pour le propriétaire bailleur

Avantages	Contraintes à prendre en compte
- Conseil d'Action Logement pour la réalisation de travaux dans le logement - Candidat locataire salarié présenté et « labellisé » par Action Logement - Garantie Visale - Prêt travaux de 10 à 15 K€ à 1.5% - Frais d'agence et de mise en location remboursés (limite de 1 000 €, 3 fois par ans, soit 3 000 € potentiellement par an) - Possibilité de proposer différents types de baux : bail classique non meublé, bail 1 an meublé, bail mobilité	- Loyer négocié sous le marché ou au prix du locatif intermédiaire (14.03 €/M2 en zone A, assez nettement sous le prix de marché en zone tendue) - Disponibilité quasi immédiate du logement lors de l'entrée dans le dispositif - Engagement sur 3 ans

Une cible à privilégier est aussi le **bailleur déçu par le dispositif Air BnB** : dégradations dans le logement, logistique de la rotation des occupants etc. pour le convaincre de rentrer dans une logique de location durable et sécurisée. Avec certes, moins de rentabilité à court terme, mais avec une sécurité de rendement assurée.

Les **logements Pinel** sont aussi une cible privilégiée, car déjà sous plafonds, et avec une assurance de percevoir un loyer. A voir comment la fin du dispositif a un impact sur les marchés, et en quoi un potentiel nouveau dispositif voit le jour.



Action Logement doit aussi faire face à des **investisseurs en « co-living »** qui proposent des logements avec services pour des salariés dont le lieu principal d'habitation n'est pas à proximité du lieu de travail. Beaucoup de situations de ce type se développent en particulier dans le Genevois Français, avec des logements, ou plutôt des chambres de 9M² avec des loyers de 600 à 900 € par mois... Cette cible est, pour le coup, très complexe à atteindre.

Pour les investisseurs, LPE est trop éloigné de leur modèle de rentabilité. Alors qu'un propriétaire bailleur « lambda » peut plus facilement être touché.

Quels enseignements pour le Genevois français ?

La cible de LPE, le **salarié en €** est évidemment une cible prioritaire pour le Genevois Français. Tous les PLH locaux cherchent des solutions pour répondre au logement de cette catégorie de population. Une logique de recherche d'offre « tous azimuts » est donc de mise.

Il ne faut toutefois pas masquer la difficulté de la mise en œuvre de tels dispositifs sur le parc existant privé, tant les rendements locatifs sont élevés, avec une offre sous très forte tension... sans doute, si des statistiques précises existaient, **l'offre locative privé aurait un niveau de tension supérieur au parc social.**

Sur le Genevois français, à l'instar des dispositifs de conventionnement, il est complexe de capter une offre « abordable » dans le parc privé.

Mais dans un cadre de mise en place d'Observatoires Locaux des Loyers, permettant d'objectiver les situations, de régulation renforcée des locations de meublés touristiques de courte durée (Loi Lemeur), de possibilités de mise en place de dispositifs tels le permis de louer ou l'encadrement des loyers, etc... le **contexte peut potentiellement et modestement évoluer.**

Même si cela reste marginal, il s'agit de **profiter du moindre signal positif** pour engager des démarches de captation d'une offre pour les actifs en €. Dans le cadre de LPE, il s'agit de s'appuyer sur l'expertise et les expériences d'Acton Logement Service, sachant que l'agence territoriale locale a mis en œuvre l'expérimentation d'Aix-les-Bains.

Il s'agit donc de développer des **actions de communication** auprès des cibles privilégiées dans les bailleurs et des agences immobilières et autres notaires. Les actions des PLH doivent porter un discours de sensibilisation sur le modèle économique de LPE et de ses intérêts.

Une **logique d'effet levier de financements du PLH** peut aussi être envisagée en lien avec LPE pour « muscler » encore plus l'apport financier du dispositif et l'argumentaire qui va avec.

La modestie **des objectifs est aussi de mise.** Il s'agit ainsi de contribuer à la **construction de références alternatives** aux prix du marché, et au rendement proposé par des plateformes de location type Air BnB. Pour cela, le cas pratique de la fiche est emblématique d'un logement au prix avec un décalage relativement faible, mais permettant de maintenir une offre durable. Les objectifs sont multiples !



Fiche Contact

CONTACT :

Armelle Berthomier Vejux, Directrice Territoriale
Savoie Mont Blanc Action Logement Services
Auvergne-Rhône-Alpes

armelle.berthomiervejux@actionlogement.fr



Isabelle Cogne-Ladeuille, Chargée de développement Visale / Louer Pour l'Emploi
isabelle.cognyeladeuille@actionlogement.fr

4.3.2 Les « Herbes Folles à Toulouse » : un projet participatif en concertation avec le tissu local



Figure 21 : "Dessine-moi Toulouse" - Source : CoBe Architecture et Paysage

Un appel à projet de Toulouse Métropole

Le projet « Dessine-moi Toulouse » est un appel à projets lancé par Toulouse Métropole pour métamorphoser des sites structurants ou à forts potentiels, en mettant en œuvre un urbanisme exemplaire.

Le processus de choix des 14 lauréats (pour 114 candidatures) a privilégié une méthode très participative avec des citoyens et associations prenant part à des réunions de co-construction animées par les lauréats et une participation décisive aux jurys de choix.

« Sur le fond, il s'agissait de favoriser les mobilités de demain, de redonner toute sa place à la nature en ville, et de soigner l'insertion des projets dans les quartiers. Sur la méthode, les porteurs de projet ont accepté de tisser des ponts entre acteurs de l'immobilier, innovateurs et société civile afin de bâtir des projets avec et pour les habitants » (extrait site Internet « dessine-moi Toulouse »).

Une candidature originale portée par le COL

Dans ce cadre, le COL (Comité Ouvrier du Logement, Société Coopérative HLM dont le siège est à Anglet) s'est porté candidat sur le secteur Lapujade, en bordure de voie ferrée : 3 000 M² de bâtiments existants à restructurer, pour bâtir un projet dénommé « Les Herbes Folles ».

Le COL s'est positionné clairement en contrepied d'une approche classique de promoteurs en associant au projet des structures de l'Economie Sociale et Solidaire : une structure spécialisée dans le recyclage des vélos (Cycles RE), une autre dans le cinéma (la Forêt Electrique) et une agence d'urbanisme transitoire (Agence Intercalaire). Bien entendu des urbanistes et architectes étaient présents dans l'équipe (Faire Ville, AR357 et Hors-Pistes).

Un projet associant logement, services et culture

Dans ce cadre, le projet se caractérise par :

- Le maintien de 1 500 M² de bâtiment
- Pôle d'ESS et d'économie circulaire*un pôle culturel
- 60 logements : 1/3 locatif social, 1/3 BRS et 1/3 libre

Le projet a bénéficié du « Fonds Vert » de l'Etat qui a permis un apport conséquent de financements.

Réhabiliter plutôt que renouveler, avec une approche collaborative

Visiblement, un des éléments différentiels et gagnants de la candidature a été de proposer de garder du bâti existant face à des projets « classiques » orientés sur des opérations de renouvellement urbain.



Ce projet apporte une forte valeur ajoutée à l'ensemble du quartier. A tel point que lorsque le planning et l'équilibre financier ont été bouleversés par la crise sanitaire, c'est l'association de quartier qui s'est mobilisée auprès de Toulouse Métropole pour la réalisation du projet.

En 2025, le pôle d'ESS est rempli et le cinéma « La Forêt Electrique » est en place.

Le chantier de construction des logements s'est déroulé malgré des impératifs techniques complexes : dépollution des sols et présence des galeries de métro à proximité.

Les conditions de réussite

La manière de faire et d'aborder l'appel à projet a suivi une logique qui peut se synthétiser par « dans un monde complexe, n'ayons pas peur de changer nos modes de faire ». Il s'est agi en effet dans ce projet de sortir d'une certaine zone de confort pour le COL, même si cet organisme est coutumier des projets participatifs, en s'associant avec des partenaires peu classiques pour concevoir le projet.

De ce fait, pour les professionnels de l'immobilier, devoir travailler avec des acteurs de l'ESS dès la conception de projet a un peu « bousculé » les manières traditionnelles de faire. Ce choix s'est avéré payant !



D'autre part, la concertation et l'aspect participatif du dispositif « Dessine-moi Toulouse » ajouté à ce nouveau mode de faire a permis de vraiment mettre en avant un apport de valeur ajoutée pour



l'ensemble du quartier. En ce sens les riverains ont considéré que le projet, auquel ils ont été largement associés, était bénéfique pour l'ensemble du quartier. De ce fait, les désagréments, par exemple de chantier, n'ont pas été l'objet de levée de bouclier.

L'acceptabilité globale du projet a été largement permise par ce travail de concertation avec les habitants et les riverains. D'ailleurs, malgré l'importance du projet le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours !

Expliquer, associer, concerter et enrichir : mots clés des conditions de réussite de cette restructuration d'un milieu urbain.

Quels enseignements pour le Genevois français ?

Un tel projet trouve sa source dans la **commande de la collectivité**. C'est l'EPCI qui lance un appel à projet et génère le cofinancement des opérations, en particulier avec l'Etat. Sur le Genevois français, où l'enjeu de prise en compte des riverains est essentiel pour limiter les recours sur les projets immobiliers, de plus en plus fréquents pour les opérateurs, le développement d'initiatives de ce type pourrait être conduit.

Il s'agirait ainsi de suivre un process idéal de maîtrise, voire d'acquisition, du foncier, par la collectivité et de lancer un appel à projet similaire à celui de Toulouse Métropole, l'enjeu étant de **changer de modèle et de collaborer avec le tissu social à toutes les étapes**. Le fait que la collectivité soit à l'initiative implique une vision globale du projet sur ses apports qui ruissèlent pour l'ensemble du quartier ou de la commune.

Il s'agit de conduire des vraies concertations, ce qui implique d'avoir la capacité d'écouter et de faire évoluer le projet éventuellement, y compris si les suggestions de modifications proviennent de « non professionnels ». Cela signifie qu'il faut être persuadé que la concertation a un véritable apport pour le projet et que son rôle n'est pas juste de s'éviter des recours à termes. L'objectif est de considérer que les riverains et habitants peuvent enrichir un projet, voire en être acteurs.

Dans le Genevois Français, cette approche **revêt de plus une logique sociétale et culturelle** très forte. En effet, sur les zones les plus frontalière ou la part d'actifs travaillant en Suisse est largement majoritaire, un système « auto, boulot, dodo » se met en place. Avec des ménages qui viennent sur le territoire dans une logique de consommation de la richesse genevoise...

De ce fait, il faut sortir d'une approche purement « productiviste » du logement sur le secteur qui ne répond que partiellement à la réalité des besoins du territoire. En particulier sur le « bien-vivre » ou « faire société ».

C'est ainsi l'occasion de s'interroger sur le modèle et de mettre au défi les professionnels de l'immobilier de devoir visiter le nouveau modèle de production basé sur l'existant, non seulement d'un point de vue du montage financier ou technique, mais aussi d'un point de vue sociétale.

Fiche Contact

CONTACT :

- **Imed ROBBANA, Directeur Général du COL**
Assistante : Agathe Sampaio-Gomes a.gomes@le-col.com)



5 Conclusion et suites

5.1 Mobiliser le parc existant, quelles attentes vis-à-vis du Pôle métropolitain du Genevois français ?

Pour donner suite à ce travail, les **3 approches de travail sur l'existant** (Procédures, « Renouvellement », Communication/concertation) et les 8 dispositifs expérimentaux présentés ci-dessus ont été partagés et débattus lors des ateliers de la 6^{ème} Journée métropolitaine de l'Habitat du 23 octobre 2025. Les élus et acteurs de l'habitat présents ont fait part d'un réel enthousiasme à l'égard de ces approches, eu égard de leurs problématiques locales respectives sur le sujet (offre insuffisante et inadéquate, difficultés à loger leurs salariés en euros, qualité de l'habitat, besoin de diversification du parc de logements, etc.) ainsi que des enjeux et évolutions réglementaires récentes en matière de transition écologique (rénovation énergétique, etc.) et de sobriété foncière (loi ZAN). Ce premier travail a ainsi permis aux participants de se positionner sur les dispositifs qu'ils jugent les plus pertinents à mettre en place sur leur territoire.

Au-delà de l'appropriation de ces dispositifs, ces ateliers ont mis en avant **les attentes des acteurs locaux vis-à-vis du Pôle métropolitain du Genevois français** pour les accompagner dans « l'implémentation » de ces dispositifs sur leur territoire.

5.1.1 Peu d'attentes en matière d'accompagnement de démarches procédurales

Le domaine « procédures » est plus considéré comme relevant du registre local des EPCI et des communes, sans attentes fortes vis-à-vis du Pôle métropolitain.

5.1.2 Des attentes fortes en termes de concertation/communication

Le Pôle métropolitain est assez clairement identifié comme un acteur pouvant assurer la **mutualisation d'outils**, mais aussi de générer des **réflexions stratégiques** sur ces questions de concertation/communication.

Ainsi, l'action qui a été jugée globalement comme étant celles avec le plus d'attentes vis-à-vis du Pôle pour la mettre en œuvre ou l'initier était « **Sélectionner des acteurs-cibles capables de**



réaliser cette communication en fonction des sujets ». Il s'agit de dresser une cartographie des relais et des cibles de communication quand il s'agit d'aborder la mobilisation de l'existant. Avec toute la complexité d'un déjà là « habité » et « valorisé ».

Le Pôle peut aider les acteurs du territoire sur un sujet où la maturité a été classée comme plutôt faible. Il s'agit ainsi de comprendre et d'identifier les acteurs facilitant et bloquant, y compris les « particuliers riverains » par exemple, et d'identifier des stratégies de concertation/communication permettant de faciliter les projets.

La stratégie de concertation/communication sur le volet de la mobilisation du parc existant doit prendre en compte la particularité d'une politique de développement à partir de sites occupés et valorisés. Il s'agit ainsi de cerner et comprendre qui sont les propriétaires et usagers du site visé : une maison à acquérir pour faire une opération de densification, une surélévation dans un immeuble collectif, une acquisition-amélioration de logements privés pour les conventionner en parc social, etc.

L'identification du ou des propriétaires est relativement classique, mais pour assurer un volet concertation/communication une phase de compréhension de ou des stratégie(s) à l'œuvre est à cerner : propriétaire uniquement dans une logique spéculative réfléchie (investisseur), propriétaire dans une logique d'opportunité, propriétaire avec un attachement particulier au bien (familial, culturel, etc.), propriétaire qui « subit » et souhaite vendre rapidement, etc...

Il faut raconter une histoire de la propriété du bien.

Cela concerne aussi les biens financés au moins en partie par des deniers publics dont le suivi au fil des reventes et mutations doit être toujours en accord avec la politique publique mise en œuvre. Par exemple, la vie des BRS, produit plébiscité sur le territoire, doit correspondre au logement des salariés en € notamment, et non pas uniquement à loger des ménages sous les (hauts) plafonds de ressources. Une cible a été définie, il faut la suivre dans le temps et intégrer un volet concertation/communication à ces situations. Il ne s'agit pas uniquement d'une approche de développement immobilier sur le « déjà là », mais aussi de maintien de sa vocation quand il y a lieu (logements aidés).

L'histoire de l'usage du bien vient ensuite en complément. Afin d'identifier quelle part se joue dans l'imaginaire collectif des occupants, des riverains, des habitants, des usagers, en cas de changement de destination ou de structure d'un immeuble existant et identifié.

La compréhension de l'écosystème du « déjà là » conduit ainsi non seulement à construire des messages, par exemple sur le fait que le projet va, à termes, valoriser les biens des riverains ou que la période de travaux, qui va impacter le quotidien des occupants par exemple, se fait sur une base d'écoute et progressive. Les apports du projet, comme ses nuisances, doivent être identifiés selon les cibles.

Le Pôle métropolitain peut ainsi établir un cadrage stratégique avec ces étapes : diagnostic de l'écosystème, identification des parties prenantes, objectivation de la valeur ajoutée du projet et de ses nuisances, construction des messages. La définition de ces étapes peut ainsi nourrir le volet concertation/communication des PLH du Genevois Français. Un socle commun de méthodologie de conception de la stratégie est à disposition de l'ensemble des EPCI, chacun la précisant ensuite comme bon lui semble.



Dans le prolongement de ces actions, les deux propositions d'action qui complètent le podium en termes d'attentes vis-à-vis du Pôle sont « **Développer un kit de communication sur les outils : Permis de Louer, STMLe, Louer pour l'emploi, ...** » et « **Partager expériences et outils en matière de concertation de projets** ». Ces actions sont orientées vers la création d'outils de communication/concertation, que l'échelle du Pôle permet de mutualiser et d'enrichir.

Ce ne sont pas tant les thématiques et dispositifs concernés (PDL, STMLe) que les outils de communication en eux-mêmes qui suscitent le plus d'attentes vis-à-vis du Pôle métropolitain.

C'est à l'échelle des EPCI et des communes que la mise en place de ces procédures d'urbanisme se joue techniquement. En revanche le volet communication/concertation peut visiblement être enrichi par des actions du Pôle avec un volet « outils ».

Ce « Kit » peut mettre à disposition des outils de communication (modèles ou « prêts à l'emploi »), à utiliser en lien avec la stratégie de communication et le type d'acteurs visé.

- Ainsi, le Pôle peut recenser et organiser une **banque de données** avec des outils de communication existants et efficaces traduisant des propos pédagogiques sur différents sujets : la densité, le logement social, etc... Il s'agit de vidéos, de flyers, de sites internet, etc. assez généralistes pour être utilisés tel quel. Le Ministère, des fédérations professionnelles et des associations ont ce type de produits « sur étagère ». A recenser et qualifier donc.
- Un deuxième volet du kit peut proposer des supports existants mais à adapter. Il s'agit **d'expériences conduites par ailleurs qui peuvent être sources d'inspiration**. Mais cela nécessite donc un travail d'ajustement (mise en forme, logo, texte, etc....) complémentaire.
- Enfin, un **volet « partage d'expériences »**, qui peut se traduire dans les JMH par exemple est à conduire, même en restant à un niveau d'expériences locales. Le présent document présente des expériences de concertation/communication. Ce volet est transversal à chaque situation présentée. De fait, les contacts identifiés dans les fiches descriptives ont la capacité d'évoquer et de partager leurs expériences spécifiquement sur cette question. Il s'agit donc de les considérer comme des ressources à disposition des porteurs de projets du Genevois français.

5.1.3 Le « renouvellement », des attentes importantes pour un Pôle Métropolitain « facilitateur »

Des attentes fortes ont été manifestées sur les apports que pourraient avoir le Pôle en matière d'ingénierie technique, en témoigne le bon classement de la proposition « **Ingénierie technique (conception, animation, suivi, évaluation, ...)** d'actions sur le parc existants », à interpréter comme un appui à la gestion de projet de A à Z d'une intervention de mobilisation sur l'existant.

Deux actions plus détaillées ont généré des attentes vis-à-vis du Pôle en particulier « **Mettre en place une péréquation pour le foncier « facile » subventionne le foncier complexe** ». Il s'agit d'une proposition assez innovante, avec une maturité assez faible sur le territoire. Cela pourrait consister à considérer que des marges soient dégagées sur foncier simple : maîtrisé, accessible, propre, ... pour pouvoir agir financièrement sur un foncier stratégique complexe : occupé, cher, difficilement accessible, ...



Un tel mécanisme de mutualisation est à créer. C'est donc dans un registre d'innovation de ce type que des attentes sont formulées, plus que sur des outils déjà connus comme le Permis de Louer par exemple.

Le Pôle peut aussi jouer un **rôle moteur dans une approche de maîtrise de la, spéculation foncière**. Il s'agirait de construire une méthodologie d'observation (identification d'indicateurs) permettant de comprendre les processus de créations de valeur(s) d'un bien. Et ainsi caractériser le poids de l'investissement public et collectif dans la création de valeur d'un bien privé. Il s'agit ainsi d'aider les collectivités à préciser, en cas de préemption, la valeur qu'elles ont contribué à créer via les investissements réalisés dans le quartier par exemple pour ainsi éviter de « payer deux fois ».

D'ailleurs l'action « **Compléter les outils existants par une structure de portage immobilier (type foncière)** » a suscité une attente assez forte. Et aussi des débats quant à savoir si un tel outil devait être déployée à une échelle « Grand Genève » ou « Pôle métropolitain ». De plus en plus de territoires s'engagent ou réfléchissent à la création d'outils d'acquisition de foncier et immobilier comme une foncière : par exemple Grand Lac en Savoie ou la Métropole de Lyon avec une foncière solidaire (la Coopérative Logement d'Abord destinée à acquérir et rénover des logements vacants pour les mettre à disposition de personnes en grande précarité)

Des attentes fortes ont été formulées sur la proposition « **Initier et développer des tours de tables financiers à forts effets leviers sur le montage des opérations dans l'existant** ». Là aussi il s'agit pour le Pôle d'initier des réflexions, même si la maturité locale est relativement bonne, car c'est un nœud important dans le montage d'opération. Or, l'échelle du Pôle semble être plébiscitée pour apporter un écho plus fort et ainsi faire venir des nouveaux partenaires dans les tours de tables financier. Un appui d'ingénierie financière et réglementaire semble être une piste de travail à privilégier.

L'action « **Lutte contre la vacance (observation, qualification, ...)** » suscite de fortes attentes vis-à-vis du Pôle. Dans un rôle d'observatoire sur un sujet qui a pu diviser (une table n'a pas positionné cette action considérant que cela n'était pas un enjeu pour le territoire). Mais derrière ce terme, des attentes ont été émises en termes de meilleure connaissance de la **sous-occupation** et des moyens de mieux cerner des marges de manœuvre pour en faire une opportunité de logement.

La question de la **vacance commerciale**, à l'heure des plateformes d'achats en ligne, a aussi été soulignée comme une piste à analyser pour développer des logements, notamment dans des centre villes. Un « débroussaillage » et une objectivation de cet enjeu de la vacance est sans doute à conduire au niveau du pôle.

Dans le même registre, une attente assez forte concerne la mise en place d'un « **Volet expérimental « recyclage urbain » dans le PLH** » (avec une maturité locale jugée aussi assez forte), venant ainsi couvrir, notamment, la question de la vacance et de la sous-occupation. L'aspect expérimental, avec un pôle facilitant le partage des expériences, est aussi un point clef.



5.2 Une « feuille de route » qui se dessine pour le Pôle Métropolitain

5.2.1 Les axes de travail sur l'habitat du Pôle métropolitain du Genevois français

3 grand axes de travail semblent se dessiner pour le Pôle Métropolitain pour poursuivre le plan d'action habitat, à travers les JMH ou autres initiatives :

- Concevoir une **cartographie des acteurs relais et bloquants** pour des opérations de mobilisation dans l'existant. En identifiant la raison de ce positionnement et la logique suivie par ces acteurs, afin de proposer les messages, outils et retours d'expériences à utiliser pour essayer de lever les blocages ou optimiser les relais.
- Un travail exploratoire est à conduire sur les modalités de financement du foncier, sachant que le foncier classique n'est plus un terrain nu... qui devient un foncier exceptionnel... **L'innovation technique « réglementaro-financière »** est attendue.
- L'aspect « **objectivation** » de certains thèmes autour notamment de la vacance, est aussi une piste de travail. Un appui « observatoire » est attendu pour mieux comprendre les marges de manœuvre à privilégier sur l'existant. La caractérisation **du potentiel « tous azimuts » dans le « déjà là »** est à mieux définir, avec des outils d'observation et des indicateurs pertinents.

5.2.2 Vers une « feuille de route de l'habitat » 2026-2032 : propositions pour le prochain mandat

Axe 1 – Déployer un Observatoire du logement à l'échelle du Genevois français

Objectif : disposer d'un système de connaissance partagé, fiable et opérationnel pour orienter les politiques publiques, appuyer la prise de décision et fournir un cadre de référence commun aux collectivités et partenaires.

1/1 Structuration et gouvernance de l'Observatoire

- Mettre en place une gouvernance partenariale : comité technique + comité stratégique annuel.
- Favoriser l'échange de données entre les EPCI (données cadastrales, données notaires, observatoires fonciers, etc.).
- Développer en parallèle un tableau de bord Excel d'indicateurs de suivi et d'évaluation des PLH

1/2 Production régulière d'indicateurs territorialisés

- Définir un référentiel de données commun --> indicateurs structurants : production neuve, vacance, typologies, pression démographique, logements abordables, tensions SRU, qualité des parcs.
- Réaliser des études thématiques sur des démarches innovantes de l'habitat: marché locatif privé, usages touristiques, foncier mutable, coûts de production.



- Développer en parallèle un tableau de bord Excel d'indicateurs de suivi et d'évaluation des PLH

1/3 Outils de diffusion (et publics-cibles)

- Réalisation d'une cartographie des acteurs locaux de l'habitat en présence (chaîne de valeur) + position du Pôle au sein de cette chaîne de valeur
- Mise en place d'une plateforme en ligne (cartes interactives sous format Géoclip).
- Publications régulières : *Cahiers thématiques* (logement abordable, ZAN & habitat, mobilités résidentielles...)

Axe 2 – Accompagnement technique des collectivités sur l'innovation en matière d'habitat

Objectif : outiller les collectivités pour accompagner leurs politiques, encourager des démarches innovantes et améliorer la capacité locale à produire un habitat de qualité et abordable.

2/1 Assistance technique ciblée et développement de démarches innovantes

- Appui au montage de projets (à voir si c'est notre rôle) : redynamisation du bâti existant, recyclage foncier, densification douce, revitalisation des centres-bourgs.
- Péréquation pour que le "foncier" facile subventionne le foncier complexe
- Recyclage urbain, hybridation urbaine
- Mixité dans les zones commerciales

2/2 Soutien à la mise en œuvre des politiques publiques locales

- Appui à l'intégration des objectifs SRU, mixité sociale, et équilibres territoriaux dans les documents de planification (PLUi, PLH, SCOT).
- Analyse des ressources foncières et élaboration de stratégies de mobilisation du foncier.

Axe 3 - Animation du réseau d'acteurs et outils de communication à destination des collectivités

Objectif : créer une culture commune, renforcer la montée en compétence collective et faciliter la diffusion des bonnes pratiques.

3/1 Structuration d'un réseau des acteurs de l'habitat et organisation d'événements

- Poursuite des Journées métropolitaine de l'habitat (2 par an)
- Poursuite des COETCH à destination des techniciens des EPCI : actualités, projets en cours, veille, innovations programmatiques, régulation du marché locatif, financements.
- Visites de terrain de sites exemplaires en France.

3/2 Porter les réflexions et besoins en matière d'habitat à l'échelle du Grand Genève

- Coordonner les actions et démarches entreprises à l'échelle du Genevois français et celles à l'échelle du Grand Genève

3/3 Développer des outils de communication à destination des collectivités

Annexes

Retours sur la Journée métropolitaine de l'habitat du 23 octobre 2025

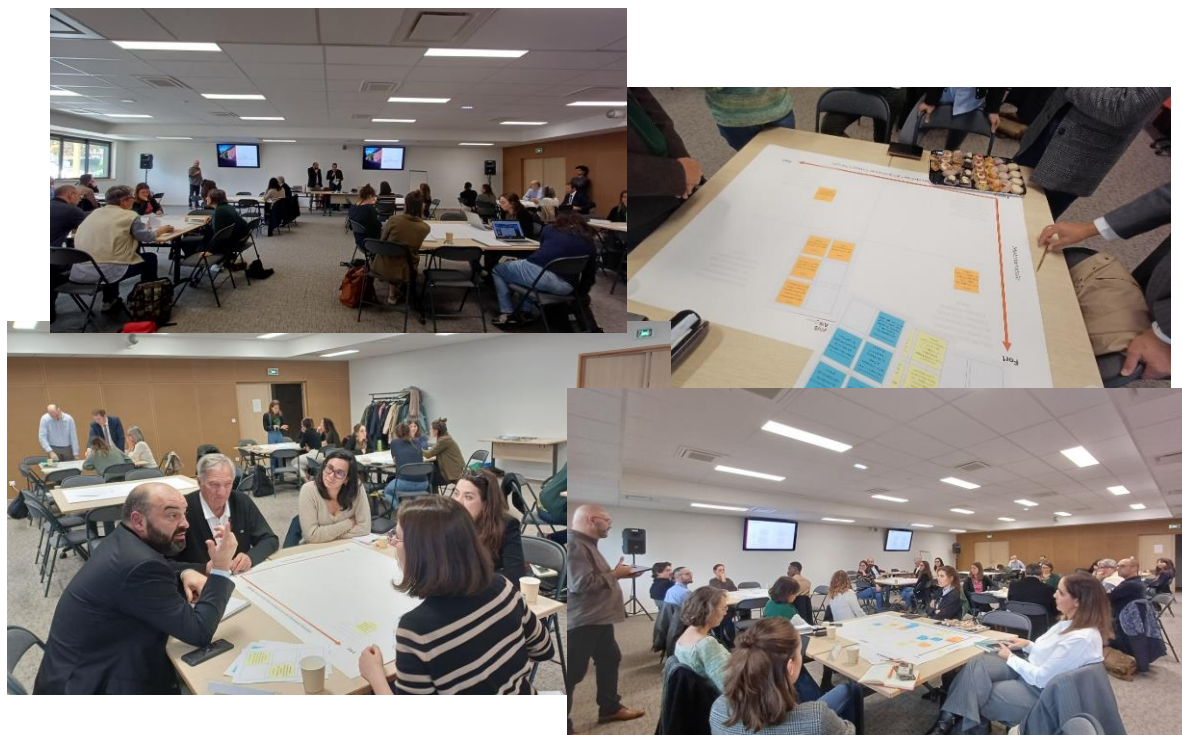


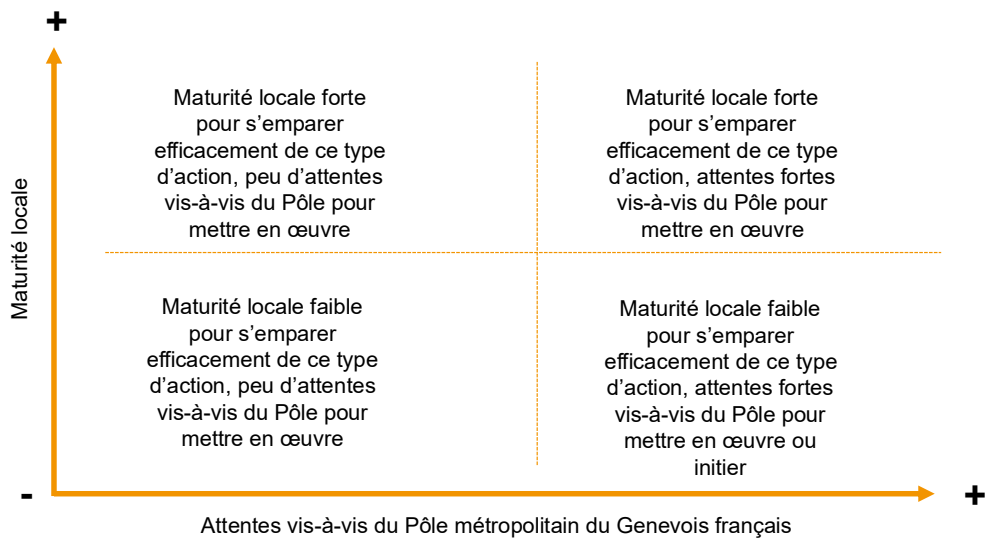
Figure 22 : Photos d'ambiance de la JMH du 23/10/2025

Lors de la Journée Métropolitaine de l'Habitat du 23 octobre 2025, les participants ont pu réagir et échanger sur les 8 expériences (voir chapitre 4.1), et ils sont aussi travailler sur des propositions d'actions inspirées des exemples et de différents échanges avec les EPCI du Pôle.

La quarantaine de participants (élus, techniciens de collectivité, bailleurs sociaux, promoteurs, aménageur, Etat, EPF, ...), répartis en 7 tables de travail a classé les propositions selon le niveau d'attentes vis-à-vis du Pôle pour les mettre en œuvre, et selon le niveau de maturité du territoire sur le sujet. (Voir la matrice ci-dessous)



LA MATRICE



18

Figure 23 : Matrice de travail de la JMH du 23/10/2025 pour classer les propositions d'actions

Les propositions d'actions relevaient de 3 domaines :

- **Procédures** : actions réglementaires et de programmation par exemple portées par les collectivités locales et traduites dans le PLH, PLU, PLUI, etc.
- **Renouvellement** : contraction des termes « renouvellement » et « développement » pour réunir des actions de construction de logements à partir de l'existant. Dans ce cadre il s'agit plus de « modes de faire » relevant du montage d'opération.
- **Concertation/Communication** : actions transversales, tant ce besoin de concerter et communiquer est ressorti comme un facteur clef de succès des 8 expériences analysées.

Un sondage sur les 8 expériences présentées a été réalisé lors de la JMH du 23/10/2025. Il s'agissait de classer les exemples à partir de la question : « Quels niveaux d'interpellation, de réflexion, d'envie de faire, suscitent en vous les exemples suivants ? ». Dans ce cas, le rôle éventuel du Pôle métropolitain n'était pas évoqué.

Quels niveaux d'interpellation, de réflexion, d'envie de faire,... suscitent en vous les exemples suivants?	Note
PLH Rennes Métropole, et son volet de recyclage urbain	7,16
Renouvellement dans le centre ville de Bayonne avec du BRS dans l'existant	7,13
Le permis de diviser et le STMLE de la Métropole du Grand Lyon	7,03
Louer Pour l'Emploi d'Action logement Service	6,97
La Citadelle à Bayonne : renouvellement d'un quartier	6,79
Le permis de louer à Grand Paris Seine et Oise et la commune de Limay	6,58
Les "Herbes Folles" à Toulouse	6,46
Hybridation urbaine avec le collectif CHUTT : des logements qui enjambent des bâtiments commerciaux	6,11

Légende
Procédures
Renouvellement
Concertation/communication

Des commentaires et échanges ont permis aussi d'aborder les conditions de réussite pour s'emparer efficacement de ces exemples.



De façon transversale le **portage politique et l'ingénierie** sont les principales conditions. Pour le portage politique, un travail de sensibilisation sur « ce qui se fait ailleurs » et de benchmarking est mis en avant.

Une logique **d'expérimenter « petit » d'abord, puis d'industrialiser « en grand »** ensuite, ressort aussi nettement. Avec une véritable valeur ajoutée du Pôle métropolitain dans ce domaine, tout comme dans l'appui aux montages juridiques et financiers.

Des exemples suscitent aussi des commentaires et notamment celui du **PLH de Rennes Métropole** avec l'exemple de l'expérimentation de la surélévation. Le besoin d'identifier le potentiel (item que l'on retrouve parmi les attentes vis-à-vis du Pôle) et la question du coût de la surélévation, nécessitant une mobilisation importante de financements, sont les principales conditions pour permettre aux collectivités de s'approprier le dispositif et de le développer sur notre territoire.

Sur les exemples relatifs au **permis de louer et au STML**, l'accent est mis sur le besoin de mettre en place des dispositifs de contrôle en amont de la mise en place de la réglementation. Sur un territoire tendu comme le Genevois français, les risques de dérives sont à prendre en compte avec des marchands de sommeil peu scrupuleux...

L'hybridation urbaine demande au préalable de bien identifier les sites, en tenant compte de la proximité d'aménités urbaines, nécessaires à la vie d'un quartier comportant des logements.

La Citadelle à Bayonne, avec le renouvellement important d'un quartier, interroge sur le relogement des ménages. L'implication de la collectivité avec la possibilité de réaliser des opérations tiroirs¹⁵ est une condition de réussite incontournable. Le partenariat entre l'ensemble des parties prenantes est ainsi vital pour la réussite de ce type d'opération.

Sur ce thème du « renouvellement », la création d'un organisme inspiré de l'ANRU, une sorte d'Agence du Renouvellement Urbain, est citée pour pouvoir accompagner ces projets.

L'exemple portant sur le **BRS dans l'existant** interroge les acteurs locaux quant aux prix de sortie au M² de l'exemple, qu'ils trouvent particulièrement faibles. Sur le territoire du Genevois français le BRS « social » est globalement **autour de 3 300 € du M²**, alors que l'exemple de Bayonne, en opération de renouvellement qui plus est, est d'environ 2638 € du M². La concentration de dispositifs (Politique de la Ville, PNRQAD¹⁶, etc.) a permis d'atteindre ces prix. La question du montage du tour de table financier se pose (soulignée aussi comme une attente vis-à-vis du Pôle métropolitain).

Le thème de la densification de l'existant, notamment abordé dans l'exemple des « **Herbes Folles** », implique un travail pédagogique et de concertation comme facteur clef de succès. Avec une culture dans le domaine à développer encore sur le territoire du Genevois français. De même, sur le même exemple des « Herbes Folles », la mise en œuvre de clauses d'Economie Sociale et Solidaire serait un exemple à suivre.

¹⁵ Type d'opération immobilière impliquant une réalisation en plusieurs phases, avec au moins un déménagement provisoire.

¹⁶ Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) s'intéresse aux quartiers anciens dégradés qui concentrent un habitat indigne et des situations sociales souvent très précaires

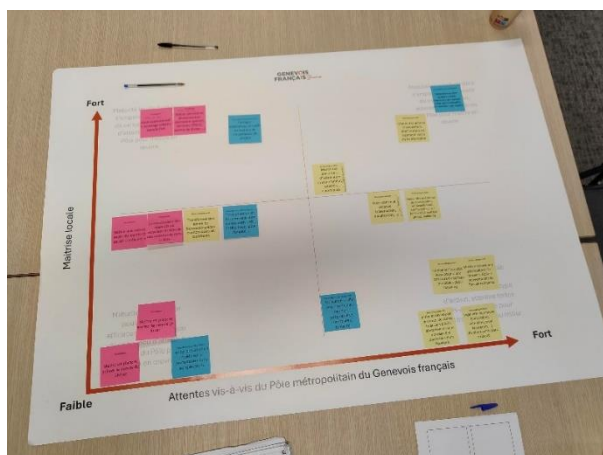


Figure 24 : Exemple d'une matrice complétée par un groupe de travail

hiérarchisation le niveau d'attente vis-à-vis du Pôle. Avec certaines attentes à considérer, une fois les 7 matrices consolidées, comme étant très fortes. En revanche, le niveau de maturité locale est globalement jugé comme moyen ou faible.

Il est à noter que les actions avec la plus forte attente concernent au premier chef le domaine « concertation/communication » et ensuite « Renouvellement ». Le domaine « procédures » est plus considéré comme relevant du registre des EPCI et des communes, sans attentes fortes vis-à-vis du Pôle.

Enfin, l'exemple de **Louer pour l'emploi** met en évidence le sujet du logement des actifs sur le territoire. Le besoin de lier contrat de travail et bail est ainsi mis en avant, tout comme le besoin d'un appui de l'Etat pour le logement des fonctionnaires. Pour le dispositif en lui-même, le besoin préalable de « faire connaître » est souligné. Le suivi de ces opérations (que deviennent les bénéficiaires) est aussi une condition de réussite souhaitée.

La synthèse des supports produits par les 7 tables de travail est restituée plus loin dans le document (Fig 15), en prenant comme clefs de



	Synthèse des contributions des 7 tables	
Propositions d'actions	Maturité	Attente PMGF
Sélectionner des acteurs-cibles capables de réaliser cette communication en fonction des sujets	assez faible	Très forte
Développer un kit de communication sur les outils : PDL, STMle, Louer pour l'emploi,...	moyenne	Très forte
Partager expériences et outils en matière de concertation de projets	moyenne	Très forte
Ingénierie technique (conception, animation, suivi, évaluation,...) d'actions sur le parc existant	assez faible	Forte
Mettre en place une péréquation : le foncier « facile » subventionne le foncier complexe	faible	Forte
Lutte contre la vacance (observation, qualification,...)	moyenne	Forte
Initier et développer des tours de tables financiers à forts effets leviers sur le montage des opérations dans l'existant	Assez forte	Forte
Volet expérimental « recyclage urbain » dans le PLH	Assez forte	Assez forte
Compléter les outils existants par une structure de portage immobilier (type foncière)	Moyenne	Assez forte
Mener des opérations d'hybridation urbaine habitat/ activités, commerces	Assez faible	Moyenne
Articuler le « aller vers » des cibles définies (propriétaires immobiliers/ fonciers)	Assez faible	Moyenne
Mener des opérations de densification, renouvellement, surélévation,... sur foncier déjà maîtrisé (public, bailleurs)	Assez forte	Moyenne
Définir périmètres d'intervention pertinents (permis de louer, STMle, permis de diviser,...)	Faible	Moyenne
Mener des actions d'acquisition amélioration en logement social et/ou abordable	Assez forte	Assez faible
Contractualiser des objectifs de recyclage à l'échelle des communes dans le PLH	Moyenne	Assez faible
Lancer des appels à projets sur la concertation dans les opérations	Assez faible	Assez faible
Définir une notion locale du logement locatif « indécemment »	Moyenne	Faible
Transformer des zones de bureaux/espaces économiques en logements	Assez faible	Très faible
Mettre en place et animer le permis de louer	Faible	Très faible
Mettre en place et animer le permis de diviser	Faible	Très faible

Figure 25 :
Synthèse des contributions des tables de travail

Légende
Procédures
Renouvellement
Concertation/communication



Lexique des acronymes

AA : Acquisition-Amélioration
ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie
ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
BRS : Bail Réel Solidaire
CADA : Centre d'Admission de Demande d'Asile
CAL : Commission Attribution Logement
CCAPEX : Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale
CCH : Code de la Construction et de l'Habitation
CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie
CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
CIA : Convention Intercommunale d'Attribution
CROUS : Centre Régional des OEuvres Universitaires et Scolaires
CUS : Coefficient d'Utilisation des Sols
DAP : Délégation des Aides à la Pierre
DALO : Droit Au Logement Opposable
DVF : Données sur les Valeurs Foncières
EHPAD : Etablissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes
EPCI : Etablissement Public Coopération Intercommunale
EPF : Etablissement Public Foncier
ER : Emplacements Réservés
FJT : Foyer de jeunes Travailleurs
FPI : Fédération des Promoteurs Immobiliers
FSL : Fonds de Solidarité Logement
HLM : Habitation à Loyer Modéré
IML : Intermédiation Locative
INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques
LLS : Logements Locatif Sociaux
MAJIC : Mise À Jour des Informations Cadastreales
MDPH : Maison Départementale des Personnes Handicapées
OAP : Opération d'Aménagement et de Programmation
OFS : Office Foncier Solidaire
PB : Propriétaire Bailleur
PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.
PDU : Plan de Déplacement Urbain
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration (logement très social)
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social (logement social classique)
PLUI-D : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de Déplacement (valant PDU : Plan de Déplacement Urbain)
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLS : Prêt Locatif Social (logement intermédiaire)
PSLA : Prêt Social Location Accession
PO : Propriétaire Occupant
POPAC : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés Fragile
PSLA : Prêt Social Location Accession
PTZ : Prêt à Taux Zéro
QPV : Quartier Propriétaire de la ville
RHVS : Résidences Hôtelières à Vocation Sociale
RNU : Règlement National d'Urbanisme
RPLS : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SIAO : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation
SIT@DEL 2 : Base de données sur la construction neuve
SMS : Secteur de Mixité Sociale.
SNE : Système National d'Enregistrement
SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire.



SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain.
TCSP : Transports Collectifs en Site Propre
TH : Taxe d'Habitation
VEFA : Vente en Etat Futur d'Achèvement
VOC : Veille et Observation des Copropriétés