



Elus, professionnels et bailleurs sociaux du Genevois français réunis autour de la question du logement abordable

Ce vendredi 24 juin, à Annemasse, s'est tenue la Journée métropolitaine de l'habitat consacrée au logement abordable. Ce premier rendez-vous qui a réuni plus de 50 acteurs du Genevois français parmi lesquels élus locaux, établissements fonciers, promoteurs, bailleurs et partenaires publics, a permis d'échanger sur les pratiques et expériences autour de la question centrale : « comment créer du logement abordable dans le Genevois français ? »

Le Programme d'actions métropolitain pour l'habitat et le logement

Le dynamisme démographique et économique exceptionnel du bassin de vie transfrontalier du Grand Genève a un impact important sur la production de logements. Depuis plus de 16 ans, plus de **8 000 habitants** viennent s'installer tous les ans sur notre territoire. Devant cette dynamique quasiment unique en France, la pression foncière et le marché de l'immobilier atteignent des sommets. Près de **4 000 logements** sont construits chaque année, pour un prix moyen de **3 200 €/m²** en 2021¹. Dans ce contexte, les ménages plus modestes et les salariés travaillant sur France trouvent difficilement à se loger en fonction de leurs besoins et leurs moyens. Par ailleurs, le rythme de construction soutenu a souvent primé sur une exigence de qualité, pour garantir la qualité de vie des habitants et pour répondre au défi de la transition énergétique.

Après deux ans de co-construction avec les élus et les acteurs de l'habitat du Genevois français, le Programme d'actions conçu par le Pôle métropolitain du Genevois français pour l'habitat et le logement a été adopté à l'unanimité le 24 février 2022. Logement pour toutes et tous, qualité du cadre de vie et aménagement durable du territoire forment ainsi les premiers principes d'une action commune à l'échelle du Genevois français.

Le logement abordable, qu'est-ce que c'est ?

La notion de logement abordable naît d'un simple constat : dans les territoires frontaliers et sous tension comme le Genevois français, les ménages aux revenus en euros parviennent difficilement à se loger dans le parc privé tout en n'ayant pas forcément accès au logement social conventionnel. Permettre à ces ménages de se loger permet de répondre à des enjeux sociaux et environnementaux majeurs : proposer du logement abordable, c'est aussi limiter les déplacements quotidiens, garantir le maintien des services publics, favoriser l'économie locale et la cohésion sociale.

Contact presse

Sébastien JERDELET

Tél. : +33 (0)630 91 48 16

communication@genevoisfrancais.org

genevoisfrancais.org

¹ Tout type de bien confondu (appartements, maisons, neuf, ancien)



« La définition du logement abordable n'est sans doute pas la même entre Valserhône, Divonne-les-Bains ou encore Annemasse. Il faut tenir compte des réalités territoriales. » - Benjamin VIBERT, Vice-président délégué à l'habitat au Pôle métropolitain du Genevois français, adjoint au maire de Valserhône

À la différence du logement social, le logement abordable ne se définit pas nécessairement par le statut des ménages ; à la différence du logement privé, il ne se réduit pas seulement à son coût absolu. Au croisement des deux définitions : le logement abordable peut donc se définir grâce à une approche par les ménages ; à l'instar d'Annemasse Agglo qui a pu présenter une méthode d'identification des ménages-cibles basés sur le revenu disponible.

Maîtrise foncière et dialogue régulier avec les partenaires privés : les clés de la réussite ?

Plusieurs pistes pour la réalisation de logements abordables ont été explorées :

- L'anticipation dans les documents d'urbanisme : construire une méthode dès le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) et dans les Programmes locaux de l'habitat (PLH), concevoir des Plans d'action foncière associés comme à Thonon Agglomération, cibler des secteurs stratégiques pour la création de logements abordables dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) via les secteurs de mixité sociale par exemple à Ambilly, ou encore les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP), etc. ;
- La maîtrise du foncier par les collectivités publiques et les organismes fonciers solidaires, à l'image de la Foncière de Haute-Savoie, outil public de gestion du patrimoine qui permet aux collectivités de mettre en œuvre leur politique d'aménagement ;
- L'instauration d'un dialogue avec les promoteurs et constructeurs à chaque étape du projet. La journée a d'ailleurs permis de mettre en avant leurs questionnements : quel équilibre financier des opérations entre logement social, abordable et libre ? ; ainsi que ceux des bailleurs qui ont alerté les élus sur la nécessité de maintenir du logement social conventionnel (PLAI², PLS³, PLU⁴) pour garantir la mixité sociale.
- Sur ces pistes, quelques exemples concrets ont été présentés comme le Plan d'actions foncier ou le Bail réel solidaire (BRS⁵), plusieurs fois mis en avant au cours de la journée.

« Le bail réel solidaire est un outil de progression dans le parcours résidentiel des ménages. Il permet aux ménages d'accéder à la propriété et potentiellement de libérer le parc social pour de nouveaux arrivants. »
- Claire CHUINARD, Vice-présidente à l'habitat à Thonon Agglomération

Dispositif-phare de ces dernières années, le BRS a été illustré par l'opération de l'Eculaz à Reignier-Esery. Sur un terrain proche du centre-bourg, 84 logements dont 16 en BRS sont sortis de terre et permettent à des ménages travaillant sur le Genevois français et aux revenus intermédiaires d'accéder à la propriété à des prix avoisinant les 2 900 €/m².

Les Journées métropolitaine de l'Habitat sont organisées deux fois par an. Le Pôle métropolitain donne rendez-vous à l'ensemble des acteurs publics et privés de l'habitat en fin d'année pour la 2^{ème} Journée métropolitaine de l'Habitat qui abordera une nouvelle fois le logement abordable, cette fois-ci sous l'angle du bassin de vie transfrontalier.

Contact presse

Sébastien JERDELET

Tél. : +33 (0)630 91 48 16

communication@genevoisfrancais.org

genevoisfrancais.org

2 PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration, attribué aux locataires en situation de grande précarité

3 PLS : Prêt Locatif Social, attribué aux ménages ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais disposant de revenus insuffisants pour se loger dans le privé

4 PLS : Prêt Locatif à Usage Social, correspond aux locations HLM (habitation à loyer modéré)

5 Nouveau dispositif encadré par la loi qui permet de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements. Les ménages achètent un logement neuf à des prix bien inférieurs à ceux du marché et louent le terrain sur lequel la résidence est construite.