

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

Adopté le 24 février 2022 en
Comité syndical



ÉTUDE

AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE

genevoisfrancais.org

PROGRAMME D' ACTIONS MÉTROPOLITAIN POUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT DU GENEVOIS FRANCAIS

Auteurs :

Manuel LOPEZ – NARDIN, MLN-conseil

Edouard MOUGIN, MODAAL conseil

MLN-*conseil*



Avec l'appui de :

**L'Équipe du Pôle métropolitain du Genevois français, le Comité technique, la Conférence
Aménagement - Habitat et les partenaires publics et privés**

Table des matières

Table des matières	5
Avertissement méthodologique	8
Préambule	9
DIAGNOSTIC	11
Le Genevois français, un territoire à la démographie « hors normes »	11
Des indicateurs de développement puissants	11
La démographie	11
Une taille moyenne des ménages encore relativement élevée	14
Des ménages plutôt jeunes	16
Revenus des ménages : des indicateurs exceptionnels !	19
Le niveau de vie médian des EPCI du Genevois français	19
Les écarts de revenus	22
Démographie et ménages... quelles typologies de territoires se dégagent ?	24
Annemasse Agglo et Pays de Gex agglo, déjà en saturation ?	25
La CC du Genevois et la CC Arve et Salève, en chemin vers la saturation ?	25
La CC du Pays Rochois, une situation « entre deux » ?	26
La CC Pays Bellegardien et la CC Faucigny-Glières, en pleine mutation ?	26
Thonon Agglo, un cas particulier ?	27
Le Genevois français : des enjeux « hors normes »	28
L'âge du parc existant et ses enjeux	29
Un parc de résidences principales relativement récent	29
Au niveau du Pôle, des situations hétérogènes	29
Les enjeux énergétiques du parc en fonction de son âge	30
Typologie du parc et formes urbaines, une prédominance du collectif	32
Une majorité d'appartements dans le Genevois français	32
... une tendance qui se renforce	32
La typologie des logements... un enjeu complexe à appréhender	33
Une forte croissance des 2 et 3 pièces	35
Résidences principales, résidences secondaires ou logements vacants	36
Les statuts d'occupation des résidences principales	40
Le développement immobilier : des flux très importants	42
Une croissance exceptionnelle	42
L'efficacité démographique du « logement en plus » ... des signaux de faiblesse du modèle ?	44
L'habitat, premier responsable de l'artificialisation des sols... et de loin !	44
Les flux d'artificialisation des sols	44
Surface communale convertie en surface totale artificialisée (en %)	46
Les flux d'artificialisation des sols destinés à l'habitat	47
Un marché immobilier élevé qui se maintient	49
Des transactions totales en hausse	49
Les transactions par types de biens (appartements/maisons)	52
Les prix de l'immobilier	52

Le Genevois français, au cœur d'un territoire aux prix élevés	52
Des prix hétérogènes au sein du Genevois français.....	54
Les évolutions des prix de l'immobilier	55
Le locatif privé.....	57
Dynamiques immobilières : quelles typologies de territoires se dégagent ?	58
La CC du Genevois et la CA du Pays de Gex... l'évidence de la surchauffe immobilière.....	58
Thonon Agglo et la CC du Pays Rochois : deux situations « moyennes »	59
Annemasse Agglo et la CC Arve et Salève : hétérogènes et complémentaires	60
La CC Faucigny-Glières : une forme de sobriété prélude à de fortes mutations ?	61
La CC du Pays Bellegardien, une situation exceptionnelle.....	62
Et quid des ménages face à ce dynamisme immobilier ?	63
Des profils de situations : méthodes	63
Les « cas pratiques »	64
Sophie, Pierre, Emmanuel et Brigitte... vive la campagne !	64
Rihanna et Lilian, jeune couple	65
Sandrine, Mégane et Clio, foyer monoparental... côté « mère »	66
Marc, Mégane et Clio, foyer monoparental... côté « père »	67
Margot, infirmière, célibataire et sans enfants.....	68
Jean-Marc, Catherine et Nael... famille qui découvre la précarité	69
Jean-Pierre, professeur des écoles et sa fille, Hélène.	70
Bernard, Sylvie, Léo et Romane : un banquier parisien muté à Genève	71
Analyse : Un « moteur de croissance » qui n'est pas sur le territoire	72
Le secteur genevois vu de Suisse.....	72
Une des régions les plus dynamiques démographiquement	72
Des hauts revenus.....	72
Des prix de l'immobilier très élevés	74
Le taux de vacance, révélateur des tensions immobilières.....	75
Quel impact du « réacteur » Genevois sur le côté France ?.....	76
Vision « transfrontalière » de l'artificialisation des sols	76
Un développement de l'immobilier plus mesuré côté Suisse	77
Un effet sur la surchauffe immobilière française ?	77
Des effets en chaîne sur les territoires et des stratégies qui se mettent en place	79
Les politiques locales à l'épreuve de ce dynamisme	80
Un enjeu de maîtrise et d'organisation du développement urbain	80
Une culture de la planification... dense et hétérogène.....	80
Les stratégies foncières et d'aménagement à développer.....	81
« Le foncier... c'est avant tout de l'humain »	82
Un enjeu de maîtrise du marché immobilier	84
Intervenir ? Ou pas ?	84
Le creux du sablier ou comment appréhender le marché « intermédiaire » ?	84
Le parc social, enjeu majeur des politiques locales	85
Un enjeu de maîtrise de la qualité de l'habitat.....	86
Qualité... quelle définition ?.....	86

La prise en compte des questions énergétiques et climatiques : un lien nécessaire avec les politiques de l'habitat	86
La qualité d'usage sacrifiée sur l'autel du marché ? L'indignité des logements à prendre en compte ?	88
Conclusion du diagnostic.....	89
Les principaux enjeux à retenir	89
Les pistes à développer pour la suite	90
Feuille de route et principes d'actions	91
Les principes directeurs du Schéma	92
Les 5 principes clefs	92
Déclinaison temporelle du plan d'actions :	92
Au préalable : Etablir les modalités de gouvernance, d'observation et de partage :	92
Plan d'actions Année 2022	95
Plan d'actions Année 2023 :	98
Plan d'actions Année 2024 et suivantes :	99
Annexes.....	100
Lexique des acronymes aménagement-habitat classiques	100
Les méthodes d'analyse de l'artificialisation des sols	102

Avertissement méthodologique

Le présent document de diagnostic a été produit au cours de l'année 2020. Du fait du contexte COVID, la mission a été suspendue plusieurs mois. Une partie des traitements de données INSEE, et en particulier la production des cartes, a été faite sur les données des recensements 2011-2016.

Des traitements plus récents dans ce diagnostic ont pu profiter de la mise à jour 2012-2017 de l'INSEE.

Dans la mesure où ces données socio-démographiques, concernent des évolutions de fond, l'écart d'un an entre les données reste marginal dans l'analyse conduite.

Préambule

Ce diagnostic constitue la première phase de l'élaboration du Programme d'actions métropolitain pour l'habitat et le logement du Pôle métropolitain du Genevois français. Les deux phases suivantes visent à convenir d'objectifs communs en matière d'habitat et de se doter d'une « boîte à outils » partagée entre les collectivités membres du Pôle métropolitain.

Le Pôle métropolitain du Genevois français est constitué des huit intercommunalités suivantes réparties sur deux départements :

- En Haute-Savoie :
 - Annemasse Agglo : 12 communes, 89 845 habitants (INSEE 2017)
 - Thonon Agglomération : 25 communes, 86 312 habitants (INSEE 2017)
 - Communauté de communes du Genevois : 17 communes, 45 312 habitants (INSEE 2017)
 - Communauté de communes du Pays Rochois : 9 communes, 27 743 habitants (INSEE 2017)
 - Communauté de communes Faucigny-Glières : 7 communes, 27 125 habitants (INSEE 2017)
 - Communauté de communes Arve et Salève : 8 communes, 19 873 habitants (INSEE 2017)
- Dans l'Ain :
 - Pays de Gex Agglo : 27 communes, 95 070 habitants (INSEE 2017)
 - Communauté de communes du Pays Bellegardien : 12 communes, 21 850 habitants (INSEE 2017)

Le Pôle métropolitain compte 413 130 habitants en 2017.

Ce territoire est marqué par une croissance démographique extrêmement forte liée à une attractivité économique parmi les plus fortes d'Europe. La particularité de ce dynamisme tient au fait que le « moteur » n'est pas sur le territoire du Pôle. Genève est la source de croissance. Et, en termes d'habitat, le canton de Genève présente un profil de saturation très fort avec des difficultés d'accueil extraordinaires qui se répercutent sur les territoires voisins comme la Région de Nyon, et surtout le territoire du Genevois français.

Ce système impacte l'ensemble des domaines de la vie quotidienne : logement, mobilité, qualité de l'air, consommation des ressources, emplois, etc. et donne un caractère « hors normes » au Genevois français. En particulier sur les questions immobilières, souvent premier symptôme avec la mobilité, qui affichent des indicateurs de surchauffe et de saturation.

Le Pôle métropolitain du Genevois français présente un profil similaire à d'autres territoires tels que l'Île de France, la région lyonnaise ou certains secteurs de la Métropole marseillaise. Toutes proportions gardées bien sûr.

Il n'empêche que chaque maillon qui constitue le Genevois français, communes et EPCI, sont confrontées quotidiennement à des enjeux de métropoles « millionnaires en habitants ».

Sur les questions d'habitat, les membres du Pôle présentent des démarches différentes et hétérogènes en termes de maturité (PLH, SCOT, PLUi-H, PCAET, etc¹...), mais aussi parfois en termes de cohérence territoriale et de croisement des thématiques.

Conscients de ces similitudes, les élu-e-s du Pôle métropolitain ont donc décidé de lancer une réflexion sur les enjeux d'habitat et de logement. Ce Programme d'actions s'inscrit dans le cadre de la démarche InterSCOT visant à favoriser la cohérence entre les différents documents de planification des EPCI membres du Pôle métropolitain. Il constitue également un préalable à la constitution d'un SCOT d'échelle métropolitaine. Il s'agit donc à la fois d'offrir un nouveau volet à la démarche InterSCOT existante et d'écrire la « première marche » d'une trajectoire commune et cohérente pour aboutir à la formalisation d'un SCOT. D'autres documents similaires ont ainsi été élaborés dans cette perspective : le Schéma des mobilités (2017), le Schéma d'accueil des entreprises (2018) et le Schéma métropolitain d'aménagement commercial (2019) entre autres.

¹ Un lexique des acronymes est en annexe.

Les principes d'actions, s'ils s'inscrivent dans la construction d'un processus aboutissant à un document de planification à terme, n'est pas « opposable aux tiers » et n'est pas cadré par le Code de Construction et de l'Habitat par exemple.

En ce sens, il est un espace de réflexion et de partage complètement libre. Permettant, par exemple, d'éviter une approche trop traditionnelle des documents de planification, oubliant parfois de mettre les ménages et leurs pratiques au cœur des réflexions.

Ce diagnostic vise à nourrir cette réflexion avec une approche la plus concrète possible pour construire l'argumentaire « hors normes ».

Son élaboration prend place dans un contexte qui n'est pas neutre. En effet, un « double effet » est à prendre en compte. Le premier effet, déjà abordé dans cette introduction, concerne le caractère « hors normes » du territoire. Avec des indicateurs de croissance extraordinaires qui rendent toutes mutations, subies ou souhaitées, particulièrement exceptionnelles.

Et le second effet est « l'année 2020 », année de production de ce diagnostic. Alors que la pandémie COVID touchait l'ensemble de la planète créant une crise économique aux impacts incertains. Y compris pour le territoire du Grand Genève, qui traditionnellement « ne connaît pas la crise » (ou en tout cas nettement moins que d'autres régions).

Or, contrairement à la crise financière de 2008, les événements actuels touchent l'économie, la santé, la culture, le moral, les modes de vivre, l'environnement, etc... La question du « modèle » se pose clairement.

L'ensemble des ménages est touché. Et la mesure de la crise n'est pas encore disponible, les données à disposition ayant 2 à 3 ans d'ancienneté.

C'est en ce sens que la réflexion d'une observation métropolitaine partagée des évolutions des indicateurs liés à l'habitat semble essentielle pour continuer, pas à pas et de façon réactive, la compréhension des phénomènes « habitat-logement ». Phénomènes qui vont certainement connaître des évolutions importantes, à accompagner et aiguiller, dans les années à venir.

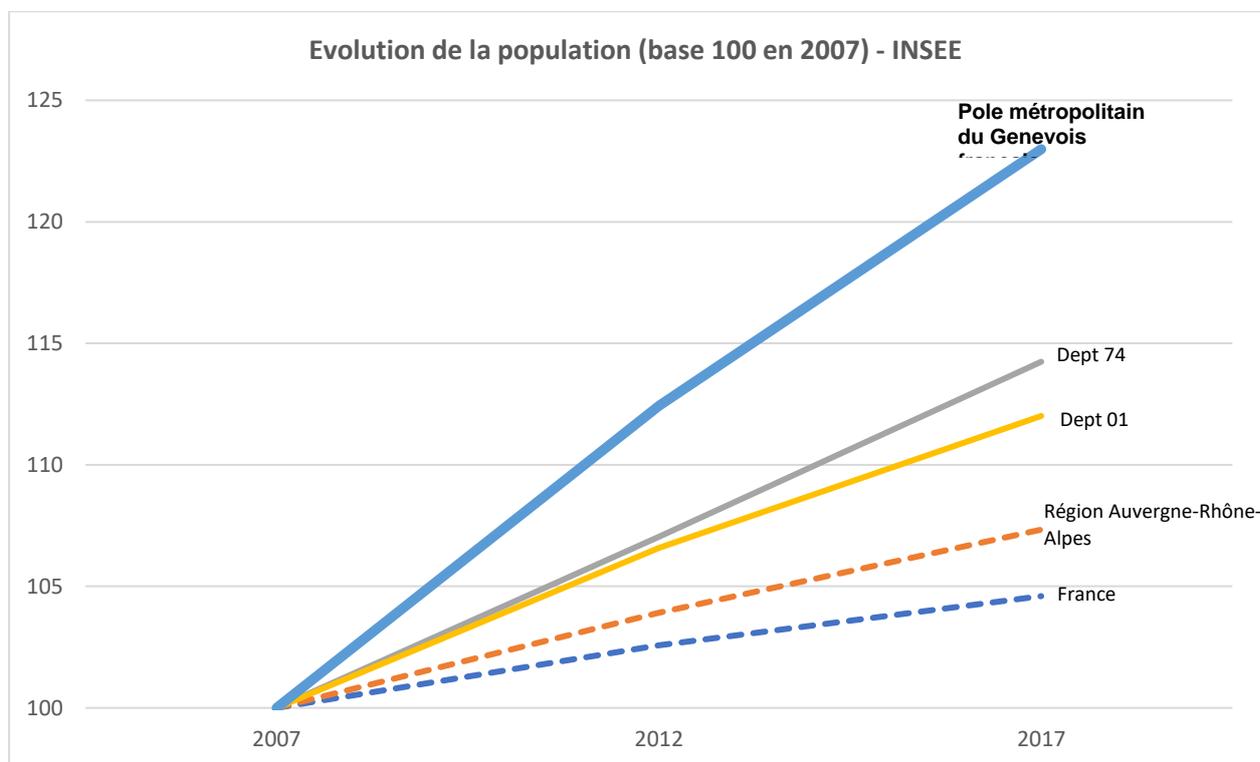
DIAGNOSTIC

Le Genevois français, un territoire à la démographie « hors normes »

Des indicateurs de développement puissants

La démographie

Le Pôle métropolitain du Genevois français connaît une croissance de plus de 2% par an depuis dix ans (+ 2,09% de croissance démographique annuelle entre 2007 et 2017 – données INSEE). Territoire dynamique dans une région dynamique, il dépasse nettement les indicateurs régionaux et départementaux.

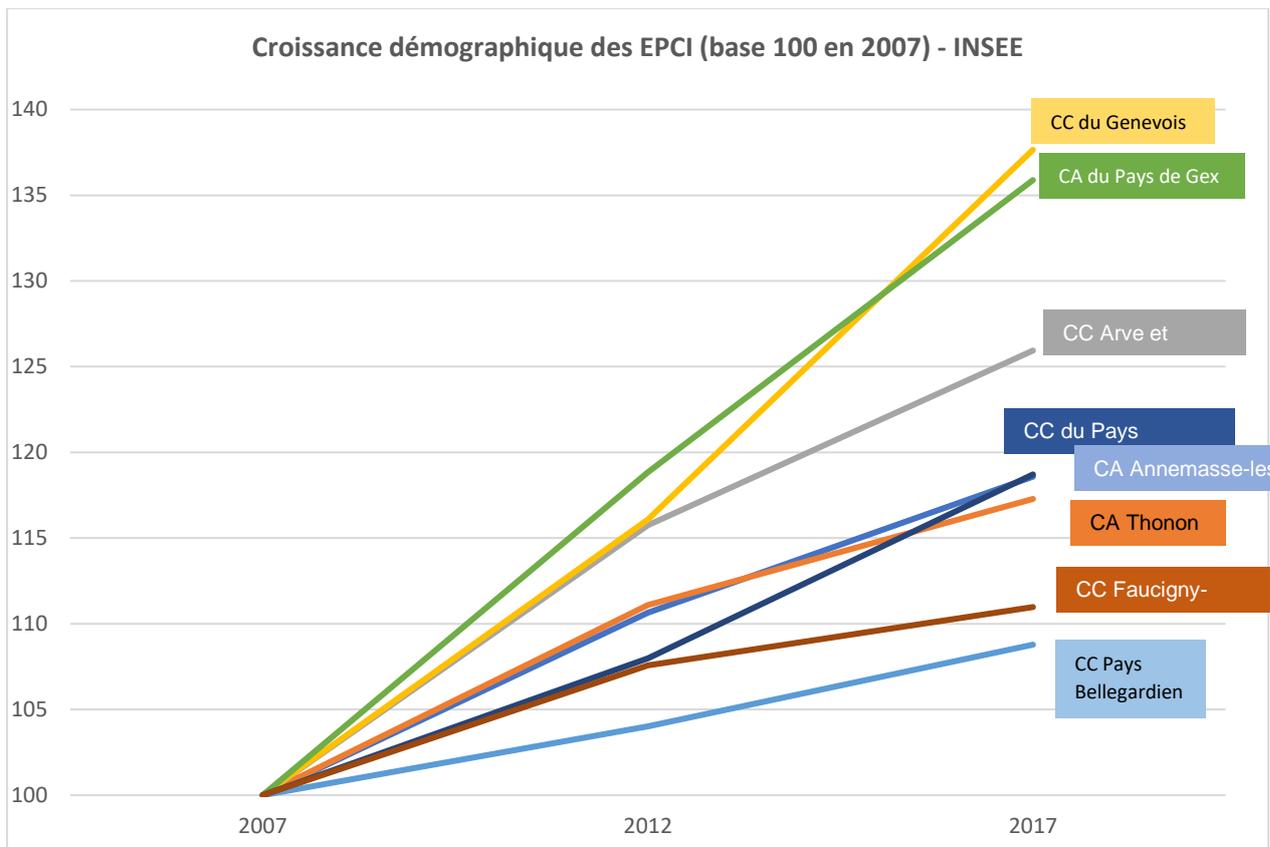
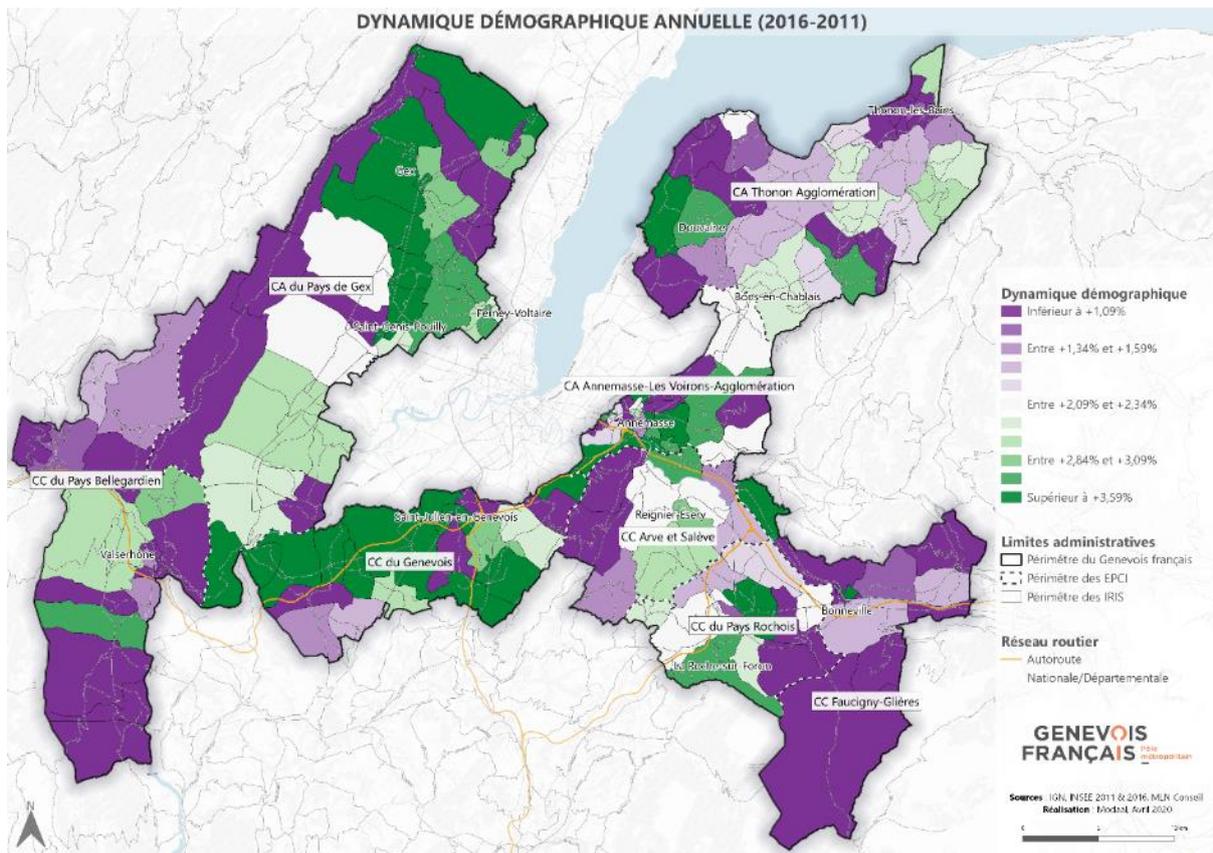


La carte et le graphique en page suivante mettent en évidence l'impact de la frontière sur les territoires les plus proches de la Suisse, et par conséquent, la dynamique très forte sur la Communauté de communes du Genevois et Pays de Gex Agglo.

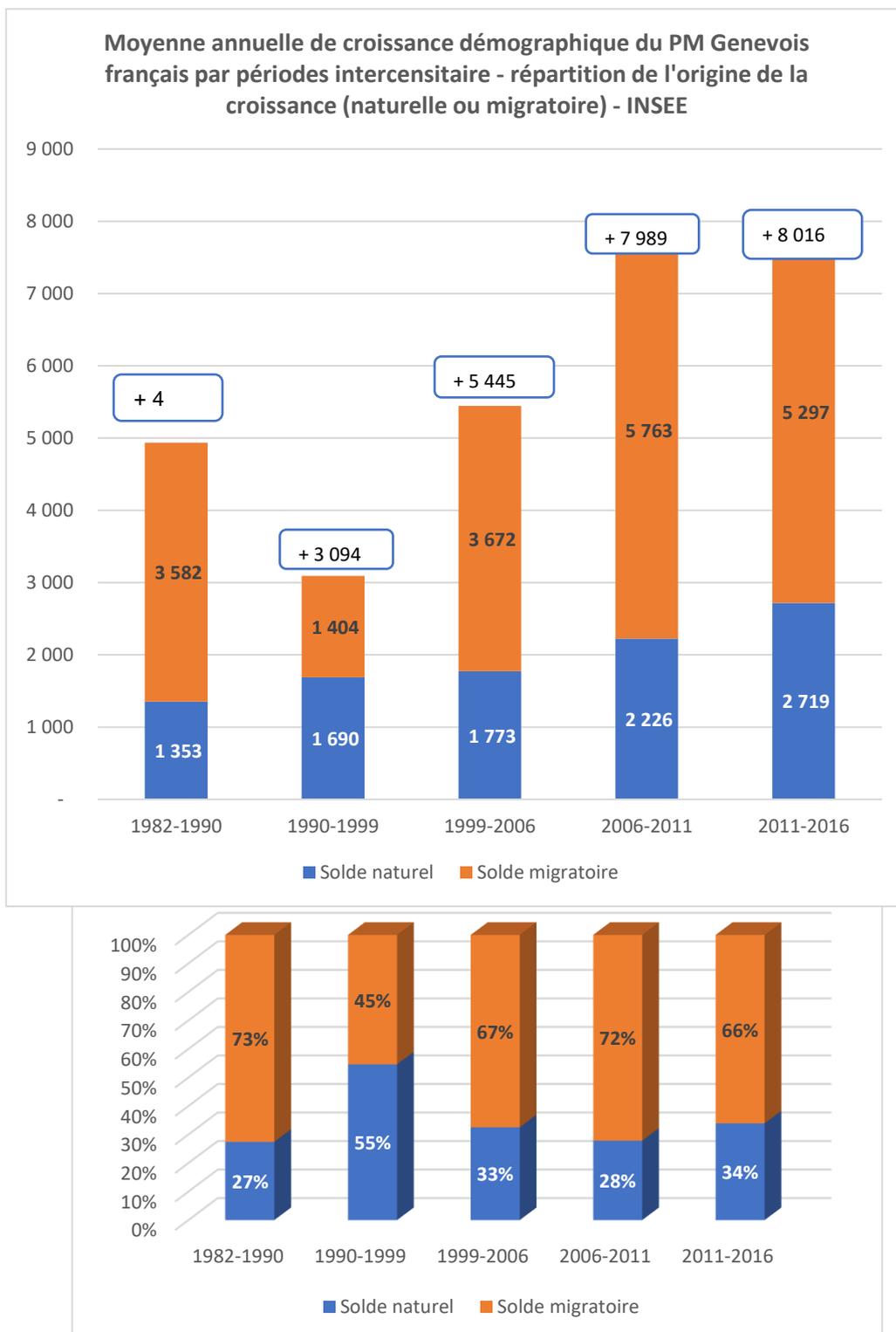
À l'heure actuelle, il n'existe pas de situation de décroissance si ce n'est sur de très petites communes, où les fluctuations statistiques, très peu importantes en nombre absolu, prennent de grandes proportions en pourcentage.

De rares situations de décroissance sont à relever sur des quartiers bien précis en secteur urbain, par exemple à Bonneville, Valserhône, Annemasse, Gaillard ou encore Thonon-les-Bains. Une situation qui s'observe plutôt sur les quartiers de centre-ville. Il s'agit de tendances assez classiques à rattacher au phénomène d'étalement urbain et d'augmentation de la vacance dans les centres anciens.

La lecture de la carte ci-après doit donc se faire en gardant à l'esprit que la norme est la croissance. celle-ci est hétérogène mais globalement, la très grande majorité des communes sont en forte croissance démographique (entre 2% et 3%).



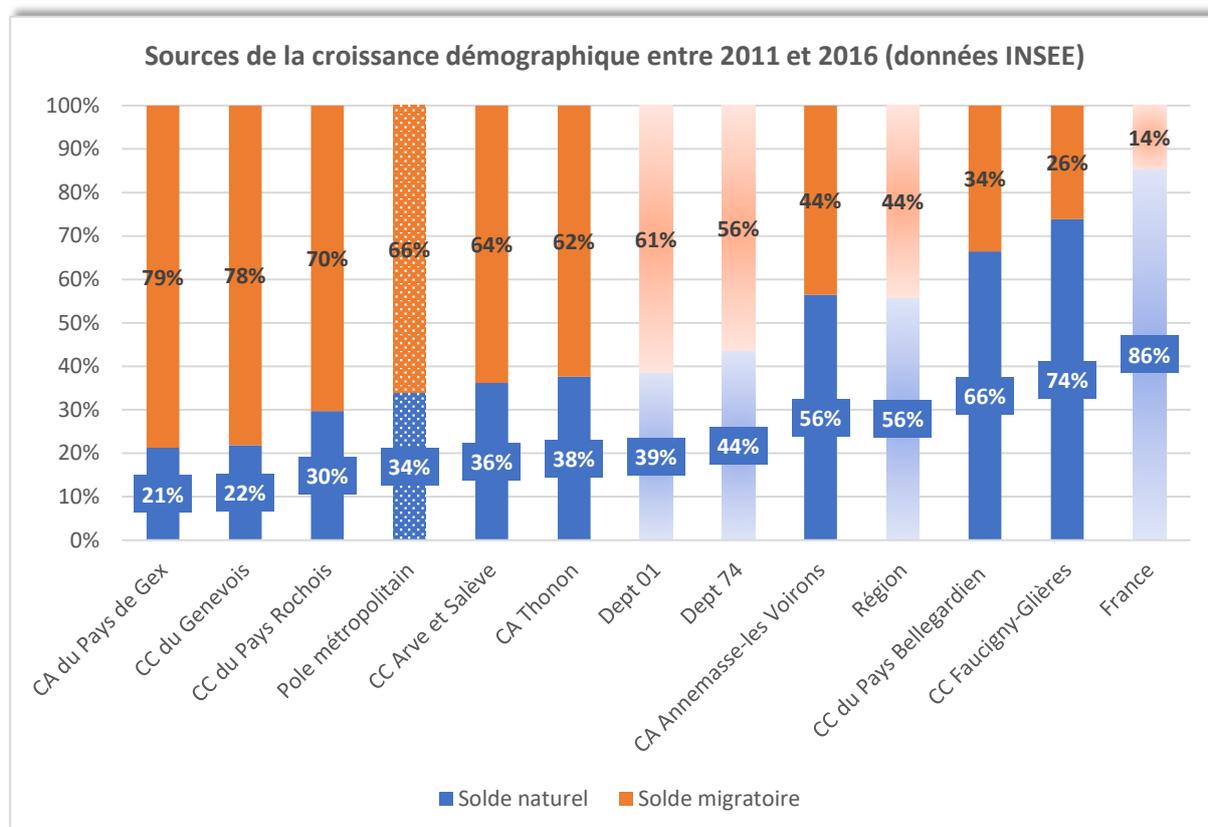
Cette croissance démographique est essentiellement due au solde migratoire, assez symptomatique d'un territoire, notamment, économiquement attractif. Ce mode de croissance prend de l'ampleur et se confirme depuis 2006². Le territoire accueille de plus en plus de nouveaux habitants, venant le plus souvent pour des raisons d'emploi.



² Les données longitudinales de l'INSEE faisant apparaître le solde naturel (écarts entre naissances et décès), permettant ainsi de calculer le solde migratoire (écarts entre arrivées et départs), ne sont disponibles, à date, que jusqu'à 2016 en termes d'échéance la plus récente. Une actualisation 2017 ne serait que marginale.

Le graphique ci-dessous montre que le Genevois français se distingue par l'importance de son solde migratoire dans sa croissance globale, au regard des départements de la Haute-Savoie et de l'Ain, eux-mêmes nettement plus « accueillants » que la Région ; elle-même bien au-dessus du niveau national.

Au sein du territoire, encore une fois Pays de Gex Agglo et la Communauté de communes du Genevois ont les indicateurs les plus forts. Suivis de la Communauté de communes du Pays Rochois, la Communauté de communes Arve et Salève et Thonon Agglomération.



Une interprétation possible permet d'identifier Pays de Gex Agglo et la Communauté de communes du Genevois comme des territoires en voie de saturation, avec un développement extrêmement fort ; tandis que la Communauté de communes du Pays Rochois, la Communauté de communes Arve et Salève et les communes périurbaines de Thonon Agglo accueillent notamment des populations qui quittent des territoires plus urbains (cœur urbain d'Annemasse ou Thonon-les-Bains par exemple). Ce sont des territoires en voie de mutation, en lien avec des territoires urbains en saturation comme Thonon-les-Bains ou Annemasse.

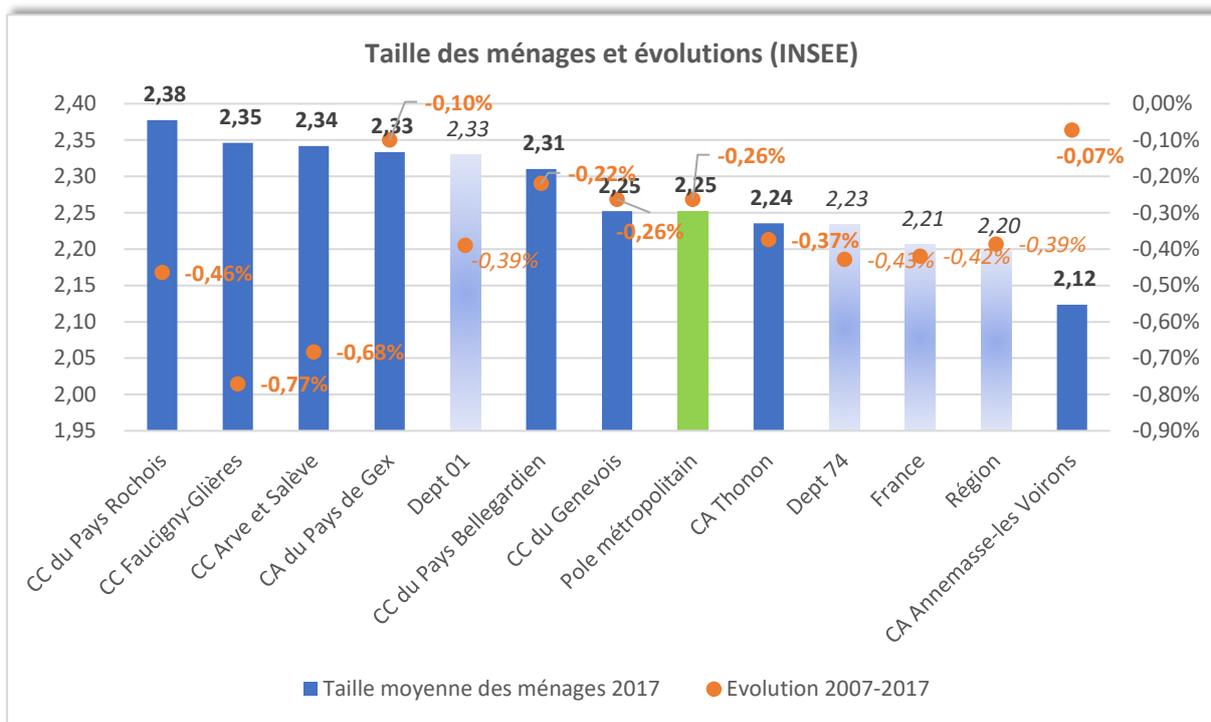
La Communauté de communes du Pays Bellegardien et la Communauté de communes Faucigny-Glières apparaissent, sur cette thématique, comme des territoires en voie de mutation.

Une taille moyenne des ménages encore relativement élevée

Au regard de la plupart des territoires de référence, la taille moyenne des ménages est encore relativement élevée sur la plupart des collectivités du Genevois français. Cela indique un profil de ménages plutôt familial et relativement jeune.

La taille moyenne des ménages et son évolution permettent également d'identifier des besoins en logements indépendants du solde migratoire. Le vieillissement de la population mais aussi la croissance des séparations (divorces) entraîne des besoins en logements supplémentaires sans pour autant que la population n'augmente. C'est un des éléments clefs du calcul des objectifs dans les PLH par exemple.

Par exemple, entre 2012 et 2017 le nombre de ménages monoparentaux a crû de 20% à l'échelle du Pôle métropolitain (soit + 7 200 ménages en 5 ans – INSEE)



Au sein du Genevois français, ce thème de la taille des ménages est sans doute l'un des rares où Pays de Gex Agglo et la Communauté de communes du Genevois ne terminent pas sur le podium. Une lecture attentive du graphique ci-dessus montre que si la Communauté de communes du Pays Rochois, de Faucigny-Glières et d'Arve et Salève ont les tailles moyennes de ménages les plus élevées, ce sont aussi les collectivités où leur diminution est la plus importante. Ces indicateurs et leur évolution révèlent que d'importantes mutations sont en cours sur ces territoires, et que l'impact en termes de besoins en logements du fait de ces évolutions sont potentiellement importants.

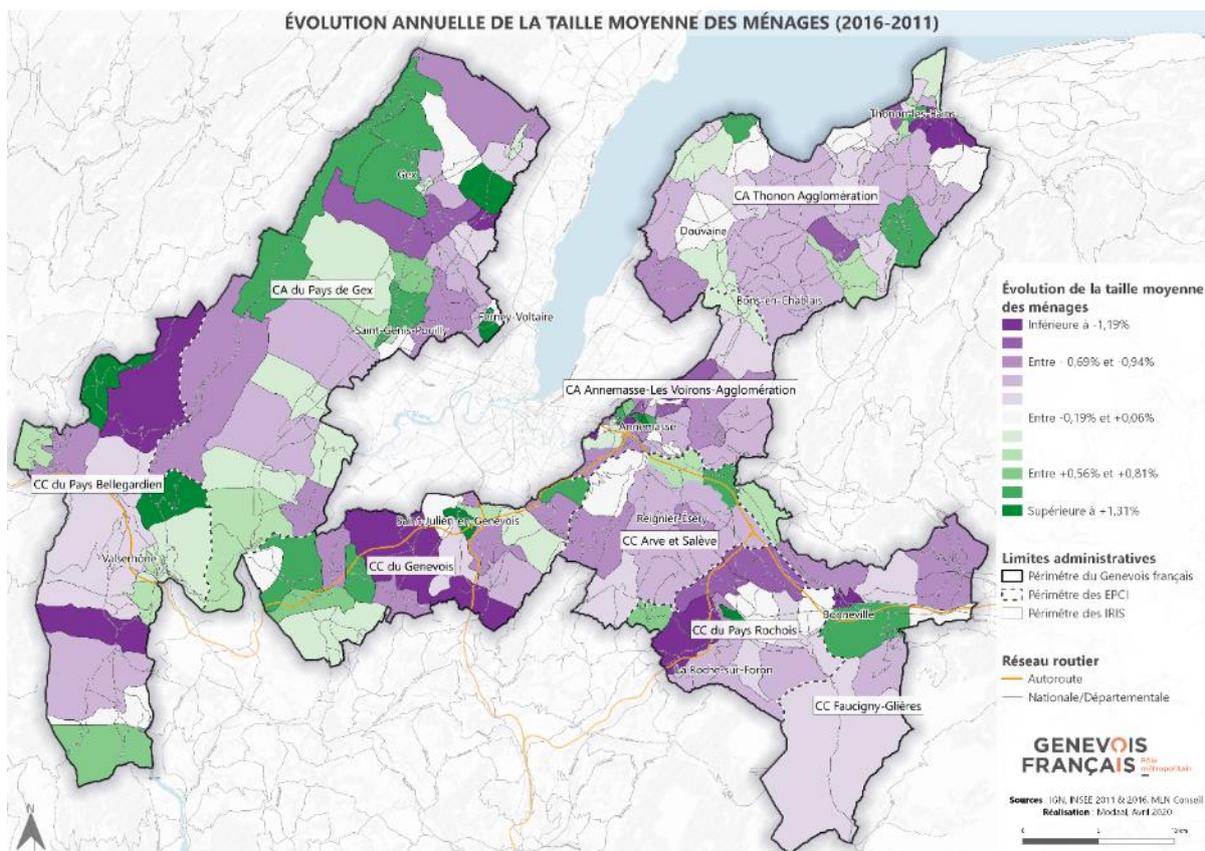
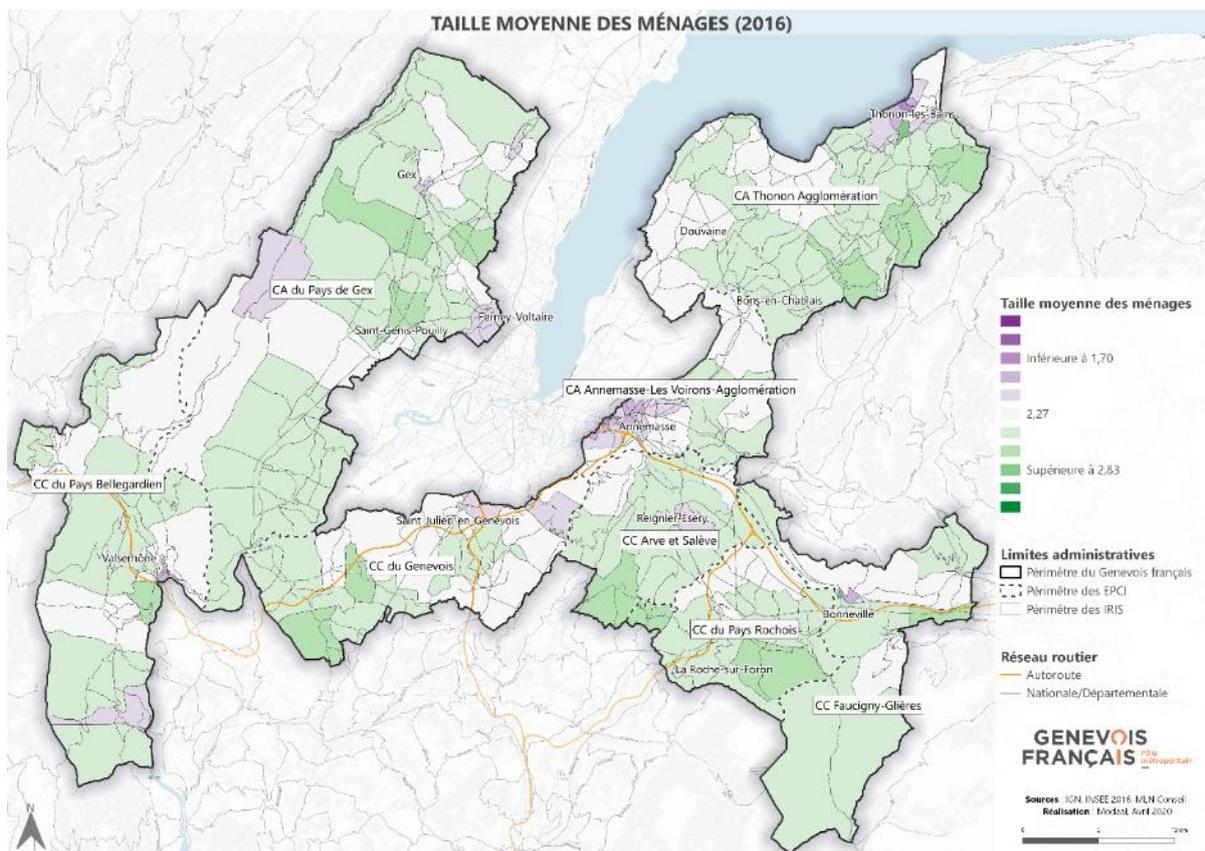
À noter que la Communauté de communes Faucigny Glières se distingue, dans ce cadre, de la Communauté de communes du Pays Rochois et d'Arve et Salève, par une croissance de la population essentiellement due au solde naturel. Les évolutions à venir sur cet EPCI s'inscriront sans doute dans une autre logique de développement : beaucoup moins axée sur l'accueil de nouvelles populations extérieures. La mutation en cours ne repose pas sur le même schéma dans ce cas-là et interroge davantage l'évolution de la structure des ménages (vieillesse de la population, desserrement des ménages, etc.).

Pays de Gex Agglo et la Communauté de communes du Genevois, avec une taille des ménages relativement conséquente en particulier pour le premier, connaissent une diminution de la taille des ménages plus faible. Ce sont des territoires en plein développement avec un fort renouvellement de la population, accueillant plutôt des actifs au profil familial.

Thonon Agglomération a un profil assez « médian » du fait de son périmètre administratif étendu. Les cartes présentées ci-après montrent clairement une différence de la taille des ménages entre la partie urbaine de l'agglomération (ménages plus petits) et le reste du territoire (ménages plus grands).

Annemasse Agglo, sur un périmètre plus restreint, présente quant à elle des caractéristiques très urbaines : petite taille des ménages et des évolutions peu notables. Ces indicateurs sont symptomatiques de territoires très urbains, qui ont connu une période importante de départ des ménages au profil familial (contrepartie de l'étalement urbain) et affichent aujourd'hui une taille moyenne des ménages qui diminue lentement, créant donc progressivement un besoin en logements de petites tailles essentiellement.

La Communauté de communes du Pays Bellegardien se caractérise par une taille des ménages importante, mais une évolution à la baisse moins importante que les collectivités avec une taille des ménages similaire. À l'instar de la Communauté de communes Faucigny-Glières, celle du Pays Bellegardien connaît une croissance basée sur son solde naturel. La Communauté de communes du Pays Bellegardien présente un profil relativement unique au sein du Genevois français.

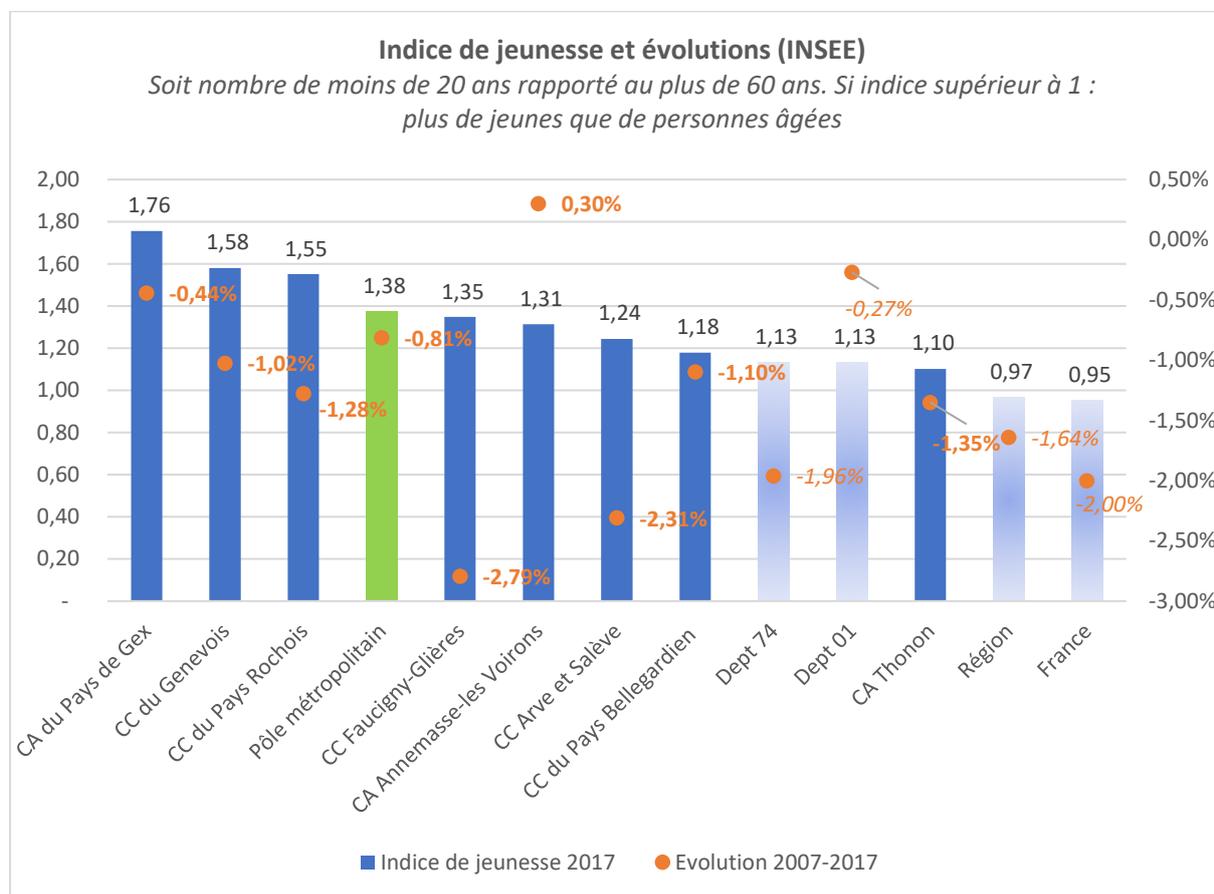


Des ménages plutôt jeunes

Au regard des territoires de comparaison (départements de l'Ain, de la Haute-Savoie, Région Auvergne – Rhône-Alpes et France), le Genevois français accueille une population beaucoup plus jeune (indice de jeunesse 2017 : 1,38). Cet indicateur signifie qu'en 2017 le Genevois français

accueille 1,38 jeunes de moins de 20 ans pour 1 personne âgée de plus de 60 ans. Cet indicateur est de 1,13 pour les deux départements (01 et 74), et inférieur à 1 pour la Région et la France. Cela signifie donc qu'en 2017, la France et la Région Auvergne – Rhône-Alpes accueillent plus de personnes de 60 ans que de jeunes de moins de 20 ans.

La tendance générale et sociétale est au vieillissement de la population. Mais cette tendance est moins forte sur le Genevois français que dans les territoires de référence. Ce profil « jeune » est à rapprocher des analyses à propos de la taille des ménages et de l'importance du solde migratoire dans la croissance démographique exceptionnelle.



Pays de Gex Agglo présente l'indice de jeunesse le plus fort du territoire (et assez nettement) avec une tendance à la diminution moins forte que sur la plupart des territoires.

La Communauté de communes du Genevois et celle du Pays Rochois connaissent un vieillissement de la population plus marqué, mais qui reste inférieur à la plupart des autres territoires.

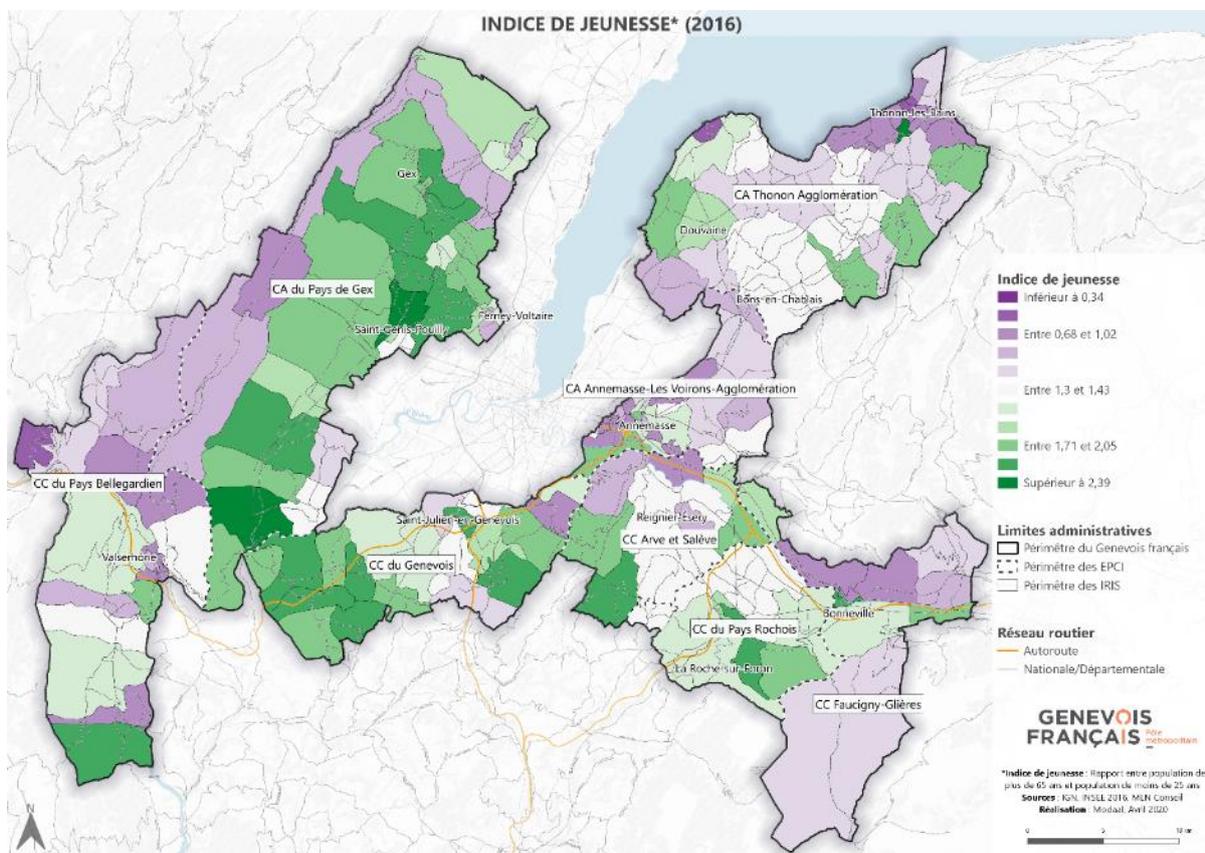
La Communauté de communes Faucigny-Glières et celle d'Arve et Salève connaissent une forte tendance au vieillissement, plus importante que tous les autres territoires, y compris ceux de référence départementaux ou régionaux. Ces évolutions sont à rapprocher des tendances fortes de diminution de la taille des ménages. La composition des ménages de ces deux collectivités est visiblement en pleine phase de mutation.

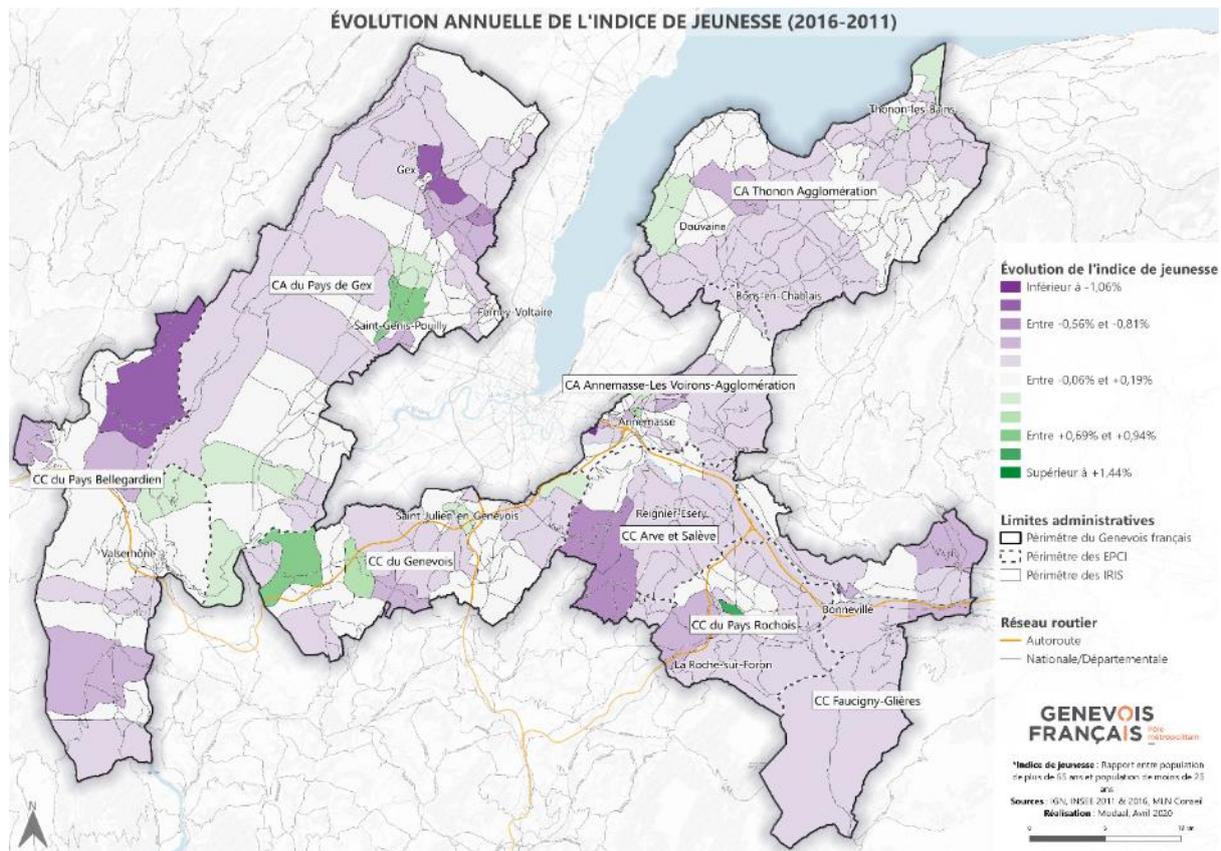
Tout comme la Communauté de communes du Pays Rochois mais à un degré moindre. La collectivité étant située, sur ces thématiques démographie-ménages, entre les territoires à la croissance forte et confirmée comme Pays de Gex Agglo et la Communauté de communes du Genevois, et les territoires en phase de mutation tels la Communauté de communes Arve et Salève et Faucigny-Glières.

La Communauté de communes du Pays Bellegardien présente un indice de jeunesse « moyen inférieur » et connaît une tendance au vieillissement mesurée. Ce territoire semble « aux portes » des mutations à venir.

Thonon Agglo présente l'indice de jeunesse la plus faible du Genevois français (supérieur à 1 néanmoins), avec un vieillissement de la population relativement mesuré.

Annemasse Agglo est assez exceptionnelle sur ce thème. Son indice de jeunesse est assez élevé (1,31), et surtout, son évolution est positive : la population du territoire rajeunit. Il s'agit de la seule collectivité à avoir accueilli plus de jeunes de moins de 20 ans que de personnes âgées de plus de 60 ans entre 2012 et 2017. À rebours des tendances nationales et régionales.





Revenus des ménages : des indicateurs exceptionnels !

Le niveau de vie médian des collectivités du Genevois français

Le tableau présenté ci-après est extrait de la base de données INSEE-Filosofi (2017). Il s'agit du classement des intercommunalités du Genevois français sur les 1 239 intercommunalités françaises en termes de revenus médians.

La Communauté de communes du Genevois et Pays de Gex Agglo se hissent respectivement à la première et à la deuxième place de ce classement national. Avec la Communauté de communes Arve et Salève située en 7^{ème} place, le Pôle métropolitain du Genevois français comprend trois collectivités parmi les 10 collectivités françaises avec le revenu médian le plus élevé par unité de consommation.

La Communauté de communes du Pays Bellegardien, intercommunalité avec le revenu médian par unité de consommation le plus faible du Genevois français se classe néanmoins à la 177^{ème} place (sur 1 239). Pour information, et à titre de comparaison, les collectivités avec les revenus les plus faibles sont indiqués (surreprésentation des territoires DOM-TOM).

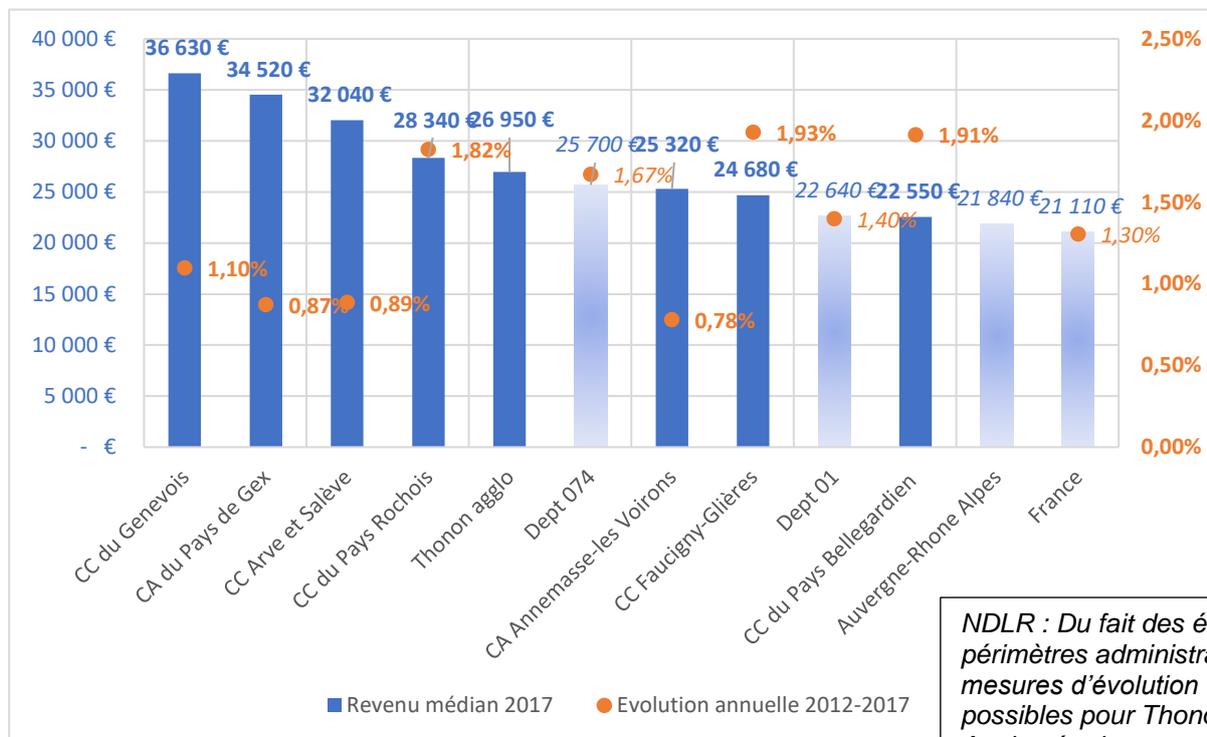
	Libellé géographique	Médiane du niveau de vie (€)
RANG	LIBGEO	MED17
1	CC du Genevois	36 630 €
2	CA du Pays de Gex	34 520 €
3	CC Gally Mauldre	34 380 €
4	CC du Pays de Cruseilles	34 020 €
5	CC de la Station des Rousses-Haut Jura	32 620 €
6	CC de la Haute Vallée de Chevreuse	32 250 €
7	CC Arve et Salève	32 040 €
8	CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	31 330 €
9	CC du Val de Morteau	30 060 €
10	CC Cœur d'Yvelines	29 940 €
18	CA Saint-Germain Boucles de Seine	28 390 €
19	CC du Pays Rochois	28 340 €
20	CC de la Vallée Verte	27 850 €
25	CC Pays d'Évian Vallée d'Abondance	26 990 €
26	CA Thonon Agglomération	26 950 €
27	CC Sundgau	26 910 €
56	CC de Montbenoît	25 430 €
57	CA Annemasse-les Voirons-Agglomération	25 320 €
58	CC de Miribel et du Plateau	25 310 €
73	CC Haut Chemin-Pays de Pange	24 730 €
74	CC Faucigny-Glières	24 680 €
75	CC des Collines du Nord Dauphiné	24 600 €
176	CC du Pays d'Iroise	22 570 €
177	CC du Pays Bellegardien (CCPB)	22 550 €
1232	CA Creil Sud Oise	16 480 €
1233	CC du Sud Avesnois	16 450 €
1234	CC Agly Fenouillèdes	16 410 €
1235	CA du Pays Nord Martinique	16 000 €
1236	CA Territoire de la Côte Ouest (TCO)	15 770 €
1237	CA CIVIS (Communauté Intercommunale des Villes Solidaires)	14 670 €
1238	CA du Sud	14 120 €
1239	CA Intercommunale de la Réunion Est (CIREST)	13 350 €

Au sein du Pôle métropolitain³, la Communauté de communes du Genevois et Pays de Gex Agglo se retrouvent aux deux premières places en termes de revenu médian par unité de consommation comme le montre le graphique ci-dessous (INSEE-Filosofi 2017). La Communauté de communes Arve et Salève, en 3^{ème} position, présente un profil similaire à ces deux premières collectivités en termes de progression des revenus (progression annuelle entre 2012 et 2017). En ce sens, les 3

³ Pour information, les données disponibles sont des données de revenus médians à l'échelle des EPCI ; il est donc impossible de les capitaliser sur l'ensemble du Pôle métropolitain. De même, comme expliqué dans l'encart du graphique, des changements de périmètres administratifs rendent aussi impossibles de comparer 2012 à 2017 pour la Région et Thonon Agglo.

collectivités avec les revenus les plus élevés connaissent une progression de revenus assez limitée au regard des autres territoires (autour de 1% de croissance des revenus).

La Communauté de communes du Pays Rochois se distingue par un niveau de revenu assez conséquent et une augmentation annuelle forte. Ce territoire est sans doute en train de rejoindre un modèle de peuplement, en termes de revenus des ménages, proche de la CC Arve et Salève par exemple.



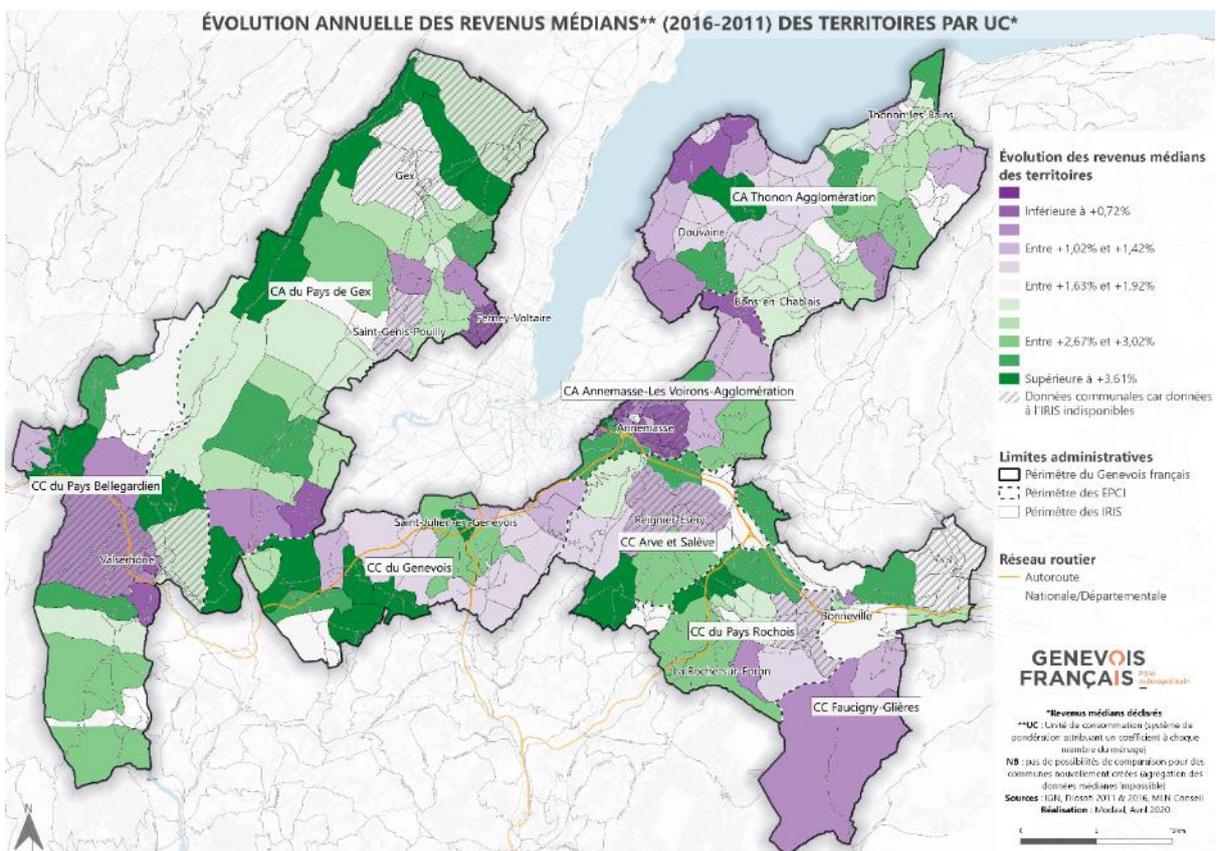
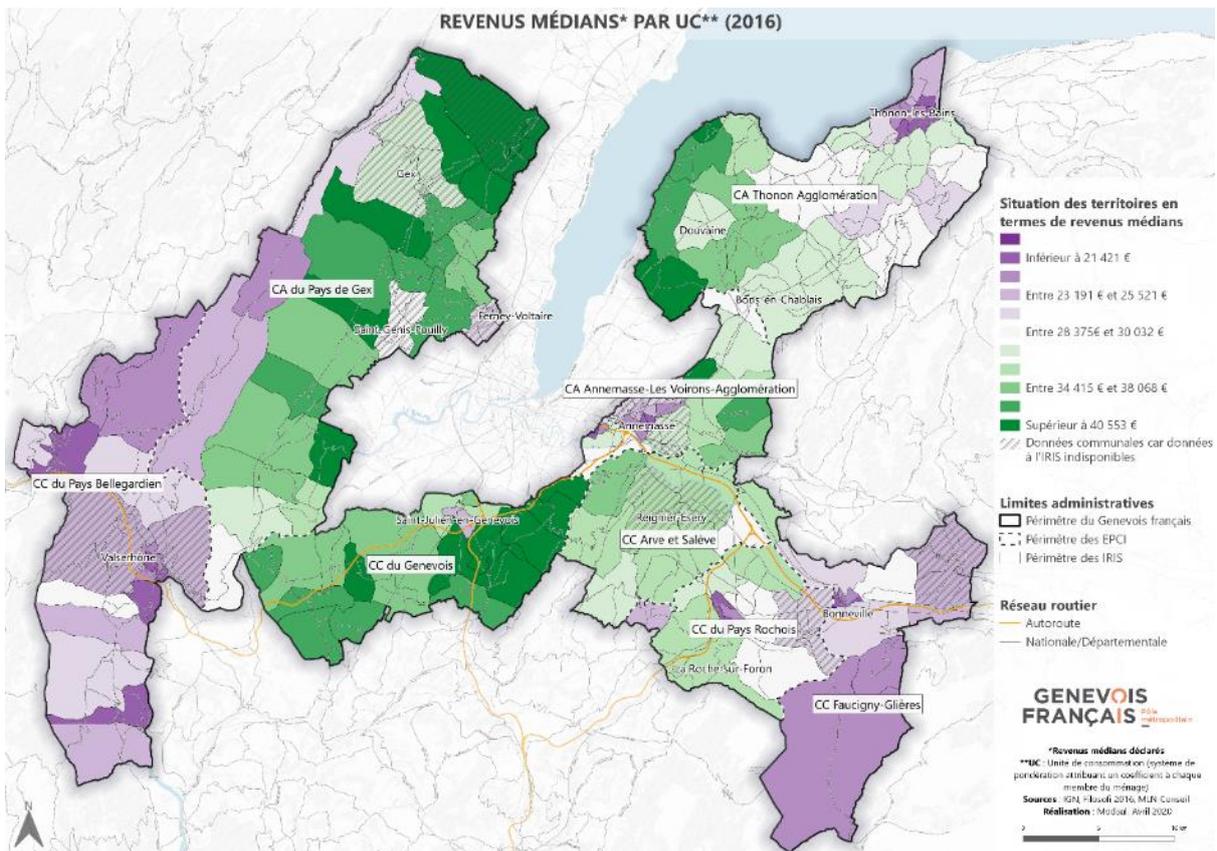
NDLR : Du fait des évolutions de périmètres administratifs, les mesures d'évolution ne sont pas possibles pour Thonon Agglomération et pour la Région sur le thème « revenus ».

Annemasse Agglomération présente un profil très intéressant sur ce thème. Le niveau de revenu est relativement moyen (pour les références du territoire bien sûr) et l'évolution à la hausse est plutôt modérée. Si l'on rapproche cet indicateur de l'indicateur de « rajeunissement » constaté précédemment, il y a peut-être un élément d'explication. Par ailleurs, cette agglomération a mis l'accent à travers ses précédents PLH sur le développement d'une offre sociale, et joue ainsi un rôle d'accueil pour des ménages relativement précaires. Par ailleurs, historiquement, Annemasse Agglomération dispose d'un parc social et très social plus important que les autres EPCI du territoire.

Pour Thonon Agglomération, le changement de périmètre administratif empêche de noter l'évolution des revenus.

La Communauté de communes du Pays Bellegardien et la Communauté de communes Faucigny-Glières présentent des profils similaires avec un niveau de revenus assez faible, mais une croissance des revenus très importante. Une évolution de peuplement est en train de se produire sur ces territoires également.

La carte ci-dessous est sans doute, de toutes les cartes produites dans le cadre de cette étude, celle qui montre la plus forte et la plus nette démarcation entre les territoires du Pôle métropolitain. La question du revenu des ménages et de son évolution est certainement un des indicateurs de lecture les plus pertinents. Le marché immobilier se construit au regard des moyens des ménages. Le « vendeur » a toujours l'espoir de vendre au « plus cher », sans compter la réserve potentielle d'acquéreurs suisses aux revenus médians bien plus élevés encore.



Les écarts de revenus

Les écarts de revenus se calculent à partir de l'écart interdécile. C'est-à-dire l'écart entre les 10% les plus riches et les 10% les plus pauvres sur un territoire. Par exemple, en France en 2017, les plus « riches » ont un revenu 3.4 fois supérieur aux plus « pauvres » (INSEE – Filosofi 2017).

C'est sans doute l'indicateur le plus parlant pour rendre compte des écarts de revenus sur les territoires du Genevois français. Voici le classement des intercommunalités françaises (INSEE-Filosofi 2017) en fonction du rapport interdécile, du plus fort au moins fort :

	Libellé géographique	Rapport interdécile 9e décile/1er décile
RANG	LIBGEO	RD17
1	CA du Pays de Gex	7,3
2	CC du Genevois	6,3
3	CA Annemasse-les Voirons-Agglomération	5,9
4	Métropole du Grand Paris	5,1
5	CA Saint-Louis Agglomération	4,6
6	CA Thonon Agglomération	4,6
7	CC Arve et Salève	4,6
8	CA Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR)	4,6
9	CA Territoire de la Côte Ouest (TCO)	4,5
22	CA du Pays Nord Martinique	4,4
46	CA Saint-Amand-les-Eaux Agglomération	4,4
23	CC du Pays Bellegardien (CCPB)	4,0
24	CC des Quatre Rivières	4,0
25	CC du Pays Rochois	4,0
26	CC du Golfe de Saint-Tropez	3,9
79	CA Ventoux-Comtat-Venaissin (COVE)	3,6
80	CA du Grand Avignon (COGA)	3,6
81	CC Faucigny-Glières	3,5
1235	CC du Pays des Achards	2,3
1236	CC du Pays des Herbiers	2,3
1237	CC du Pays de Saint-Fulgent - Les Essarts	2,2
1238	CC du Pays de Pouzauges	2,2
1239	CC du Pays de Mortagne	2,2

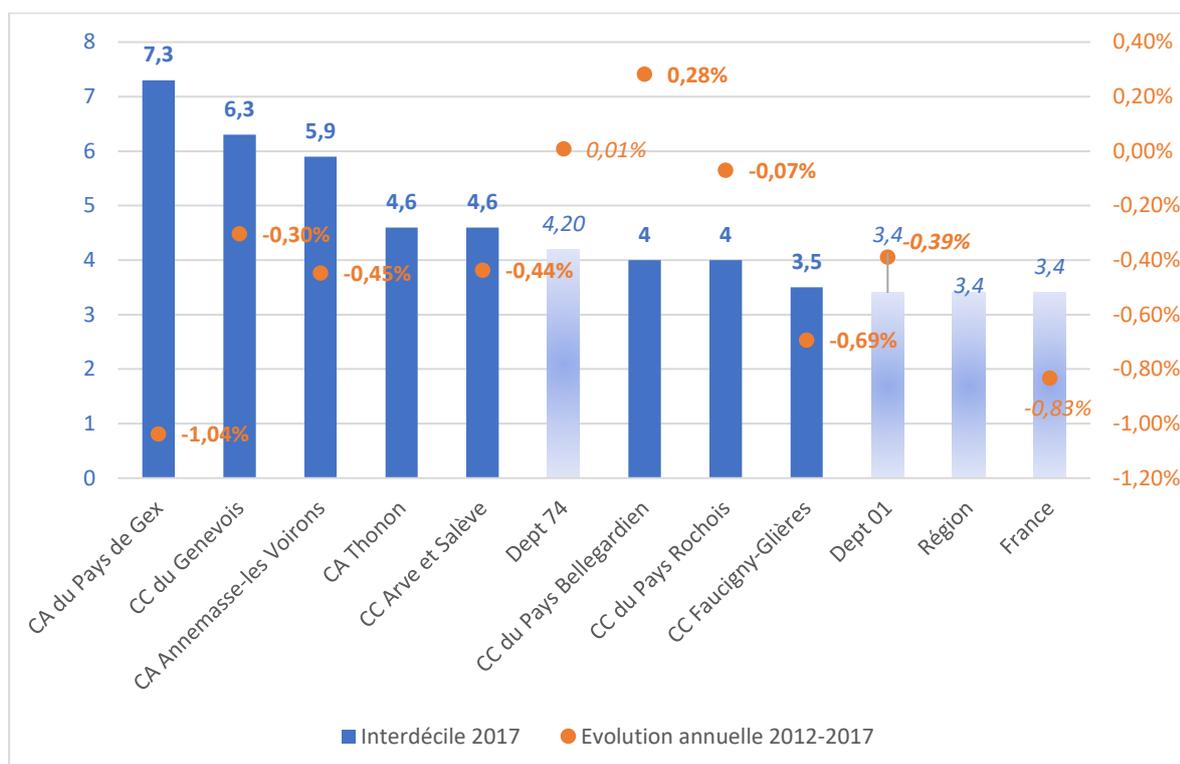
Les trois premières marches du podium national sont occupées par 3 collectivités du Pôle métropolitain. Il classe également 5 collectivités dans les 10 en France, ayant le plus important écart interdécile.

Cet indicateur, en termes de marché immobilier, est emblématique de territoires avec des décrochages de prix extrêmement forts par le haut. Le marché immobilier se construit ainsi avec des politiques publiques de régulation qui cherchent à éviter le décrochage des ménages les plus précaires dans un marché porté par la spéculation ; et des politiques publiques qui éprouvent de ce fait des difficultés de moyens pour aussi couvrir les ménages « intermédiaires » qui subissent les prix du marché tout étant exclus de politiques publiques d'aides sociales.

Le graphique ci-dessous montre clairement que Pays de Gex Agglo connaît depuis 2012 une forte diminution de son écart interdécile. Mais celui-ci reste nettement le plus élevé du Genevois français. Il y a sans doute un effet de seuil qui explique cette importante diminution.

Seule la Communauté de communes du Pays Bellegardien a connu une hausse de cet écart au cours des années 2012-2017. Toujours dans une logique de « rattrapage » pour ce territoire, qui commence à attirer des nouveaux ménages, ou en tout cas des ménages qui viennent renouveler son tissu social. Présage à de fortes mutations ?

Il est aussi intéressant de noter la situation de la Communauté de communes Faucigny-Glières, avec l'écart interdécile le plus faible du territoire, tout en ayant une évolution à la baisse parmi les plus fortes.



Démographie et ménages : quelles typologies de territoires se dégagent ?

Une synthèse de l'ensemble de ces données démographiques et d'analyse des ménages peut se faire en comparant les EPCI du Pôle métropolitain selon leur classement sur les critères suivants :

	Etat 2017	Evolution 2012-2017
Population	Plus la note est haute plus l'EPCI est peuplé	Plus la note est haute, plus l'EPCI a connu un taux de progression important
Taille des ménages	Plus la note est haute, plus l'EPCI a une taille de ménages importante	Plus la note est haute plus la taille des ménages a évolué
Vieillessement	Plus la note est haute, plus l'indice de jeunesse est important	Plus la note est haute plus l'indice de jeunesse a évolué (positive ou négative, c'est l'importance de l'évolution qui est notée)
Richesses	Plus la note est haute plus le revenu médian par UC est important	Plus la note est haute, plus l'évolution de revenus a été importante
Inégalités	Plus la note est haute, plus l'écart interdécile est important	Plus la note est haute plus l'évolution a été importante

Pour illustrer ces données et identifier une typologie, des graphiques en radar sont proposés. Ils mettent en évidence la position de chaque EPCI en termes d'état et d'évolution.

De fait par EPCI, 2 radars (état et évolution) sont mis au regard l'un de l'autre. Et dans la mesure où ces notations sont faites en fonction d'un classement des EPCI du Pôle métropolitain les uns par rapport aux autres, cela permet de dresser une forme de « carte d'identité » de chacun relative à sa situation dans le Pôle métropolitain.

Annemasse Agglo et Pays de Gex agglo, déjà en saturation ?

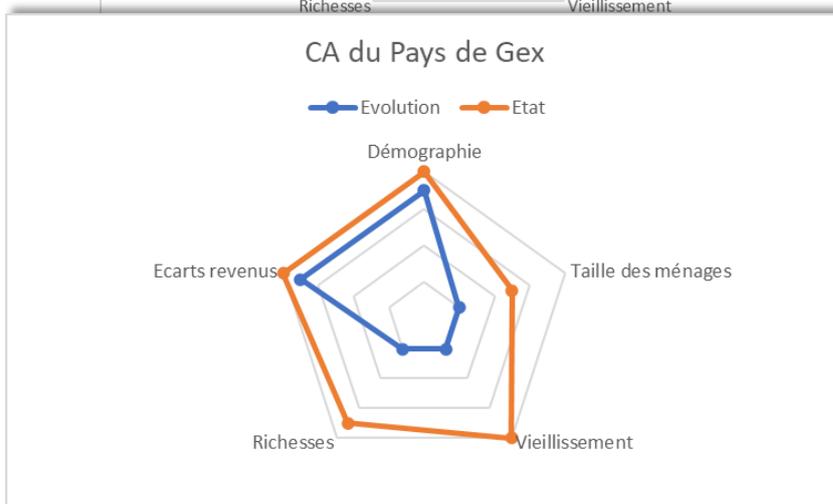
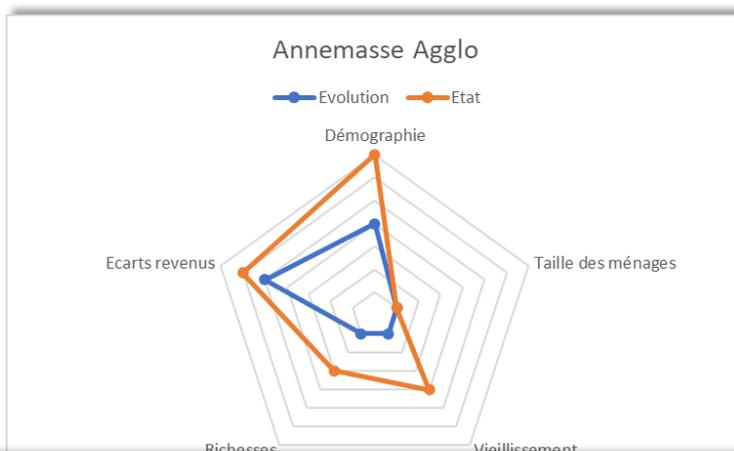
Ces deux EPCI sont les deux seuls dont les notes d'évolution sont systématiquement inférieures aux notes d'état.

Cela se traduit par une illustration avec un radar « d'état » qui englobe le radar « d'évolution ».

Cela signifie que ces EPCI présentent un profil avec des indicateurs forts mais qui ne se renforcent pas au cours de la période observée.

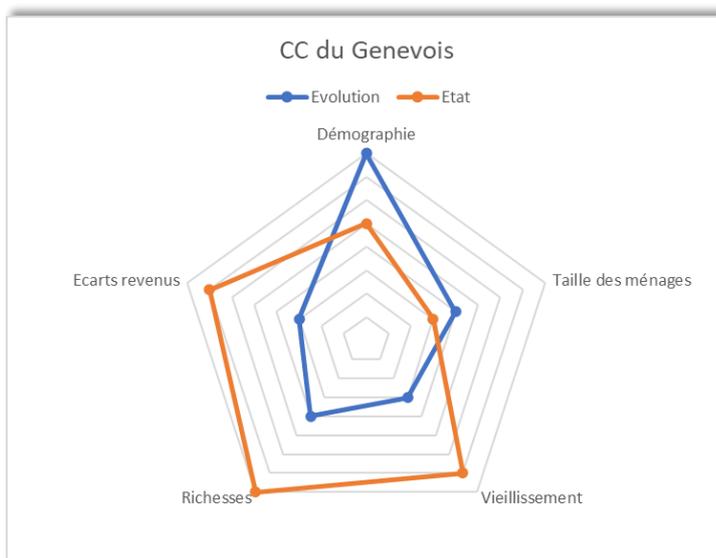
Toutefois, on peut relever un profil plus « urbain » pour Annemasse Agglo qui connaît une croissance démographique et des indicateurs sur la taille des ménages beaucoup moins prononcés que pour Pays de Gex Agglo.

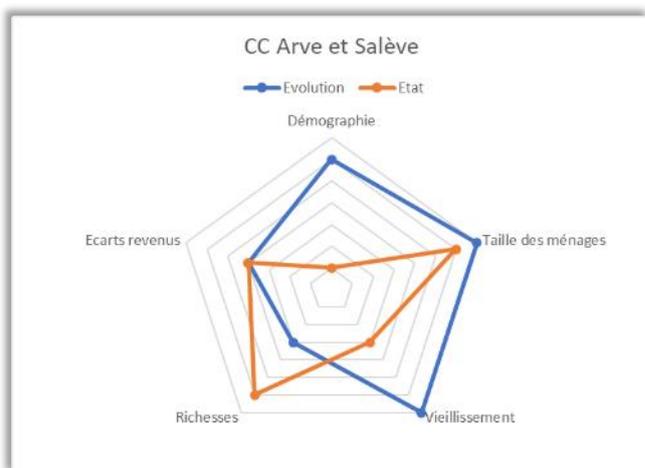
La « saturation » s'exprime donc par le fait que les indicateurs démographiques et de ménages commencent peut-être à atteindre leurs paroxysmes sur ces territoires.



La CC du Genevois et la CC Arve et Salève, en chemin vers la saturation ?

Ces deux EPCI présentent un profil avec des indicateurs d'état et d'évolution dans une situation « mixte ». C'est-à-dire que les deux radars ne se chevauchent pas exactement ou l'un ne recouvre pas complètement l'autre. Ces territoires connaissent donc une part d'indicateurs en phase de « saturation ». Par exemple sur les questions de revenus et de vieillissement pour la CC du Genevois, mais qui continue à avoir une forte progression démographique et une forte évolution de la taille des ménages. Un modèle à venir de saturation semble ainsi se dessiner.

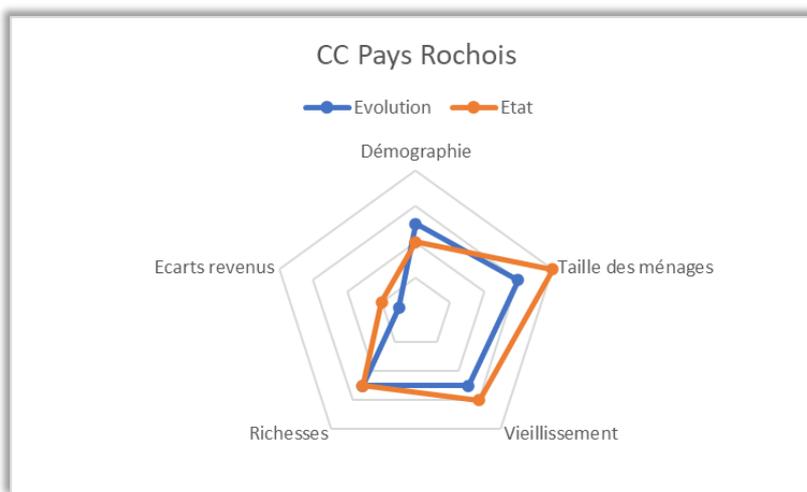




Dans une moindre mesure la CC Arve et Salève offre un profil assez similaire avec de fortes évolutions sur les indicateurs d'état les plus faibles au regard des autres EPCI, tout en ayant des indicateurs d'état relativement élevés. Il y a sans doute un écart entre ces deux territoires, la CC du Genevois étant plus en situation de saturation. Mais le « chemin » est assez similaire, même si la CC Arve et Salève est encore en retrait.

La CC du Pays Rochois, une situation « entre deux » ?

Pour la CC du Pays Rochois, les écarts sont plus faibles et les radars montrent un territoire qui continue d'évoluer avec des écarts entre les données d'état et d'évolution très faibles.



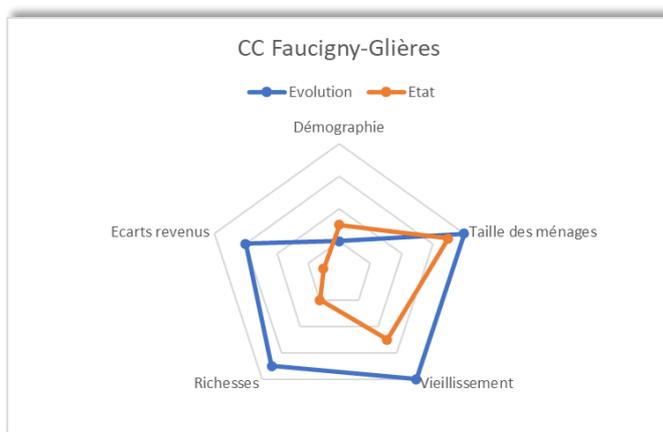
Une hypothèse peut donc être de le positionner comme un territoire qui est en phase de saturation et qui commence à connaître son « paroxysme » ? Mais uniquement sur des indicateurs tendanciels de fond comme le

vieillessement de la population et la taille des ménages ? Pas encore sur des indicateurs de revenus et de développement démographique si caractéristiques du territoire ?

La CC Pays Bellegardien et la CC Faucigny-Glières, en pleine mutation ?

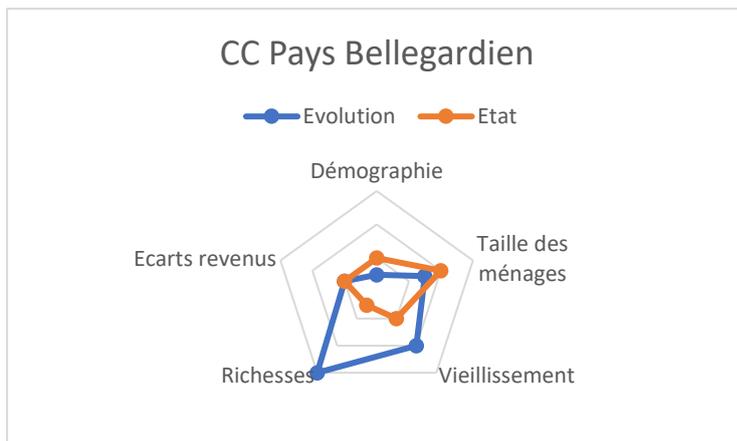
Pour ces deux EPCI, les radars d'évolution dépassent les radars d'état pour la plupart des indicateurs.

Mais la surface du radar d'état de la CC Pays Bellegardien est assez nettement la plus restreinte de l'ensemble des EPCI. Ce territoire offrant un profil d'indicateurs de saturation nettement moins forts que les autres.

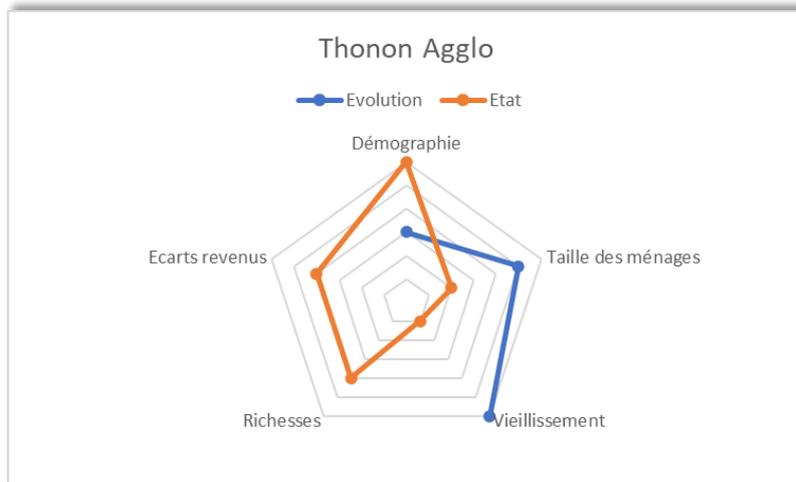


La CC Faucigny-Glières connaît des évolutions fortes en matière de revenus de ses ménages et de vieillessement de la population. Mais a aussi un radar de saturation parmi les moins importants du Pôle métropolitain.

Très clairement, sur ces deux EPCI, l'état des lieux est en train de se modifier fortement.



Thonon Agglo, un cas particulier ?



Du fait de l'évolution du périmètre de l'agglomération, et que, administrativement, Thonon Agglo n'existait pas en 2012, les données sur les revenus n'ont pas été calculées rétroactivement dans les bases de données disponibles. Il manque donc une part importante d'informations.

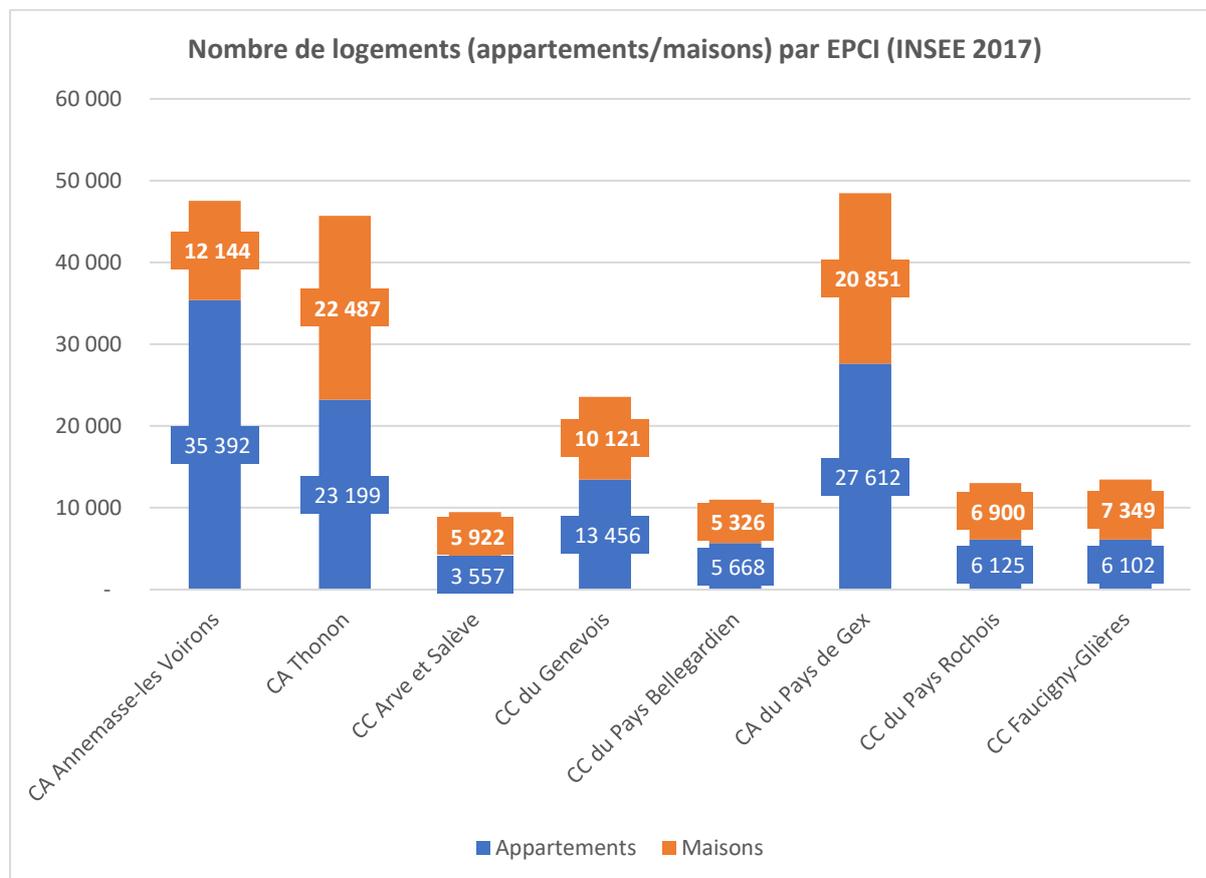
Thonon Agglo, par sa taille et la diversité de ses communes, offre un profil mixte. Mélange

d'Annemasse Agglo et de la CC Arve et Salève ?

Sur cet EPCI, le pôle urbain de Thonon (et c'est assez clair sur les différentes cartes), est assez similaire au pôle urbain d'Annemasse ; mais l'étendue de l'agglomération de Thonon implique aussi de prendre en compte des communes périurbaines, voire rurales, avec un profil de développement très différent.

Le Genevois français : des enjeux « hors normes »

L'offre totale de logements en 2017 sur le Genevois français s'établit comme indiquée dans le graphe ci-dessous.

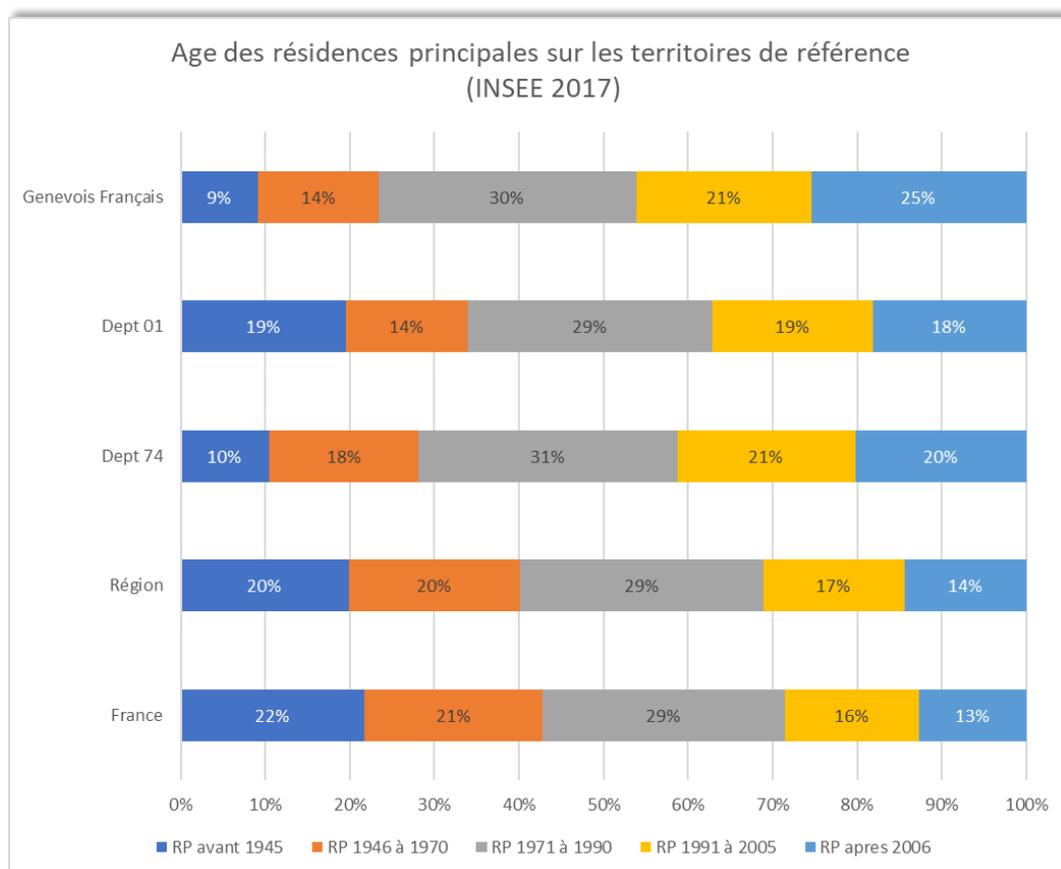


En 2017 (INSEE), le Pôle métropolitain du Genevois français compte 212 212 logements, dont 121 11 appartements et 91 101 maisons.

L'âge du parc existant et ses enjeux

Un parc de résidences principales relativement récent

Avec un parc de résidences principales (en 2017) dont 46% sont postérieures à 1991, le Pôle métropolitain du Genevois français offre un profil de résidences principales plus récentes que les départements de référence, et l'écart est bien plus important avec les références régionale et nationale.



Le développement fort du territoire à partir des années 70 se lit ainsi clairement.

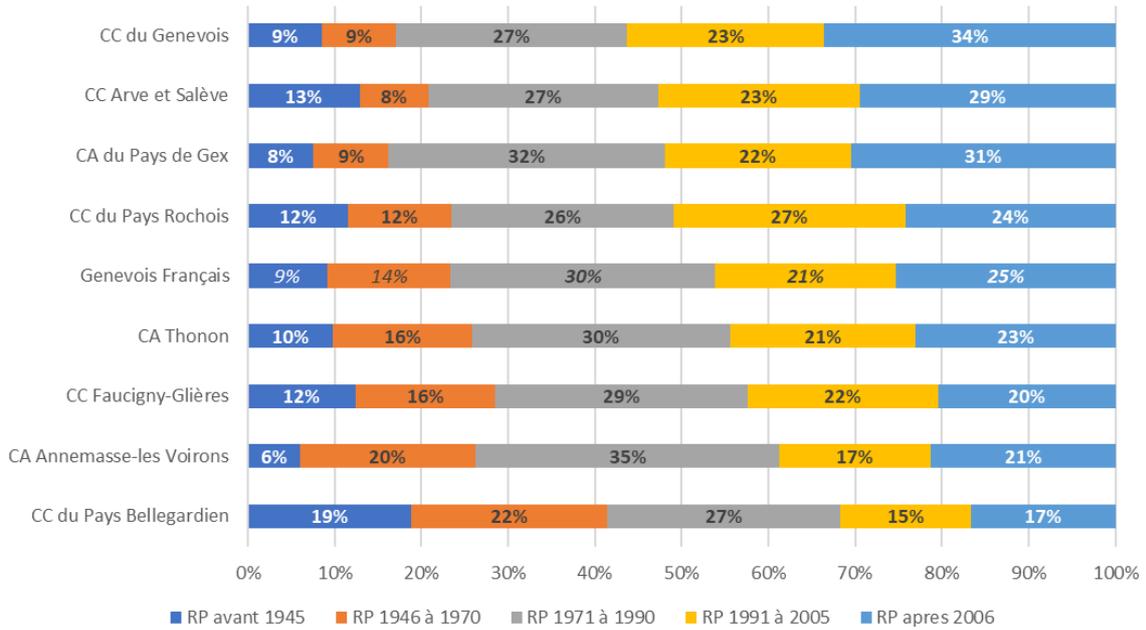
Au niveau du Pôle, des situations hétérogènes

En observant les mêmes données que sur les territoires de référence, mais au niveau des EPCI qui constituent le pôle, la situation particulière de la CC du Pays Bellegardien ressort fortement.

Avec plus de 40% de résidences principales datant d'avant 1970, l'écart est de plus de 10 points avec les autres EPCI.

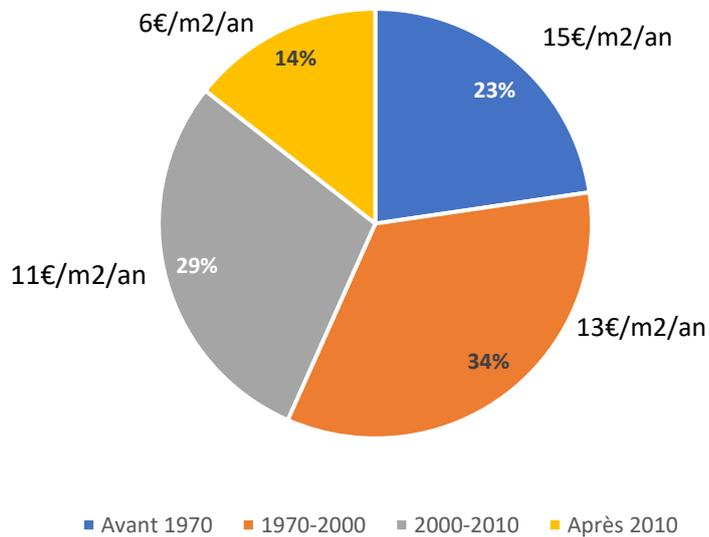
A l'autre extrémité du spectre, Pays de Gex Agglo, la CC du genevois et, dans une moindre mesure, la CC Arve et Salève et la CC du Pays Rochois, présentent un profil de résidences principales majoritairement construites après 1991.

Age des résidences principales par EPCI (INSEE 2017)



Les enjeux énergétiques du parc en fonction de son âge

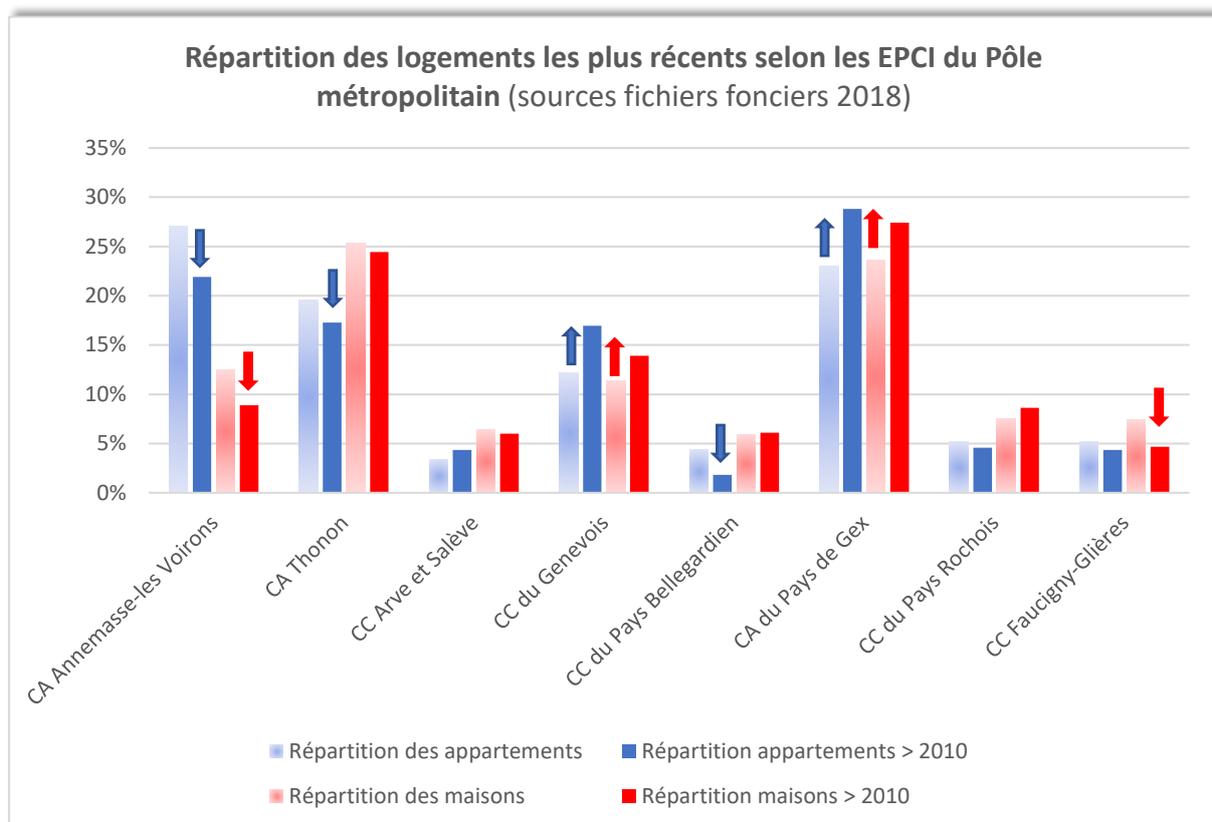
Parc de logements selon les époques en 2018 dans le Pôle métropolitain (Sources fichiers fonciers) + prix du M2 du coût énergétique selon la date de construction



Les prix de M2 du coût énergétique sont issus d'une étude Guy Hoquet Immobilier menée sur 15 000 biens en vente dans le réseau entre le 1er juillet et le 30 novembre 2017.

Les prix de M2 du coût énergétique sont issus

Le parc d'après 2010 est le moins énergivore, l'impact des normes a visiblement (et selon cette étude) un impact fort sur le coût énergétique pour les ménages.



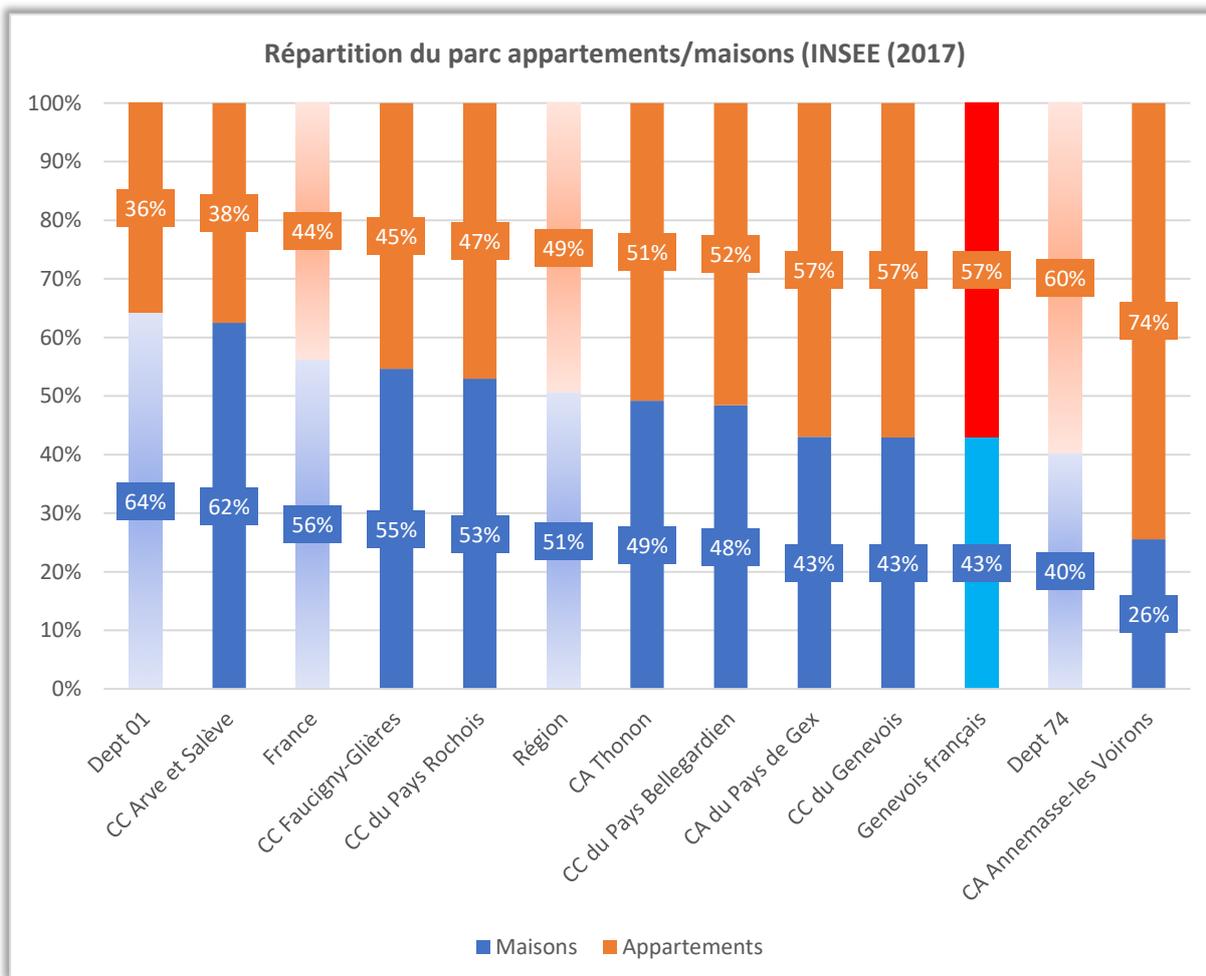
Or, il y a une sur-représentation de ce parc, éco-énergiquement vertueux, sur les EPCI de Pays de Gex Agglo et de la CC du Genevois, là où les revenus médians des ménages sont les plus élevés... et une sous-représentation de ce parc à Annemasse Agglo et la CC du Pays Bellegardien... là où les revenus des ménages sont parmi les plus faibles.

Typologie du parc et formes urbaines, une prédominance du collectif

Une majorité d'appartements dans le Genevois français...

Le graphique ci-dessous indique que, parmi les territoires de référence, seul le département de Haute-Savoie comporte une part plus importante d'appartements que la moyenne du Genevois français (sans doute l'effet de Annecy métropole).

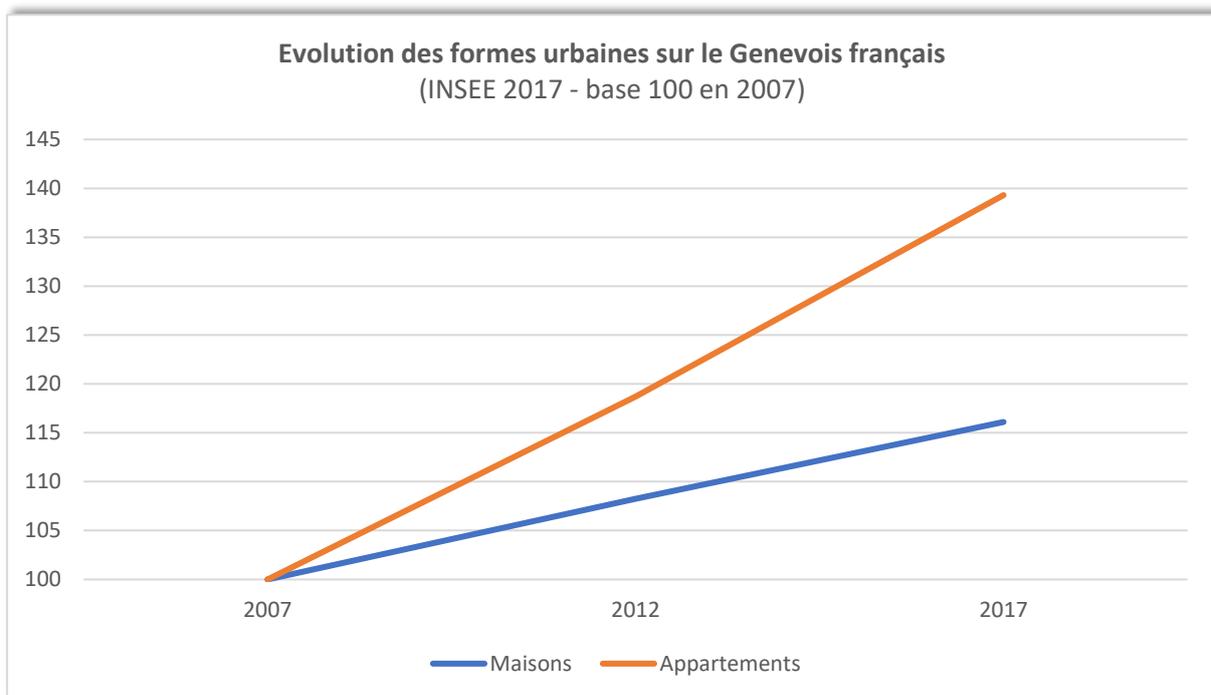
En revanche, Annemasse Agglo avec près des ¾ de ses logements en appartements présente un profil en fort décalage avec les autres EPCI du territoire.



... une tendance qui se renforce

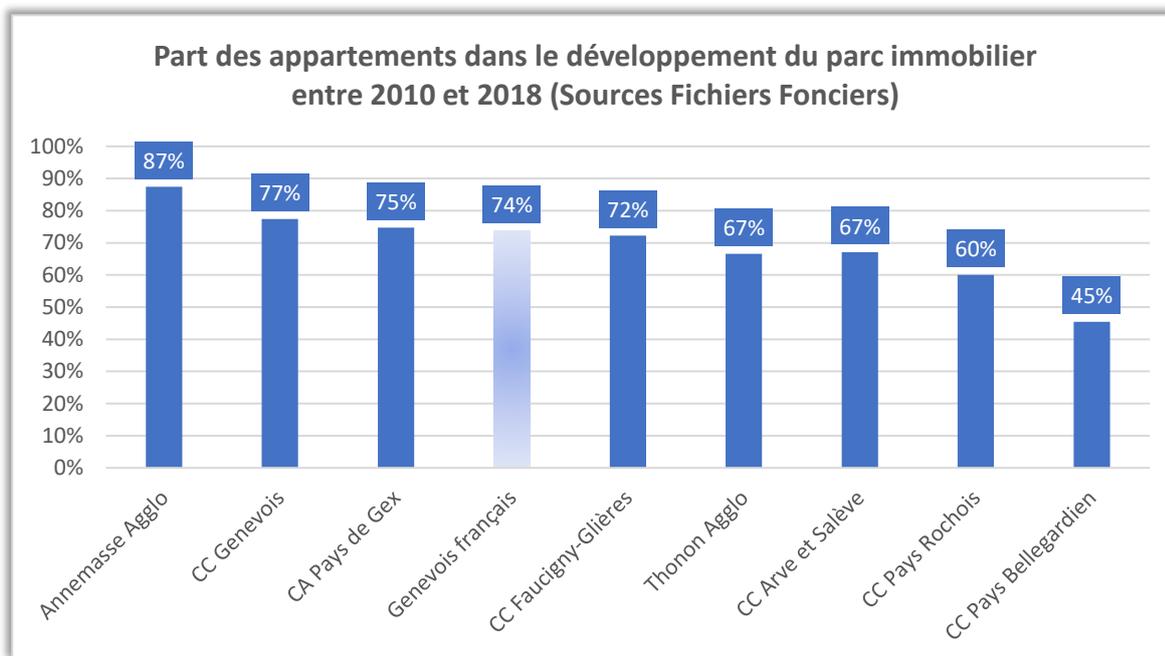
De plus, le parc de logements en appartements se renforce dans les développements les plus récents. La forme urbaine privilégiée est le collectif, tendance assez générale, du fait de l'évolution des réglementations d'urbanisme visant à favoriser ce type d'habitat (recherche de densité et limitation de la consommation foncière).

Le Genevois français n'échappe donc pas à cette règle comme le montre le graphique ci-après.



De fait, les deux EPCI « porteuses » du développement le plus récent (Pays de Gex Agglo et la CC du Genevois) ont connu un développement à plus de 75% en appartement entre 2010 et 2018. Et Annemasse Agglo a vu son parc immobilier se développer à 87% en appartements sur la même période.

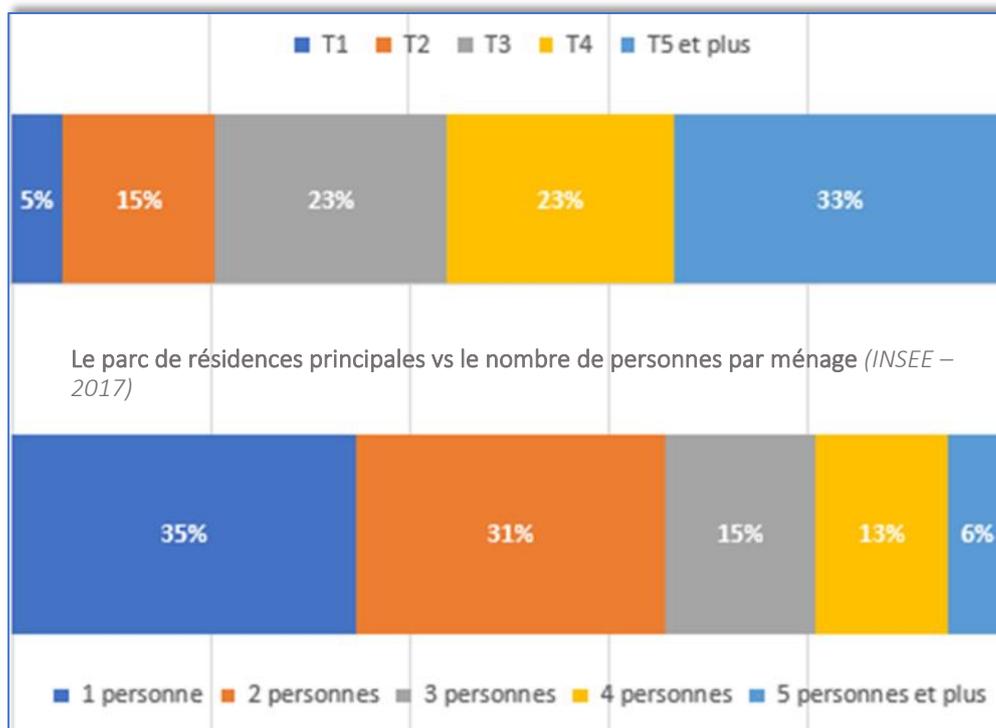
De fait, seul la CC du Pays Bellegardien a connu une part de développement en logements collectifs inférieure à son « stock » entre 2010 et 2018. Tous les autres EPCI confirment la tendance.



La typologie des logements... un enjeu complexe à appréhender

Toute la difficulté dans l'appréhension de la typologie et la taille des logements réside dans le fait que certains modèles sont devenus obsolètes. La « famille classique », 2 parents et 2 enfants logés

dans un T4, n'est plus unique. Les divorces, le vieillissement de la population, les choix de vie, voire l'impact du télétravail (une pièce faisant office de bureau en plus), compliquent les approches.

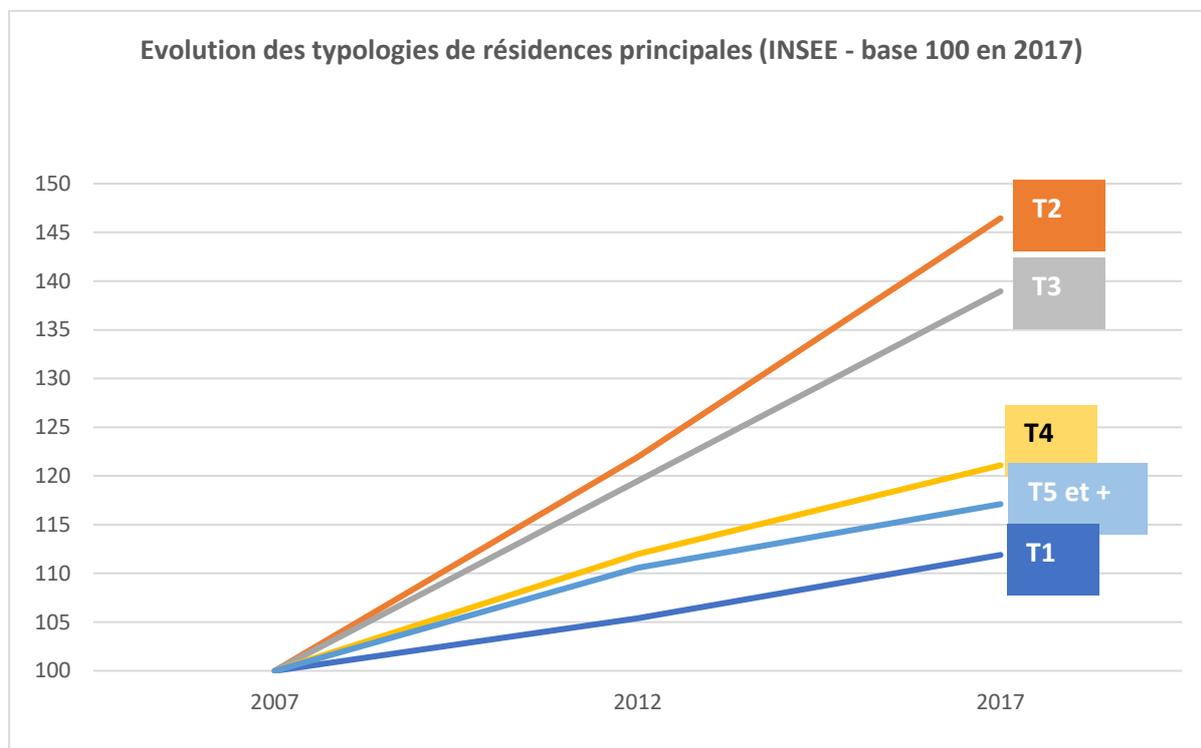


Le graphique ci-dessus montre que les tailles des résidences principales répondent, mathématiquement, sans difficultés aux typologies des ménages. Les ménages se logeraient dans des grands logements... Mais les statistiques dans ce domaine ne recouvrent pas la réalité des couples divorcés avec le parent non-gardien qui reçoit ses enfants un week-end sur deux. Et qui a besoin de pouvoir les accueillir dans de bonnes conditions. Ou la grand-mère qui garde régulièrement ses petits-enfants.

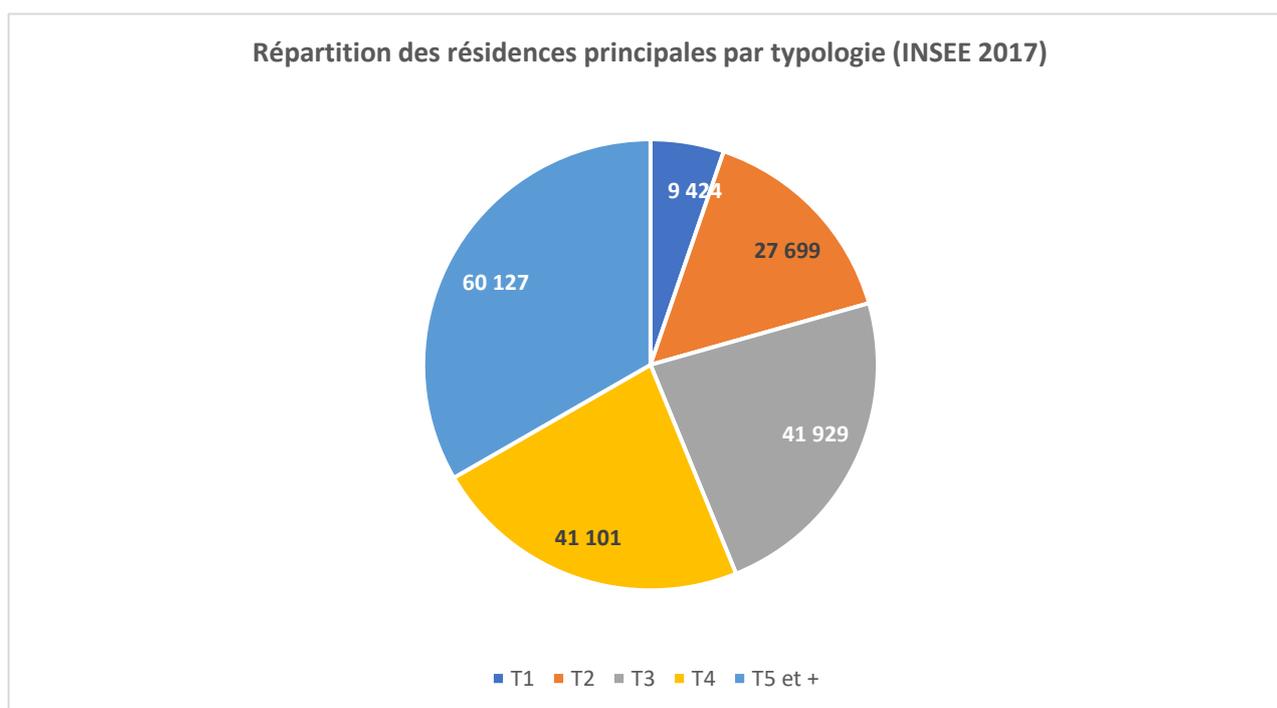
Ce chapitre vise donc à donner des éléments de repère sur les typologies, mais l'interprétation en sera donc limitée.

Une forte croissance des 2 et 3 pièces

Le parc des résidences principales se développent fortement lors des dernières périodes en typologies de 2 et 3 pièces. Cette tendance est à considérer avec la part prépondérante d'appartements dans les productions de ces dernières années.

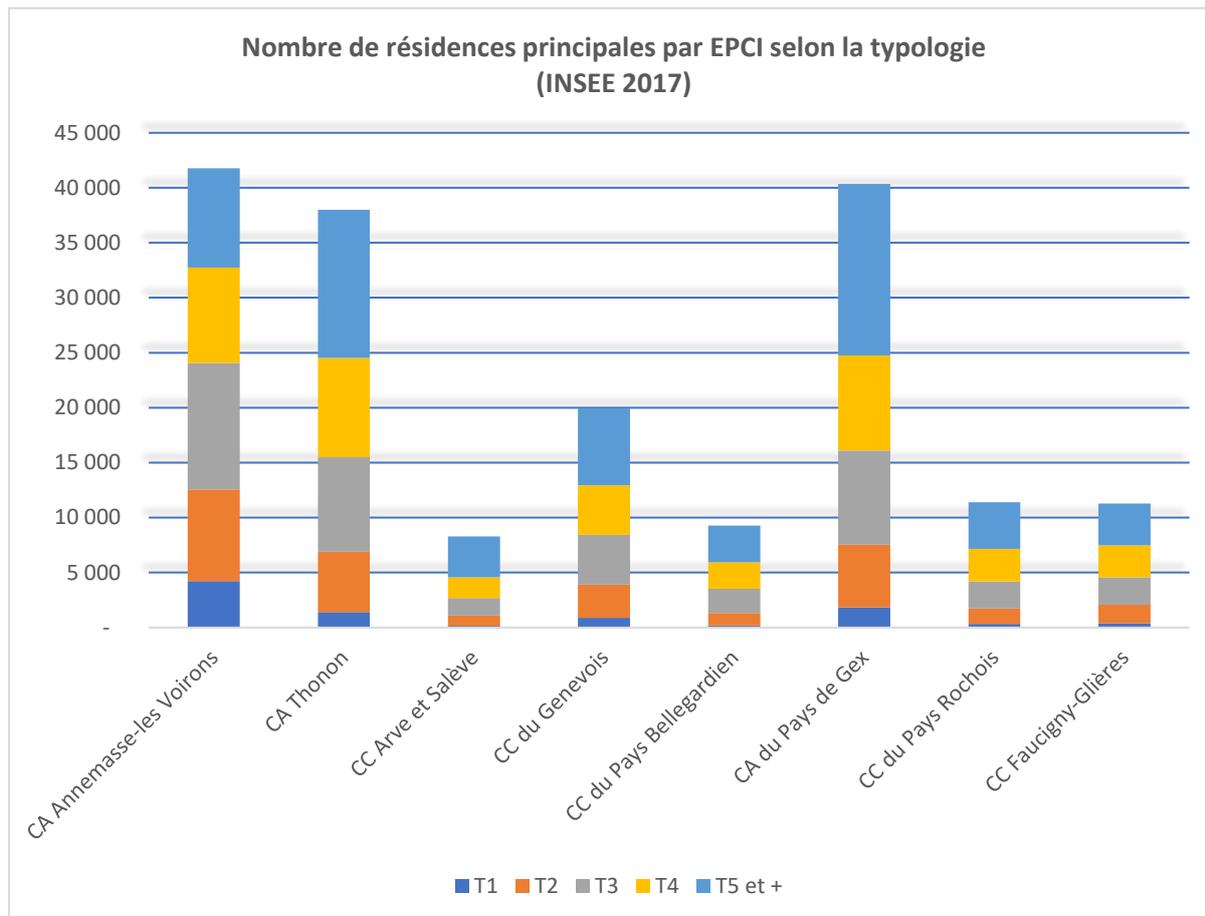


Il y a donc un « rattrapage » de ces typologies « moyennes », les résidences principales d'une pièce connaissant la croissance la moins forte et continuent de ce fait de constituer un faible nombre de l'offre sur le territoire.



En termes de répartition au sein du Pôle métropolitain du Genevois français, l'offre des typologies les plus réduites, en nombre, se concentre sur Annemasse Agglo.

Les plus grandes typologies, liées logiquement à l'habitat individuel, sont réparties de façon relativement équilibrée.

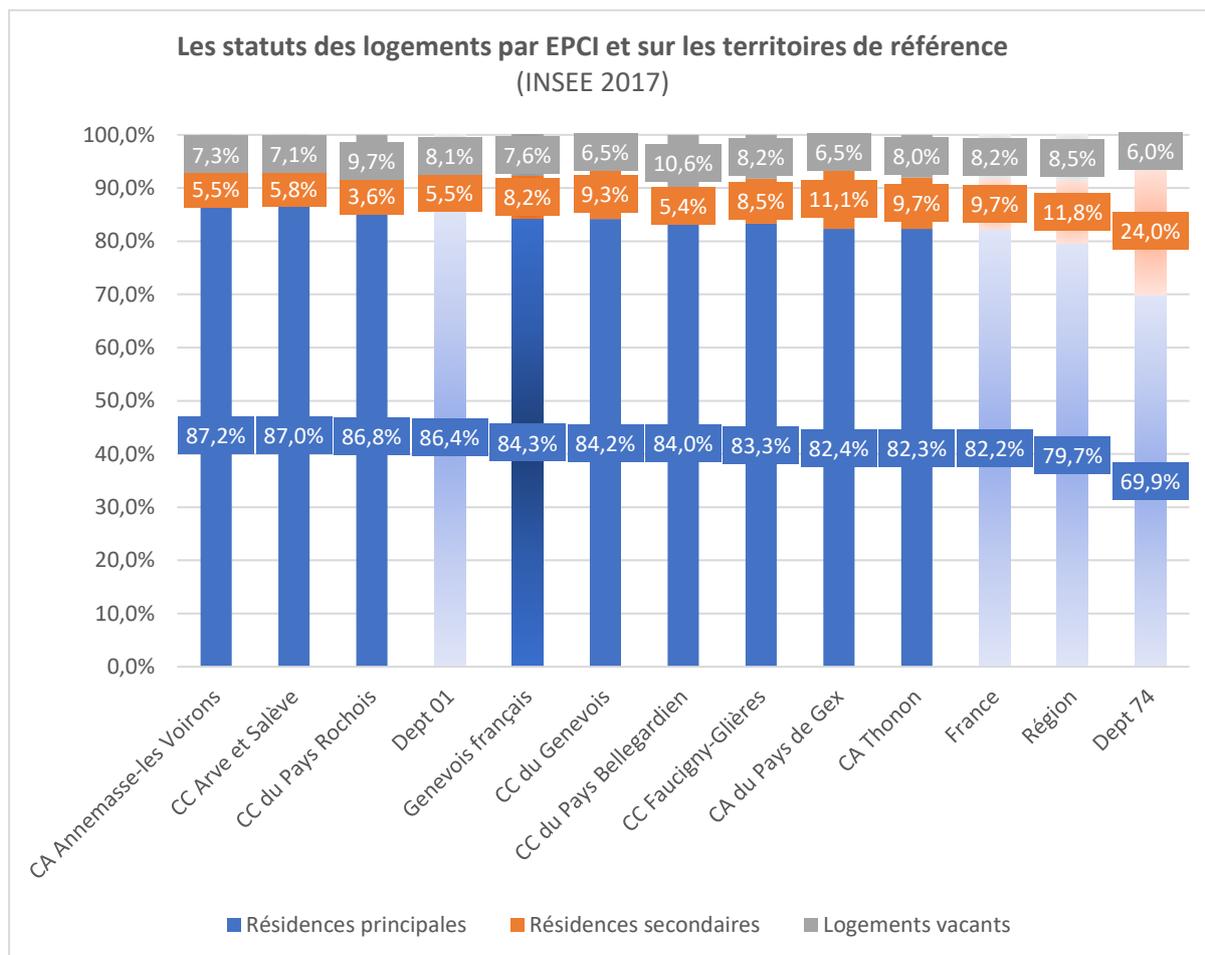


Résidences principales, résidences secondaires ou logements vacants...

Avec un taux de résidences principales de 86,4% sur l'ensemble du parc, le Genevois français présente un profil de territoire dont les logements jouent essentiellement un rôle d'accueil de la population.

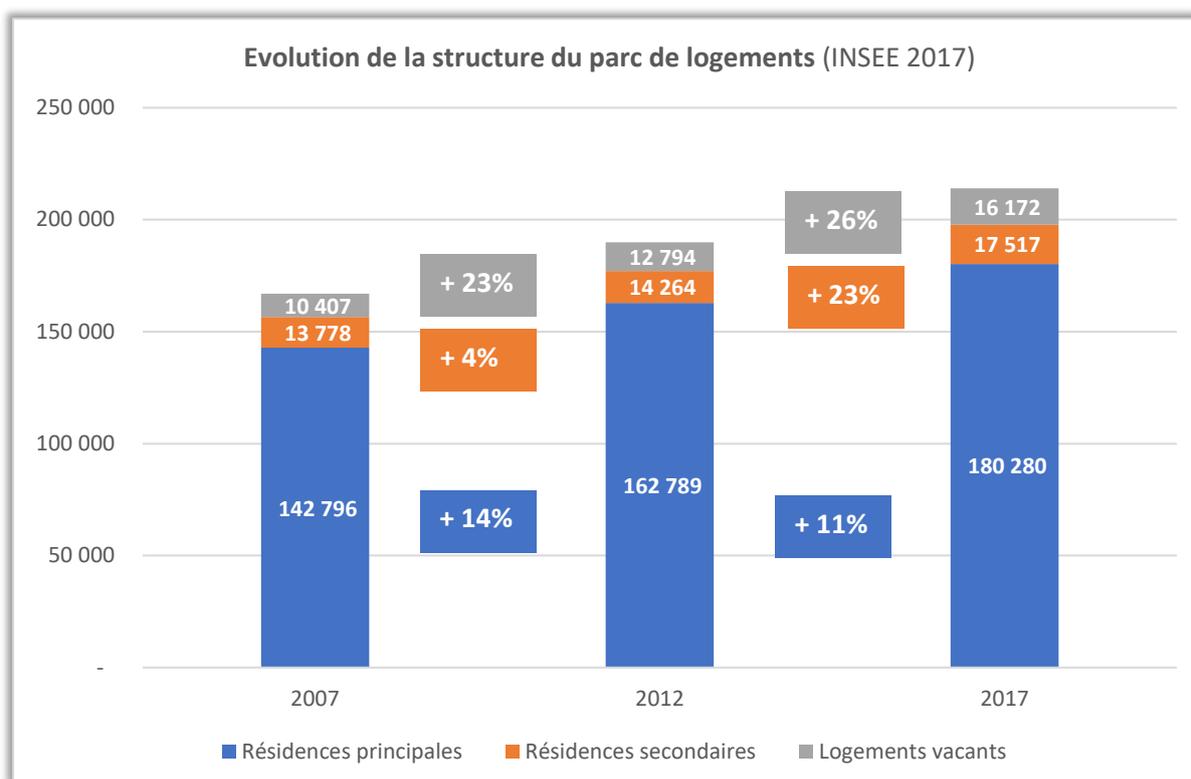
Le taux de vacance de 7.6% au niveau du Pôle métropolitain peut s'interpréter comme significatif d'un marché immobilier dynamique avec du mouvement. Toutefois, les taux de vacance de la CC du Pays Bellegardien (10.6%) et du Pays Rochois (9.7%) peuvent trouver des explications dans l'état du parc. Les causes de vacance sont multiples et difficiles à appréhender uniquement à partir des données statistiques.

Enfin, le territoire du Genevois français a relativement peu de résidences secondaires.



Mais si l'état des lieux en 2017 des statuts des logements montre cette large prédominance des résidences principales, il s'avère que sur la dernière période intercensitaire c'est ce poste qui a le moins progressé en pourcentage. La progression de la vacance et des résidences secondaires est assez spectaculaire.

Toutefois, l'analyse demande une certaine prudence, en particulier sur ce territoire frontalier où, selon certains professionnels de l'habitat, des Suisses déclarent une résidence secondaire en France tout en y habitant à plein temps. De même, l'augmentation de la vacance s'accompagne d'une forte hausse du nombre de logements sur ces dernières périodes, et cet afflux peut aussi accroître les temps de rotation entre deux occupants, mais aussi rendre obsolète du parc vieillissant, en particulier sur les EPCI les moins en tension démographique.

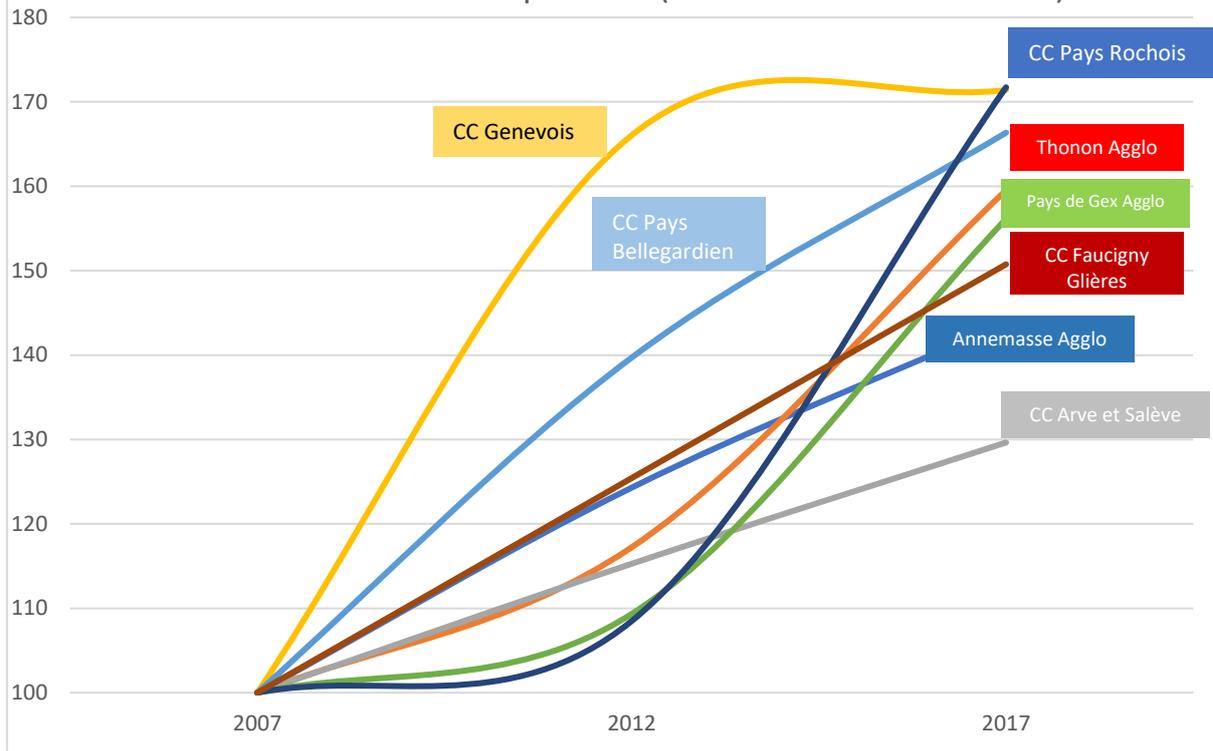


Ainsi, le graphique page suivante, qui montre l'évolution de la vacance selon les EPCI (base 100 en 2007) peut paraître alarmant.

Or, comme indiqué, le taux de vacance n'est pas « préoccupant » en soi sur le Genevois français en 2017, et son évolution au regard de territoires de référence n'est pas remarquable non plus.

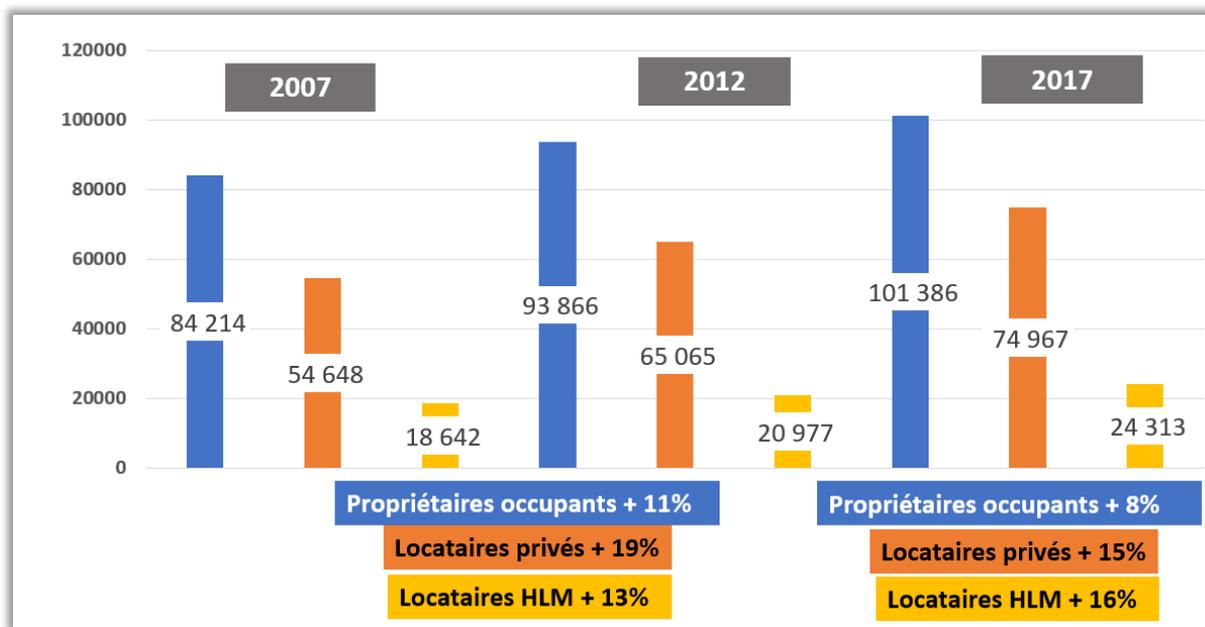
Données INSEE	Taux de vacance 2007	Taux de vacance 2012	Taux de vacance 2017
Genevois français	6.23%	6.74%	7.56%
France	6.49%	7.56%	8.18%
Région Auvergne Rhône Alpes	6.85%	8.04%	8.54%
Département 74	5.15%	5.89%	6.04%
Département 01	6.33%	7.45%	8.07%

Evolution de la vacance par EPCI (INSEE - Base 100 en 2007)

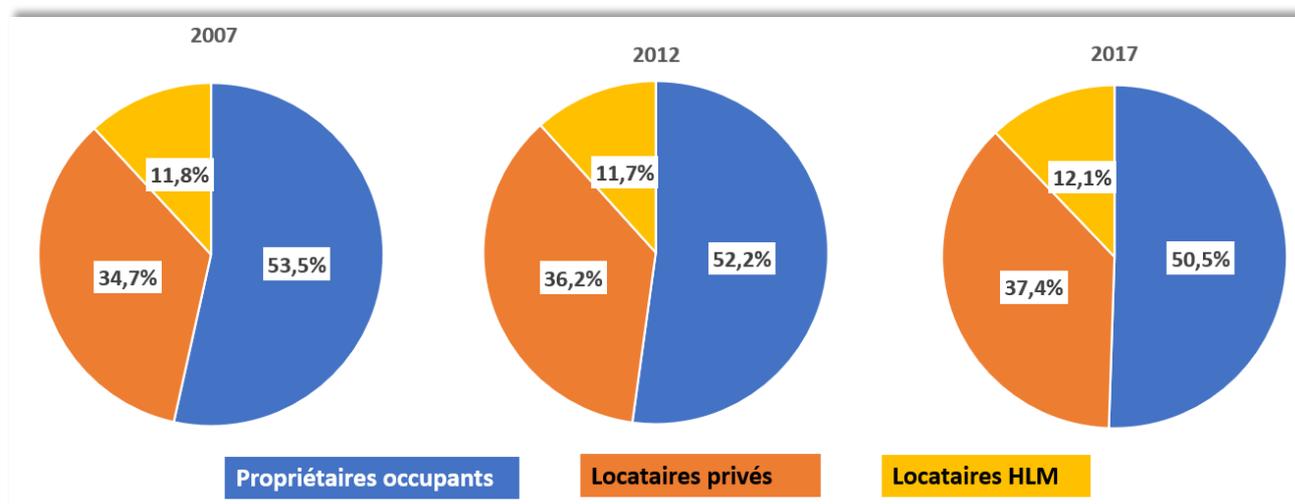


Les statuts d'occupation des résidences principales

Même si la part des propriétaires occupants reste majoritaire, celle-ci diminue au profit de la proportion de locataires du parc privé. Peut-être est-ce dû à des stratégies d'investisseurs sur un territoire attractif ? Le marché immobilier comme le zonage sont relativement attractifs sur certains secteurs.



Sources : INSEE



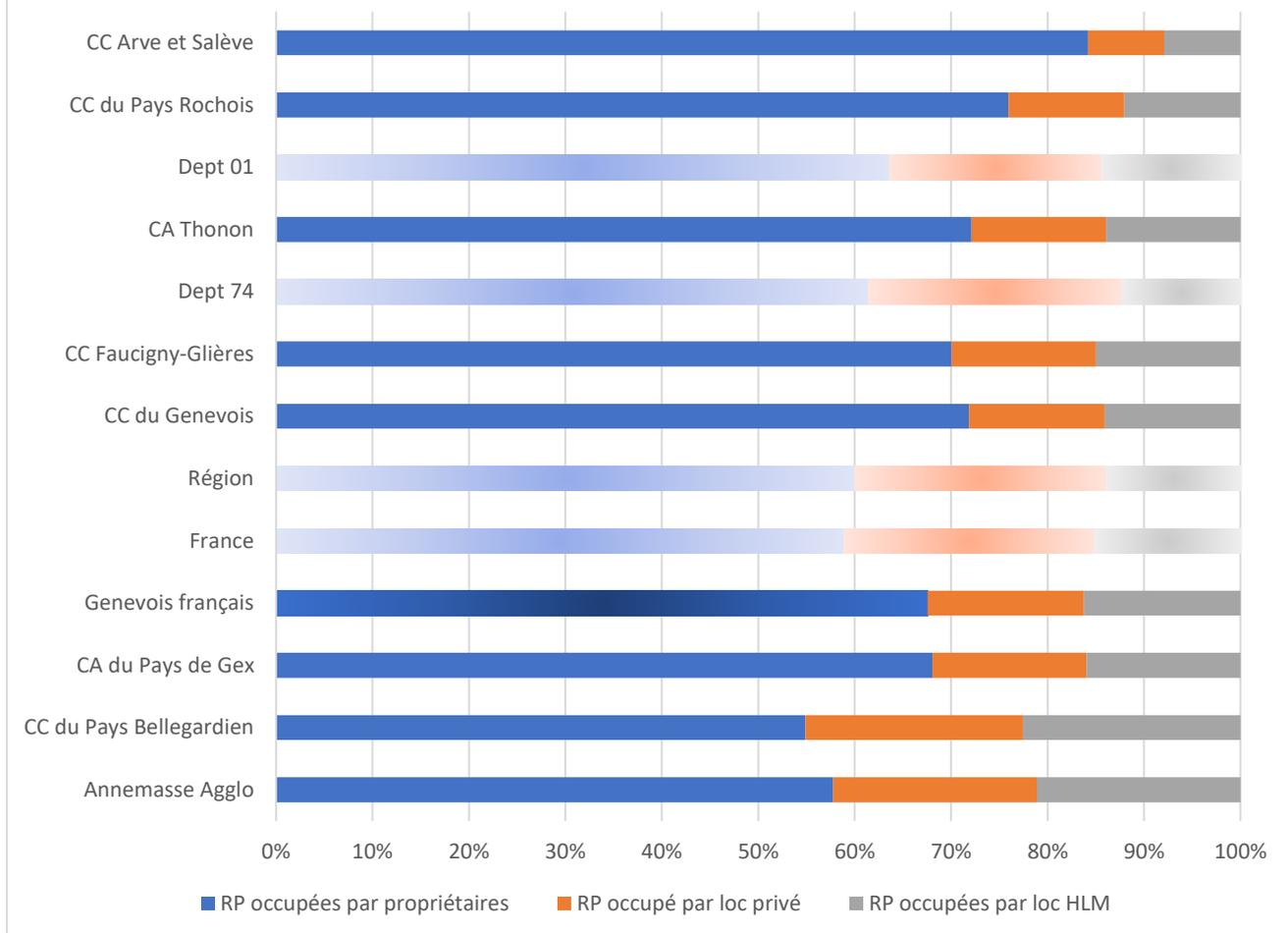
Par ailleurs, la part d'occupants « locataires HLM » croît elle-aussi.

Annemasse Agglomération et la CC du Pays Bellegardien, sont les deux EPCI qui proposent une occupation la plus diverse dans leurs résidences principales.

Dans une moindre mesure c'est aussi le cas sur Pays de Gex Agglo.

A l'inverse, la CC Arve et Salève et la CC du Pays Rochois ont une occupation des résidences principales très majoritairement composée de propriétaires occupants.

Diversité d'occupation des résidences principales (INSEE 2017)

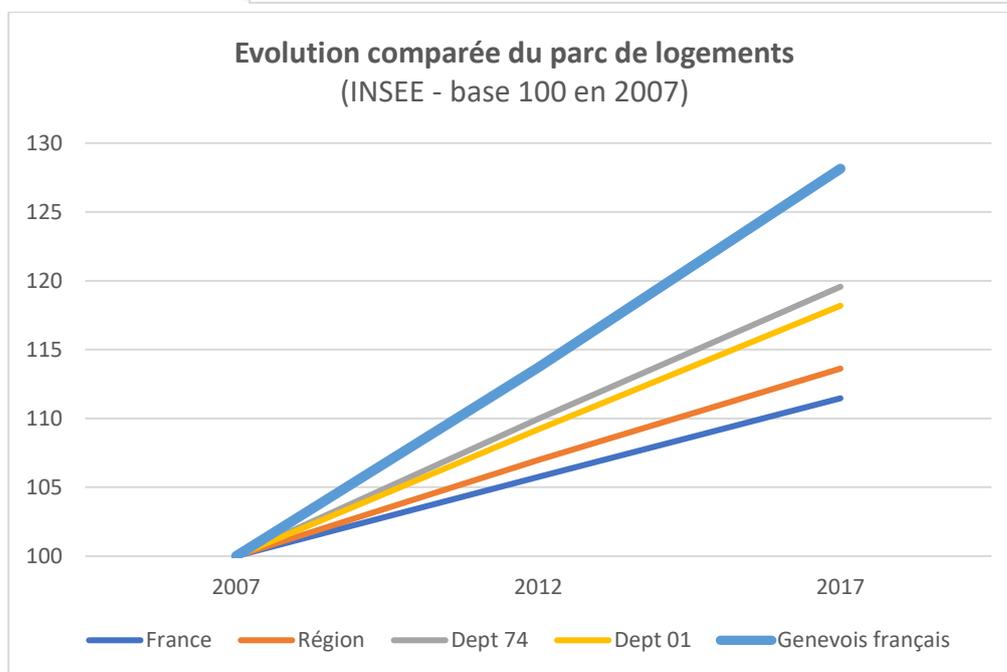
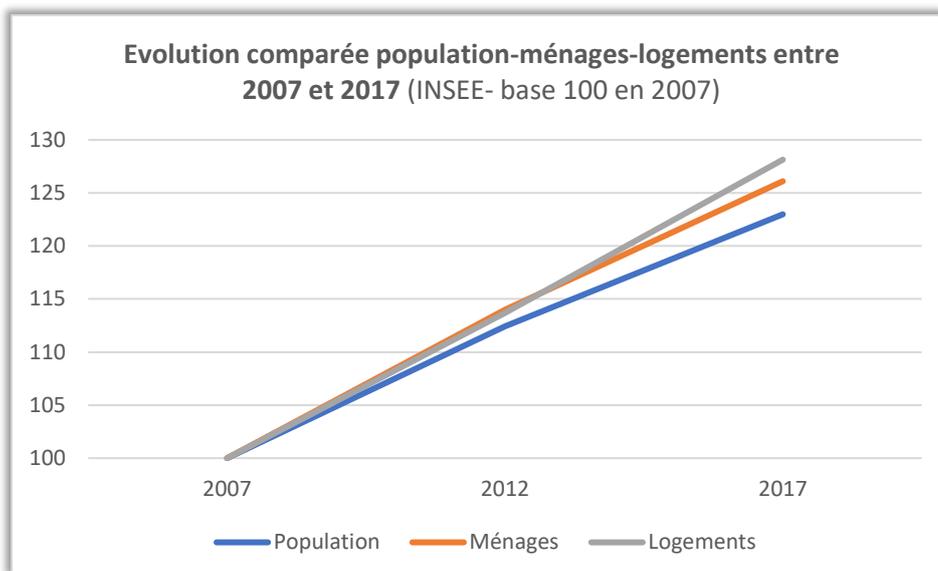


Mais, en particulier grâce à une part relativement conséquente de résidences principales occupées par des locataires non-HLM, le Genevois français présente un profil plus diversifié que les autres territoires de référence.

Le développement immobilier : des flux très importants

Une croissance exceptionnelle

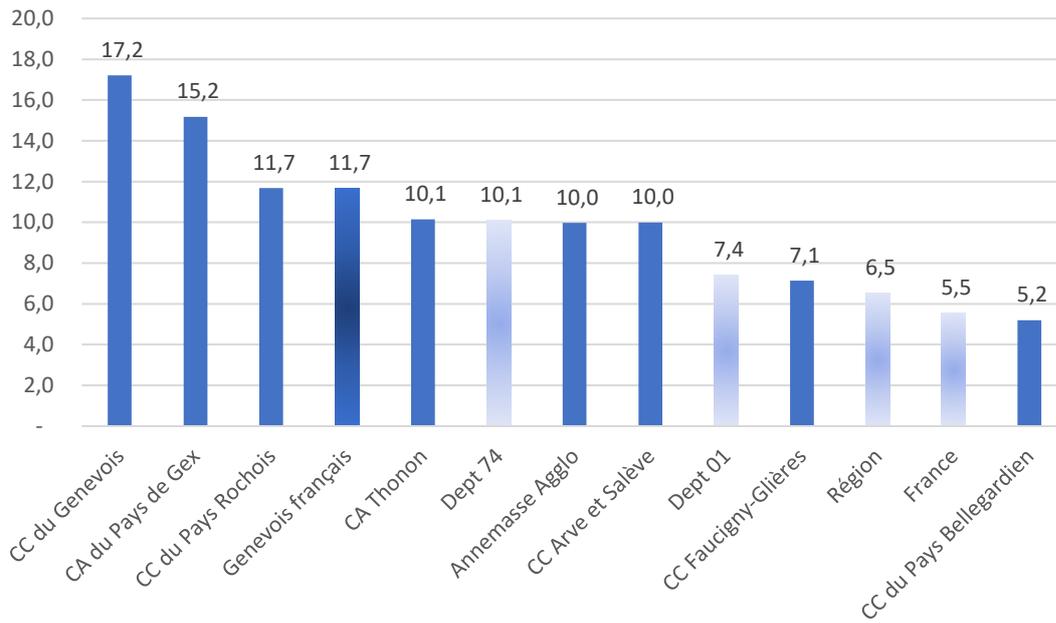
Le parc immobilier connaît une croissance extrêmement forte⁴, et du fait de l'évolution de la taille des ménages, et de l'augmentation relative des résidences secondaires et des logements vacants, le parc de logements augmente plus vite que le nombre de ménages ou que la population.



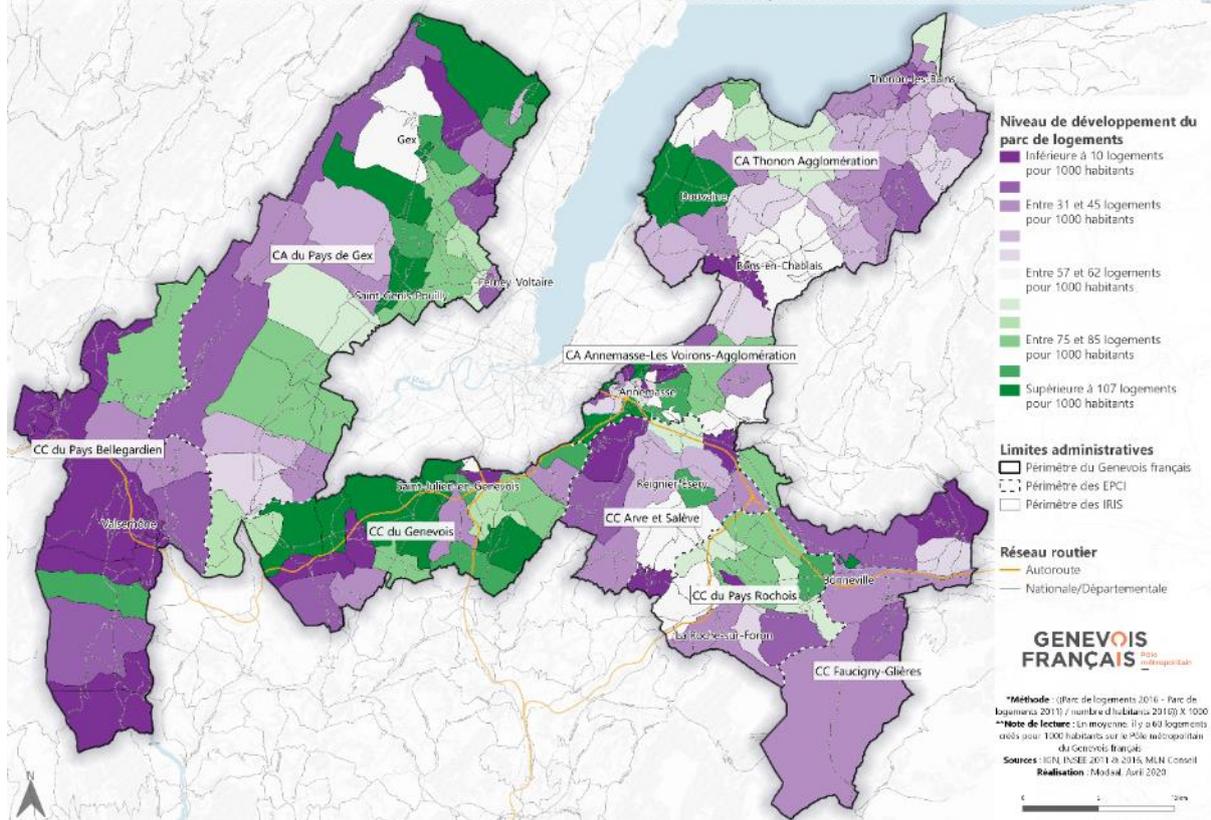
A l'instar d'autres comparatifs de développement, le logement ne fait pas exception. La croissance est « hors normes ». Et là encore, Pays de Gex Agglo et la CC du Genevois font figures de « locomotives ». La CC du Pays Bellegardien et, dans une moindre mesure la CC Faucigny-Glières, semblent être aussi des territoires en voie de mutation.

⁴ La croissance du parc immobilier observée à travers plusieurs recensements montre l'évolution nette du nombre de logements. C'est-à-dire qu'elle recouvre la construction neuve mais aussi les changements de statuts (un bureau transformé en logement par exemple et vice-versa) ou les disparitions (démolitions, désaffectation, ...).

Logement supplémentaire par an pour 1000 habitants (INSEE 2012-2017)



NIVEAU DE DÉVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS (2016-2011) RAPPORTÉ À 1000 HABITANTS*



L'efficacité démographique du « logement en plus »

L'efficacité démographique du « logement en plus » compare l'évolution du parc de logements et l'évolution du nombre de ménages sur les mêmes périodes : pour chaque logement supplémentaire entre 2012 et 2017, combien de ménages en plus ? C'est un indicateur clef qui permet de déterminer s'il y a le « bon logement, au bon moment, au bon endroit ». Plus l'indicateur est proche de 1, meilleure est l'efficacité d'accueil du logement (il a servi à accueillir un ménage).

Les deux graphiques ci-contre traitent les mêmes indicateurs. L'un sur une période « ancienne » (2007-2012), l'autre sur la période plus récente (2012-2017).

Or, on note une dégradation assez importante de l'indicateur, qui passe, pour l'ensemble du Genevois français de 0.87 à 0.73.

Entre 2007 et 2012, 4 EPCI avaient un indicateur supérieur à 0.9. Sur la dernière période seule la CC Arve et Salève est à 0.9. Thonon Agglo connaît une baisse très importante entre les deux périodes.

Cela signifie, comme corroboré par d'autres données plus en amont du document, que le logement supplémentaire a de plus en plus eu une autre destination que l'accueil de ménage.

Bien entendu, le contexte local fait que cet indicateur, contrairement à d'autres endroits où le marché est détendu, ne montre pas un renversement de tendance et de perte d'attractivité.

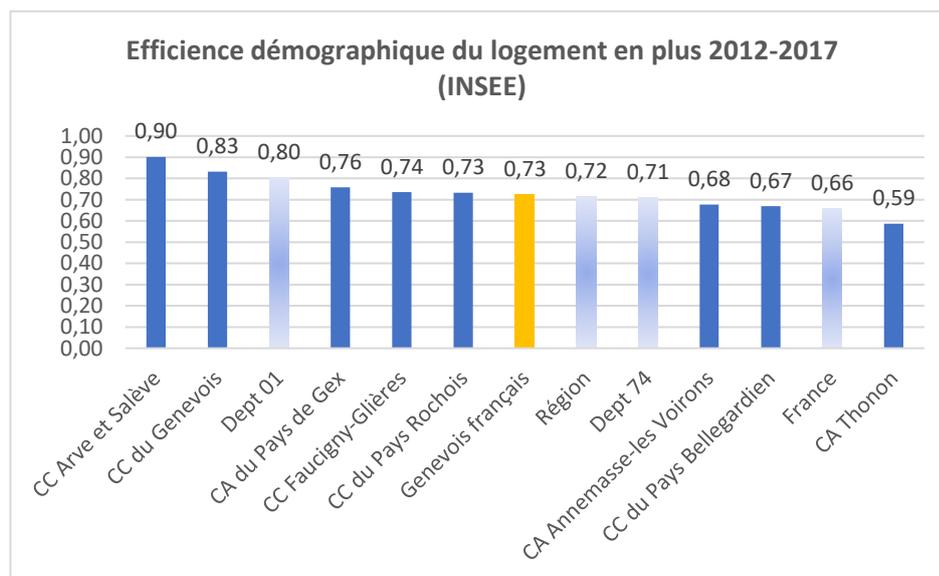
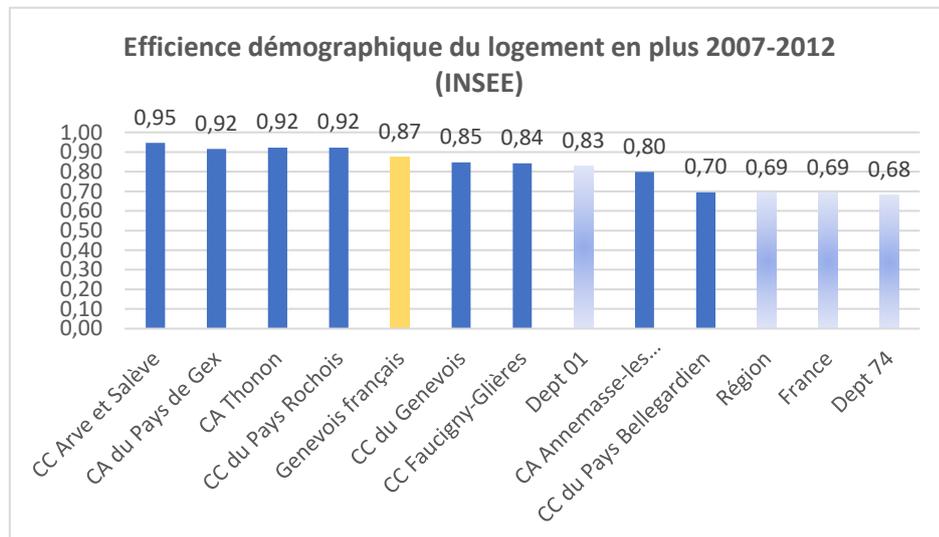
Mais c'est un avertissement qui peut signaler que le marché spéculatif de l'habitat prend de plus en plus le pas sur le marché au service des ménages locaux. La question de l'utilité sociale du développement du parc immobilier peut ainsi de plus en plus se poser...

L'habitat, premier responsable de l'artificialisation des sols... et de loin !

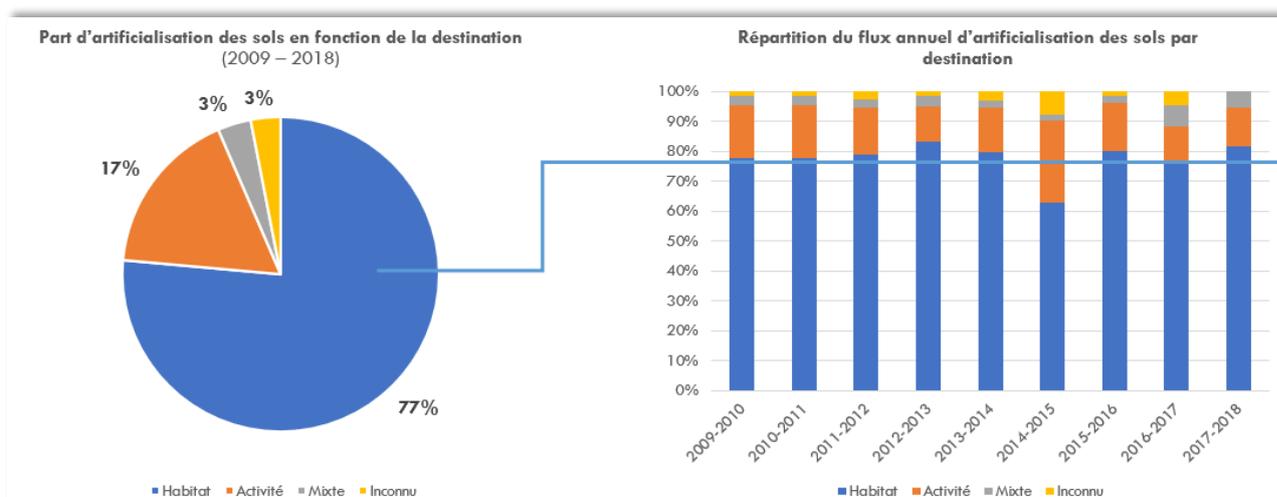
Les flux d'artificialisation des sols

Dans un premier temps, il s'agit d'observer l'artificialisation des sols par l'ensemble des activités humaines (habitat, activité, etc...). Un territoire en croissance doit prévoir des logements, mais aussi les services, les activités économiques ou les équipements. Et cet ensemble, lié au développement démographique, contribue à l'artificialisation des sols.

Les flux d'artificialisation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) sont déclinés par type de destination (activité, habitat, mixte et inconnu) par le Cerema dans le cadre de l'observatoire de



l'artificialisation des sols⁵. A l'échelle du Pôle métropolitain du Genevois français, on observe les tendances ci-dessous :

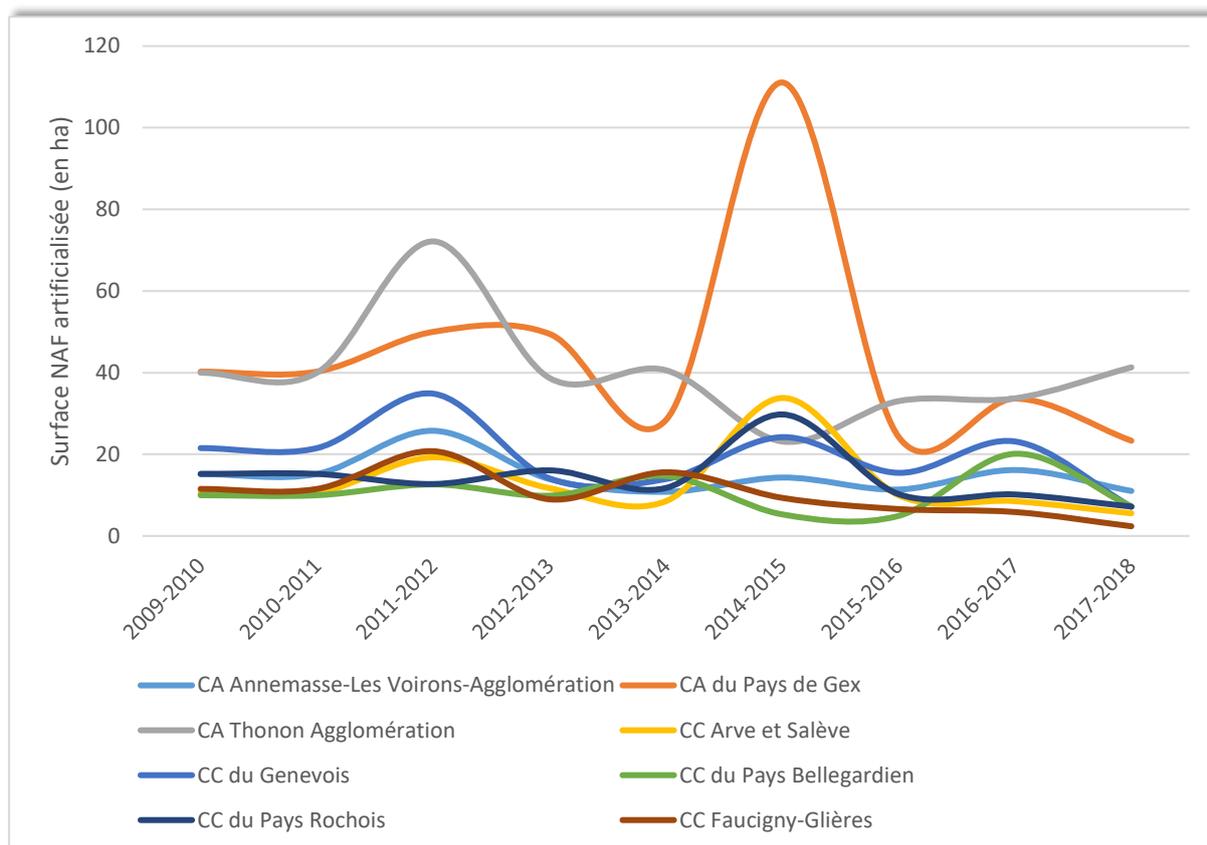


Sur la période 2009-2018, l'artificialisation des sols a principalement eu pour motif la production de logements. Représentant sur la période plus de ¾ de l'artificialisation des sols, l'habitat est donc le premier moteur de consommation foncière sur le territoire du Pôle métropolitain.

Au sein du Pôle métropolitain, sur la période 2009-2018, le territoire a connu globalement une légère baisse en volume des flux d'artificialisation des sols. Jusqu'en 2014-2015, la CA d'Annemasse et la CA du Pays de Gex ont, en volume, connu un niveau d'artificialisation des sols plus élevé que les 6 autres territoires du Pôle métropolitain du Genevois français. La période 2014-2015 présente une nette augmentation pour 5 des 8 EPCI, avec une valeur particulièrement élevée pour la CA du Pays de Gex⁶. Bien que les écarts se resserrent entre les territoires (disposant pourtant de superficies et niveaux d'urbanisation très variables), la réduction de l'artificialisation des sols semble relativement contenue, traduisant une dynamique de construction par extension urbaine toujours importante pour un territoire soumis à une forte pression démographique.

⁵ Sources : <https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/les-donnees-au-1er-janvier-2018>

⁶ Sur la période 2014-2015, on observe une valeur particulièrement élevée sur le territoire de la CA du Pays de Gex, au regard des autres périodes disponibles. Sur le slide précédent on constate que ce flux d'artificialisation pourrait venir d'une artificialisation à destination d'activité, mais avec également un pic important d'habitat pour ne pas complètement changer les grands équilibres de répartition par destination.



Surface communale convertie en surface totale artificialisée (en %)

En rapportant le flux total d'artificialisation à la superficie communale (ici consolidée par EPCI), les flux constatés sont comparés à la taille du territoire concerné et permet donc une comparaison entre les communes et EPCI. Cet indicateur est calculé par le Cerema à partir des fichiers fonciers et des données Insee pour la superficie communale. A noter que la méthode de mesure de l'artificialisation s'appuyant sur les fichiers fonciers, seules les surfaces cadastrées sont analysées or une commune comprend aussi une part de surface non cadastrée (domaine public : naturel, infrastructures, ...). Sur le Pôle métropolitain du Genevois français, on observe les tendances ci-dessous :

Artificialisation des sols sur la période (en ha)		2009-2018	Superficie communale (ha)	Taux (%)
Pôle métropolitain du Genevois français		1 507	144 068	1,05%
	CA Annemasse-Les Voirons-Agglomération	134	7 782	1,72%
	CA du Pays de Gex	401	40 420	0,99%
	CA Thonon Agglomération	363	23 876	1,52%
	CC Arve et Salève	118	9 897	1,20%
	CC du Genevois	176	15 075	1,17%
	CC du Pays Bellegardien	95	22 557	0,42%
	CC du Pays Rochois	128	9 373	1,37%
	CC Faucigny-Glières	93	15 087	0,61%
Comparatifs				
France métropolitaine + Outre-mer		255 674	NC	NC
France métropolitaine		247 968	54 887 414	0,45%
Région Auvergne-Rhône-Alpes		30 070	7 079 694	0,42%
Ain (01)		3 614	577 481	0,63%
Savoie (73)		1 809	626 136	0,29%

Haute-Savoie (74)	2 919	459 719	0,64%
-------------------	-------	---------	-------

Sources : Observatoire de l'Artificialisation des sols (France)

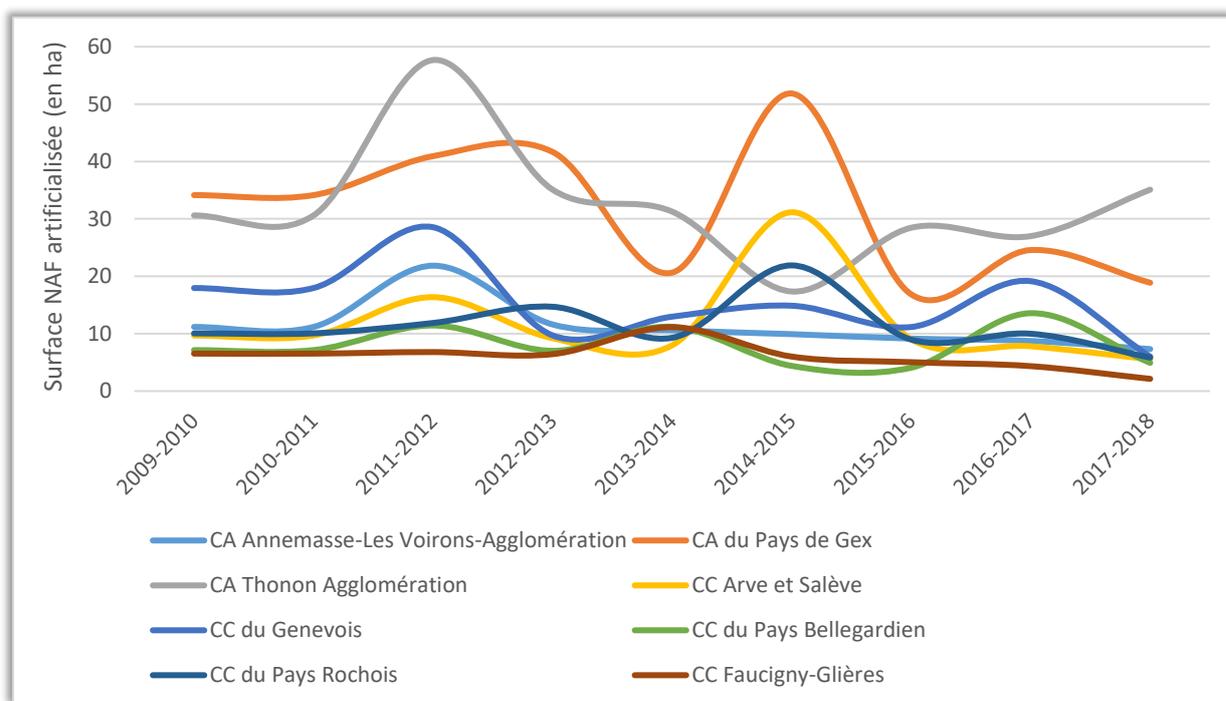
Sur la période 2009-2018, le territoire du Pôle métropolitain a connu une artificialisation de ses sols de 1,05%. Ce **niveau est nettement plus élevé qu'aux échelles de comparaison sélectionnées**.

A l'échelle de la France métropolitaine cette artificialisation atteint en effet 0,45% et 0,42% pour la région Auvergne Rhône Alpes. Alors que la Savoie présente le plus faible taux d'artificialisation avec 0,42% sur la période, l'Ain et la Haute Savoie présentent respectivement des taux de 0,63% et 0,64%.

Au sein du Pôle métropolitain, on constate une forte hétérogénéité entre les différents EPCI. Ainsi, la CC du Pays Bellegardien présente le taux le plus faible avec 0,42% de son territoire artificialisé entre 2009 et 2018. A l'inverse, la CA Annemasse-Les Voirons-Agglomération présente le taux d'artificialisation le plus élevé, avec une valeur de 1,72%.

Les flux d'artificialisation des sols destinés à l'habitat

Dans la mesure où 75% de l'artificialisation des sols trouve son origine dans le développement de l'habitat, les courbes de tendances ci-dessous sont assez similaires à celles de la consommation totale.

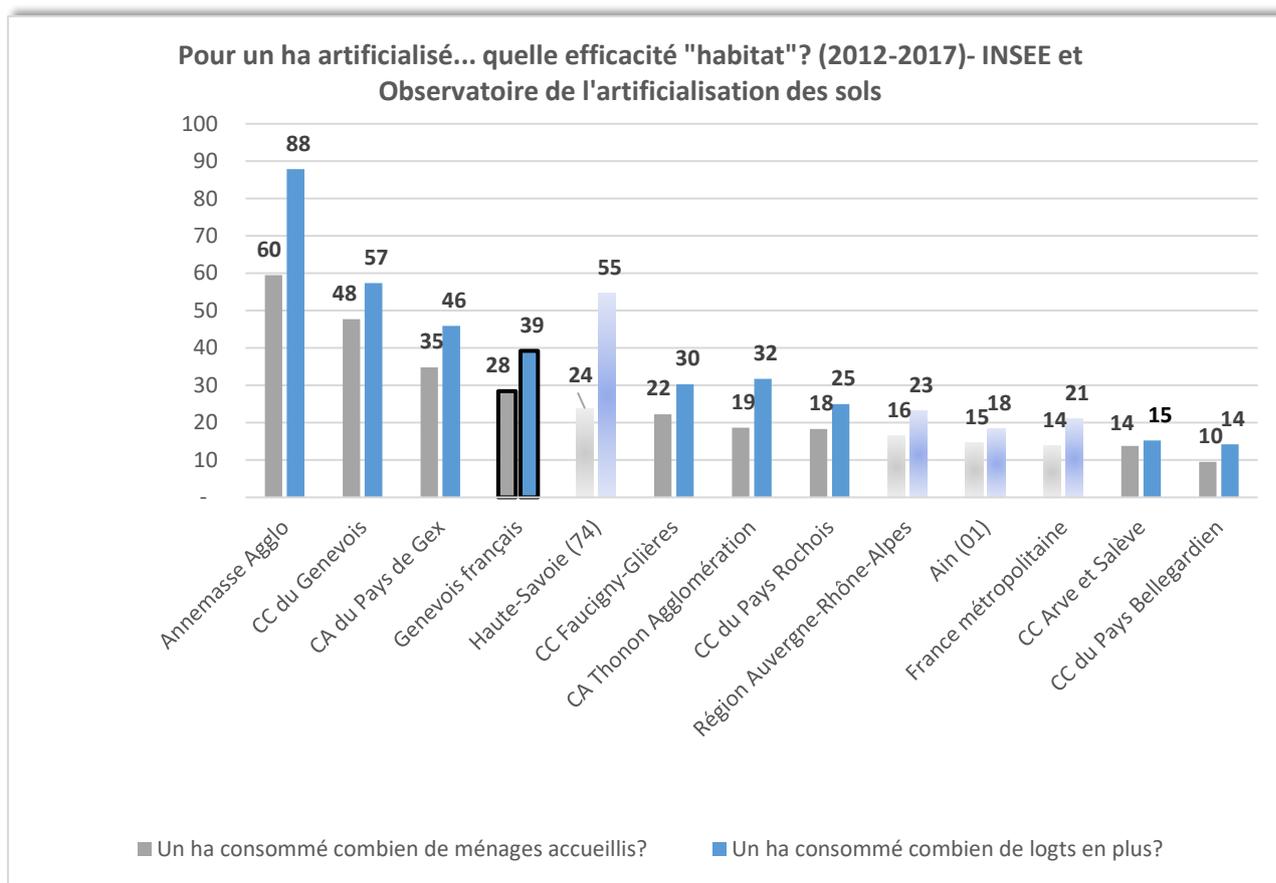


Mais il est aussi intéressant de comparer la situation du Genevois français avec les territoires de référence, en tenant compte des dynamiques de développement à l'œuvre. Car si le Genevois français a un niveau d'artificialisation des sols plus élevé que les territoires de référence, il connaît aussi des indicateurs de surchauffe exceptionnel.

Il s'agit donc, et dans la logique d'efficacité démographique de la croissance immobilière, de comparer la consommation foncière destinée à l'habitat avec l'accueil de nouveaux ménages et le développement des logements⁷.

⁷ Pour mémoire, le développement du parc immobilier est observé entre deux dates de recensement INSEE. Il s'agit donc du solde de développement intégrant les créations de

Concrètement cela revient à mesurer l'efficacité d'accueil de l'hectare artificialisé comme le montre le graphique ci-après.



Cette mise en perspective, si elle ne désavoue pas le constat déjà fait précédemment que le territoire a un ratio d'efficacité démographique du « logement en plus » relativement faible, montre que l'efficacité de l'ha artificialisé semble meilleure dans le Genevois français qu'ailleurs.

Le Pôle métropolitain a ainsi, entre 2012 et 2017, accueilli en moyenne 28 ménages (résidences principales) et 39 logements par hectare artificialisé. Ce ratio est supérieur aux territoires de référence.

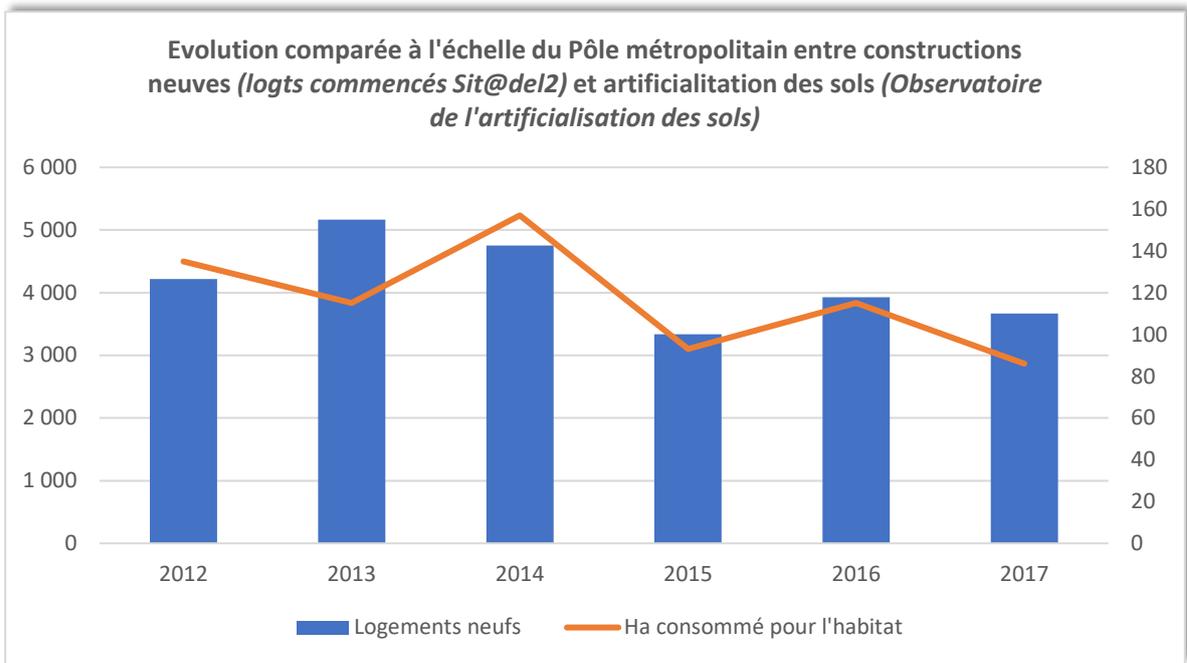
Annemasse Agglo, très urbanisé et dans des logiques de renouvellement urbain sur les secteurs centraux, mais aussi la CC du Genevois et Pays de Gex agglo, territoires avec un développement très fort, obtiennent les meilleurs scores.

A contrario, la CC Arve et Salève et la CC du Pays Bellegardien ont des ratios assez faibles ; ces EPCI connaissant un développement péri-urbain relativement important, au détriment de leurs villes centre (respectivement Reignier-Esery et Valserhône).

Dans une logique de maîtrise du développement, un objectif pourrait-être d'améliorer encore le ratio d'efficacité « habitat » de l'hectare artificialisé, tout en réduisant le développement des logements neufs. Et donc, en jouant sur ces deux tableaux de diminuer considérablement la consommation des sols par l'activité humaine.

Cela pourrait se traduire, par exemple, par l'amélioration des indicateurs illustrés dans le graphique ci-après.

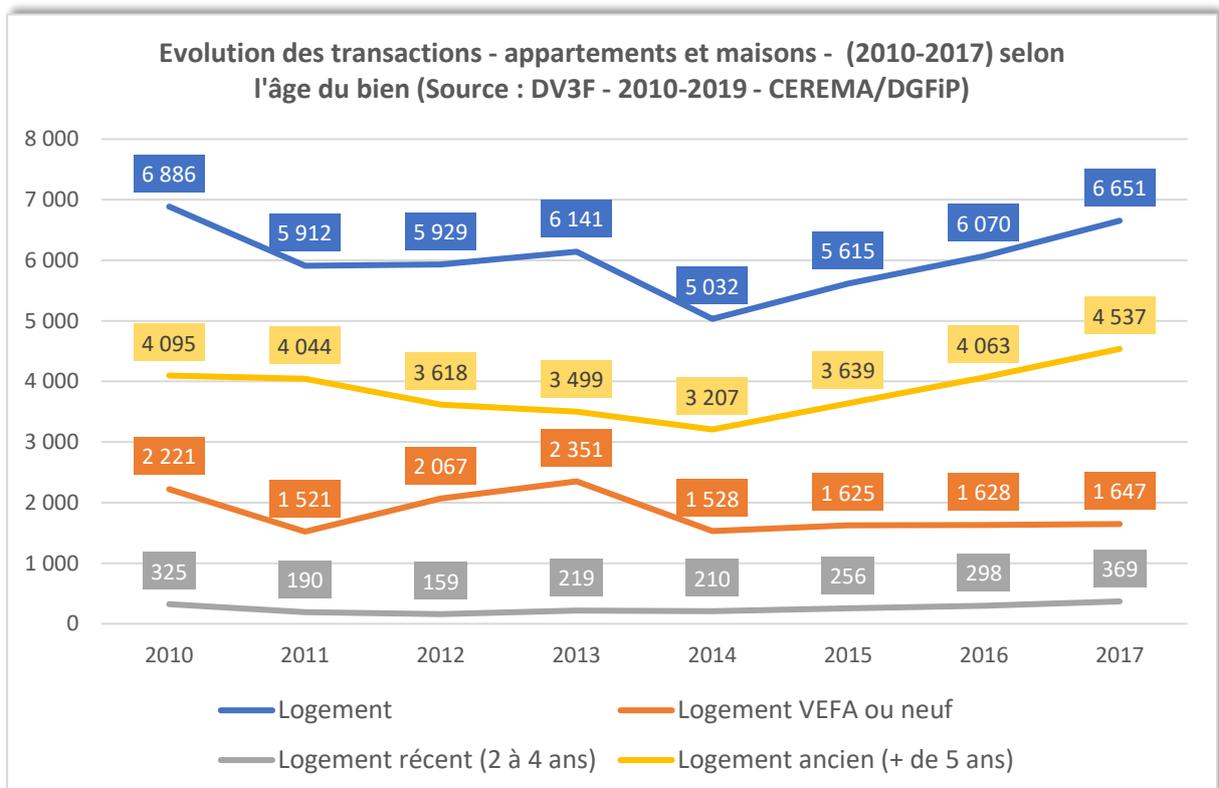
logements (constructions neuves ou changements de statuts par exemple) et les disparitions (démolition, désaffectation, etc...).



Un marché immobilier élevé qui se maintient

Des transactions totales en hausse

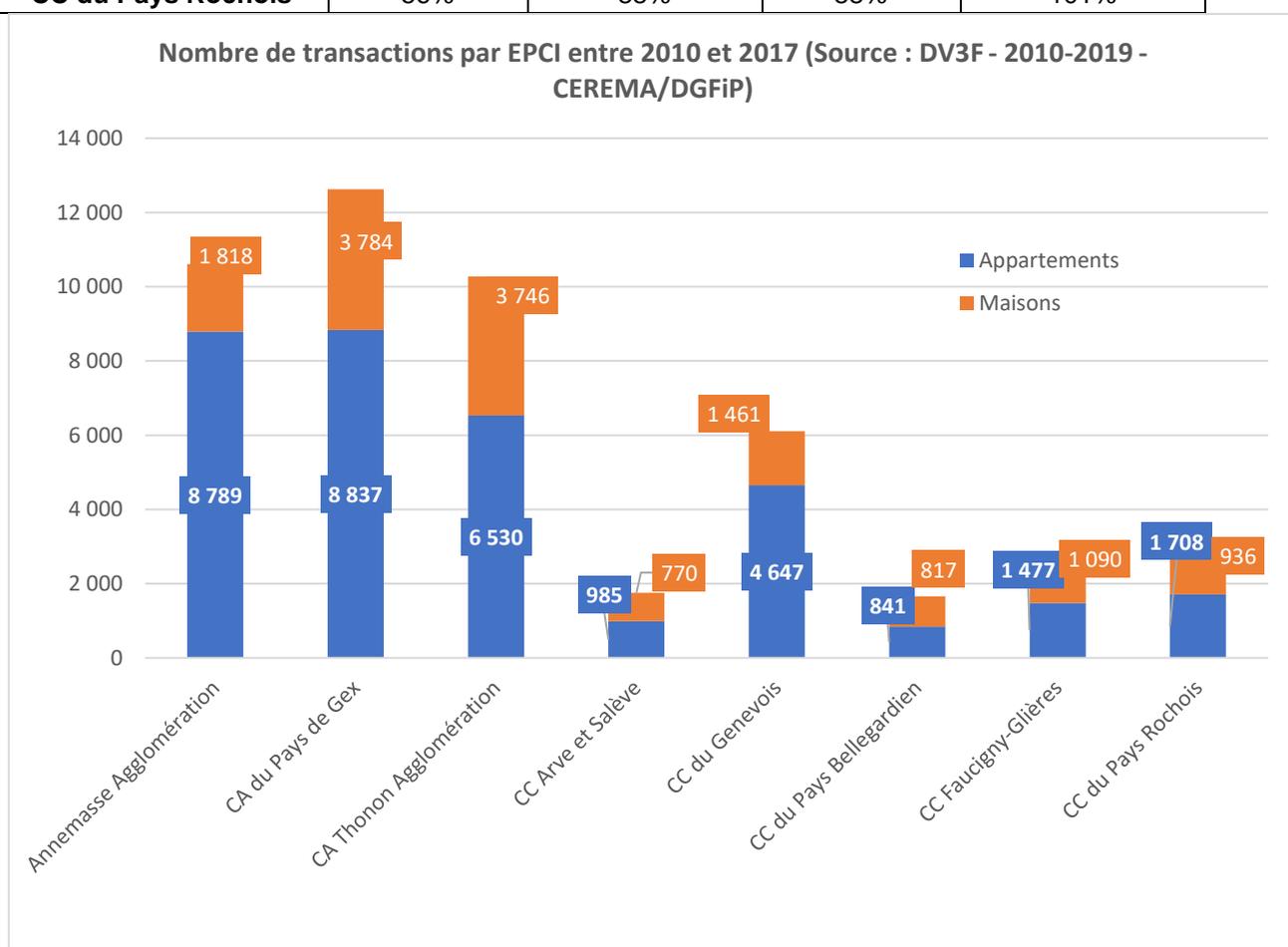
Sur la période estimée (2010-2017, les données 2018/2019 existent mais leur fiabilité est incertaine), les transactions reprennent à la hausse après une période de baisse.



La part de l'ancien est prépondérante. Sur un territoire dont un des indicateurs classiques et mis en exergue est la production neuve, il est important de rappeler que le marché immobilier fonctionne essentiellement avec l'ancien. Ainsi la plupart des ménages y trouvent à se loger, et le prix de l'ancien donne la couleur globale du marché immobilier.

Les logements récents font l'objet de peu de transactions.

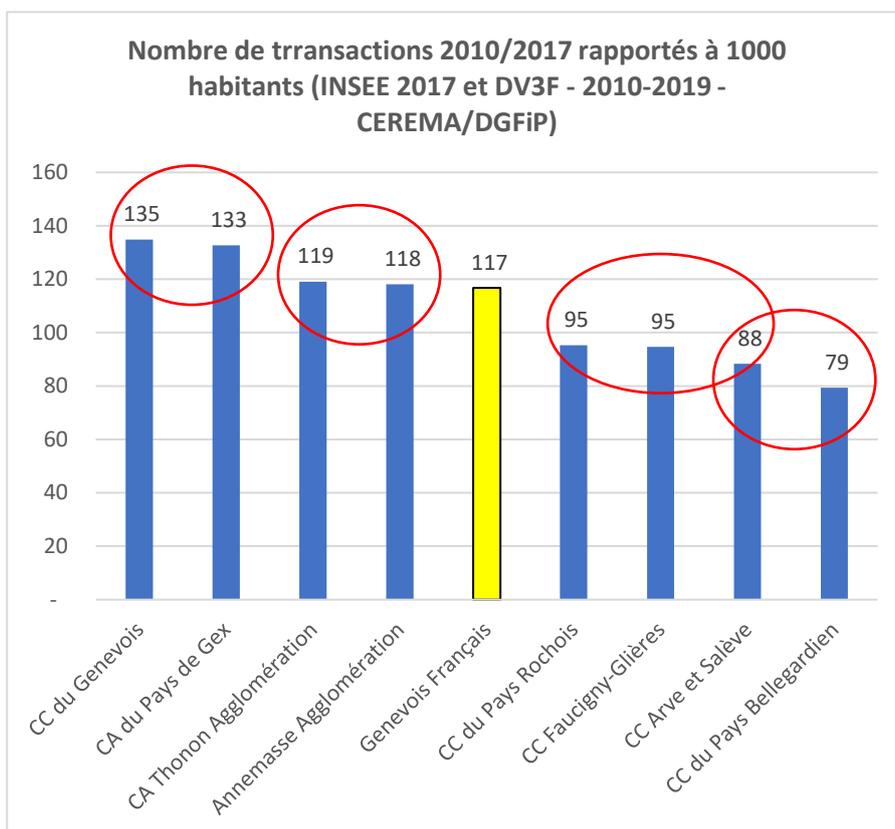
	Part de transactions dans l'ancien (> 5 ans)		Ecart prix ancien et prix médian	
	Appartements	Maisons	Appartements	Maisons
Annemasse Agglomération	63%	93%	84%	98%
CA du Pays de Gex	46%	85%	87%	101%
CA Thonon Agglomération	60%	91%	87%	101%
CC Arve et Salève	42%	91%	98%	97%
CC du Genevois	37%	84%	86%	104%
CC du Pays Bellegardien	85%	89%	94%	99%
CC Faucigny-Glières	49%	89%	82%	96%
CC du Pays Rochois	56%	88%	88%	101%



Le nombre de transactions rapporté à 1 000 habitants permet aussi de mesurer l'intensité des marchés. Sans surprise, la CC du Genevois et Pays de Gex Agglo sont devant.

Suivis par Annemasse Agglo et Thonon Agglo, puis par la CC du Pays Rochois et la CC Faucigny Glières, et, dans une moindre mesure la CC Arve et Salève. La CC du Pays bellegardien termine la marche.

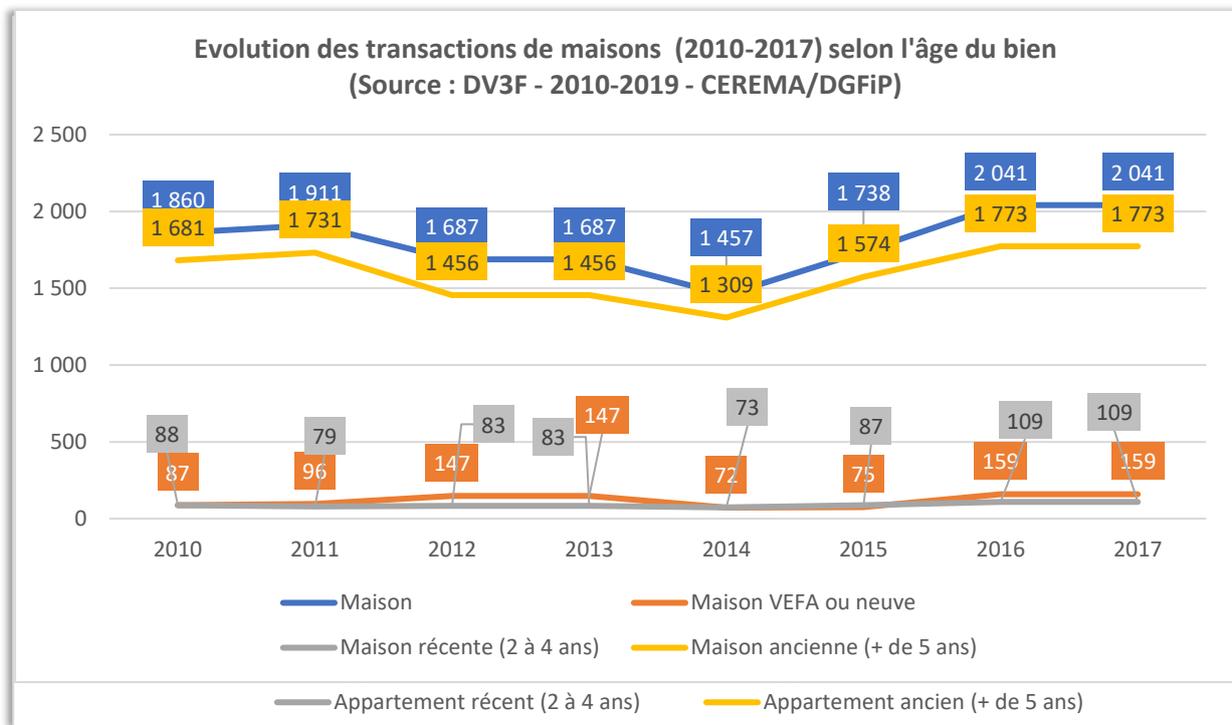
4 groupes d'intensité de marché se dégagent visiblement sur le territoire, la CC Arve et Salève étant « à cheval » sur deux groupes.



Les transactions par types de biens (appartements/maisons)

Les transactions d'appartements, qui représentent 70% des transactions totales sur la période observée, connaissent une part relativement importante de logements neufs, dans la mesure où l'essentiel de la production neuve se concentre sur cette forme urbaine depuis plusieurs années.

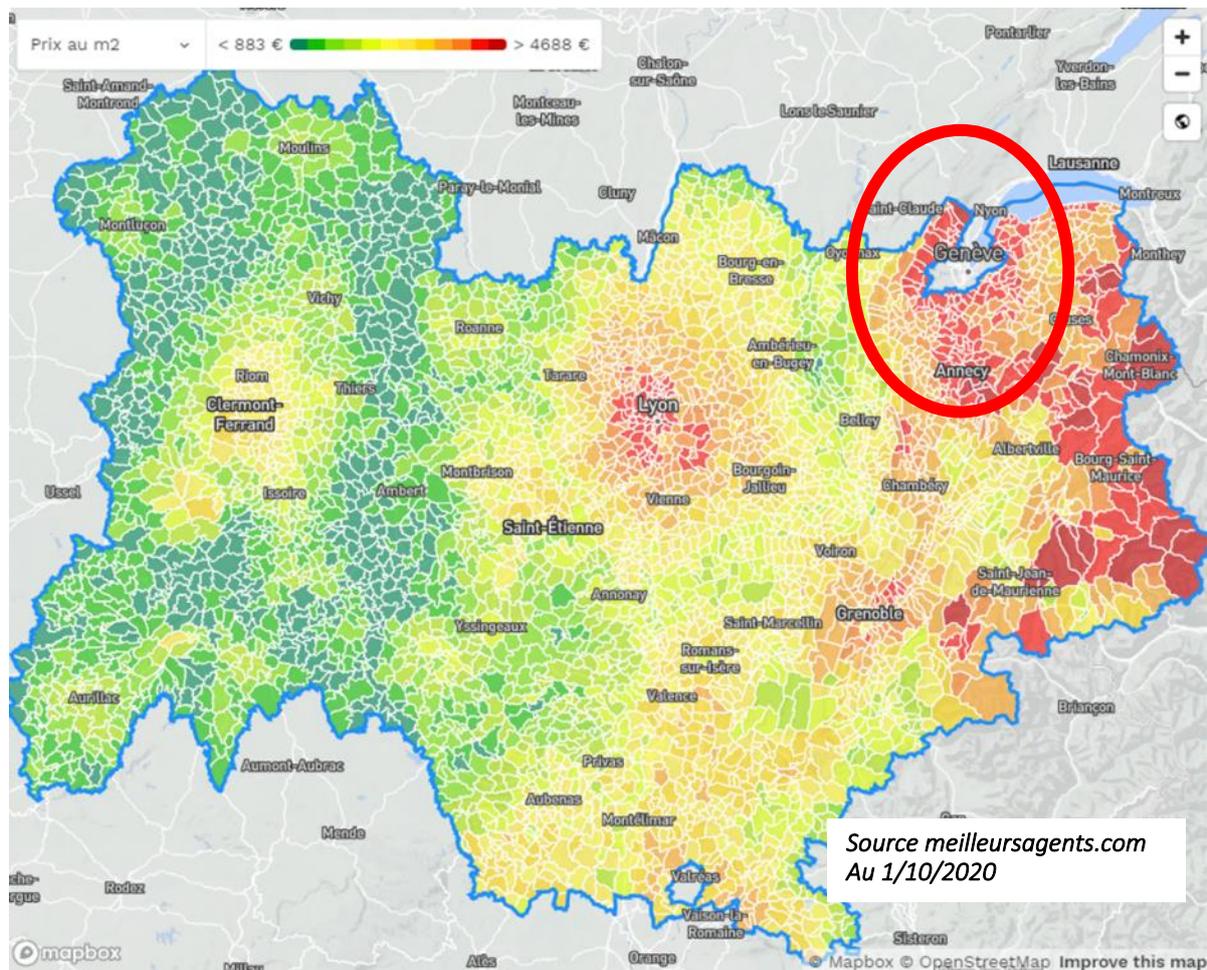
Les transactions de maisons, quant à elles sont clairement portées par l'ancien, qui représente, entre 2010 et 2017, près de 90% des transactions de ce type de bien.



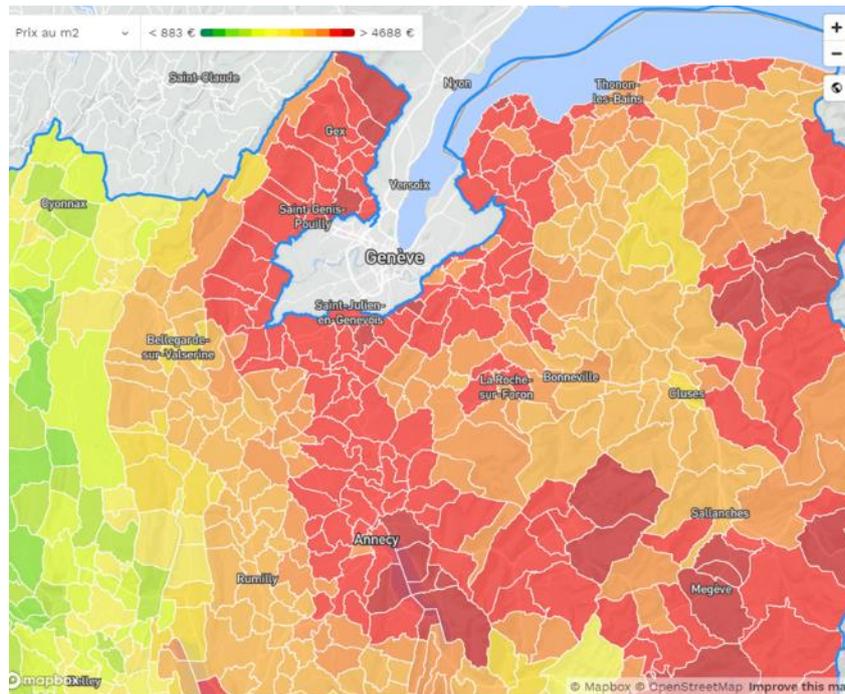
Les prix de l'immobilier

Le Genevois français, au cœur d'un territoire aux prix élevés

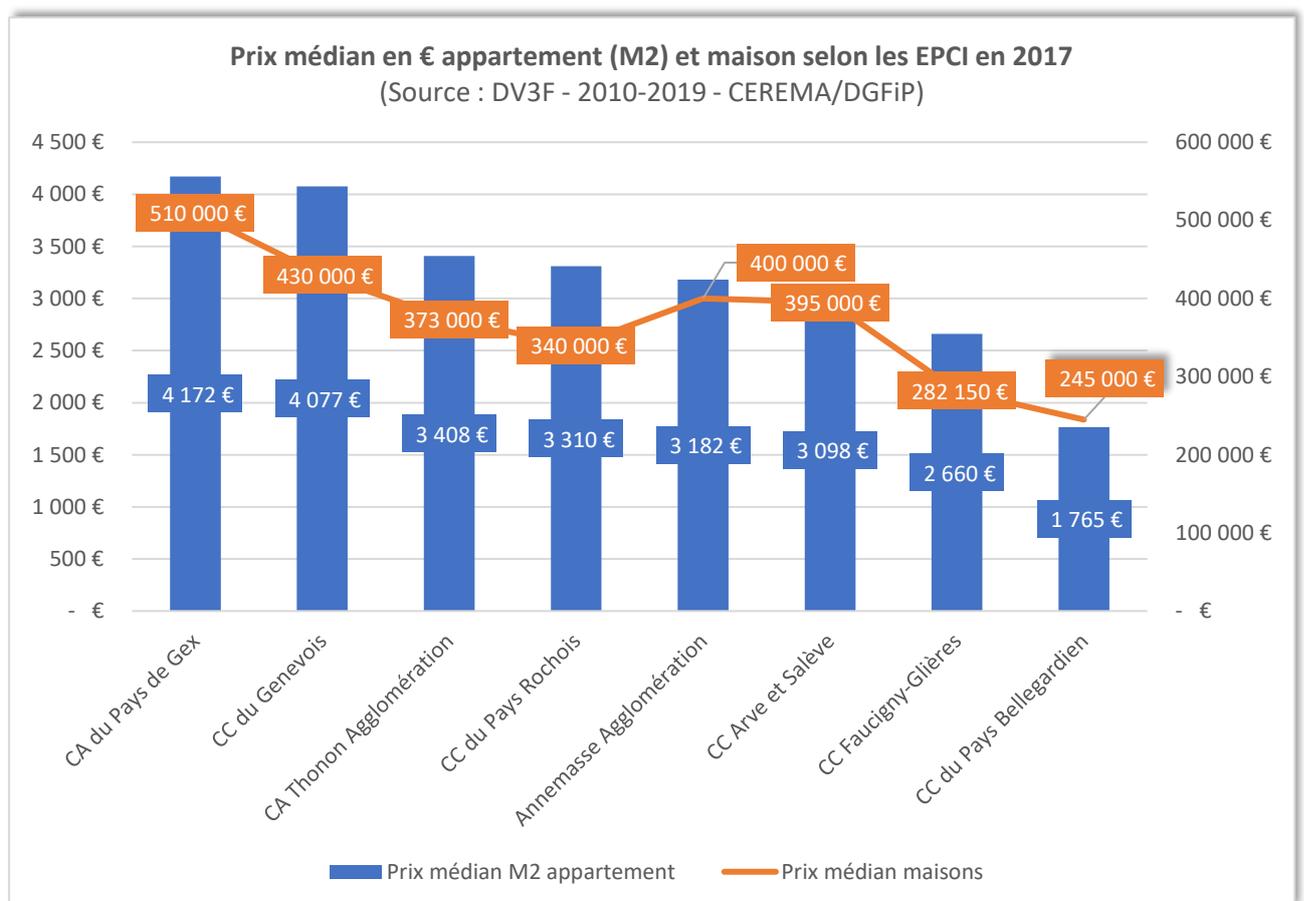
Au regard de l'ensemble de la région, la Haute Savoie se distingue par des prix immobiliers similaires à la Métropole Lyonnaise. L'effet « stations de ski » est aussi perceptible sur les communes de montagne de la carte ci-dessous.



Un « zoom » de cette carte (voir ci-après) permet de cerner à la fois l'effet frontière sur les EPCI les plus proches de la Suisse, mais aussi, sans doute l'effet de l'autoroute A40 et le lien avec Annecy, rapprochant ainsi, en temps, deux territoires aux tensions immobilières fortes (Le Genevois français et le Grand Annecy).



Des prix hétérogènes au sein du Genevois français



Le graphique ci-dessus fait ressortir 4 typologies de territoires.

Le premier groupe, constitué de la CA du Pays de Gex et de la CC du Genevois, a un profil de prix médian d'appartement supérieur à 4 000 € du M2 et des prix médians de maisons supérieur à 400

K€. Il y a un cumul de surchauffe des prix sur l'ensemble des segments dans ces EPCI, qui sont par ailleurs les plus attractifs du territoire.

Le deuxième groupe, avec Thonon Agglo et la CC du Pays Rochois, propose des prix au M2 médians aux alentours de 3 300/ 3 400 €, et des prix médians de maisons entre 340 K€ et 370 K€. Au regard des autres territoires du Genevois français le prix des appartements reste élevé, alors que le prix des maisons se situe dans une gamme de prix relativement moyenne.

Le troisième groupe, Annemasse Agglo et la CC Arve et Salève, proposent des prix médians d'appartement aux alentours de 3 100 € du M2, soit inférieurs au groupe précédent. Mais les maisons, avec un prix médian qui frôle les 400 K€, sont plus chères.

Enfin, le 4^{ème} groupe composé de la CC Faucigny-Glières et la CC du Pays Bellegardien, ont les prix de l'immobilier les moins chers, tout type d'habitat confondu, avec des potentiels de mutations relativement importants.

Les évolutions des prix de l'immobilier

En ce qui concerne les appartements, l'évolution observée montre des tendances au resserrement des écarts et à l'émergence de « familles » de prix, ce qui confirme l'analyse précédente.

Le graphique page suivante montre que Pays De Gex Agglo et la CC du Genevois atteignent des prix similaires sur la tendance récente et demeurent au-dessus de la mêlée en termes de prix. Dans une logique de stabilité.

Un groupe se forme et se resserre du fait notamment d'une baisse des prix M2 médians des appartements sur la CC Arve et Salève, rejoignant ainsi les prix, en hausse, du Pays Rochois et les niveaux de prix, en relative diminution, d'Annemasse Agglo et les prix, relativement stables, de Thonon Agglo.

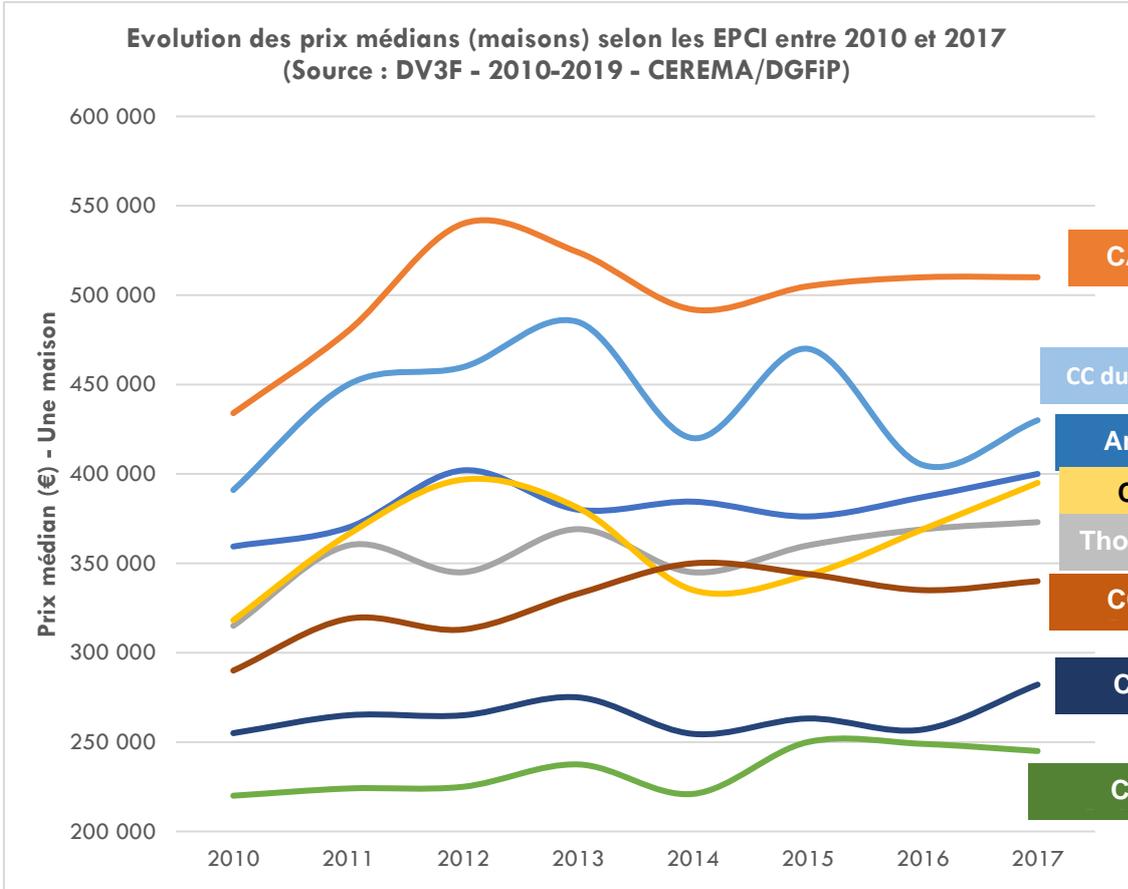
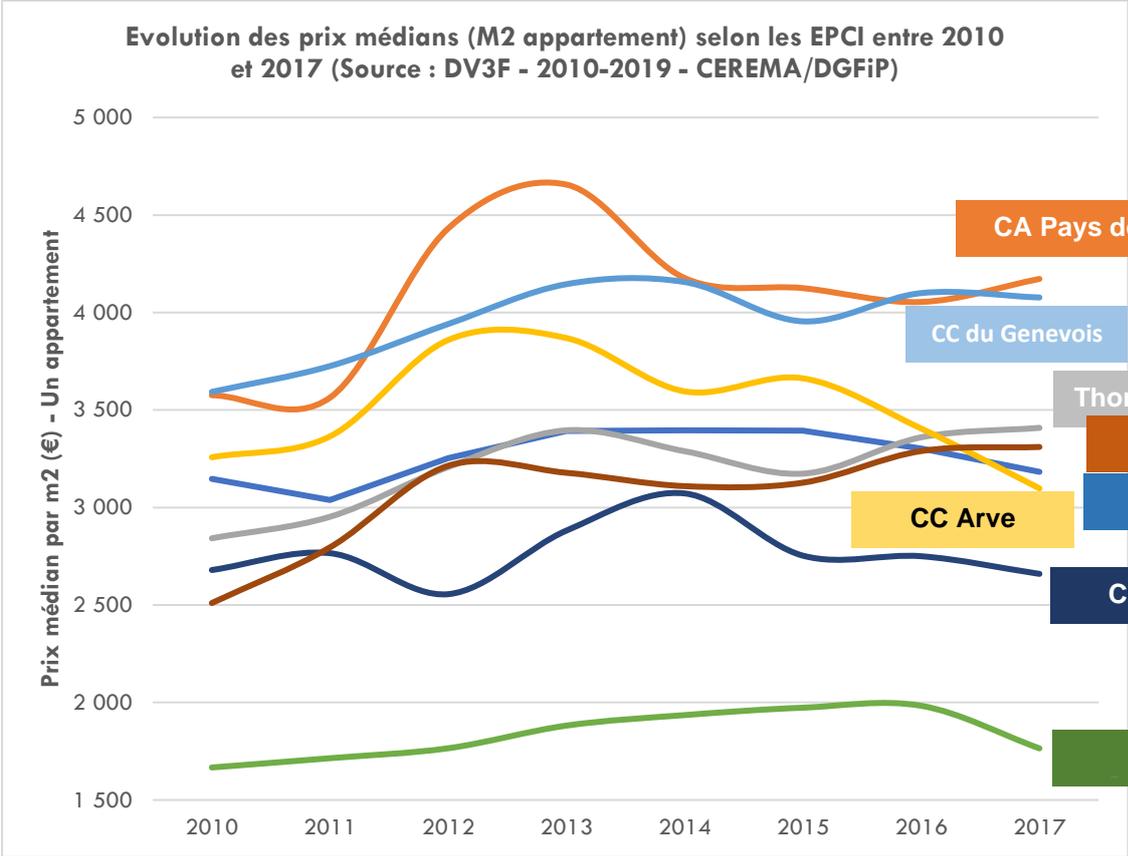
La CC Faucigny Glières et la CC du Pays Bellegardien sont relativement stables, et plus faibles que les autres EPCI. En particulier, et très nettement, pour la CC du Pays Bellegardien.

En ce qui concerne les prix des maisons, la CA du Pays de Gex apparaît avec des prix de l'immobilier constamment, et considérablement, supérieurs à ceux des autres EPCI. La CC du Genevois reste chère, mais se rapproche d'un groupe constitué de Annemasse Agglo et la CC Arve et Salève (aux prix des maisons en hausse), de Thonon Agglo et la CC du Pays Rochois, aux prix relativement stables.

La CC Faucigny-Glières et la CC du Pays Bellegardien sont stables et bien moins élevés que les autres. Même si une tendance haussière est à constater sur la CC Faucigny-Glières.

A noter que les tendances 2018-2019, à considérer très prudemment, montreraient une évolution globalement à la baisse/stabilité sur les prix médians des appartements, sauf sur la CC Arve et Salève qui rejoindrait les prix de la CC du Genevois.

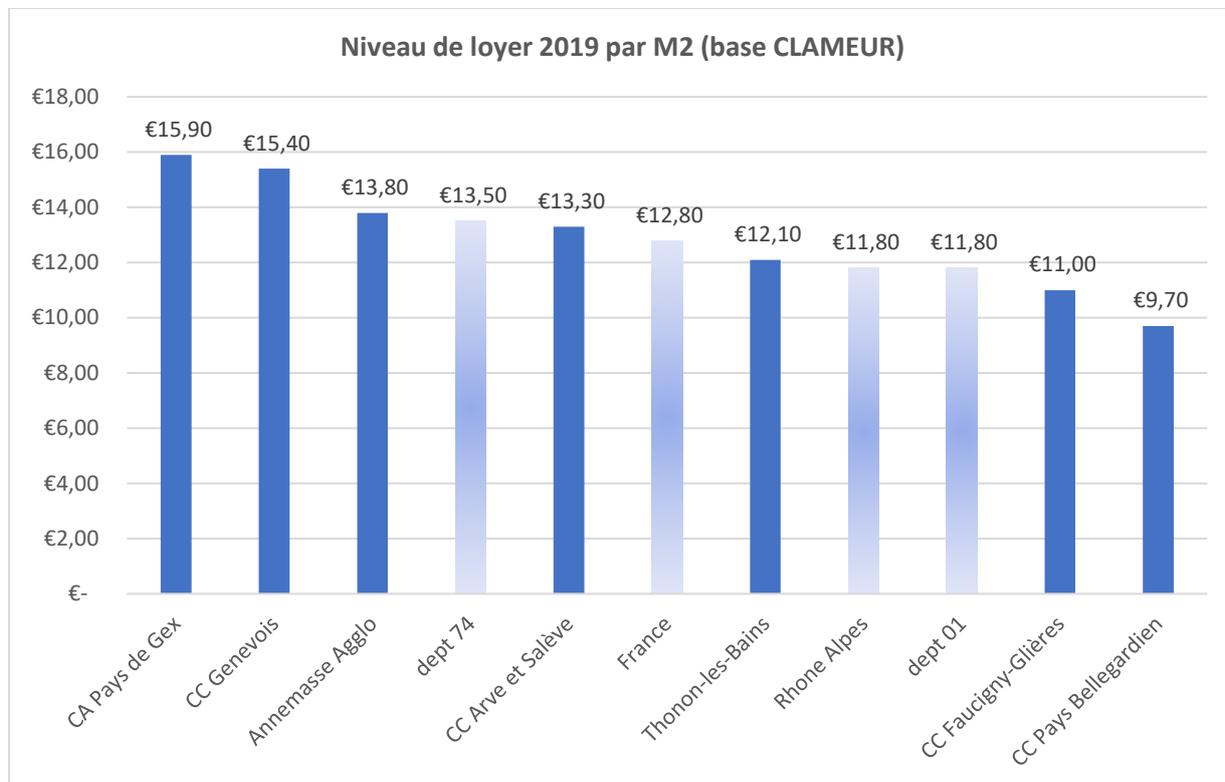
En ce qui concerne les prix médians des maisons, ces dernières tendances montreraient une augmentation générale des prix sur 2018 et 2019, sauf pour Annemasse Agglo en relative diminution.



Le locatif privé

La base CLAMEUR sur les niveaux de loyers 2019 permet de cerner une partie du marché locatif. Sachant que l'accès à cette base de données reste très limité pour qui n'est pas contributeur.

Les données ne sont pas disponibles sur la CC du Pays Rochois et pour Thonon Agglo, il n'y a pas de prise en compte du nouveau périmètre. C'est donc le prix locatif du M2 sur la ville de Thonon qui est proposé ci-dessous.



Dynamiques immobilières : quelles typologies de territoires se dégagent ?

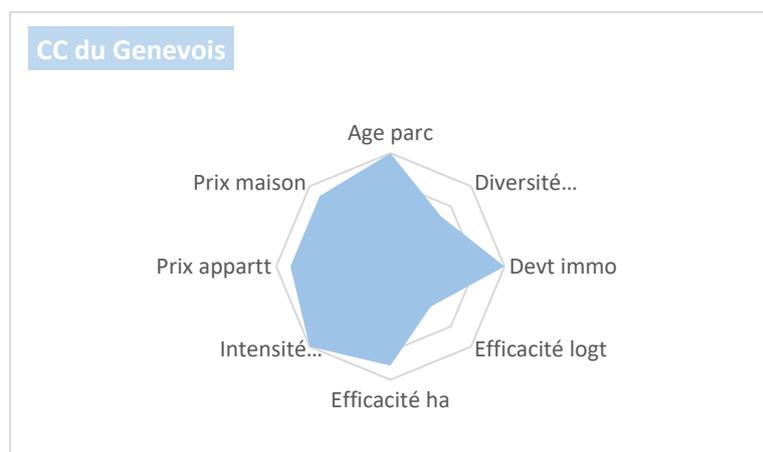
Une synthèse de l'ensemble de ces données immobilières peut se faire en comparant les EPCI du Pôle métropolitain selon leur classement sur les critères suivants :

	Dynamiques à l'œuvre (2012 et 2017 pour l'essentiel)
Age du Parc	Plus la note est haute, plus l'EPCI a un parc de résidences principales récent
Diversité d'occupation	Plus la note est haute, plus l'EPCI a une occupation diverse dans ses résidences principales (propriétaire occupant, locataire privé, locataire HLM)
Développement immobilier	Plus la note est haute, plus l'EPCI a une dynamique de développement immobilier forte (logements en plus entre 2012 et 2017 pour 1 000 habitants)
Efficacité démographique du logement	Plus la note est haute, plus l'EPCI développe des logements qui servent à accueillir des ménages (vs résidences secondaires et logements vacants)
Efficacité « Habitat » de l'hectare artificialisé	Plus la note est haute, plus l'EPCI accueille de nouveaux ménages par hectare de sol artificialisé
Intensité des transactions	Plus la note est haute, plus l'EPCI connaît une intensité de transactions immobilières importante (nombre de transactions rapporté à 1 000 habitants)
Prix des appartements	Plus la note est haute, plus le prix médian du M2 des appartements de l'EPCI est élevé
Prix des maisons	Plus la note est haute, plus le prix médian des maisons de l'EPCI est élevé

Pour chaque EPCI, un graphique « en radar » donnant une silhouette selon ces indicateurs permet de dresser une typologie. Plus la silhouette couvre de surfaces, plus l'EPCI est en situation de surchauffe immobilière au regard des autres EPCI du Genevois français : approche systémique et globale qui donne une lecture de chaque situation à l'aune de la situation du Genevois français

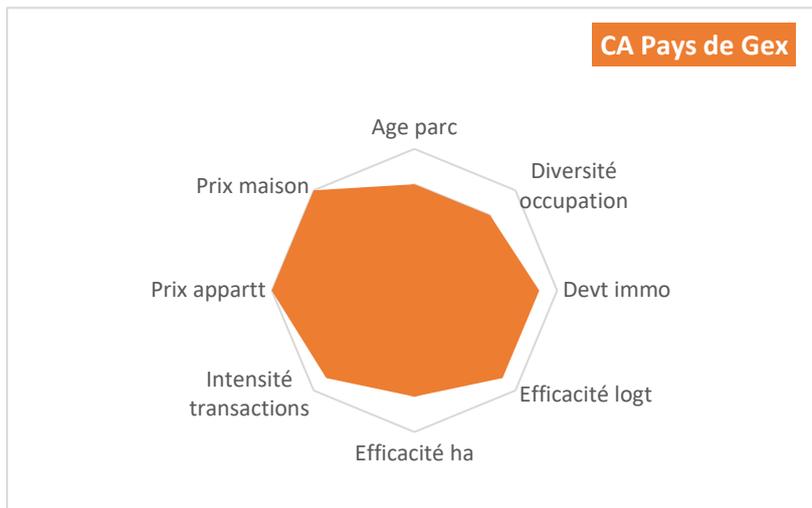
La CC du Genevois et la CA du Pays de Gex... l'évidence de la surchauffe immobilière

Ces deux EPCI présentent des silhouettes assez similaires. Sur les indicateurs choisis pour cette analyse, ils obtiennent presque toutes les premières places.



Les marges se situent sur l'efficacité démographique du logement (CC Genevois) et l'efficacité « habitat » de l'hectare artificialisé (Pays de Gex Agglo).

Plus encore que pour l'analyse démographie/ménages, l'analyse des dynamiques



immobilières positionnent ces deux EPCI en saturation. Le modèle « habitat » est peut-être arrivé à son paroxysme ?

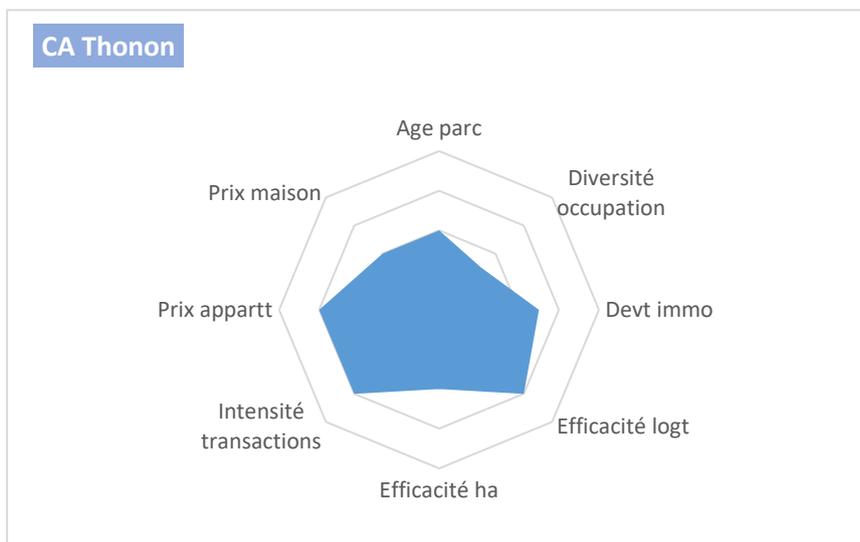
Thonon Agglo et la CC du Pays Rochois : deux situations « moyennes »

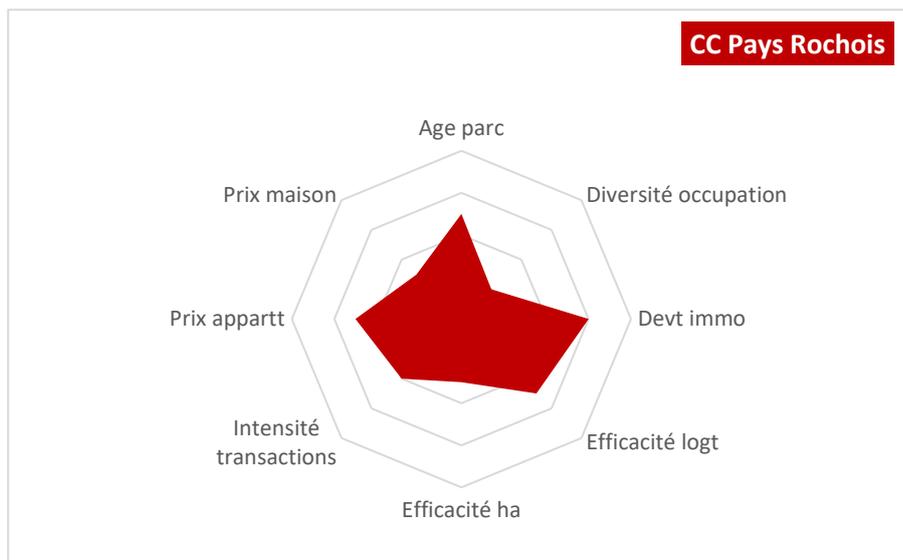
Ces deux EPCI présentent des profils assez similaires, pas de performances fortes sur les indicateurs, mais pas non plus de performances faibles. Toujours dans la moyenne des indicateurs, ces territoires semblent être à une forme de croisée des chemins... sauf sur le thème de la diversité d'occupation, plutôt en retrait.

Pour autant, Thonon Agglo se rapproche certainement du profil de la CC du Pays Rochois du fait de ses communes les plus péri-urbaines. Le « poids » de la ville de Thonon étant amorti par le périmètre large de l'EPCI.

A noter que ces deux EPCI sont concernés par des enjeux sur le parc existant (âge du parc), mais aussi par une artificialisation des sols moyennement efficace et des prix d'appartements relativement élevés.

Les enjeux de maîtrise sont sans doute aussi très prégnants.





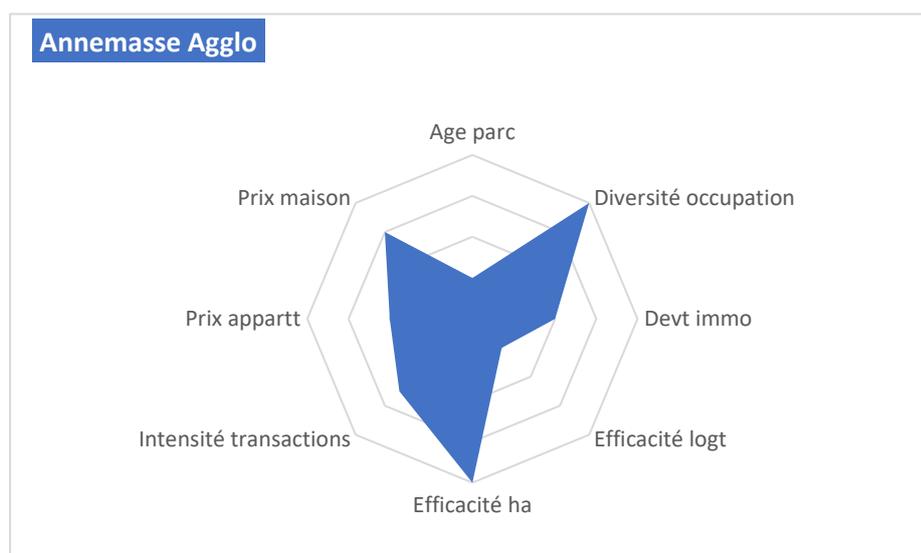
Annemasse Agglo et la CC Arve et Salève : hétérogènes et complémentaires

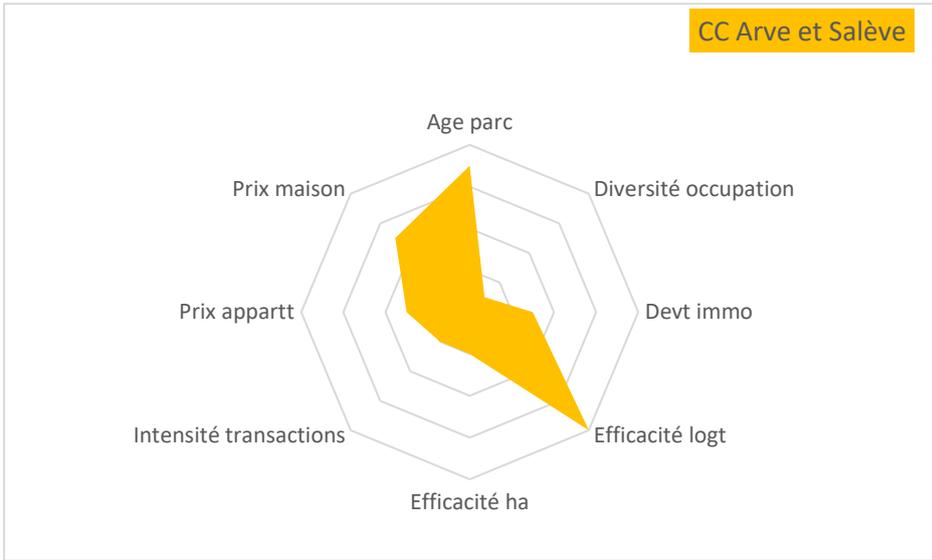
Les « silhouettes » illustrées de ces deux EPCI selon les indicateurs sont nettement moins régulières que pour les cas précédents. En ce sens, leurs « notes » sont, selon les critères, élevées ou basses. On observe peu de notes « moyennes ».

Ainsi, pour Annemasse Agglo, les enjeux semblent se situer sur : le parc existant, l'efficacité démographique du développement immobilier et la maîtrise des prix des maisons. C'est l'EPCI qui a la meilleure note en terme de diversité d'occupation.

Pour la CC Arve et Salève, les enjeux porteraient essentiellement sur l'efficacité « habitat » de l'artificialisation des sols, sur l'amélioration de la diversité de l'occupation des résidences principales et, dans une moindre mesure sur la maîtrise des prix des appartements.

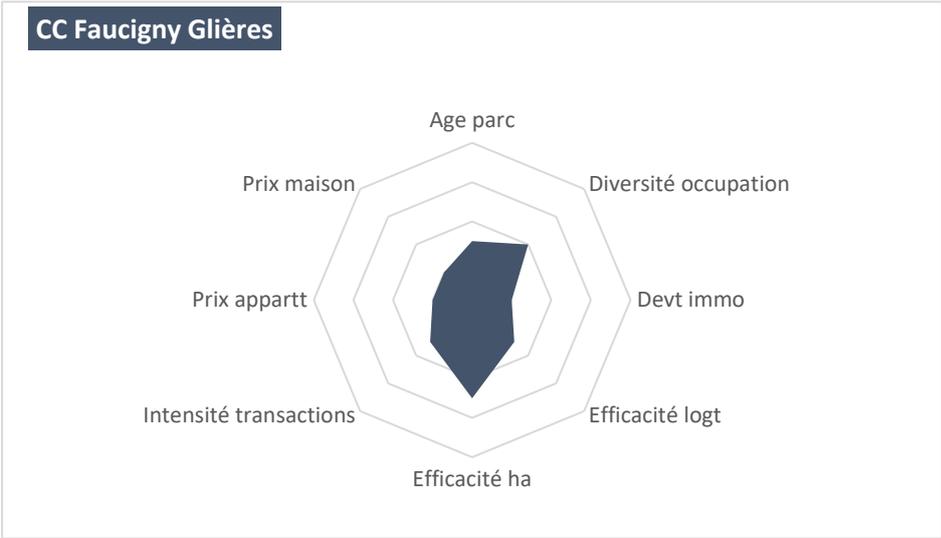
Une forme de « complémentarité » semble se dessiner, renforcée par la proximité géographique des deux EPCI.





La CC Faucigny-Glières : une forme de sobriété prélude à de fortes mutations ?

Le potentiel de mutations semble assez important sur cet EPCI, où les prix sont relativement peu élevés. Les enjeux majeurs portent sur le parc existant (relativement ancien) et sur l'efficacité démographique du « logement en plus ».



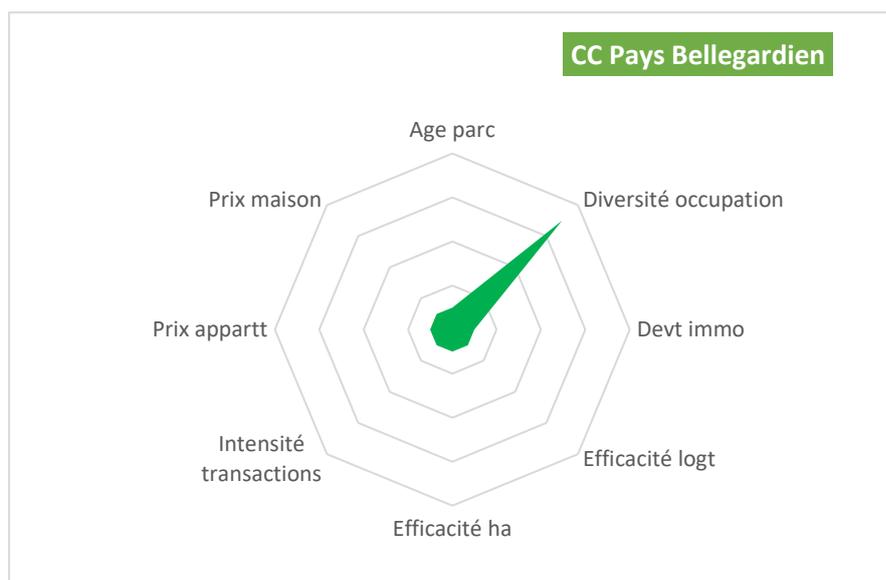
La CC du Pays Bellegardien, une situation exceptionnelle

Cet EPCI a un profil très particulier. Là où la plupart des autres EPCI présentent des indices de saturation plus ou moins forts, la CC du Pays Bellegardien ne propose aucun indicateur en « surchauffe » si ce n'est sur les enjeux autour du parc existant ancien. Le fait d'avoir une faible note sur ce champ signifiant la faiblesse de la part du parc récent.

Par ailleurs, avec Annemasse Agglo, c'est l'EPCI qui propose le plus de diversité en matière d'occupation des résidences principales.

Il y a un potentiel énorme de mutations, y compris sur le parc existant, pour cet EPCI intégré dans un territoire aux indicateurs de développement exceptionnels.

Le fait que des territoires voisins, comme la CA du Pays de Gex, présentent des indicateurs de surchauffe impressionnants met la CC du Pays Bellegardien dans une perspective d'évolutions fortes. Cela est sans doute renforcé par la présence d'une gare avec une desserte de qualité vers Genève et Annemasse.



Et quid des ménages face à ce dynamisme immobilier ?

Des profils de situations : méthodes

Pour comprendre les difficultés du parcours résidentiel des ménages, plusieurs « cas pratiques » ont été sélectionnés.

Pour chaque ménage sont décrits une situation de famille (couple ou personne seule, avec ou sans enfants), des revenus associés et des souhaits pour accomplir leur parcours (en ville ou à la campagne, proche d'un arrêt de transport en commun ou de services de santé). Ces profils sont ensuite mis à l'épreuve du marché immobilier local en fonction des collectivités :

- **Le marché libre** avec des simulations d'accessibilité à la propriété (sur 20 ans avec les taux d'intérêt en cours) et/ou d'accès au marché locatif⁸ (mensualité de loyer limitée à un tiers du revenu).
Selon les situations, les prix médians ont été choisis et/ou les prix du premier quartile (biens immobiliers pouvant éventuellement nécessiter des travaux), et/ou du dernier quartile (logement de standing). Dans certains cas, les prix concernent des biens anciens avec les prix afférents.
- **Le marché réglementé** : le logement locatif social et différentes formules d'accession maitrisée à la propriété. Dans ce cas, l'accessibilité a été calculée en premier lieu en fonction des plafonds de revenus : le ménage a-t-il le droit d'accéder à ce type d'offre réglementée ? Puis d'accessibilité en termes de prix, au même titre que sur le marché libre, des prix du marché réglementé excluent aussi des ménages. Plus particulièrement sur l'accession abordable, les simulations sont faites avec 75% du prix plafond M², 83% et 100% du prix plafond. Ces prix au Mé variant selon les opérations et leurs montages.

A noter que les plafonds du marché réglementé sont les plafonds 2020⁹.

⁸ Source : base CLAMEUR, niveau de loyer 2019 par EPCI, sauf Pays Rochois : non disponible

⁹ Plafonds logement social : PLAI 5.1 € M², PLUS 5.74 € M², PLS 10.44 € M²

Plafonds accession maitrisée : 3702,00 € M² (100%), 3100,00 € M² (83%), 2 800,00 € M² (75%)

Les « cas pratiques »

Sophie, Pierre, Emmanuel et Brigitte... vive la campagne !

Famille urbaine en recherche d'une maison à la campagne. Les confinements, avec deux enfants en bas âge ont été compliqués... C'est aussi l'occasion de « passer le pas » et d'accéder à la propriété.

Les parents peuvent télétravailler en cas de besoin.

- Revenus mensuels nets du ménage : 3 500,00 €
- Capacité d'emprunt sur 20 ans : 235 492,00 €
- Mensualité maximum : 1 155,00 €
- Apport : 20 000 €
- Budget d'acquisition : 255 492,00 €

EPCI	Maison ancienne 1er quartile	Maison ancienne mediane	Maison ancienne dernier quartile	Marché maîtrisé	Prix M2	plafond de revenus pour prétendre	Accessibilité au regard du plafond prix (100 M2)
Voirons- Agglomération	320 000,00 €	390 220,00 €	520 000,00 €	PLAI	Plafond	22 376,00 €	510,00 €
CA du Pays de Gex	412 000,00 €	513 992,00 €	657 130,00 €	PLUS		40 462,00 €	574,00 €
CA Thonon Agglomération	290 000,00 €	375 000,00 €	495 000,00 €	PLS		52 601,00 €	1 044,00 €
CC Arve et Salève	257 000,00 €	382 000,00 €	442 000,00 €	BRS, PSLA, LI Accessio n	75% plafond	59 400,00 €	280 000,00 €
CC du Genevois	350 000,00 €	446 700,00 €	595 000,00 €		83% plafond	59 400,00 €	310 000,00 €
CC du Pays Bellegardien	182 000,00 €	242 000,00 €	304 000,00 €		100% plafond	91 881,00 €	370 200,00 €
CC Faucigny-Glières	197 170,00 €	270 910,00 €	351 000,00 €				
CC du Pays Rochois	280 000,00 €	342 500,00 €	408 600,00 €				

Dans ce cas, le ménage peut accéder à la propriété dans une maison ancienne au prix du premier quartile sur la CC du Pays Bellegardien ou la CC de Faucigny Glières. Eventuellement aussi sur la CC d'Arve et Salève, mais avec un montage financier assez périlleux.

Une maison à prix médian est envisageable aussi sur la CC du Pays Bellegardien.

Sur le marché maîtrisé, parmi les propositions, seule une location en PLS est envisageable.

Rihanna et Lilian, jeune couple

Jeune couple qui a le désir d'accéder à la propriété. De culture urbaine, ils ne souhaitent pas trop s'éloigner des aménités urbaines. Les deux travaillent, l'un est en CDD.

Leur souhait est d'avoir un appartement de 70 M2. Plus grand que leur 40 M2 actuel !

- Revenus mensuels nets du ménage : 2 500,00 €
- Capacité d'emprunt sur 20 ans : 168 209,00 €
- Mensualité maximum : 825,00 €
- Apport : 0 €
- Budget d'acquisition : 168 209,00 €

EPCI	Appartement 70 M2 1er quartile	Appartement 70 M2 median	Appartement en location	Marché maîtrisé	Prix M2	plafond de revenus pour prétendre	Accessibilité au regard du plafond prix (70 M2)
CA Annemasse-les Voirons-Agglomération	185 606,40 €	222 764,50 €	966,00 €	PLAI	Plafond	20 110,00 €	357,00 €
CA du Pays de Gex	244 666,80 €	292 055,40 €	1 113,00 €	PLUS		33 156,00 €	401,80 €
CA Thonon Agglomération	189 383,60 €	238 591,50 €	847,00 €	PLS		43 571,00 €	730,80 €
CC Arve et Salève	194 718,30 €	216 860,00 €	931,00 €	BRS, PSLA, LI Accession	75% plafond	52 219,00 €	196 000,00 €
CC du Genevois	245 770,70 €	285 384,40 €	1 078,00 €		83% plafond	52 219,00 €	217 000,00 €
CC du Pays Bellegardien	98 912,80 €	123 529,70 €	679,00 €		100% plafond	76 707,00 €	259 140,00 €
CC Faucigny-Glières	143 733,10 €	186 169,90 €	770,00 €				
CC du Pays Rochois	197 272,60 €	231 729,40 €	ND				

Ce couple peut donc accéder à la propriété dans un appartement « premier quartile » sur les CC du Pays Bellegardien et de Faucigny Glières. Un appartement à prix médian est envisageable sur la CC du Pays Bellegardien.

Ces deux EPCI sont aussi accessibles en locatif.

Sur le marché aidé, ce ménage peut prétendre à un logement social classique (PLUS) et aussi intermédiaire (PLS).

Sandrine, Mégane et Clio, foyer monoparental... côté « mère »

Sandrine vient de divorcer de Marc. Elle a deux enfants adolescents. Ses revenus sont constitués par la pension et un travail à temps partiel. La maison familiale a été vendue, et Sandrine dispose ainsi d'un apport.

Elle souhaite avoir un appartement de 85 M2 à proximité des services et équipements.

- Revenus mensuels nets du ménage : 2 500,00 €
- Capacité d'emprunt sur 20 ans : 168 209,00 €
- Mensualité maximum : 825,00 €
- Apport : 80 000,00 €
- Budget d'acquisition : 248 209,00 €

EPCI	Appartement 85 M2 en location	Appartement 85 M2 en vente 1er quartile	appartement 85 M2 prix médiane	Marché maîtrisé	Prix M2	plafond de revenus pour prétendre	Accessibilité au regard du plafond prix (85 M2)
CA Annemasse-les Voirons-Agglomération	1 173,00 €	225 379,20 €	270 499,75 €	PLAI	Plafond	20 110,00 €	433,50 €
CA du Pays de Gex	1 351,50 €	297 095,40 €	354 638,70 €	PLUS		33 156,00 €	487,90 €
CA Thonon Agglomération	1 028,50 €	229 965,80 €	289 718,25 €	PLS		43 571,00 €	887,40 €
CC Arve et Salève	1 130,50 €	236 443,65 €	263 330,00 €	BRS, PSLA, LI Accession	75% plafond	52 219,00 €	238 000,00 €
CC du Genevois	1 309,00 €	298 435,85 €	346 538,20 €		83% plafond	52 219,00 €	263 500,00 €
CC du Pays Bellegardien	824,50 €	120 108,40 €	150 000,35 €		100% plafond	76 707,00 €	314 670,00 €
CC Faucigny-Glières	935,00 €	174 533,05 €	226 063,45 €				
CC du Pays Rochois	ND	239 545,30 €	281 385,70 €				

En location, le ménage peut intégrer un logement à la CC du Pays Bellegardien, mais de façon très serrée (prix très proche de la mensualité maximum).

En revanche, grâce à l'apport de la vente immobilière, seules les appartements « 1^{er} quartile » de la CC du Genevois et de Pays de Gex aggro ne sont pas accessibles. Et cette gamme de logements est accessible avec des risques sur la CC Arve et Salève et la CC du Pays Rochois.

Sandrine peut prétendre à un logement PLUS, et arriverait, tout juste, à accéder à la propriété sur le marché maîtrisé si le prix de vente est à 75% du plafond.

Marc, Mégane et Clio, foyer monoparental... côté « père »

C'est le « pendant » du ménage précédent. Marc a des revenus confortables et dispose, comme son ex-femme, d'un apport.

Il recherche un appartement de 100 M2, de standing et plutôt à l'achat. Il ne peut accéder, du fait de ses revenus, au marché maîtrisé.

- Revenus mensuels nets du ménage : 4 500,00 €
- Capacité d'emprunt sur 20 ans : 302 776,00 €
- Mensualité maximum : 1 485,00 €
- Apport : 80 000,00 €
- Budget d'acquisition : 382 776,00 €

EPCI	Appartement 100 M2 médiane des prix	Appartement 100 M2 dernier quartile	Maison ancienne médiane
CA Annemasse-les Voirons-Agglomération	318 235,00 €	386 047,00 €	390 220,00 €
CA du Pays de Gex	417 222,00 €	491 449,00 €	513 992,00 €
CA Thonon Agglomération	340 845,00 €	400 000,00 €	375 000,00 €
CC Arve et Salève	309 800,00 €	342 000,00 €	382 000,00 €
CC du Genevois	407 692,00 €	462 500,00 €	446 700,00 €
CC du Pays Bellegardien	176 471,00 €	235 632,00 €	242 000,00 €
CC Faucigny-Glières	265 957,00 €	340 625,00 €	270 910,00 €
CC du Pays Rochois	331 042,00 €	377 778,00 €	342 500,00 €

Ce ménage, dans ces conditions, ne peut accéder à son souhait sur Pays de Gex aggro et la CC du Genevois.

Un appartement à prix médian est accessible sur l'ensemble des autres EPCI.

Mais un appartement de standing peut être plus complexe à acquérir sur Annemasse Aggro, Thonon Aggro et la CC du Pays Rochois.

Et une maison ancienne à prix médian est accessible « facilement » sur les CC de Faucigny Glières, du Pays Bellegardien et du Pays Rochois.

Margot, infirmière, célibataire et sans enfants

Margot est infirmière en hôpital avec 10 ans d'ancienneté. Elle souhaite se rapprocher de son lieu de travail (Contamine sur Arve) sans trop s'éloigner d'Annemasse où habitent ses parents.

Elle cherche un appartement de 40 M2.

- Revenus mensuels nets du ménage : 1 500,00 €
- Capacité d'emprunt sur 20 ans : 100 925,00 €
- Mensualité maximum : 495,00 €
- Apport : 0 €
- Budget d'acquisition : 100 925,00 €

EPCI	Appartement 40 m2 premier quartile	Appartement 40 M2 median	Appartement 40 M2 en location	Marché maîtrisé	Prix M2	plafond de revenus pour prétendre	Accessibilité au regard du plafond prix (40 M2)
CA Annemasse-les Voirons-Agglomération	106 060,80 €	127 294,00 €	552,00 €	PLAI	Plafond	11 478,00 €	204,00 €
CA du Pays de Gex	139 809,60 €	166 888,80 €	636,00 €	PLUS		20 870,00 €	229,60 €
CA Thonon Agglomération	108 219,20 €	136 338,00 €	484,00 €	PLS		27 131,00 €	417,60 €
CC Arve et Salève	111 267,60 €	123 920,00 €	532,00 €	BRS, PSLA, LI Accession	75% plafond	32 637,00 €	112 000,00 €
CC du Genevois	140 440,40 €	163 076,80 €	616,00 €		83% plafond	32 637,00 €	124 000,00 €
CC du Pays Bellegardien	56 521,60 €	70 588,40 €	388,00 €		100% plafond	42 696,00 €	148 080,00 €
CC Faucigny-Glières	82 133,20 €	106 382,80 €	440,00 €				
CC du Pays Rochois	112 727,20 €	132 416,80 €	ND				

En termes d'accession, les CC de Faucigny Glières (bien en 1^{er} quartile) et la CC du Pays Bellegardien sont accessibles. Idem en location.

Sur le marché social, Margot peut prétendre à un logement locatif en PLUS ou en PLS.

Jean-Marc, Catherine et Nael... famille qui découvre la précarité

Jean-Marc s'est lancé fin 2019 comme auto-entrepreneur (organisation de soirées festives). Le confinement a eu raison de son affaire... Sa femme Catherine travaille comme agent administratif dans une Mairie.

Locataires, ils doivent quitter leur logement devenu trop cher.

Ils recherchent un appartement de 60 M2.

- Revenus mensuels nets du ménage : 1 500,00 €
- Capacité d'emprunt sur 20 ans : 100 925,00 €
- Mensualité maximum : 495,00 €
- Apport : 0 €
- Budget d'acquisition : 100 925,00 €

EPCI	Appartement 60 m2 premier quartile	Appartement 60 M2 en location		Marché maîtrisé	Prix M2	Plafond de revenus pour prétendre	Accessibilité au regard du plafond prix (90 M2)
Voirons-Agglomération	159 091,20 €	828,00 €		PLAI	Plafond	20 110,00 €	306,00 €
CA du Pays de Gex	209 714,40 €	954,00 €		PLUS		33 156,00 €	344,40 €
CA Thonon Agglomération	162 328,80 €	726,00 €		PLS		43 571,00 €	626,40 €
CC Arve et Salève	166 901,40 €	798,00 €		BRS, PSLA, LI Accession	75% plafond	52 219,00 €	168 000,00 €
CC du Genevois	210 660,60 €	924,00 €			83% plafond	52 219,00 €	186 000,00 €
CC du Pays Bellegardien	84 782,40 €	582,00 €			100% plafond	76 707,00 €	222 120,00 €
CC Faucigny-Glières	123 199,80 €	660,00 €					
CC du Pays Rochois	169 090,80 €	ND					

Les possibilités de ce ménage sont très réduites... Accéder à la propriété est possible sur la CC du Pays Bellegardien dans un appartement « 1^{er} quartile ».

En location ce n'est possible nulle part, sauf dans le logement locatif social : PLAI et PLUS.

Jean-Pierre, professeur des écoles et sa fille, Hélène.

Professeur des écoles à Annemasse, Jean-Pierre souhaite accéder à la propriété. Il vit seul avec sa fille de 7 ans.

Il souhaiterait acheter un appartement de 60 M2. Et les travaux, s'il y en a, ne lui font pas peur !!

- Revenus mensuels nets du ménage : 2 174,00 €
- Capacité d'emprunt sur 20 ans : 146 274,00 €
- Mensualité maximum : 717,00 €
- Apport : 25 000,00 €
- Budget d'acquisition : 171 274,00 €

	Appartement 60 m2 premier quartile	Appartement 60 M2 median	Appartement 60 M2 dernier quartile	Marché maîtrisé	Prix M2	Plafond de revenus pour prétendre	Accessibilité au regard du plafond prix (60 M2)
CA Annemasse-les Voirons-Agglomération	159 091,20 €	190 941,00 €	231 628,20 €	PLAI	Plafond	20 110,00 €	306,00 €
CA du Pays de Gex	209 714,40 €	250 333,20 €	294 869,40 €	PLUS		33 156,00 €	344,40 €
CA Thonon Agglomération	162 328,80 €	204 507,00 €	240 000,00 €	PLS		43 571,00 €	626,40 €
CC Arve et Salève	166 901,40 €	185 880,00 €	205 200,00 €	BRS, PSLA, LI Accession	75% plafond	52 219,00 €	168 000,00 €
CC du Genevois	210 660,60 €	244 615,20 €	277 500,00 €		83% plafond	52 219,00 €	186 000,00 €
CC du Pays Bellegardien	84 782,40 €	105 882,60 €	141 379,20 €		100% plafond	76 707,00 €	222 120,00 €
CC Faucigny-Glières	123 199,80 €	159 574,20 €	204 375,00 €				
CC du Pays Rochois	169 090,80 €	198 625,20 €	226 666,80 €				

Ce ménage peut accéder à la propriété sur la CC du Pays Bellegardien (sur tous les types de biens), sur la CC Faucigny-Glières (prix 1^{er} quartile et médian) et dans les prix « 1^{er} quartile » d'Annemasse Agglo et Thonon Agglo.

C'est plus risqué sur les CC Arve et Salève et du Pays Rochois.

Jean-Pierre peut aussi prétendre à un logement social en PLUS ou en PLS.

Il peut aussi accéder à la propriété abordable si le prix au M2 est à 75% du plafond.

Bernard, Sylvie, Léo et Romane : un banquier parisien muté à Genève

Cette famille vient de Paris où elle a vendu son appartement.

Il a été muté à Genève, mais ils restent vivre en France. Sylvie a ouvert un petit commerce qui l'occupe sans pour autant lui rapporter un revenu conséquent ou régulier... mais là n'est pas l'enjeu...

Ils souhaitent un appartement de 130 M2.

- Revenus mensuels nets du ménage : 9 000,00 €
- Capacité d'emprunt sur 20 ans : 605 552,00 €
- Mensualité maximum : 2 970,00 €
- Apport : 250 000,00 €
- Budget d'acquisition : 855 552,00 €

EPCI	Appartement 130 M2, dernier quartile	Appartement 130 M2 median	Maison prix médian
CA Annemasse-les Voirons-Agglomération	501 861,10 €	413 705,50 €	400 000,00 €
CA du Pays de Gex	638 883,70 €	542 388,60 €	510 000,00 €
CA Thonon Agglomération	520 000,00 €	443 098,50 €	373 000,00 €
CC Arve et Salève	444 600,00 €	402 740,00 €	395 000,00 €
CC du Genevois	601 250,00 €	529 999,60 €	430 000,00 €
CC du Pays Bellegardien	306 321,60 €	229 412,30 €	245 000,00 €
CC Faucigny-Glières	442 812,50 €	345 744,10 €	282 150,00 €
CC du Pays Rochois	491 111,40 €	430 354,60 €	340 000,00 €

C'est le type de ménage qui peut faire l'itinéraire résidentiel qu'il souhaite sur le territoire...

C'est la « cible » qui contribue à la surchauffe du marché immobilier local.

Analyse : Un « moteur de croissance » qui n'est pas sur le territoire

Le secteur genevois vu de Suisse

Une des régions les plus dynamiques démographiquement

La carte ci-contre (Office Fédéral de la Statistique, Atlas statistique de la Suisse) montre l'évolution démographique de l'ensemble de la confédération entre 2010 et 2019.

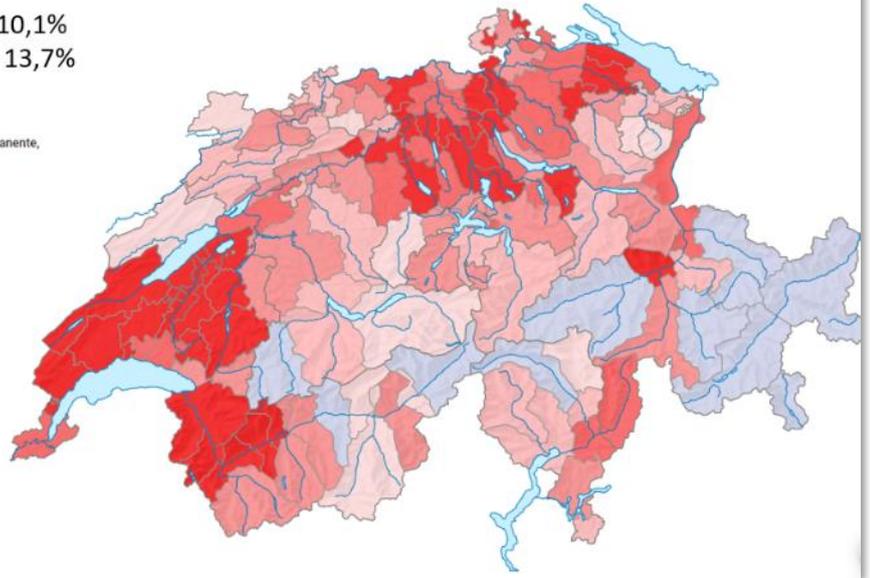
A l'échelle Suisse il apparaît que le Canton de Genève, et surtout le District de Nyon, ont une croissance supérieure à la moyenne helvétique.

Canton Genève : + 10,1%
District de Nyon : + 13,7%
Suisse : + 9,4%

Variation de la population résidente permanente, en %

≥ 12,0
9,0 - 11,9
6,0 - 8,9
3,0 - 5,9
0,0 - 2,9
< 0,0

Suisse: 9,4



Des hauts revenus

La carte ci-contre, issue du même Atlas statistique, montre le revenu net moyen par contribuable en 2016.

Le secteur frontalier et le long du Lac Léman ressort ainsi clairement parmi les régions avec le plus haut niveau de revenu.

Revenu net par contribuable, en francs

≥ 90 000
85 000 - 89 999
80 000 - 84 999
75 000 - 79 999
70 000 - 74 999
65 000 - 69 999
< 65 000

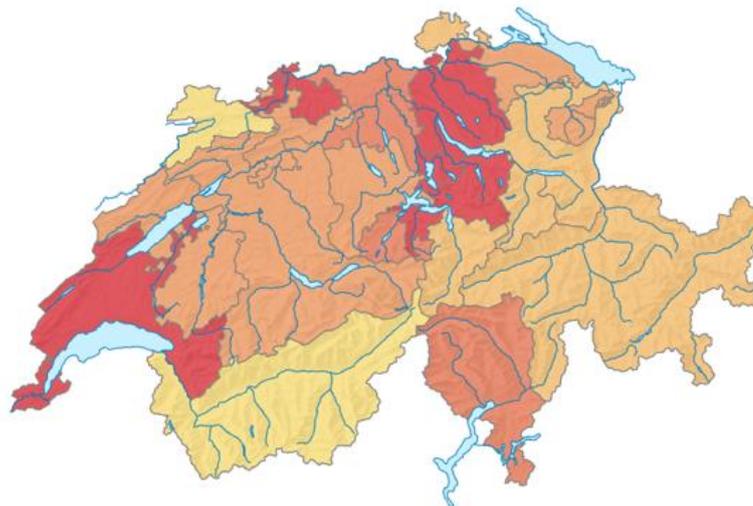
Suisse: 85 166

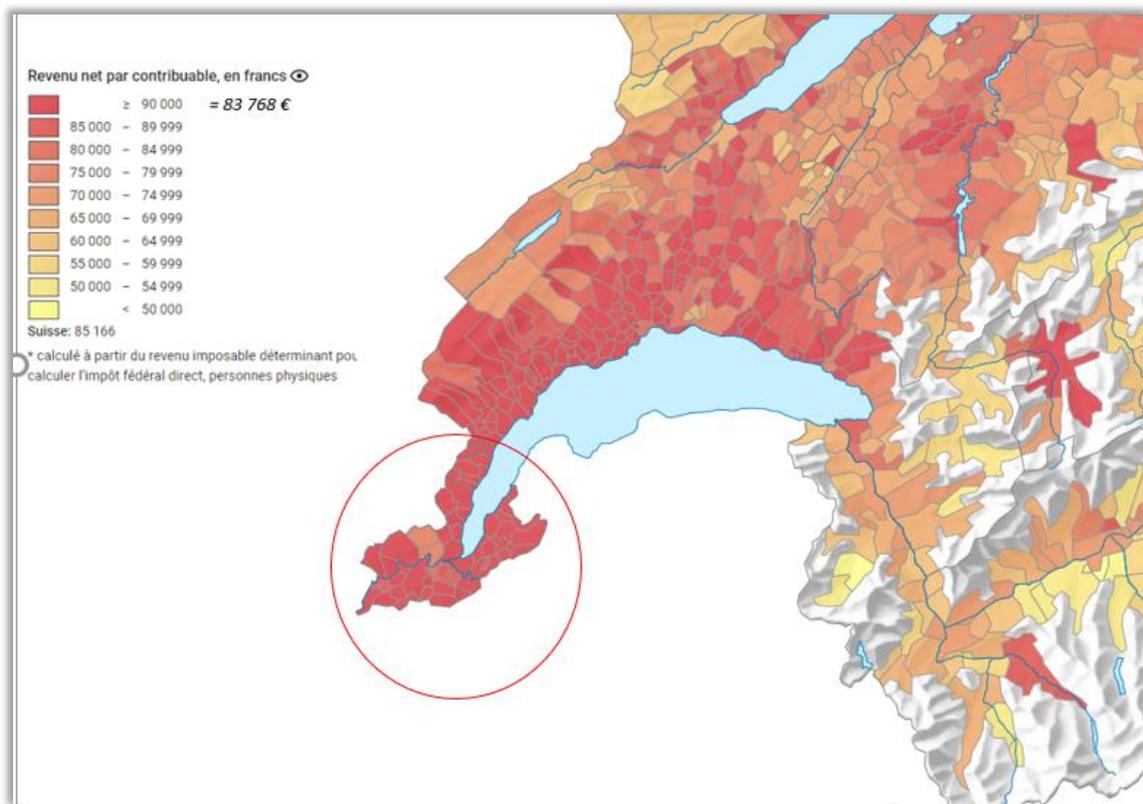
* calculé à partir du revenu imposable déterminant pour calculer l'impôt fédéral direct, personnes physiques

Revenu net, en mio. de francs

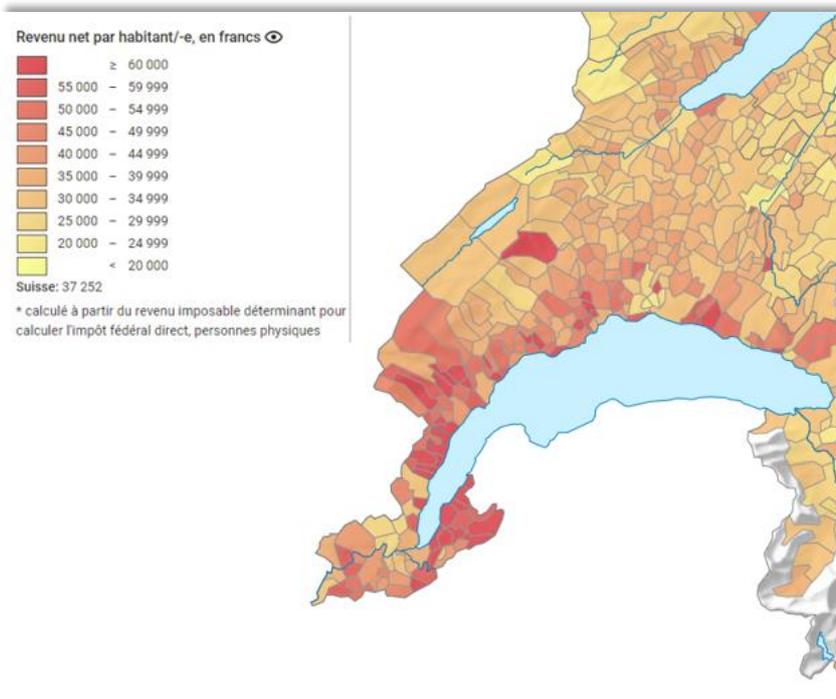
≥ 2 000
1 000 - 1 999
500 - 999
100 - 499
< 100

Suisse: 113 649





Un « zoom » sur le secteur met bien en exergue le secteur frontalier, où le revenu moyen du contribuable peut visiblement atteindre 83 000,00 €. Un montant bien au-delà des standards, pourtant très élevés du côté du Genevois français.



Les revenus moyens par personne sont moins élevés comme le montre la carte ci-contre. Mais dans ce cadre, la moyenne suisse est de 37 252 CHF en 2016, soit 34 500,00 €. (salaire moyen en France 26 500,00 €).

Sur le secteur genevois, les revenus semblent se situer dans une moyenne de 45 000 CHF, soit 41 600,00 €.

Selon un site internet (<https://www.travailler-en-suisse.ch/budget-menages-suisse.html>) : « Le revenu mensuel disponible moyen des ménages suisses est de 6894 francs suisses (données 2017) NDLR :

soit 6 380,00 €. Le revenu disponible est la différence entre les revenus bruts (salaires, bonus, 13ème salaire, rentes, prestations sociales comme l'AI (assurance invalidité), les dividendes et revenus issus de la fortune) et les dépenses dites « obligatoires » : impôts, primes d'assurance maladie, cotisations AVS et aux caisses de pension, et les pensions alimentaires. »

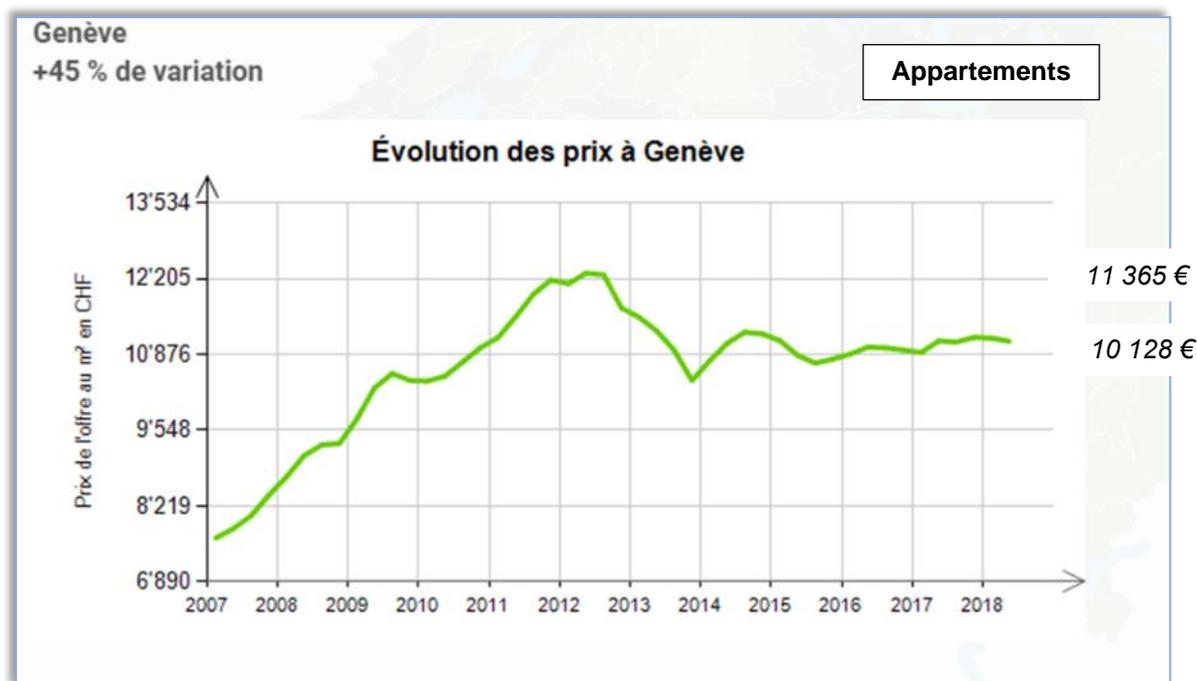
Des prix de l'immobilier très élevés

Globalement, en Suisse on considère que les prix du logement dans les agglomérations de Genève, de Zurich, Lausanne et l'Arc Lémanique sont bien plus élevés que sur le reste de la Suisse.

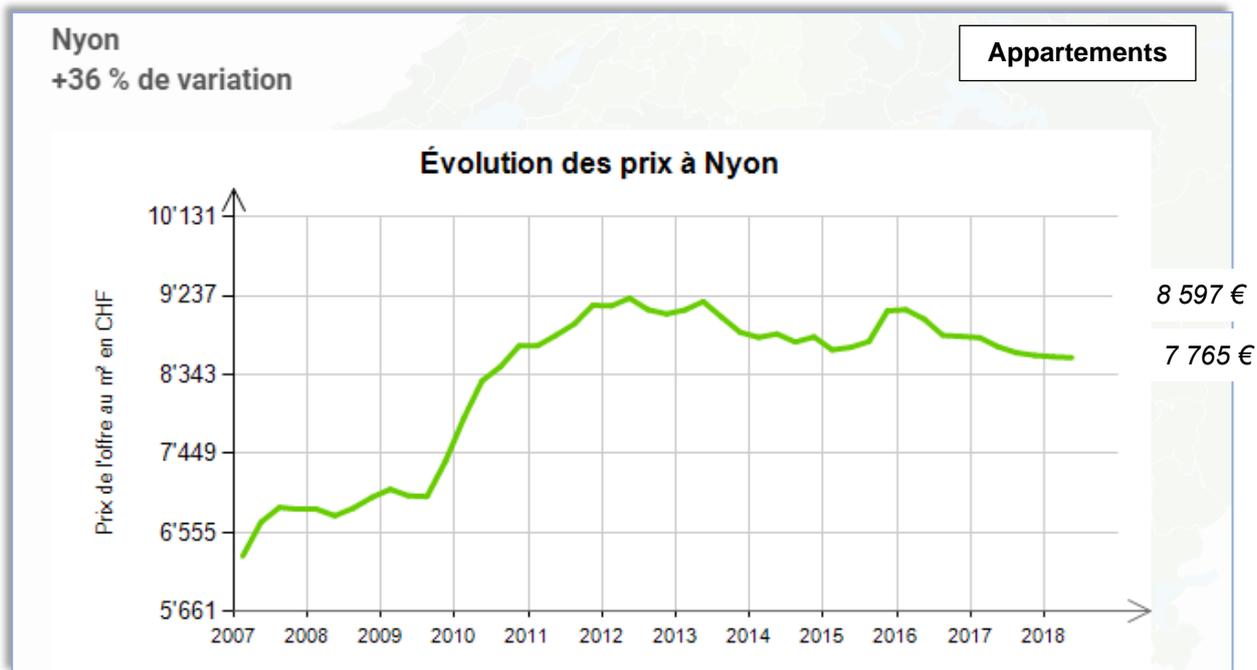
Prix au m² par canton en Suisse

Cantons	Prix m2 moyen Appartement	Prix m2 moyen Maison	Prix m2 moyen Loyer
Canton de Zurich	CHF 8'458	CHF 8'063	CHF 297
Canton de Berne	CHF 5'778	CHF 5'385	CHF 231
Canton de Vaud	CHF 8'163	CHF 7'917	CHF 289
Canton d'Argovie	CHF 6'156	CHF 6'242	CHF 224
Canton de Saint-Gall	CHF 6'036	CHF 5'833	CHF 214
Canton de Genève	CHF 12'698	CHF 13'303	CHF 398
Canton de Lucerne	CHF 6'983	CHF 6'773	CHF 245
Canton du Tessin	CHF 7'488	CHF 5'104	CHF 225

Source : <https://realadvisor.ch/fr/prix-m2-immobilier>



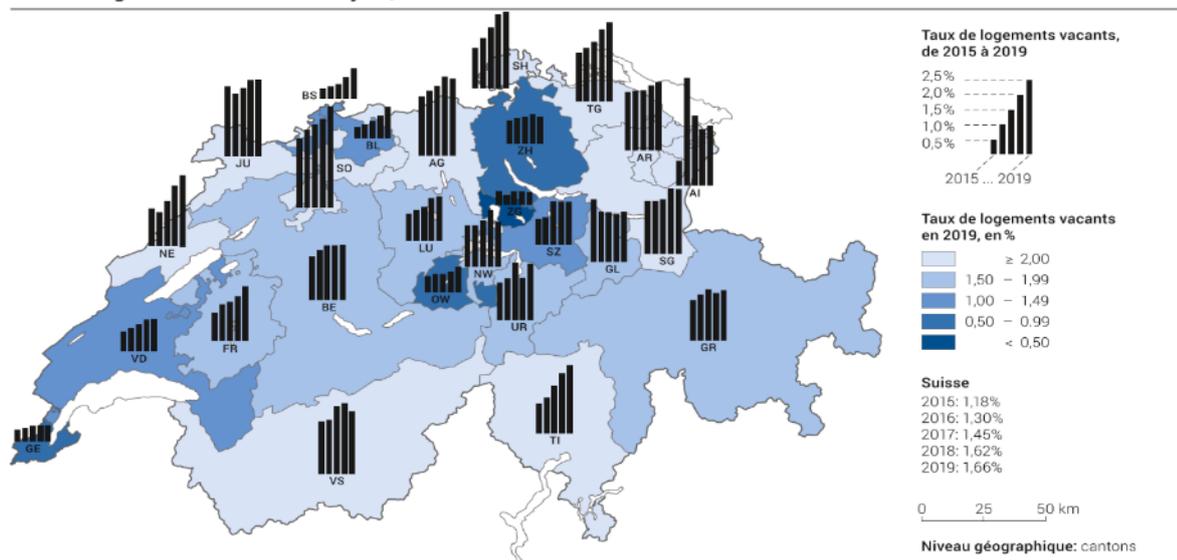
Source : <https://www.estimation-bien-immobilier.ch/evolution-prix-immobilier-suisse-2019/>



Le taux de vacance, révélateur des tensions immobilières

La vacance augmente côté France pour atteindre un taux, en 2017 et selon l'INSEE, de 7.56% à l'échelle du Pôle métropolitain. On estime globalement qu'un taux de vacance de 6 à 7% est « raisonnable » et permet de fluidifier les mouvements au sein du parc.

Taux de logements vacants au 1^{er} juin, de 2015 à 2019



Source: OFS – Dénombrement des logements vacants (LWZ)

© OFS 2020

Or, en Suisse la vacance 2019 est de 1.66%. Et à Genève, il est de 0.5%.

L'objectif, globalement attendu par les autorités, est d'atteindre 2% de vacance en Suisse et 1.5% à Genève...¹⁰ Afin de fluidifier un parc complètement « grippé » et qui trouve une alternative et des marges de manœuvre en France.

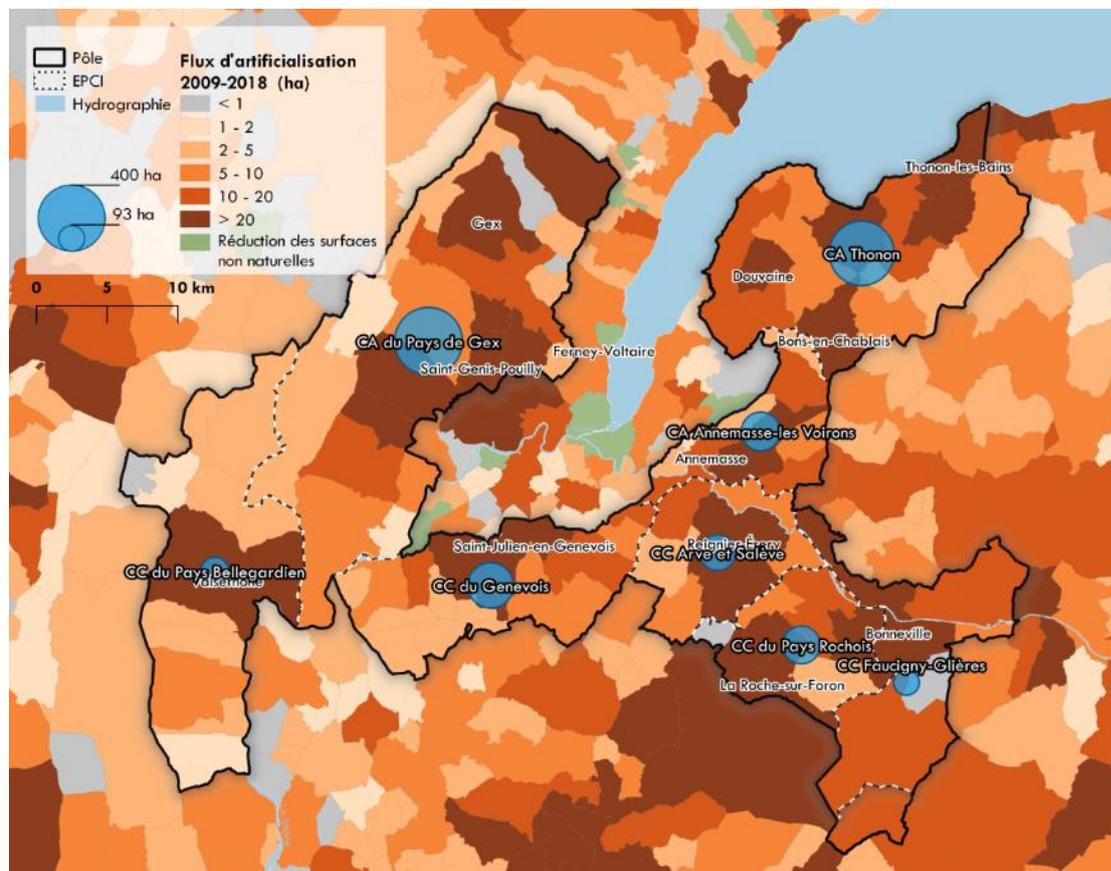
¹⁰ Source : entretien avec un responsable logement du Canton de Genève

Quel impact du « réacteur » Genevois sur le côté France ?

Vision « transfrontalière » de l'artificialisation des sols

La carte ci-dessous¹¹ montre clairement une sorte « d'effet frontière » sur la consommation des sols. Avec en particulier des secteurs de réduction des surfaces non naturelles (soit des surfaces artificialisées) uniquement côté suisse.

Il y a donc une exemplarité côté suisse qui peut aussi s'expliquer par un flux de construction de logements nettement inférieure à la France, et un report résidentiel d'une partie de la population helvétique sur la France...



¹¹ Sources : Observatoire de l'Artificialisation des sols (France), Office Fédéral de la Statistique (Suisse)

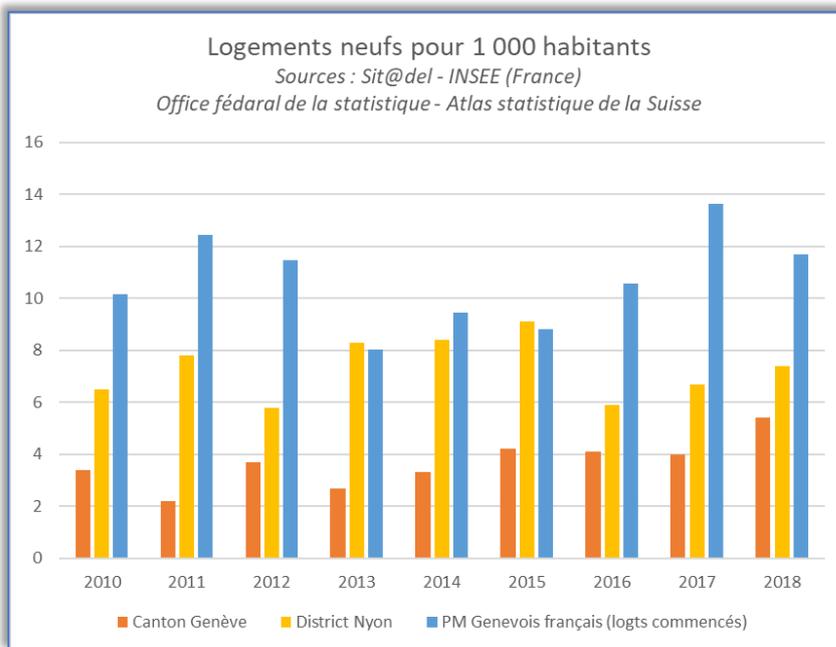
Un développement de l'immobilier plus mesuré côté Suisse

La consommation foncière est donc plus faible côté Suisse, mais pour autant il faut aussi prendre en compte les données liées à la production de logements.

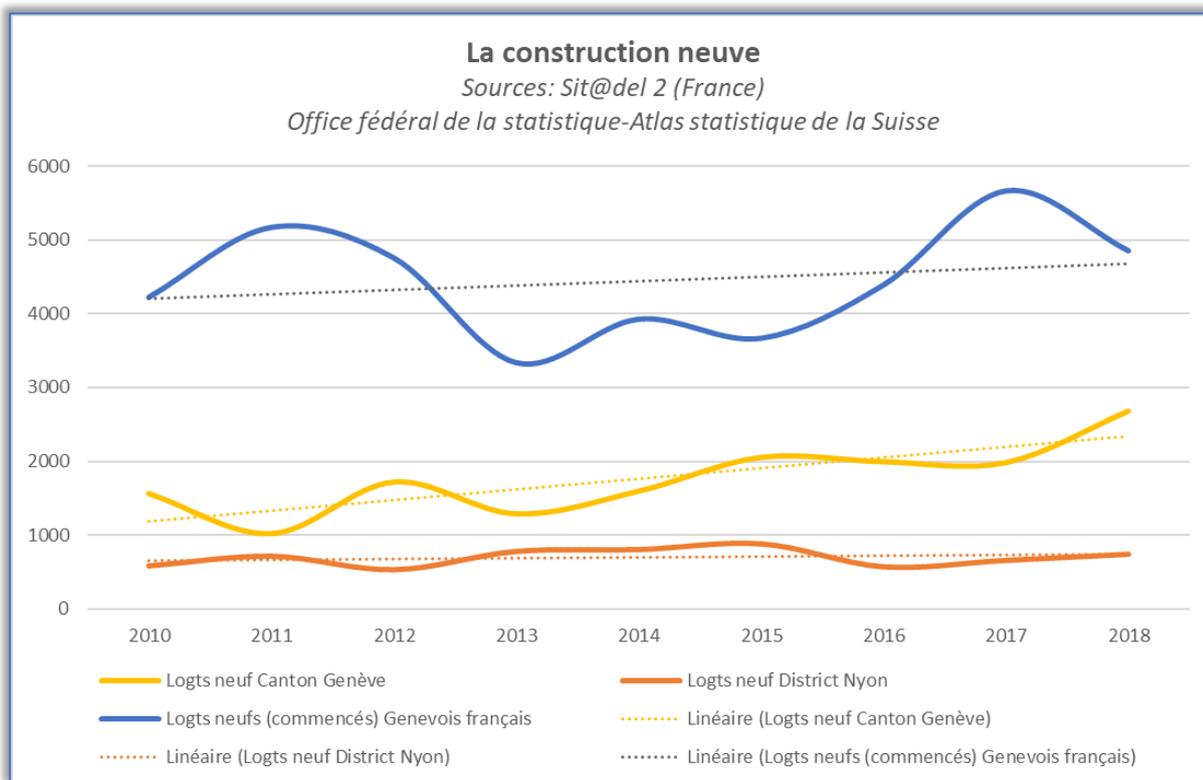
La construction neuve reste plus importante côté France, avec une amélioration significative sur le Canton de Genève qui est à souligner.

En moyenne annuelle, entre 2010 et 2018, les chiffres sont les suivants :

- Genevois français : 4 441 logements commencés, soit 10.7 pour 1 000 habitants
- District de Nyon : 694 logements neufs, soit 7.3 pour 1 000 habitants
- Canton de Genève : 1 760 logements neufs, soit 3.7 pour 1 000 habitants



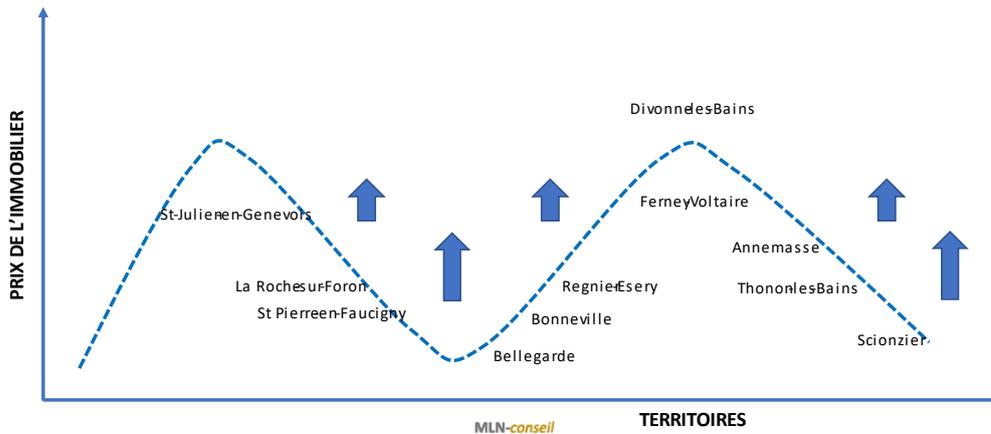
Il y a donc toujours une dynamique de développement plus importante en France, qui s'est même accentuée entre 2016 et 2018 (cf graphique ci-dessous).



Un effet sur la surchauffe immobilière française ?

De fait, la France joue un rôle de marché « abordable » pour les Suisses. Et l'impact sur les prix immobiliers peut s'illustrer de la façon suivante :

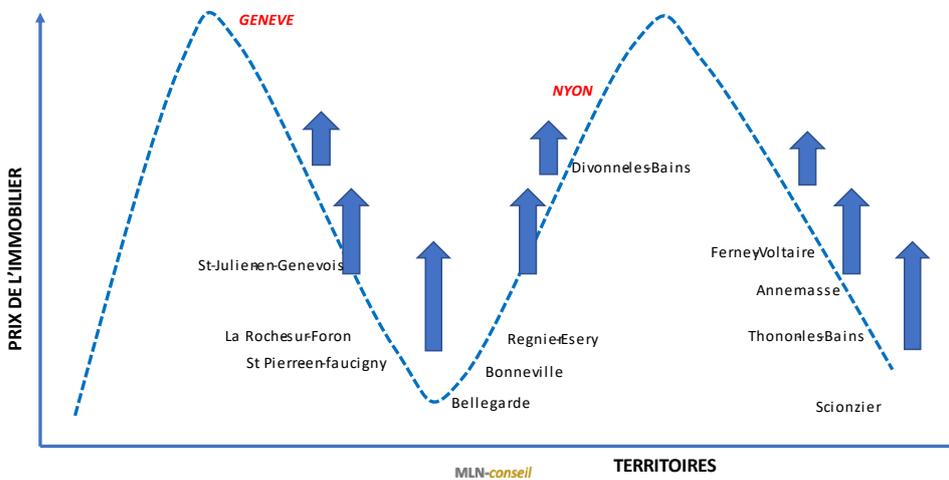
Le marché immobilier vu de France



Un marché immobilier a naturellement tendance à augmenter. Le vendeur souhaitant toujours en tirer le meilleur prix. A l'échelle du Genevois français il y a un potentiel d'augmentation de prix sur certains secteurs (les plus bas), d'autres commencent à atteindre un paroxysme qui fait que les ménages ne peuvent plus suivre. La régulation des prix opère quand les acheteurs sont au bout de leurs moyens.

Or, en raisonnant plus largement, et en intégrant la Suisse dans la réflexion, il semblerait que le « paroxysme » ne soit pas encore atteint...

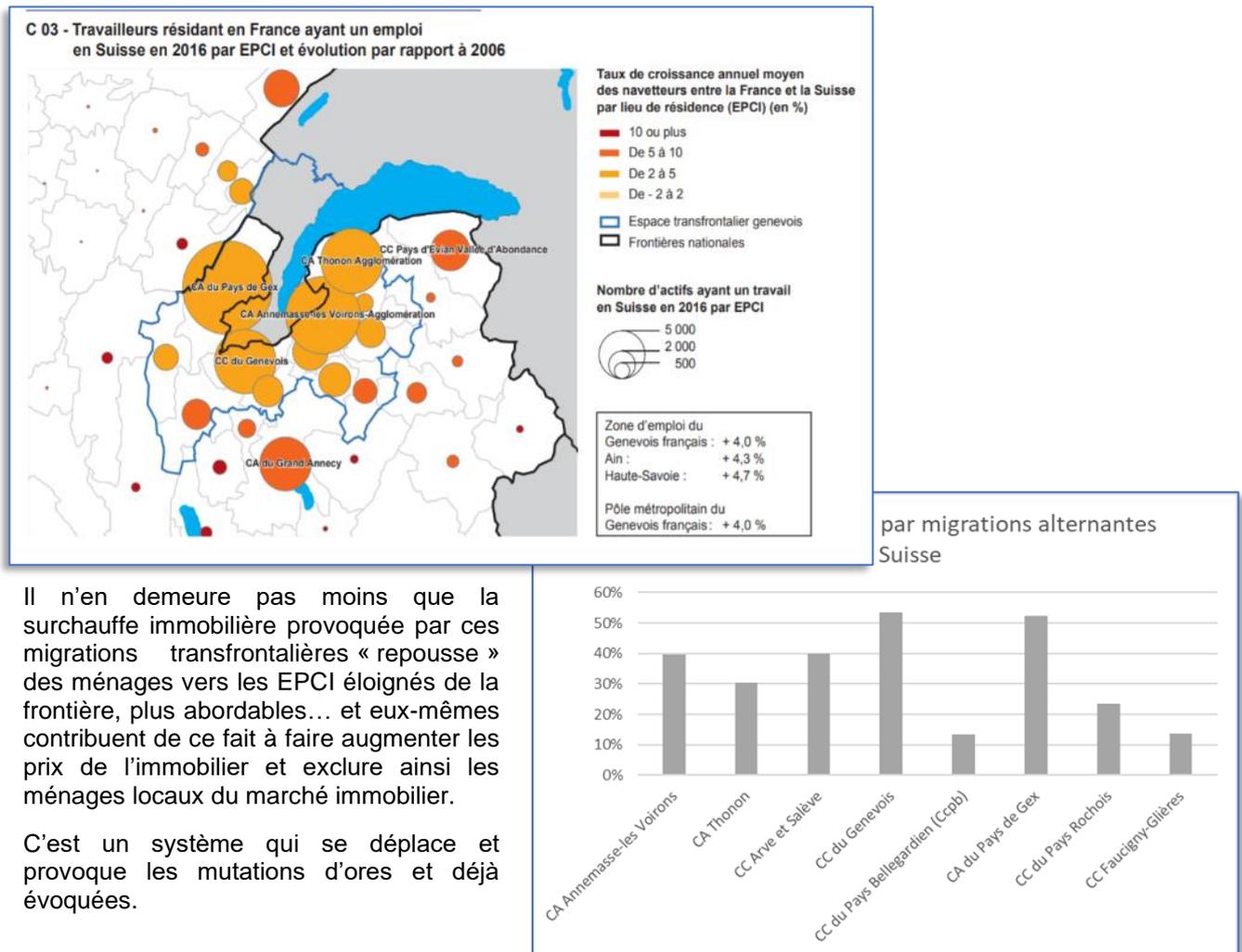
Le marché immobilier vu de Suisse



Des effets en chaîne sur les territoires et des stratégies qui se mettent en place

Il y a donc un marché immobilier à forts potentiels. Le modèle économique du logement qui existe sur le Genevois français, du fait de l'effet frontière avec Genève va jouer sur les comportements des acteurs.

Tout d'abord, d'un point de vue « habitat » les impacts de Genève peuvent être considérés comme relativement limités sur les EPCI les plus éloignés de la frontière. Or, il y a des effets en chaîne qui se produisent. Si les Suisses ou les frontaliers ne vont pas forcément se loger dans certains territoires qui semblent moins sous influence que d'autres, comme peuvent le montrer des travaux de l'observatoire transfrontalier de la statistique (2019) :



Il n'en demeure pas moins que la surchauffe immobilière provoquée par ces migrations transfrontalières « repousse » des ménages vers les EPCI éloignés de la frontière, plus abordables... et eux-mêmes contribuent de ce fait à faire augmenter les prix de l'immobilier et exclure ainsi les ménages locaux du marché immobilier.

C'est un système qui se déplace et provoque les mutations d'ores et déjà évoquées.

Il en ressort des stratégies de capitalisation, voire de spéculation, y compris pour les ménages. En effet pour pouvoir réaliser un itinéraire résidentiel le plus facilement possible sur le territoire (et on a vu que pour beaucoup de ménages cela reste très complexe), il faut parvenir à accéder à la propriété, pour avoir un potentiel de revente et de spéculation. Il s'agit ainsi de gravir les échelons résidentiels plus sûrement qu'avec des revenus d'activité par exemple : « celui qui a raison, c'est celui qui vend ».

Les politiques locales à l'épreuve de ce dynamisme



Un enjeu de maîtrise et d'organisation du développement urbain

Une culture de la planification... dense et hétérogène...

Globalement le territoire est couvert par des démarches de planification : SCoT \Rightarrow PLH \Rightarrow PLU

Les collectivités de l'Ain se démarquent avec leurs PLUI-H en cours ou arrêté. Les autres collectivités fonctionnent avec des PLU communaux.

Les acteurs locaux soulignent les décalages en termes de calendrier de mise en œuvre de ces différentes démarches. Les temps de prise en compte et de compatibilité d'une démarche à l'autre, du fait de leur complexité, posent soucis pour leur donner une vraie vocation opérationnelle.

Surtout sur un territoire où le développement est exponentiel avec un « réacteur » qui n'est pas sur le territoire...

De plus le territoire, avec les travaux menés dans le cadre du Grand Genève depuis plusieurs années, dispose d'une assez forte culture de la planification. Il y a aussi sans doute une approche culturelle suisse de la question où les schémas et plans directeurs sont aussi importants.

Mais selon les EPCI du Genevois français, les situations en termes de maturité « habitat » sont assez hétérogènes. Entre les collectivités qui ont déjà réalisé plusieurs PLH et disposent d'une structure technique et d'autres qui découvrent, peu ou prou, la compétence.

Ces documents de planification ne portent pas forcément sur les mêmes périodes, chevauchent des territoires (certains SCoT concernent aussi des EPCI hors Pôle métropolitain par exemple), ne partagent pas les mêmes niveaux d'exigence (par exemple, en termes de définition d'objectifs les méthodes sont différentes, les sémantiques aussi et des PLH ne fixent que des objectifs en logements sociaux, quand d'autres abordent tous les types de logements).

Cette profusion permet aussi aux acteurs locaux de l'habitat de pouvoir jouer sur ces différences pour réaliser des projets pas forcément en phase avec les enjeux des collectivités...

EPCI	Démarches en cours
Pays de Gex Agglomération	SCoT approuvé le 19 décembre 2019 PLUI-H approuvé le 18 juillet 2020

CC Pays Bellegardien	Projet SCoT arrêté le 12 décembre 2019 (approbation prévue fin 2020/ début 2021 ?) PLUI-H en cours d'élaboration
CC du Genevois	SCoT approuvé le 13 décembre 2013 (SCOT 2014-2024) PLH exécutoire, prorogé jusqu'à fin 2021
Annemasse Agglomération	Projet SCoT arrêté le 5 février 2020 (approbation prévue printemps 2021) PLH en cours de renouvellement
Thonon Agglomération	SCoT du Chablais approuvé le 14 février 2019 PLH exécutoire, approuvé le 18 juin 2020
CC Arve et Salève	SCoT Cœur de Faucigny : en cours d'élaboration (arrêt prévu en 2021) PLH exécutoire, prorogé jusqu'à 2022
CC Faucigny-Glières	SCoT Cœur de Faucigny : en cours d'élaboration (arrêt prévu en 2021)
CC Pays Rochois	SCoT approuvé le 11 février 2014 PLH en cours de renouvellement

Un point réunit, relativement clairement, l'ensemble des démarches en cours : la maîtrise du développement. L'habitat est le révélateur, au même titre que la mobilité, des maux que cette dynamique peut aussi provoquer : exclusion de catégories de ménages, difficultés financières pour des ménages, développement urbain consommateur de ressources, coûts énergétiques et climatiques, etc...

Et les scénarios proposés dans les démarches en cours visent à réduire, ou en tout cas réguler, la production de logements.

Les stratégies foncières et d'aménagement à développer

Les documents, PLH et SCoT, abordent la question foncière, avec parfois un volet foncier assez développé pour les plus récents, traduit même dans les fiches d'objectifs à la commune.

Globalement, le PLH fait référence au SCoT et à ses objectifs, avec la limite déjà soulignée des calendriers pas forcément en phase dans les élaborations, les « temps » différents (6 ans pour le PLH, 15 ans pour le SCoT généralement) et surtout les délais de mise en œuvre des objectifs dans les documents opérationnels d'urbanisme. D'ailleurs, une majorité de PLH propose de l'ingénierie et du suivi auprès des communes en matière d'urbanisme.

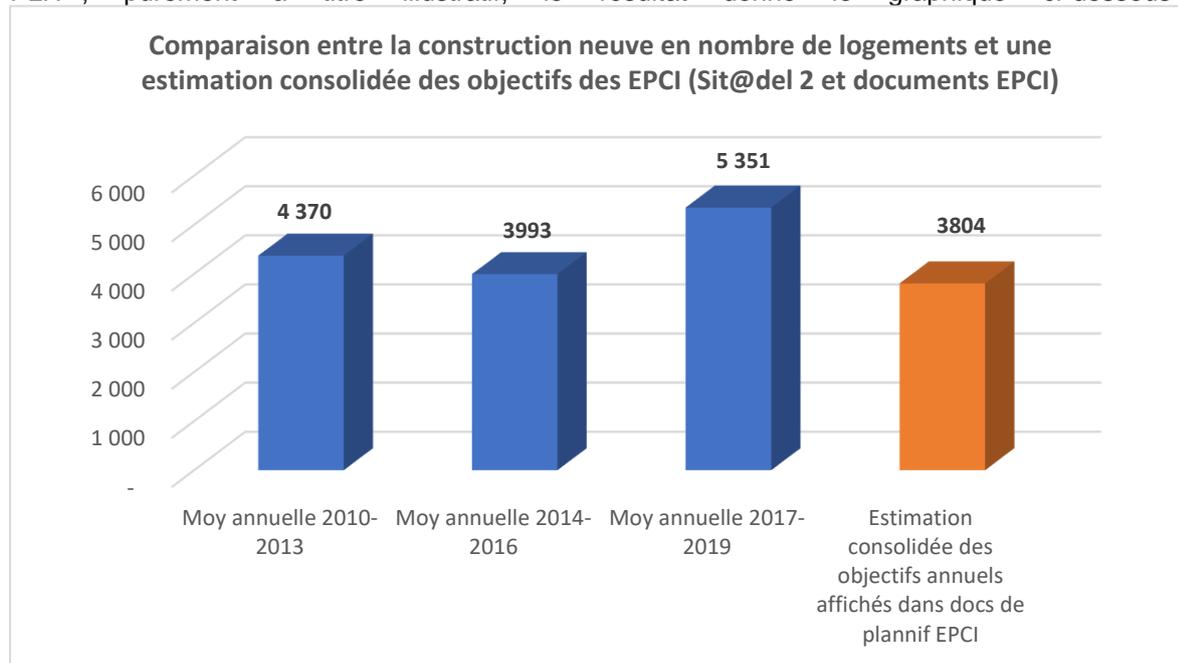
L'Etablissement Public Foncier 74 est un outil et un partenaire régulièrement cité dans les documents, plus ou moins utilisé selon les territoires.

Lors des échanges qualitatifs dans le cadre de l'élaboration de ce Schéma (à travers des entretiens avec les EPCI et des ateliers avec les partenaires notamment), les degrés de maturité dans la mise en œuvre de stratégies foncières sont disparates.

Entre un niveau de prise de conscience « il faut faire quelque chose » et le « que faire réellement ? », il semble que les EPCI sont en ordre dispersé sur cet enjeu. Tous en soulignent son importance... et tous semblent se heurter, à des degrés divers, à des grandes difficultés de mise en œuvre...

Par exemple, en termes de maîtrise du développement, et donc de la construction neuve, ce sont les politiques d'aménagement et de foncier qui peuvent jouer un rôle. « Le foncier c'est le carburant du PLH ». Or à l'analyse, l'écart entre les objectifs et le réalisé est important.

Si l'on compare le niveau de production avec la consolidation des objectifs inscrits dans les SCoT et PLH¹², purement à titre illustratif, le résultat donne le graphique ci-dessous :



« Le foncier... c'est avant tout de l'humain »

Ce verbatim est issu d'un atelier sur le sujet du foncier/aménagement. Il explique beaucoup de choses...

D'abord il y a la théorie. Il y a trois grands domaines d'actions sur les enjeux d'aménagement/foncier :

1. **Le volet réglementaire** : à travers les documents d'urbanisme en particulier. Dans lesquels la politique de l'habitat se traduit opérationnellement à travers, par exemple, des normes de constructibilité, des zonages qui permettent de protéger des espaces ou des orientations sur les types de logement à développer.
2. **Le volet financier** : via les aides ou budget de la collectivité à travers son PLH pour pouvoir acquérir du foncier pour, par exemple, être dans le tour de table de discussion du projet immobilier en détenant la « bonne parcelle » et/ou faire diminuer le coût du foncier avec son intervention financière afin de produire des logements abordables sur le ténement. La collectivité peut aussi jouer sur la « conditionnalité » des aides afin d'orienter les projets.
3. **Le volet projet d'aménagement** : dans lequel la collectivité conduit, via une société d'aménagement par exemple, un projet de ville cohérent sur un secteur stratégique. C'est une culture d'aménagement d'ensemblier qu'il s'agit de développer pour l'EPCI.

Ces trois volets, très classiques, sont à mener conjointement pour réussir à atteindre ses objectifs.

Or, dans le Genevois français, le « hors normes » provoque des difficultés dans la mise en œuvre de ces théories...

En premier lieu, le logement est un phénomène économique sur ce territoire. Les ménages, au vu des prix, développent des stratégies financières pour réaliser leurs itinéraires résidentiels. L'immobilier prend une place énorme dans le quotidien des habitants du territoire. C'est « l'achat d'une vie ».

De ce fait, le « vendeur », et plus particulièrement le propriétaire terrien est potentiellement riche.

¹² Exercice très contestable d'un point de vue méthodologique puisqu'il s'agit d'additionner des objectifs de démarches différentes, certaines récentes et d'autres en cours de renouvellement. Elaborés avec des méthodes variées.

Dans le cadre des ateliers partenariaux et des rencontres avec les EPCI, différents profils d'acteurs du territoire étaient proposés pour faire réagir les participants. Parmi eux, il y avait un cas de « propriétaire terrien vieillissant ».

Le propriétaire terrien vieillissant

• Propriétaire de parcelles agricoles

- Agriculteur avec des revenus peu importants.
- Enfants sont partis faire d'autres carrières et ne veulent pas reprendre l'exploitation.
- Des terrains bien placés grâce à l'urbanisation galopante qui les placent maintenant dans l'enveloppe urbaine ou presque... qui leur donnent beaucoup de valeurs sous réserve d'être constructibles... Un potentiel de richesses qui aiderait bien à l'heure de la retraite.
- Vieille famille locale; Connait bien les élus du conseil municipal. D'ailleurs son frère est élu. Et son cousin aussi.
- Des promoteurs ont repéré des parcelles. Et font miroiter des choses appétissantes... Encore plus que ce qu'on pensait...
- On entend parler de Zéro Artificialisation Nette ou genre... Pourtant les gens veulent des terrains à construire...



© Can Stock Photo - csp20151423

• Enjeux

- Le poids des documents d'urbanisme
- La stratégie foncière
- Le système économique en place
- Le changement de paradigme de l'aménagement

Or, ce profil a fait réagir différemment selon les types d'acteurs. Par exemple, des opérateurs ont estimé que ce type de profil n'existait plus sur le territoire. Alors que les EPCI, techniciens comme élus, ont tous dit « lui, on le connaît bien »...

C'est le paradoxe. Culturellement, le Genevois français est un territoire urbain et dynamique, avec une culture foncière de propriétaire terrien encore très présente. La terre c'est la richesse, non pas seulement pour ses qualités agricoles, mais pour son pris au M2 quand elle est constructible... La spéculation foncière est complexe à maîtriser. Car, au-delà des documents et autres scénarios de planification désincarnés, l'élu croise tous les jours ce propriétaire terrien. Il le connaît depuis des années... et il doit déclasser ses terrains en non constructibles dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT, du PLH, du PLU, du PLU-I, etc... Et la réalité de la mise en œuvre se joue à ce moment-là... Un technicien d'EPCI parle ainsi du « grain de sable » qui grippe en fait l'ensemble de la belle machine théorique.

Et, à coups d'exceptions et de cas particuliers, parfaitement compréhensibles, avec des propriétaires « que l'on connaît bien », les politiques ont du mal à se mettre en œuvre.

De même, pour les habitants et les moyens qu'ils consacrent au logement sur le territoire, un projet immobilier, vertueux par sa densité, sa programmation, voire même par sa qualité architecturale, pose un souci uniquement par son existence. La crainte est de voir dévaloriser son bien ou son quotidien par trop de constructions... il y a là une vraie contradiction...

D'un côté, les EPCI qui souhaitent organiser le développement tout en l'accompagnant de façon vertueuse en termes de consommation des ressources par exemple, et donc en privilégiant le renouvellement urbain.

De l'autre les habitants qui souhaitent disposer de logements abordables à proximité des services et équipements, mais sans les désagréments de la densité... C'est le concept du « riverain ».

Il va jouer sur le terrain réglementaire, attaquer les procédures et solliciter ses élus. Cela devient de plus en plus récurrent. C'est un phénomène relativement courant, mais qui prend une ampleur forte sur un territoire comme le Genevois français où, avec ses dynamiques « hors normes », la question foncière se joue au quotidien et sur le terrain...

Un enjeu de maîtrise du marché immobilier

Intervenir ? Ou pas ?

Ce sujet recouvre notamment la question financière de l'intervention publique pour réguler le marché immobilier. C'est un enjeu de positionnement de politiques locales. Peut-on faire confiance au marché pour loger tout le monde ?

Sur le Genevois français, des ménages occupant des professions « essentielles » de santé, sécurité, apprentissage, alimentaires, solidaires ou de services sont exclus régulièrement d'un itinéraire résidentiel performant, leur permettant notamment d'habiter à proximité de leurs lieux de travail.

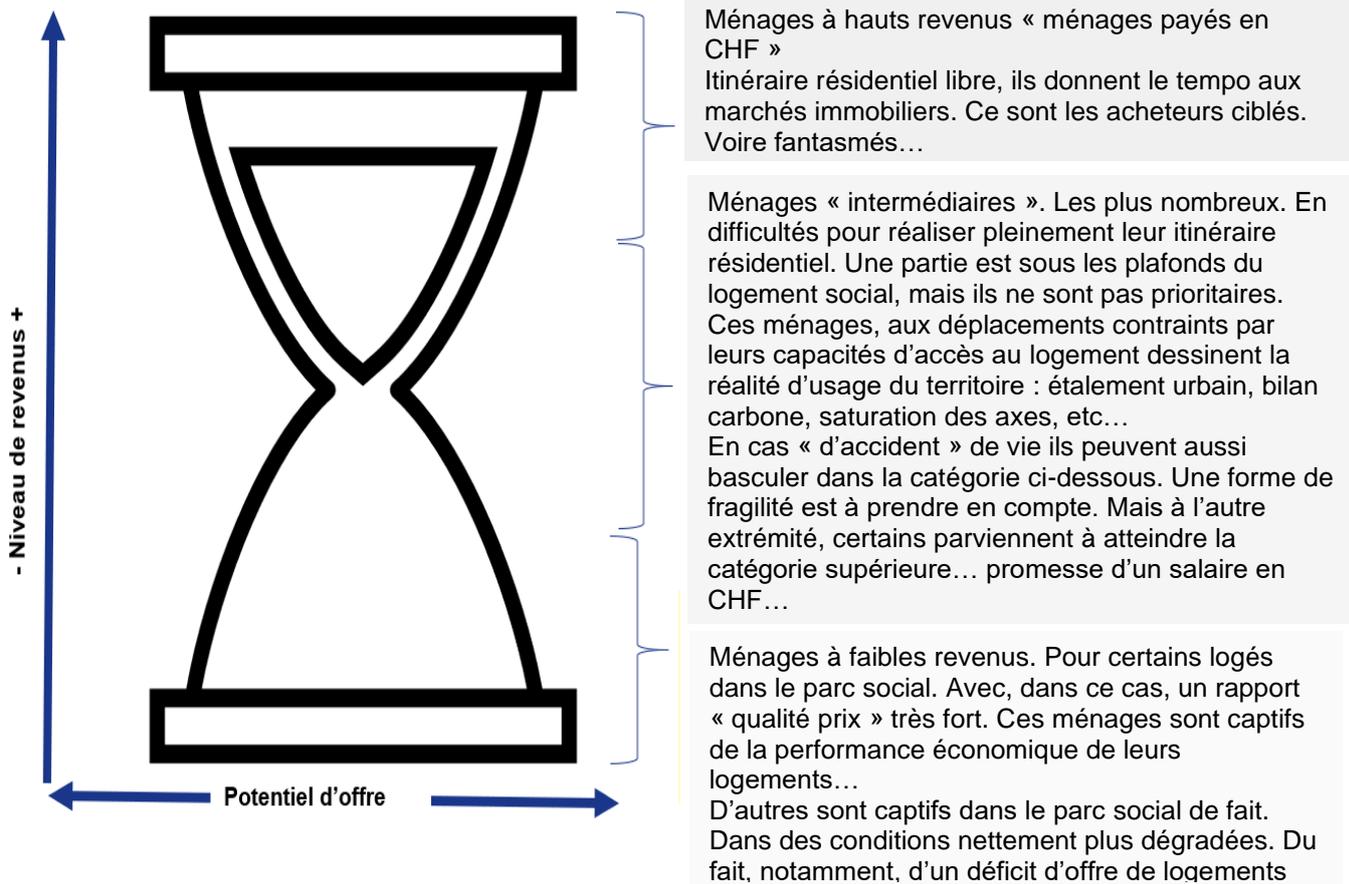
Les collectivités, en particulier dans les secteurs les plus en surchauffe, se retrouvent donc dans l'obligation d'intervenir pour « contrer » un marché immobilier dont le fonctionnement ne permet pas à la communauté de vivre convenablement dans son ensemble.

Le « hors normes » interroge clairement le rôle des collectivités et des politiques locales de l'habitat. Jusqu'où aller ? Comment garantir l'efficacité de l'€ public investi ? Vraiment au service des ménages ?

De façon purement illustrative, la consolidation des budgets affichés dans les PLH approuvés sur le territoire montrerait que le montant par habitant des politiques locales de l'habitat s'élèverait à 17 € par habitant, quand il est de 24 € par habitant à Nice Métropole ou 29 € à Grenoble Alpes Métropole, deux territoires avec des tailles et des fonctionnements de marché comparables. Informations à prendre avec toute la prudence requise, mais qui montreraient le besoin d'un « changement de braquet » pour répondre aux enjeux « hors normes » du territoire.

Le creux du sablier ou comment appréhender le marché « intermédiaire » ?

La notion de « sablier » vise à montrer que les ménages intermédiaires, c'est-à-dire au-dessus des seuils de précarité et en dessous de la richesse, sont exposés à des fragilités fortes sur un marché immobilier comme celui du Genevois français. Un « accident » de vie (divorce ou chômage) peut avoir des effets très forts sur leur niveau de vie et avoir des effets de « bascule » vers des situations de précarité. En période de crise comme actuellement, ces ménages « à la frange » sont un enjeu... Le spectre d'interventions des collectivités du Genevois français pour maîtriser le marché est donc particulièrement étendu... et « hors normes ».



Dans la plupart des PLH, ces ménages intermédiaires sont cités et font l'objet d'un fort enjeu en particulier dans le développement d'une gamme de logements abordables, souvent en accession.

Le Bail Réel Solidaire (BRS) et la création d'un Office Foncier Solidaire (OFS) en Haute-Savoie, sont régulièrement mis en avant pour pouvoir produire cette offre abordable : déconnexion du prix du foncier (loyer payé par le ménage) du logement (acheté par le ménage) qui permet de baisser les prix. Le BRS dispose aussi de clauses anti-spéculatives. La mise en œuvre de ce dispositif, en cours, sera à suivre de près pour pouvoir en tirer des conclusions et des pistes d'industrialisation.

Le parc social, enjeu majeur des politiques locales

La production du parc locatif social est un point clef des PLH du territoire. Voire même, dans certains cas, c'est pratiquement le seul axe qui est réellement mis en œuvre.

Du fait de la loi SRU et de ses obligations de production de logements sociaux les EPCI sont très concernés par cet enjeu. D'autant plus que, à l'horizon 2025, les communes soumises à l'obligation devront atteindre le seuil de 25% des résidences principales en logements sociaux. A noter que les obligations se font à l'échelle des communes.

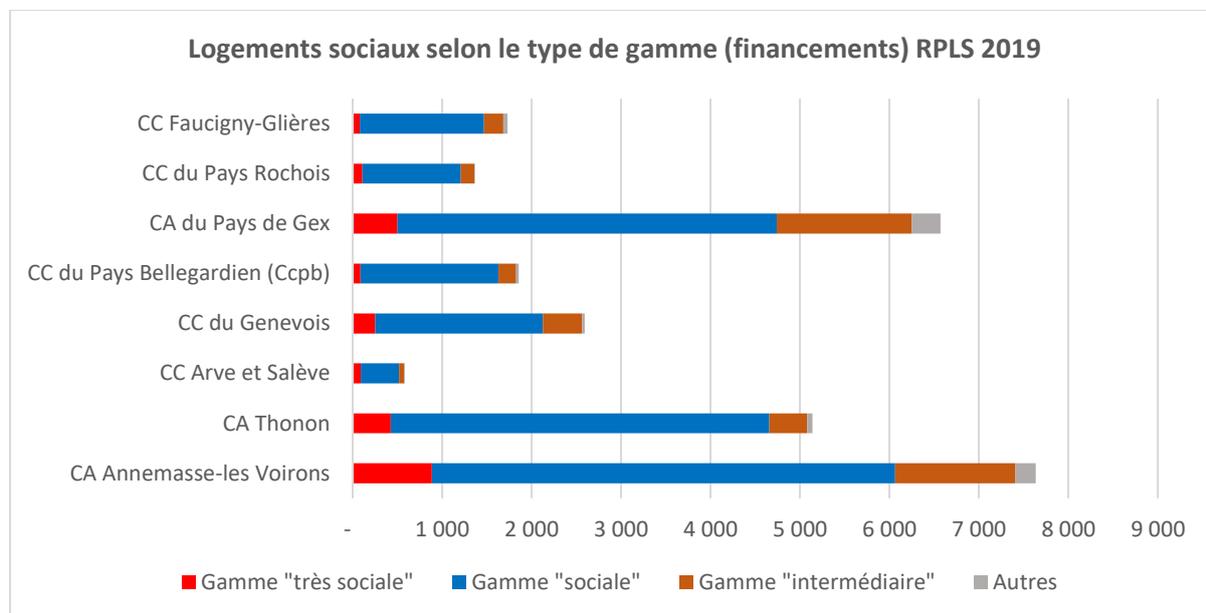
Ainsi les PLH en cours doivent, théoriquement, assurer une programmation permettant aux communes soumises aux obligations de rattraper leur retard... Il s'agit donc de produire plus de logements sociaux, tout en étant dans une stratégie de modération du nombre de logements neufs ; ce qui implique mathématiquement d'accroître la proportion de logements sociaux dans les opérations neuves... déjà complexes à équilibrer vu le prix du foncier et de la construction¹³.

¹³ La proximité de la frontière ferait augmenter les coûts de construction du fait de la concurrence des marchés genevois, aux prix nettement plus intéressants pour les entreprises...

A noter que la loi SRU, dans son volet « qualitatif », fixe des objectifs de production selon le type de produits. La logique de la loi est que la production de logements sociaux permettant le rattrapage respecte les répartitions suivantes :

- Au moins 30% de PLAI (très sociaux)
- Au plus 30% (ou 20% dans certains cas) de PLS.

Il y a donc une prise en compte « mathématique » qui implique théoriquement une croissance du nombre de logements en PLAI si ceux-ci représentent effectivement 30% du flux des nouveaux logements sociaux dans les communes SRU.



Un enjeu de maîtrise de la qualité de l'habitat

Qualité... quelle définition ?

Les enjeux de qualité sont multiples et peuvent s'entendre de multiples façons : qualité d'usage et de confort, qualité du bâti, qualité environnementale, qualité architecturale, ...

Ce point fait l'objet d'attention dans beaucoup de PLH du territoire. Des chartes « qualité » sont ainsi prévues dans quelques programmes d'actions. Mais force est de constater que ces initiatives, qui peuvent aussi prendre la forme de séminaires partenariaux à animer, peinent à se mettre en œuvre.

La pression de marché est telle, et l'attention se porte avant tout sur les enjeux d'accessibilité des logements en termes financiers, que la question de la qualité, si elle fait l'unanimité dans les prises de conscience a des difficultés dans la mise en œuvre. Essentiellement sans doute parce qu'il s'agit d'actions d'ingénierie et d'animation ; et que les ressources opérationnelles des EPCI sont déjà phagocytées par d'autres sujets...

La prise en compte des questions énergétiques et climatiques : un lien nécessaire avec les politiques de l'habitat

Tous les PLH citent les enjeux climatiques comme prédominants, et les plus récents mettent en avant la plateforme REGENERO: service à destination des usagers pour les aider et les accompagner dans leurs démarches de réhabilitation énergétique de leurs logements.

De plus, les EPCI du Genevois français se sont dotés de Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) qui fixent notamment des objectifs en matière de réhabilitation du parc de logements.

Sur le Genevois français, les objectifs sont les suivants, pour la plupart sur la période 2020-2030 :

	Objectifs annuels logements réhabilités BBC
CC Arve et Salève	360
CC Faucigny-Glières	400
CC Pays Bellegardien	360
CA Pays de Gex	1 720
CC Genevois	1 060
CC Pays Rochois	330
Thonon Agglo	2 460
Annemasse Agglo	A préciser

Pour les porteurs de PCAET il s'agit surtout d'objectifs pédagogiques qui montrent que « le chemin à gravir pour remplir les obligations est vertigineux ».

Rapportés aux objectifs et actions sur le sujet dans les PLH, les objectifs sont opérationnellement très ambitieux, et en décalage avec la capacité financière et d'ingénierie prévue dans les PLH. Une cohérence opérationnelle entre les démarches est à rechercher.

Mais au cours des échanges avec les partenaires sur ce sujet, un des enjeux majeurs porte sur le suivi des objectifs.

En effet, la plateforme de rénovation énergétique REGENERO permet d'accompagner les ménages dans leurs projets de réhabilitation. Dans ce cas un suivi est assuré.

Mais la plupart des ménages ne font que rentrer en contact avec la plateforme, sans donner suite à une demande d'accompagnement. Or, il est impossible de savoir ensuite si le ménage engage, par lui-même, une réhabilitation thermique.

De plus, la qualité des DPE est assez critiquée par les professionnels. La donnée est trop aléatoire pour construire un suivi performant et satisfaisant.

Un accompagnement efficace demande de construire avec ces ménages un projet d'habitat complet : comprendre leurs enjeux et pratiques dans le logement, mais aussi en matière de déplacement, consommation, etc...

Plus spécifiquement sur le Genevois français, le « temps d'élaboration du projet » est un luxe pour la plupart des ménages. Selon les participants de l'atelier « climat », le projet immobilier est avant tout financier. Et souvent dans l'urgence vue la pression du marché. L'acheteur « n'a pas la main » ou très rarement Cela signifie que, d'une façon caricaturale, si le bien immobilier voulu est dans la bonne gamme de prix et bien localisé, les questions de consommation énergétique par exemple, passent au second plan dans le projet d'achat du ménage.

La « jungle des aides de la rénovation thermique », pour reprendre une citation d'un atelier de travail, est citée comme une autre difficulté. Le manque de vision globale et stratégique est ainsi parfois souligné, au profit d'une approche centrée sur les outils. Manquent parfois de lien et de cohérence entre les financeurs notamment. Brouillant ainsi la communication auprès du « grand public ».

Le non-recours aux aides viendrait aussi de leurs complexités. Et de ce fait, hors sollicitations d'aides, les ménages et leurs travaux d'amélioration sortent du spectre de la politique publique et donc des possibilités de suivi des effets sur l'amélioration de l'habitat.

Il en est de même pour le public de professionnels. Les artisans ne sont pas forcément formés. Et, situation aggravante pour un territoire frontalier, l'attractivité des chantiers suisses prive le territoire français de main d'œuvre disponible.

Sur le territoire du Genevois français, le modèle économique du logement fait foi. L'approche financière prend le pas sur le reste. Un des enjeux est peut-être de parvenir à introduire le climat

comme un déterminant clef de la valeur immobilière : créer une valeur « climobilière » avec les acteurs. Le marché immobilier local demande une approche intégrée (« climobilière » donc), sans doute assez inédite. Une approche qui cherche à comprendre les mécanismes à l'œuvre et les points sur lesquels il faut agir en premier plutôt qu'une planification « vue du ciel ».

Encore une fois, le « hors normes » implique de considérer les politiques de l'habitat, en lien avec l'urgence climatique, de façon inédite. Le Genevois français est à l'épreuve d'un contexte environnementale et sanitaire inédit, que sa situation particulière rend encore plus complexe à appréhender.

La qualité d'usage sacrifiée sur l'autel du marché ? L'indignité des logements à prendre en compte ?

La logique de rendement économique du « produit logement » pose plusieurs interrogations sur le territoire du Genevois français. En particulier sur les enjeux du **parc existant** et des logements indignes, diversement appréciés selon les EPCI.

Cette problématique peut revêtir des formes très variables :

- Le parc insalubre de centre-bourg, ancien, sans confort, énergétiquement peu performant,
- Le parc de « marchands de sommeil », en particulier aux abords de la frontière, avec des situations sociales très complexes,
- Le parc de copropriétés dégradées, avec certaines résidences emblématiques, mais « attention à l'arbre qui cache la forêt »,
- Le parc neuf de mauvaise qualité, construit dans une logique de rendement maximum, peu importe le confort des habitants, qui vieillira mal et sera le parc insalubre du futur,
- ...

Une diversité de situations est à considérer derrière le terme « insalubre¹⁴ ».

Des problèmes de santé peuvent aussi se faire jour dans un parc relativement récent. Dans le registre du besoin d'avoir des principes partagés, une définition du « logement insalubre » pour le Pôle métropolitain pourrait ainsi être déterminée, en élargissant l'image à d'autres types d'habitat que le logement ancien.

Le **logement neuf** de mauvaise qualité (« les friches de demain ») est ainsi à traiter.

C'est une des équations majeures des différentes politiques à l'œuvre sur les territoires : **comment concilier une approche « qualité » avec le besoin de créer des logements « abordables » tout en souhaitant maîtriser le volume de production, et donc de potentiellement créer des « tensions de marché » encore plus fortes.**

¹⁴ La définition Larousse du mot insalubre : qui est malsain, nuisible à la santé

Conclusion du diagnostic

Les principaux enjeux à retenir

Les enjeux issus du diagnostic peuvent se recenser comme suit, et comme partagé, notamment, avec les élus lors d'un atelier de travail :

- **La maîtrise du développement**
 - Une croissance démographique d'environ 2% par an, mais des indicateurs d'efficacité démographique du logement qui sont à prendre en compte.
 - Un solde migratoire important avec des populations qui viennent essentiellement pour l'emploi et l'attractivité économique genevoise, soit des logiques « carriéristes », pas forcément des logiques « d'habiter ». Ce qui implique de considérer et de travailler avec ces populations de façon créative et inédite.
 - Une moyenne annuelle de construction neuve de 5 500 logements entre 2017 et 2019, pour une somme d'objectifs inscrits dans les documents de planification (PLH, SCoT) de l'ordre de 3 800 logements.
 - Une forte hétérogénéité de « culture habitat » et de formalisation d'une politique locale (PLUI-H, PLU, PLH, SCoT, Schémas, plans...)
 - Des opérations en renouvellement urbain maîtrisées par les opérateurs que les collectivités « subissent ». Les EPCI n'ont pas la main et doivent ensuite gérer les riverains et la mise en œuvre de services. Un effet de saturation se développe ainsi.
 - Un manque de politiques d'anticipation foncière, ou celles-ci n'ont pas encore eu d'effets du fait notamment de calendriers longs entre la définition des objectifs et la traduction opérationnelle dans les outils. Se dégage un besoin de simplicité et d'opérationnalité pour pouvoir, en commun, et pourquoi pas à l'échelle du Genevois français, instaurer des règles et principes minimales sur un certain nombre de sujets.
 - Un besoin partagé de « comprendre la stratégie du voisin » en matière d'habitat. Les stratégies et prise de décision de l'un ont des effets chez l'autre. Concrètement, un EPCI qui limite son développement entraîne un risque de « débord » des besoins des ménages sur son territoire et ainsi modifier son écosystème.
- **La maîtrise du marché immobilier**
 - Le modèle économique, spéculatif... du ménage au promoteur tout le monde est touché... quelle place des collectivités ? Dans un marché immobilier où chaque vendeur « espère faire mieux que son voisin » et contribue ainsi à une surenchère. Sur un territoire avec le maintien d'une culture du « propriétaire terrien » complexe à appréhender, soit une régulation foncière qui se heurte concrètement à ces « grains de sable » non techniques...
 - Un effet « sablier » très fort sur le territoire qui demande aux collectivités d'intervenir sur un spectre large de la population : des plus précaires aux ménages « intermédiaires ». Les difficultés liées au logement peuvent avoir un effet démultiplicateur en cas d'accident pour le ménage (divorce, chômage). En période de crise, l'habitat est un révélateur cruel de situations qui vacillent...
 - Il en ressort un marché « hors normes » qui demande des interventions publiques « hors normes » pour améliorer les situations des ménages.
 - Des situations « très sociales » à ne pas sous-estimer (territoires avec les plus grands écarts de revenus en France)
 - Un marché immobilier Genevois qui ne diminue pas et reste, relativement aux normes françaises, extrêmement cher
 - A noter que les prix immobiliers Genevois sont élevés pour la Suisse... des ménages intermédiaires genevois trouvent leur marché immobilier en France... et un ménage intermédiaire Suisse correspond à un ménage aisé en France...
- **La maîtrise de la qualité**
 - Le marché immobilier local a-t-il besoin de « qualité » pour fonctionner ? Par exemple, la « valorisation verte » de l'habitat n'est pas un enjeu majeur pour maintenir son logement dans le marché immobilier.
 - Dans la chaîne de valeurs du logement dans le Genevois français, comment intégrer la valeur « qualité » ?

- Un besoin de mieux articuler, de façon très concrète, les démarches PCAET et les PLH.
- Un marché qui, à l'extrême, privilégie des systèmes de « marchands de sommeil », mais aussi des nouveaux produits à la qualité durable contestable : qualité de la construction en elle-même, mais aussi produits conçus pour des colocations très rentables dans des conditions de confort minimales.
- Des nouveaux besoins des ménages à prendre en compte : télétravail, périodes de confinements,... mais comment rajouter des M2 supplémentaires dans un tel marché ?
- Des réflexions et des attentes partenariales essentiellement sur des aides de la collectivité en matière de politiques foncières et d'aménagement, et d'aides à la communication grand public (acceptation des projets). Quid de réflexions sur les enjeux de la qualité ?

Les pistes à développer pour la suite

En matière de maîtrise du Développement : aboutir à des préconisations de développement et d'équilibre en termes de nombre de logements, statuts... en reprenant une grille de lecture du territoire autour des notions de territoires en voie de saturation ou de mutation, par exemple sur la base des graphiques « en radar » réalisés pour chaque EPCI dans le cadre de ce diagnostic.

A partir de cette base il s'agit, par exemple de s'interroger :

- Quelles relations cela impliquent entre les territoires du Pôle métropolitain (et vis-à-vis des partenaires extérieurs, notamment vis-à-vis de Genève) ?
- Quels discours tenir sur des préconisations de développement selon les situations ?
- Comment intégrer ces principes dans les démarches habitat des EPCI en fonction de leurs évaluations, renouvellement, conception... ?

L'objectif est de communiquer d'une seule voix sur des principes d'aménagement commun et spécifiques au Genevois français.

En matière de maîtrise du Marché immobilier : aboutir à une définition des cibles des ménages concernés par les politiques de l'habitat et donc de l'offre à produire pour répondre à ces besoins.

Par exemple, en matière d'accession abordable, selon la cible de ménages quel objectif de prix au M2 faut-il viser ? Avec quels types d'outils et de dispositifs ?

En matière de maîtrise de la Qualité : Aboutir à une première définition d'indicateurs de qualité souhaités sur le territoire, tout en maintenant une approche économique et de coûts de la qualité. Pour essayer de comprendre les marges de manœuvre des uns et des autres, et poser une première pierre concrète sur cette question.

Et de façon plus transversale :

- Poser les enjeux de politique foncière et définir en quoi l'échelle métropolitaine peut apporter des solutions ou des axes de réflexion.
- Identifier des indicateurs d'observatoire métropolitain, pertinents et opérationnels afin de nourrir les réflexions.
- Formaliser une feuille de route pour animer le Schéma dans le temps et prendre en compte le temps de l'appropriation durable par les EPCI.

Feuille de route et principes d'actions

Dans une logique de recherche d'opérationnalité forte du Schéma métropolitain de l'Habitat et du Logement (SMHL) du Pôle métropolitain du Genevois Français, cette feuille de route précise la mise en œuvre du Schéma entre 2022 et 2025 afin de partager des principes et des pratiques entre les collectivités membres en matière d'habitat.

L'objectif est de constituer le volet « habitat » du Genevois français à décliner dans les documents de planification des collectivités membres : SCoT, PLH, PLUI-H, etc.

Trois thématiques sont particulièrement traitées par le SMHL :

- Le niveau et les équilibres de développement,
- L'accessibilité financière au marché immobilier pour l'ensemble des ménages,
- La qualité de l'habitat.

Ces trois axes n'ont pas de valeur hiérarchique entre eux, l'enjeu étant de conjuguer et d'articuler ces trois notions. Pour autant, le niveau de maturité est différent selon ces thèmes et les EPCI. Pour chaque collectivité, la valeur ajoutée du schéma est donc spécifique.

En ce qui concerne les équilibres de développement, les EPCI disposent tous de document de planification récents, en cours de révision ou prochainement (à l'automne 2021). Certains EPCI du Genevois français sont engagés dans des réflexions SCoT avec des EPCI « hors pôle ».

Ces travaux de définition de développement sont souvent le fruit de débats complexes au sein des EPCI pour aboutir à une formalisation opposable. Le Schéma n'est pas opposable, et sa contribution à ce point porte plutôt sur l'observation des phénomènes en cours au regard des objectifs de développement des EPCI. Il s'agit ainsi de créer un lieu de dialogues et de partages des stratégies pour mesurer les impacts inter-EPCI des choix faits par les collectivités.

En ce qui concerne l'accessibilité financière du logement et la qualité de l'habitat, le Schéma va d'abord chercher à poser un cadre commun, en particulier sur le sens et la sémantique que l'on peut donner à ces notions, puis, à travers des partages d'expériences et d'innovations, va construire et faire partager des principes et des savoir-faire.

La présente feuille de route est organisée avec une chronologie annuelle pour proposer des chantiers à conduire chaque année, avec des objectifs chaque année. Les premières années sont les années de socle pour ensuite s'articuler avec les différents documents de planification, et notamment un SCoT du Genevois Français, regroupant un premier noyau d'EPCI. Pour les autres collectivités du Pôle les travaux du Schéma se déclineront au sein de leurs PLH, PLUI-H et nourriront les volets « habitat » des SCoT aux périmètres dépassant le Pôle métropolitain.

Sur les quatre premières années de mise en place du Schéma ; les objectifs annuels sont les suivants :

- 2022 : Gouvernance, indicateurs d'observation et partage sémantique
- 2023 : Echanges de bonnes pratiques et d'expériences
- 2024 : Poursuite des échanges, partage et premières déclinaisons (test) de principes
- 2025 : Principes déclinés dans les documents de planification

En fonction des démarches engagées par les EPCI, le Schéma de l'Habitat a un rôle à jouer avec chaque collectivité qui est précisé dans la feuille de route.

En termes de fonctionnement, un EPCI en révision ou en cours d'élaboration d'une démarche de planification peut ainsi servir de « laboratoire » pour tester opérationnellement des principes ou des suggestions issus des travaux menés dans le cadre du Schéma.

Les principes directeurs du Schéma

Les 5 principes clefs

Le Schéma de l'habitat a 5 principes clefs

- 1) Travailler avec et pour les ménages
- 2) Equilibrer et maîtriser le développement territorial
- 3) Améliorer la maîtrise du foncier et de l'aménagement
- 4) Développer du logement abordable et maîtriser le marché
- 5) Avoir une approche commune de l'amélioration de la « qualité » habitat

Ces principes sont structurants dans l'approche des travaux à conduire.

Opérationnellement, ils se déclinent à plus ou moins brève échéance mais les premiers chantiers à engager dans le cadre du Schéma portent sur :

- L'identification de typologies de « ménages cibles » en tenant compte de la maturité de prise en compte des ménages dans les démarches des EPCI
- **Comprendre** le niveau de maturité des EPCI en matière de stratégie foncière et définir des indicateurs de suivi
- Comprendre les actions engagées par les EPCI en matière de maîtrise du marché et construire une définition partagée du logement abordable + outils
- Définir une approche partagée de la notion de « qualité ».

A engager maintenant	A engager dans 1 an	A engager dans 2 ans	A engager dans 3 ans et +
----------------------	---------------------	----------------------	---------------------------

Courseurs	Consolider les objectifs et stratégies des EPCI	Se donner les moyens d'évaluer, d'observer et de suivre collectivement	Animer, évaluer et partager les résultats	Capitaliser et réorienter les politiques opérationnelles
Principes				
Travailler avec et pour les ménages	Comprendre le niveau de prise en compte des ménages dans les démarches	Définir des typologies de « ménages cibles » particulièrement fragiles et exposés	Evaluer les évolutions des situations des ménages cibles sur le territoire, et engager des ateliers « habitants » à l'échelle du PM	Définir des priorités territorialisées d'accueil des ménages cibles et des modalités d'offres correspondantes
Equilibrer et maîtriser le développement territorial	Comprendre les logiques à l'œuvre et les sémantiques	Partager une lecture commune des armatures urbaines sur la base de l'armature Grand Genève	Suivre et évaluer les programmations de logements selon les secteurs et identifier les éventuels impacts (déséquilibres, concurrences, etc...)	Partager des objectifs de développement équilibré à l'échelle du pôle métropolitain
Améliorer la maîtrise du foncier et de l'aménagement	Comprendre le niveau de maturité selon les EPCI	Définir des indicateurs de suivi de la consommation foncière	Evaluer les évolutions constatées et les outils mis en œuvre, partager les savoir-faire et expériences	Mutualiser des moyens d'intervention, se fixer des objectifs de consommation foncière, partager des principes d'aménagement
Maîtriser le marché	Comprendre les actions engagées	Identifier des indicateurs communs et une sémantique partagée sur les produits : LLS, accession abordable, etc...	Partager des savoir-faire et expériences, initier des expérimentations et construire un argumentaire	Définir et partager des objectifs selon les types de logements
Avoir une approche commune de maîtrise de la « qualité » de l'habitat	Recenser les initiatives engagées en matière de « chartes qualité » ou autres	Définir une sémantique partagée sur la notion de « qualité » et en déduire des indicateurs	Evaluer le décalage entre la réalité de la production/réhabilitation et les indicateurs de qualité.	Formaliser une approche commune et minimale sur les exigences en matière de qualité

Déclinaison temporelle du plan d'actions :

Au préalable : Etablir les modalités de gouvernance, d'observation et de partage :

C'est l'année de mise en place du Schéma. Elle pose les fondations du fonctionnement futur et inscrit clairement le Pôle métropolitain comme un acteur-partenaire de l'habitat dans le Genevois français. Cela implique, en particulier pour le chargé de mission et l'équipe projet, un investissement relativement important pour constituer ces bases de fonctionnement, à dupliquer et améliorer ensuite.

S'engager pour une ingénierie au service du Schéma métropolitain de l'Habitat et du Logement :

La gouvernance du schéma repose sur des **instances politiques existantes** et pérennes au sein du Pôle métropolitain. **Les instances politiques orientent et valident la mise en place du Schéma métropolitain.**

- **Bureau et Comité Syndical** décident et suivent la mise en œuvre des dispositifs du Pôle métropolitain. Ces instances politiques contribuent au pilotage du Schéma, et peuvent demander une réorientation de ces orientations en cas de besoin.
- La **Conférence Aménagement-Habitat**, qui regroupe les élus en charge de l'Aménagement et les élus en charge de l'Habitat est l'instance de pilotage opérationnelle. En fonction des décisions du Bureau et du Comité Syndical, elle oriente concrètement la mise en œuvre du Schéma. Ses membres contribuent activement aux différents groupes de travail qui se mettront en place et validera les livrables produits. A échéance régulière, au moins 3 fois par an, la conférence traite les questions du Schéma métropolitain de l'habitat et du logement. La Conférence Aménagement est à considérer comme une instance de travail qui peut être amenée, sous l'animation des Vice-Présidents du Pôle et des techniciens du Pôle à émettre des avis, faire des suggestions, etc. Cette instance valide la feuille de route de travail annuel proposée par le Comité Technique.

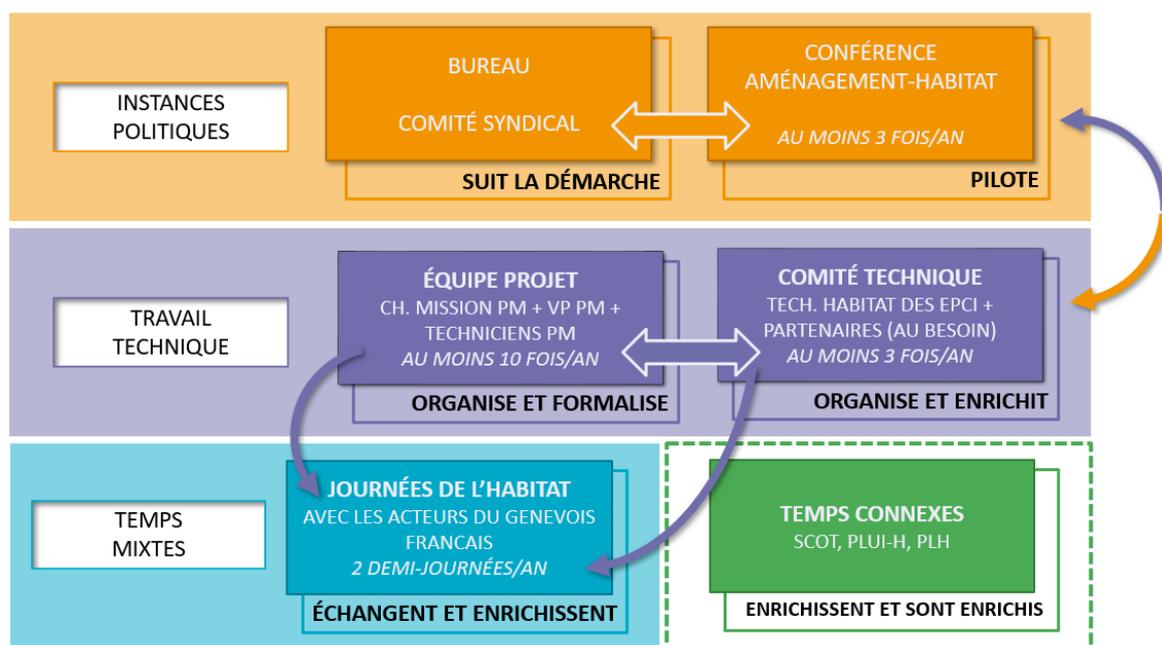
Des **instances techniques et de fonctionnement** viennent compléter le dispositif :

- Un **Comité Technique** composé des techniciens des EPCI en charge des dossiers Habitat-Aménagement se réunit 3 à 4 fois par an, préférentiellement en présentiel, en particulier en début d'année pour établir la feuille de route du schéma : sujets traités, utilisation des instances de production (voir plus loin), expériences et partenaires à valoriser, etc.
- L'**Equipe projet** est la « cheville ouvrière » du Schéma. Composée de techniciens du Pôle, et des techniciens Aménagement et/ou Habitat des EPCI. Les Vice-Présidents du Pôle métropolitain délégués à l'Aménagement et à l'habitat en sont membres de droit. Cette instance se réunit à une fréquence mensuelle, plutôt en format visio, sur des temps courts avec un ordre du jour réduit uniquement axé sur le suivi des tâches d'organisation et de production à conduire dans le cadre du Schéma. A chaque fois, l'Equipe projet fait un point sur le calendrier des chantiers à conduire, et met en évidence les éventuels points de difficulté à lever. L'Equipe projet est animée par un chargé de mission aménagement du territoire du Pôle métropolitain, avec l'appui des techniciens des collectivités membres.

Des **instances de production**

- Les **Journées métropolitaines de l'habitat** réunissent les acteurs de l'habitat du territoire : Elus de la Conférence Aménagement – Habitat, membres du Comité technique, partenaires : Etat, institutions, bailleurs sociaux, promoteurs, associations spécialisées, aménageurs, citoyens etc. Elles pourront, en cas de besoin, s'élargir à d'autres acteurs. Cette instance de travail, créée dans le cadre du Schéma, vise à produire les éléments de réflexion sur les questions d'équilibre de développement, de logements abordables et de qualité. Concrètement, ces temps permettent de faire le point sur les données observées à l'échelle du Genevois Français et de partager des expériences et innovations. Ces journées sont organisées par l'Equipe projet avec l'appui du Comité technique et de la Conférence Aménagement-Habitat. Elles peuvent s'organiser sur le format d'une matinée de travail (09h00 – 12h30), suivi d'un temps convivial pour poursuivre les échanges, deux fois par an. Ces journées sont les « temps forts » du Schéma. **La première (en juin) est organisée avec des travaux de production en sous-groupes puis synthèse en plénière sur les actions du Schéma. La deuxième, en novembre, tourne autour de présentations d'expériences destinées à nourrir aussi la réflexion et à donner un aspect très opérationnel.**

- Les **groupes de travail Aménagement-Habitat organisés par les EPCI** dans le cadre de leurs travaux PLH, PLUiH ou SCoT. Ce sont des instances de production « indirectes », qui existent avec ou sans Schéma métropolitain, mais qui sont autant d'occasions d'optimiser la connaissance et les échanges. Le chargé de mission habitat du Pôle y participe pour entendre ce qui s'y passe et le consolider au niveau du Schéma, mais aussi pour partager les avancées des travaux menés dans le cadre du Schéma. Ce sont des temps « satellites » au Schéma, mais ils sont de première importance et constituent autant de matériel à consolider et catalyser à l'échelle du Genevois Français.



1. *Se doter d'indicateurs pour observer et suivre la mise en œuvre*

Les indicateurs observés :

Le travail de définition, de modalités de recueil et de traitement des indicateurs a été réalisé fin 2021. Plutôt que de mettre en place un observatoire, le choix a été fait de définir des indicateurs habitat à intégrer dans le dispositif métropolitain global d'observation.

L'exploitation des observations, au cœur de l'ensemble de la démarche :

Les données observées privilégient une approche « ménages ». Le Schéma de l'Habitat cherche à avoir une valeur ajoutée en venant compléter les analyses urbaines et programmatiques, importantes sur le territoire, en développant un volet sociétal et social.

Il s'agit de mettre en valeur le fait que le territoire se dessine par les choix de vie et contraintes des habitants en matière d'habitat. De plus, les impacts de la Covid et du télétravail sont encore complexes à appréhender, mais vont certainement modifier les approches et tendances. La vigilance est de mise.

L'équipe projet, et plus particulièrement le Chargé de mission, est au cœur de l'exploitation/interprétation des données. L'observation doit servir à se projeter en formalisant des hypothèses. Il ne s'agit pas de se contenter d'observer dans le rétroviseur.

Un cycle d'interprétation permet ainsi d'organiser et de nourrir l'ensemble de la démarche sans pour autant être uniquement sur du partage de chiffres.

Les hypothèses se construisent et s'enrichissent au fil de l'eau avec l'Equipe projet, puis le Comité Technique, puis la Conférence Aménagement et, in fine, lors des Journées de l'Habitat.

Les hypothèses prospectives formulées et affinées à partir des données chiffrées visent à nourrir la réflexion sur les impacts de ces évolutions en termes d'équilibre de développement du territoire, d'accessibilité des ménages aux logements et les effets sur la qualité de l'habitat. A partir de ces hypothèses, il s'agit pour le Schéma d'animer le partenariat local pour envisager des pistes de solutions opérationnelles aux risques identifiés à travers des expériences, du partage d'expertises, des innovations, etc.

Plan d'actions Année 2022

Ce scénario part de la validation fin 2021 du Schéma de l'Habitat et de la mise en place des ressources adéquates (chargé de mission). La première année sert de modèle à dupliquer selon l'évaluation en continu au fil des années. Le contenu, bien entendu, évolue au fur et à mesure des travaux.

Objectifs de fin d'année :

- Un document d'exploitation des données d'observation, modèle qui sera dupliqué les années suivantes
- Le lancement des actions suivantes
 - Développer les échanges d'expériences sur la façon de définir une politique foncière et les moyens pour la mettre en œuvre
 - Définir ensemble une sémantique métropolitaine de définition du logement abordable, à décliner ensuite dans les PLH
 - Objectiver des indicateurs de qualité, permettant de nourrir un état des lieux et de se fixer des axes de progrès à l'échelle métropolitaine.
 - Echanger sur les enjeux d'équilibres territoriaux de solidarité et de production sociale

<p>Janvier-février 2022</p>	<p>Objectifs : Adoption du Programme d'actions métropolitain pour l'habitat et le logement et diffusion dans les territoires</p> <p>Réunion de l'Equipe projet pour formaliser, sur proposition du chargé de mission, la feuille de route du Schéma pour 2022 (à partir du présent document).</p> <p>Une première exploitation des indicateurs habitat est réalisé par le chargé de mission avec la mise en place d'un format de document de partage à multiple vocations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Format diaporama « écrit » mais facilement simplifiable pour pouvoir faire office de document de présentation : un document de base qui peut facilement se décliner en brochure à diffuser aux partenaires, document à consulter sur le site, diaporama allégé de présentation, etc. - Reprise des questions auxquelles les indicateurs apportent des éléments de contexte : une diapo par question, - Une conclusion proposant les hypothèses sur 3 domaines classiques : Développement, « abordabilité » et qualité : avec une diapo par thème
<p>Mars-avril 2022</p>	<p>Objectifs : Enrichir la première exploitation des données, préparer le Comité technique et commencer à travailler sur l'organisation des actions, en particulier les deux premières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer les échanges d'expériences sur la façon de définir une politique foncière et les moyens pour la mettre en œuvre

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Recenser et proposer des expériences à partager : histoires de politiques foncières mise en œuvre par certains EPCI du Pôle, recensement de politiques foncières mises en œuvre par d'autres EPCI ○ Identifier les personnes en capacité de partager les expériences ● Définir ensemble une sémantique métropolitaine de définition du logement abordable, à décliner ensuite dans les PLH <ul style="list-style-type: none"> ○ Proposition d'un socle commun avec des catégories de logements à définir : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Logement social : produits PLAI, PLUS, PLS(?), ▪ Logement abordable : PLS (?), BRS, Accession sociale, etc... ○ Définir des publics cibles, en particulier en termes de taux d'effort (qui ouvre droit aux différents produits), afin de mieux préciser par la suite en quoi un logement est abordable avec un taux d'effort acceptable pour le ménage <p>Puis, poser quelques jalons sur les actions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Objectiver des indicateurs de qualité, permettant de nourrir un état des lieux et de se fixer des axes de progrès à l'échelle métropolitaine. <ul style="list-style-type: none"> ○ S'accorder sur une entrée à privilégier dans la notion de qualité : qualité d'usages ? qualité énergétique ? qualité architecturale ? Quelles expériences valoriser ? (en lien sans doute avec les travaux sur le logement abordable, étant entendu que la gageure est de produire du logement abordable de qualité) ● Echanger sur les enjeux d'équilibres territoriaux de solidarité et de production sociale <ul style="list-style-type: none"> ○ Analyser les déséquilibres constatés (urbains mais aussi sociaux) à l'échelle du Pôle et présentation des scénarios prospectifs de chaque EPCI (travail déjà conduit dans le cadre de l'élaboration du Schéma à actualiser) : quelles questions cela pose sur les équilibres ? ○ A noter que cette action est très « PLH ». Il s'agit plutôt de la traiter au sein du Comité Technique et de la Conférence Aménagement plutôt que lors des Journée de l'Habitat. <p>Ce premier Comité technique est important pour constituer la base des travaux qui seront ensuite menés. Il s'agit donc de prévoir une réunion en présentiel avec des temps d'échanges et de production sur une demi-journée.</p> <p>Conférence Aménagement pour partager les conclusions du Comité technique (suite à débrief en EP) et validation de l'organisation de la première journée partenariale de l'habitat.</p> <p>EP (une ou deux) à prévoir pour prendre en compte les remarques du Comité technique et de la Conférence Aménagement pour préparer la journée de l'habitat.</p>
<p>Mai-Juin 2022</p>	<p>Objectifs : Assurer le succès de la Première Journée métropolitaine de l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Introduction par le VP aménagement du Pôle qui retrace les enjeux du Pôle métropolitain tels qu'ils sont ressortis des travaux d'élaboration : <ul style="list-style-type: none"> ○ Points clefs de diagnostic ○ 3 sujets qui émergent ○ Volonté de travailler en mode projet participatif pour construire un positionnement progressif ○ Attentes vis-à-vis des partenaires : présentation de l'ingénierie du schéma et des contributions des uns et des autres (appel à témoignage)

	<p>des partenaires par exemple) et calendrier des réunions à fixer dans les agendas (notamment 2^{nde} Journée métropolitaine de l'habitat)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Présentation du contexte réglementaire en cas de besoin (notamment loi 3DS) à envisager en collaboration avec des représentants de l'Etat ● Présentation des indicateurs d'observation et des hypothèses qui en ressortent. <ul style="list-style-type: none"> ○ Echanges et débat sur les hypothèses .. ● Point d'actualité locale en particulier sur les différentes situations des EPCI en matière de document de planification. ● Travail de production des participants autour des deux actions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les stratégies foncières : avec présentation des conclusions du Comité technique puis enrichissements des participants ○ Idem sur l'action portant sur la définition du logement abordable <p>La méthode est de faire travailler sur ces actions les participants en sous-groupes, puis de faire des synthèses des productions. D'abord sur le foncier, puis dans un deuxième temps sur le logement abordable ; EP et Comité technique (potentiellement en visio) de debrief/évaluation suite à la journée de l'habitat afin de poser les repères qui ressortent des échanges en particulier le matériel qui en est ressorti et comment l'exploiter pour la suite : dans les EPCI et à l'occasion de la 2^{ème} journée de l'habitat. Il s'agit aussi de déterminer les marges de progrès dans la préparation, l'animation et les contenus de ce type de réunion.</p>
<p>Septembre- octobre 2022</p>	<p>Objectifs : Relancer la démarche après la pause estivale et préparer la 2^{nde} journée métropolitaine de l'habitat.</p> <p>La Conférence Aménagement porte notamment sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Retour sur la première journée habitat : points clefs qui sont ressortis, perception des élus sur son déroulement, ● Echanges sur les actions à conduire. Les membres de la Commission sont ainsi amenés à formuler des questions qu'ils souhaiteraient voire aborder lors de la 2^{nde} Journée métropolitaine de l'habitat. <p>Le chargé de mission, avec l'appui de l'EP prépare la 2^{ème} journée de l'habitat qui sera un temps d'échanges et de partage d'expériences essentiellement : S'assurer de la présence des « témoins », de la qualité de leur présentation, de leur bonne compréhension des enjeux (temps d'intervention, points clefs à mettre en avant, etc.).</p>
<p>Novembre- décembre 2022</p>	<p>Objectifs : Assurer le succès de la 2^{nde} Journée métropolitaine de l'habitat.</p> <p>A chaque journée de l'habitat, en amont des partages d'expériences, l'ordre du jour doit prévoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Introduction par VP ● Point réglementaire ● Actualités locales ● Partage de données actualisé des indicateurs <p>Si ces sujets n'ont pas de contenu ils ne sont pas, ou très rapidement, traités. Puis, organisation d'échanges d'expériences autour des thèmes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Un exemple de maîtrise du prix du foncier, pour enrichir les débats déjà engagés lors de la Journée Précédente, ○ Idem sur une opération de logements abordables, ○ Un exemple de recherche de qualité, pour nourrir la réflexion à venir dans le cadre du schéma. <p>Les points de convergence et les points de divergence exprimés lors des débats doivent apparaître clairement et doivent être explicités. Tout point de vue doit être argumenté.</p>

	<ul style="list-style-type: none">● Partage de l'évaluation des temps précédent et propositions d'aménagement de la méthode si besoin <p>Si ces sujets n'ont pas de contenu ils ne sont pas, ou très rapidement, traités. Suite à cette journée de l'habitat un cycle de débriefing /évaluation est à mettre en place avec l'EP, le Comité Technique et la Conférence Aménagement.</p> <p>Il s'agit en particulier d'identifier des actions concrètes à mettre en œuvre et qui se dégagent clairement des échanges. Par exemple, la mise en œuvre d'une « charte métropolitaine de la qualité de l'habitat» qui a déjà fait l'objet de discussions lors de l'élaboration du Schéma.</p> <p>De plus, les EPCI, via le Comité technique et la Conférence Aménagement peuvent aussi solliciter l'EP pour venir présenter les travaux issus des journées de l'habitat à l'occasion d'une instance de suivi ou d'élaboration de leurs démarches (PLH, PLUI-H ; SCoT, etc.) dans une logique d'enrichissements mutuels</p>
--	--

Plan d'actions Année 2023 :

La deuxième année de mise en œuvre suit la même ingénierie et les principes de déroulement que l'année précédente, sous réserves de l'évaluation du fonctionnement 2022. L'année 2023 est une année consacrée à l'échanges de bonnes pratiques et de retours d'expériences pour entrer en matière sur la formalisation de principes partagés :

<p>2023</p>	<p>Objectif : Rendre les journées de l'habitat incontournables pour les acteurs locaux L'objectif est d'inscrire définitivement dans le paysage local les Journée de l'Habitat comme un espace de discussions et d'échanges permettant de progresser sur le Genevois français. Ainsi, la rigueur de préparation et la communication des conclusions des travaux restent majeurs et demande toujours une intervention importante du chargé de mission et de l'EP. La mobilisation du Comité technique et de la Conférence Aménagement avec la présence de l'ensemble des EPCI est une condition incontournable de réussite.</p>
<p>2023</p>	<p>Objectif : Affiner les actions du Schéma Les Journées métropolitaines de l'habitat, sur cette deuxième année de fonctionnement doivent aboutir à la formalisation de principes métropolitain sur la stratégie foncière, la définition du logement abordable (ménages cibles et gamme produits immobiliers à favoriser) et le partage d'une sémantique sur la qualité. C'est à dire qu'au-delà de l'intérêt des échanges qui permettent de constituer un socle partenarial durable, les instances politiques et techniques du Schéma, si elles continuent à avoir des tâches d'organisation, entament le travail de formalisation de principes. Il s'agit donc, à l'appui des temps de travail des Journées de l'habitat notamment, mais aussi de l'analyse des indicateurs, de proposer des premiers principes et des actions métropolitaines à conduire. A ce stade, l'ambition peut-être au sein du Pôle de convenir des « livrables » précis. Les actions issues des travaux de l'élaboration du schéma (voir page 9) sont ainsi à affiner et à réorganiser en fonction de l'avancée réelle de travaux. Des premiers principes seront aussi potentiellement pris en compte dans les démarches des EPCI en cours d'élaboration ou de révision.</p>

Plan d'actions Année 2024 et suivantes :

Ces années ont pour objectif de consolider des principes métropolitains opérationnels transposables dans les démarches de planification des EPCI en matière de :

- Stratégie foncière : socle commun, a minima, de règles d'urbanisme (OAP, SMS) et de modalités d'utilisation d'outils (ZAC, etc.)
- Définition du logement abordable et des ménages cibles
- Attentes métropolitaines en matière de qualité de l'habitat, à décliner, éventuellement, à ce stade ou ensuite en charte métropolitaine de l'habitat.

Ce qui signifie que, peu à peu, le Schéma de l'habitat peut se nourrir d'évaluations métropolitaines sur des socles communs et ainsi préciser les actions à conduire et actualiser les enjeux. Le Schéma métropolitain de l'habitat devient ainsi un dénominateur commun aux EPCI du Pôle, a minima pour les démarches internes aux EPCI du Pôle ou inter-EPCI, et constitue aussi une démarche dont les retombées contribuent aux relations avec les partenaires institutionnels (Etat, Canton de Genève, Conseils Départementaux, Région, etc.) et professionnels.

Annexes

Lexique des acronymes aménagement-habitat classiques

- **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 Œuvres 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**

Les méthodes d'analyse de l'artificialisation des sols

Artificialisation des sols

Principes d'analyse



L'artificialisation des sols correspond à la transformation des sols naturels, agricoles et forestiers (NAF) en des espaces aménagés pouvant entraîner son imperméabilisation totale ou partielle.

En matière d'analyse territoriale, sa mesure permet de la caractériser la consommation d'espace NAF par l'urbanisation.

Plusieurs méthodes d'évaluation de l'artificialisation des sols existe (cf. ci-contre) mais aucune ne donne pleinement satisfaction.

Depuis le 4 juillet 2019, l'Etat publie un état annuel de la consommation d'espaces à travers l'**Observatoire de l'artificialisation des sols**. Il s'agit de mettre à disposition des territoires et des citoyens des données transparentes et comparables à toutes les échelles territoriales. L'artificialisation des sols y est calculée à partir des fichiers fonciers par le Cerema.

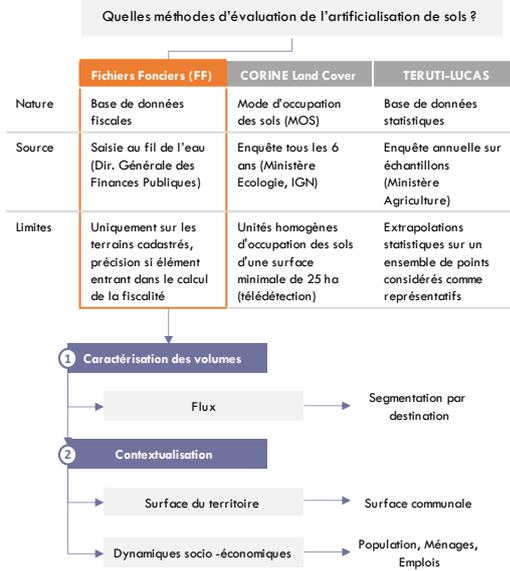
Dans cet observatoire, 2 grandes catégories d'espaces sont distingués :

- Naturels Agricoles et Forestiers (NAF)
- Artificialisés : déclinés ensuite en destiné à
 - Activité
 - Habitat
 - Mixte

Les données de l'Observatoire de l'artificialisation des sols permettent une analyse relativement fiable. Toutefois, les limites ci-dessous doivent être intégrées lors de l'exploitation des résultats :

- Des méthodes d'acquisition conçues pour une couverture nationale : un niveau de précision pas toujours suffisant pour des analyses communales
- Une fraîcheur des données variable (au mieux n-1 pour les fichiers fonciers, avec un cycle de mise à jour dépendant de celui des données sources (mutabilité/modification parcellaire pour les FF, enquêtes, ...))

Pôle métropolitain du Genevois français schéma métropolitain de l'habitat et du logement novembre 2020



Source: <https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/>



Artificialisation des sols

Principes d'analyse



En Suisse, l'Office fédéral de la statistique (OFS) publie des tableaux relativement similaires à ceux diffusés par l'Observatoire français de l'artificialisation des sols.

Pour les besoins de l'étude, nous avons exploité le fichier « Statistique de la superficie 2004/09 (révisée) » disponible à l'échelle des communes (illustration ci-contre).

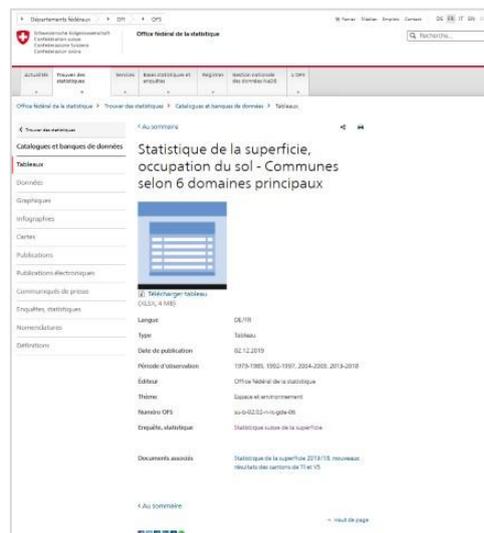
La diffusion selon 6 domaines principaux a été retenue :

- Surfaces non naturelles => surfaces artificialisées
- Végétation herbacée
- Végétation buissonnante
- Végétation d'arbres
- Surfaces sans végétation
- Plans d'eau et surfaces humides

Dans le fichier, les données sont disponibles sur une échelle de temps comparable à celle de l'Etat français : 2009 (fin de la période 2004-2009) à 2018 (fin de la période 2003-2018).

Le calcul de l'écart constaté entre le stock de surfaces non naturelles à ces deux dates a permis de créer un indicateur de flux des surfaces artificialisées entre 2009 et 2018, comparable à celui calculé par le Cerema.

Bien que les méthodes d'acquisition des données puissent être différentes (non investiguées en profondeur dans le cadre de cette étude), le diagnostic ayant pour objectif d'identifier des tendances, ces chiffres sont considérés comme fiables et donc utilisés pour la production des différents rendus.



Source: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/catalogues/tables/tables/taux.assetdetail.11007181.html>

Pôle métropolitain du Genevois français schéma métropolitain de l'habitat et du logement novembre 2020

