

RÉPONDRE ENSEMBLE AUX ENJEUX DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT



V. SCATTOLIN

Vice-président
délégué à l'aménagement
du territoire



B. VIBERT

Vice-président
délégué à l'habitat

Au cœur d'un bassin de vie de plus d'un million d'habitants - le Grand Genève - le Genevois français connaît des dynamiques exceptionnelles à l'échelle européenne: croissance démographique, niveau de vie, création d'entreprises et d'emplois, formations supérieures et recherches internationales... le tout dans un cadre remarquable, entre lac et montagnes.

Pour toutes ces raisons, depuis plus de 16 ans, plus de **8 000 habitants** viennent s'installer tous les ans sur notre territoire et devant de telles dynamiques, la pression foncière et le marché de l'immobilier atteignent des sommets (près de **4 000 logements** construits chaque année, **3 200€/m²** en moyenne en 2021*). Dans ce contexte, les ménages plus modestes et les salariés en euros de notre territoire trouvent difficilement à se loger en fonction de leurs besoins et leurs moyens. Par ailleurs, ce développement a souvent primé sur une exigence de qualité, pourtant nécessaire dans un territoire aux atouts paysagers forts, pour garantir la qualité de vie des habitants et pour répondre au défi de la transition énergétique.

*Tous types de biens confondus (appartements, maisons, neuf, ancien)

Logement pour toutes et tous, qualité du cadre de vie et aménagement durable du territoire forment ainsi les premiers principes d'une action commune à l'échelle du Genevois français. Après deux ans de co-construction avec les élus et les acteurs de l'habitat du Genevois français, le Programme d'actions métropolitain pour l'habitat et le logement a été adopté à l'unanimité le 24 février 2022. Afin d'allier nos dynamiques exceptionnelles aux impératifs d'un développement plus durable du territoire, nous avons conçu un document stratégique et opérationnel, un guide d'action pour les quatre ans à venir.

Ce document de synthèse doit vous accompagner dans cette ambition afin de porter tous ensemble, partenaires publics et privés, cette dynamique. Il vous appartient de participer à ce réseau d'actrices et acteurs de l'habitat du Genevois français, à travers le Programme d'actions métropolitain pour l'habitat et le logement ainsi que de ses rencontres, afin d'être à la hauteur des attentes des habitants et des entreprises du Genevois français!

Agissons ensemble pour maîtriser notre avenir!

www.genevoisfrancais.org/projets/habitat

UN NOUVEAU VOLET POUR L'INTERSCOT DU GENEVOIS FRANÇAIS

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

**GENEVOIS
FRANÇAIS** Pôle
métropolitain

15 avenue Émile Zola
74100 Annemasse
Tél: +33 (0)4 50 04 54 05
info@genevoisfrancais.org
genevoisfrancais.org

Design: agence BeVerb, www.beverb.fr | photos: ©GLCT, @Pizzalante, @Revilleard, @AdobeStock. Ne pas jeter sur la voie publique.



PROGRAMME D' ACTIONS MÉTROPOLITAIN POUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT

**GENEVOIS
FRANÇAIS** Pôle
métropolitain



Le déploiement coordonné des politiques de l'habitat à l'échelle du Genevois français doit rééquilibrer le territoire entre des collectivités déjà marquées par des prix fonciers et immobiliers très élevés et des collectivités qui en prennent le chemin. Il s'agit également de reconstruire un équilibre territorial à l'échelle du Grand Genève, alliant quantité, qualité et types de logements produits.

5 Avoir une approche commune de la qualité de l'habitat en termes d'architecture et de paysage, mais également d'économie du foncier, d'environnement ou encore de performances énergétiques.

4 Les ménages « intermédiaires » rencontrant des difficultés à se loger dans le parc privé et moins concernés par le logement social

3 Développer du logement abordable et maîtriser le marché notamment en ciblant pour porter des projets ambitieux d'inclusion sociale et de qualité

2 Améliorer la maîtrise du foncier et de l'aménagement, un préalable nécessaire à l'habitat selon les territoires et en recherchant des complémentarités

1 Equilibrer et maîtriser le développement territorial en adaptant les politiques de habitants du Genevois français

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

CINQ PRINCIPES PARTAGÉS PAR LES COLLECTIVITÉS

2020 - 2025

LE PLAN D' ACTIONS

2022

Lancement du recueil de données et de l'animation du réseau d'acteurs de l'habitat: fiches portraits de territoire, suivi des politiques publiques de l'habitat.

1^{es} Journées métropolitaines de l'Habitat: construire une méthode partagée sur le logement abordable, échanger sur les outils disponibles

2023

Poursuite des travaux engagés en 2022

Journées métropolitaines de l'Habitat: construire une méthode et des définitions partagées sur la qualité de l'habitat, développer des principes d'actions

2024

Définition de principes métropolitains pour une traduction future dans les documents de planification et stratégiques locaux (SCoT, PLUi-H, PLU)

Construction d'une boîte à outils: maîtrise foncière, aménagement de sites stratégiques, production de logements abordables, qualité de l'habitat, etc.

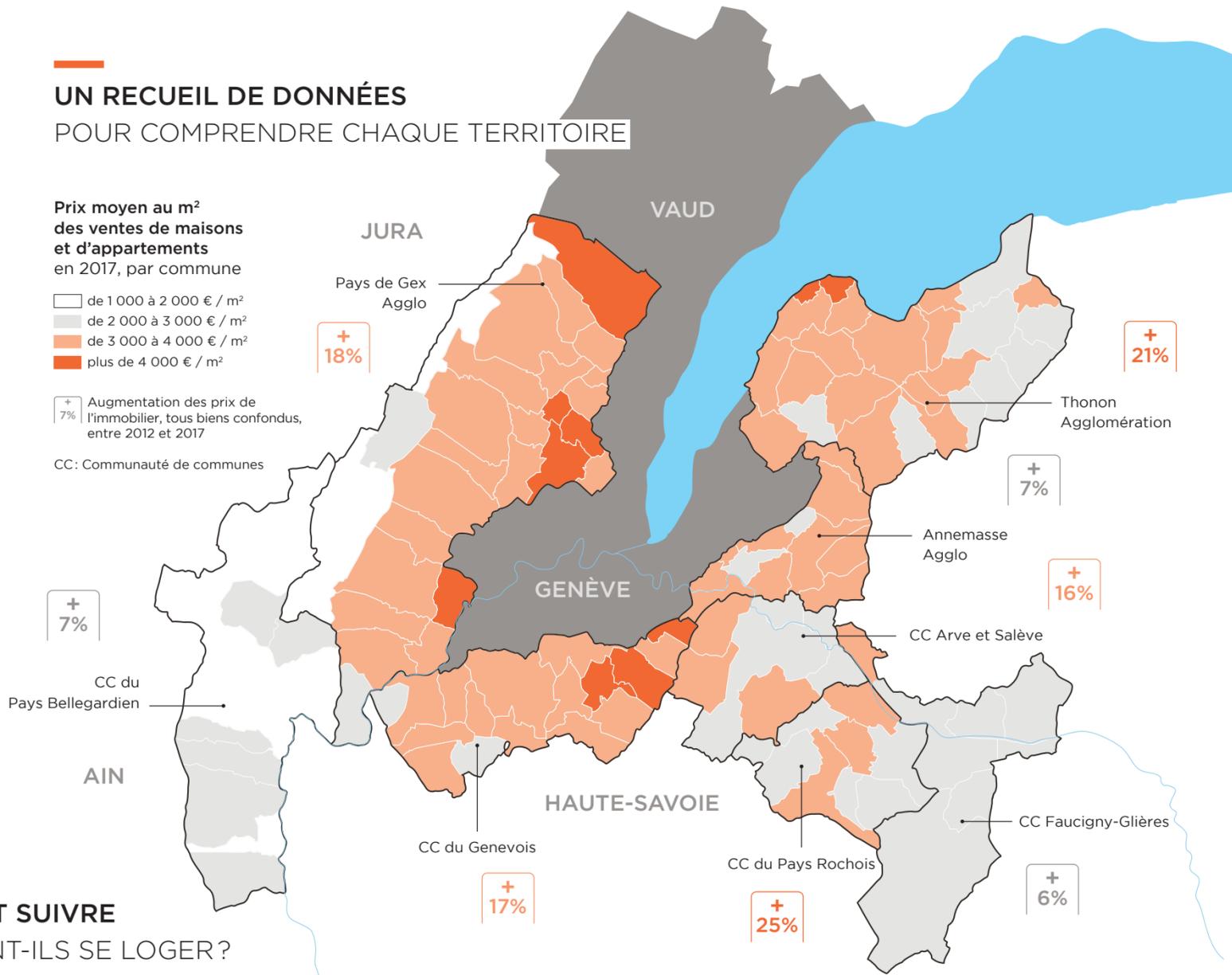
UN RECUEIL DE DONNÉES POUR COMPRENDRE CHAQUE TERRITOIRE

Prix moyen au m² des ventes de maisons et d'appartements en 2017, par commune

de 1 000 à 2 000 € / m²
de 2 000 à 3 000 € / m²
de 3 000 à 4 000 € / m²
plus de 4 000 € / m²

+ 7% Augmentation des prix de l'immobilier, tous biens confondus, entre 2012 et 2017

CC: Communauté de communes



8 MÉNAGES-TYPES POUR COMPRENDRE ET SUIVRE LES BESOINS DES HABITANTS: OÙ PEUVENT-ILS SE LOGER?

<p>1 SOPHIE, PIERRE ET LEURS DEUX ENFANTS... VIVE LA CAMPAGNE!</p> <p>100 m² 3 500 €/mois net Budget: 255 500 € Mensualité maximum: 1 155,00 €</p>	<p>2 CÉLINE ET LILIAN, JEUNE COUPLE</p> <p>70 m² 2 500 €/mois net Budget: 168 200 € Mensualité maximum: 825,00 €</p>	<p>3 SANDRINE, MÉGANE ET CLIO, FOYER MONOPARENTAL CÔTÉ MÈRE </p> <p>85 m² 2 500 €/mois net Budget: 248 200 € Mensualité maximum: 825,00 €</p>	<p>JOURNÉES MÉTROPOLITAINES DE L'HABITAT</p> <p>Le Pôle métropolitain met en place un espace d'animations et d'échanges au service des collectivités et des acteurs du territoire.</p> <p>Tous les ans, deux Journées métropolitaines de l'Habitat permettent à l'ensemble des acteurs du territoire (élus locaux, établissements publics, professionnels du secteur privé, bailleurs sociaux, etc.) de travailler collectivement, de partager les stratégies engagées par chacune des intercommunalités et de mesurer leurs effets sur l'ensemble du Genevois français. Ces journées sont aussi l'occasion de partager des expériences concrètes sur des opérations et d'en faire le bilan.</p> <p>→ La 1^{re} édition 2022 porte sur le logement abordable dans le Genevois français.</p>																																																																																								
<p>6 JEAN-MARC, CATHERINE ET NAËL, FAMILLE QUI DÉCOUVRE LA PRÉCARITÉ</p> <p>60 m² 1 500 €/mois net Budget: 100 925 € Mensualité maximum: 495,00 €</p>	<p>5 MARGOT, INFIRMIÈRE CÉLIBATAIRE SANS ENFANT</p> <p>40 m² 1 500 €/mois net Budget: 100 900 € Mensualité maximum: 495,00 €</p>	<p>4 MARC, MÉGANE ET CLIO, FOYER MONOPARENTAL CÔTÉ PÈRE </p> <p>100 m² 4 500 €/mois net Budget: 382 700 € Mensualité maximum: 1 485,00 €</p>																																																																																									
<p>7 JEAN-PIERRE, PROFESSEUR DES ÉCOLES, ET SA FILLE HÉLÈNE</p> <p>60 m² 2 100 €/mois net Budget: 171 200 € Mensualité maximum: 717,00 €</p>	<p>8 BERNARD, SYLVIE, LÉO ET ROMANE, UN BANQUIER PARISIEN MUTÉ À GENÈVE</p> <p>130 m² 9 000 €/mois net Budget: 855 500 € Mensualité maximum: 2 970,00 €</p>	<p>Analyse des possibilités d'accèsion à la propriété Premiers constats selon prix constatés en 2019</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N°</th> <th colspan="4">Possibilité d'accèsion à la propriété (marché libre)</th> <th colspan="4">Accès au marché maîtrisé (location et accèsion)</th> </tr> <tr> <th>PLAI</th> <th>PLUS</th> <th>PLS</th> <th>BRS, PSLA, LI</th> <th>PLAI</th> <th>PLUS</th> <th>PLS</th> <th>BRS, PSLA, LI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>3</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>4</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>5</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>6</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>7</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>8</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>ACCÈSSION POSSIBLE ACCÈSSION POSSIBLE MAIS SOUS CONDITIONS ACCÈSSION QUASIMENT IMPOSSIBLE</p>		N°	Possibilité d'accèsion à la propriété (marché libre)				Accès au marché maîtrisé (location et accèsion)				PLAI	PLUS	PLS	BRS, PSLA, LI	PLAI	PLUS	PLS	BRS, PSLA, LI	1									2									3									4									5									6									7									8							
N°	Possibilité d'accèsion à la propriété (marché libre)				Accès au marché maîtrisé (location et accèsion)																																																																																						
	PLAI	PLUS	PLS	BRS, PSLA, LI	PLAI	PLUS	PLS	BRS, PSLA, LI																																																																																			
1																																																																																											
2																																																																																											
3																																																																																											
4																																																																																											
5																																																																																											
6																																																																																											
7																																																																																											
8																																																																																											

PLAI: Prêt Locatif Aidé d'Intégration, attribué aux locataires en situation de grande précarité | PLUS: Prêt Locatif à Usage Social, correspond aux locations HLM (habitation à loyer modéré) | PLS: Prêt Locatif Social, attribué aux ménages ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais disposant de revenus insuffisants pour se loger dans le privé | BRS: Bail Réel Solidaire, permet de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements | PSLA: Prêt Social Location Accession, consenti à des opérateurs pour favoriser la construction ou l'acquisition de logements neufs | LI: permet l'achat d'un logement neuf à prix maîtrisés