



Programme local de l'habitat 2023 – 2029

Diagnostic



MLN-conseil
Aménagement et urbanisme

MODAAL
conseil

SOMMAIRE :

Livret 0 : Présentation

Livret 1 : Socio démographie

Livret 2 : Le parc de logements et ses évolutions

Livret 3 : Volet Foncier

Livret 4 : Marché immobilier et accessibilité

Livret 5 : Les populations spécifiques

Diagnostic – Livret 0 : Présentation



1. La démarche d'élaboration du PLH 3

1.1. Le calendrier

1.1.1. La phase de diagnostic

	2021								2022	
	septembre		octobre		novembre		décembre		janvier	
PHASE 1 : DIAGNOSTIC										
Equipe projet X5 (en visio)										
Prise de connaissance des documents existants et constitution d'une base de données										
Recensement des disponibilités foncières à vocation habitat du territoire										
Equipe projet élargie de lancement avec une journée de travail sur place (avec échanges avec Pdt à prévoir)										
Réunion élus de lancement										
8 entretiens individuels avec communes										
5 entretiens partenaires (en visio) : DDT, SCoT, USH, FNAIM,...										
1 Séminaire de travail avec partenaires et élus sur une demi-journée										
Formalisation du diagnostic										
Bureau communautaire de présentation										

Document 1 Calendrier phase 1 élaboration PLH n°3, MNL-Conseil

1.1.2. La phase de définition des orientations

	2022			
	mars		avril	
PHASE 2 DEFINITION DES ORIENTATIONS (2 mois)				
3 Equipe projet (visio/tel)				
Rdv pdt et VP				
Un séminaire élus pour travailler sur les axes et leur déclinaison (jeu des petites maisons)				
Formalisation de scénarios et d'approche de territorialisation				
Un bureau communautaire				
Formalisation				

Document 2 : Calendrier phase 2 élaboration PLH n°3, MNL-Conseil



1.1.3. La formalisation du programme d'actions

	2022							
	mai		juin		juillet		aout	
PHASE 3 : PROGRAMME D'ACTIONS								
4 Equipe projet (en visio/tel)								
echanges DDT, SCoT,...								
Tournée des communes (même modèle que pour le diag)								
Un séminaire "actions" avec Personnes Associées								
4 "rdv du PLH" (en visio)								
Une réunion publique								
1 bureau communautaire								
Formalisation PA + territo (fiches communes = en appui de l'EP) et stratégie foncière								

Document 3 : Calendrier phase 3 élaboration PLH n°3

1.1.4. La validation du PLH

	2022				2023			
	septembre	octobre	novembre	décembre	janvier	février	mars	
Validation du PLH								
Conseil communautaire de prise de connaissance du PLH								
Ajustements du projet de PLH								
Conseil communautaire d'arrêt de projet								
Avis communes + PPA								
Conseil communautaire de prise en compte des avis								
Avis de l'Etat								
Arrêt de projet								
CRHH								

Document 4 : Calendrier phase 4 élaboration PLH n°3



1.2. Le territoire d'études

1.2.1. La trame de lecture d'Arve & Salève

Le PLH a fait évoluer la trame de lecture du territoire. Celle-ci avait été définie dans le cadre du SCoT Arve & Salève :

- Pôle centre : Reignier-Esery
- Pôle secondaire : Pers-Jussy, Nangy, Scientrier, Monnetier-Mornex
- Pôle rural : Arthaz-Pont-Notre-Dame, Arbusigny, La Muraz

4

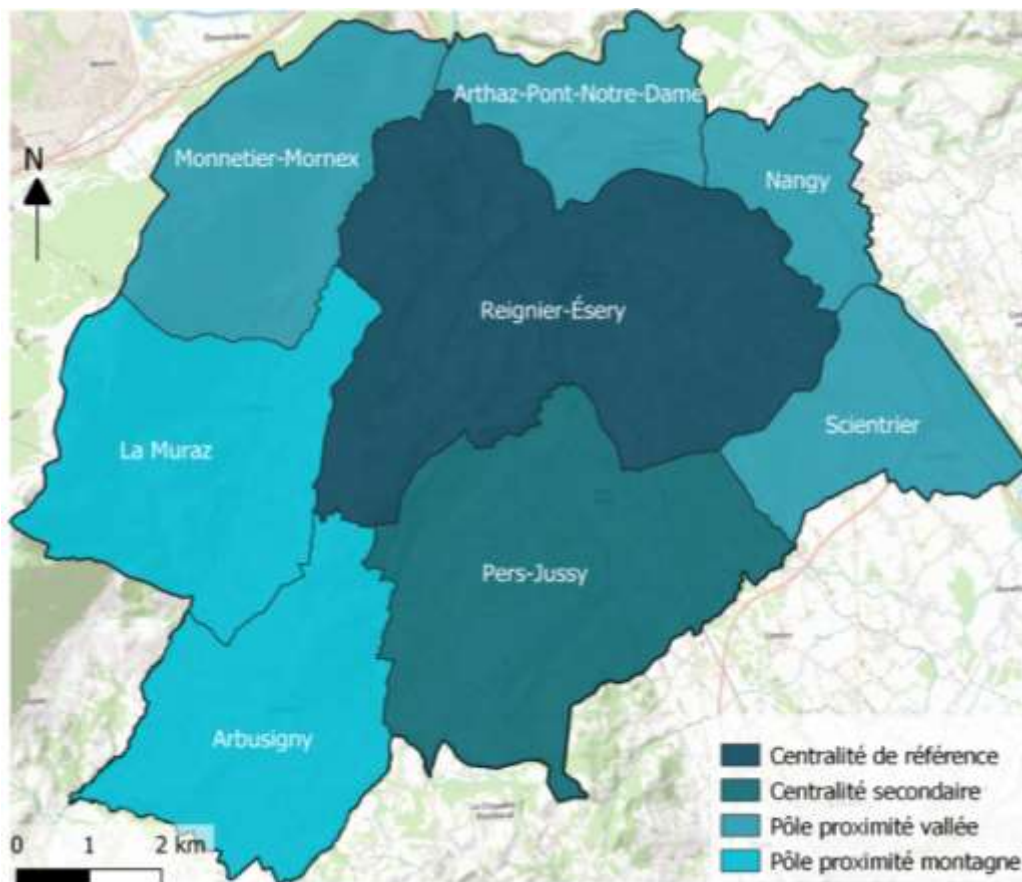
C'est notamment selon ce découpage que le diagnostic du PLH 3 a été réalisé. Mais au cours de la phase de définition des orientations, il a été validé de revoir le découpage, en reprenant notamment la sémantique du PLH de Faucigny-Glières afin d'assurer aussi une lecture commune avec un autre EPCI concerné par le SCoT Cœur du Faucigny.

La nouvelle grille de lecture s'établit comme suit :

Secteur	Communes	Pop 2019	Enjeux
Centralité de référence	Reignier-Esery	8 072	Présence services, gare LEX, obligations SRU
Centralité secondaire	Pers-Jussy	3 108	Organisation en bourgs, en développement, effet de seuil pour obligations réglementaires
Pôle proximité vallée	Monnetier-Mornex, Nangy, Scientrier et Arthaz	6 693	Bordure de la CC Arve & Salève vers « frontière », lien autoroute, développement du schéma cyclable à optimiser
Pôle proximité montagne	Arbusigny et La Muraz	2 201	Bordure « montagne » de Arve & Salève, développement modéré

Tableau 1 : Nouvelle grille de lecture du territoire, PLH n°3 Arve et Salève, 2022





Carte 1 : Nouvelle grille de lecture du territoire

C'est selon ce découpage que les orientations, actions et donc scénario du PLH 2023-2029 ont été construits.

1.2.2. La prise en compte des territoires environnants

Dans le cadre du diagnostic, Arve & Salève a été mis en comparaison avec les EPCI voisins afin de pouvoir mieux situer le territoire au regard des tendances à l'œuvre sur un périmètre plus large.

Le périmètre de référence a ainsi couvert, en plus d'Arve & Salève, les EPCI Suivants :

- CC Genevois
- Annemasse Agglomération
- CC Pays de Cruseilles
- Grand Annecy
- CC Faucigny-Glières
- CC Pays Rochois
- CC des 4 rivières

1.3. Quelques points de méthode

1.3.1. L'analyse des données : une logique de prise en compte des dynamiques

Les différentes bases de données utilisées pour le diagnostic (INSEE, OPS, dv3f, Sit@del, etc...) souffrent de leur obsolescence. Entre le temps de collecte et le temps de diffusion il peut se passer plusieurs années. Et la fiabilité des données récentes est régulièrement soulevée.

Pour réduire cet impact, l'analyse a été faite avec les approches suivantes :

- Mise en dynamique des données avec une recherche de comparaison entre dates et mise en évidence des évolutions, particulièrement importante pour un territoire avec une telle tension,
- Mise en perspective avec des comparaisons « supras » et de territoires voisins comme expliqué dans le paragraphe précédent. Permettant ainsi de relativiser les évolutions constatées, et aussi de mieux expliquer la position et le rôle d'Arve & Salève au sein d'un territoire plus large. En particulier en soulignant l'impact de « l'effet frontière » avec Genève,
- Logique d'entretiens et d'écoute d'acteurs locaux : élus, techniciens, partenaires, etc... afin de recueillir des perceptions qualitatives sur des évolutions récentes, non encore traduites dans les bases de données. Ce travail sur les « signaux faibles » permet ainsi de formuler des hypothèses de compréhension complémentaires sur les évolutions du territoire.

1.3.2. La concertation partenariale

Les partenaires du territoire ont été conviés aux temps suivants :

- Entretiens spécifiques (oct/nov 2021) :
 - o DDT (à plusieurs reprises au cours de la démarche) ; Bailleurs sociaux ; Promoteurs ; Agences immobilières locales ; EPF
- Un séminaire partenarial le 22/11/2021 pour partager les éléments clefs de diagnostic et travailler sur les enjeux qui en ressortent, pour en proposer une hiérarchisation à destination des élus pour les phases suivantes.
- Une réunion avec les habitants a été organisée le 28/06/2022 pour échanger sur l'habitat : quelles formes urbaines souhaitables ? Quelles attentes ? etc... Cette tentative de concertation grand public n'a pas fonctionné. La dizaine de personnes présente étant surtout constitué d'élus et d'habitants « qualifiés ». Mais les débats ont été riches.
- Un séminaire partenarial le 7/07/2022 pour échanger avec les partenaires sur les axes du PLH et la traduction en actions : réactions sur des propositions, propositions alternatives etc...
- Fin août 2022, cycle de 4 « rdv du PLH » avec des partenaires techniques pour approfondir opérationnellement des axes du programme d'actions
 - o Le foncier
 - o Le logement social
 - o L'accèsion abordable
 - o Rénovation énergétique

2. Le bilan du PLH n°2

2.1. Le scénario et la territorialisation

Le PLH 2014 -2020 et son scénario :

PLH 2014-2020	Aujourd'hui (base INSEE 2018)
- Taille des ménages - Arve & Salève : 2,35 - Pôle centre : 2,28 - Périphérie : 2,40 - Croissance démo 2%/an - Logements (yc neufs, lutte vacance, adaptation parc, etc...) - Arve & Salève : 186/an - Centre : 100/an - Périphérie : 86/an	- Taille des ménages - Arve & Salève : 2,34 - Pôle centre : 2,21 - Périphérie : 2,43 - Croissance démo (2013-18) 1,4 %/an - Logements (2013-2018) - Arve & Salève : 208/an - Centre : 121/an - Périphérie : 86/an

Document 5 : Extrait présentation bilan – scénario PLH n°2 2014 -2020

La croissance démographique a été moins forte que ce que projetait le PLH. En revanche, la croissance du parc de logements a été supérieure aux projections, en nombre global. Mais les objectifs de logements sociaux n'ont pas été atteints.

La territorialisation du PLH :

	Objectifs annuels territorialisés PLH	Dont objectifs LLS	Logts en plus par an entre 2013 et 2018 (INSEE)	Logts sociaux en plus par an (RPLS 2014-2020)	Moy annuelle logements autorisés 2014-2019 (Sit@del2)	Moy annuelle logements commencés 2014-2019 (Sit@del2)
Arbusigny	7	1	9	0	11	4
Arthaz-Pont-Notre-Dame	7	4	25	3	13	6
Monnetier-Mornex	16	3	- 2	0	20	5
La Muraz	7	2	4	0	7	2
Nangy	16	4	7	0	18	6
Pers-Jussy	16	4	34	6	25	17
Reignier-Ésery	100	47	121	33	118	63
Scientrier	16	2	8	0	10	7
TOTAL	185	67	208	41	221	110

Document 6 : Extrait présentation bilan sur la territorialisation des objectifs du PLH n°2 d'Arve et Salève

2.2. La mise en œuvre des actions selon les 5 axes du PLH 2

2.2.1. Axe 1 : Poursuivre une politique de l'habitat respectueuse de la qualité de vie

Le programme d'actions (1/5)

AXE 1= POURSUIVRE UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT RESPECTUEUSE DE LA QUALITÉ DE VIE

- Action 1.1 : définir une politique foncière ambitieuse et opérationnelle
- Action 1.2 : mettre en place un fond d'intervention foncier de la CCAS pour produire du foncier communautaire
- Action 1.3 : traduire le PLH dans les documents d'urbanisme
- Action 1.4 : appliquer les préconisations du SCoT en matière d'edensité et de consommation du foncier
- Action 1.5 : favoriser la production d'une offre de logements durables
- Action 1.6 : élaborer une charte environnementale et architecturale pour la qualité de l'habitat

Ingénierie développée à la CCAS
Référentiel foncier à faire

Réflexion à mi-parcours non engagée

7/8 PLU révisés et reprennent obj
PLH

7/8 PLU révisés et reprennent obj
SCoT sur limitation conso foncière

Aide non mise en œuvre

Non réalisée

Document 7 : Extrait du bilan présenté sur l'axe 1 du PLH n°2 d'Arve et Salève

Les actions relatives à l'actualisation des PLU avec le PLH ont été conduites pour l'essentiel. Toutefois cet indicateur de suivi, qui ne porte que sur la question de l'intégration des objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme, ne permet pas de qualifier si ces révisions ont été finalement porteuses de résultats... L'analyse plus qualitative montre que des PLU, s'ils reprenant les objectifs du PLH, ne sont pas assez exigeants pour une réalité de mise en œuvre.

Les autres actions n'ont pas été mises en œuvre. Essentiellement par manque d'ingénierie.

2.2.2. Axe 2 : Développer une offre de logements qui répond aux besoins des ménages

Le programme d'actions (2/5)



9

Document 8 : Extrait du bilan présenté sur l'axe 2 du PLH n°2 d'Arve et Salève

Cet axe comprend l'action centrale de ce PLH (120 K€ par an) sur les aides de Arve & Salève au financement du logement social. Le bilan est relativement mitigé vu la mise en carence de Reignier et la non atteinte des objectifs ailleurs. Toutefois, la mise en carence de Reignier ne porte que sur le volet qualitatif. Le volet quantitatif étant réussi.

Le PLH 2 prévoyait un budget de 120 K€ par an pour 1 800,00 € d'aide par logement social.

Le bilan fait apparaître que, entre 2014 et 2022 (au-delà du temps du PLH 2 donc) :

- Arve & Salève a accordé pour 477 K€ d'aides = 265 logements
- Arve & Salève a effectivement payé 102 K€ d'aides = 57 logements

A noter que, uniquement sur l'année 2020, 255 K€ d'aides ont été accordées (soit plus de la moitié de l'ensemble des aides de la période). Mais aucune demande en 2021, et seulement une opération de 10 logements pour l'instant en 2022.

La répartition des aides accordées par Arve & Salève pour la production de logements sociaux entre 2014 et 2022 par communes qui ont fait une demande, s'établit de la façon suivante :

	Aides accordées	Nbre de logts aidés	Poids de la commune dans les aides
Reignier	433 800,00 €	241	91%
Monnetier	23 400,00 €	13	5%
Pers Jussy	10 800,00 €	6	2%
Nangy	9 000,00 €	5	2%

Tableau 2 : Répartition des aides accordées pour la production de LLS pour le PLH n°2 d'Arve et Salève

Au regard du budget prévu de 120 K€ par an, la moyenne entre 2014 et 2022 est de 53 K€ (en comptant 2022) soit une consommation de 45% du budget. Or, l'enjeu est d'améliorer le score, notamment par l'ingénierie plus forte qui vise ainsi à faciliter la production de logements maîtrisés (sociaux et abordables).

2.2.3. Axe 3 : Intervenir sur le parc existant

Le programme d'actions (3/5)



Document 9 : Extrait du bilan présenté sur l'axe 3 du PLH n°2 d'Arve et Salève

Axe pour lequel les actions ont effectivement conduit. Toutefois, cette réussite est en partie due au fait que l'étude pré opérationnelle d'OPAH a mis en évidence le manque d'enjeux sur le territoire d'Arve et Salève. Si ce n'est pour l'adaptation du patrimoine au vieillissement de la population.

A la lumière des enjeux climatiques et énergétiques connus aujourd'hui, une ré interrogation du positionnement d'Arve & Salève sur le sujet se pose.

2.2.4. Axe 4 : Répondre aux besoins en logements des publics spécifiques

Le programme d'actions (4/5)



Document 10 : Extrait du bilan présenté sur l'axe 4 du PLH n°2 d'Arve et Salève

Axe peu mis en œuvre au cours du PLH. Mais des actions sont en cours avec notamment la décision de l'EPCI de financer une aide à l'adaptation des logements au vieillissement de la population, qui sera inscrite dans le PLH 3.

L'action sur l'offre spécifique « Gens du Voyage » est aussi en cours.

2.2.5. Axe 5 : Poursuivre le pilotage opérationnel de la politique de l'habitat

Le programme d'actions (5/5)



Document 11 : Extrait du bilan présenté sur l'axe 5 du PLH n°2 d'Arve et Salève

Axe peu mis en œuvre, du fait d'un manque d'ingénierie dédié.

2.3. Enjeux pour le PLH 3

- Mieux structurer l'ingénierie d'accompagnement et de mise en œuvre du PLH,
- Intégrer les enjeux du logement abordable autres que le locatif social dans la réflexion,
- Favoriser un rééquilibrage territorial de la production de logements sociaux,
- Développer des logements permettant de mieux réussir les objectifs démographiques.

3. L'environnement réglementaire national et local (extraits du Porter à Connaissance de l'Etat – mai 2021)

3.1. Prise en compte de l'Article 55 de la loi Solidarité au Renouvellement Urbains

3.1.1. La situation locale

12

3.1. Article 55 de la loi SRU (article 302-5 du CCH tel que modifié par la loi égalité et citoyenneté)

Toute commune de plus de 3 500 habitants au sens du recensement de la population, dans une agglomération (au sens de l'Insee : continuité d'urbanisation) ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, est soumise à l'article 55 de la loi de Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et à l'obligation de disposer d'un parc de logements locatifs sociaux d'au moins 25 % des résidences principales.

La commune de Reignier-Esery est assujettie à cette obligation au sein de la CC Arve et Salève.

À l'issue de la période triennale 2017-2019, Reignier-Esery a été carencée pour trois ans.

Au terme du BT 2017-2019, Reignier-Esery a atteint ses objectifs quantitatifs (172 LS pour un objectif de 157 LS, cet objectif est atteint **grâce à 55 LS pour le centre hospitalier de Reignier-Esery**) mais elle n'a pas atteint ses objectifs qualitatifs (25 % de PLAI alors que la part minimale est de 30 % et 32 % de PLS alors que la part maximale est de 30 % de PLS).

En 2020, un nouveau bilan triennal a été réalisé. Il est assigné à Reignier-Esery, par période triennale, un objectif quantitatif et un objectif qualitatif en termes de typologie de financement de LLS. Ces objectifs sont les suivants :

Commune	Objectif quantitatif			Objectif qualitatif	
	Période triennale 2017-2019	Période triennale 2020-2022	Période triennale 2023-2025	Au moins	Au plus
	33 % des LLS manquants au 01/01/2016	50 % des logements manquants au 01/01/2019	100 % des logements manquants au 01/01/2022		
Reignier-Esery	157	204		30 % de PLAI	30 % de PLS

Document 12 : Extrait PAC DDT-74, 2021



3.1.2. Un cadre national en mouvements avec la Loi 3DS

Ces obligations évoluent la loi 3DS. Avec une disparition de la date butoir de 2025 pour atteindre l'objectif de 25% des résidences principales en logement social. Et la mise en place d'un rythme de rattrapage triennal de 33% du déficit sans date limite d'atteinte de l'objectif de 25% qui est maintenu. Tout comme le volet qualitatif qui demeure inchangé.

3.2. Des démarches locales « supra » à intégrer

3.2.1. Le SCoT du Cœur du Faucigny

4.1. Le schéma de cohérence territoriale

Le SCOT de Arve et Salève a été approuvé en 2009 et couvre le même territoire que celui de la CC de Arve et Salève.

En 2009, le SCOT de Arve et Salève estimait accueillir sur 15 ans 5 700 nouveaux habitants. Cette évolution basée sur une croissance démographique de +2 % par an, projetait un besoin de production d'environ 3 000 logements sur le territoire de la CC de Arve et Salève sur la période 2009-2024. Pour ce faire, le SCOT préconisait une répartition de la production de logements neufs par commune : 40 % dans le bourg de Reignier-Esery, 45 % dans les villages secondaires et 15 % dans les villages ruraux. Ce SCoT (l'un des premiers du département) cherchait également à enrayer le mitage et la péri-urbanisation en incitant à un changement des formes urbaines, avec des max dans la production de logement individuel « pur » (10 % sur Reignier-Esery, 30 % dans les pôles secondaires et 50 % pour le reste).

Toutefois, cette répartition n'a pas été constatée sur la période 2009-2013 ; aussi la mise en œuvre du précédent PLH (2014-2022) devait aider à améliorer la situation. Les conclusions en matière de logement estimaient que les capacités d'accueil des documents d'urbanisme de l'époque, apparaissaient légèrement surdimensionnées du point de vue quantitatif pour affronter tous les scénarios prospectifs en matière d'évolution démographique. Les prescriptions faisaient état d'un recentrage volontariste de l'urbanisation en faveur de la structuration des centres et des cœurs de village, d'une diversification des logements et du développement d'une offre alternative au « tout individuel » sur le territoire, comme prescrit par le SCoT de 2009.

Depuis 2017, la CC Arve et Salève est concernée par le SCOT Cœur-du-Faucigny. Ce nouveau SCOT est en cours d'élaboration et regroupe les communautés de communes des 4 Rivières, Vallée Verte, Arve et Salève et Faucigny-Glières soit 34 communes (dont la commune Glières-Val-de-Borne, fusion des communes du Petit-Bornand et d'Entremont). Fin 2017, le périmètre de SCoT est arrêté et le Syndicat mixte du SCOT Cœur-du-Faucigny est en charge de son élaboration, de son approbation, de son suivi et de sa révision.

Enfin, la CC Arve et Salève appartient au périmètre métropolitain du Grand Genève. Un syndicat mixte fédère et représente la participation des collectivités françaises au Grand Genève, pour bâtir un territoire à la mesure des enjeux frontaliers et transfrontaliers. Il s'agit du Pôle métropolitain du Genevois français (PMGF), 4^e Pôle métropolitain de la Région Auvergne-Rhône-Alpes (après ceux de Lyon, Grenoble et Clermont-Ferrand) regroupant 8 membres³ des départements de l'Ain et de la Haute-Savoie, soit 117 communes. À l'échelle du PMGF, une démarche de SCoT unique est à la réflexion mais son périmètre reste à préciser. Elle traduit la volonté politique des collectivités territoriales de faire face aux enjeux cruciaux pour ces territoires frontaliers sous influence de l'attractivité économique de Genève. Ce document devrait aboutir en 2026 et permettre de faire converger les politiques publiques du Genevois français, notamment en matière de développement économique, de mobilité,

d'aménagement durable, ou encore de transition écologique et d'adaptation au changement climatique. Plusieurs documents alimentent déjà cette démarche :

- Le Schéma d'accueil des entreprises (SAE), adopté en juin 2018, propose une armature des sites économiques et un plan d'action pour les rendre à la fois plus durables et attractifs.
- Le Schéma métropolitain d'aménagement commercial (SMAC), adopté en juin 2019, propose une stratégie d'aménagement commercial et une armature commerciale, avec un plan d'action à la clé pour que le commerce puisse répondre aux besoins de tous.

Document 13 : Extrait PAC DDT-74, 2021

3.2.2. Le Plan Départemental pour le Logement et l'Hébergement des Plus Démunis

4.3. Le PLH doit prendre en compte le 8^e plan PDALHPD (2021-2025)

Le PLH doit prendre en compte le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), qui a été signé le 19 mars 2021 par le Préfet et le Conseil Départemental.

Depuis la loi du 25 mars 2009, l'analyse territorialisée des besoins des personnes défavorisées auxquels le PLH doit proposer des réponses, doit se faire dans le cadre du PDALHPD.

Le PLH doit impérativement consacrer un volet au logement des personnes défavorisées. Il permettra d'afficher les objectifs de production de logements et d'hébergements adaptés, destinés aux publics prioritaires du plan.

Au regard du contexte local de marché tendu, le PDALHPD 2014-2019 avait identifié des publics sur lesquels une attention particulière doit être portée :

- les jeunes en insertion, personnes en emplois précaires ou à temps partiel, à ressources faibles, sans solution de logement satisfaisante dans le parc privé à loyer libre ;
- les personnes vulnérables du fait de leur isolement : personnes âgées, femmes seules ou en cours de séparation, jeunes majeurs issus de l'aide sociale à l'enfance ;
- les travailleurs saisonniers.

Le 8^e plan couvrira la période 2021-2025. Les points suivants seront à retenir :

- La prise en considération des avancées législatives récentes, notamment le fait que la définition et la mise en œuvre d'une majorité des actions du plan relèvent des EPCI (suite au transfert récent des compétences dans le champ de l'attribution des logements sociaux, au profit des publics cibles de l'article L441-1 du CCH). Ce point induit à la fois la nécessité pour l'EPCI de participer à l'animation et à la vie du plan d'une part ; mais aussi d'autre part, la possibilité de proposer, promouvoir et projeter des dispositifs et modalités de logements innovants permettant un accès facilité des publics définis dans un logement pérenne et autonome.
- Outre la territorialisation des actions et la valorisation des initiatives locales susvisées, le plan portera une attention particulière au développement d'une offre d'hébergement et de logement qui tienne compte des particularismes du public du territoire, et notamment des offres de logement à bas niveau de quittance, des dispositifs d'accompagnement des publics, qui favorisent une intervention concertée des acteurs professionnels (du social, de la santé...) au plus près des personnes quel que soit leur mode d'habitat (autonome, en établissement...).
- Enfin, le PDALHPD renverra également à un ensemble de plans d'actions actuels et notamment sur les nécessaires mobilisation et coordination des acteurs de terrain en faveur du maintien des personnes en logement dans une logique de prévention des expulsions, ainsi que sur l'habitat en termes de normes minimales de confort et de qualité.

Document 14 : Extrait PAC DDT-74, 2021

3.2.3. Le Schéma départemental des Gens du Voyage

4.2. Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage a été approuvé le 28 août 2019 par arrêté conjoint du préfet et du président du département.

Les obligations incombant la CC de Arve et Salève sont reprises dans le cadre des principaux enjeux de l'État (§8 des principaux enjeux du point de vue de l'État).



8- Intégrer au sein du PLH les dispositions relatives au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

La loi Égalité et Citoyenneté a modifié la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage ; elle stipule que désormais le volet du schéma départemental relatif à la sédentarisation sera obligatoire au même titre que le volet relatif aux aires de grands passages et aires d'accueil. Depuis le 1^{er} septembre 2017, les EPCI sont obligatoirement

compétents en matière d'aires d'accueil et de terrains familiaux locatifs à destination de gens du voyage en demande de sédentarisation.

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage a été approuvé le 28 août 2019 par arrêté conjoint du préfet et du président du département.

En matière de sédentarisation, le schéma prévoit l'obligation pour la CC Arve et Salève de créer 20 places de terrain familial locatif dont 6 à réaliser avec une échéance au 1er janvier 2021, 6 autres places au 1er janvier 2022 et 8 autres places à réaliser au 1er janvier 2023.

En matière d'aire permanente d'accueil, le schéma ne prévoit pas d'obligation pour la CC Arve et Salève. Il est à noter que l'aire permanente d'accueil de Reignier-Esery, mise en service en 2017, compte 32 places qui seront à conserver.

Enfin, en matière d'aire de grand passage, le schéma prévoit l'obligation de créer une aire de 150 places sur le secteur du Syndicat Intercommunal de Gestion des Terrains d'Accueil (SIGETA), avec une échéance de mise en service au 1er mai 2021, avec un cofinancement de tous les EPCI de l'arrondissement de Bonneville et du secteur du SIGETA, en investissement et en déficit de fonctionnement.

Document 15 : Extrait PAC DDT-74, 2021

3.2.4. Plan Climat- Air-Energie Territorial

4.5. La nécessaire cohérence et complémentarité entre le PLH et le PCAET

La CC de Arve et Salève s'est engagée volontairement dans un Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) qui a été approuvé en février 2020.

La CC s'est également inscrite volontairement dans une démarche Territoire à Énergie POSitive (TEPOS), avec l'ensemble du Pôle métropolitain genevois français, ce qui l'engage à exploiter l'ensemble de son potentiel de réduction des consommations énergétiques et de développement des énergies renouvelables. La collectivité bénéficie du service Regenero, plateforme de rénovation énergétique à l'échelle du Genevois français. Ce service est maintenu jusqu'à la fin de l'année 2021, le service public de la performance énergétique, porté par le conseil départemental, prendra le relai début 2022.

Données de diagnostic :

- 32 % de la consommation énergétique provient du secteur résidentiel ;
- 9 520 logements en 2017 dont 87 % de résidences principales et 6 % de résidences secondaires (INSEE 2017) ;
- 62 % de maisons individuelles ;
- 52 % des émissions de particules fines (PM10 ou PM2.5) proviennent du chauffage résidentiel.

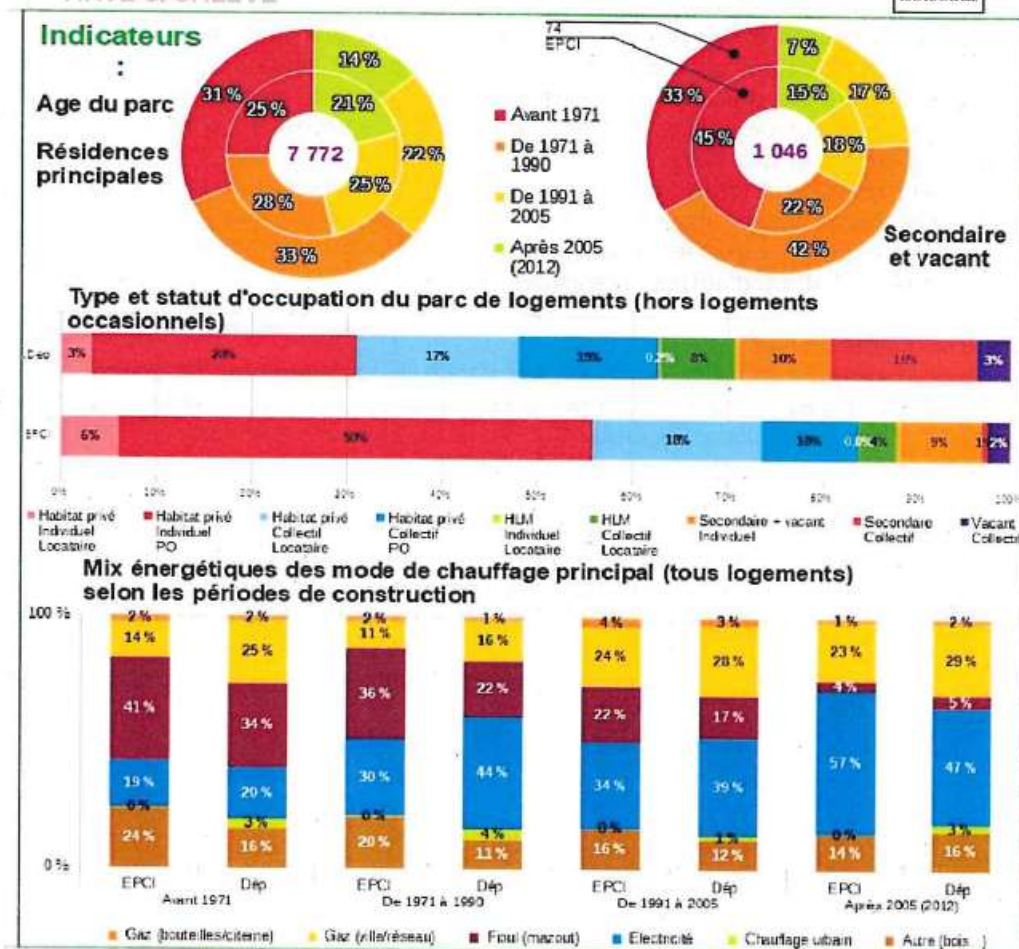
PROFIL BÂTIMENT

Sources : INSEE 2015, traitement DDT 74

Communauté de communes
ARVE et SALEVE

DDT 74 / SePTE / PACTE

Profil de territoire 1b / 6
Profil "Bâtiment"



Document 16 : Extrait PAC DDT-74, 2021



Rénovation des logements

Les élus de la CC se mobilisent en faveur de la rénovation du parc de logements avec :

- un objectif de rénovation de 1 800 maisons et 1 800 logements collectifs d'ici 2030 ;
- la mise en place d'une plateforme de rénovation énergétique : le service REGENERO. Ce service est proposé à l'échelle du Genevois français depuis mai 2019. Des permanences physiques, un site internet et un standard téléphonique offrent aux habitants un premier niveau d'information généraliste sur les solutions techniques et les appuis financiers à leur disposition. Un second niveau plus personnalisé est ensuite proposé pour accompagner le propriétaire bailleur ou occupant tout au long des phases de travaux de sa rénovation ;
- l'engagement à travers le plan climat pour étudier la pertinence et la faisabilité de créer un fonds de soutien à la rénovation énergétique des logements ainsi que ses modalités de mise en œuvre.

Dans le PCAET, une action indique que le futur PLH intégrera un focus sur la précarité énergétique, estimée à 15 % des logements du territoire avec pour objectif de réhabiliter massivement les logements classés énergétiquement F et G.

Sensibiliser aux économies d'énergie

La sensibilisation aux meilleures pratiques en matière d'économies d'énergie est également vivement encouragée.

La CC a pour objectif de sensibiliser 7 200 foyers aux économies d'énergie via le défi « famille à énergie positive » et à l'obtention de la labellisation E3D dans les écoles et collèges.

Développement des ENR et des réseaux de chaleurs en lien avec les habitations

La CC, dans le cadre de son plan climat, veut développer le réseau de chaleur de Reignier-Esery pour raccorder les plus gros consommateurs (gymnases, écoles) mais également des logements dans le cœur de ville et s'étendre en périphérie en tenant compte des potentiels futurs aménagements et quartiers.

La CC s'est engagée à pré-identifier des sites de développement du photovoltaïque sur les bâtiments. Elle s'est engagée également à sensibiliser les propriétaires afin qu'ils valorisent leur potentiel énergétique et à les renseigner sur les différents types de montages possibles en lien avec SYANE'EnR ou d'autres organismes.

Améliorer la qualité de l'air

La CC, située dans la basse vallée de l'Arve, fait partie de la zone européenne « Zone Urbaine Régionale Rhône-Alpes » ciblée comme une zone sensible en matière de pollution atmosphérique aux particules. Cependant la CC n'est pas concernée par le PPA de la vallée de l'Arve.

La CC fait face à une problématique spécifique de Qualité de l'Air dont plus de la moitié des émissions de particules fines (PM10 ou PM2.5) proviennent du chauffage résidentiel (52 %), quasi exclusivement celui des mauvais usages ou appareils non performants au bois. La CC a mis en place un fonds de renouvellement des installations de chauffage au bois, type fond Air bois depuis le 1er mai 2019 avec un objectif de renouvellement de 264 appareils en 4 ans. Cette action vise également à faire connaître et respecter l'interdiction de brûlage à l'air libre.

Document 17 : Extrait PAC DDT-74, 2021



Diagnostic – Livret 1 : Socio-démographie

1. Le développement démographique

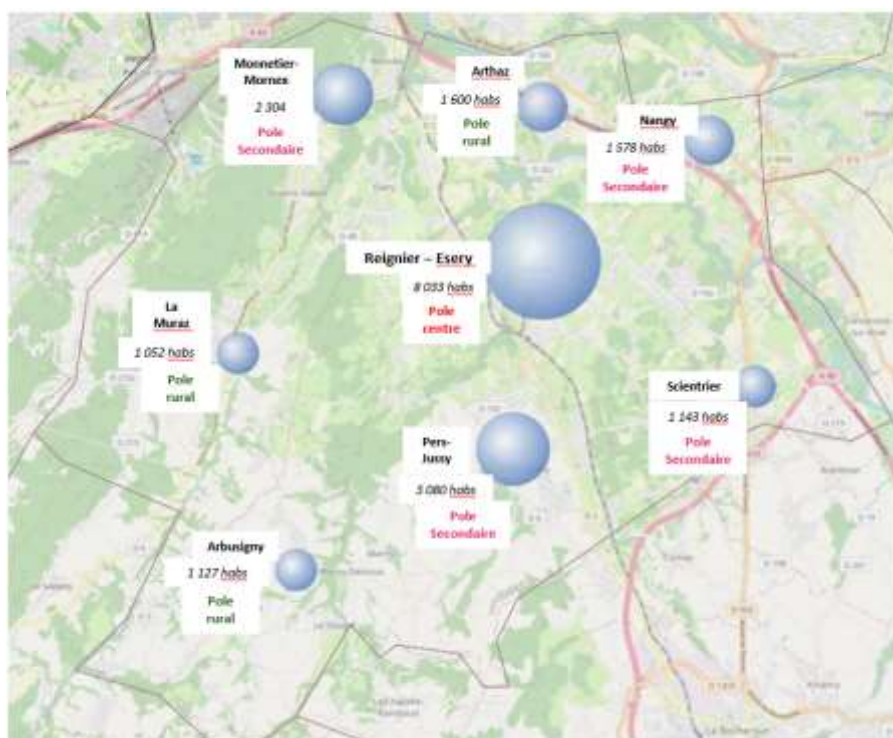
1.1. 8 communes aux poids démographiques variés

La CC Arve & Salève compte 19 917 habitants au recensement INSEE de 2018.

	Nombre d'habitants	Poids démographique
Arve & Salève	19 917	100 %
Pole centre	8 033	40,3 %
Pole secondaire	8 105	40,7 %
Pole rural	3 464	19,0 %

Tableau 3 : Recensement INSEE, 2018

A elle seule, la commune de Reignier-Esery compte plus de 40% de la population de l'EPCI avec un peu plus de 8 000 habitants. Elle constitue le pôle central. Il s'agit ici de la sémantique employée pour définir la trame urbaine du territoire lors du précédent PLH et du précédent SCoT (qui ne portait que sur le territoire d'Arve & Salève) :



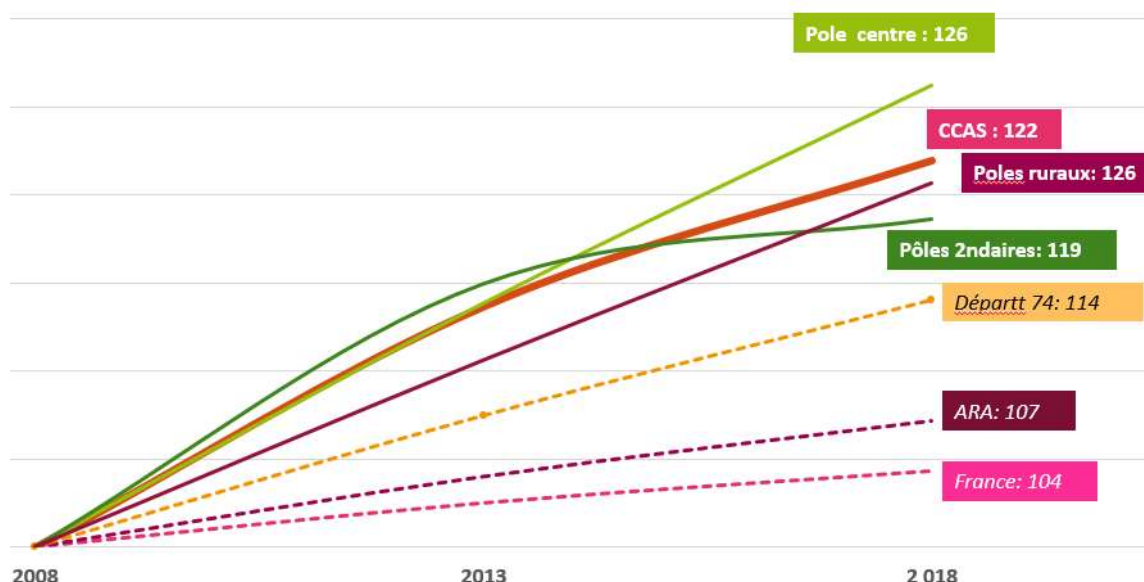
Carte 2 : Population et trame urbaine d'Arve & Salève (INSEE 2018)

- **Pôle central** : Reignier-Esery
- **Pôle secondaire** : Pers-Jussy, Scientrier, Nangy et Monnetier-Mornex
- **Pôle rural** : Arthaz, La Muraz et Arbusigny

1.2. Une croissance forte, mais qui s'atténue

Le territoire d'Arve et Salève connaît **une très forte croissance démographique au cœur d'un département très dynamique**.

Pour 100 habitants en 2008, combien en 2018 ?



Graphique 1 : Evolution comparée de la population Arve & Salève et références (INSEE), MNL-conseil, 2022

A noter que les communes du pôle secondaire ont connu, entre 2013 et 2018, une forte modération de la croissance démographique. Cette dernière ayant été essentiellement portée par le pôle centre.

Arve & Salève connaît donc depuis 2013 un **certain « tassement »** de sa croissance en particulier du fait du solde migratoire (différence entre entrées et sorties du territoire) qui a été divisé par deux lors de la dernière période intercensitaire (voir tableau ci-dessous¹).

Tableau 4 : Données démographiques Arve & Salève 1968-2018 (INSEE)

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	2,8	2,2	2,1	1,7	2,4	2,6	1,4
Due au solde naturel en %	-0,4	-0,1	0,3	0,5	0,5	0,6	0,7
Due au solde apparent des entrées sorties en %	3,1	2,4	1,8	1,2	2,0	1,9	0,7
Taux de natalité (‰)	14,7	12,4	11,9	12,4	11,1	12,0	12,4
Taux de mortalité (‰)	18,6	13,8	9,1	7,7	6,6	5,5	5,5

¹ Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.

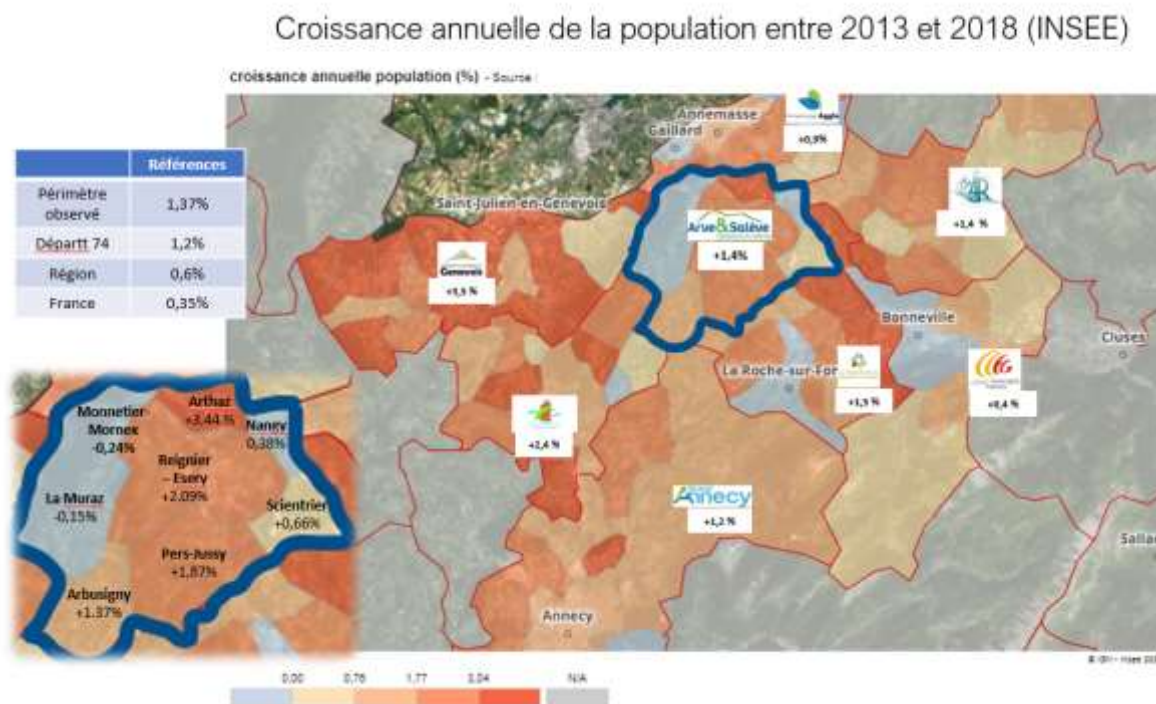
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales - État civil.



1.3. Une croissance à relativiser selon les échelles d'analyse

1.3.1. Arve & Salève : une croissance dans la moyenne des EPCI voisins

Au sein de son environnement limitrophe², Arve & Salève connaît une croissance démographique moyenne, assez proche des taux de croissance de la CCPR et de la CC4R. En revanche sur la bordure ouest (CCG et CCPC) la croissance démographique reste très forte avec une forte influence de l'effet frontière doublé de l'effet A40 reliant le genevois à Annecy. Et qui a pour effet d'irriguer le sud du territoire haut-savoyard en termes de travailleurs frontaliers.



Carte 3 : Croissance annuelle de la population Arve & Salève et environnement, Insee 2021

La carte ci-après montre l'importance du solde migratoire dans le développement démographique sur l'ensemble du périmètre étudié. Arve & Salève étant dans une position « moyenne » au regard des EPCI voisins.

1.3.2. Des différences de croissance selon les communes au sein d'Arve & Salève

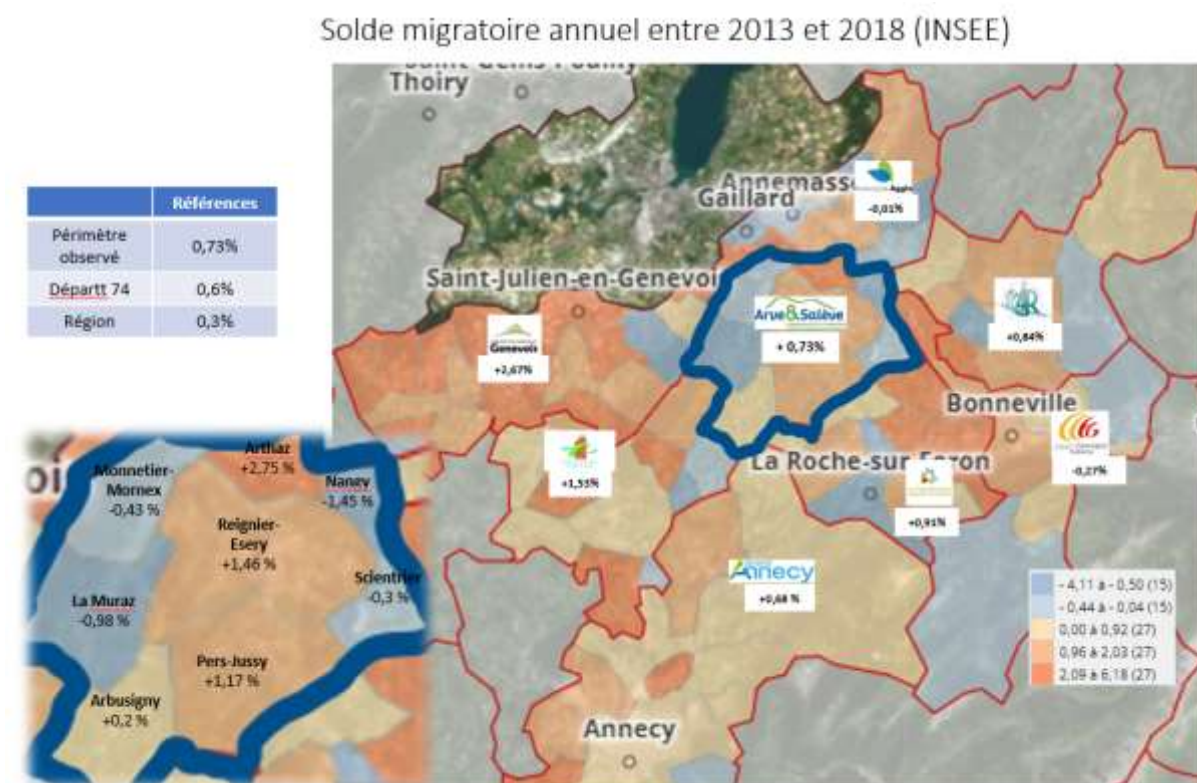
La stabilité démographique relevée sur les communes de Nangy, Monnetier-Mornex et La Muraz, s'explique aussi par la taille des communes. En effet, suite à de forts développements avant 2013 des temps de « digestion » sont aussi nécessaires. Et il suffit d'un projet de quelques logements pour que les pourcentages prennent de l'importance.

Toutefois, la relative diminution de la croissance s'explique aussi par la volonté des communes de limiter le développement, essentiellement pour des raisons de saturation des équipements.

La commune de Reignier-Esery, soumise à l'obligation de l'Art 55 de la loi SRU est de ce fait dans un schéma de développement nécessaire pour rattraper son retard de logements sociaux.

² Arve & Salève est entourée par les EPCI suivants : CC du Genevois (CCG), Annemasse Agglomération (AA), CC des 4 Rivières (CC4R), CC Faucigny-Glières (CCFG), CC Pays Rochois (CCPR), Grand Annecy (GA) et CC Pays de Cruseilles (CCPC)

Arthaz-Pont-Notre-Dame est la commune qui a connu le plus fort développement lors de la dernière période intercensitaire. Le positionnement géographique de la commune, à proximité de l'Agglomération annemassienne joue certainement en lien avec Reignier puis Pers-Jussy. Mais là aussi les effets statistiques, au vu de la taille d'Arthaz sont aussi à considérer avec prudence. Même si le qualificatif de commune appartenant au pôle rural peut-être légitimement interrogé sur cette commune. Enjeu de découpage géographique qui sera à traiter lors de la définition des objectifs territorialisés du PLH.



Carte 4 : Solde migratoire annuel de la population entre 2013 et 2018 (INSEE)

2. Un territoire en mutation(s) ?

Dans le diagnostic du Schéma Métropolitain de l'Habitat du Genevois Français (2020), la position d'Arve & Salève a été définie comme **un territoire de transition**. Jouant en particulier un rôle de desserrement de la saturation urbaine de l'agglomération d'Annemasse.

Ainsi, Arve & Salève apparaît comme **un territoire d'accueil de ménages locaux pour l'essentiel**. En ce sens, Arve & Salève s'inscrit comme un EPCI d'installation dans l'itinéraire résidentiel type d'un ménage sur le Genevois français.

24

Les élus comme les acteurs de l'habitat du territoire évoque de **fortes mutations en matière de population**.

Verbatims : des mutations en cours



Document 18 : Extraits de verbatims présentés en séminaire diagnostic (nov 2021)

Lors de réunions avec les élus d'Arve & Salève, que ce soit à l'occasion du séminaire de lancement « élus » (le 18/10/2021) ou les rencontres en communes (entre le 2 et le 5/11/2021), la sensation que le territoire est en train de changer est forte.

2.1. Un effet « Covid » qui renforcerait la place d'Arve & Salève dans l'itinéraire résidentiel ?

Les évolutions seraient confortées par une attractivité renforcée par l'effet COVID encore difficile à appréhender dans les chiffres au moment de l'élaboration du diagnostic. Mais il s'avère qu'Arve & Salève est « traditionnellement » un **territoire d'accueil de « 2^{ème} étape »** dans l'itinéraire résidentiel des ménages locaux. Cela signifie que des EPCI tels Annemasse Agglo ou la CC du Genevois attirent des ménages d'autres Régions, voire d'autres pays, qui viennent travailler à Genève notamment.

Ces ménages se « posent » dans les agglomérations les plus urbaines, puis dans un second temps recherchent un bien immobilier correspondant mieux à leurs besoins. Et c'est là qu'Arve &

25

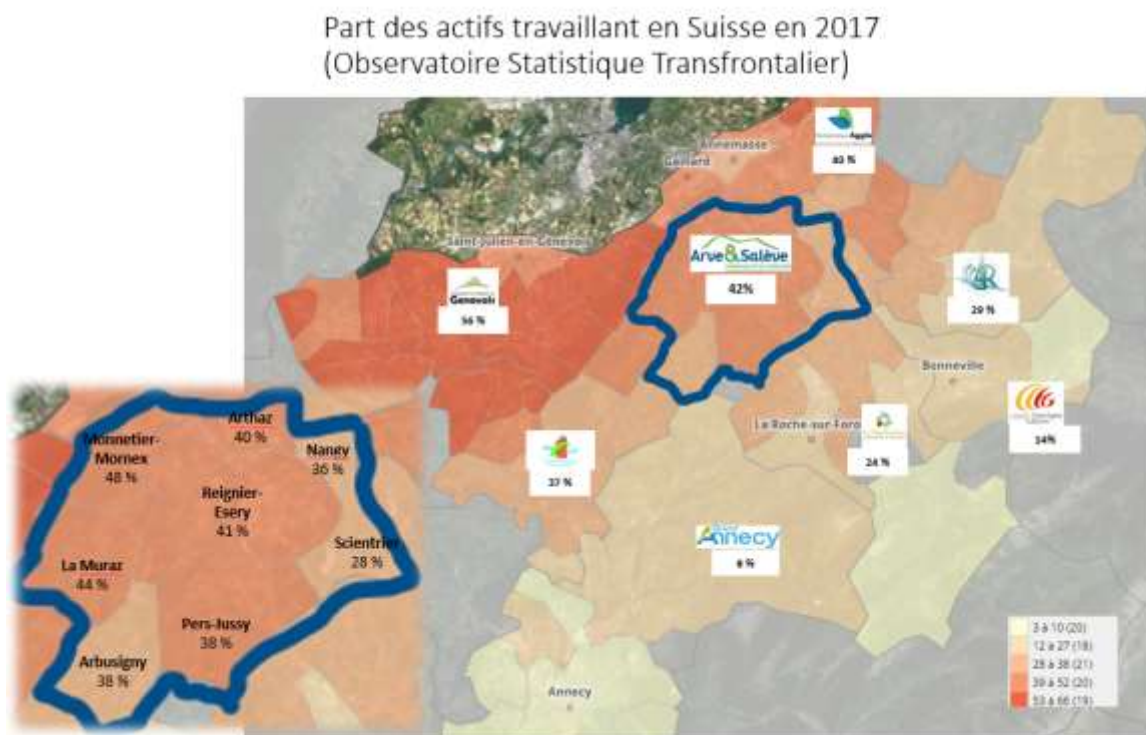
La carte ci-dessous montre bien que, sur l'observation des mouvements résidentiels en 2018 par l'INSEE, Arve & Salève, à l'instar des autres CC de 2^{ème} couronne, attire majoritairement des ménages déjà installés sur le département. Ce qui n'est pas le cas de la CC du Genevois, d'Annemasse Agglomération ou le Grand Annecy.



Les données chiffrées disponibles donnent donc une tendance de fond, renforcée certainement par le contexte actuel. Il y a donc une forte pression socio-démographique qui se traduit notamment dans l'immobilier. De plus, cette pression est à caractériser qualitativement, car les types de ménages qui sont attirés par le territoire et qui parviennent à s'y installer sont clairement porteurs d'effets sociaux importants.

2.1.2. Un effet « frontière » incontestable et de plus en plus fort

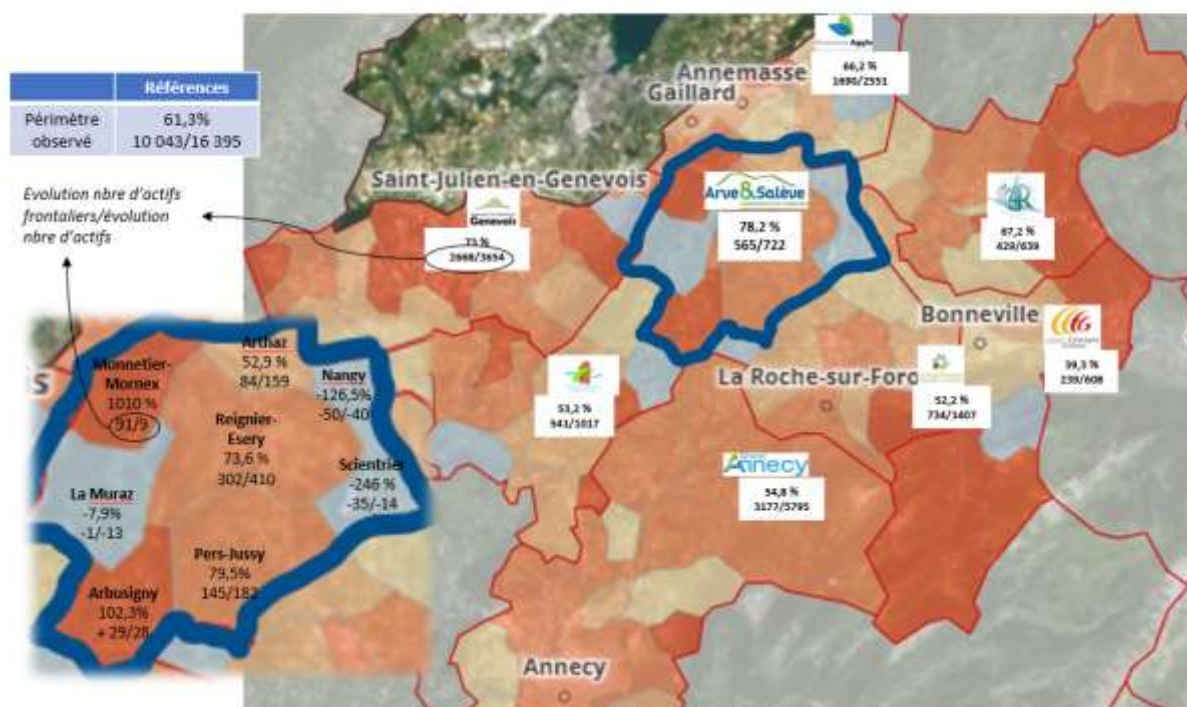
En ce qui concerne la perception d'accueillir des salariés en CHF sur le territoire, effectivement Arve & Salève a, en 2017 (sources Observatoire Statistique Transfrontalier) **une part d'actif travaillant en Suisse similaire à Annemasse Agglomération, et nettement supérieure aux autres CC de la 2^{ème} couronne** (voir carte 6).



Carte 6 : Part des actifs travaillant en Suisse (OST)

De plus, Arve & Salève, entre 2012 et 2017 est l'EPCI qui a le **plus fort taux d'actifs frontaliers dans la croissance globale des actifs** (voir carte 7 ci-dessous).

Pourcentage des actifs travaillant en Suisse dans la croissance de la population active entre 2012 et 2017 (OST)



Carte 7 : Part des actifs travaillant en Suisse dans la croissance des actifs 2012-2017

Ainsi, lorsqu'Arve & Salève connaît une croissance de 10 actifs en plus sur son territoire, près de 8 travaillent en Suisse.

Ces fameux ménages « salariés en CHF » ont un niveau de vie très haut. Avec un impact fort sur le marché immobilier (cf Livret « Marchés immobiliers ») mais aussi en termes de nouveaux comportements.

Ainsi, les élus expliquent que ces ménages à haut revenus ont une posture de « **consommateurs exigeants de la collectivité** ». En ce sens, ils participent peu aux activités locales ou à la vie associative, et préfèrent contribuer en versant des sommes d'argent. Or, l'image du village rural avec la solidarité entre ses habitants s'écorne sérieusement... « Les murs des propriétés sont de plus en plus hauts » comme le dit un élu.

2.2. Des caractéristiques sur le niveau de vie et son évolution à relever

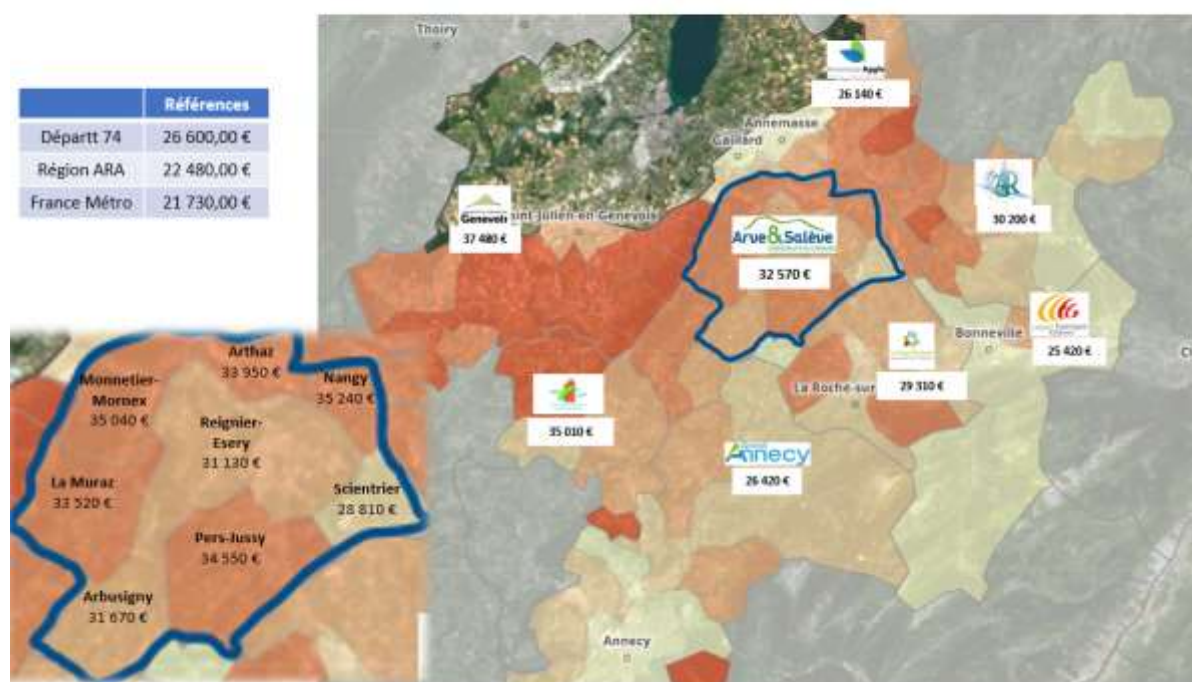
Il y a donc une mutation sociologique forte qui peut se voir notamment sur les niveaux de revenus des habitants.

2.2.1. Un haut niveau de vie

En 2018, la médiane du niveau de vie est ainsi de 32 570 € à Arve & Salève, soit nettement plus que la médiane départementale. Là aussi, la frange « ouest » du territoire avec la CC du genevois et la CC du Pays de Cruseilles présente des chiffres très élevés.

28

Médiane niveau de vie (par UC) en 2018 (INSEE)

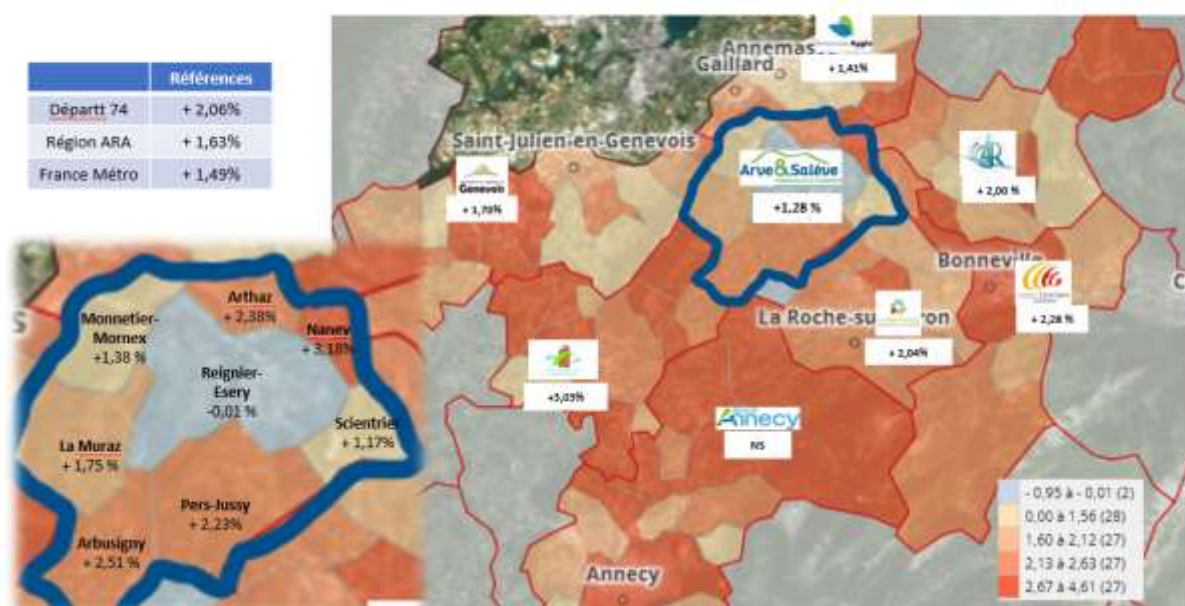


Carte 8 : Médiane du niveau de vie en 2018 (Filosofi-INSEE - revenu disponible)

Mais c'est sur l'évolution du niveau de vie en termes de revenus disponibles³ qu'Arve & Salève se distingue. La carte 9 ci-dessous montre qu'Arve & Salève est le territoire, au niveau du périmètre observé, dans lequel l'évolution est la plus faible.

³ Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité nets des cotisations sociales, les indemnités de chômage, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine (fonciers et financiers) et les autres prestations sociales perçues, nets des impôts directs. Ces derniers incluent l'impôt sur le revenu, la taxe d'habitation, la contribution sociale généralisée – CSG –, contribution à la réduction de la dette sociale – CRDS – et les prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine. Il comprend une partie du solde des transferts inter ménages.

Evolution annuelle médiane niveau de vie (par UC) entre 2013 et 2018 (INSEE)



Carte 9 : Evolution annuelle de la médiane du niveau de vie entre 2013 -2018, INSEE

2.2.2. Le pôle centre : une stabilité des revenus à souligner

Et une analyse plus fine montre que la commune de Reignier-Esery (soit le pôle centre), est **la seule commune de l'ensemble du périmètre à ne pas avoir progressé et à être restée stable**. Et vu l'importance de la commune à l'échelle d'Arve & Salève, l'effet statistique porte sur l'ensemble de l'EPCI.

De ce fait, les perceptions des phénomènes par les acteurs du territoire, plus récentes et actuelles que les chiffres INSEE, montreraient une évolution forte des revenus. A observer donc pour en vérifier la confirmation dans le temps.

Mais si on se recentre sur la période observée par l'INSEE, un certain nombre d'enseignements sont à mettre en valeur en particulier dans l'analyse des déciles de revenus⁴.

Le graphique ci-dessous indique nettement que la valeur des déciles d'Arve & Salève est assez nettement supérieure à celle du département, et légèrement au-dessus de la valeur des déciles du Pôle centre.

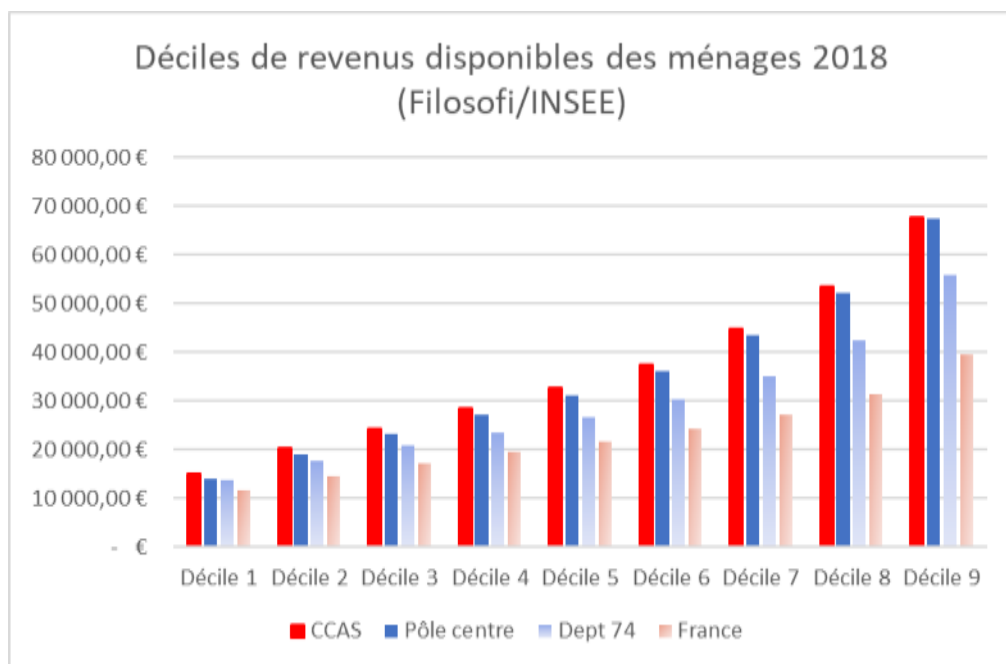
Et l'ensemble de ces valeurs locales, est très nettement supérieure à la valeur des déciles constatés en France Métropolitaine.

⁴ Si on ordonne une distribution de salaires, de revenus, de chiffres d'affaires, etc., les déciles sont les valeurs qui partagent cette distribution en dix parties d'effectifs égaux.

Ainsi, pour une distribution des revenus :

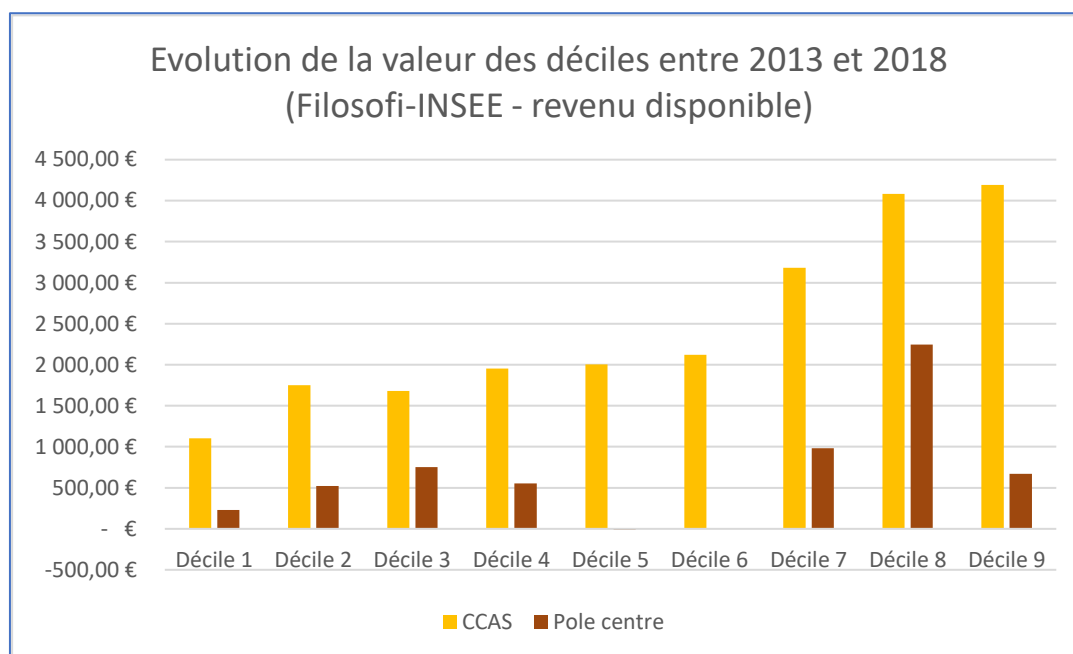
- le premier décile (noté généralement D1) est le revenu au-dessous duquel se situent 10 % des revenus;
- le neuvième décile (noté généralement D9) est le revenu au-dessous duquel se situent 90 % des revenus.

Le premier décile est, de manière équivalente, le revenu au-dessus duquel se situent 90 % des revenus ; le neuvième décile est le revenu au-dessus duquel se situent 10 % des revenus



Graphique 2 : Déciles des revenus disponibles en 2018 - Pole centre, Arve & Salève et références (Filosofi - INSEE)

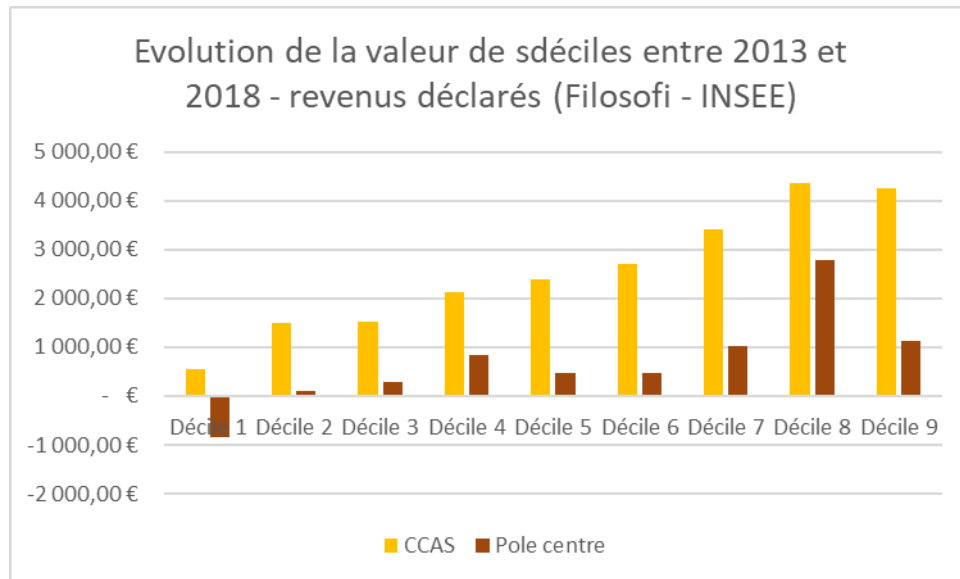
Par ailleurs, l'évolution de la valeur des déciles au sein d'Arve & Salève montre des particularités sur le pôle centre.



Graphique 3 : Evolution des déciles de revenus disponibles entre 2013 et 2018 - Arve & Salève et Pole centre (Filosofi-INSEE)

L'évolution du pôle centre est nettement moins forte que pour l'ensemble d'Arve & Salève. Les déciles 5 et 6 n'ont pas évolué en termes de revenus disponibles.

Lorsque la même analyse est conduite sur le revenu déclaré⁵, soit avant redistribution⁶, ce sont les déciles les plus faibles qui connaissent la plus forte diminution. Ce qui signifie une précarisation des situations les plus précaires, heureusement palliée par le jeu de redistribution.



Graphique 4 : Evolution des déciles de revenus déclarés entre 2013 et 2018 – Arve & Salève et Pole centre (Filosofi-INSEE)

Il est à noter que c'est le revenu déclaré qui fait office de calcul du plafond d'accès au logement social. En ce sens, la construction de logements sociaux à Reignier-Esery a certainement permis de maintenir une population précaire dans des conditions d'habitat acceptables.

En revanche, les déciles juste au-dessus de la médiane sont restés stables. Ménages situés au-dessus des plafonds de ressources d'accès au logement social et exclus du marché immobilier libre du fait d'une insuffisance de revenus.

2.2.3. Des inégalités toujours très importantes

Si l'on observe l'écart interdécile entre le décile 9 et le décile 1, Arve & Salève, au niveau national arrive en 10^{ème} position sur 1 238 EPCI. Cela signifie que l'écart de revenu entre « le plus riche » et le « plus pauvre » est parmi les plus élevés de France. A noter que le Genevois Français « place » 5 EPCI parmi les 10 premiers dans ce classement... (voir tableau ci-dessous)

⁵ Le revenu déclaré (ou revenu fiscal) du ménage (au sens fiscal) est constitué des ressources mentionnées sur la déclaration des revenus n°2042.

Il comprend donc les revenus d'activité salariée ou non salariée, les indemnités de chômage, de maladie, les pensions d'invalidité ou de retraite ainsi qu'une partie des revenus du patrimoine.

⁶ Pour comprendre ces notions, il faut avoir à l'esprit le mécanisme de redistribution existe en France qui consiste à prélever les revenus, par le biais des cotisations sociales et des impôts, pour les redistribuer, sous forme d'allocations ou de prestations.

Le revenu initial ou revenu avant redistribution (c'est-à-dire avant transferts sociaux et fiscaux), recouvre le revenu déclaré, net des cotisations sociales sauf la CSG et la CRDS. Le revenu déclaré comprend les revenus d'activité salariée et indépendante et revenus de remplacement (chômage, préretraite, retraite et pension d'invalidité), ainsi que les pensions alimentaires et revenus du patrimoine. Le revenu disponible est le revenu après redistribution qui prend en compte le revenu initial, augmenté des prestations sociales reçues et diminué des impôts versés.

C'est ce revenu disponible qui, divisé par le nombre d'unités de consommation (uc) permet d'évaluer le niveau de vie d'un ménage.



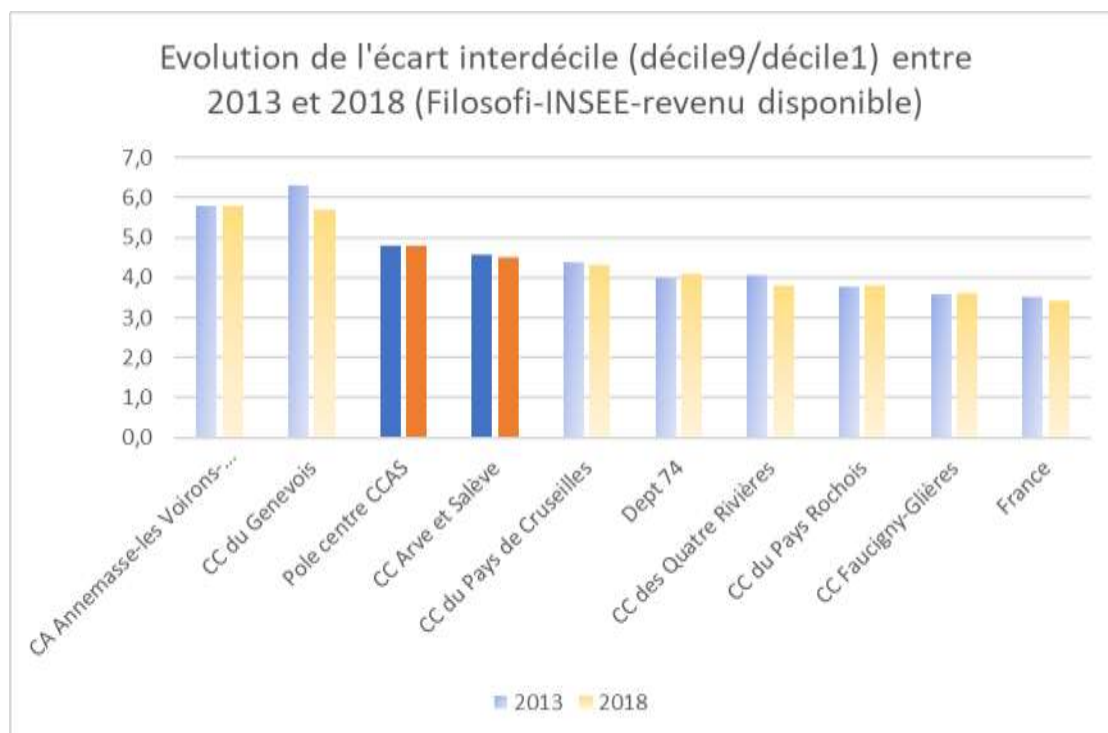
Rang	Code géographique	Libellé géographique	Rapport interdécile 9e décile/1er décile
Sur 1238 EPCI	CODGEO	LIBGEO	RD18
1	240100750	CA du Pays de Gex	6,90
2	200011773	CA Annemasse-les Voirons-Agglomération	5,80
3	247400690	CC du Genevois	5,70
4	200054781	Métropole du Grand Paris	5,20
5	200066058	CA Saint-Louis Agglomération	4,60
6	200067551	CA Thonon Agglomération	4,60
7	249740119	CA Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR)	4,60
8	200058519	CA Saint-Germain Boucles de Seine	4,50
9	245701404	CC du Pays Haut Val d'Alzette	4,50
10	247400583	CC Arve et Salève	4,50
11	249740101	CA Territoire de la Côte Ouest (TCO)	4,50
12	249720061	CA du Centre de la Martinique	4,40
13	245400262	CA de Longwy	4,30
14	245701362	CA Portes de France-Thionville	4,30
15	247400112	CC du Pays de Cruseilles	4,30

Tableau 5 : Classement des 15 EPCI français avec les plus grands écarts interdéciles en 2018 (Filosofi-INSEE)

En termes d'évolution, l'écart reste relativement stable (et donc important) entre 2013 et 2018. Il en est de même pour le pôle centre⁷.

⁷ Pour information les données statistiques sur les revenus ne sont pas consolidables à l'échelle des pôles et ne sont pas forcément disponibles pour les petites communes. Ainsi, les données présentées se contentent de l'échelle EPCI et ville-centre.





Graphique 5 : évolution de l'écart interdécile entre 2013 et 2018 – Arve & Salève, Pole centre et références (Filosofi – INSEE)

2.3. Enjeux pour le PLH

Arve & Salève est donc un **territoire d'accueil de population à hauts revenus**, même s'il est à noter que la Pôle central joue un rôle social important sur les années observées par l'INSEE. Voire assez unique au niveau de l'ensemble du périmètre observé.

Il n'en demeure pas moins que les **écarts de revenus sont profonds** et que les échanges qualitatifs avec les acteurs du territoire donnent à penser que le **phénomène se renforce**. Du fait de l'envol des prix immobiliers d'une part et du développement du parc social sur Reignier-Esery en particulier.

Il apparait nettement que le **modèle économique immobilier local dessine les trajectoires de vie des ménages du territoire**. C'est **l'habitat qui conditionne et détermine les choix de vie** des ménages. Cela en fait le levier central et majeur de la politique locale avec ses impacts en matière de déplacements, de développement économique, de changements climatiques, etc...

3. Les ménages et leurs compositions : Arve & Salève, territoire « entre deux » au sein de son environnement

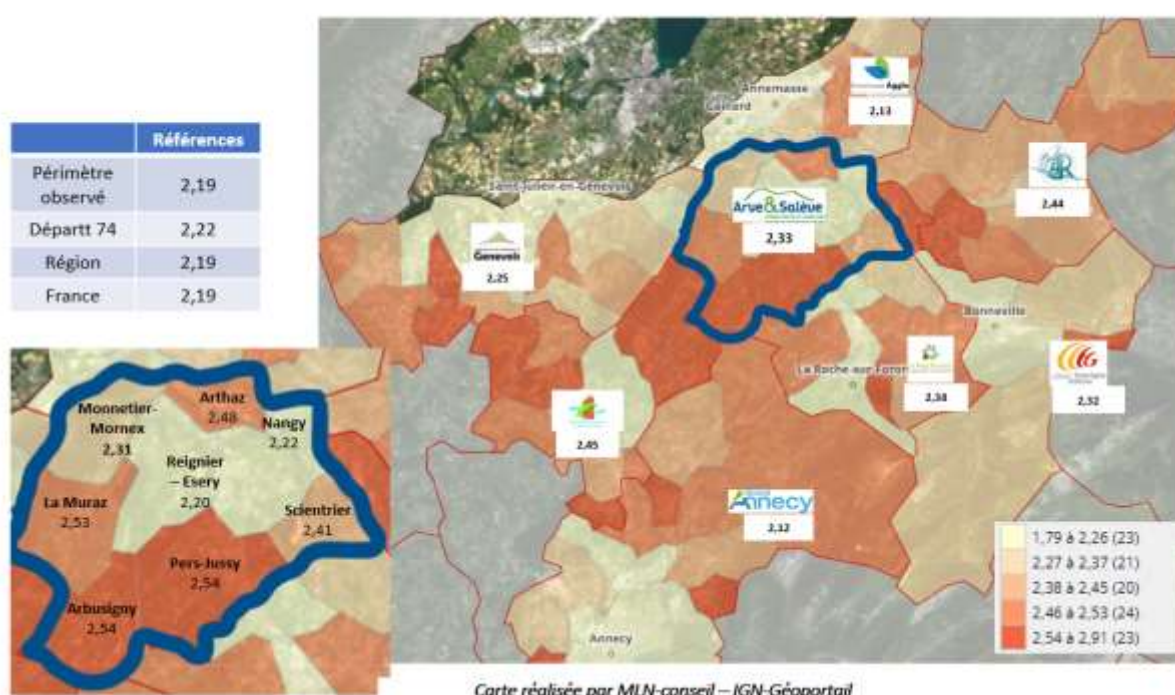
3.1. La taille des ménages et ses enjeux

3.1.1. Une taille des ménages assez importante

La taille moyenne des ménages (TMM) est relativement élevée à Arve & Salève avec **une TMM de 2.33 contre une moyenne de 2.22 en Haute-Savoie** ou de 2.19 sur le périmètre contextuel observé.

34

Taille moyenne des ménages 2018 (INSEE)



Carte 10 : Taille moyenne des ménages en 2018 (INSEE)

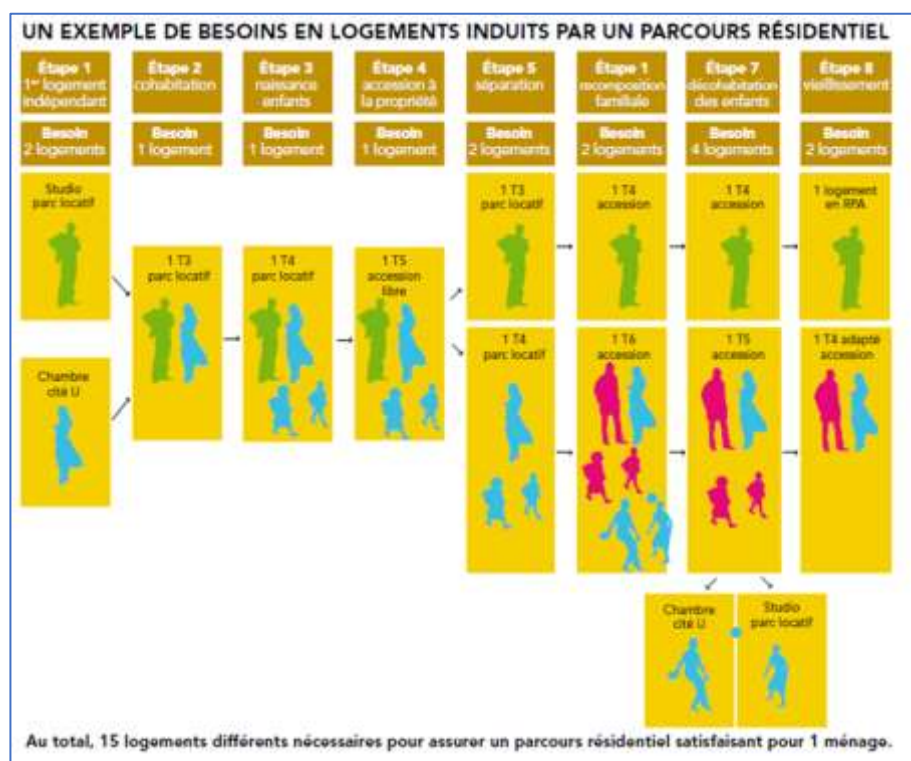
Cela signifie que la population est composée fortement de familles sur Arve & Salève au même titre que les EPCI de 2^{ème} couronne (au regard de la frontière) avec des profils de communes péri-urbaines. Sur Arve & Salève les communes de Reignier-Esery et de Nangy ont une faible TMM qui fait baisser le taux. Phénomène similaire sur la CCPR avec la Roche-sur-Foron qui fait diminuer la TMM. La CC4R et la CCPC ont, dans une moindre mesure un profil plus « rural » attractif pour les familles.

3.1.2. L'évolution de la taille des ménages : un impact fort sur les besoins en logements

La taille des ménages et un indicateur essentiel en termes de besoin en logements. En effet, la baisse de la TMM dû au vieillissement de la population et au desserrement des ménages (divorce, décohabitation, ...) implique **de nouveaux logements sans forcément avoir une augmentation de la population.**

Par exemple, le cas pratique ci-dessous démontre que les besoins en logements sont « vivants ». Et que, si un ménage, à travers son

évolution de vie (naissance d'enfants, divorce, décohabitation/recohabitation, etc...) a besoin de plusieurs logements différents au cours de sa vie, il s'avère aussi qu'un même logement va accueillir aussi potentiellement une diversité de ménages au cours de sa vie.



Document 19 : Exemple d'un parcours résidentiel, mix'cité octobre 2007, A'URBA (Bordeaux)

3.1.3. Arve & Salève, territoire à haut potentiel de diminution de la taille des ménages

Avec une taille moyenne des ménages assez élevée il y a un potentiel de diminution à prendre en compte, alors que, par exemple l'Agglomération d'Annemasse ou le Grand Annecy, en tant qu'agglos « urbaines » avec une TMM de 2.12 arrivent à la limite basse. En ce sens, **Arve & Salève avec une TMM de 2.33 peut encore voir cet indicateur diminuer.**

Ainsi, Arve & Salève (voir carte ci-dessous) a connu **une forte diminution de la TMM entre 2013 et 2018 (-0.68% par an quand la moyenne du secteur est de -0.39% par an)**. Cette tendance implique des besoins en logements indépendants de la croissance démographique. Un divorce ou une décohabitation, entraîne un besoin sans voire la population augmenter⁸.

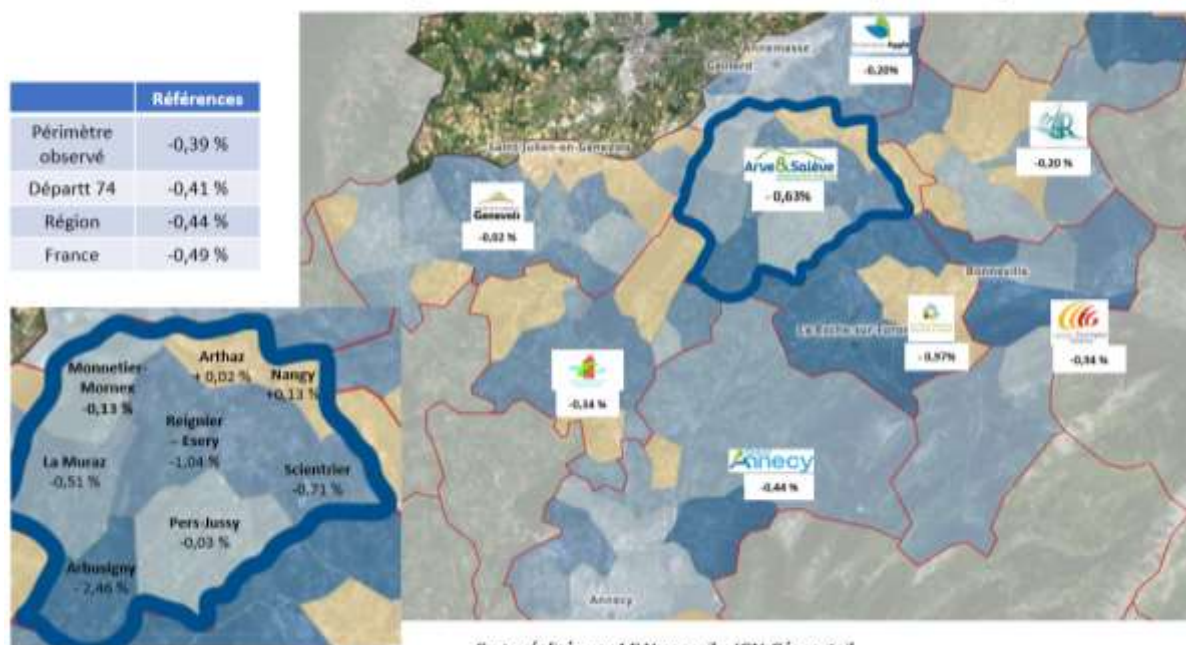
Sur Arve & Salève, en 2018, Reignier-Esery et Nangy présentent les profils à plus faibles TMM. La Muraz, Pers-Jussy, Arbusigny et Arthaz présentent des profils plus familiaux. Sachant que Arbusigny a connu une très forte diminution entre 2013 et 2018.

Il y a donc **des mutations assez fortes en cours que l'évolution de la TMM indique**. Arve & Salève a donc un profil non seulement en mutation(s) mais, de plus, des communes, peuvent potentiellement encore voir leurs TMM baisser. Et donc, avoir besoin de logements

⁸ C'est un élément clef du « point mort », c'est-à-dire les besoins en logements pour maintenir sa population. Toutefois, cette méthode statistique est aujourd'hui de plus en plus battue en brèche par des usages de plus en plus qualitatifs des ménages et des évolutions sociétales.

indépendamment de l'évolution démographique. Ces besoins s'expriment de plus en plus souvent localement du fait que leur cause repose sur des séparations et avec des besoins, dans le cas

Evolution annuelle de la taille moyenne des ménages entre 2013 et 2018 (INSEE)



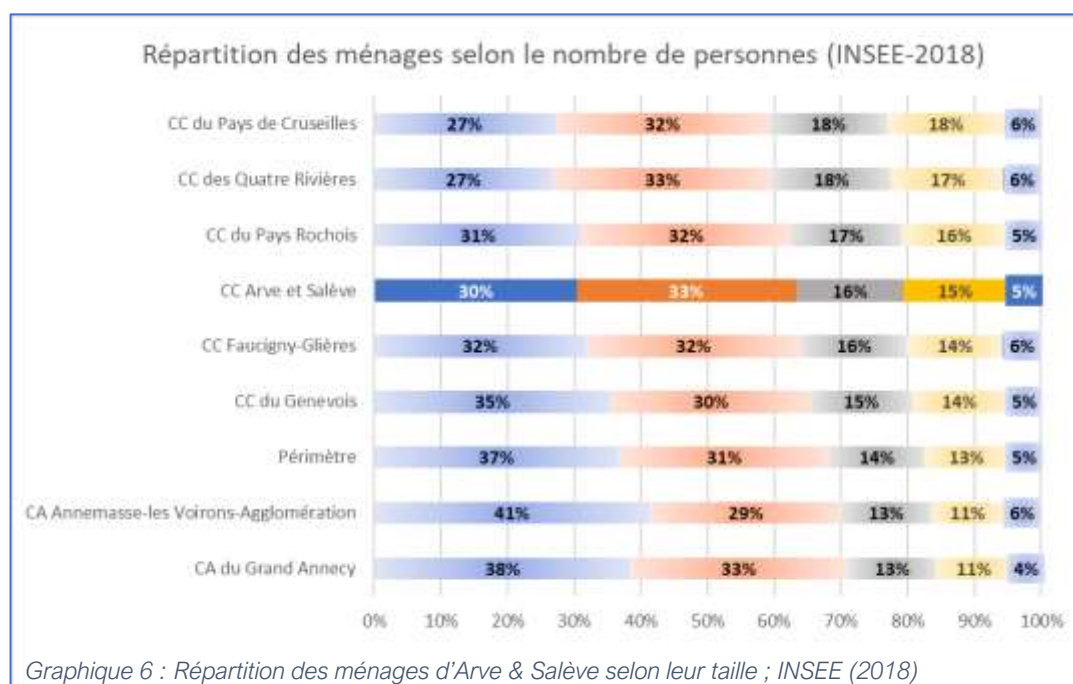
Carte réalisée par MLN-conseil – IGN-Géoportail

Carte 11 : Evolution annuelle de la taille des ménages entre 2013 et 2018 (INSEE)

de familles qui se séparent, de logements à proximité pour faciliter la garde des enfants.

3.1.4. Une majorité de petits ménages... similaire à la moyenne du secteur

La composition des ménages d'Arve & Salève est 63% de ménages de 1 ou 2 personnes en 2018. Ce qui positionne Arve & Salève dans la moyenne des communautés de communes du périmètre (voir graphique ci-dessous).

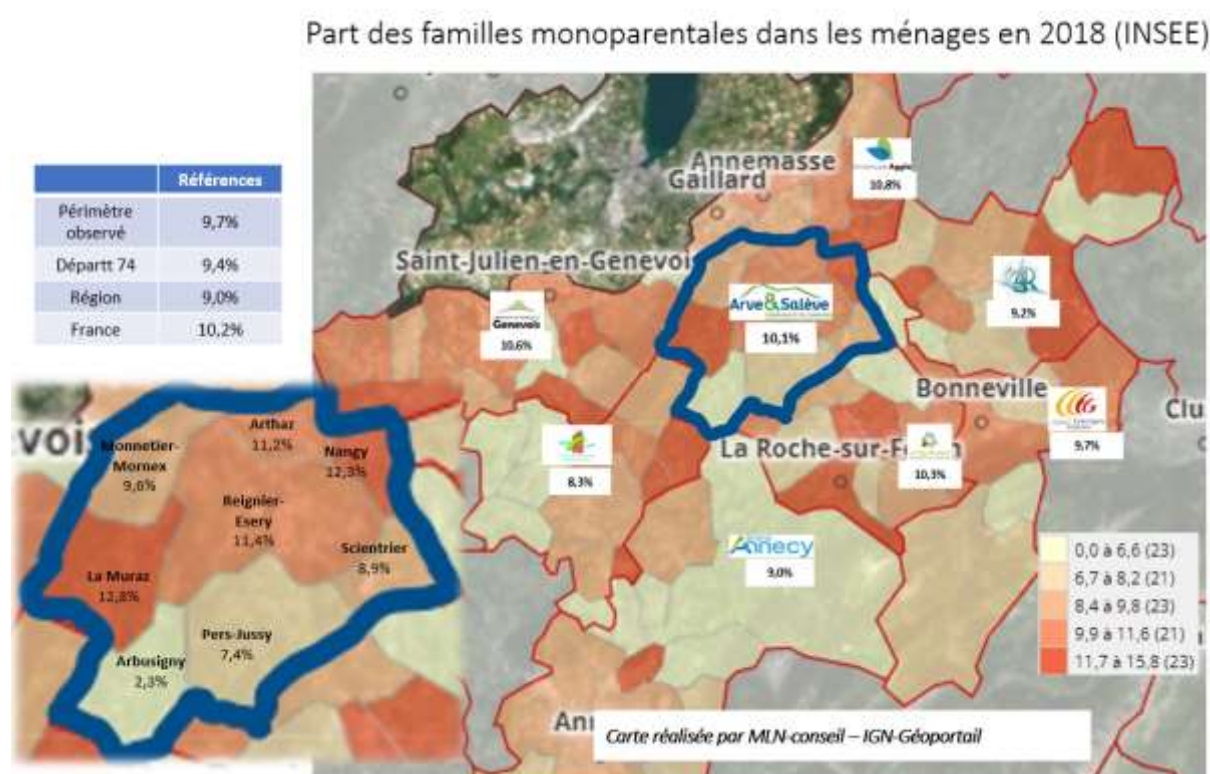


Graphique 6 : Répartition des ménages d'Arve & Salève selon leur taille ; INSEE (2018)

3.2. Les familles monoparentales

Lors des entretiens avec les communes notamment, la question des foyers monoparentaux est apparue régulièrement. Ce type de ménage est très exposé aux enjeux immobiliers : besoin de déménager en urgence, itinéraire résidentiel contrarié, contraintes fortes liés à la scolarité des enfants, etc...

3.2.1. Un taux supérieur à la moyenne



Carte 12 : Part des familles monoparentales dans les ménages en 2018, INSEE

Arve & Salève, avec la CCG, AA et la CCPR, présente un profil avec un taux de familles monoparentales plus important que la moyenne du périmètre. Ainsi, se dessine grossièrement une couronne frontalière avec en plus Arve & Salève et la CCPR.

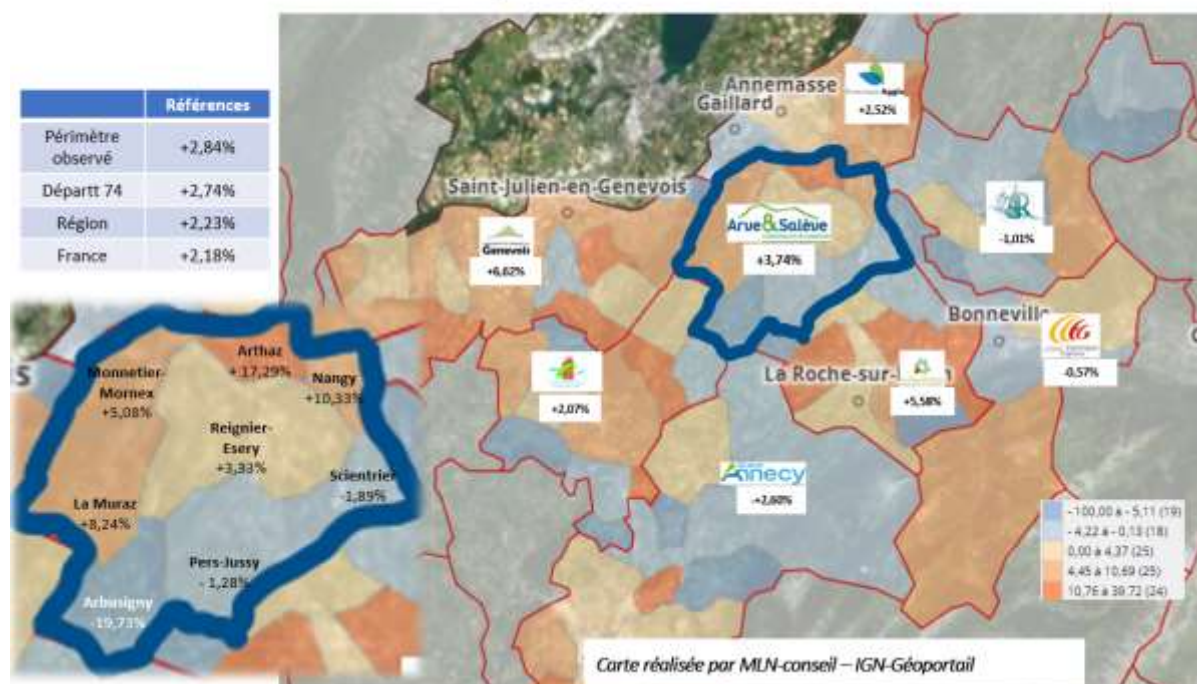
De même, les communes d'Arve & Salève les plus proches de la frontière ont le taux le plus important.

3.2.2. Une croissance importante

L'évolution du nombre de familles monoparentales (voir carte ci-dessous) entre 2013 et 2018 montre une géographie similaire.

A noter qu'Arve & Salève présente un taux d'évolution particulièrement élevé avec +3,74%, derrière la CCG (+6,62%) et la CCPR (+5,58%).

Evolution annuelle du nombre de familles monoparentales entre 2013 et 2018 (INSEE)



Carte 13 : Evolution annuelle des familles monoparentales entre 2013 et 2018 (INSEE)

3.3. Une population plutôt jeune, mais un vieillissement relativement marqué

3.3.1. Un indice de jeunesse assez élevé

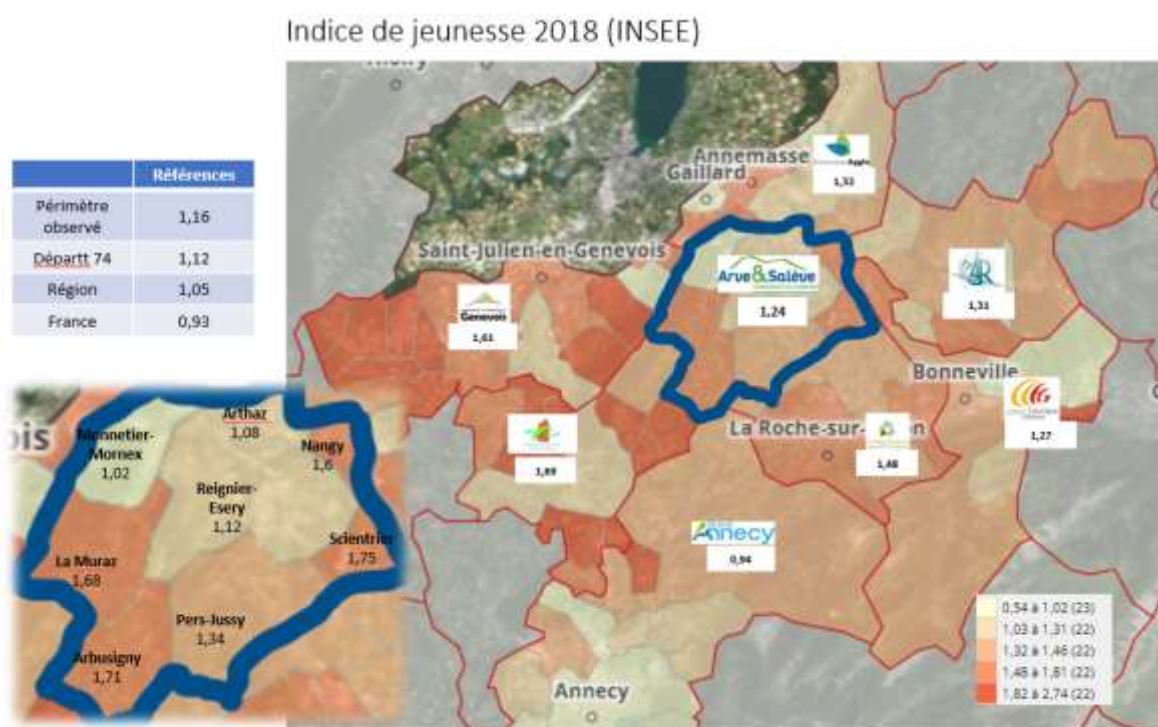
L'indice de jeunesse (IJ)⁹ d'Arve & Salève est de 1,24 en 2018, et l'IJ du périmètre observé est de 1,16. Le secteur est donc relativement jeune au regard de la Région ou de la Métropole française.

Toutefois, le Grand Annecy, avec un IJ de 0,94 fait considérablement chuter la moyenne du périmètre. Ce territoire se distingue par un vieillissement marqué, ce qui n'est pas le cas des autres EPCI du secteur, toutes avec un IJ supérieur à... 1,24, soit l'IJ d'Arve & Salève ... qui apparaît comme **un territoire avec une population plutôt jeune, mais plus vieille que celles des EPCI à proximité...**

La prise en compte du vieillissement de la population a été régulièrement soulevée comme un enjeu important lors des entretiens en communes.

Au sein d'Arve & Salève l'IJ est faible sur les communes de Monnetier-Mornex, Arthaz et Reignier-Esery (entre 1,02 et 1,12)

⁹ L'indice de jeunesse (IJ) est le rapport entre le nombre de personne de moins de 20 ans et le nombre de personnes de plus de 60 ans. Un IJ supérieur à 1 signifie que la population de moins de 20 ans est plus importante que la population de plus de 60 ans. Un IJ inférieur à 1 signifie donc le contraire.



Carte 14 : Indice de jeunesse en 2018 (INSEE)

3.3.2. Une tendance au vieillissement proche de la moyenne du périmètre

En termes de tendance au vieillissement, il est intéressant de noter que les territoires les plus proches de la frontière connaissent une tendance au vieillissement plus faible que les autres territoires, et sont même dans une logique de croissance de leur IJ.

Les autres territoires du secteur voient leur IJ diminuer. Et Arve & Salève se situe dans une position assez moyenne au regard de ses voisins. Mais la tendance est plus forte que celle relevée au niveau du secteur ou du département par exemple.

Là aussi, un phénomène de mutation semble enclenché.

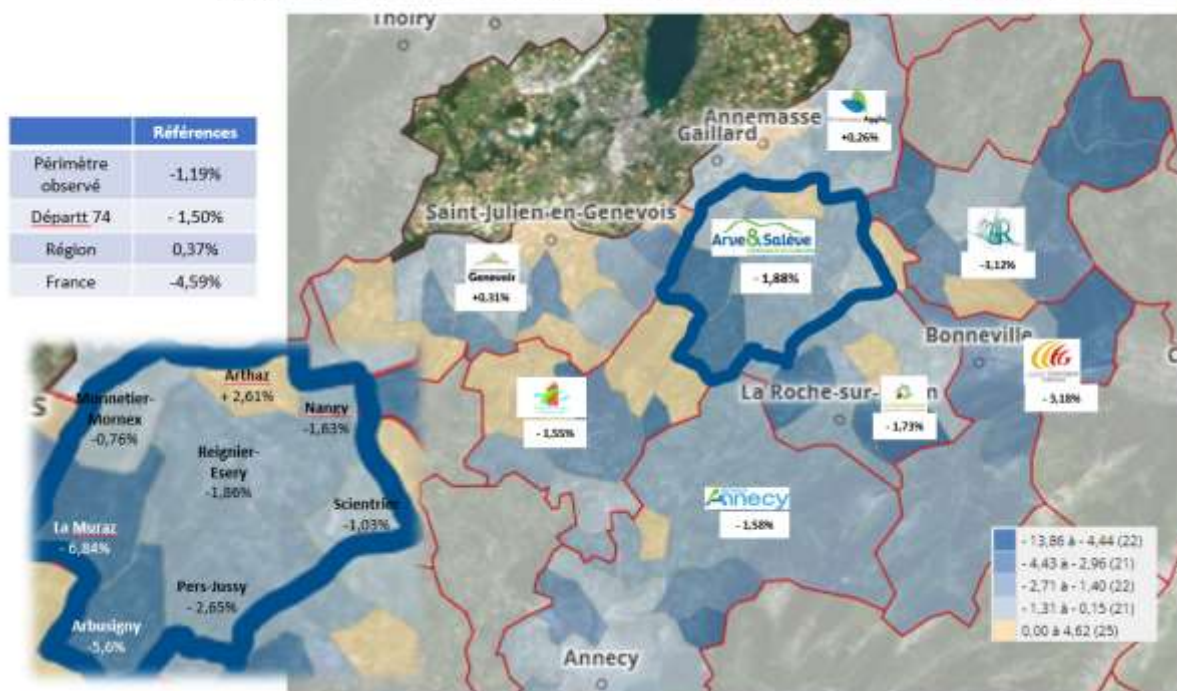
Au niveau d'Arve & Salève, les communes de La Muraz et de Arbusigny connaissent une forte évolution à la baisse de leur IJ entre 2013 et 2018. Pour autant, en 2018 ces deux communes sont encore les plus « jeunes » d'Arve & Salève.

A contrario, Arthaz, qui a un IJ assez faible en 2018 (1,08) a connu une progression de ce dernier entre 2013 et 2018.

3.3.3. Un taux de « 0-14 ans » relativement important, mais dans la moyenne du périmètre

L'enjeu des équipements scolaires en saturation a été souligné lors de tous les entretiens en communes. En particulier du fait de la croissance des familles avec enfants.

Evolution annuelle de l'Indice de jeunesse entre 2013 et 2018 (INSEE)

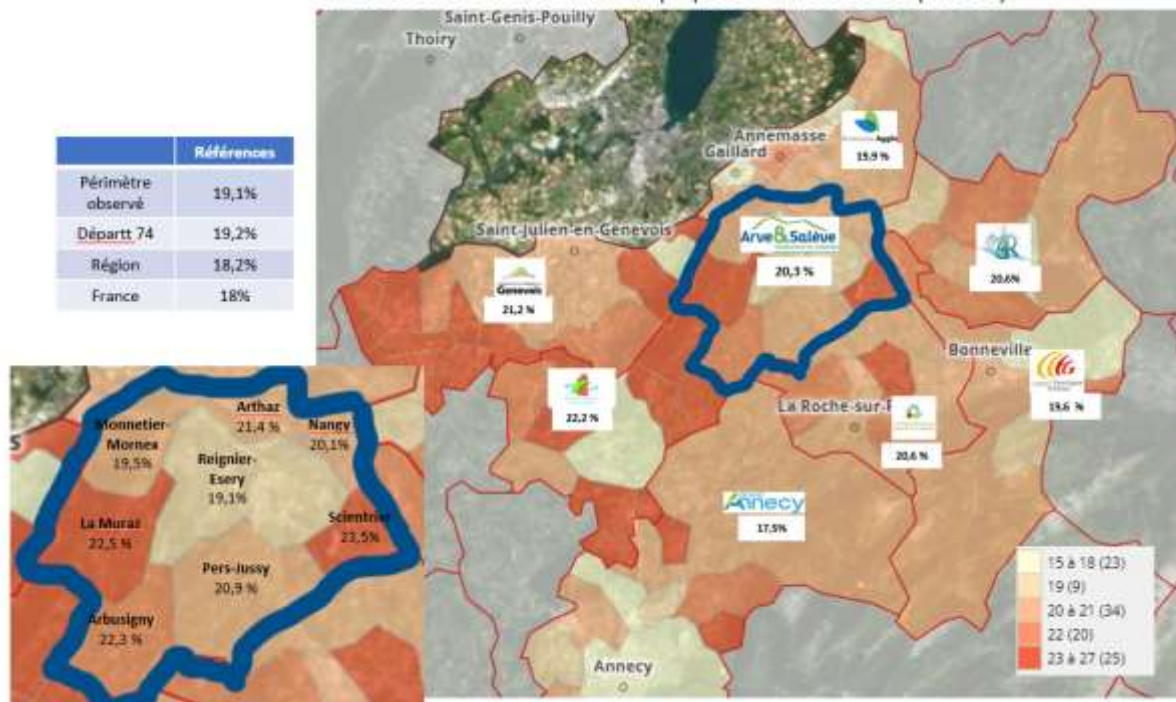


Carte 15 : Evolution annuelle de l'IJ entre 2013 et 2018 (INSEE)

En 2018, Arve & Salève comptait près de 20,6% de « -14 ans » (voir carte ci-après) dans sa population. Soit un taux important au regard des références départementales, régionales et nationales. Mais dans la moyenne du secteur avec les EPCI de la CC4R ou de la CCPR. La CCG et la CCPC ayant un taux supérieur.

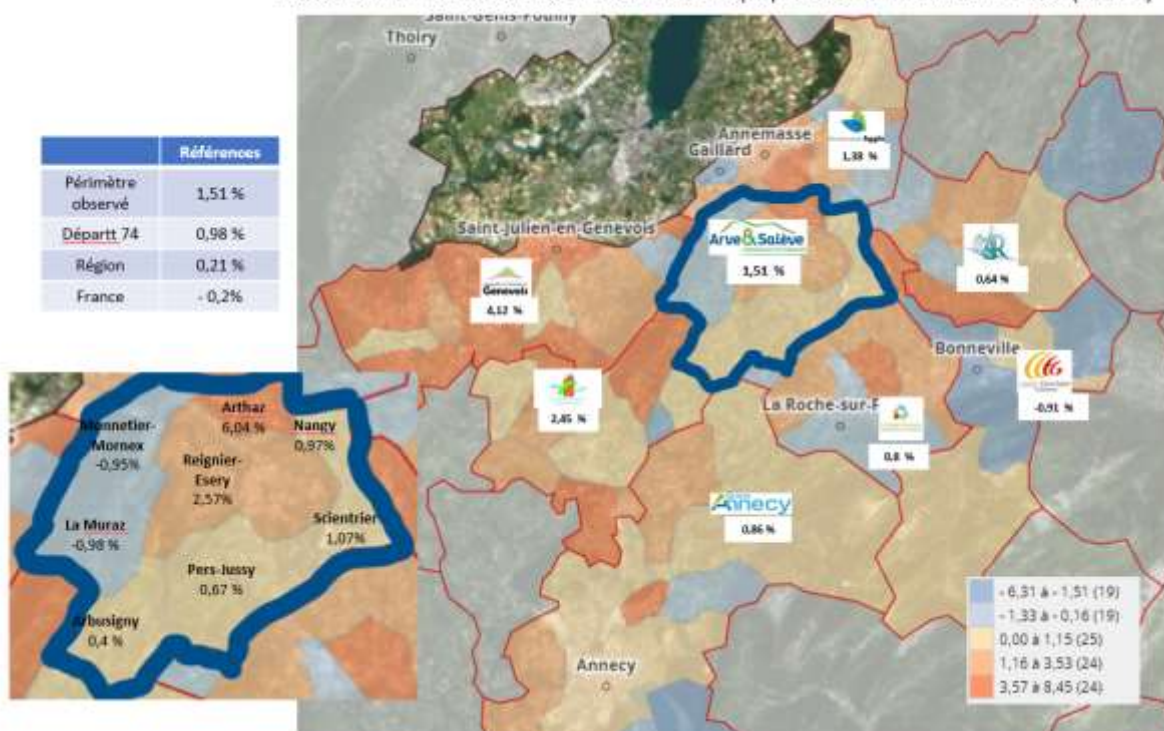
En termes de tendance, avec une croissance annuelle de 1,51% de cette frange de la population entre 2013 et 2018, Arve & Salève se situe exactement dans la moyenne du périmètre observé. Pour autant, cette moyenne est « tirée par le haut » par la CCG (+4,12%) et la CCPC (+2,45%). Et au regard des références « supra », Arve & Salève est largement au-dessus.

Part des 0-14 ans dans la population en 2018 (INSEE)



Carte 16 : Part des 0-14 ans dans la population en 2018 (INSEE)

Evolution annuelle des 0-14 ans dans la population entre 2013 2018 (INSEE)



Carte 17 : Evolution des "0-14 ans" dans la population entre 2013 et 2018 (INSEE)

4. Enjeux pour le PLH

Dans un contexte de développement aux indicateurs extrêmement forts au regard de références départementales, régionales ou nationales, Arve & Salève, sur ces périodes observées par l'INSEE (2013-2018), est un territoire « entre 2 », avec des particularités certes, mais l'observation des tendances avec une échelle plus large indique que **le territoire se développe selon le modèle suivant** :

42

- Un **solde migratoire qui se réduit** (tout en restant assez fort), et un solde naturel qui reste fort. Arve & Salève devient un territoire où l'on se pose. Dans un environnement où l'attractivité économique est très forte, Arve & Salève semble être le territoire où les **ménages s'installent dans un deuxième temps** après leur arrivée sur le territoire. Arve & Salève est un « territoire refuge et de report choisis ».
- Ce sont des **ménages familiaux** (les effectifs scolaires explosent et la taille des ménages, reste importante même si elle a fortement diminué entre 2013 et 2018) avec **de forts revenus**. Sauf sur Reignier-Esery qui a une offre d'habitat nettement plus sociale que les autres communes de l'EPCI. De même, les pôles secondaires et ruraux ont une offre très largement majoritaire en termes de maisons individuelles. Or, avec les effets du confinement la demande sur ce type de bien explose.
- Avec des **vendeurs**, de plus en plus des retraités ayant fait carrière dans le secteur sans en être originaire, qui font **une plus-value spectaculaire** après 30 ans de vie dans le genevois français. Ce type de mécanisme est aussi révélateur que derrière la culture « haute savoyarde », souvent brandie lors des entretiens, la population locale, depuis les années 90 est de plus en plus venue pour « consommer » le territoire. Ce qui explique des **logiques spéculatives sans un fort attachement** au territoire, ou des investissements dans la vie locale de plus en plus rare de la part de la population.
- Le territoire d'Arve & Salève a de plus en plus **d'habitants urbains** venus chercher les avantages du rural, sans en avoir les désagréments. Et ce mouvement, pas récent, s'amplifie visiblement ces dernières années.

Arve & Salève est dans une situation moyenne entre territoires relativement urbains et d'autres plus ruraux. Elle est sans doute, à ce titre, un « **territoire témoin** » **pertinent des surchauffes et mutations qui ont lieu sur le secteur**.

Se dessine un territoire d'Arve & Salève dont la lecture est peut-être à faire en **intégrant des polarités déterminantes telles que Annemasse Agglo** pour les communes les plus proches de la frontière, et une couronne de second rang. Reignier-Esery ayant un autre type de fonctionnement (centralité plus urbaine + impact loi SRU).

Une grille de lecture des mutations selon la proximité du « réacteur » Genevois, d'Annemasse Agglo et sa saturation et de la CC du Genevois et son développement extraordinaire, est à imaginer.

Les impacts de la socio-démographie sur l'habitat sont mutuelles sur ce territoire. En effet, l'attractivité fait flamber les prix depuis plusieurs années sur le périmètre, mais les effets COVID-confinements rendent encore plus attractif Arve & Salève. Du fait de sa position et son offre de logements individuels (« la campagne à la ville »), les tendances, déjà fortes, sont sans doute renforcées. Mais cela s'inscrit aussi avec **un fort risque d'exclusion de ménages exposés à la précarité, ou de ménages intermédiaires**, que l'immobilier local peut fragiliser.



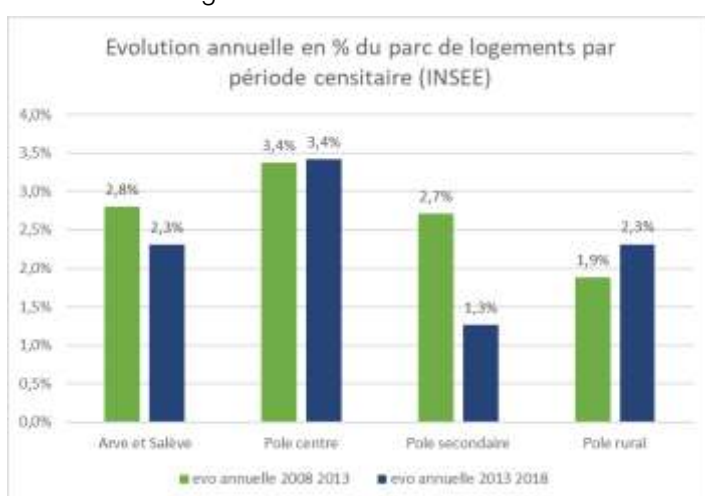
Diagnostic – Livret 2 : Le parc de logements et ses évolutions

1 Le développement global de ces dernières années

1.1. La dynamique globale de développement du parc

Entre 2008 et 2018 le parc de logements de Arve et Salève est passé de 7 489 unités à 9 639, soit une croissance moyenne de 215 logements en plus par an.

La moitié de ce développement s'est opéré sur le Pôle centre (111 logts/an). Le pôle secondaire a connu une croissance sur ces 10 années de 70 logts /an et le pôle rural de 33 logts/an.

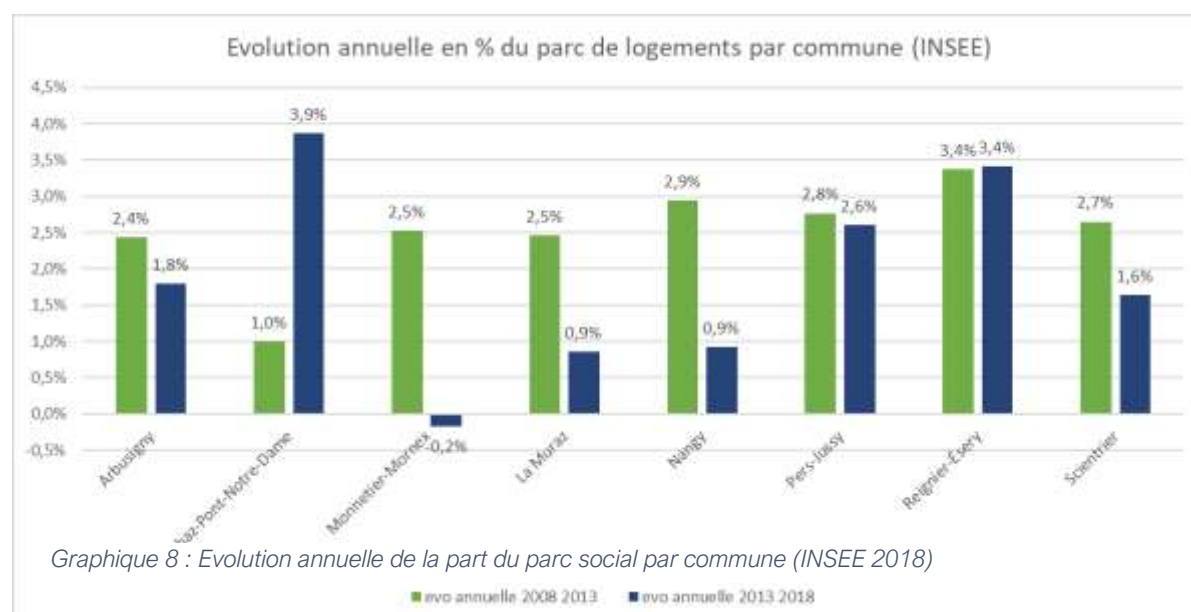


	logements		
	2008	2013	2018
Arve et Salève	7 489	8 599	9 639
Pôle centre	2 816	3 323	3 931
Pôle secondaire	3 214	3 674	3 912
Pôle rural	1 459	1 601	1 795
Arbusigny	425	480	524
Arthaz-Pont-Notre-Dame	579	608	735
Monnetier-Mornex	1 032	1 169	1 159
La Muraz	455	513	536
Nangy	680	786	823
Pers-Jussy	1 087	1 246	1 417
Reignier-Ésery	2 816	3 323	3 931
Scintrier	415	473	513

Tableau 6 : Evolution du parc de logements 2008-2018 (INSEE)

44

Graphique 7 : Evolution annuelle en % du nombre de logements (INSEE) Selon les périodes, il ressort que Reignier-Esery a maintenu un taux de développement stable, que le pôle secondaire a connu une phase d'accalmie sur la période observée la plus récente quand le pôle rural a connu une relative augmentation, essentiellement portée par Arthaz qui se distingue nettement des autres communes considérées comme « rurales » lors du découpage du précédent PLH.

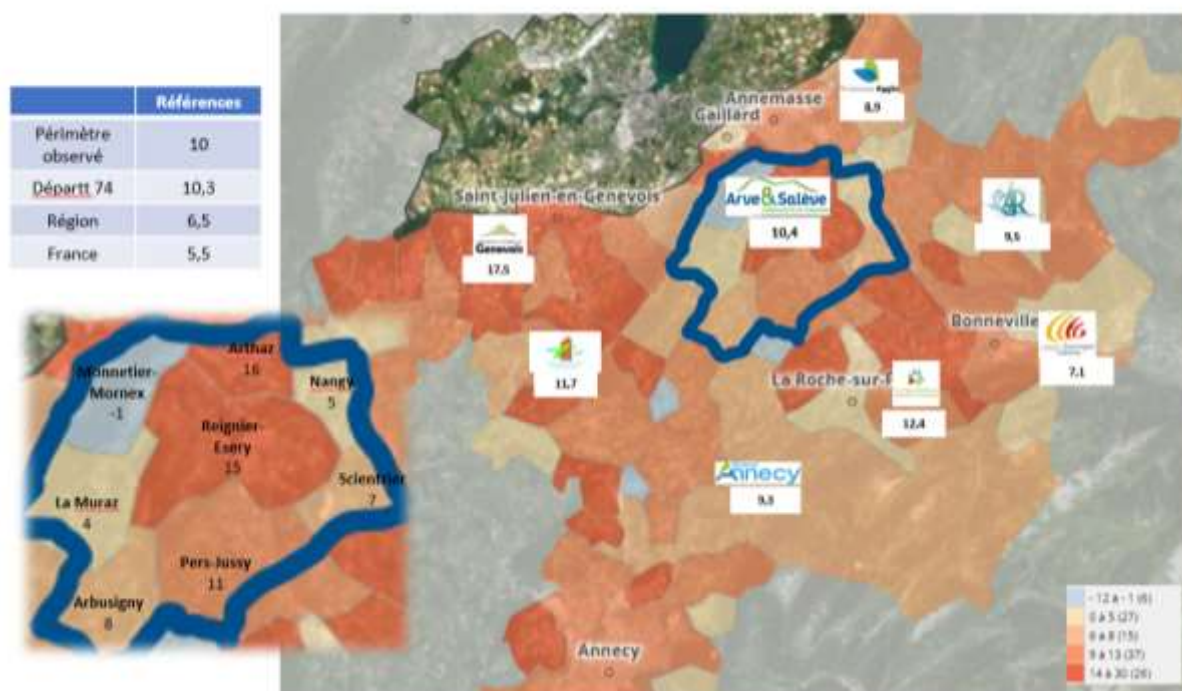


Graphique 8 : Evolution annuelle de la part du parc social par commune (INSEE 2018)



1.1.1. La dynamique rapportée à la population

Accroissement annuel du parc immobilier entre 2013 et 2018 pour 1000 habitants (INSEE)



Carte 18 : Accroissement du parc rapporté à 1 000 habitants (2013-2018 - INSEE)

Arve et Salève se situe proche de la moyenne en termes de dynamique de développement du parc immobilier¹⁰ avec un ratio de croissance de 10 logts/an pour 1000 habitants entre 2013 et 2018. Ce qui est supérieur aux taux d'Annemasse Agglo, de la CC 4R, de la CCFG ou du Grand Annecy par exemple. Mais nettement inférieur à la production de la CC du Genevois.

Au sein de Arve et Salève il apparait clairement que le dynamisme de développement immobilier a été porté par Reignier-Esery et Arthaz, et par Pers-Jussy dans une moindre mesure.

Globalement le dynamisme de construction s'est atténué au regard de la période 2008-2013 (taux de 12 logts pour 1000 habitants). Période pendant laquelle Arve et Salève a connu une forte croissance, qui s'est traduit par une période plus calme, sans doute pour que les communes de tailles réduites puissent « digérer » cette croissance. En effet, vu la taille des communes, à part Reignier-Esery, dans la majorité des cas, une période de forte croissance nécessite une période moins forte. L'impact d'une seule opération immobilière peut être relativement très fort pour les communes de cette taille.

¹⁰ Il s'agit de comparer le nombre de logements en plus sur l'EPCI entre le recensement INSEE 2018 et celui de 2013. Cette approche recouvre donc les logements neufs, mais aussi les locaux d'activités transformés en logements, les grands logements découpés en plus petits logements, mais aussi le contraire : logements démolis, logements transformés, regroupement de petits logements... c'est donc un raisonnement en solde.



La dynamique selon les statuts (avec un zoom sur la vacance)

Pour mémoire le parc de logements se compose de trois statuts :

- Les résidences principales, soit des logements occupés toute l'année par un ménage (une résidence principale = un ménage),
- Les résidences secondaires, soit des logements occupés occasionnellement,
- Les logements vacants, soit des logements inoccupés.

Données INSEE	Résidences principales				Résidences secondaires				Logements vacants			
	2008	2013	2018	Croissance annuelle 2008-2018	2008	2013	2018	Croissance annuelle 2008-2018	2008	2013	2018	Croissance annuelle 200-2018
Arve et Salève	6 380	7 520	8 328	2,7%	512	545	566	1,0%	596	534	744	2,2%
Pole centre	2 534	2 998	3 522	3,3%	113	125	153	3,1%	169	200	256	4,2%
Pole secondaire	2 632	3 178	3 295	2,3%	247	288	266	0,8%	335	207	351	0,5%
Pole rural	1 213	1 343	1 511	2,2%	153	131	146	-0,4%	92	127	138	4,1%
Arbusigny	343	384	434	2,4%	61	61	56	-0,7%	22	35	34	4,4%
Arthaz-Pont-Notre-Dame	524	551	652	2,2%	6	9	23	13,9%	49	49	60	2,0%
Monnetier-Mornex	815	920	936	1,4%	116	161	122	0,6%	101	87	101	0,0%
La Muraz	347	409	425	2,1%	86	62	66	-2,6%	22	43	44	7,3%
Nangy	501	727	689	3,2%	20	16	38	6,6%	159	43	96	-4,9%
Pers-Jussy	934	1 093	1 221	2,7%	101	104	97	-0,4%	52	49	99	6,7%
Reignier-Ésery	2 534	2 998	3 522	3,3%	113	125	153	3,1%	169	200	256	4,2%
Scientrier	382	438	449	1,6%	10	7	9	-1,0%	23	28	55	9,1%

Tableau 7 : Statuts des logements et évolution 2008-2018 (INSEE)

Le tableau ci-dessus indique que la croissance est portée par le développement des résidences principales. Ainsi 90% de la croissance du parc de logements a permis d'accueillir des ménages. Ce qui donne une performance démographique du logement assez remarquable.

Les résidences secondaires restent ainsi relativement marginales sur le territoire.

Par ailleurs, le nombre de logements vacants recensés par l'INSEE ne semble pas correspondre à la réalité que les communes connaissent (cf entretiens avec les communes en novembre 2021).

Les données LOVAC¹¹ sur la vacance dans le parc privé font apparaître les chiffres suivants au 1/01/2019 (tableau ci-contre – données indisponible pour La Muraz et Nangy).

En particulier le chiffre de logements vacants depuis plus de 2 ans est celui qui est le plus intéressant car il est révélateur de la vacance de longue durée. Il n'y a pas la vacance de courte durée (par exemple logement entre 2 occupants).

Or, la vacance de longue durée est faible dans le parc privé avec 115 logements (1,2% du parc privé).

Dans le parc social, la vacance de tout type (y compris de courte durée due à la rotation) est de 1,6% (RPLS 2021) ce qui est très faible et démontre ainsi une rotation peu forte significative d'une remise sur en location des logements sociaux existants très limitée.

Tableau 8 : Logements vacants au 1/01/2019 (LOVAC 2020)

LOVAC 2019	Logts vacants dans le parc privé	Dont logts vacants depuis plus de 2 ans
Arve et Salève	677	115
Pole centre	349	43
Pole secondaire	248	50
Pole rural	80	22
Arbusigny	37	11
Arthaz-Pont-Notre-Dame	43	11
Monnetier-Mornex	117	23
La Muraz	-	-
Nangy	-	-
Pers-Jussy	73	14
Reignier-Ésery	349	43
Scientrier	58	13

¹¹ Fichier LOVAC 2020 (croisement 1767BISCOM / Fichiers Fonciers)



Chiffres clés en matière de foncier et d'aménagement



136ha

La surface totale artificialisée entre 2008 et 2019 à l'échelle de la CCAS pour la production de logements



Dont **58%** en densification d'espaces déjà bâtis



Dont **42%** en consommation foncière d'espaces agricoles, naturels ou forestiers



25 logements / ha

La densité moyenne des opérations développées au cours des 10 dernières années sur la CCAS



30 logements / ha en moyenne sur les opérations réalisées en densification



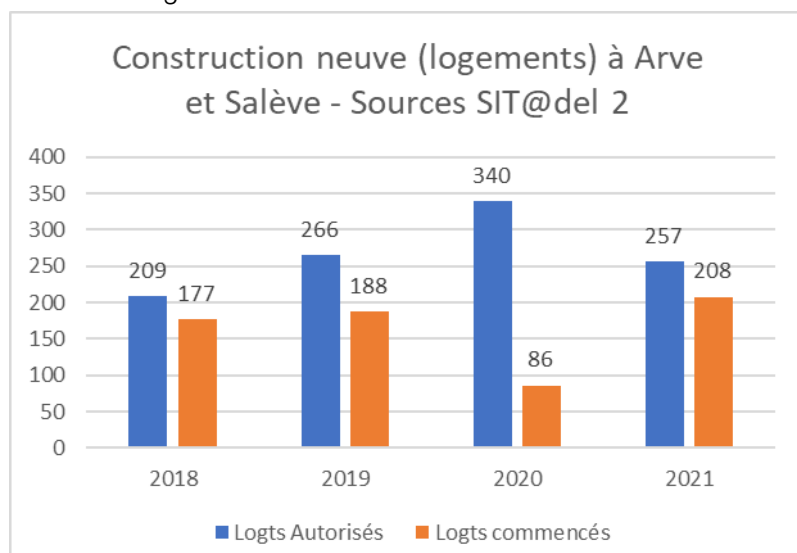
15 logements / ha en moyenne sur les opérations réalisées en extension urbaine

Source : Fichier fonciers / MAJIC – Traitements Modaal

Document 20 : Extrait synthèse sur la consommation foncière présentée au séminaire de diagnostic (Nov 2021)

1.2. La construction neuve

La construction neuve est suivie par le fichier Sit@del qui recense les logements autorisés¹² et les logements commencés¹³

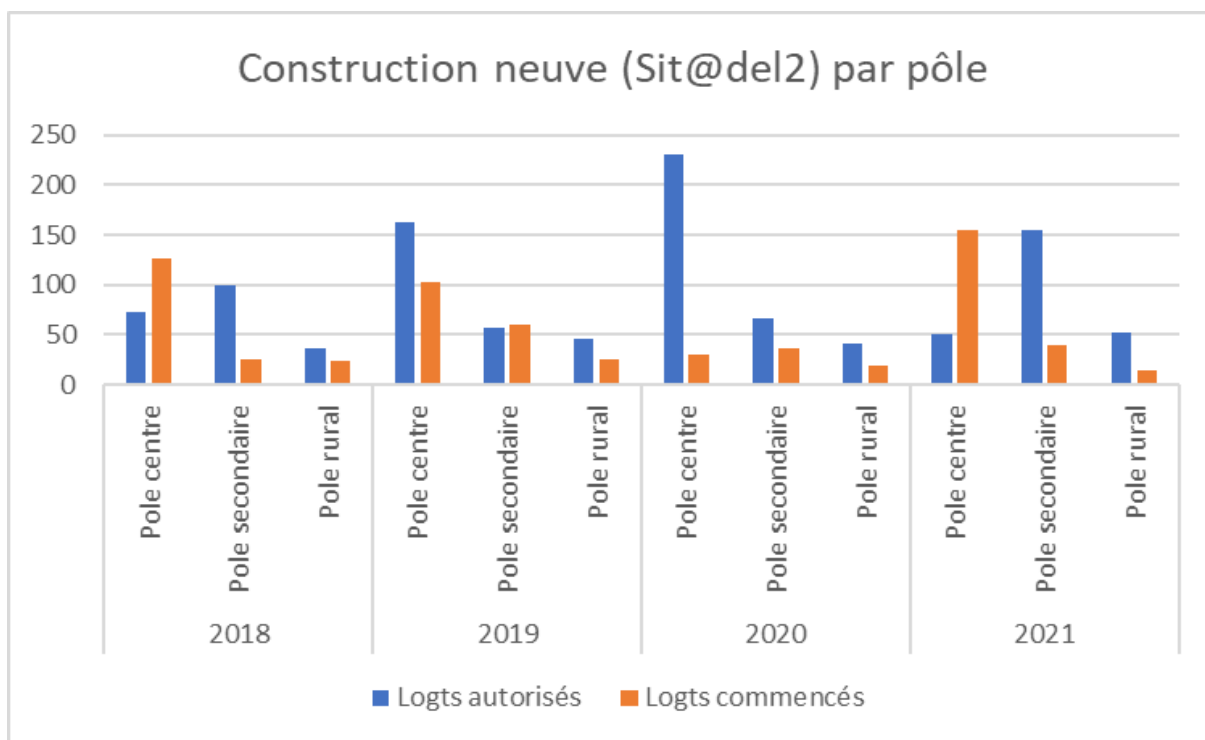


Graphique 9 : Construction neuve 2018-2021 (Sit@del2)

La construction neuve se poursuit avec un rythme d'environ 200 logements par an (les logements autorisés de l'année n contribuent au nombre de logements commencés en n+1). A noter la chute des logements commencés en 2020 sans doute due à l'arrêt des chantiers pendant les mois de confinement total de cette année particulière. Mais cela signifie qu'il y a une « réserve » de logements autorisés importante sur le territoire. En particulier dans le pôle secondaire.

¹² Un logement autorisé est un logement, non encore réalisé, dont la construction a été autorisée par un permis de construire ou une non-opposition à une déclaration préalable.

¹³ Un logement est considéré comme commencé (ou mis en chantier) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire (ou maître d'ouvrage).



Graphique 10 : Construction neuve par pôle 2018-2021 (Sit@del)

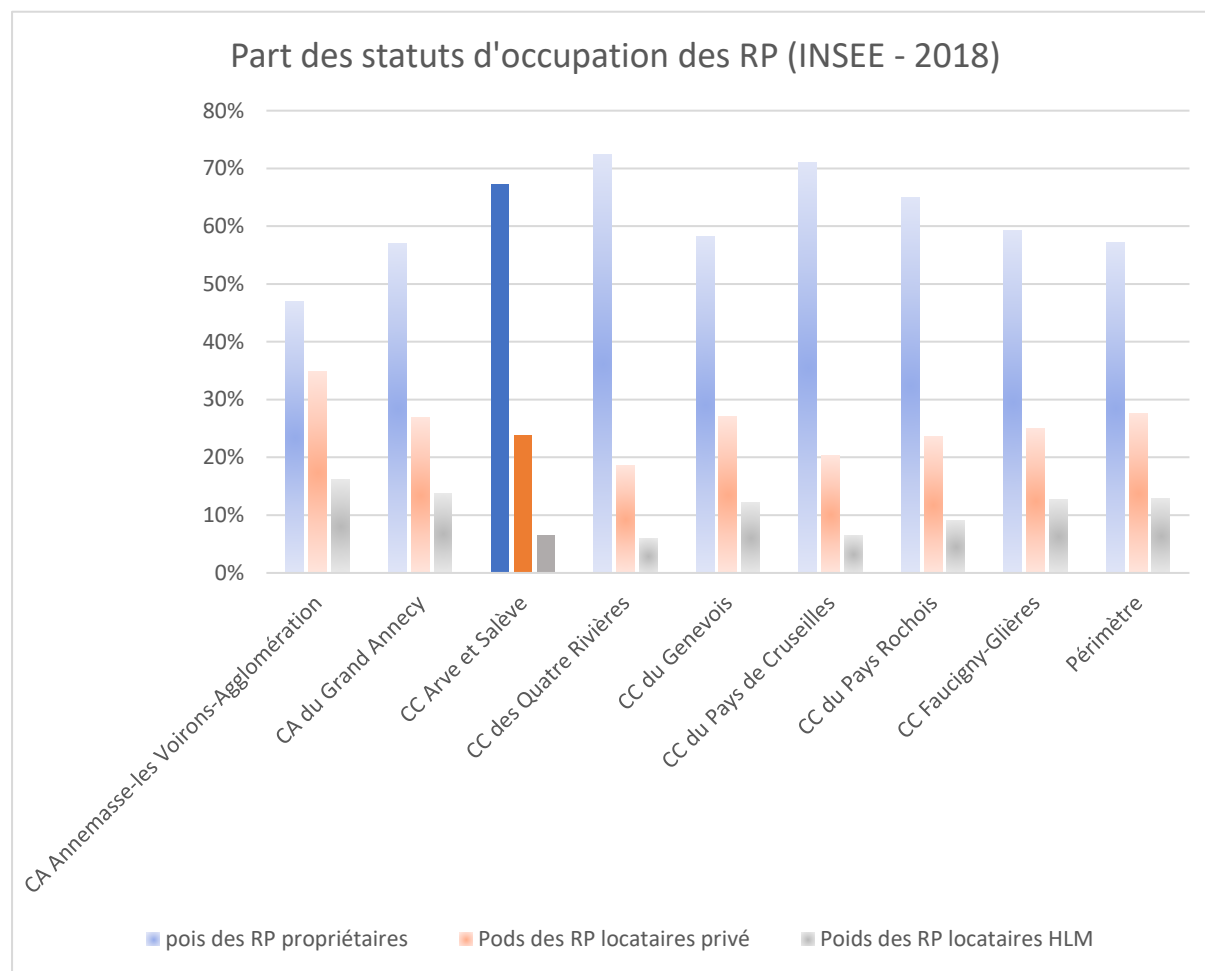
2 Le parc de résidences principales et ses caractéristiques

2.1 Les différences de statuts des résidences principales

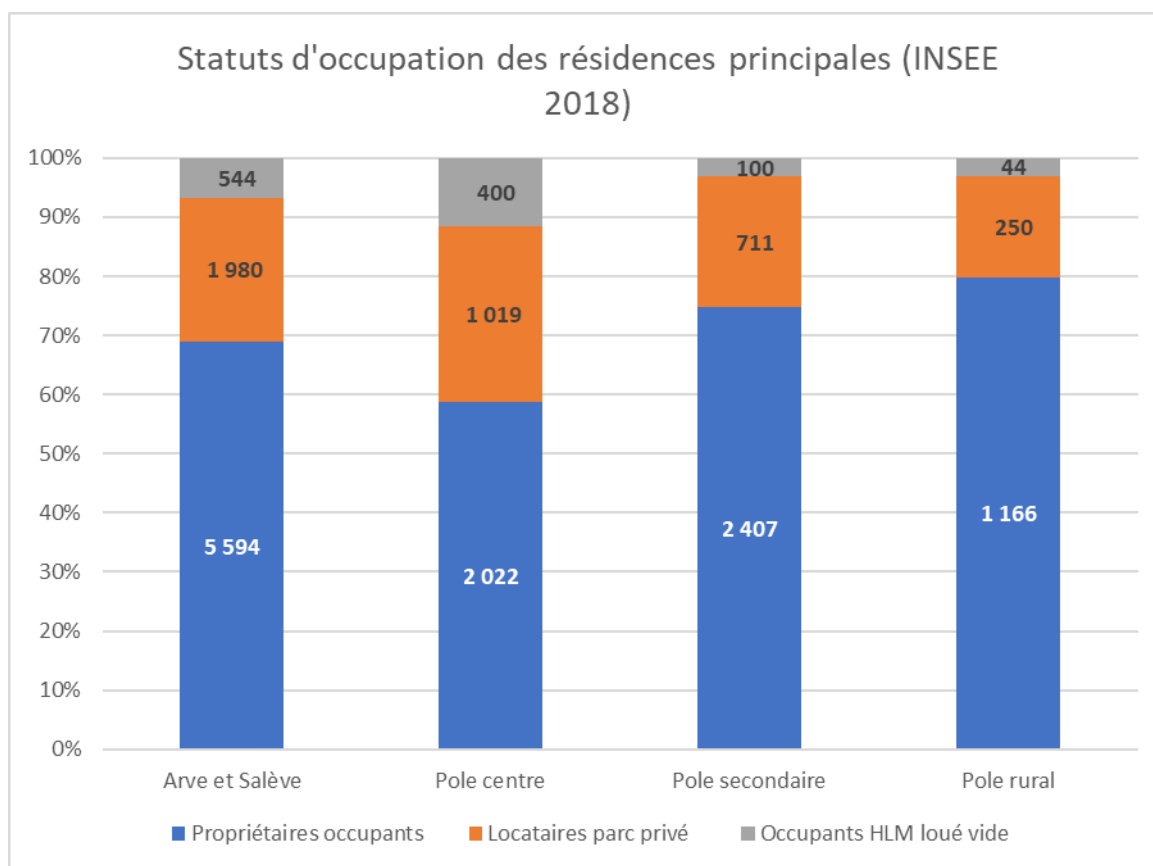
2.1.1 Une prédominance nette de propriétaires

Arve et Salève, au cœur du périmètre d'analyse se distingue par une part particulièrement élevée de propriétaires et une part faible de locataires HLM.

50



Graphique 11 : Poids des statuts d'occupation des RP selon les territoires du périmètre de comparaison (INSEE-2018)



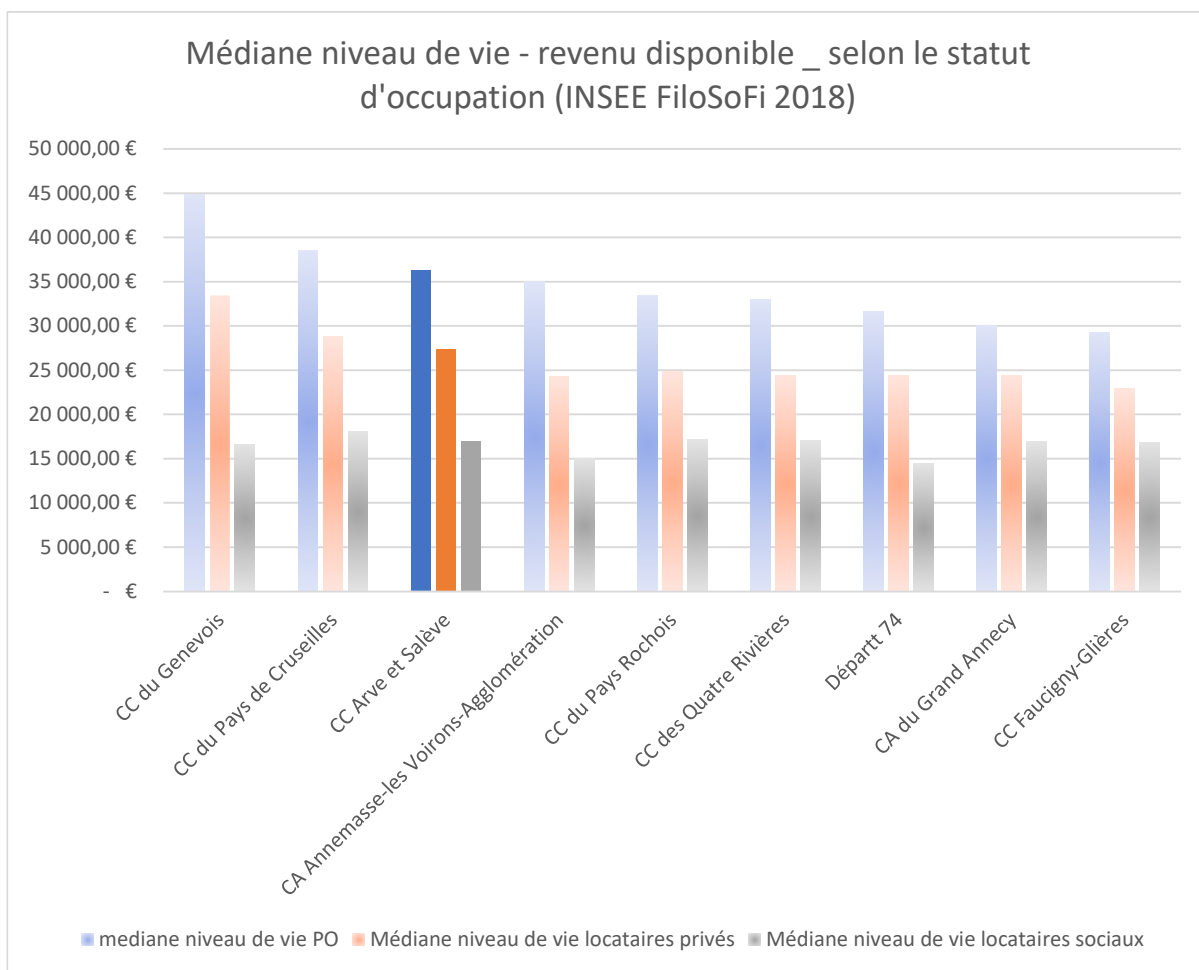
Graphique 12 : Statuts d'occupation selon les pôles d'Arve et Salève (INSEE-2018)

2.1.2 Des vraies différences de revenus selon les statuts

Les typologies d'occupation sont très discriminantes en matière de revenus des ménages. Ainsi les propriétaires occupants ont un revenu médian bien plus important que les locataires, et en particulier, ce qui est logique des locataires du parc social. Qui joue donc un rôle primordial dans l'accueil de ménages qui ne pourraient absolument pas se loger dans d'autres segments du parc à Arve et Salève.

La Communauté de communes est à la troisième marche du podium du secteur large observé pour ce qui concerne le niveau de revenus des propriétaires occupants (graph 13).

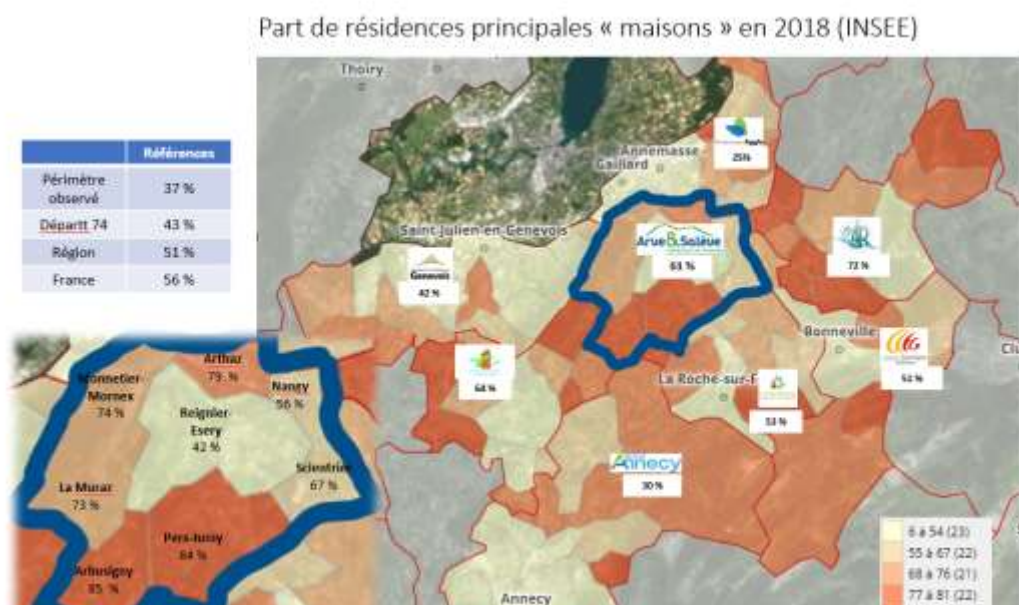
L'effet régulateur du parc social apparaît aussi dans ce graphique.



Graphique 13 : Statuts d'occupation selon les pôles d'Arve et Salève (INSEE-2018)

2.2 Forme urbaine de l'offre

2.2.1 Une offre très marquée par les maisons individuelles



Carte 20 : Part des résidences principales "maisons" dans l'offre de RP (INSEE 2018)

Arve et Salève propose ainsi un profil de territoires avec une offre majeure de maisons individuelles (fig 15). Au sein de l'EPCI, le pôle centre concentre le parc collectif, forme urbaine qui correspond essentiellement au parc locatif social et privé. A noter la part relativement faible de Nantey dans cette typologie d'offre, qui est corroborée par une part relativement importante de locatifs privés dans cette commune.

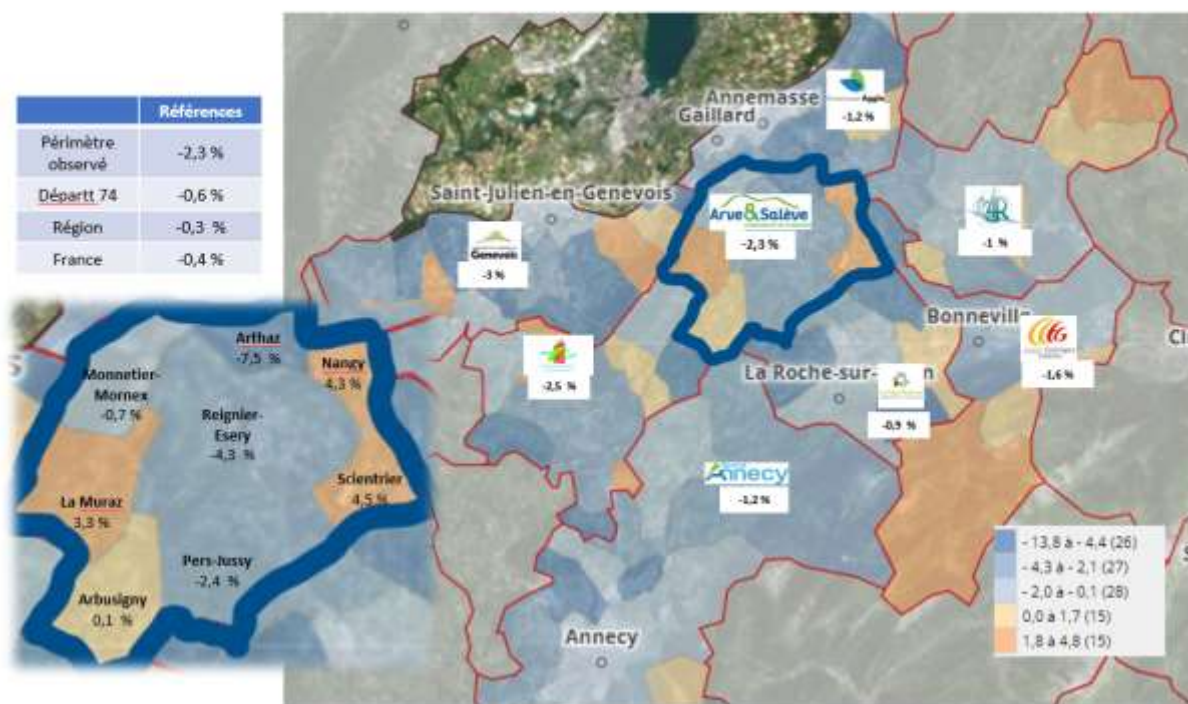
2.2.2 Une évolution vers « plus de collectif »

En termes de développement de l'offre selon les formes urbaines (carte 21), la part de maisons individuelles a tendance à se réduire comme sur l'ensemble du territoire de référence. On peut même considérer que l'ensemble du secteur connaît une évolution particulièrement forte au regard des chiffres départementaux, régionaux et nationaux.

Cela s'explique sans doute par la tension du marché et la rareté de plus en plus importante de terrains à construire. Une certaine logique de densité dans le diffus en particulier s'installe... pas toujours contrôlée par les collectivités.

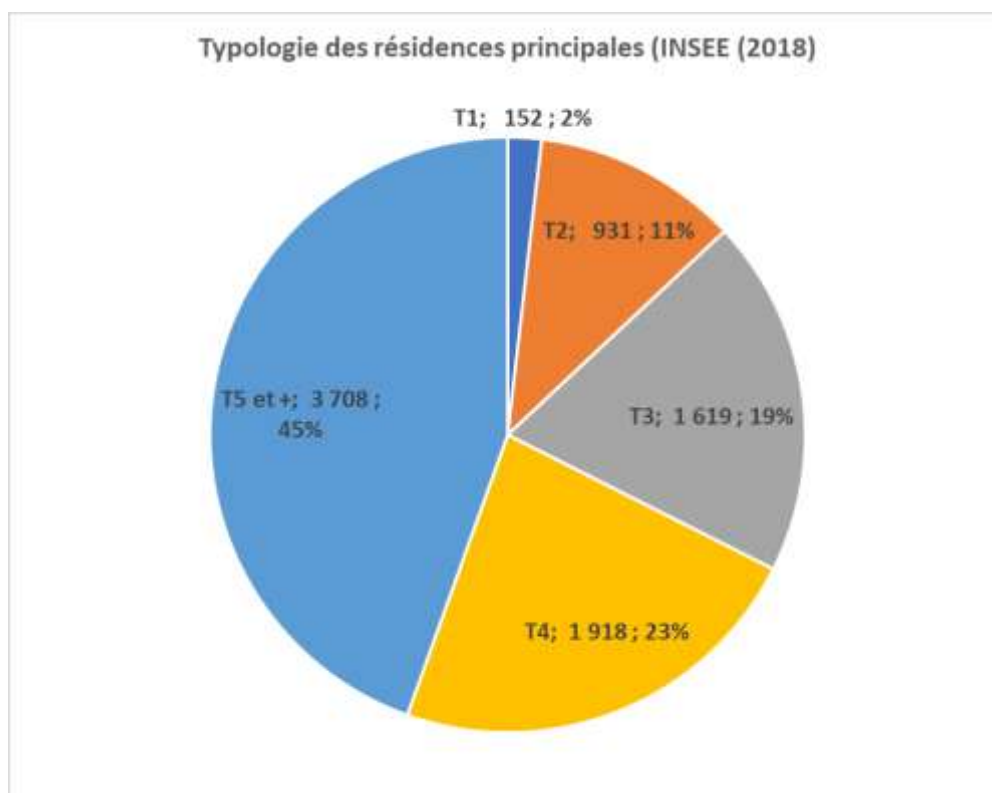
Par ailleurs, à l'occasion de différentes réunions lors de l'élaboration de ce PLH, des élus ont relaté des expériences complexes de gestion de lotissements neufs de maisons individuelles. Avec une forte densité, une configuration sans intimité et une qualité des matériaux relativement faible (notamment insonorisation), des troubles de voisinage se multiplient. En effet, les occupants estiment vivre en maisons individuelles avec les avantages et la liberté d'usage que cela doit procurer... sauf que la proximité des voisins est telle que les gênes sont récurrentes. Or, dans le collectif, les habitants ont, la plupart du temps, conscience, de fait, qu'ils sont entourés de voisins.

Evolution de la part de résidences principales « maisons » dans le parc de RP entre 2013 et 2018 (INSEE)

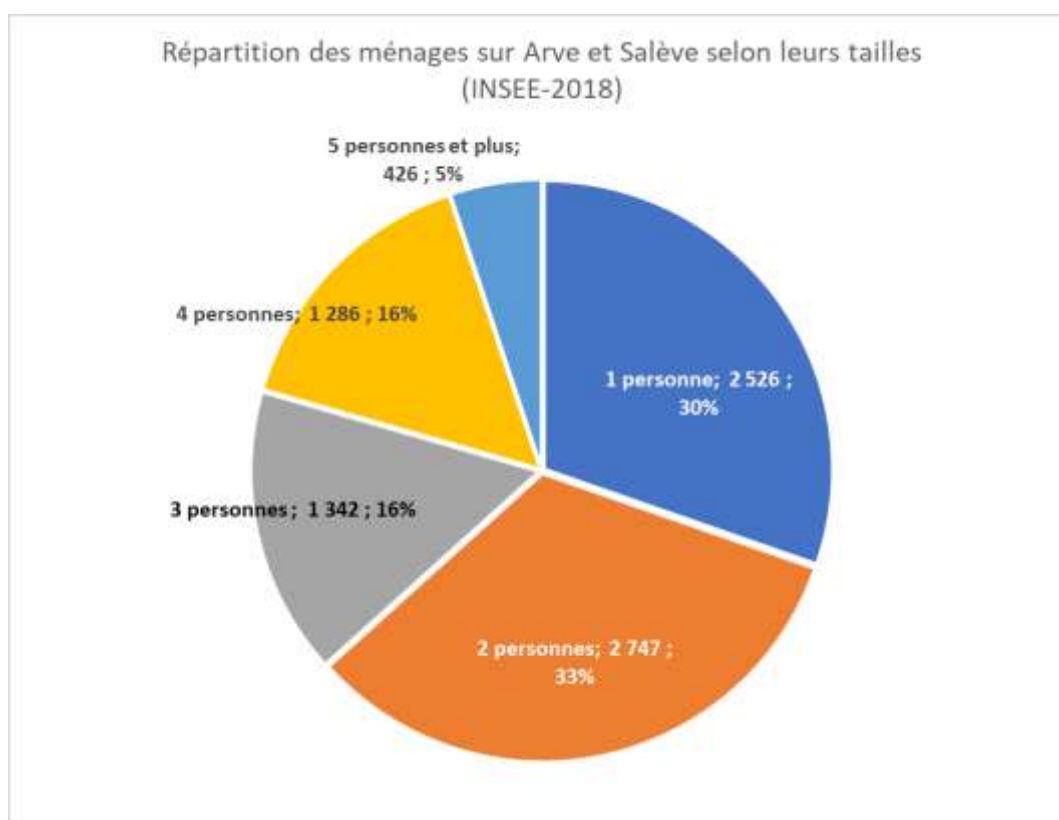


Carte 21 : Évolution du poids des RP "maisons" entre 2013 et 2018 (INSEE)

2.3 Une typologie de grands logements



Graphique 14 : Typologie des résidences principales (INSEE 2018)



Graphique 15 : Répartition des ménages selon la taille (INSEE 2018)

L'offre est donc orientée vers des logements de typologies importantes avec 68% de logements de plus de 4 pièces.

La composition des ménages fait apparaître une part majoritaire (63%) de ménages de 1 ou 2 personnes.

La prédominance de maisons individuelles, le vieillissement de la population et la réduction de la taille des ménages expliquent ces éléments. Pour autant, en tirer des conclusions n'est pas forcément simple.

En effet, s'il semble clair que les situations de suroccupation sont limitées, les nouvelles pratiques des ménages interrogent sur un certain nombre de points et doivent éviter de faire des raccourcis.

Par exemple, la croissance des séparations demande une croissance des grands logements. La même famille occupe 2 logements avec un taux d'occupation variable pendant les WE ou une semaine sur deux par exemple. Ce qui implique des typologies importantes rapportés à une taille de ménage faible.

Le parc de Arve et Salève est essentiellement du parc privé, avec des occupants propriétaires qui vieillissent dans leurs maisons. Mais comme souligné dans le livret sur les marchés, les mouvements dans les pavillons vont sans doute entraîner un fort renouvellement de population. Vu les prix de l'individuel, il semble probable que seuls des ménages salariés en CHF aient les moyens d'accéder à ces grandes surfaces... qui répondent à leur demande... et pour lesquelles Arve et Salève dispose d'une offre potentielle importante.



3 Le parc privé

3.1 Les propriétaires occupants

Avec 67% de propriétaires occupants en 2018, Arve et Salève connaît un taux très important pour ce statut d'occupation (la moyenne du périmètre est de 57%).

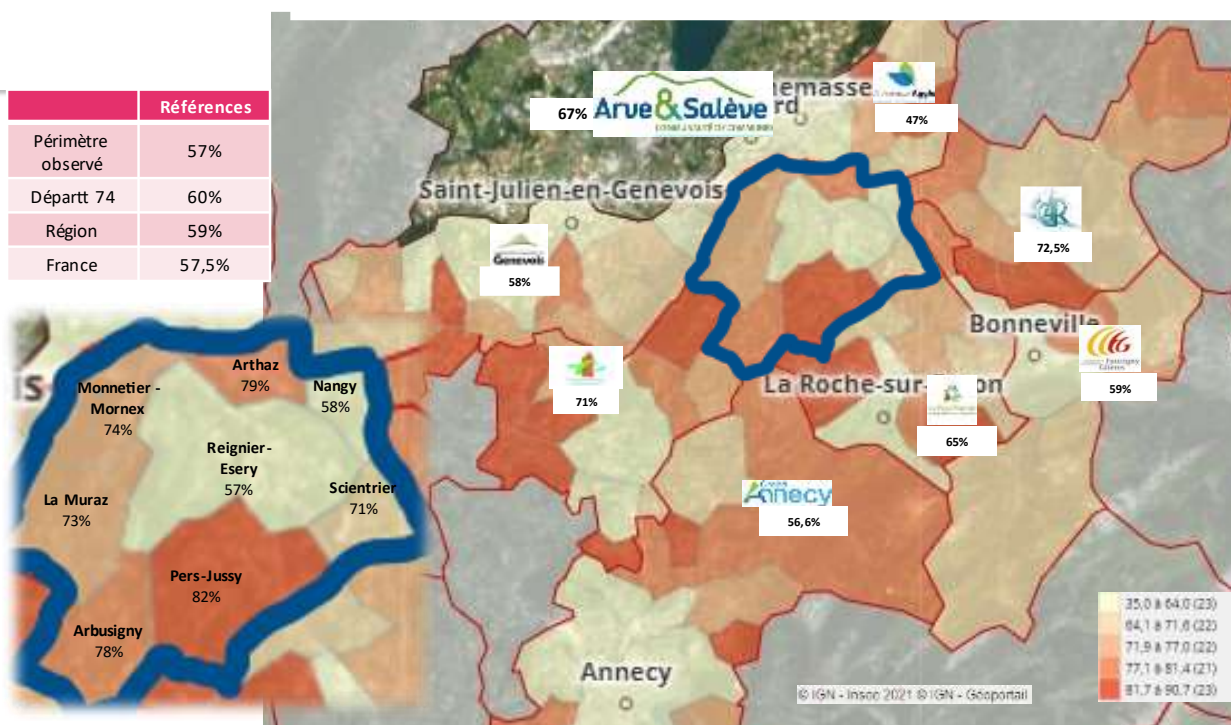
Reignier-Esery et Nangy se distinguent avec un taux plus faible que les autres communes de Arve et Salève.

Pour la commune de Reignier-Esery cela s'explique par une diversité plus importante des statuts d'occupation. Pour Nangy, ce taux est dû à une part importante de locataires du parc privé.

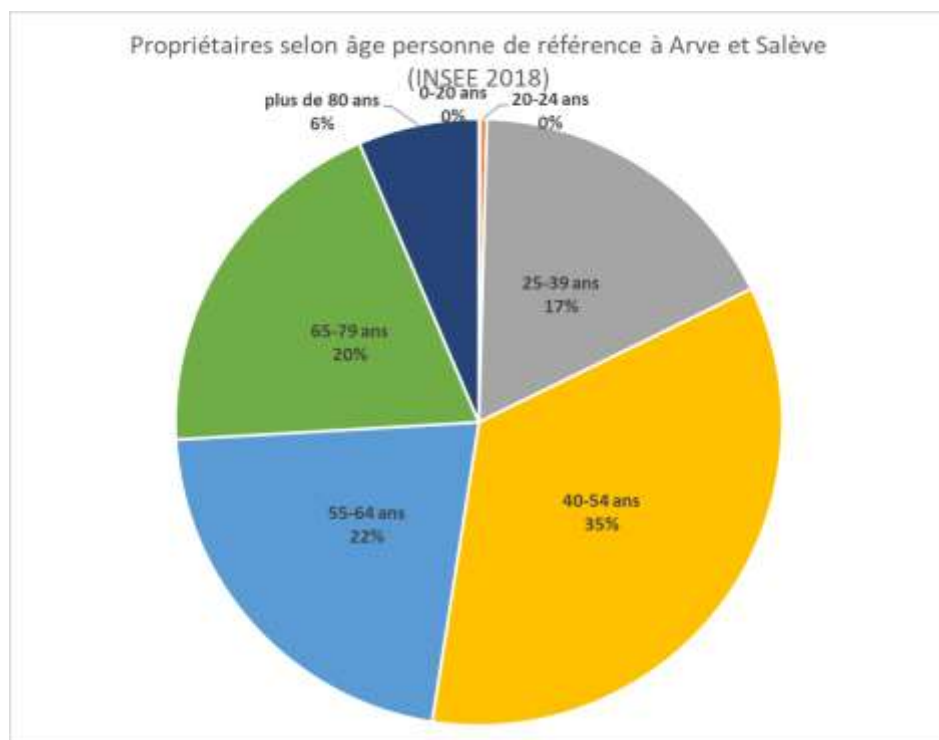
Les propriétaires ont par ailleurs un profil relativement âgé. Près de 50% des personnes de référence « propriétaires » ont plus de 55 ans. Ce qui signifie qu'une part importante atteint l'âge de la retraite, avec potentiellement des départs du territoire (ménages venus pour raisons professionnelles désirant repartir par exemple). Complexe à appréhender, mais ce type de situations est ressorti lors des entretiens avec les communes.

57

Part des propriétaires occupants dans le parc de résidences principales en 2018 (INSEE –en %)



Carte 22 : Part de propriétaires occupants (INSEE 2018)

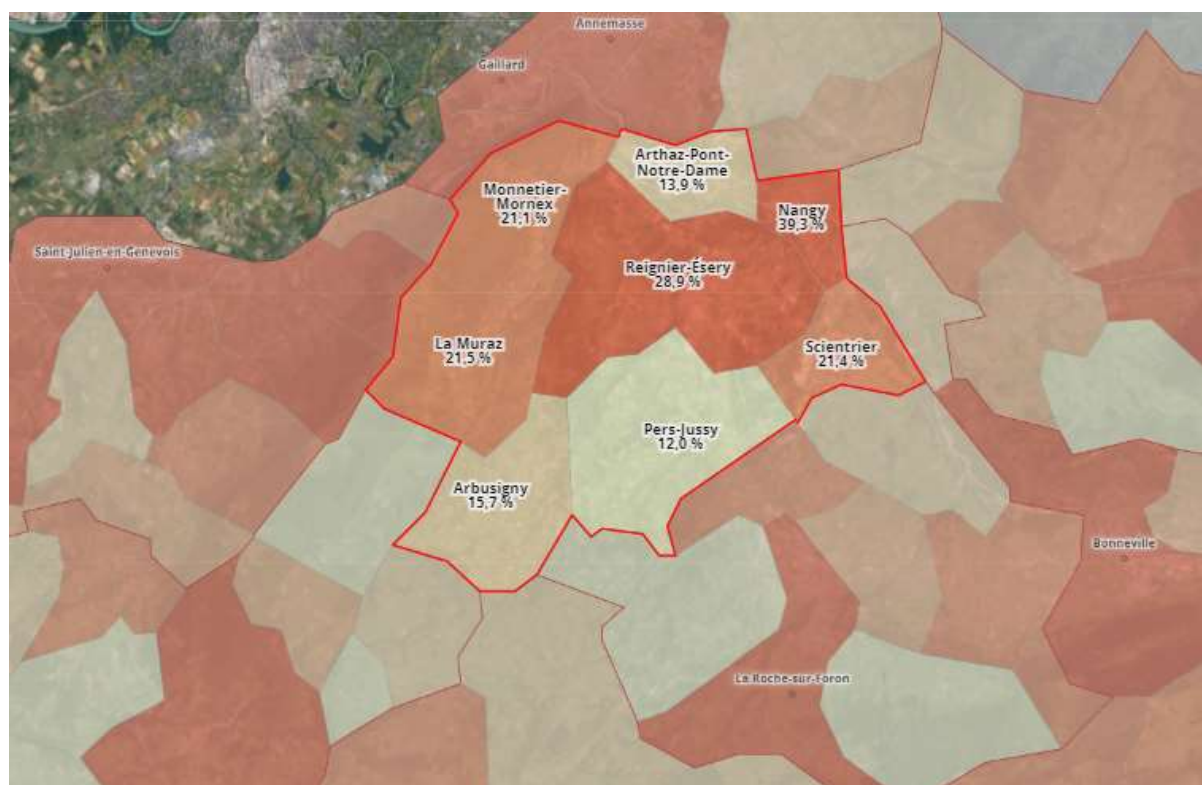


Graphique 16 : Graphique de la répartition par âge des propriétaires (personne de référence - INSEE - 2018)

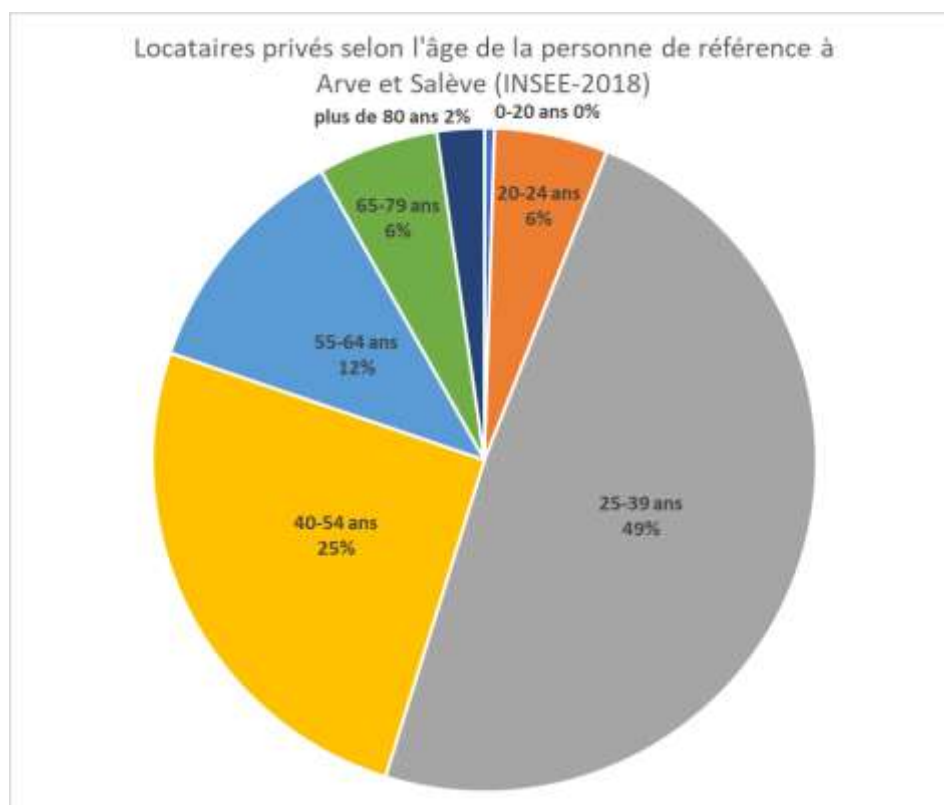
INSEE 2018	Propriétaires
0-20 ans	4
20-24 ans	20
25-39 ans	969
40-54 ans	1 942
55-64 ans	1 209
65-79 ans	1 090
plus de 80 ans	360

Tableau 10 : : tableau du nombre de personnes de référence propriétaire par tranche d'âge (INSEE 2018)

3.2 Les locataires du parc privé



Carte 23 : Part des locataires RP privées communes de Arve et Salève (INSEE - 2018)



Graphique 17 : Répartition par âge des locataires privés (personne de référence - INSEE - 2018)

Les locataires du parc privé sont nettement plus jeunes que les propriétaires. Plus de la moitié à moins de 40 ans. Assez typique de ménages actifs venus pour raisons professionnelles et/ou en situation de ne pas pouvoir "passer le pas" de l'accession à la propriété... de plus en plus chère sur Arve et Salève.

Ce parc joue un rôle à ne pas sous-estimer dans les itinéraires résidentiels des ménages, en particulier avec la faiblesse du parc social. Pour autant les prix pratiqués (voir livret « marchés immobiliers ») semblent assez peu abordables. Une prise en compte de ce segment d'offre dans le PLH avec des actions à envisager en termes de maîtrise ou de produits intermédiaires à produire est à envisager.

3.3 Les enjeux du parc privé existant

Une étude de faisabilité d'OPAH a été réalisée en 2020¹⁴, elle nourrit l'essentiel de ce chapitre, avec des extraits de son diagnostic. L'ensemble du document étant bien entendu disponible.

Ci-dessous un extrait par exemple des enjeux constatés sur le parc privé d'Arve et Salève avec des données antérieures à celles précédemment présentées dans ce document, mais ces informations de structure du parc n'évoluent réellement sur de plus grandes périodes d'observation.



Document 21 : Extrait de l'étude pré opérationnelle OPAH (décembre 2021 - Urbanis)

3.3.1 Le parc potentiellement indigne

L'analyse réalisée en 2020 montre que les problématiques de parc potentiellement indigne sont relativement limitées. Les enjeux portent sur de la structuration et de la formation du réseau des acteurs, plus que de mise en place d'un dispositif d'intervention spécifique.

¹⁴ « Etude de faisabilité d'une OPAH » - décembre 2020 – Cabinet URBANIS

125 logements privés potentiellement indignes, les communes les plus rurales davantage concernées

125 logements **occupés** potentiellement indignes*, soit une proportion modérée de l'ordre de 1,7% de son parc privé de résidence principale, une part légèrement supérieure à ce qui s'observe au niveau départemental (1,4%).

>>> Une trentaine de logements après application d'un ratio d'expertise URBANIS

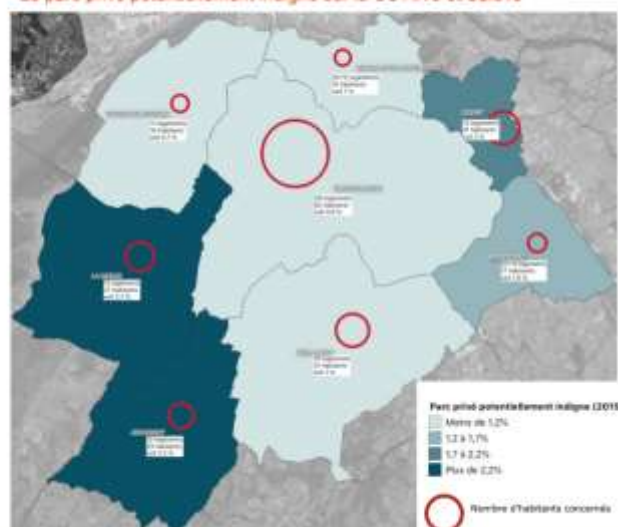
En majorité, ces logements potentiellement indignes :

- ont été construits **avant 1949** (83%),
- sont des **constructions individuelles** (63%),
- sont occupés par leur **propriétaire** (63%),
- sont occupés par des **ménages âgés** (58%),
- sont occupés par un ménage au **revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté** (62%).

La commune de Reignier-Esery accueille près d'1% du parc **potentiellement indigne** de la CCAS (31% du parc privé indigne du territoire – 39 logements). Toutefois en proportion du parc de logements, le phénomène demeure contenu.

*Accès à de faibles revenus, l'incapacité du logement permet d'estimer un parc privé potentiellement indigne (PPPI), occupé par des familles pouvant être en situation de précarité et de pauvreté.
Source : INSEE 2015, 2018 d'après DSDH, traitement PPPI local.

Le parc privé potentiellement indigne sur la CC Arve et Salève



Décembre 2020 / Diagnostic / Etude pré-opérationnelle d'OPAH - Communauté de Communes Arve et Salève

20

Document 22 : Extrait de l'étude pré opérationnelle OPAH (décembre 2021 - Urbanis)

Problématique lutte contre l'habitat indigne

Synthèse et chiffres clés

30

logements privés occupés insalubres (estimation Urbanis par croisement des remontées d'information et application d'un ratio d'expertise sur les données PPPI)

- L'habitat indigne semble relativement marginal aux dires des communes et des acteurs rencontrés (les services sociaux ont moins de 5 situations délicates en cours à leur connaissance)
- Pas de problématique de marchands de sommeil identifiée (ni par les communes, ni par les assistantes sociales)
- Le besoin de sensibiliser davantage sur l'impact d'un achat dans l'ancien de manière à bien dimensionner l'enveloppe travaux lors de l'acquisition (lien avec l'ADIL ?)
- Un enjeu de structuration du réseau d'acteurs et de mise en commun permettant le suivi des situations et l'optimisation des interventions (rôle à jouer par la commission animant l'Epicerie solidaire de Reignier ?)
- Enjeu de formation / sensibilisation de tous les acteurs concernés (agents d'accueil en mairie, assistantes sociales, ADMR) et animation de temps de mise en commun.
- Très peu de signalement, ce qui interroge la structuration locale du réseau d'acteurs permettant de faire émerger les situations jusqu'au traitement ?
-

Décembre 2020 / Diagnostic / Etude pré-opérationnelle d'OPAH - Communauté de Communes Arve et Salève

Document 23 : Extrait de l'étude pré opérationnelle OPAH (décembre 2021 - Urbanis)

3.3.2 Les enjeux énergétiques sur le parc

Les enjeux de cette problématique clef semblent relativement limités sur le territoire de Arve et Salève, mais ils ne sont surtout pas à sous-estimer. En particulier, par exemple, pour des ménages « moyens » qui ont un taux d'effort très important pour accéder à la propriété et se retrouvent avec des capacités à réaliser des travaux assez limitées.

Par ailleurs, la proportion de ménages âgés parmi les propriétaires occupants incite aussi à la vigilance sur les travaux d'évolution des logements.

Les objectifs du PCAET sont aussi à considérer avec prudence dans le cadre du PLH. Ils peuvent ainsi paraître parfois « hors-sols » au regard de la réalité du nombre de logements effectivement réhabilités chaque année...

3 / LES CIBLES POTENTIELLES D'UN DISPOSITIF : LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Problématique lutte contre la précarité énergétique et amélioration de la performance énergétique des logements

Synthèse et chiffres clés

- Le PCAET donne un cadre d'objectifs (objectif annuel de 180 maisons + 180 appartements rénovés BBC)
- Un potentiel de réhabilitation énergétique de logements, notamment occupés par des propriétaires à faibles ressources
- Un enjeu de communication et d'appui financier nécessaire pour inciter à rénover les logements
- Peu de besoins identifiés par les syndics en termes de démarche d'isolation thermique par l'extérieur et des difficultés de vote de travaux du fait de démarches individuelles
- Enjeu d'articulation avec la PIRE Regenero/SPEEH et d'élargir la cible du public concerné aux ménages à revenus intermédiaires, en notant que la cible de la rénovation énergétique du parc de copropriété n'est pas "couverte" par Regenero
- Peu de communication autour des aides du FSL qui pourraient être davantage mobilisées

25% de résidences principales privées datent d'avant 1975 soit **1600 logements**

60% des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah vivent dans un logement construit avant 1975 sur le territoire, soit potentiellement **518 logements concernés**

Etiquette E 294 kWh/EP/m²/an en moyenne pour le parc privé

28% de résidences principales privées potentiellement très énergivores

Décembre 2020 / Diagnostic / Etude pré-opérationnelle d'OPAH - Communauté de Communes Arve et Salève

Document 24 : Extrait de l'étude pré opérationnelle OPAH (décembre 2021 - Urbanis)

L'Observatoire National de la Précarité Énergétique (ONPE) s'est doté, depuis 2021, d'un outil (Geodip) permettant de croiser par exemple des données INSEE/ORCAE¹⁵, pour mesurer la part de ménage en situation de précarité énergétique « logement » et « mobilité ». Ces analyses sont faites à différentes échelles (EPCI, commune, Iris).

Arve et Salève dispose d'un compte Geodip avec les données pour chaque commune.

A l'échelle de l'EPCI, le rapport montre les éléments suivants (extraits) :

¹⁵ Observatoire Régional Climat Air Énergie

Précarité énergétique

Dépenses moyennes de carburant liées la mobilité quotidienne en euros

1 425

CC Arve et Salève

1 362

France Métropolitaine

Nombre de ménages en précarité énergétique mobilité quotidienne en voiture

1 112 (13.9 %)

CC Arve et Salève

4 002 299 (13.7 %)

France Métropolitaine

Nombre de ménages en précarité énergétique logement

868 (10.8 %)

CC Arve et Salève

4 054 724 (13.9 %)

France Métropolitaine

Nombre de ménages en précarité énergétique logement ou mobilité quotidienne en voiture

1 395 (17.5 %)

CC Arve et Salève

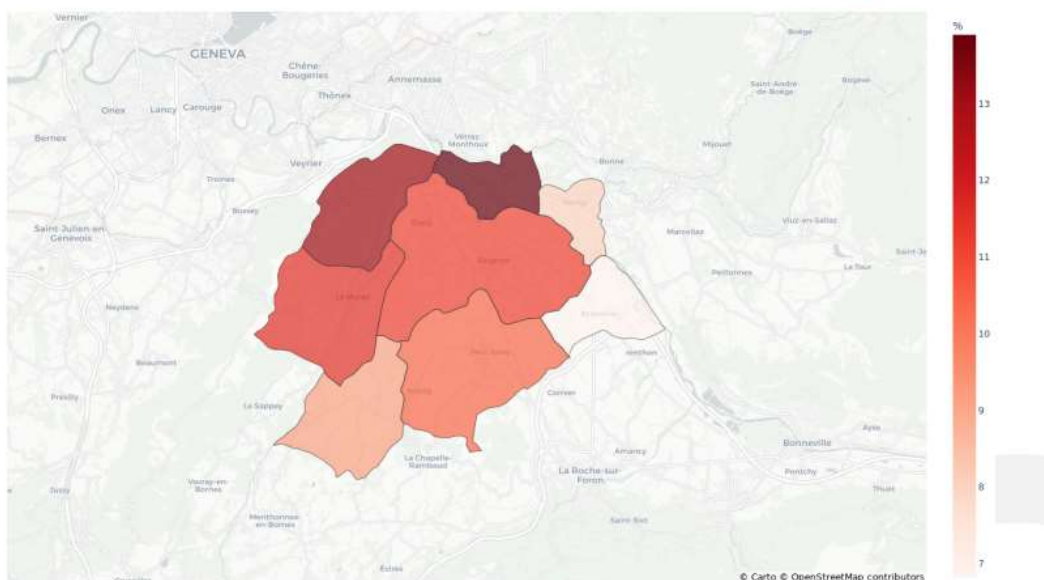
5 883 116 (20.2 %)

France Métropolitaine

Étude de la précarité énergétique de CC Arve et Salève (247400583)

Document 26 : extrait rapport Geodip ONPE Arve & Salève 2021

Précarité énergétique



Part des ménages en précarité énergétique logement

Étude de la précarité énergétique de CC Arve et Salève (247400583)

Document 25 : extrait rapport Geodip ONPE Arve & Salève 2021

Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté

1 150 (14.4 %)

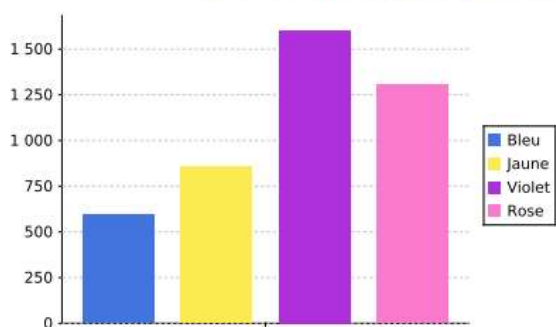
CC Arve et Salève

6 502 833 (22.4 %)

France Métropolitaine

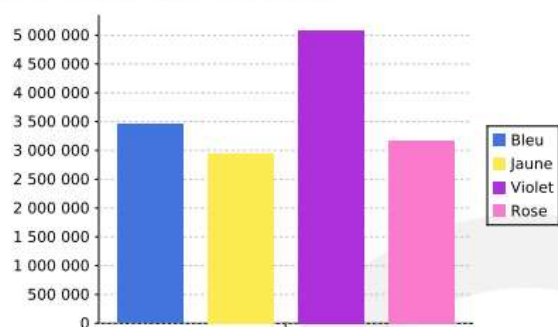
64

Nombre de ménages éligibles à l'aide MaPrimeRenov par revenus



CC Arve et Salève

Les couleurs correspondent à une catégorisation des ménages suivant leurs revenus : bleu, jaune, violet, rose (des ménages les plus modestes aux ménages les plus aisés)



France Métropolitaine



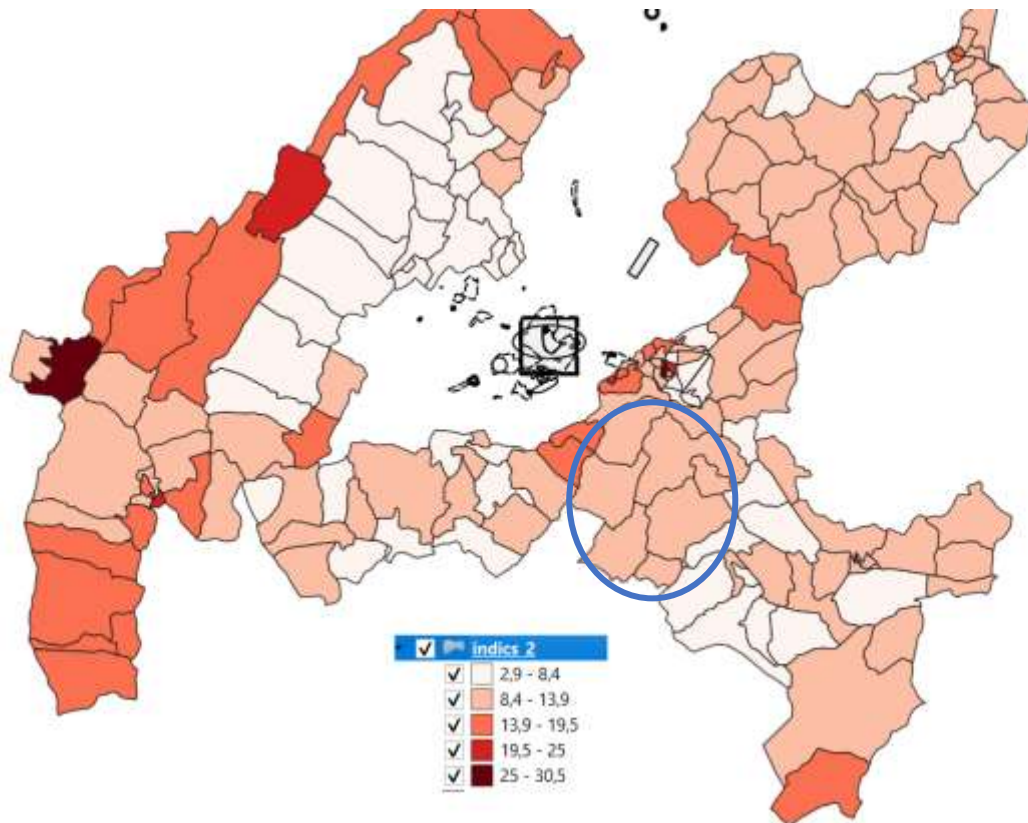
Étude de la précarité énergétique de CC Arve et Salève (247400583)

Document 27 : extrait rapport Geodip ONPE Arve & Salève 2021

Le rapport complet est disponible auprès d'Arve et Salève.

Ces extraits et la comparaison avec le niveau national montrent ainsi que Arve et Salève est bien en-dessous des moyennes nationales.

Au niveau du Pôle métropolitain du Genevois français, Arve et Salève est dans une situation moyenne basse au regard de la précarité énergétique « logement » (Doc 29).



Document 28 : Précarité énergétique logement Pôle métropolitain Genevois Français - échelle IRIS (ONPE Geodip - 2021)

3.3.3 La lutte contre la vacance

La conclusion du rapport de décembre 2020 sur le sujet confirme la limite de cet enjeu sur Arve & Salève.

3 / LES CIBLES POTENTIELLES D'UN DISPOSITIF : COPROPRIÉTÉS FRAGILES

Problématique des copropriétés fragilisées et potentiel d'amélioration du parc de copropriétés

Synthèse et chiffres clés

- Des copropriétés récentes au profil locatif très marqué sous l'effet des dispositifs investisseurs
- Un gisement d'économies en copros de taille significative très largement concentré sur Reignier-Esery
- Des petites copropriétés peu structurées, dispersées sur l'ensemble du territoire de la CCAS
- La thématique "copro fragiles" peu appréhendée par les communes

300 copropriétés (dont la moitié sont des copros de 2 logements)

9 logements par copropriété en moyenne

54% des logements en copropriétés sont des logements locatifs

15 copropriétés présentent des signes de fragilité économique

Document 29 : Extrait de l'étude pré opérationnelle OPAH (décembre 2021 - Urbanis)

3.3.4 Les copropriétés fragiles

3 / LES CIBLES POTENTIELLES D'UN DISPOSITIF : LUTTE CONTRE LA VACANCE

Problématique des logements vacants

Synthèse

- Des statistiques tendant à prouver une part modérée de logements vacants à l'échelle du territoire
- Il convient d'être vigilant sur les biens jugés vacants : les statistiques varient fortement selon les sources et certains logements référencés vacants sont en réalité occupés, notamment par des binationaux.
- La vacance de courte durée, composée de logements anciens, est relativement modérée (tout se loue dans des délais courts). Toutefois le marché actif implique un nombre significatif de relocations qui pourraient constituer un potentiel intéressant pour une éventuelle OPAH : amélioration de la performance énergétique et conventionnement avec ou sans travaux, dès lors que le dispositif d'incitation au conventionnement permet de concurrencer le marché libre (cf. partie 5 du diagnostic).
- Les biens vacants de longue durée peuvent s'avérer relativement dégradés. Ces derniers constituent un bon potentiel de réhabilitation, mais demeurent marginaux (volumes faibles)



80

logements vacants "avérés" (longue durée et vérifiés par les communes)



9%

de logements vacants potentiellement en très mauvais état



57%

de logements vacants datent d'avant 1975



12%

de propriétaires investisseurs (SCI)



59%

des propriétaires habitent sur la CCAS

Décembre 2020 / Diagnostic / Étude pré-opérationnelle d'OPAH - Communauté de Communes Arve et Salève

Document 30 : Extrait de l'étude pré opérationnelle OPAH (décembre 2021 - Urbanis)

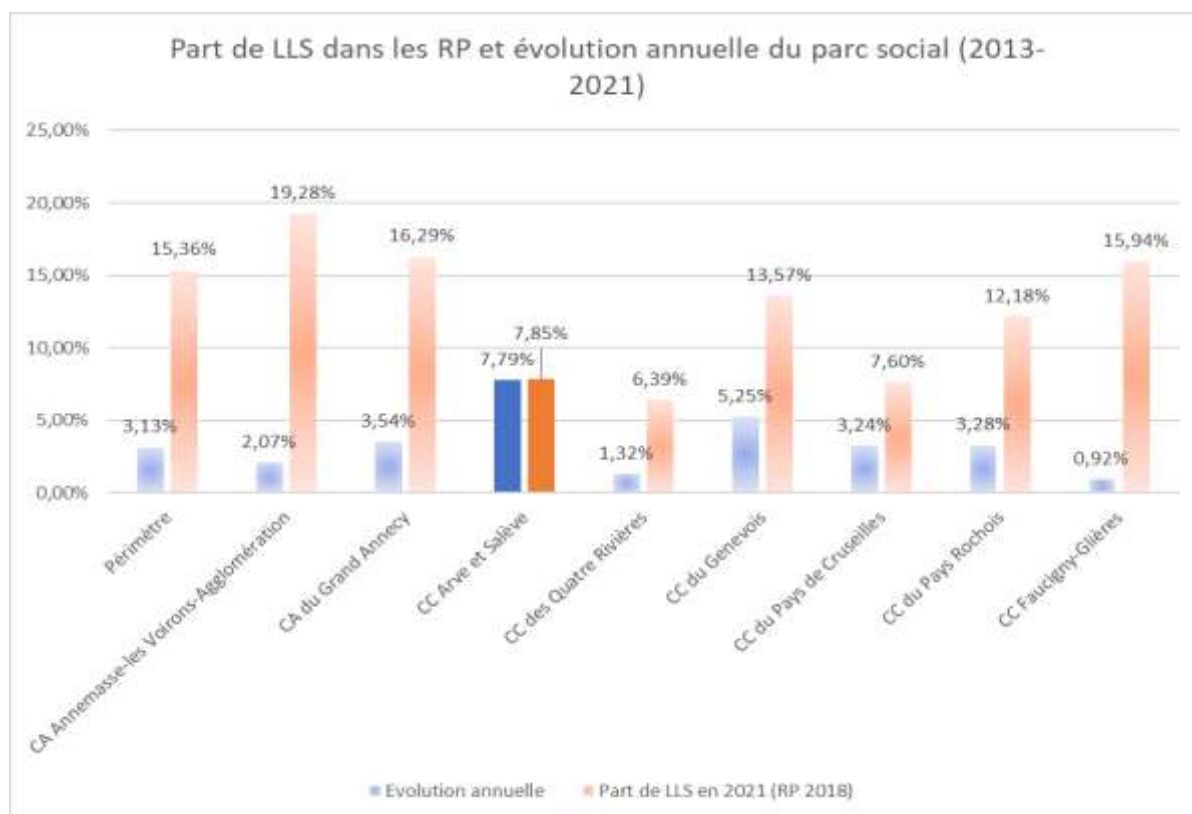
La synthèse de ce chapitre dans le rapport de 2020 incite à inscrire sans doute ce sujet dans le cadre des interventions du nouveau PLH. En particulier en ce qui concerne la veille et le suivi, notamment des plus petites copropriétés.

Les évolutions du marché tendent à accroître les risques sur ces patrimoines souvent collectifs qui peuvent connaître des potentiels décrochages avec l'explosion des prix et de la demande sur l'individuel. Pour autant, les logements collectifs représentent la forme urbaine qui sera à privilégier (avec par exemple l'impact du ZAN¹⁶) dans un cadre de gestion en copropriétés. A surveiller donc.

¹⁶ Zéro Artificialisation Nette – Loi climat et résiliences août 2021

4 Le parc social

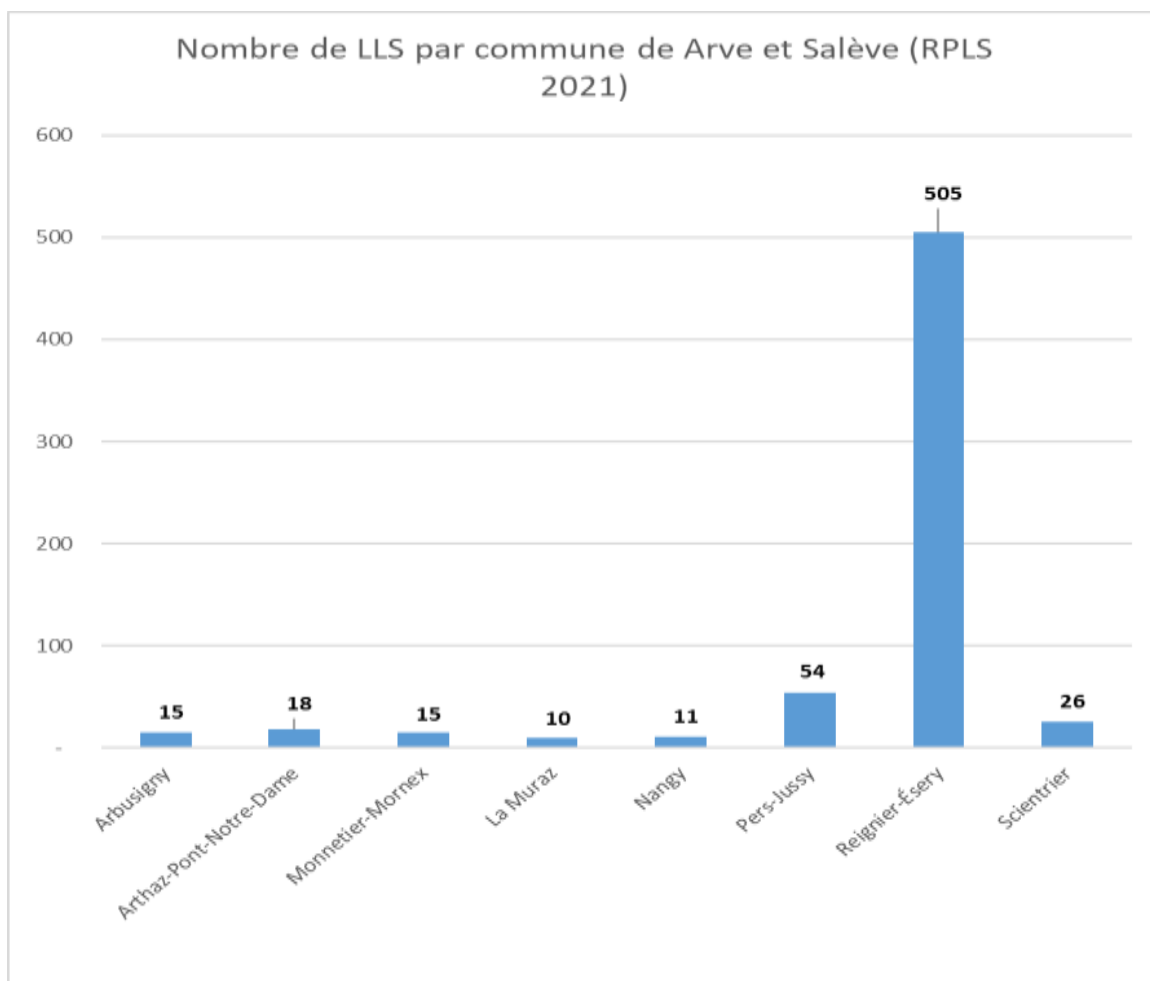
4.1 Evolution et développement



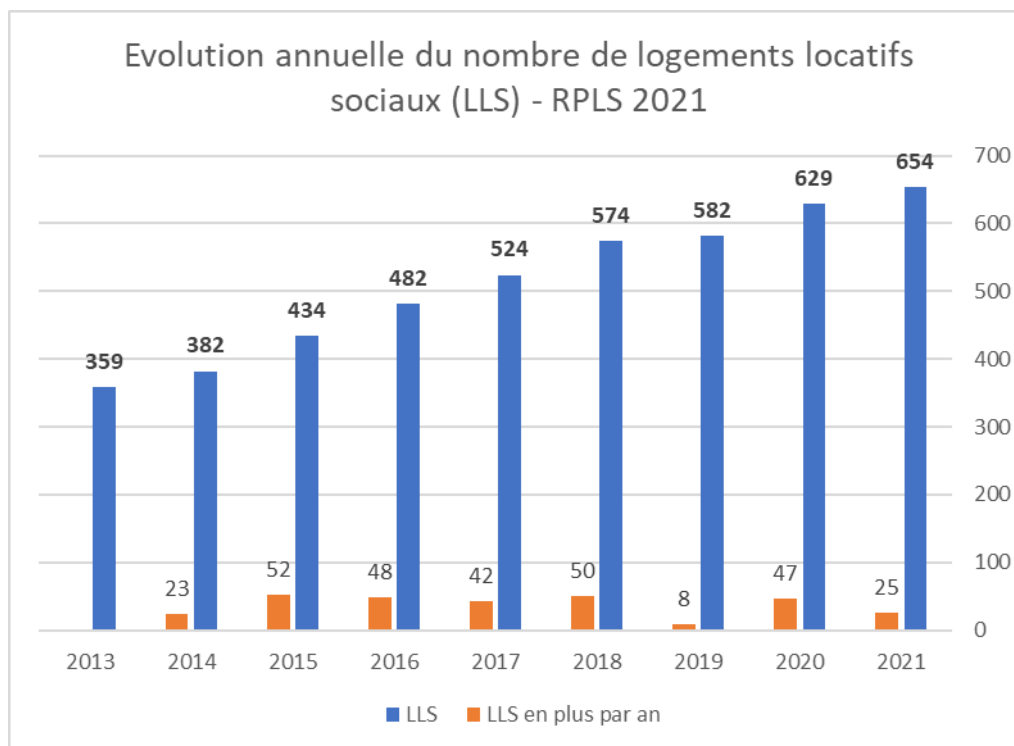
Graphique 18 : Evolution du parc de LLS et part dans les RP (RPLS 2021-INSEE2018)

Si Arve & Salève fait partie des EPCI du périmètre d'analyse avec un des plus faibles taux de logements sociaux, il n'en demeure pas moins que c'est le territoire qui a connu la plus forte hausse relative en logements sociaux entre 2013 et 2018 (RPLS).

Reignier-Esery concentre le parc social de l'EPCI. En 2021, l'EPCI compte 654 logements sociaux (RPLS 2021) 505 sont sur Reignier-Esery, soit 77% du parc total d'Arve & Salève (voir Graph 19). A noter que la commune de Pers-Jussy comptabilise 72 logements sociaux au 1^{er} janvier 2021, selon le décompte officiel de l'Etat vis-à-vis de la loi SRU.



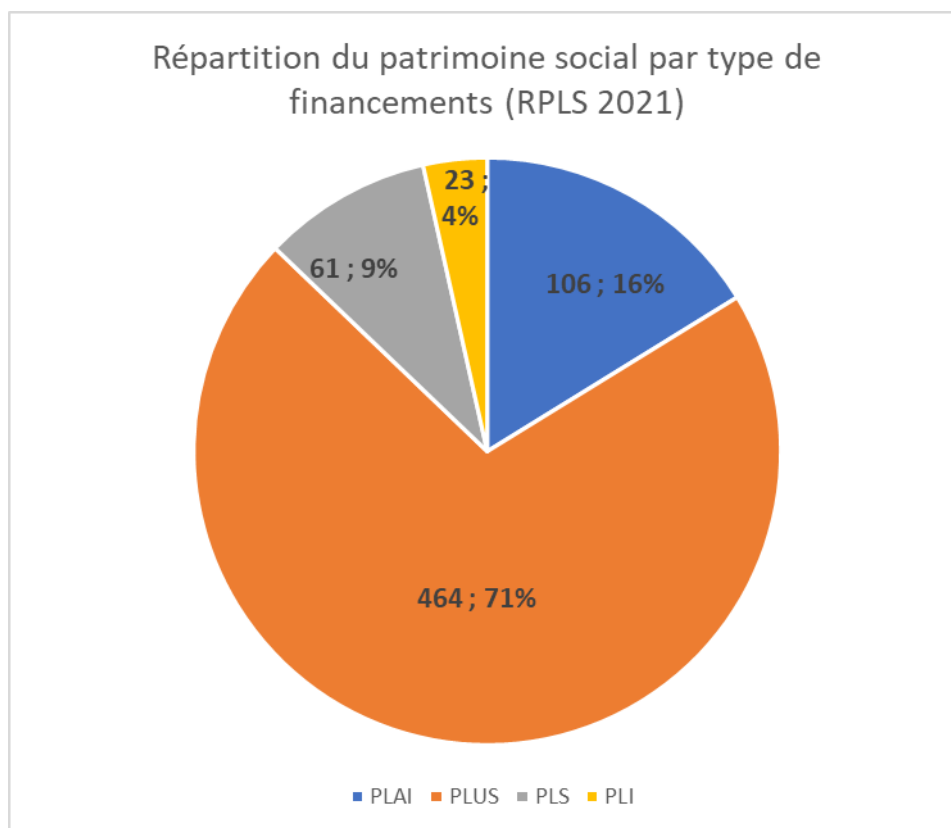
Graphique 19 : Répartition du patrimoine social par commune (RPLS 2021)



Graphique 20 : Evolution annuelle du nombre de LLS (RPLS 2021)



Pour l'essentiel le parc social est constitué de logements sociaux de type PLUS (71% du parc). Le patrimoine en PLAI (très social) représente 16% du parc.



Graphique 21 : Types de financement dans le parc social (RPLS 2021)

Il est à noter que le parc social de Arve & Salève a une étiquette énergétique moyenne de C (RPLS 2021) contre une étiquette moyenne de E dans le parc privé (Rapport de diagnostic de décembre 2020 – étude de faisabilité d'une OPAH – Urbanis).

D'autre part, le parc social se distingue des autres parcs par un taux de vacance encore moins important (moins de 2% - RPLS 2021) et par une très large prédominance de logements collectif.

5 Enjeux pour le PLH 3

Le parc de logements d'Arve et Salève est donc caractérisé par le poids des propriétaires et de la maison individuelle. Les autres segments (locatif privé et social) sont très peu représentés, excepté à Reignier-Esery et à Nangy dans une moindre mesure.

La vacance et le taux de résidences secondaires sont très faibles. Les logements sont essentiellement des résidences principales.

70

Les questions de réhabilitation du parc privé sont moindres. Le patrimoine est relativement récent, mais il faut être vigilant sur les enjeux de précarité énergétique pour quelques ménages et de veille sur les petites copropriétés. En particulier dans un contexte de fortes évolutions.



Diagnostic – Livret 3 : Volet foncier

1. Préambule : un volet foncier qui est progressivement devenu une pièce incontournable des démarches PLH

72

La révision du PLH d'Arve & Salève s'inscrit dans la continuité de plusieurs évolutions réglementaires qui ont progressivement contribué à renforcer les dispositions en faveur d'une **utilisation économe de la ressource foncière dans la mise en œuvre des politiques publiques territoriales en matière d'aménagement, de logement et d'habitat** : *Loi Grenelle 2 (2013), loi pour l'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové (ALUR) et Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) en 2014, Loi pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) en 2018.*

Le renforcement des dispositions réglementaires en faveur de la gestion économe de la ressource foncière a également contribué à étoffer le contenu du volet foncier des PLH.

Le contenu du diagnostic foncier du PLH d'Arve & Salève s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation au titre duquel « le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements ».

Par ailleurs, l'élaboration du PLH 3 d'Arve & Salève intervient au cœur d'une actualité législative marquée par la mise en œuvre des dispositions issues de la Loi Climat et Résilience.

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets traduit la trajectoire « **zéro artificialisation nette** » fixée par le Plan Biodiversité de 2016 à travers une série de mesures concernant la sobriété foncière.

Celles-ci sont définies notamment au chapitre III visant à « lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme » (articles 191 à 226) : « **afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date** » (article 191).

Dans l'attente des décrets d'application de la loi Climat (qui devraient a priori être publiés courant 2022), les principales incidences des dispositions de la loi en matière de **sobriété foncière** sur les documents d'urbanisme et de planification d'Arve & Salève sont les suivantes :

- La loi Climat fixe des objectifs ambitieux à l'échelle nationale en matière de sobriété foncière, en visant « **zéro artificialisation nette** » des sols à l'horizon 2050, après une **réduction de 50% du rythme d'artificialisation en 2030** au regard du bilan observé au cours des 10 dernières années ;
- L'objectif de réduction de 50% du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030 a vocation à être chiffré et territorialisé dans le cadre de la phase DOO du SCoT Cœur de Faucigny courant 2022/2023 ;
- Suite à l'approbation du SCoT, envisagée courant 2024 à ce stade, **les 8 PLU communaux devront être mis en compatibilité au plus tard en 2027**, afin de traduire à leur échelle les prescriptions du DOO du SCoT en matière de sobriété foncière et contribuer à la mise en œuvre locale de la trajectoire nationale « zéro artificialisation nette » ;
- En anticipation de la phase DOO du SCoT à venir, **un enjeu de définition de « l'état 0 » du bilan de l'artificialisation des sols** est donc identifié dans le cadre du diagnostic



2. Etat des lieux des documents d'urbanisme

2.1. Les orientations du SCoT d'Arve & Salève en matière de foncier et d'aménagement

2.1.1. Le SCoT d'Arve & Salève en vigueur (juin 2009)

La première génération du SCoT d'Arve & Salève approuvé en juin 2009 a permis de fixer les principes fondateurs à l'échelle intercommunale en matière d'organisation du territoire, d'aménagement et de foncier à l'horizon 2024.

Le SCoT de 2009 reste opposable par voie de compatibilité au PLH jusqu'à l'approbation du SCoT Cœur du Faucigny, envisagée courant 2024 à ce stade.

Le PADD du SCoT de 2009 s'appuie sur les orientations suivantes en matière de foncier, d'habitat et d'aménagement :

- Résister à la pression foncière, maîtriser et orienter le développement du territoire, pour éviter de subir un phénomène d'étalement urbain et de périurbanisation ;
- Développer des projets d'aménagement adaptés aux spécificités communales, en s'appuyant sur une structuration territoriale cohérente, autour d'un pôle central (Reignier-Esery), de 4 pôles secondaires (Monnetier-Mornex, Nangy, Pers-Jussy et Scientrier) et de 3 pôles ruraux (Arbusigny, Arthaz-Pont-Notre-Dame et La Muraz) ;
- Tendre vers des formes de consommation foncière qui permettent de concilier satisfaction des besoins en logements, optimisation des équipements existants ou projetés, économie d'espace et incidences maîtrisées sur les ressources et milieux naturels ; l'atteinte de cet objectif reposant en premier lieu sur le recentrage de l'aménagement et la densification autour des principaux pôles ;
- Opter pour un mode de développement respectueux d'une gestion économe de l'espace, qui préserve les valeurs d'attractivité et de qualité de vie du territoire, en s'appuyant notamment sur un cadre rural préservé et un cadre urbain adapté ;
- Maîtriser l'étalement urbain et réinventer un cadre de vie villageois, en s'appuyant sur un mode d'habitat moins consommateur d'espaces, permettant de recentrer l'urbanisation autour des centralités et de favoriser la reconquête des centres-anciens.

Les objectifs chiffrés du DOG du SCoT en matière de consommation foncière fixaient **une enveloppe globale maximale de 215 ha à l'horizon 2024** pour la création de logement et la réalisation des infrastructures et superstructures associées, soit **une capacité maximale fixée à environ 172 ha** sur les 8 communes pour le développement de nouveaux logements et la réalisation des voies de desserte et d'accès.

Seuils maxima de consommation spatiale, y compris les surfaces disponibles estimées au sein de l'enveloppe urbaine.	
COMMUNE PAR TYPE	OBJECTIF MAXIMAL (en hectares)
BOURG (Reignier + Esery)	65
Villages secondaires (4 communes)	105, et pas plus de 30 ha par commune.
Villages ruraux (3 communes)	45 et pas plus de 20 ha par commune.
TOTAL	215

Document 31 : Enveloppes foncières maximales autorisées par le SCoT de 2009 à usage d'habitat DOG du SCoT d'Arve & Salève, 2009



Le DOG du SCoT fixe également **une série de mesures à traduire dans les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement afin d'assurer une gestion économe de la ressource foncière à long terme** :

- **Un principe d'urbanisation prioritaire au sein de l'enveloppe urbaine existante avant d'engager toute opération d'extension urbaine** : les projections foncières du DOG reposaient sur l'hypothèse qu'environ 50 % de la surface maximale totale autorisée par le SCoT pour la production de logements jusqu'en 2024 serait mobilisée au sein des enveloppes urbaines existantes (zones U des PLU) ;
- Une méthodologie de travail pour permettre aux communes **d'identifier les enveloppes urbaines existantes et analyser leurs potentiels de densification** ;
- **Une cartographie des espaces naturels et agricoles à préserver** afin d'organiser le choix des communes pour la localisation des zones à urbaniser dans les PLU.

74

Après 10 ans de mise en œuvre du premier SCoT :

- **Les principes du DOG en matière de réduction de la consommation foncière ont été traduits dans les 8 PLU mis en compatibilité depuis 2009** : réduction des capacités foncières en extension urbaine, recentrage de la production de logements au sein des espaces bâtis et organisation de l'aménagement à l'appui d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- **Arve & Salève est aujourd'hui intégrée au périmètre de SCoT Cœur du Faucigny** qui regroupe les CC Faucigny-Glières, de la Vallée Verte et des 4 Rivières.

2.1.2. Le SCoT Cœur du Faucigny (en cours d'élaboration)

Prescrit par délibération du Comité syndical au premier semestre 2018, le SCoT Cœur du Faucigny est en cours d'élaboration :

- Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) débattu en Comité Syndical en janvier 2022 fixe **un taux de croissance annuel moyen** correspondant au rythme de croissance observé lors des 10 dernières années **jusqu'en 2040 et à l'échelle des 4 EPCI du périmètre SCoT** ;
- Le PAS du SCoT fixe également **un objectif de réduction de 50% de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers à l'échelle des 4 EPCI à l'horizon 2050**. Des objectifs chiffrés spécifiques seront définis par tranche de 10 ans en phase DOO du SCoT, conformément aux objectifs de la Loi Climat et Résilience et suite à la modification du SRADDET AURA qui devrait intervenir courant 2023 ;
- **La territorialisation des objectifs chiffrés du SCoT sera travaillée dans le cadre de la phase DOO courant 2023** « *en fonction des perméabilités et des spécificités de nos cellules en termes de logements, d'équipements, de mobilités, etc.* » (source : PAS du SCoT débattu en janvier 2022). Une concertation spécifique sera notamment engagée avec les communes et 4 EPCI à partir de la première version des « fiches communales » proposées par le SCoT à l'automne 2021 ;
- **Une étude « densité acceptable » va être engagée par le SCoT Cœur du Faucigny début 2022**. Celle-ci visera à identifier finement les différentes typologies d'urbanisation existantes sur le territoire et à définir une boîte à outils opérationnelle à destination des collectivités locales pour organiser l'aménagement urbain en conciliant les objectifs de densification et de préservation des cadres de vie. **Cette étude fera l'objet d'un travail de concertation avec les EPCI et les communes**. Un travail spécifique sera également mené sur les OAP des PLU en vigueur et sur le phasage des capacités de développement des communes.



2.2. Le PLH 2 d'Arve & Salève : éléments de bilan sur le volet foncier

Dans la cadre de la mise en œuvre du PLH 2 et notamment de l'Action 1.1 du programme d'action ayant pour ambition de « **définir une politique foncière ambitieuse et opérationnelle** », Arve & Salève a contractualisé en 2016 **une convention-cadre avec l'EPF 74 sur une durée de 6 ans pour la réalisation d'un plan foncier**.

Le plan foncier signé en 2016 constituait une première étape dans la mise en œuvre d'une stratégie foncière intercommunale à l'échelle d'Arve & Salève en visant les objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux d'aménagement et de planification de l'habitat sur le territoire ;
- Acquérir une vision stratégique et globale du foncier ;
- Appliquer des outils opérationnels en vue de réaliser le projet de territoire communautaire ;
- Accompagner le développement d'une offre de logements en adéquation avec les attentes des ménages.

En particulier, le plan foncier visait à **faciliter la mobilisation de moyens au service de la réalisation de projets prioritaires pour Arve & Salève et à développer la maîtrise foncière publique** dans une démarche d'intervention coordonnée à l'échelle des 8 communes sur les 4 axes d'interventions du PPI de l'EPF 74 (logements aidés, équipements publics, activités économiques et espaces naturels).

Dans le cadre du plan foncier de 2016, 32 secteurs d'intervention prioritaires ont été identifiés.

Réalisé en 2019 après 3 ans de mise en œuvre, le bilan du plan foncier de 2016¹⁷ fait état :

- De 5 actes d'achat représentant 2,9 millions d'euros réalisés sur les secteurs d'intervention prioritaires du plan foncier, contre 6 actes d'achat représentant 5,4 millions d'euros signés hors plan foncier. Le Plan Foncier a donc représenté **45% des actes signés et 35% du volume financier effectif** parmi l'ensemble des dossiers Arve & Salève suivis par l'EPF entre 2016 et 2019 ;
- De nombreux projets engagés par les collectivités hors plan foncier, qui ont globalement privilégié les démarches amiables pour assurer la maîtrise foncière des secteurs identifiés ;
- Une faible mise en œuvre des outils d'ingénierie foncière préconisés au plan foncier.

Ainsi, sur 32 secteurs inscrits en 2016 :

- 2 sont abandonnés à ce jour ;
- 3 ont fait l'objet d'acquisitions foncières totales ;
- 5 ont fait l'objet d'acquisitions foncières partielles ;
- 22 n'ont fait l'objet d'aucune acquisition mais ont été maintenus en 2020, car jugés stratégiques pour le développement d'Arve et Salève dans les années à venir.

¹⁷ Source : bilan du plan d'action foncière Arve & Salève, 2019



Commune	Date acquisition	Nom de l'opération	Vocation	Nature du foncier	Surface cadastrale
Pers-Jussy	2018	Route des Chênes	Logements aidés	Bâti	146 m ²
Reignier-Esery	2017	Hôpital Départemental 3	Logements aidés	Non bâti	4 929 m ²
	2018	Hôpital Départemental 2	Logements aidés	Non bâti	4 677 m ²
	2019	Hôpital Départemental 1	Logements aidés	Non bâti	15 703 m ²
	2018	Rue du Môle	Logements aidés	Bâti	3 874 m ²
	2019	Sur Combes	Logements aidés	Bâti	13 012 m ²

Tableau 11 : Bilan des acquisitions réalisées dans le cadre du plan foncier entre 2016 et 2019 pour la réalisation d'opérations de logements aidés : bilan du plan d'action foncier, Arve & Salève -EPF 74, 2019

3. Bilan de l'artificialisation des sols à l'échelle d'Arve & Salève sur la période 2009-2020

3.1. Les enjeux méthodologiques liés au bilan de la consommation foncière au cours des 10 dernières années

3.1.1. Éléments de définitions

Au regard de l'article L.101-2-1 du Code de l'Urbanisme, l'artificialisation est définie comme « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ».

Dans cette optique :

- **La renaturation d'un sol, ou désartificialisation**, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé ;
- **L'artificialisation nette des sols** est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée.

Au regard de ces définitions, la traduction à venir de la trajectoire « zéro artificialisation nette » fixée par la Loi Climat au sein des documents de planification et d'urbanisme a donc vocation à être appréciée à partir des notions suivantes :

- **Surface artificialisée** : surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;
- **Surface non-artificialisée** : surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

3.1.2. Cadrage technique

Dans l'attente des décrets d'application de la loi Climat concernant la nomenclature des sols artificialisés et l'échelle d'application de la trajectoire ZAN, **plusieurs méthodes d'analyse co-existent pour réaliser le bilan de l'artificialisation au cours des 10 dernières années**, sans pour autant donner pleinement satisfaction techniquement.

Dans le cadre du diagnostic foncier du PLH d'Arve et Salève, le bilan de l'artificialisation des sols au cours des 10 dernières années est à ce stade réalisé à partir des données publiées par le CEREMA dans le cadre de l'observatoire national de l'artificialisation des sols sur la période 2009-2020 :

- Les données brutes à l'échelle communale concernant l'artificialisation des sols sont accessibles au lien suivant : [Cartographie des flux d'artificialisation | Portail de l'artificialisation \(biodiversitetousvivants.fr\)](https://biodiversitetousvivants.fr/)
- Un tableau de bord permettant de visualiser les résultats du bilan de l'artificialisation à différentes échelles (commune, EPCI, département / région) est également mis à disposition par le CEREMA depuis décembre 2021. Le tableau de bord est accessible au lien suivant : [consommation d'espaces NAF 2009-2020 \(cerema.fr\)](https://cerema.fr/)



3.2. L'utilisation des données CEREMA issues de l'observatoire national de l'artificialisation des sols

Alimenté par les données du CEREMA depuis 2019, l'**Observatoire de l'artificialisation des sols** publie un état annuel de l'artificialisation des sols depuis 2009 à l'échelle nationale :

- Le premier rapport d'analyse concernant le bilan des dynamiques d'artificialisation passées à l'échelle nationale a été publié courant 2019 pour couvrir la **période 2009-2018** ;
- Suite à plusieurs actualisations du jeu de données CEREMA, l'observatoire national de l'artificialisation de sols publie à ce jour les données d'artificialisation des sols pour la **période 2009 – 2020** ;
- **Disponibles sur l'ensemble du territoire national, les données CEREMA permettent donc d'établir des comparaisons locales fiabilisées à différentes échelles territoriales** en fonction des besoins d'étude et d'observation.

Dans le cadre du diagnostic foncier du PLH, l'exploitation des données CEREMA permet donc de **resituer les dynamiques d'artificialisation des sols observées sur Arve & Salève depuis 10 ans au regard des dynamiques foncières à l'échelle du Genevois français et des EPCI limitrophes.**

Les premiers retours techniques sur l'utilisation du jeu de données CEREMA soulignent néanmoins plusieurs **précautions et limites** dans le cadre de l'analyse des dynamiques locales d'artificialisation des sols :

- **Les données CEREMA ne permettent pas de définir les modes de production du foncier au cours des 10 dernières années** : le bilan de l'artificialisation des sols intègre uniquement les surfaces consommées en extension des espaces déjà urbanisés dans une logique d'artificialisation d'espaces agricoles ou naturels. Les données du CEREMA n'intègrent donc pas le bilan des espaces consommés au sein des espaces urbanisés existants, en densification ou en renouvellement urbain, pour la production de logements ou l'accueil d'activités économiques ;
- Par ailleurs, la nomenclature du CEREMA n'isole pas les espaces urbanisés à **vocation d'infrastructures et d'équipements publics**, bien que ces derniers soient partiellement intégrés dans la destination « mixte ».

Ces premiers retours d'utilisation signalent donc un enjeu important sur le choix des sources de données mobilisées pour réaliser le bilan de l'artificialisation au cours des 10 dernières années : selon les données utilisées et les résultats de l'analyse rétrospective, les capacités d'ouverture à l'urbanisation pour les 10 prochaines années (zones AU des PLU) seront très certainement variables au regard de l'objectif de division par deux du rythme d'artificialisation des sols à l'horizon 2030.

Dans le cadre du diagnostic foncier du PLH d'Arve & Salève, **les données du CERAMA présentées en pages suivantes sont mises en perspective avec l'exploitation des fichiers fonciers / données MAJIC** de la DGFIP qui permettent :

- **De préciser les modes de production du foncier**, en distinguant le foncier consommé en extension urbaine et les tènements fonciers mobilisés en densification des espaces déjà urbanisés ou en renouvellement urbain pour la production de nouveaux logements ;

- D'identifier les impacts de la production de logements neufs sur l'évolution des formes urbaines depuis 10 ans à l'échelle des 8 communes, à travers l'analyse des densités moyennes observées dans les opérations d'aménagement au cours des 10 dernières années.

L'objectif étant *in fine* pour le diagnostic foncier du PLH de pouvoir **identifier les écarts de résultats entre les différentes méthodes d'analyse de l'artificialisation des sols** et permettre aux élus d'Arve & Salève de **se positionner sur la valeur de référence à prendre en considération pour l'application de l'objectif de réduction par deux du rythme d'artificialisation des sols à l'horizon 2030 dans le cadre de la phase DOO du SCoT à venir courant 2022/2023.**

A noter :

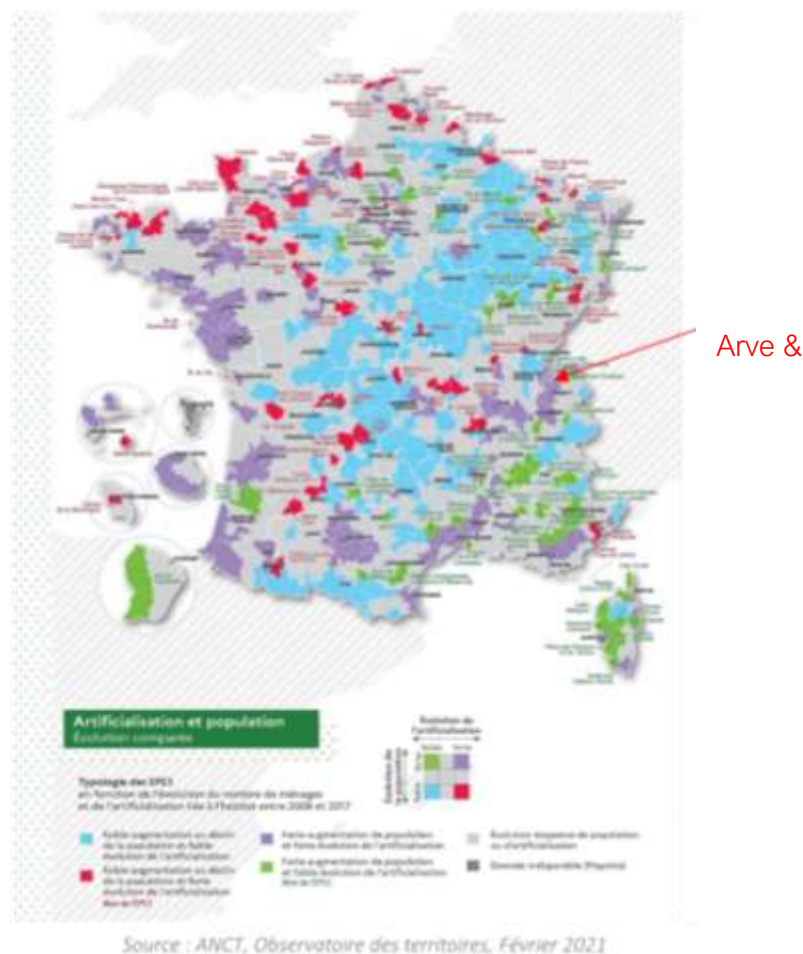
- Un bilan de la consommation foncière depuis 2008 a été réalisé par le SCoT Cœur du Faucigny, en intégrant deux points d'étape en 2015 puis 2018. Réalisée à partir des bases de données de la RGD74, l'analyse à l'échelle du SCoT distingue les postes de consommation foncière en précisant la vocation des espaces artificialisés (habitat, équipement, développement économique ou infrastructure) ;
- Le bilan de l'artificialisation des sols présenté en pages suivantes pourra donc être mis en perspective avec les résultats des travaux du diagnostic foncier du SCoT.

3.3. Dynamiques d'artificialisation à l'échelle nationale : une artificialisation globale des sols qui repart suite à une baisse importante

S'appuyant sur les données du portail de l'artificialisation des sols, l'observatoire des territoires (ANCT) a publié en février 2021 une typologie des EPCI répertoriés en considérant le croisement entre **l'évolution démographique globale et le bilan de l'artificialisation des sols à vocation d'habitat** constaté entre 2009 et 2017.

A l'instar de l'ensemble des EPCI du Genevois français, le territoire d'Arve et Salève est classé parmi les EPCI ayant connu **une forte augmentation de la population et une forte évolution de l'artificialisation des sols** au cours des 10 dernières années :

80



Carte 24 : Artificialisation et dynamiques démographiques – Evolutions comparées, ANCT

A l'échelle nationale, si le rythme d'artificialisation global des sols a diminué de **36% entre 2009 et 2020**, ce phénomène représente **277 463 ha** sur la période :

- **La Région Auvergne-Rhône-Alpes a contribué à hauteur de 12,4%** (34 461 ha) au flux national d'artificialisation des sols, pour une moyenne annuelle située autour de 3 100 ha nouvellement artificialisés toutes vocations confondues sur 11 ans ;

- Le département de la Haute-Savoie a quant à lui contribué à 1,2% du bilan national et à 10% du volume régional, avec 3 243 ha artificialisés au cours des 10 dernières années soit une valeur annuelle moyenne de près de 300ha depuis 2009.

Artificialisation des sols sur la période (en ha)	2009-2020	Moyenne	Médiane	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
CCAS	116,1	10,6	9,9	10,6	10,6	19,3	11,7	8,5	14,8	9,9	8,5	5,5	9,4	7,3
Annemasse Agglomération	158,4	14,4	14,3	15,2	15,2	25,8	13,9	10,8	14,3	11,4	16,1	11	15,2	9,5
CC Genevois	189,2	17,2	15	21,5	21,5	34,9	14,1	13,9	15	15,5	23,1	7,4	12,4	9,9
CC Pays de Cruseilles	111,6	10,1	8,7	8,7	8,7	14,4	8,5	8,4	10,1	15,8	9,9	5,5	13	8,6
CA Grand Annecy	534,9	48,6	46,9	66,7	66,7	78,1	48,2	40,3	49,7	46,9	34,6	26,9	40,4	36,5
CC Pays Rochois	137,3	13	12,3	15,2	15,2	12,7	16,1	11,8	29,8	10,2	10,2	7,7	3,8	4,7
CC Faucigny Glières	103,4	9,4	9	11,5	11,5	20,8	9	15,6	9,3	6,6	5,9	2,4	6,3	4,5
CC des Quatre Rivières	100,1	9,1	9	9	9	11	9,7	12,9	9,1	16,6	7,5	3,4	5,3	6,6
Comparatif														
France métropolitaine	277463	25224	23898	30520	30521	30666	28331	27056	23898	20839	22063	22083	21925	19562
Auvergne-Rhône-Alpes	34461	3133	3096	3636	3637	3825	3519	3096	3214	2648	2841	2528	2876	2641
Haute-Savoie	3243	295	303	325	325	442	320	303	313	272	276	215	252	201

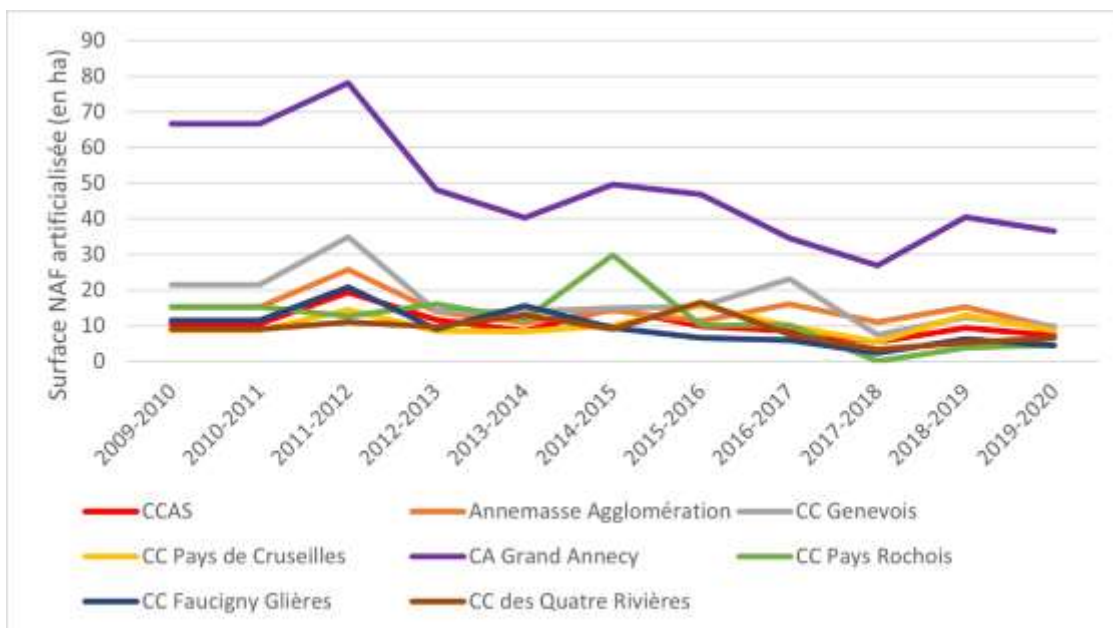
Source : Observatoire de l'artificialisation des sols (Cerema, IGN, Inrae)

Tableau 12 : Volumes d'artificialisation des sols entre 2009 et 2020

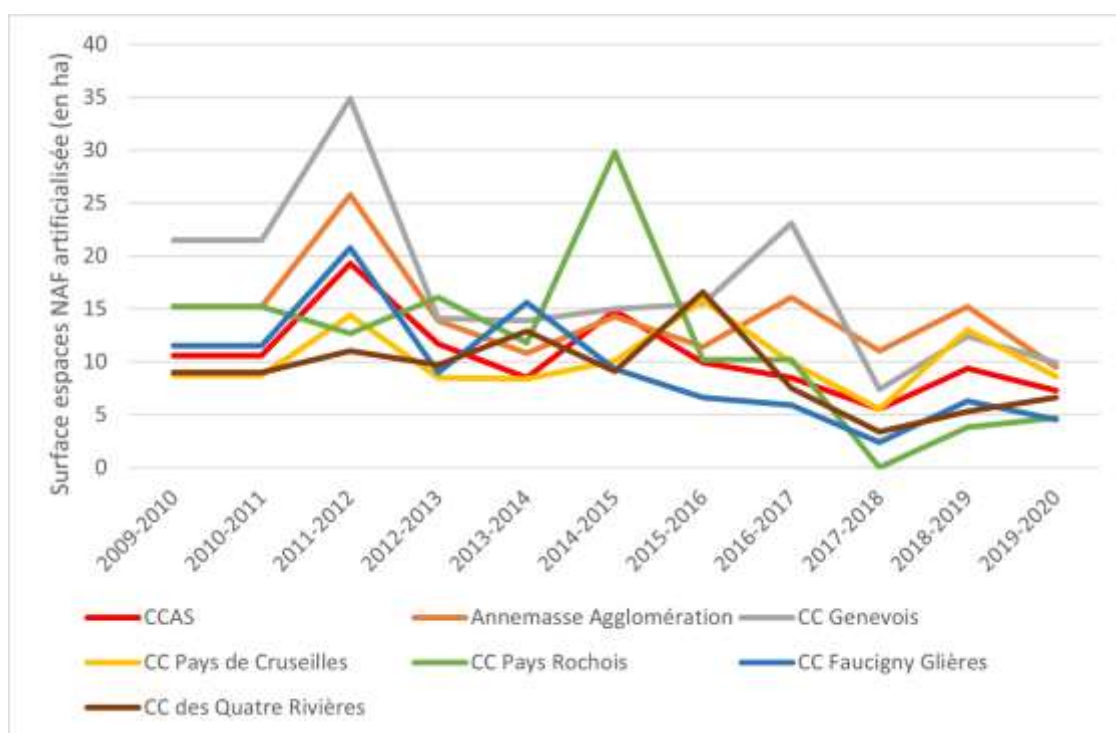
La Communauté de communes Arve et Salève présente une artificialisation globale des sols de 116 ha sur la période 2009 – 2020, ce qui représente 3,64% de l'artificialisation départementale des sols sur la même période et une moyenne annuelle d'environ 10,6 ha nouvellement artificialisés toutes vocations confondues sur 11 ans.

Le bilan de l'artificialisation depuis 2009 situe globalement Arve et Salève sur une position intermédiaire vis-à-vis du Genevois français et des EPCI voisins :

- Le bilan de l'artificialisation des sols d'Arve & Salève est comparable à la trajectoire foncière de la CC Faucigny Glières, du Pays Rochois et du Pays de Cruseilles, qui ont enregistré un rythme d'artificialisation compris entre 9 et 13 ha par an en moyenne depuis 2009 ;
- Le bilan d'Arve & Salève est en revanche inférieur à celui de la CA d'Annemasse ou de la CC du Genevois qui ont observé un rythme d'artificialisation compris entre 15 et 17 ha sur la période 2009-2020. Le bilan du Grand Annecy (535 ha artificialisés sur la période, soit près de 50 ha par an) est quant à lui à mettre en perspective avec l'effet de seuil lié à la superficie de son territoire, plus de 5 fois supérieure à Arve & Salève.



Graphique 22 : Dynamique d'artificialisation globale des sols entre 2009 et 2020 : approche comparée entre Arve & Salève et les EPCI voisins ; Observatoire de l'artificialisation des sols (Cerema, IGN, Inrae)



Graphique 23 : Dynamique d'artificialisation globale des sols entre 2009 et 2020, approche comparée entre la Arve & Salève et les EPCI voisins, hors Grand Annecy ; Observatoire de l'artificialisation des sols (Cerema, IGN, Inrae)

L'évolution de l'artificialisation des sols à l'échelle d'Arve & Salève suit une tendance globale à la diminution (7,3 ha artificialisés en 2019-2020 contre 10,6 ha entre 2009 et 2010), malgré :

- Deux pics d'artificialisation importants enregistrés sur 2011-2012 (19,3 ha) et 2014-2015 (14,8 ha) ;
- Une tendance qui repart sensiblement à la hausse depuis 2018 pour se rapprocher de la moyenne décennale, avec 9,4 ha artificialisés sur 2018-2019 et 7,3 ha en 2019-2020.

La tendance à la réduction relative du rythme d'artificialisation à l'échelle d'Arve & Salève depuis 2009 peut être mise en perspective avec :

- L'approbation du SCoT qui a entraîné une vague de mises en compatibilité des PLU communaux ces dernières années, entraînant une réduction conséquente des capacités foncières en zones AU et un resserrement des enveloppes constructibles autour des espaces urbanisés existants ;
- Une évolution progressive dans les pratiques d'aménagement sur Arve & Salève, caractérisée par une part croissante d'opérations de construction et d'aménagement réalisées en densification des espaces urbanisés ou en renouvellement urbain.

3.4. Artificialisation des sols et surface communale

Les surfaces artificialisées à l'échelle d'Arve & Salève entre 2009 et 2020 (116 ha) représentent l'équivalent d'1,19% de la superficie totale du territoire intercommunal, soit un bilan :

- Globalement supérieur à la CC des Quatre Rivières (0,74% de la superficie de son territoire artificialisé depuis 2009), du Pays de Cruseilles (0,67%) et de la CC Faucigny Glières (0,69%) ;
- Globalement inférieur à la CA d'Annemasse Agglo (2,03%) et au Pays Rochois (1,46%).

Au sein d'Arve & Salève, 7 communes sur 8 ont enregistré un taux d'artificialisation des sols supérieur à la moyenne départementale (0,74%) comparativement à leur surface :

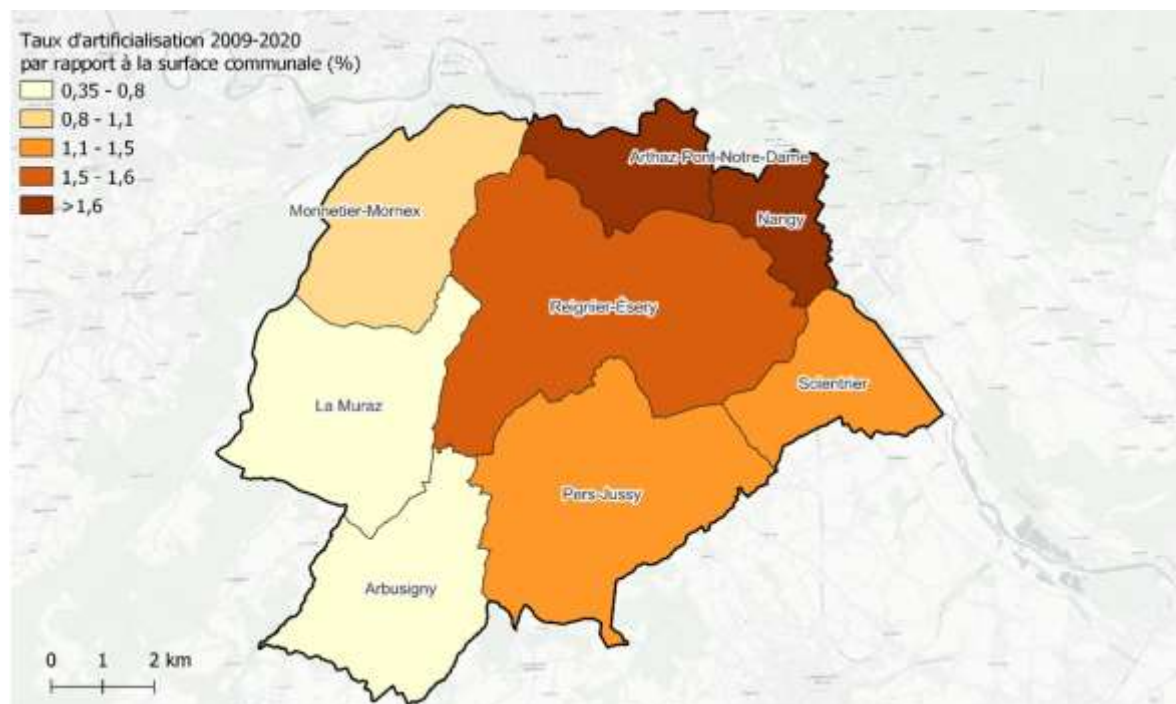
- Le pôle secondaire de Nangy (1,86%) et le pôle rural d'Arthaz-Pont-Notre-Dame (1,68%) ont enregistré les taux d'artificialisation proportionnellement les plus élevés depuis 2009 à l'échelle d'Arve & Salève ;
- Les pôles ruraux d'Arbusigny et de La Muraz ont quant à eux observé des taux d'artificialisation nettement inférieurs, avec respectivement 0,69% et 0,35% de leur superficie nouvellement artificialisée entre 2009 et 2020 ; ces valeurs s'expliquant notamment par une production de logements neufs contenue sur la période et au regard des contraintes d'aménagement spécifiques liées à l'application de la loi Montagne.

Artificialisation des sols sur la période (en ha)	2009-2020	Superficie communale (ha)	Taux (%)
CC Arve et Salève	116,1	9 900	1,19
Annemasse Agglomération	158,4	7 820	2,03
CC Genevois	189,2	15 150	1,25
CC du Pays de Cruseilles	111,6	16 690	0,67
CA Grand Annecy	534,9	51 500	1,04
CC Pays Rochois	137,3	9 390	1,46
CC Faucigny Glières	103,4	15 070	0,69
CC des Quatre Rivières	100,1	13 500	0,74

Tableau 14 : Artificialisation des sols en fonction de la surface totale des EPCI
Observatoire de l'artificialisation des sols (Cerema, IGN, Inrae)

Artificialisation des sols sur la période (en ha)	2009-2020	Superficie communale (ha)	Taux (%) ¹	Polarité
CC Arve et Salève	116,1	9 900	1,19	
Arbusigny	8,8	1 220	0,74	Rurale
Arthaz-Pont-Notre-Dame	9,5	594	1,68	Rurale
Monnetier-Mornex	11,7	1 148	1,05	Secondaire
La Muraz	5	1 423	0,35	Rurale
Nangy	8,3	431	1,86	Secondaire
Pers-Jussy	27,7	1 858	1,51	Secondaire
Reignier-Èsery	37,6	2 501	1,52	Centrale
Scientrier	7,5	722	1,11	Secondaire
France Métropolitaine	277463	54 887 385	0,51	
Haute-Savoie	3243	438 800	0,74	

Tableau 13 : Artificialisation des sols en fonction de la surface communale
Observatoire de l'artificialisation des sols (Cerema, IGN, Inrae)



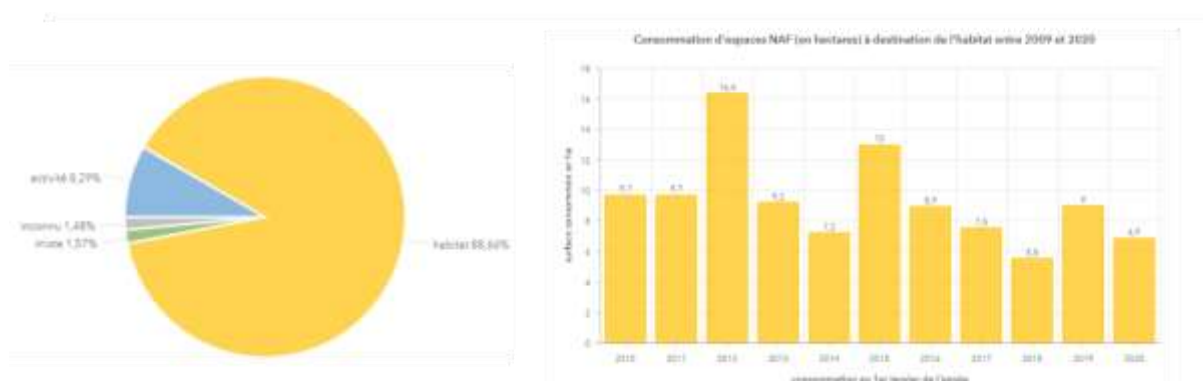
Carte 25 : Part de la surface communale convertie en surface totale artificialisée en % (2009 à 2020)
Observatoire de l'artificialisation des sols sur Arve & Salève (Cerema, IGN, Inrae)

3.5. L'habitat, principal moteur de l'artificialisation des sols depuis 10 ans

A l'échelle d'Arve & Salève, l'artificialisation des sols sur la période 2009-2020 est principalement liée à la production de logements neufs, à l'instar des dynamiques constatées sur les EPCI voisins et à l'échelle du Genevois français :

- La vocation habitat représente 88% de la surface globale artificialisée depuis 10 ans sur les 8 communes, soit environ 103 ha au global et une moyenne annuelle située autour de 9 à 10 ha ;
- Les autres vocations (activités économiques et commerciales, infrastructures et équipements), représentent quant à elles moins de 12% de l'artificialisation globale, soit environ 13 ha artificialisés depuis 2009.

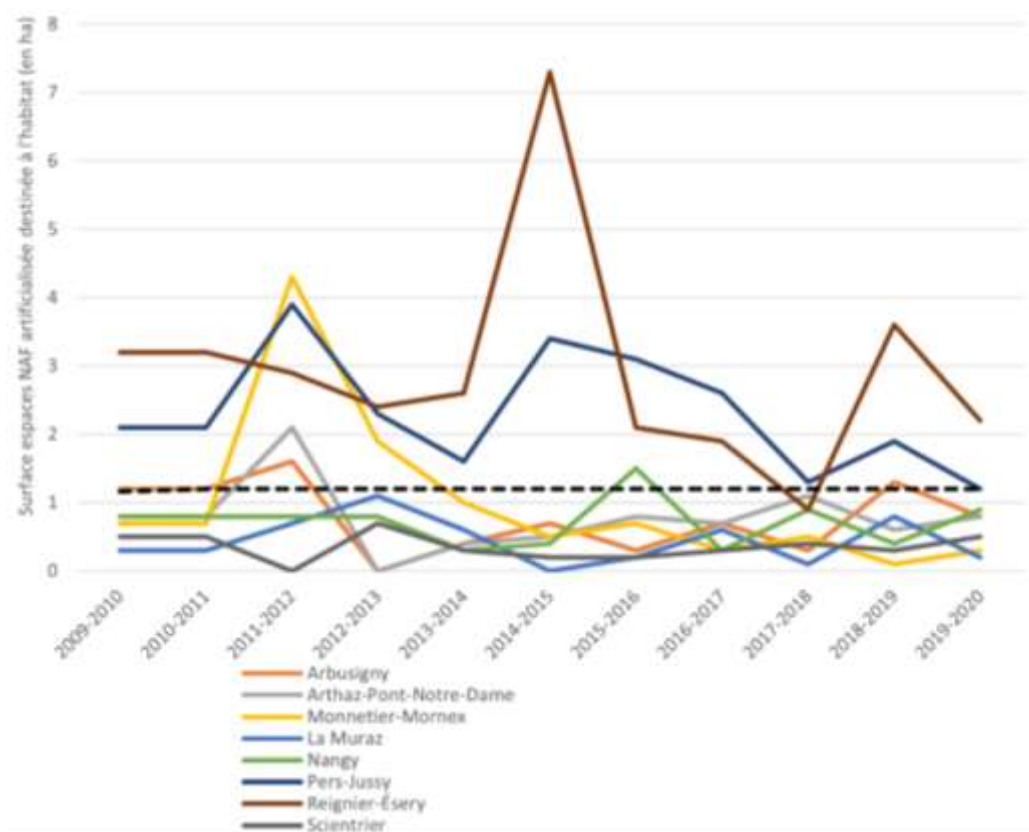
85



Graphique 24 : Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dédiés à l'habitat
Observatoire de l'artificialisation des sols (Cerema, IGN, Inrae)

L'analyse des flux d'artificialisation à vocation d'habitat sur les 8 communes d'Arve & Salève, permet d'identifier une trajectoire sensiblement différente à l'analyse du flux global d'artificialisation des sols toutes vocations confondues entre 2009 et 2020 :

- Le pôle central (Reignier-Esery) et le pôle secondaire de Pers-Jussy ont enregistré les volumes d'artificialisation à usage résidentiel les plus élevés d'Arve & Salève, avec respectivement 32 ha et 25 ha artificialisés pour la production de logements depuis 10 ans ;
- 4 autres communes se situent globalement au niveau de la moyenne d'Arve et Salève, malgré plusieurs pics annuels liés aux délais de commercialisation de programmes neufs : Nangy (8 ha), Arbusigny et Arthaz-Pont-Notre-Dame (9 ha), Monnetier-Mornex (11 ha) ;
- Les communes de Scientrier et de La Muraz se positionnent en deçà de la moyenne d'Arve et Salève depuis 10 ans, avec respectivement 4 ha et 5 ha artificialisés à usage résidentiel entre 2009 et 2020.



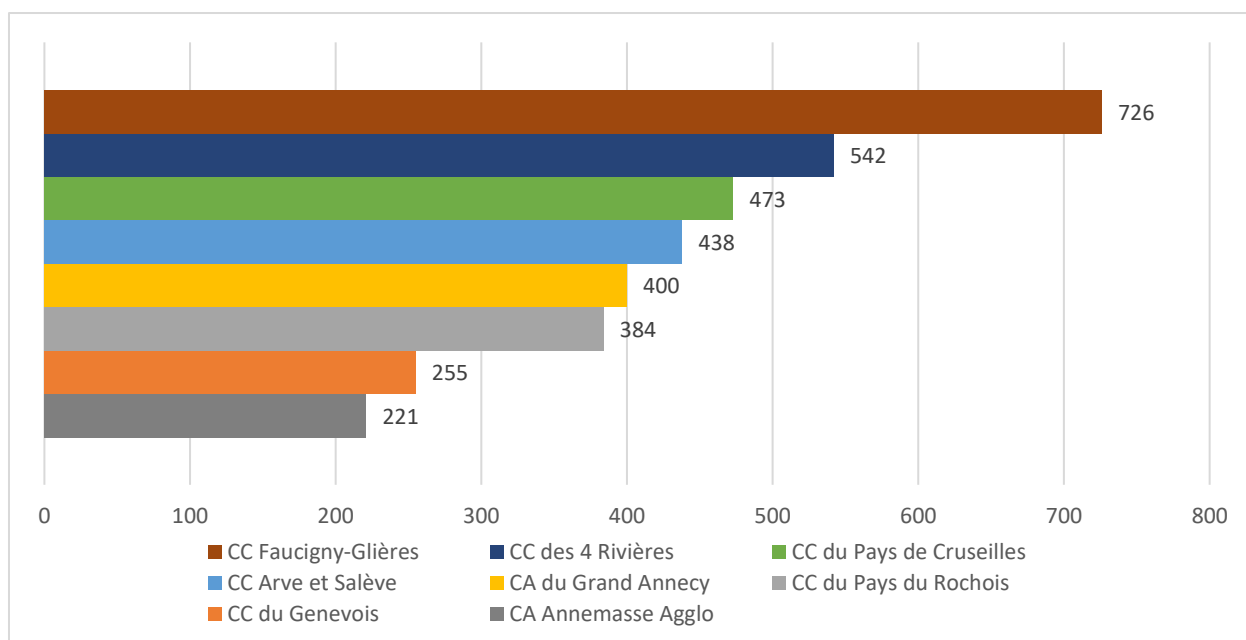
Graphique 25 : Flux d'artificialisation des sols destinés à l'habitat par commune entre 2009 et 2020
Observatoire de l'artificialisation des sols (Cerema, IGN, Inrae)

3.6. Analyse de l'efficacité de la production foncière

Sur la période 2007-2018, les 8 communes d'Arve & Salève ont en moyenne artificialisé **438 m² de foncier pour accueillir un ménage supplémentaire**.

Comparativement à ses territoires voisins, Arve & Salève occupe donc une position « **d'entre-deux** » en matière d'efficacité foncière à usage résidentiel :

- **Annemasse Agglo, la CC du Genevois, le Pays Rochois et le Grand Annecy affichent une efficacité foncière supérieure à Arve & Salève**, avec respectivement 221m², 255m², 384m² et 400m² artificialisés en moyenne par ménage supplémentaire accueilli sur la période ;
- **Les CC du Pays de Cruseilles, des 4 Rivières et de Faucigny-Glières** ont artificialisées en moyenne environ 473m², 542m² et 726m² pour un ménage supplémentaire accueilli entre 2007 et 2018.



Graphique 26 : Flux d'artificialisation des sols destinés à l'habitat par commune entre 2009 et 2020)
 Observatoire de l'artificialisation des sols (Cerema, IGN, Inrae), INSEE données locales, traitements Modaal

3.7. L'artificialisation des sols destinée à l'habitat et surface communale

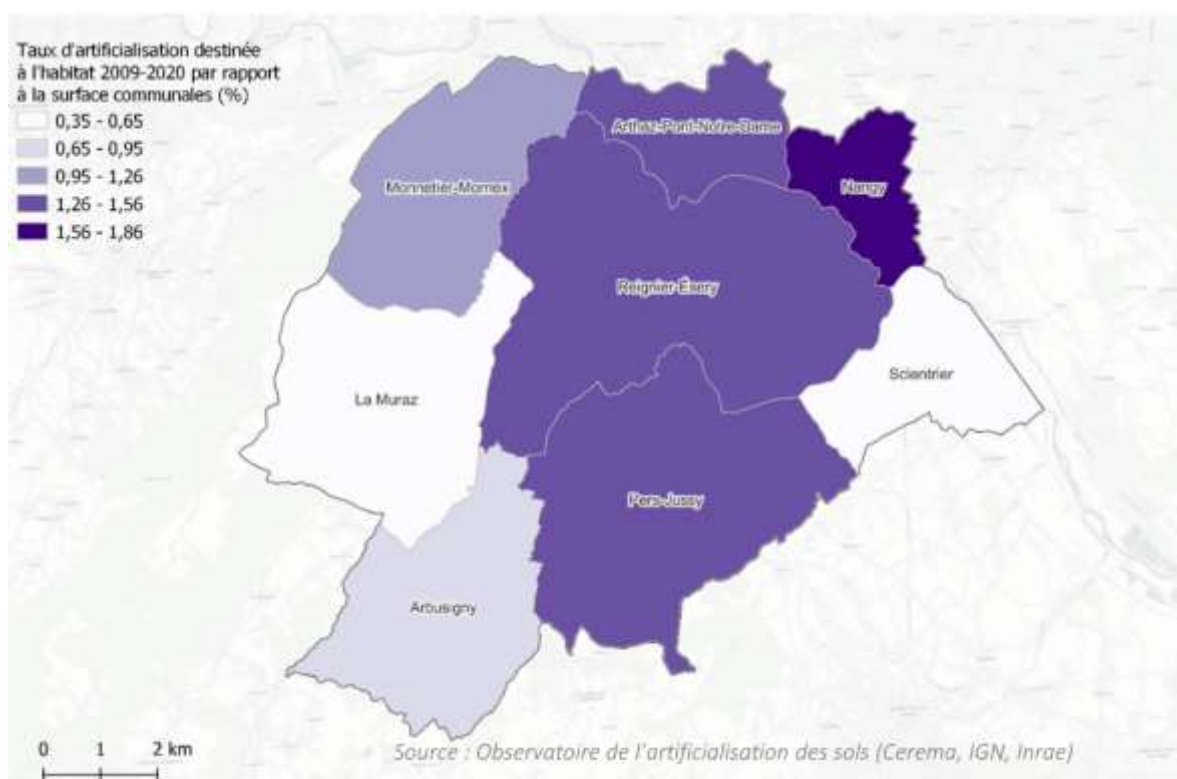
A l'échelle d'Arve & Salève, le flux d'artificialisation à usage résidentiel depuis 2009 (103 ha) représente 1,04% de la surface globale du territoire intercommunal, soit un taux près de deux fois supérieur à la moyenne départementale (0,57% sur la période) et trois fois supérieur à la moyenne nationale (0,37%).

Le flux artificialisé à usage résidentiel rapporté à la superficie des communes traduit également une dynamique à plusieurs vitesses au sein d'Arve et Salève :

- Le pôle secondaire de Nangy et le pôle rural d'Arthaz-Pont-Notre-Dame présentent les taux d'artificialisation à usage d'habitat les plus élevés, avec respectivement 1,52% et 1,86% de leur superficie artificialisée depuis 2009 ;
- Le pôle central (Reignier-Esery) et le pôle secondaire de Pers-Jussy se caractérisent également par des taux d'artificialisation élevés sur la période, avec 1,28% et 1,35% de leur superficie artificialisée depuis 10 ans ;
- Les communes de Monnetier-Mornex (0,96%), Arbusigny (0,74%), Scientrier (0,55%), et La Muraz (0,35%) ont observé des taux d'artificialisation inférieurs à la moyenne Arve & Salève sur la période.

Artificialisation des sols pour l'habitat sur la période (en ha)	2009-2020	Superficie communale (ha)	Taux (%)
CC Arve et Salève	103	9 900	1,04
Arbusigny	9	1 220	0,74
Arthaz-Pont-Notre-Dame	9	594	1,52
Monnetier-Mornex	11	1 148	0,96
La Muraz	5	1 423	0,35
Nangy	8	431	1,86
Pers-Jussy	25	1 858	1,35
Reignier-Esery	32	2 501	1,28
Scientrier	4	722	0,55
France Métropolitaine	186 018	54 887 385	0,34
Haute-Savoie	2 520	438 800	0,57

Tableau 15 : Part de la surface communale convertie en surface artificialisée à destination de l'habitat par commune entre 2009 et 2020
Observatoire de l'artificialisation des sols (Cerema, IGN, Inrae)



Carte 26 : Taux artificialisation Habitat 2009-2020 par commune

4. Production foncière et évolution des formes urbaines au cours des 10 dernières années

Parallèlement au bilan de l'artificialisation des sols réalisé à partir des données nationales du CEREMA, l'exploitation des **fichiers fonciers anonymisés de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP)** permet d'identifier l'évolution des **relations entre consommation foncière et dynamiques d'aménagement** à l'échelle d'Arve et Salève sur la période récente, en apportant notamment un éclairage concernant :

- **Les modes de production du foncier**, en distinguant les tènements fonciers mobilisés pour la production de logements en zones U des PLU dans une logique de densification ou de renouvellement des espaces bâtis ou en zones AU des PLU, dans une logique d'extension urbaine sur des espaces anciennement agricoles, naturels ou forestiers ;
- **Les densités** pratiquées dans les opérations d'aménagement réalisées sur la période et l'évolution des formes urbaines associées.

Les analyses proposées en pages suivantes reposent sur le croisement des variables ci-dessous issues des fichiers fonciers de la DGFIP, après retraitements par le CEREMA sur la période 2008-2017.

Variable des fichiers fonciers mobilisée	Définition des variables et mode d'utilisation dans le cadre du diagnostic foncier du PLH
Jannatminh	- La variable <i>jannatminh</i> des fichiers fonciers correspond à l'année de construction du logement le plus ancien recensé à l'échelle parcellaire ; - Cette variable permet d'identifier les parcelles sur lesquelles le logement le plus ancien a été construit entre 2008 et 2017.
Stoth	- La variable <i>stoth</i> des fichiers fonciers renseigne la surface totale des pièces d'habitation associée aux logements recensés à l'échelle parcellaire ; - Associée à la variable <i>jannatminh</i>, la variable <i>stoth</i> permet d'identifier la surface de plancher à usage d'habitation en m² nouvellement créée à l'échelle parcellaire entre 2008 et 2017.
Nlogh	- La variable <i>nlogh</i> renseigne le nombre de logements recensés à l'échelle parcellaire ; - Associée à la variable <i>jannatminh</i>, la variable <i>nlogh</i> permet de quantifier le nombre de logements nouvellement créés entre 2008 et 2017.
Dcntpa	- La variable <i>dcntpa</i> des fichiers fonciers renseigne la surface parcellaire cadastrée ; - Associée aux variables précédentes, elle permet donc de quantifier la surface des parcelles cadastrées qui ont accueilli de nouveaux logements entre 2008 et 2017, en précisant le nombre de logements et le volume total de m² nouvellement créés sur la période.

Tableau 16 : Méthode d'exploitation des fichiers fonciers (DGFIP) dans le cadre du diagnostic foncier du PLH
Modaal, à partir de la table des fichiers fonciers CEREMA : <http://doc-datafoncier.cerema.fr>



Les variables issues des fichiers fonciers présentées ci-dessus ont été interrogées sur la base des zonages U et AU des 8 PLU communaux en vigueur sur le territoire.

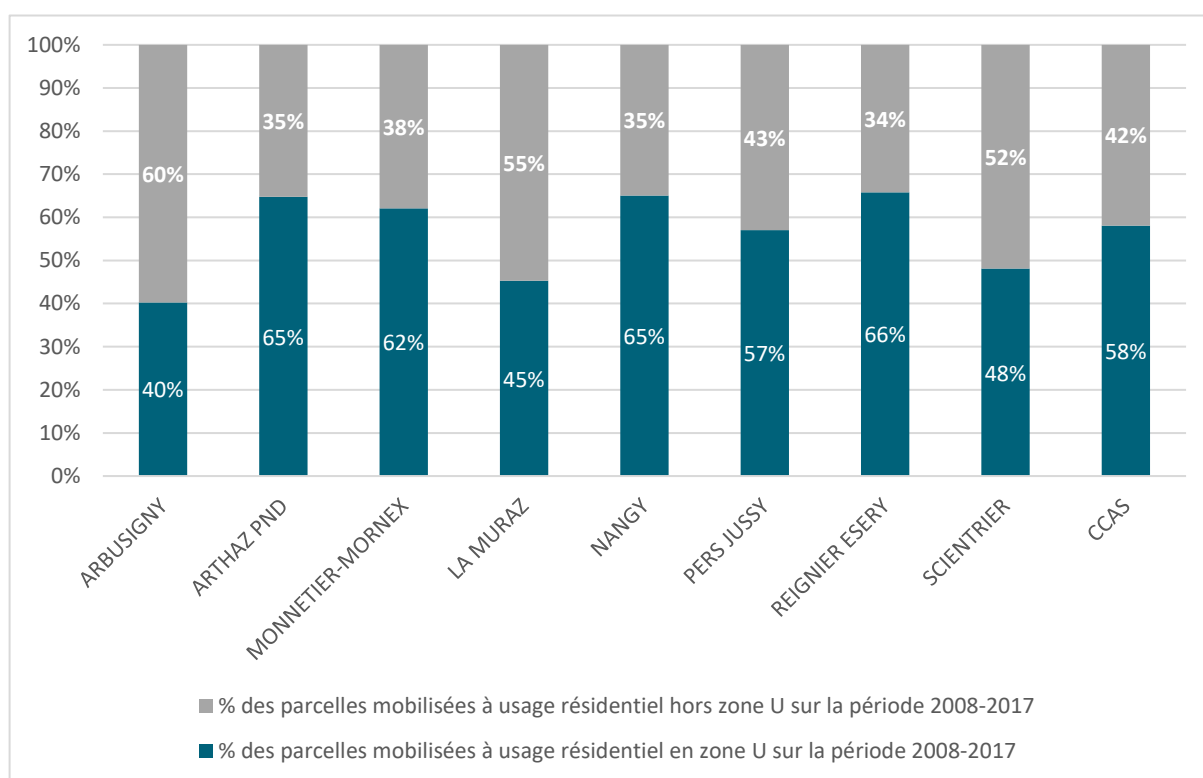
4.1. Analyse des modes de production foncière

A l'échelle d'Arve & Salève, la surface totale des parcelles ayant accueilli un nouveau logement sur la période 2008-2017 représente 152 ha sur l'ensemble des zones U et AU des 8 PLU communaux.

Cette valeur correspond à une moyenne annuelle d'environ 15 ha **de foncier mobilisé à usage résidentiel et se situe sensiblement au-dessus du bilan de l'artificialisation à vocation d'habitat réalisé à partir des données CEREMA** (entre 9 ha et 10 ha sur la période 2009-2020 comptabilisés par le CEREMA).

Sur 152 ha de foncier ayant accueilli une nouvelle opération de logements entre 2008 et 2017 :

- **Le foncier mobilisé en zone U des 8 PLU représente 88,7 ha**, soit 58% du volume foncier global mobilisé pour la création de logements sur la période ;
- **Le foncier mobilisé en dehors des zones U des PLU** (soit principalement en zone AU et de façon moins significative, en zones A et N) **représente 63,9 ha**, soit 42% du volume foncier global mobilisé à usage d'habitat sur la période.



Graphique 27 : % des parcelles mobilisées à usage résidentiel en zone U / hors zone U sur la période 2008-2017, : fichiers fonciers CEREMA, traitements Modaal

A l'échelle d'Arve & Salève, la production foncière à usage résidentiel a donc été essentiellement portée par la réalisation d'opérations en densification des espaces urbanisés (zones U des PLU) à qui représentent près de 60% du foncier mobilisé et 75% des logements nouvellement créés entre 2008 et 2017.

Cette dynamique foncière a généré une **évolution rapide des formes urbaines résidentielles**, notamment sous l'effet de :

- L'implantation de nouvelles constructions en **dents creuses** sur des parcelles non bâties situées en cœur de ville, de villages ou de hameaux ;
- D'opérations en **divisions parcellaires au sein d'espaces pavillonnaires** (implantations de constructions additionnelles en second rideau d'urbanisation notamment) ;
- La réalisation de **projets immobiliers en renouvellement urbain** dans le cadre de reconstructions après démolition totale ou partielle des emprises bâties existantes (essentiellement des opérations de logements en petit collectif après achat et démolition de logements individuels).

Au sein d'Arve & Salève, l'**analyse du mode de production du foncier résidentiel** signale néanmoins une **dynamique contrastée** entre :

- **Les communes du pôle central (Reignier-Esery) et des pôles secondaires**, sur lesquelles les opérations en densification / renouvellement urbain représentent les 2/3 du foncier mobilisé à usage résidentiel sur la période ;
- **Les pôles ruraux d'Arbusigny et La Muraz**, pour lesquelles les opérations d'aménagement en zones AU ont été majoritaires, avec respectivement 60% et 55% du foncier mobilisé à usage résidentiel entre 2008 et 2017.

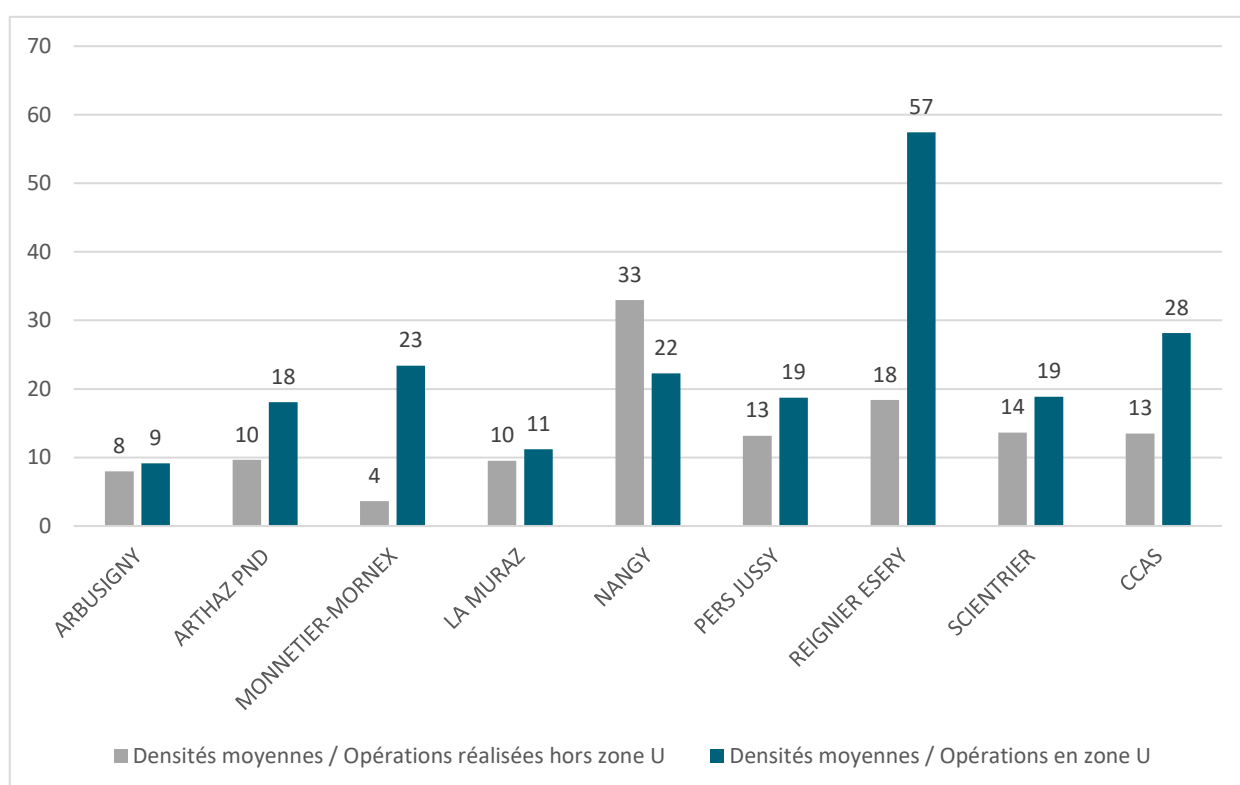
Ces données semblent donc pouvoir témoigner d'une **dynamique de recentrage** observé à l'échelle d'Arve & Salève au profit des espaces urbanisés (notamment suite à la mise en compatibilité des PLU au SCoT depuis 2009), mais signalent également **le delta restant pour tendre vers une trajectoire de sobriété foncière** dans les années à venir, notamment compte-tenu des **disponibilités foncières** importantes identifiées en zones U des PLU.

4.2. Evolution des densités et des formes urbaines

Les opérations de construction et d'aménagement à usage résidentiel réalisées entre 2008 et 2017 sur Arve et Salève représentent une densité moyenne globale estimée **entre 20 et 25 logements / ha**, cette valeur correspondant au rapport entre le volume global de logements nouvellement créés et l'assiette foncière associée¹⁸.

La densité observée dans les opérations intégrant un usage résidentiel fluctue très fortement selon le **mode de production foncière** associé :

- Les opérations de construction et d'aménagement réalisées en zones U des PLU représentent une densité moyenne d'environ **25 à 30 logements / ha** à l'échelle d'Arve & Salève sur la période ;
- Les opérations de construction et d'aménagement réalisées hors zones U des PLU représentent une densité moyenne d'environ **10 à 15 logements / ha**.



Graphique 28 : Densités moyennes sur les opérations réalisées en extension urbaine / en densification entre 2008 et 2017 (en nombre de logements / ha) ; fichiers fonciers CEREMA, traitements Modaal

Par ailleurs, les densités moyennes observées sur les opérations réalisées entre 2008 et 2017 fluctuent sensiblement en fonction des typologies communales au sein d'Arve & Salève :

- **Le pôle central (Reignier-Esery) observe une densité moyenne de l'ordre de 55 à 60 logements / ha sur les opérations réalisées en zone U du PLU**, notamment au regard de la livraison récente de plusieurs programmes immobiliers collectifs en cœur de ville et sur le hameau d'Esery ;
- **Les pôles secondaires affichent une densité moyenne située autour de 20 logements / ha** et disposent d'une marge manœuvre pour optimiser l'utilisation du foncier potentiellement disponible et « bien situé » (en centralité notamment) ;

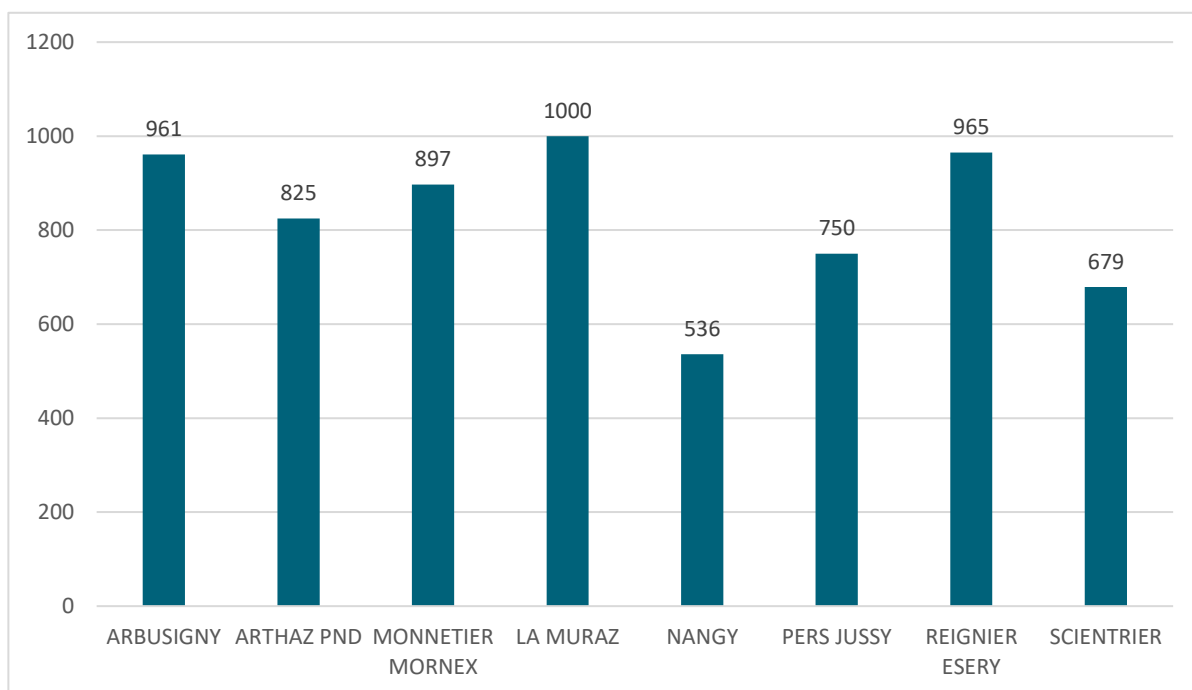
¹⁸ Source : fichiers fonciers DGFIP, après retraitement par le CEREMA et Modaal

- La densité moyenne observée depuis 2008 se situe autour de 10 logements / ha sur les pôles ruraux, compte-tenu d'une production essentiellement portée par le logement individuel ces dernières années et malgré un changement récent des pratiques d'aménagement : projet immobilier collectif en cours de réalisation sur le secteur de Cologny proche du chef-lieu de La Muraz, diminution de la surface des terrains à bâtir et développement des divisions parcellaires suite à la révision du PLU communal en 2019.

La surface des parcelles ayant accueilli une opération de construction ou d'aménagement entre 2008 et 2017 signale également des **spécificités communales dans l'évolution des formes urbaines et des modalités de production du foncier** résidentiel ces dernières années.

La médiane des parcelles mobilisées pour la création de nouveaux logements se situe :

- Entre 500m² et 800m² sur pôles secondaires ;
- Entre 900m² et 1 000m² sur les pôles ruraux ;
- La valeur médiane sur Reignier-Esery (965m²) semble pouvoir s'expliquer par la réalisation de plusieurs opérations en renouvellement urbain ou en densification sur de grands tènements fonciers, notamment sur l'axe centre-ville / gare et les principaux hameaux de la commune (Esery notamment).



Graphique 29 : Surface médiane des parcelles ayant accueilli un nouveau logement entre 2007 et 2018 ; fichiers fonciers CEREMA, traitements Modaal

Dans le prolongement de ces constats, les échanges avec les élus et acteurs locaux de l'aménagement signalent également une tendance au **développement de projet immobiliers en diffus** (hors centralité et hors procédure d'aménagement d'ensemble), le plus souvent réalisés à l'échelle parcellaire et sur des assiettes foncières qui tendent à se réduire.

Cette dynamique contribue à alimenter un phénomène de **renouvellement urbain généralement réalisé « au coup par coup »** ou à l'opportunité foncière depuis plusieurs années.

Cette dynamique d'aménagement à l'opportunité soulève aujourd'hui des **difficultés fortes et partagées par l'ensemble des communes d'Arve et Salève** dans leur capacité :

- **A maîtriser et anticiper le développement urbain, la production des programmes neufs (en volume et qualité) et l'accueil de nouveaux ménages** : *problématiques liées au développement de programmes collectifs ou individuels denses à proximité d'espaces résidentiels et nécessité de gérer le rattrapage des équipements publics (notamment scolaires) ;*
- **A planifier, phaser et organiser la mixité sociale**, notamment au regard des objectifs de rattrapage SRU (Reignier-Esery) et en anticipation des futures obligations sur les communes en limite de seuil ;
- **A coordonner / piloter la production de logements maîtrisés**, compte-tenu de la tension forte sur les prix de marché, de logiques de transaction réalisées le plus souvent de gré à gré et d'une situation de concurrence marquée entre opérateurs concernant l'accès au foncier. *A noter : deux opérations en montage OFS/BRS sont en cours de réalisation à Reignier-Esery suite au portage du foncier par l'EPF 74 dans le cadre de l'exercice du Droit de Prémption Urbain (DPU) sur la commune.*



Opération ICADÉ, Rte de la Gare – Reignier-Esery



Opération HSS, Rue des Ecoles – Reignier-Esery



Construction en dent creuse – Pers-Jussy



Document 32 : Panorama des opérations de construction et d'aménagement en cours de réalisation sur le territoire d'Arve & Salève ; Modaal, octobre 2021

5. L'état « 0 » du foncier pour le PLH 3

5.1. Objectifs

Conformément à l'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation le diagnostic du PLH « *comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements* ».

Dans cette optique, **l'étude de gisements fonciers** réalisée dans le cadre du diagnostic foncier du PLH doit permettre :

- **D'identifier les tènements fonciers potentiellement mobilisables au sein des zones constructibles des PLU en vigueur** (zones U et AU à vocation d'habitat) pour accueillir des opérations de logements sur la période du PLH 3 (6 ans) ;
- **De définir les sites de développement préférentiels à vocation d'habitat pour les 6 prochaines années et de flécher les principes d'intervention foncière d'Arve & Salève** (budgets dédiés aux acquisitions foncières, outillage réglementaire et opérationnel), des communes et de leurs partenaires à court et moyen terme, notamment en lien avec le plan foncier porté avec l'EPF 74 ;
- **D'alimenter les réflexions sur le scénario de développement d'Arve & Salève, en apportant un éclairage objectif sur la faisabilité foncière** du volume de logements et des perspectives démographiques à venir dans le cadre du Document d'orientations et du Programme d'actions du PLH.

5.2. Principes méthodologiques

L'analyse du potentiel foncier d'Arve & Salève est proposée à partir une méthode de travail en trois étapes.

5.2.1. Etape 1 – Identification du potentiel foncier théorique au sein des zones constructibles U et AU des PLU à l'échelle des 8 communes

Réalisé en phase diagnostic du PLH, l'identification du potentiel foncier s'appuie sur les étapes suivantes¹⁹ :

Méthode d'identification du potentiel foncier du PLH 3	Avancement technique
A. Sélection du périmètre des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) à vocation d'habitat ou à vocation mixte autorisant un usage résidentiel	Septembre / octobre 2021
B. Intégration des capacités foncières identifiées par les PLU en zones U et AU et de la programmation en logements définie par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Octobre / Novembre 2021
C. Analyses complémentaires réalisées dans le cadre du diagnostic foncier du PLH 3 ²⁰ : <i>identification des unités foncières non bâties (dents creuses potentielles) ou faiblement occupées (parcelles potentiellement divisibles)</i> ²¹	
D. Mise à jour du potentiel foncier et définition de « l'état 0 » du potentiel foncier pour le PLH 3 : <i>suppressions des parcelles en cours de construction ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée entre 2018 et 2020</i> E. Qualification terrain du potentiel foncier : intégration d'informations qualitatives sur les fonciers pré-identifiés (<i>contraintes liées à la topographie ou au boisement des parcelles, problématiques d'accès et de desserte, enjeux d'aménagement spécifiques, etc.</i>)	
F. Echanges avec les 8 communes sur le potentiel foncier pré-identifié : mise à jour du potentiel foncier réel et ciblage des sites de développement préférentiel.	De novembre 2021 à février 2022

Tableau 17 : Méthode identification potentiel foncier PLH, Modaál, 2022

¹⁹ Pour mémoire : le diagnostic foncier du SCoT Cœur du Faucigny n'intègre pas d'analyse spécifique sur le potentiel foncier en densification ou renouvellement urbain.

²⁰ Les communes de Nangy et de Reignier-Esery ont réalisé étude approfondie concernant le potentiel foncier en renouvellement urbain à l'échelle de leur cœur de ville.

²¹ Les parcelles potentiellement divisibles correspondent aux unités foncières de plus de 300m², dont l'emprise au sol du bâti existant est inférieure à 30% de la surface de l'unité foncière et dont au moins 50% de la surface est située en zone constructible du PLU.

5.2.2. Etape 2 – Actualisation du potentiel foncier et qualification des enjeux à partir des orientations d'aménagement communales

Les rencontres individuelles organisées avec les 8 communes en octobre 2021 ont permis de présenter aux élus les premiers résultats théoriques du gisement foncier potentiellement mobilisable sur la période du PLH 3.

Les retours des communes sur l'atlas foncier communal en février 2022 ont permis d'affiner le potentiel foncier théorique pré-identifié :

- **En supprimant certaines unités foncières n'ont pas vocation à accueillir une opération de construction ou d'aménagement dans les années à venir**

Par exemple : unités foncières en pente, contexte de dureté foncière forte (foncier en indivision notamment) ou n'ayant pas vocation à accueillir une construction pour des objectifs de préservation du paysage ou du cadre de vie (jardins d'agréments privatifs, fonciers identifiés en emplacements réservés pour l'implantation d'équipements publics ou d'espaces verts publics).

- **En supprimant les unités foncières ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou permis d'aménagement accordé) courant 2021 (coups partis).**

5.2.3. Etape 3 – Priorisation des potentiels fonciers identifiés et définition des sites d'aménagement préférentiels

A partir du potentiel foncier consolidé par les communes dans le cadre du diagnostic PLH, les travaux sur le volet foncier du document d'orientation et du programme d'action du PLH courant 2022 permettront notamment de travailler avec les communes sur :

- **La priorisation des sites d'aménagement**, pour organiser le développement des communes (identification des zones de priorité 1, 2 ou 3) : ciblage des secteurs et des budgets d'acquisition foncière, définition des outils d'aménagement et des leviers réglementaires pour mettre en œuvre la programmation du PLH ;
- **En précisant l'échéance d'aménagement envisagée** ou souhaitée sur les sites préférentiels, afin d'identifier les fonciers mutables dans la temporalité du PLH3 et au-delà (court terme = avant 3 ans / moyen terme : entre 3 et 6 ans / long terme : plus de 6 ans).

Bilan du potentiel foncier à l'échelle des 8 communes	Zones AU	Potentiel identifié en zones U aux PLU	Potentiel foncier complémentaire en zone U identifié au PLH	Potentiel foncier total en zones U et AU
Avant corrections en communes	50 ha	37 ha	113 ha	200 ha
Après corrections en communes	50 ha	30 ha	80 ha	160 ha

Tableau 18 : Bilan potentiel foncier communes, traitement Modaal, 2022

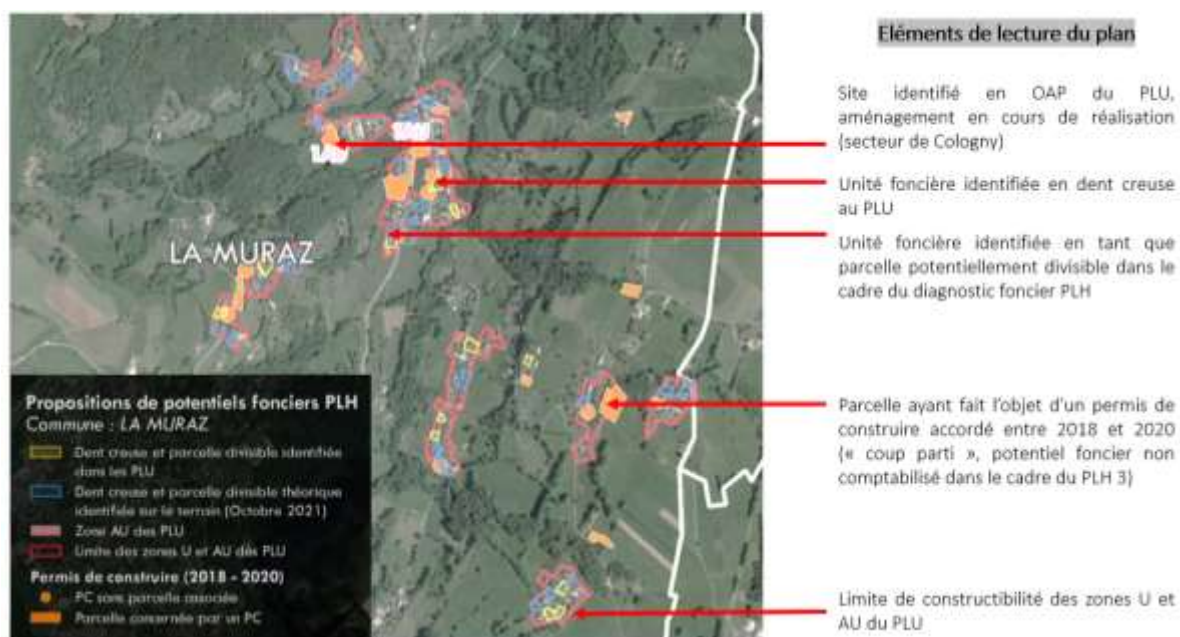


5.3. Bilan du potentiel foncier en zones urbaines et à urbaniser des PLU

5.3.1. Le potentiel foncier en zones urbaines des PLU

Les résultats du potentiel foncier font état d'une surface d'environ 110 ha potentiellement mobilisables pour la production de logements en zone urbaines des 8 PLU, dont :

- 30 ha de foncier déjà identifié par les PLU en tant que potentiels de densification en zone urbaine ;
- 80 ha de foncier non identifié par les PLU et proposé aux communes dans le cadre du diagnostic foncier du PLH.



Document 33 : Illustration de la méthode d'analyse du potentiel foncier sur le chef-lieu de La Muraz ; fichiers fonciers, traitements Modaal, octobre 2021

	Potentiel foncier identifié en zone U par les PLU (dents creuses et parcelles divisibles) - En ha	Potentiel foncier complémentaire identifié dans le cadre du diagnostic foncier PLH (dents creuses et parcelles divisibles) - En ha	Potentiel foncier total - En ha	Répartition communale du potentiel foncier
La Muraz	2,4	4,3	6,7	6%
Reignier-Esery	NR	27,2	27,2	25%
Arthaz-PND	2,8	4,4	7,2	7%
Pers-Jussy	8,2	12,5	20,7	19%
Arbusigny	4,9	6,1	11	10%
Monnetier-Mornex	8,8	1,5	10,3	9%
Scientrier	2,5	8,4	10,9	10%
Nangy	NR	15,3	15,3	14%
Arve & Salève	30 ha	30 ha	110 ha	100%

Tableau 19 : Résultats de l'analyse du potentiel foncier par commune ; fichiers fonciers, traitements Modaal, mars 2022

5.3.3. Le potentiel foncier en zones à urbaniser des PLU

Le bilan des zones AU des PLU en vigueur prévoyant une vocation habitat fait état d'un potentiel foncier de l'ordre de 50ha environ à l'échelle des 8 communes, dont :

- **Un potentiel d'aménagement à court terme d'environ 28,5 ha** : l'aménagement des zones 1AU ou « zones AU ouvertes » étant autorisé en compatibilité avec les principes définis par les OAP, et pour certaines zones, sous conditions de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (notamment pour les zones situées en extension des chefs-lieux ou des principaux hameaux des communes) ;
- **Un potentiel d'aménagement complémentaire d'environ 21,5 ha à long terme (réserves foncières)** : l'aménagement des zones 2AU ou « AU fermées » étant conditionné à la modification ou révision du PLU²².

A noter :

- *Le bilan des zones AU correspond aux surfaces totales à date d'approbation des PLU en vigueur ;*
- *Ces valeurs d'intègrent pas les zones à urbaniser des PLU prévoyant une vocation d'équipements / services publics ou d'activités économiques (artisanat, industrie, bureau, hôtellerie / restauration ou commerce).*

	Zones AU à dominante habitat / Court terme								Zones AU long terme			
	1AU	1AU a	1AU b	1AU c	1AU d	AUa	AU b	AUc	2AU	AU fermé	2AU b	2AU c
Arbusigny	-	-	-	-	-	0,4	1,7	-	-	-	-	-
Arthaz-PND	0,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Monnetier-Mornex	5,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
La Muraz	1,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nangy	-	-	-	-	-	-	2,2	0,3	-	6,3	-	-
Pers-Jussy	-	-	-	-	-	-	1,5	0,7	-	4,5	-	-
Reignier-Esery	-	0,2	4,3	4,4	1,0	-	-	-	-	-	3,4	6,0
Scientrier	1,9	2,0	-	-	-	-	-	-	1,2	-	-	-
Arve & Salève	8,8	2,2	4,3	4,4	1,0	0,4	5,4	1,0	1,2	10,8	3,4	6,0
	28,5ha								21,5ha			
	49,9ha											

Tableau 20 : Bilan des zones AU à vocation dominante habitat des PLU, selon la temporalité d'aménagement envisagée ; zonages des 8 PLU vigueur, traitements Modaal

²² Pour mémoire : la loi ALUR a instauré l'obligation d'engager une procédure de révision générale du PLU pour ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU de plus de neuf ans n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par le biais d'une collectivité locale ou d'un opérateur foncier.

5.3.4. Synthèse de la programmation en logements des OAP

34 sites d'OAP intégrant une programmation en logements sont recensés au sein des 8 PLU en vigueur sur le territoire, pour une surface globale d'environ **30 ha**.

Les principes d'aménagement retenus sur les sites d'OAP représentent une capacité d'accueil de l'ordre de **1 070 logements environ**, dont près de **40% de logements locatifs sociaux** (soit **413 logements**), pour une densité moyenne de **36 logements / ha**.

Nombre de sites d'OAP sur les 8 PLU	Surface globale des sites d'OAP (ha)	Nombre total de logements programmés en OAP	Densités moyennes (en logements / ha)	Mixité sociale	
				Nombre de logements locatifs sociaux : 413	Soit 39% de la programmation en logements des OAP
34 sites	29,6 ha	1 071 logements	36 logements / ha		

101

Tableau 21 : Synthèse de la capacité d'accueil fléchée en secteurs d'OAP dans les PLU en vigueur ; zonages des 8 PLU vigueur, traitements Modaal

La programmation détaillée des sites d'OAP par commune est présentée **en annexe 1** du diagnostic foncier.

5.3.5. Synthèse des sites identifiés au plan foncier (actualisation 2020)

L'actualisation du plan foncier en 2020 intègre **18 secteurs ayant vocation à accueillir des opérations intégrant une programmation en logements aidés**, dont 13 étaient inscrits au plan foncier initial en 2016 et 5 sites ont été inscrits lors de l'actualisation du plan foncier en 2020²³.

Tableau 22 : Synthèse des sites préférentiels inscrits au plan foncier (actualisation 2020) Source : actualisation du plan foncier Arve & Salève – EPF 74, 2020

Collectivité bénéficiaire	Thématique	Site	Temporalité d'acquisition	Acquisition		Date d'inscription au plan foncier
				Totale	Partielle	
Arbusigny	Logements aidés	Centre bourg	MT/LT	X	X	2016
Arthaz Pont Notre Dame	Logements aidés	Les Terreaux	MT	X		2020
	Logements aidés	Entre les Deux Croix	MT	X		2020
Arve & Salève	Equipements publics / Logements Aidés	Gare de Reignier	MT/LT	X	X	2016
La Muraz	Logements aidés / Equipements publics	Le Peutet	MT	X	X	2016
Monnetier-Mornex	Logements aidés	Lieu-dit vers la Gare	MT	X	X	2016
	Logements aidés	Lieudit les Contamines	MT	X	X	2016
	Logements aidés	Lieudit les Vernays Ouest	MT	X	X	2016
	Logements aidés	Lieudit Mardere	MT	X	X	2016
Nangy	Logements aidés	Copropriété	MT		X	2016
	Logements aidés	Les Chenobles	CT	X		2020
Pers-Jussy	Logements aidés / Equipements publics	Champ de la cour	CT/MT	X	X	2016
Reignier-Esery	Logements aidés	Rue du môle	MT/LT	X		2016
	Logements aidés	La Plaine	MT/LT	X		2016
	Logements aidés	Place du souvenir	MT/LT	X		2016
	Logements aidés	La colline	LT	X		2016
	Act éco Logements aidés Equipements publics	Cœur de ville	MT/LT		X	2020
	Logements aidés	Contrat de mixité sociale	CT à LT	X	X	2020

²³ Les fichiers de travail Arve & Salève sur le bilan du plan foncier 2019 et l'actualisation 2020 font état de 16 sites à vocation logements aidés maintenus en 2020 > Nombre de sites et localisations à consolider suite aux retours des communes sur plans.



6. Les enjeux pour le PLH 3

6.1. Le diagnostic foncier en synthèse

Territoire à l'**identité rurale** confronté à des **enjeux d'échelle métropolitaine**, Arve et Salève est aujourd'hui confrontée à de **nombreuses mutations en matière de foncier et d'aménagement** :

- Une artificialisation des sols à vocation d'habitat évaluée à **103 ha** à vocation d'habitat sur la période 2009 – 2020 (*source : données CEREMA, observatoire national de l'artificialisation des sols*) ;
- Des PLU communaux qui ont traduit une volonté de **maitrise** de l'aménagement, des révisions récentes qui ont entraîné un recentrage du foncier constructible au sein des zones urbaines ;
- Des opérations en **densification / renouvellement urbain** qui représentent près de **60%** du foncier mobilisé et **75%** des logements créés depuis 10 ans ;
- Une **position intermédiaire** vis-à-vis des EPCI voisins en matière de **densités** et d'**efficacité foncière** pour l'accueil de nouveaux ménages ;
- De **nouveaux montages** qui émergent sur le territoire : 2 opérations en OFS/BRS en cours de réalisation (Reignier-Esery), des enjeux autour du bail à construction ;
- Des **capacités foncières en zones AU** des PLU qui restent importantes : environ **50 ha**, dont **28,5 ha** urbanisables à court terme et **21,5 ha** à moyen / long terme ;
- Des outils règlementaires de maitrise de l'aménagement qui restent limités (peu d'OAP en zone U et d'emplacements réservés mixité sociale dans les PLU par exemple) ;
- Peu **outils d'ingénierie foncière publique** après 3 ans de mise en œuvre du plan foncier (2016-2019) ;
- Un **développement foncier en diffus** qui questionne la capacité des communes à maîtriser les modalités de leur développement urbain (impacts du renouvellement urbain spontané sur les formes urbaines et les besoins en équipements publics) ;
- Une **faible culture du foncier public** et du projet urbain : des opérations pensées essentiellement à l'échelle parcellaire, peu d'opérations d'aménagement d'ensemble ;
- Un **potentiel foncier en zone urbaine** qui constitue un réservoir de développement important (évalué à **110 ha** suite aux corrections des communes sur le potentiel foncier) ;
- Des exigences renforcées en matière de **sobriété foncière**, alors que le « plafond de verre » du Genevois n'est pas encore atteint et que la loi Climat va imposer de raisonner à enveloppe foncière quasi-fermée à terme.



6.2. Éléments de réflexions pour une stratégie foncière intercommunale

Le **profil foncier** d'Arve & Salève est aujourd'hui caractérisé par une **situation « d'entre-deux »** vis-à-vis des dynamiques foncières à l'œuvre sur les EPCI voisins du Genevois français.

Cette situation d'entre-deux nécessite d'agir à court terme pour **infléchir les tendances naturelles** (et culturelles) du foncier :

- **En terme de temporalité**, pour sortir d'une dépendance aux cycles courts liés à la réalisation d'opérations immobilières ;
- **En terme de mode opératoire**, pour dépasser une logique d'aménagement privée, à l'opportunité ;
- **En terme de localisation**, pour infléchir un développement diffus, le plus souvent non maîtrisé par les collectivités.

Si les PLU mis en compatibilité avec le SCoT de 2009 ont globalement intégré un objectif de maîtrise de l'accueil démographique et resserré les capacités foncières en zones AU, les communes signalent aujourd'hui de fortes difficultés dans leur capacité à :

- **Maîtriser les impacts du développement sur l'évolution des formes urbaines et la qualité du cadre de vie ;**
- **Assurer la production d'une offre en logements maîtrisés ;**
- **Organiser l'aménagement et la production neuve**, notamment en termes de volume, de localisation et de qualité des opérations.

3 familles d'enjeux peuvent donc être identifiées en matière de foncier et d'aménagement pour le PLH 3.

Un enjeu de maîtrise foncière publique ciblée

Dans un contexte foncier marqué par le poids de la propriété privée et face à un accès au foncier coûteux, complexe et de plus en plus concurrentiel, il s'agit de développer un **outillage complet** (réglementaire mais surtout **opérationnel et financier**) en s'appuyant sur une **maîtrise publique ciblée** du foncier et le développement d'une **culture du projet urbain** :

- **Pour planifier le phasage de sortie des projets (produire au bon moment)** pour gérer l'écoulement du flux de production neuve, la réalisation des objectifs SRU dans le temps et la programmation des équipements publics ;
- **Pour permettre la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble sur les sites de développement préférentiels**, en réactivant / élargissant les moyens fléchés au plan foncier de 2016.

Perçue comme un enjeu majeur pour le PLH 3 par les communes et les acteurs locaux associés, le développement d'une **stratégie foncière offensive** doit permettre à Arve & Salève, aux communes et à leurs partenaires d'assurer une **montée en puissance globale** et une **bonne articulation** des dispositifs de **maîtrise, d'ingénierie et d'observation foncière**, en intervenant conjointement sur :

- Le développement des outils réglementaires dans les PLU ;
- La stratégie foncière communautaire (budget et outils) ;
- Les outils de l'aménagement.



Un enjeu de veille et d'anticipation foncière : vers un aménagement négocié

Les collectivités sont aujourd'hui en situation de **responsabilité** dans la recherche de qualité, en s'appuyant sur des **choix d'aménagement lisibles** et des outils opérationnels permettant d'organiser l'utilisation du foncier et les conditions de sortie des opérations.

Les acteurs de la promotion sont quant à eux en attente de **règles du jeu claires et transparentes**, notamment afin de limiter la concurrence sur l'accès au foncier et le montage d'opérations immobilières.

L'enjeu porte donc sur le développement d'un **modèle d'aménagement négocié** permettant à l'ensemble des acteurs de jouer son rôle dans la recherche de qualité urbaine et de l'habitat, de l'aménagement à la construction :

- **Afin de maintenir une offre foncière suffisante et diversifiée dans une enveloppe foncière quasi fermée à terme** et face une tension croissante sur les prix de sortie des opérations, alimentée par une situation d'opportunité sur l'accès au foncier privé ;
- **Afin d'anticiper les enjeux d'aménagement liés au positionnement d'Arve et Salève à l'échelle métropolitaine** (desserte LEX, démarche métropole ferroviaire).

Un enjeu de sobriété foncière

Face aux exigences en matière de sobriété foncière, le volet foncier du PLH 3 doit donc permettre à Arve & Salève de se positionner activement en faveur de **la maîtrise de l'utilisation de ses ressources foncières**.

Néanmoins, la poursuite d'un développement plus sobre en matière de consommation du foncier nécessite des **mesures d'accompagnement** qui doivent permettre :

- **De préserver un cadre de vie de qualité et des conditions d'habitat adaptées ;**
- **Une intégration qualitative des projets urbains, notamment en densification des espaces bâtis et en renouvellement urbain.**

7. Annexe - Synthèse des capacités foncières et de la programmation des sites d'OAP par commune

7.1. Arbusigny

7.1.1. Synthèse de la capacité d'accueil en secteurs d'OAP

3 sites d'OAP intégrant une programmation en logements sont recensés au PLU d'Arbusigny pour une surface globale d'environ 1,8 ha.

Les principes d'aménagement retenus sur les 3 OAP représentent une capacité d'accueil de l'ordre de **52 logements environ**, dont **environ 10% de logements locatifs sociaux** (soit **4 logements**), pour une densité moyenne de l'ordre de **29 logements / ha**.

Tableau 23 : Synthèse de la programmation des sites d'OAP sur la commune d'Arbusigny ; PLU vigueur, traitements Modaal

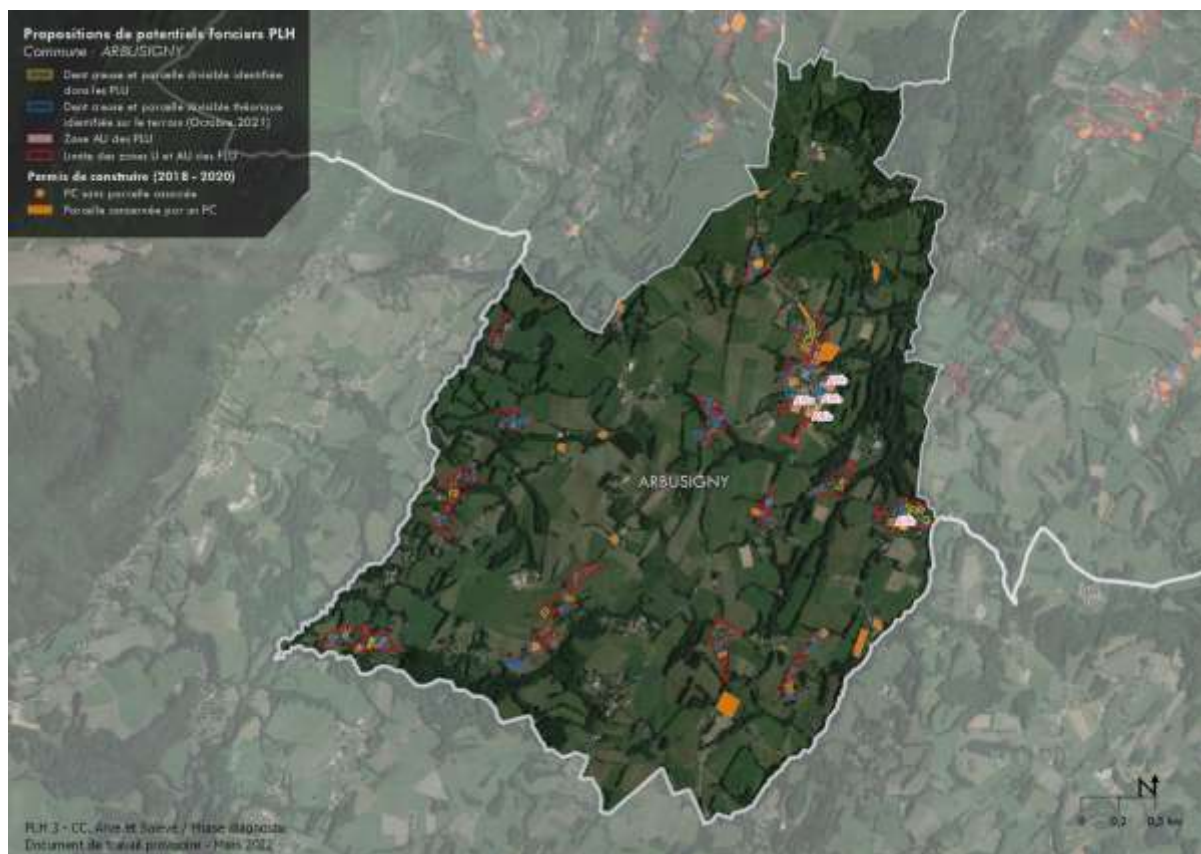
Nom de la zone	Surface (ha)	Nombre de logements programmés en OAP	Densités cibles	Mixité sociale
OAP Hameau du Souget (Aub)	0,57	14	25 logements / ha	Non
OAP Densification du centre-bourg	0,3	15	50 logements / ha	25% LLS, soit 4 logements
OAP Densification du centre-bourg secteur habitat intermédiaire	0,9	23	25 logements / ha	Non
Programmation globale en logements / Secteurs d'OAP	1,8 ha	52 logements	29 logements / ha	4 LLS

7.1.2. Synthèse des capacités foncières en zones U et AU du PLU

Les résultats du potentiel foncier font état d'une **surface d'environ 11 ha potentiellement mobilisables** sur Arbusigny pour la production de logements en zone urbaines du PLU :

- Dont **5 ha de foncier déjà identifié par le PLU** en tant que potentiels de densification en zone urbaine ;
- Dont **6 ha de foncier non identifié par le PLU** et proposé à la commune dans le cadre du diagnostic foncier du PLH.

Le bilan des zones AU du PLU en vigueur prévoyant une vocation habitat fait état d'un potentiel foncier de l'ordre de 2,1 ha aménageables à court terme.



Carte 27 : Synthèse du potentiel foncier sur la commune d'Arbusigny ; : zonage du PLU en vigueur, traitements Modaal

7.2. Arthaz-Pont-Notre-Dame

7.2.1. Synthèse de la capacité d'accueil en secteurs d'OAP

1 site d'OAP intégrant une programmation en logements est recensé au PLU d'Arthaz-Pont-Notre-Dame pour une surface globale d'environ **0,8 ha**.

Les principes d'aménagement retenus sur l'OAP centre-village représentent une capacité d'accueil de l'ordre de **20 logements environ**, dont **60% de logements locatifs sociaux** (soit **12 logements**) pour une densité moyenne de **25 logements / ha**.

108

Tableau 24 : Synthèse de la programmation des sites d'OAP sur la commune d'Arthaz-Pont-Notre-Dame ; PLU vigueur, traitements Modaal

Nom de la zone	Surface (ha)	Nombre de logements programmés en OAP	Densités cibles	Mixité sociale
OAP Centre-Village (1AUHv - OAP1)	0,8	20	25 logements / ha	60% LLS ou accession aidée (12 logements)
Programmation globale en logements / Secteurs d'OAP	0,8ha	20 logements	25 logements / ha	12 LLS

7.2.2. Synthèse des capacités foncières en zones U et AU du PLU

Les résultats du potentiel foncier font état d'une **surface d'environ 7,2 ha potentiellement mobilisables** sur Arthaz-Pont-Notre-Dame pour la production de logements en zone urbaines du PLU :

- Dont **2,8 ha de foncier déjà identifié** par le PLU en tant que potentiels de densification en zone urbaine ;
- Dont **4,4 ha de foncier non identifié** par le PLU et proposé à la commune dans le cadre du diagnostic foncier du PLH.

Le bilan des **zones AU** du PLU en vigueur prévoyant une vocation habitat fait état d'un **potentiel foncier de l'ordre de 0,8 ha aménageable à court terme**.





Carte 28 : Synthèse du potentiel foncier sur la commune d'Arthaz-Pont-Notre-Dame ; zonage du PLU en vigueur, traitements Modaal

7.3. La Muraz

7.3.1. Synthèse de la capacité d'accueil en secteurs d'OAP

2 sites d'OAP intégrant une programmation en logements sont recensés au PLU de La Muraz pour une surface globale d'environ 1 ha.

Les principes d'aménagement retenus sur les 2 OAP représentent une capacité d'accueil de l'ordre de **44 logements environ**, dont **20 à 25% de logements locatifs sociaux** (soit **11 logements**), pour une densité moyenne de l'ordre de **42 logements / ha**.

110

Tableau 25 : Synthèse de la programmation des sites d'OAP sur la commune de La Muraz ; PLU vigueur, traitements Modaal

Nom de la zone	Surface (ha)	Nombre de logements programmés en OAP	Densités cibles	Mixité sociale
OAP Cœur de Village	0,45	20	44 logements / ha	20% LLS (5 logements)
OAP Cologny	0,58	24	42 logements / ha	25% LLS (6 logements)
Programmation globale en logements / Secteurs d'OAP	1ha	44 logements	42 logements / ha	11 LLS

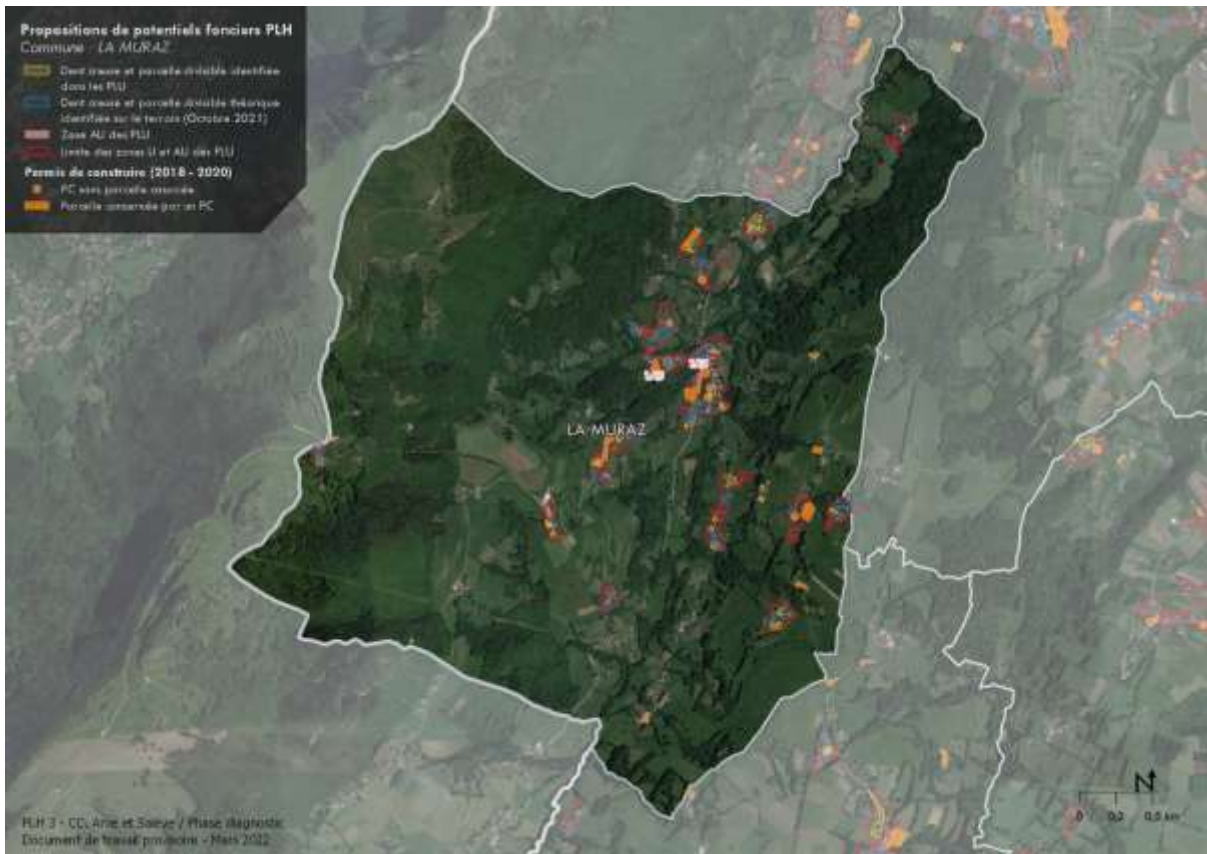
7.3.2. Synthèse des capacités foncières en zones U et AU du PLU

Les résultats du potentiel foncier font état d'une **surface d'environ 6,7 ha potentiellement mobilisables** sur La Muraz pour la production de logements en zone urbaines du PLU :

- Dont **2,4 ha de foncier déjà identifié** par le PLU en tant que potentiels de densification en zone urbaine ;
- Dont **4,3 ha de foncier non identifié** par le PLU et proposé à la commune dans le cadre du diagnostic foncier du PLH.

Le bilan des zones AU du PLU en vigueur prévoyant une vocation habitat fait état d'un potentiel foncier de l'ordre d'**1 ha aménageable à court terme**.





Carte 29 : Synthèse du potentiel foncier sur la commune de La Muraz ; zonage du PLU en vigueur, traitements Modaal

7.4. Monnetier-Mornex

7.4.1. Synthèse de la capacité d'accueil en secteurs d'OAP

4 sites d'OAP intégrant une programmation en logements sont recensés au PLU de Monnetier-Mornex pour une surface globale d'environ 5,6 ha.

Les principes d'aménagement retenus sur les sites d'OAP représentent une capacité d'accueil de l'ordre de **174 logements environ**, dont près de **30% de logements locatifs sociaux** (soit **50 logements estimés**), pour une densité moyenne de **31 logements / ha**.

112

Tableau 26 : Synthèse de la programmation des sites d'OAP sur la commune de Monnetier-Mornex ; PLU vigueur, traitements Modaal

Nom de la zone	Surface (ha)	Nombre de logements programmés en OAP	Densités cibles	Mixité sociale
OAP Mornex - Vernays Ouest (1AU1)	0,90	32	Entre 30 logements / ha et 40 logements/ha	Minimum 25% LLS et 5% en accession aidée (10 logements environ)
OAP Mornex - Contamines	1,20	42	Entre 30 logements / ha et 40 logements / ha	Minimum 25% LLS et 5% en accession aidée (13 logements environ)
OAP Mornex - Vers la Gare	0,90	35	Entre 30 logements / ha et 40 logements / ha	Minimum 25% LLS et 5% en accession aidée (11 logements environ)
OAP Mornex - Esserts Madere	2,60	65	Entre 20 logements / ha et 30 logements / ha	Minimum 25% LLS (16 logements environ)
Programmation globale en logements / Secteurs d'OAP	5,6 ha	174 logements	31 logements / ha	50 LLS

7.4.2. Synthèse des capacités foncières en zones U et AU du PLU

Les résultats du potentiel foncier font état d'une **surface d'environ 10,3 ha potentiellement mobilisables** sur Monnetier-Mornex pour la production de logements en zone urbaines du PLU :

- Dont **8,8 ha de foncier déjà identifié** par le PLU en tant que potentiels de densification en zone urbaine ;
- Dont **1,5 ha de foncier non identifié** par le PLU et proposé à la commune dans le cadre du diagnostic foncier du PLH.

Le bilan des zones AU du PLU en vigueur prévoyant une vocation habitat fait état d'un potentiel foncier de l'ordre de 5,9 ha aménageables à court terme.





Carte 30 : Synthèse du potentiel foncier sur la commune de Monnetier-Mornex ; zonage du PLU en vigueur, traitements Modaal



7.5. Nangy

7.5.1. Synthèse de la capacité d'accueil en secteurs d'OAP

6 sites d'OAP intégrant une programmation en logements sont recensés au PLU de Nangy, pour une surface globale d'environ **3,3 ha**.

Les principes d'aménagement retenus sur les sites d'OAP représentent une capacité d'accueil de l'ordre de **106 logements environ**, dont près de **20% de logements locatifs sociaux** (soit **20 logements estimés**), pour une densité moyenne de **32 logements / ha**.

114

Tableau 27 : Synthèse de la programmation des sites d'OAP sur la commune de Nangy ; PLU vigueur, traitements Modaal

Nom de la zone	Surface (ha)	Nombre de logements programmés en OAP	Densités cibles	Mixité sociale
OAP de la Doie (1AUb) Densification du centre-bourg	0,47	16	35 logements/ha	Minimum 20% LLS à partir de 8 logements ou 800m ² SdP
OAP Tantalliou (2AUb)	0,80	24	30 logements / ha	Minimum 20% LLS à partir de 8 logements ou 800m ² SdP
OAP Fourneaux (3AUb)	0,60	18	30 logements / ha	Minimum 20% LLS à partir de 8 logements ou 800m ² SdP
OAP Nangy-Ouest Densification du centre-bourg	0,59	24	40 logements / ha	Non - Site fléché pour l'implantation de logements seniors - Intergénérationnels
OAP Bossonailles	0,25	6	25 logements / ha	Non
OAP Sur les Vignes	0,60	18	30 logements / ha	Minimum 20% LLS à partir de 8 logements ou 800m ² SdP
Programmation globale en logements / Secteurs d'OAP	3,3ha	106 logements	32 logements / ha	20 LLS environ (estimation)

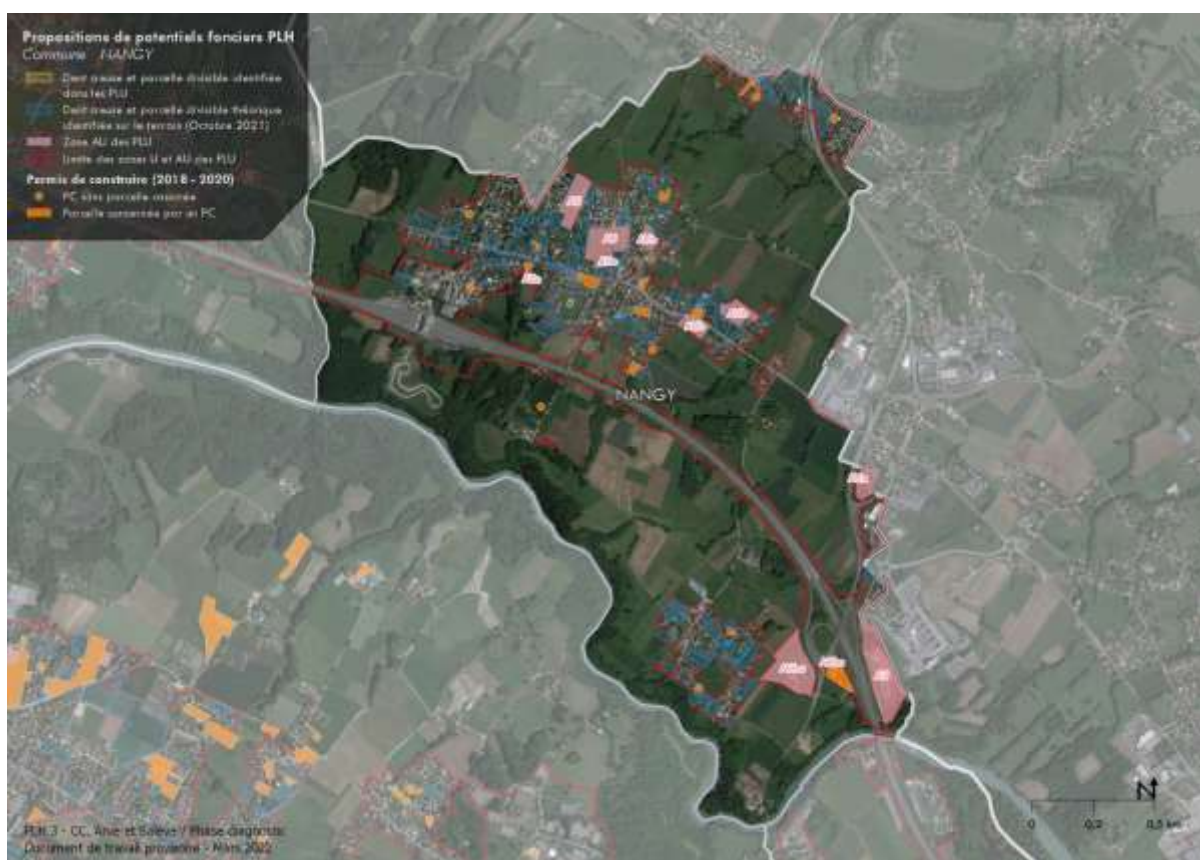
7.5.2. Synthèse des capacités foncières en zones U et AU du PLU

Les premiers résultats du potentiel foncier font état d'une **surface d'environ de 15,3 ha potentiellement mobilisables** sur Nangy pour la production de logements en zone urbaines du PLU (potentiel estimé par le PLU mais non cartographié).

Le bilan des zones AU du PLU en vigueur prévoyant une vocation habitat fait état d'un potentiel foncier de l'ordre de **8,7 ha** dont :

- 2,4 ha en zone AU court terme ;
- 6,3 ha en zone AU moyen / long terme.





Carte 31 : Synthèse du potentiel foncier sur la commune de Nangy ; zonage du PLU en vigueur, traitements Modaal

7.6. Pers-Jussy

7.6.1. Synthèse de la capacité d'accueil en secteurs d'OAP

4 sites d'OAP intégrant une programmation en logements sont recensés au PLU de Pers-Jussy pour une surface globale d'environ 6,7 ha.

Les principes d'aménagement retenus sur les 4 OAP représentent une capacité d'accueil de l'ordre de 267 logements environ, dont environ 35% de logements locatifs sociaux (soit 93 logements), pour une densité moyenne de l'ordre de 40 logements / ha.

116

Tableau 28 : Synthèse de la programmation des sites d'OAP sur la commune de Pers-Jussy ; PLU vigueur, traitements Modaal

Nom de la zone	Surface (ha)	Nombre de logements programmés en OAP	Densités cibles	Mixité sociale
OAP Secteur de la Mairie	2,70	160	60 logements / ha environ	71 LLS
OAP - Hameau de Loignes (Auc)	0,70	15	10 logements / ha environ	Non
OAP - Hameau de Jussy	2,30	72	30 logements / ha environ	22 LLS
OPA thématique de densification des secteurs d'habitat résidentiel	1	20	30 logements / ha environ	Non
Programmation globale en logements / Secteurs d'OAP	6,7 ha	267 logements	40 logements / ha	93 LLS

7.6.2. Synthèse des capacités foncières en zones U et AU du PLU

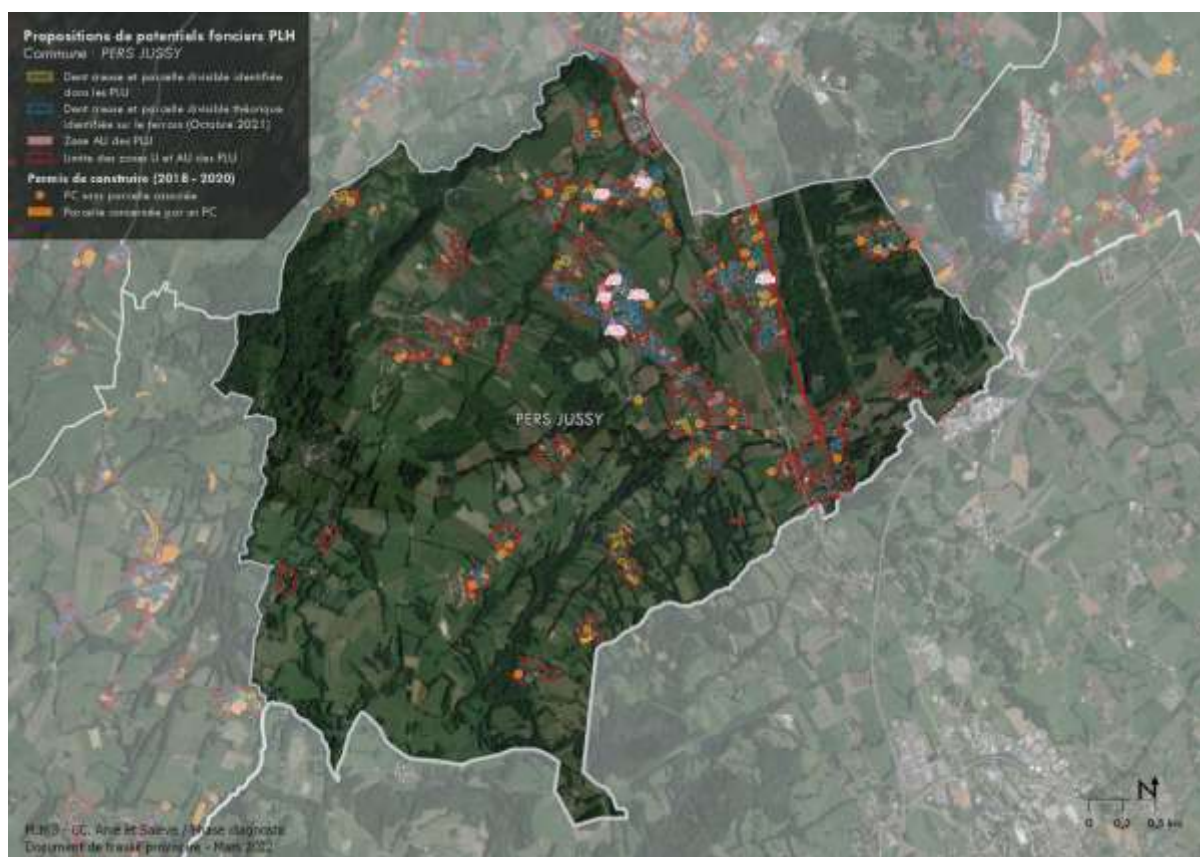
Les résultats du potentiel foncier font état d'une surface d'environ 20,7 ha potentiellement mobilisables sur Pers-Jussy pour la production de logements en zone urbaines du PLU :

- Dont 8,2 ha de foncier déjà identifié par le PLU en tant que potentiels de densification en zone urbaine ;
- Dont 12,5 ha de foncier non identifié par le PLU et proposé à la commune dans le cadre du diagnostic foncier du PLH.

Le bilan des zones AU du PLU en vigueur prévoyant une vocation habitat fait état d'un potentiel foncier de l'ordre de 6,8 ha dont :

- 2,3 ha en zone AU court terme ;
- 4,5 ha en zone AU moyen / long terme.





Carte 32 : Synthèse du potentiel foncier sur la commune de Pers-Jussy ; : zonage du PLU en vigueur, traitements Modaal

7.7. Reignier-Esery

7.7.1. Synthèse de la capacité d'accueil en secteurs d'OAP

9 sites d'OAP intégrant une programmation en logements sont recensés au PLU de Reignier-Esery, pour une surface globale d'environ **6,5 ha**.

Les principes d'aménagement retenus sur les sites d'OAP représentent une capacité d'accueil de l'ordre de **301 logements environ**, dont près de **68% de logements locatifs sociaux** (soit **206 logements**), pour une densité moyenne de **46 logements / ha**.

Tableau 29 : Synthèse de la programmation des sites d'OAP sur la commune de Reignier-Esery ; PLU vigueur, traitements Modaal

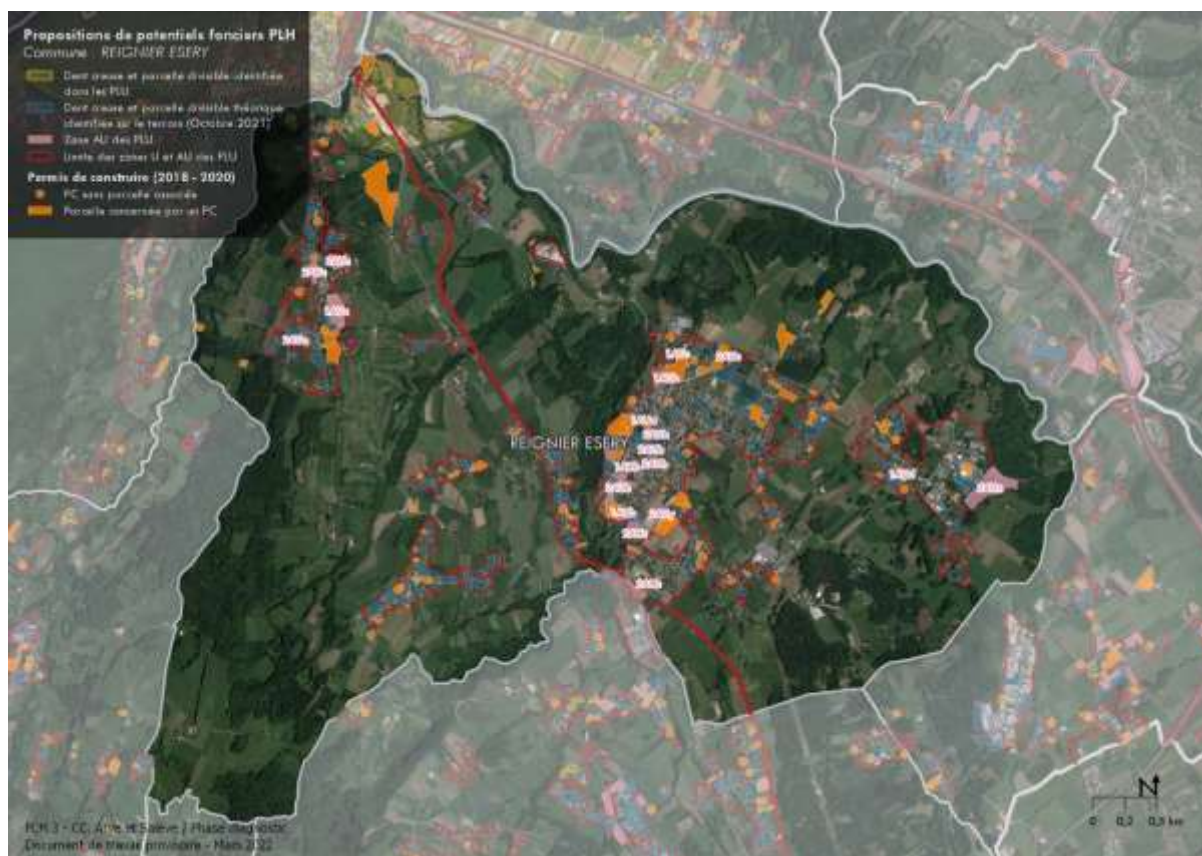
Nom de la zone	Surface (ha)	Nombre de logements programmés en OAP	Densités moyennes	Mixité sociale	Etat d'avancement
OAP Reignier Nord (cimetière) (1AUc 2025) - Moyen terme	1,40	84	60 logements/ha	100% LLS (84 logements)	Non réalisé
OAP Reignier Nord (cimetière) (1AUb) - Court terme	1,40	42	30 logements/ha	100% LLS (42 logements)	Coup parti (84 logements, dont 16 en BRS)
OAP Reignier Centre (1AUa)	0,20	16	80 logements/ha	Minimum 50% LLS (8 logements)	Non réalisé
OAP Reignier Ouest (collège) (1AUb) - Court terme	0,60	30	50 logements / ha	100% LLS (30 logements)	Coup parti (PC Haute Savoie Habitat, 33 logements)
OAP Reignier Ouest (collège) (1AUb 2023) - Moyen terme	0,90	90	100 logements/ha	Minimum 33% LLS (30 logements)	Potentiel foncier pour le PLH 3 ?
OAP de Morlange (1AUb)	1,40	2 tranches : - Tranche A : 1300m² de SDP - Tranche B : 7100m² de SDP		- Tranche A : minimum 35% LLS - Tranche B : minimum 40% LLS	Coup parti (PC Icade, 116 logements / montage BRS)
OAP Beauregard (UD)	OAP "maîtrise de la densification pavillonnaire, hameau d'Esery	9	-	Non	Non réalisé
OAP de l'Eculaz (1AUd)	0,60	30	30 logements/ha	Minimum 40% LLS (12 logements)	
OAP Esery	Zone 1AUc qui a fait l'objet d'une autorisation d'aménagement sur le principe de l'OAP existante dans le PLU précédent. OAP reprise au PLU de 2019 afin de garantir la bonne conduite, à terme, de l'opération en cours (PC collectif) > Coup parti			-	Coup parti
Synthèse programmation / Secteurs d'OAP	6,5ha	301 logements	46 logements / ha en moyenne	206 LLS	

7.7.2. Synthèse des capacités foncières en zones U et AU du PLU

Les résultats du potentiel foncier font état d'une surface d'environ 27,2 ha potentiellement mobilisables sur Reignier-Esery pour la production de logements en zone urbaines du PLU.

Le bilan des zones AU du PLU en vigueur prévoyant une vocation habitat fait état d'un potentiel foncier de l'ordre de 19,4ha dont :

- 10 ha en zone AU court terme ;
- 9,4 ha en zone AU moyen / long terme.



Carte 33 : Synthèse du potentiel foncier sur la commune de Reignier-Esery ; zonage du PLU en vigueur, traitements Modaal

7.8. Scientrier

7.8.1. Synthèse de la capacité d'accueil en secteurs d'OAP

5 sites d'OAP intégrant une programmation en logements sont recensés au PLU de Scientrier, pour une surface globale d'environ **3,9 ha**.

Les principes d'aménagement retenus sur les sites d'OAP représentent une capacité d'accueil de l'ordre de **107 logements environ**, dont près de **16% de logements locatifs sociaux** (soit **17 logements**), pour une densité moyenne de **27 logements / ha**.

120

Tableau 30 : Synthèse de la programmation des sites d'OAP sur la commune de Scientrier, PLU vigueur, traitements Modaal

Nom de la zone	Surface (ha)	Nombre de logements programmés en OAP	Densités moyennes	Mixité sociale
OAP Doucet (1AUa)	0,40	6	15 logements / ha	Non
OAP Centre-Ancien (1AUa)	1,50	30	20 logements / ha	Minimum 30% LLS sur secteur a' (soit 5 logements)
OAP Chef-Lieu Nord, Entrée de Ville (1AU)	0,70	21	30 logements / ha	50% LLS (soit 6 logements)
OAP Chef-Lieu Nord Rambouchet (1AU)	1,10	48	40 logements / ha	Minimum 25% LLS (soit 6 logements)
OAP Credo (UC1)	0,20	2	10 logements / ha	Non
Synthèse programmation / Secteurs d'OAP	3,9ha	107 logements	27 logements / ha en moyenne	17 LLS

7.8.2. Synthèse des capacités foncières en zones U et AU du PLU

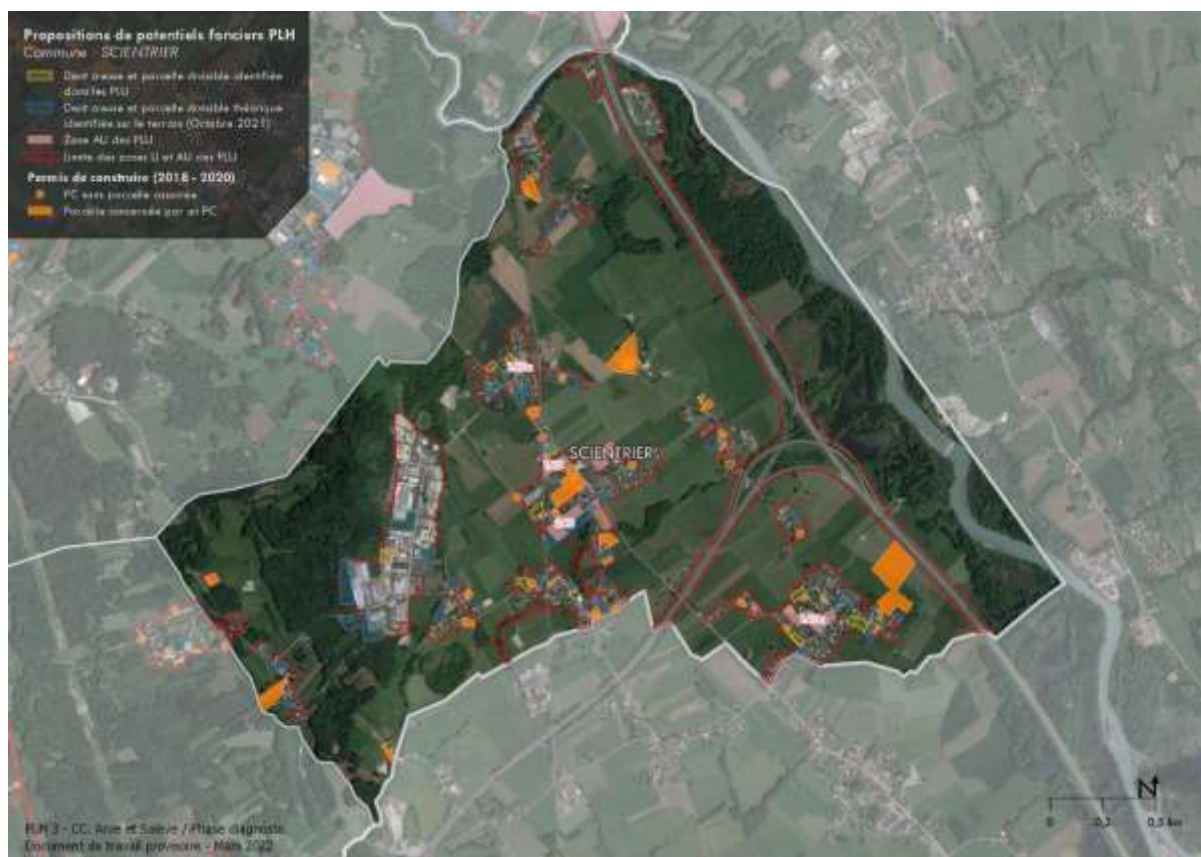
Les résultats du potentiel foncier font état d'une **surface d'environ 10,9 ha potentiellement mobilisables** sur Scientrier pour la production de logements en zone urbaines du PLU :

- Dont **2,5 ha de foncier déjà identifié** par le PLU en tant que potentiels de densification en zone urbaine ;
- Dont **8,4 ha de foncier non identifié** par le PLU et proposé à la commune dans le cadre du diagnostic foncier du PLH.

Le bilan des zones AU du PLU en vigueur prévoyant une vocation habitat fait état d'un potentiel foncier de l'ordre de **5,1 ha** dont :

- **3,9 ha en zone AU court terme ;**
- **1,2 ha en zone AU moyen / long terme.**





Carte 34 : Synthèse du potentiel foncier sur la commune de Scientrier ; zonage du PLU en vigueur, traitements Modaal



Diagnostic – Livret 4 : Marché immobilier et accessibilité

1 Les dynamiques de marché

Les dynamiques de marché sont très fortes sur le secteur. Elles sont le fruit des itinéraires de vie des ménages. De leurs capacités à accéder ou à louer un bien. En faisant des choix sur la localisation, la taille, la qualité, etc... en fonction de leurs moyens.

Un marché immobilier se stabilise lorsque les ménages demandeurs ne peuvent plus « suivre » les prix d'accès aux biens.

Sur Arve & Salève, le « plafond de verre » des prix est loin d'être atteint. Avec au moins deux causes génératrices de cette surenchère :

- Une cause structurelle du fait du positionnement territorial d'Arve & Salève
- Une cause conjoncturelle (enfin à considérer encore comme telle à ce stade) du fait des impacts de la pandémie Covid 19

Selon les professionnels, et en particulier les agents immobiliers le marché aujourd'hui prend le « prix d'opportunité » comme référence. C'est-à-dire que les agents immobiliers procèdent à une double estimation :

- le prix de marché, « raisonnable », et correspondant aux dernières références de transaction
- le prix d'opportunité, plus cher et guidé par l'espérance de « faire un coup » par le vendeur

Or, les agents immobiliers rencontrés²⁴ expliquent que les ventes, en particulier dans l'individuel et le terrain à bâtir, s'écoulent au prix d'opportunités dans des temps record. C'est relativement plus complexe pour les logements collectifs, en particulier les logements familiaux (T4 et +) qui subissent de plein fouet la concurrence de l'individuel.

Ainsi selon meilleursagents.com, les prix de l'immobilier individuel ont augmenté de près de 6% sur le deuxième semestre 2021 (+8% sur l'ensemble de l'année) et l'immobilier collectif ont augmenté de plus de 2% sur le deuxième semestre 2021 (+3% sur l'ensemble de l'année 2021).

Il est à noter que ce sont les ménages qui « font » le marché. En ce sens, ces derniers, dans une logique de recherche de logements vont de plus en plus et essentiellement prendre des renseignements sur les offres disponibles sur les sites internet type Seloger ou Meilleursagents.

Et comme le prix « facial » et d'opportunité est celui qui est souvent retenu, les données de ces sites sont donc à examiner avec la plus grande attention.

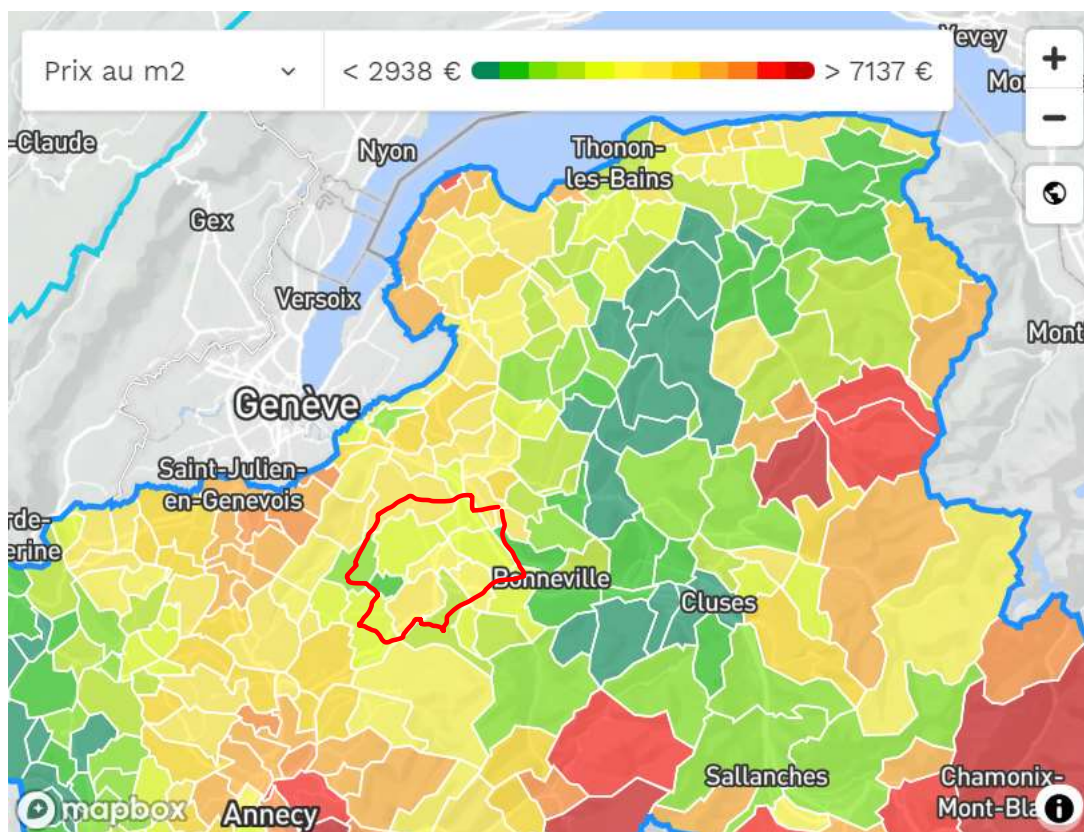
Les données DVF (Données Valeurs Foncières, base Notaires) sont aussi intéressantes mais moins rapidement actualisées, car un peu plus procédurières dans leurs traitements. Mais il est à noter qu'avec l'ouverture de la « data », les sites des logeurs intègrent ces données.

Il est par ailleurs aussi important de souligner que la dernière étude conduite par la FNAIM en janvier 2022 a été faite à partir d'une consolidation des données DV3F avec les données des grands sites immobiliers. Il ressort d'ailleurs de cette étude que le croisement du phénomène de « démétropolisation », bien engagé, et celui de la hausse plus forte du prix des maisons individuelles, implique qu'Arve & Salève est au cœur de ces mouvements...

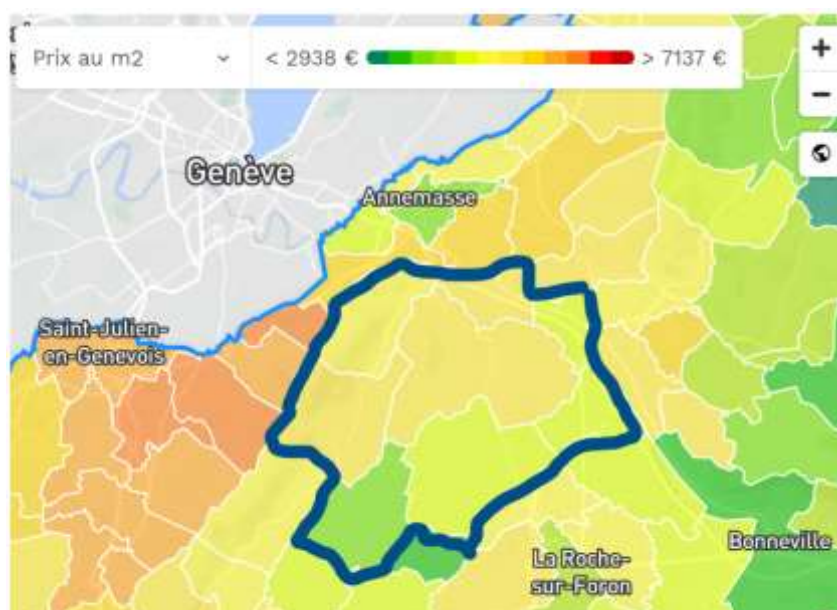
²⁴ Entretien avec Reignier Immo, le 25/10/2021 et entretien avec Agence Immobilière des Rocailles le 28/10/2021



Ainsi, relativement aux EPCI voisines Arve & Salève apparaît dans une situation intermédiaire entre les prix élevés de la CC du Genevois et les prix plus abordables de la CCFG par exemple. Mais Arve & Salève, de par son emplacement et son profil « péri-urbain desservi » présente tous les critères pour connaître encore une attractivité renforcée. Ce qui vient confirmer les propos des agents immobiliers notamment.



Carte 36 : Carte des prix immobiliers moyens au M2 à l'achat - Meilleursagents.com janvier 2022

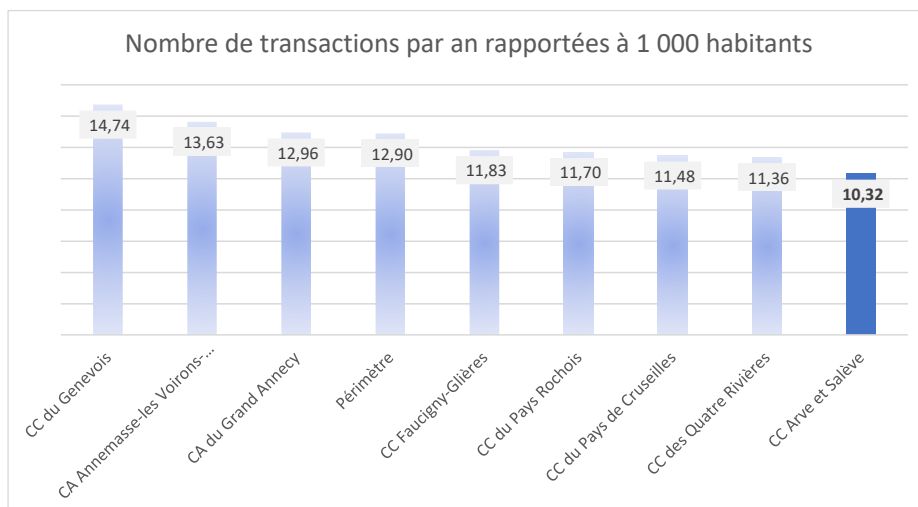


Carte 35 : Zoom de la carte précédente sur Arve & Salève, - Meilleursagents.com janvier 2022

1.1 L'intensité de marché (nombre de transactions)

En termes d'intensité de marché, soit le nombre moyen de transactions (maisons + appartements) chaque année rapportée à la population (afin d'avoir une équivalence selon les territoires), Arve & Salève apparaît comme un marché moins « intense » que ses voisins.

Alors que, en termes de dynamique d'évolution du parc (nombre de logements en plus entre 2013 et 2018 rapporté à 1 000 hab – INSEE), Arve & Salève est juste au-dessus de la moyenne.



Graphique 30 : contexte (EPCI) du nombre de transactions annuelles (DV3F 2010-2019) rapportées au nombre d'habitants (INSEE 2018)

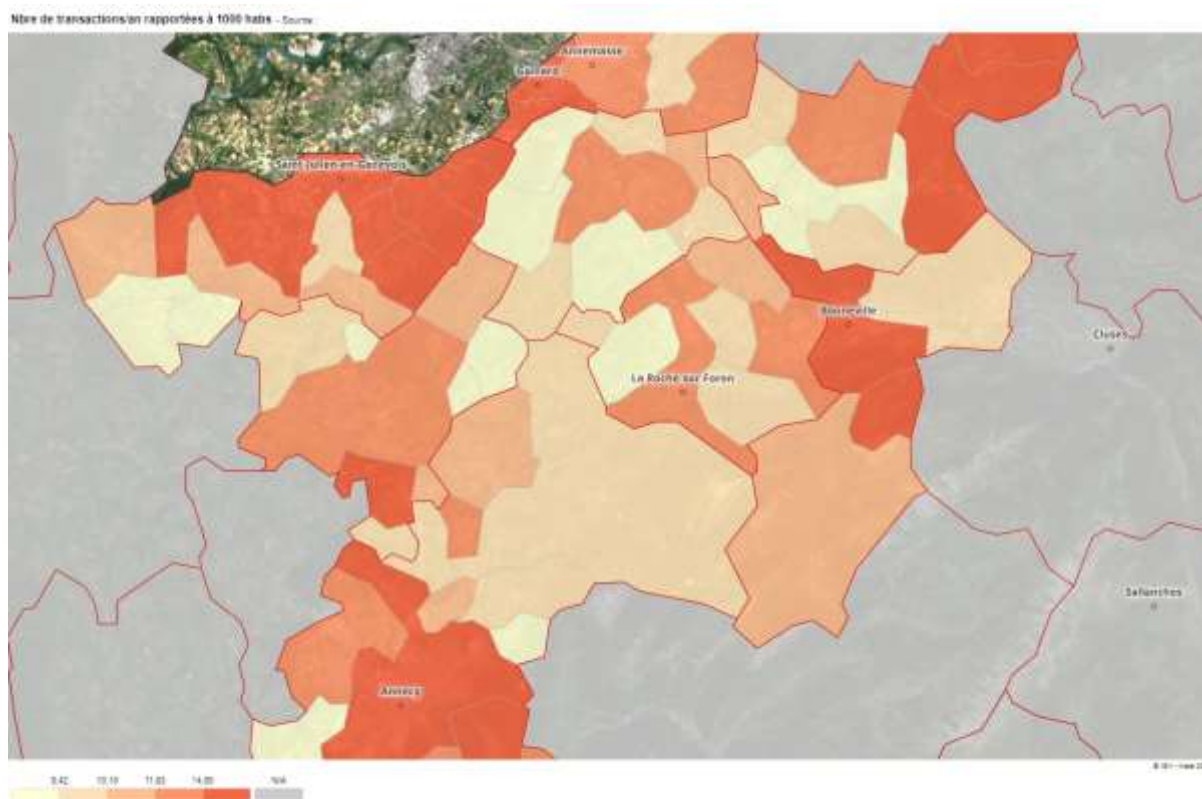
De tels indicateurs viennent confirmer le fait qu'Arve & Salève est un territoire d'installation dans l'itinéraire résidentiel des ménages dans le secteur du genevois français.

Du fait de la prépondérance de l'offre individuelle à Arve & Salève, les mutations au sein des maisons sont relativement plus importantes (graph 30).

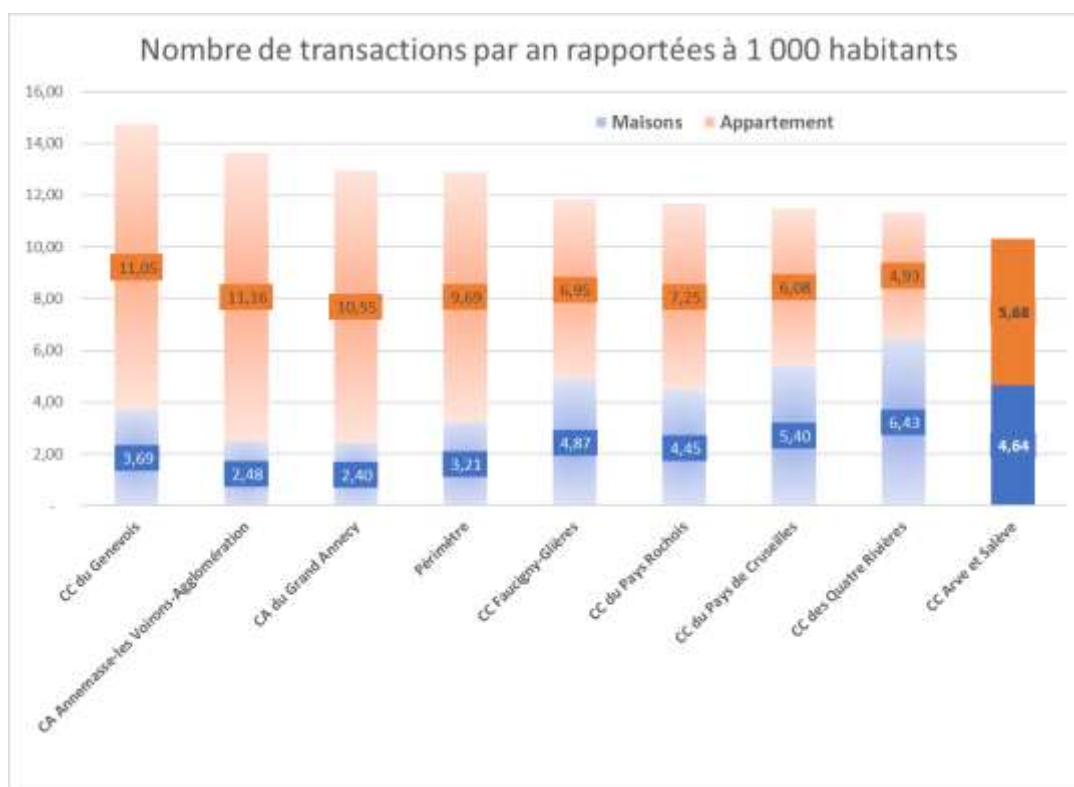
Au sein d'Arve & Salève, c'est la commune de Reignier-Esery qui est la plus dynamique en transactions entre 2010 et 2019, avec Nangy, et dans une moindre mesure, Arbusigny et Scientrier (carte 39).

Arve & Salève compte en 2108 environ 5 594 ménages propriétaires, soit 67% des résidences principales.

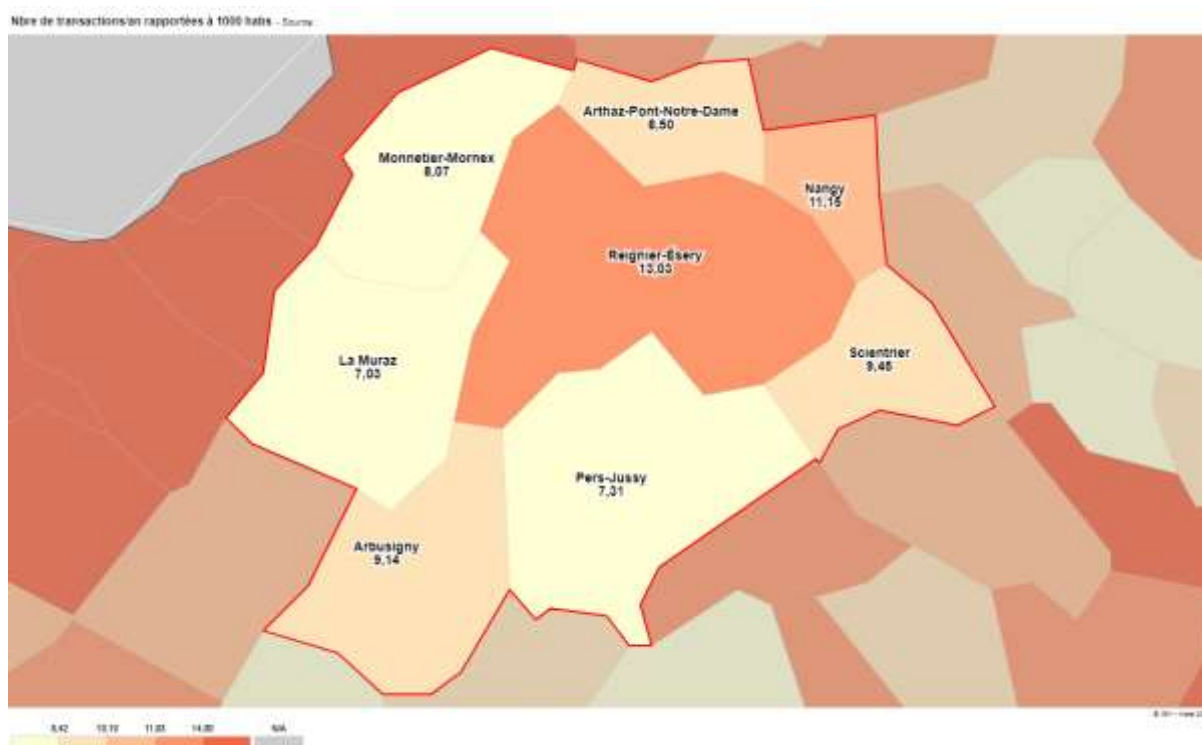




Carte 37 : contexte du nombre de transactions annuelles (DV3F 2010-2019) rapportées au nombre d'habitants (INSEE 2018)



Graphique 31 : Graphique de comparaison entre EPCI du périmètre selon le nombre de transactions annuelles (DV3F 2010-2019) rapportées au nombre d'habitants (INSEE 2018)



Carte 38 : Carte des communes d'Arve & Salève selon le nbre de transactions annuelles (DV3F 2010-2019) rapportées à la population (INSEE 2018)

Les prix de l'immobilier à Arve & Salève indiqués ci-dessous permettent d'avoir une vision globale sur les prix des différents segments du marché immobilier. De l'accession libre, en passant par l'accession maîtrisée jusqu'aux prix du locatif social et privé.

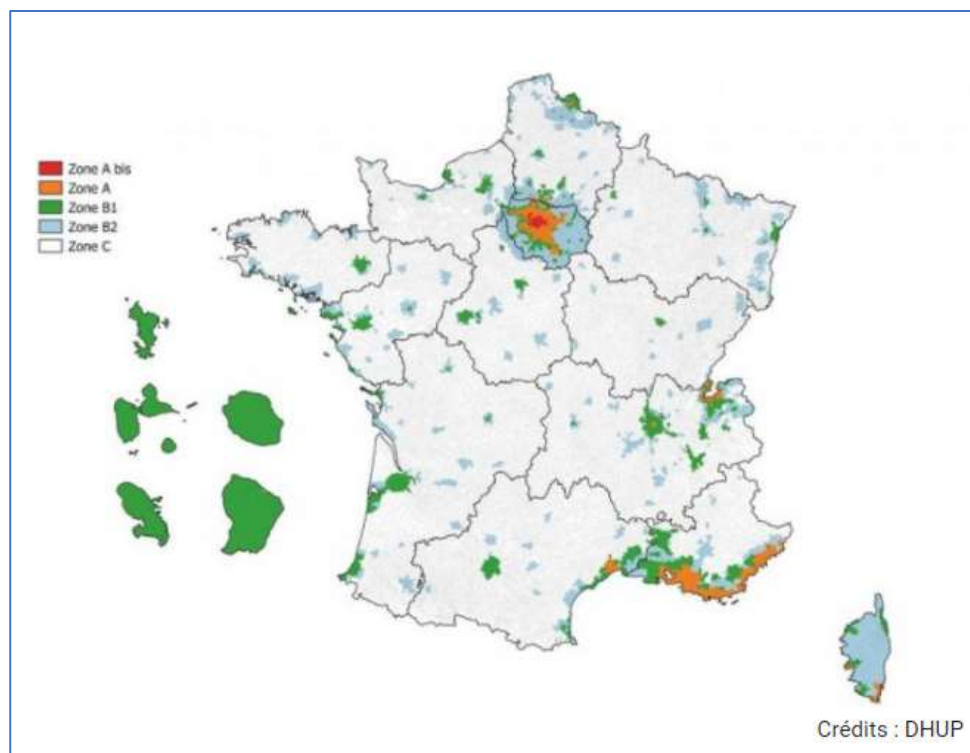
	Prix M2 maison	Prix moyen M2 appartement	Zone	Prix plafond M2 accession maîtrisée	Loyer PLAI	loyer PLUS avant 1977	loyer PLUS post 1977	Loyer PLS	loyer libre appart
Arbusigny	3 404,00 €	3 354,00 €	B1	3 093,00 €			6,20 €		17,50 €
Arthaz	4 069,00 €	3 694,00 €	A	3 861,00 €	7,10 €		7,30 €		17,50 €
La Muraz	4 223,00 €	3 722,00 €	B1	3 093,00 €			7,70 €	9,30 €	17,40 €
Monnetier-Mornex	4 052,00 €	3 601,00 €	A	3 861,00 €					17,60 €
Nangy	4 191,00 €	3 151,00 €	A	3 861,00 €	5,00 €			9,40 €	16,10 €
Pers-Jussy	3 830,00 €	3 386,00 €	A	3 861,00 €	6,20 €		6,80 €	8,80 €	18,00 €
Reignier-Esery	4 200,00 €	3 941,00 €	A	3 861,00 €	6,10 €	4,60 €	6,80 €	9,30 €	18,00 €
Scientrier	3 812,00 €	3 574,00 €	B1	3 093,00 €			6,30 €	8,30 €	17,00 €

Sources : Meilleursagents.com décembre 2021 et RPL au 1er janvier 2020, SDES et OPS 2020, collectées auprès des bailleurs sociaux. Traitement des données : GIP-SNE.

Tableau 31 : Tableau synoptique des prix de l'ensemble des segments immobiliers des communes d'Arve & Salève

Le zonage est différent selon les communes d'Arve & Salève. Arbusigny, La Muraz et Scientrier sont en zone B1, les autres communes en Zone A.

Ce zonage se propose de « découper » le territoire français en 5 zones selon le niveau de tension, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (zone C). Arve & Salève est donc considérée commune zone tendue.



Carte 39 : Carte des zonages en France, DHUP

Le zonage, qui a pour but de faciliter la construction dans les zones les plus tendues, permet de faire varier les plafonds d'investissement locatif, de bénéficier d'une TVA réduite pour les investisseurs institutionnels (A et B1), de différencier les plafonds du PSLA²⁵, etc...

Concrètement, dans le cadre du PLH, ces différences de zonage sont à prendre en compte dans le cadre du développement d'une offre d'accèsion maîtrisée, de type BRS²⁶ (dont les plafonds sont les mêmes que pour le PSLA), avec des plafonds et des prix qui ne sont pas les mêmes selon les communes.

Plafond PSLA - 2022		
Nombre de personnes	Zone A	Zone B et C
1	33 399,00 €	25 317,00 €
2	46 758,00 €	33 760,00 €
3	53 438,00 €	39 050,00 €
4	60 786,00 €	43 271,00 €
5 et +	69 337,00 €	47 481,00 €

Tableau 32 : Plafonds de ressources PSLA, 2022

²⁵ Prêt Social Location Accession : dispositif d'accèsion sociale à la propriété permettant aux ménages éligibles de passer du statut de locataire dans le parc social à celui de propriétaire de façon sécurisée. Ce dispositif vise notamment les ménages modestes ne disposant pas d'apport personnel.

²⁶ Le Bail Réel Solidaire est un produit d'accèsion qui détache le prix du logement du prix du foncier. Le ménage éligible ne paye que les « murs » en tant qu'accédant à la propriété et loue le foncier, à un prix compétitif, qui est porté par un Office Foncier Solidaire. Ce produit est très à la mode dans les zones tendues car il est communément admis qu'il permet de baisser de 30% environ le prix d'achat et qu'il est décompté de façon pérenne dans les objectifs SRU de logements sociaux. Contrairement au PSAL qui n'est décompté que pendant une période.

Le logement social est aussi à intégrer dans la réflexion sur les marchés immobiliers et leur accessibilité. C'est un segment d'offre qui permet de répondre à une certaine demande, mais qui suit aussi des règles économiques.

Ainsi, le tableau de prix (figure 3) montre l'hétérogénéité des loyers selon les secteurs et les dates de construction (évolutions réglementaires des produits et temps d'amortissement de l'opération plus ou moins important).

Il est aussi intéressant de voir que le loyer PLAI, avec des produits récents sur le territoire, est équivalent, voire supérieur à certains loyers PLUS. En revanche, le niveau de loyer PLS, produit intermédiaire, reste supérieur à celui du PLUS.

Toutes les communes ne disposent pas d'une offre dans tous les segments du parc locatif social, ce qui explique que l'information n'est pas renseignée partout.

L'offre en logement social est de 629 logements sur Arve & Salève, soit 7.1% des résidences principales²⁷.

Financement	PLAI		PLUS avant 1977		PLUS après 1977		PLS		PLI et divers	
	Logements sociaux		Logements sociaux		Logements sociaux		Logements sociaux		Logements sociaux	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Arbusigny	0	0,0 %	0	0,0 %	15	100,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %
Arthaz-Pont-Notre-Dame	4	23,5 %	0	0,0 %	13	76,5 %	0	0,0 %	0	0,0 %
Monnetier-Mornex	0	0,0 %	0	0,0 %	9	64,3 %	5	35,7 %	0	0,0 %
La Muraz	0	0,0 %	0	0,0 %	5	100,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %
Nangy	2	18,2 %	0	0,0 %	0	0,0 %	9	81,8 %	0	0,0 %
Pers-Jussy	9	22,0 %	0	0,0 %	28	68,3 %	4	9,8 %	0	0,0 %
Reignier-Ésery	66	16,7 %	66	16,7 %	239	60,4 %	25	6,3 %	0	0,0 %
Scientrier	0	0,0 %	0	0,0 %	12	54,5 %	10	45,5 %	0	0,0 %
Total EPCI	81	15,5 %	66	12,7 %	321	61,6 %	53	10,2 %	0	0,0 %

Tableau 33 : Nombre de logements sociaux par commune selon leurs financements (Sources : RPLS au 01/01/2020)

Les différents produits locatifs HLM, PLAI, PLUS et PLS correspondent à différents niveaux d'éligibilité selon les ressources des ménages²⁸.

- PLUS = 100% du plafond pour accéder à un logement social, soit le logement social « classique »,
- PLAI = 60% du plafond PLUS, soit le logement social « très social », avec des variantes comprenant des mesures d'accompagnement social par exemple,
- PLS = 130% du plafond PLUS, soit le logement social intermédiaire, dont le décompte est plafonné dans la loi SRU (pas plus de 20% des objectifs).

²⁷ Sources de données : RPLS au 1er janvier 2020, SDES et OPS 2020, collectées auprès des bailleurs sociaux. Traitement des données : GIP-SNE. Données géographiques : IGN, INSEE, CGET.

²⁸ Ces plafonds ne suivent pas le zonage A à C, ils sont différenciés selon 3 situations d'emplacement : Paris et communes limitrophes, Ile de France hors Paris et communes limitrophes et autres régions métropolitaines.



Plafond logt social 2021	PLAI	PLUS	PLS
Une personne seule	11 531,00 €	20 966,00 €	27 256,00 €
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	16 800,00 €	27 998,00 €	36 397,00 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap	20 203,00 €	33 670,00 €	43 771,00 €
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap	22 479,00 €	40 648,00 €	52 842,00 €
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap	26 300,00 €	47 818,00 €	62 163,00 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq pers. Dont au moins une est en situation de handicap	29 641,00 €	53 891,00 €	70 058,00 €

Tableau 34 : Plafonds de ressources pour accéder au logement social en 2021 pour "autres régions métropolitaines"

Le parc locatif privé est plus complexe à appréhender. Selon l'INSEE 2018, le nombre de ménages locataires du parc privé à Arve & Salève est de l'ordre de 2 190, soit 26% des résidences principales.

Le manque d'informations « officielles » est à relever sur les loyers du parc privé. Un observatoire national des loyers a été initié par le Ministère de la Transition écologique²⁹, mais ces données n'ont pas été actualisées depuis 2018. Or, sur un territoire comme Arve & Salève, les prix évoluent rapidement et le décalage de plusieurs années peut nuire en particulier sur cette donnée. Ce sont donc les informations de loyer issues de sites immobiliers type meilleursagents.com qui sont utilisés.

²⁹ <https://www.ecologie.gouv.fr/carte-des-loyers#e1>



2 Un marché qui exclut une partie des ménages

2.1 L'accessibilité aux logements des ménages d'Arve & Salève

2.1.1 L'accession à la propriété « libre »

Lorsque l'on applique une simulation de prêts immobiliers nécessaire pour acquérir des logements selon leurs typologies (tableau 34) aux ménages d'Arve & Salève selon la taille des ménages et les déciles de revenus (tableau 35) en faisant l'hypothèse qu'un ménage d'une personne cherche un T1-T2 de 30M2, qu'un ménage de 2 personnes cherche un T2 de 40 M2, etc... on peut faire des hypothèses sur le niveau d'accessibilité au marché immobilier.

Ces hypothèses sont à prendre avec beaucoup de prudenances car :

- Les hypothèses de choix de typologie selon la taille des ménages sont clairement battues en brèche par les nouveaux modèles sociétaux. Le lien taille des ménages et typologie de logement est de moins en moins clair... Donc l'hypothèse prise dans ce cas est très « scolaire » et sur évalue de fait la capacité des ménages de la simulation à accéder au regard d'une réalité plus complexe.
- Les ménages observés sont les ménages d'Arve & Salève, donc, par définition déjà sur le territoire et logés. C'est donc une simulation à visées pédagogiques afin de visualiser la situation des ménages en place au regard du marché.
- Le nombre de ménages estimé (tableau 35) correspond aux ménages INSEE, alors que les déciles de revenus sont calculés sur les ménages fiscaux. Il y a une différence entre les deux, les ménages INSEE étant un peu plus nombreux. C'est donc un travail d'estimation à considérer comme tel.

Le résultat de ce croisement offre/demande montre que plus de 46% des ménages ne pourraient avoir accès aujourd'hui à l'accession à la propriété sur le territoire. Sachant que ce chiffre est certainement un chiffre « plancher ».

Typologie	M2	Prix M2	Prix	somme empruntée	taux d'intérêt	taux d'assurance	durée (ans)	Coût du prêt par mois	Coût assurance par mois	Mensualités	Revenu minimum mensuel	Revenu annuel mini
T1-T2	30	4 000,00 €	120 000,00 €	120 000,00 €	1,41%	0,34%	20	573,61 €	29,67 €	603,27 €	1 809,82 €	21 717,87 €
T2	40	4 000,00 €	160 000,00 €	160 000,00 €	1,07%	0,34%	20	740,46 €	38,30 €	778,76 €	2 336,29 €	28 035,51 €
T3	60	4 000,00 €	240 000,00 €	240 000,00 €	1,07%	0,34%	20	1 110,70 €	57,45 €	1 168,15 €	3 504,44 €	42 053,27 €
T4	80	4 000,00 €	320 000,00 €	320 000,00 €	1,07%	0,34%	20	1 480,93 €	76,60 €	1 557,53 €	4 672,59 €	56 071,03 €
T5	110	4 000,00 €	440 000,00 €	440 000,00 €	1,07%	0,34%	20	2 036,28 €	105,32 €	2 141,60 €	6 424,81 €	77 097,66 €

Tableau 35 : Simulation de prêts immobiliers selon typologie de logements, MNL conseil, 2022

ACCESSION PROPRIETE LIBRE												
	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Décile 5	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9	Estimation nbre de ménages	Estimation du nombre de ménages "exclus"	Part de ménages exclus selon la taille
1 personne	12 210,00 €	15 880,00 €	19 070,00 €	21 720,00 €	25 220,00 €	29 910,00 €	36 790,00 €	47 670,00 €	63 770,00 €	2 526	758	30%
2 personnes	15 300,00 €	20 340,00 €	23 860,00 €	27 720,00 €	32 190,00 €	37 950,00 €	45 440,00 €	54 480,00 €	72 790,00 €	2 747	879	32%
3 personnes	16 160,00 €	22 570,00 €	26 380,00 €	30 760,00 €	35 660,00 €	40 870,00 €	47 000,00 €	55 230,00 €	68 640,00 €	1 342	725	54%
4 personnes	17 930,00 €	23 590,00 €	27 930,00 €	31 660,00 €	35 470,00 €	40 540,00 €	47 370,00 €	55 940,00 €	68 150,00 €	1 286	1 042	81%
5 personnes	13 670,00 €	17 550,00 €	21 530,00 €	24 390,00 €	28 820,00 €	32 500,00 €	37 180,00 €	47 210,00 €	59 260,00 €	426	426	100%
										8 327	3 829	46%

Tableau 36 : Déciles de revenus disponibles des ménages d'Arve & Salève selon la taille (Filosofi INSEE)



2.1.2 Le locatif privé

Dans le cas du parc locatif privé, avec les mêmes précautions que pour les simulations sur l'accèsion, le nombre de ménages « exclus » serait moins important.

Cela toucherait environ au moins 36% des ménages d'Arve & Salève, sachant que cette offre ne représente qu'un quart des résidences principales d'Arve & Salève.

Typologie	M2	Prix M2	Prix	Revenu minimum mensuel	Revenu annuel mini
T1-T2	30	17,50 €	525,00 €	1 575,00 €	18 900,00 €
T2	40	17,50 €	700,00 €	2 100,00 €	25 200,00 €
T3	60	17,50 €	1 050,00 €	3 150,00 €	37 800,00 €
T4	80	17,50 €	1 400,00 €	4 200,00 €	50 400,00 €
T5	110	17,50 €	1 925,00 €	5 775,00 €	69 300,00 €

Tableau 38 : Simulation des prix du locatif privé selon la typologie des logements

LOCATIF PRIVE - REVENUS DISPONIBLES												
	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Décile 5	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9	Estimation nbre de ménages	Estimation du nombre de ménages "exclus"	Part de ménages exclus selon la taille
1 personne	12 210,00 €	15 880,00 €	19 070,00 €	21 720,00 €	25 220,00 €	29 910,00 €	36 790,00 €	47 670,00 €	63 770,00 €	2 526	455	18%
2 personnes	15 300,00 €	20 340,00 €	23 860,00 €	27 720,00 €	32 190,00 €	37 950,00 €	45 440,00 €	54 480,00 €	72 790,00 €	2 747	687	25%
3 personnes	16 160,00 €	22 570,00 €	26 380,00 €	30 760,00 €	35 660,00 €	40 870,00 €	47 000,00 €	55 230,00 €	68 640,00 €	1 342	604	45%
4 personnes	17 930,00 €	23 590,00 €	27 930,00 €	31 660,00 €	35 470,00 €	40 540,00 €	47 870,00 €	55 940,00 €	68 150,00 €	1 286	810	63%
5 personnes	13 670,00 €	17 550,00 €	21 530,00 €	24 390,00 €	28 820,00 €	32 500,00 €	37 180,00 €	47 210,00 €	59 260,00 €	426	426	100%
										8 327	2 982	36%

Tableau 37 : Simulation de l'accèsion des ménages d'Arve & Salève au parc locatif privé en fonction de la taille et des déciles (Filosofi 2018 - revenus disponibles)

2.1.3 Le parc social

En ce qui concerne le parc social, l'éligibilité se calcule en fonction de normes (tableau 38) avec un calcul à partir du revenu déclaré.

Dans ce cadre, environ 70% des ménages d'Arve & Salève plus de 60% des ménages sont sous les plafonds PLS et plus de 40% sous les plafonds PLUS, pour une offre qui représente environ 7% des résidences principales.

LOGEMENT SOCIAL									
	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Décile 5	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9
1 personne	8 890,00 €	14 990,00 €	18 640,00 €	22 220,00 €	26 050,00 €	31 140,00 €	39 590,00 €	50 510,00 €	67 190,00 €
2 personnes	13 930,00 €	19 480,00 €	24 140,00 €	28 870,00 €	34 050,00 €	40 050,00 €	48 350,00 €	57 630,00 €	76 670,00 €
3 personnes	14 700,00 €	22 540,00 €	27 160,00 €	32 480,00 €	36 850,00 €	42 810,00 €	48 800,00 €	57 740,00 €	71 490,00 €
4 personnes	16 900,00 €	23 590,00 €	28 650,00 €	32 610,00 €	37 150,00 €	41 730,00 €	49 120,00 €	57 680,00 €	70 710,00 €
5 personnes	10 220,00 €	15 700,00 €	20 810,00 €	24 130,00 €	28 730,00 €	33 150,00 €	38 560,00 €	48 700,00 €	60 210,00 €
PLAI PLUS PLS									

Tableau 39 : Revenus des ménages d'Arve & Salève selon la taille vs éligibilité au logement social (revenus déclarés, Filosofi INSEE 2018)

2.2 Approche de l'accessibilité d'Arve & Salève pour 8 profils de ménages

Des ménages « cibles » sont proposés, avec des envies et des situations différentes en termes de pouvoir d'achat et de composition familiale notamment (tableau 39). Il s'agit, au-delà des chiffres de simulation, de pouvoir mesurer la capacité de ces ménages à venir habiter sur le territoire d'Arve & Salève. En ayant ainsi une approche concrète de situation qu'une approche trop globale ne permet pas de discerner.

	Ménages	Revenus mensuels nets	Revenu annuel	Capacité d'emprunt sur 20 ans	Mensualité	Apport	Budget	Souhait surface M2
1	Sophie, Pierre, Emmanuel et Brigitte Famille urbaine en recherche d'une maison "à la campagne". Effets du confinement	3 500,00 €	42 000,00 €	235 492,00 €	1 155,00 €	20 000,00 €	255 492,00 €	100
2	Rihanna et Lilian Jeune couple en désir d'accession, les 2 travaillent, mais l'un est en CDD.	2 500,00 €	30 000,00 €	168 209,00 €	825,00 €	- €	168 209,00 €	60
3	Sandrine, Mégane et Clio Mère divorcée avec ses deux enfants. Bien immobilier vendu avec ex-mari.	2 500,00 €	30 000,00 €	168 209,00 €	825,00 €	80 000,00 €	248 209,00 €	85
4	Marc, Mégane et Clio Père divorcé avec deux enfants. Bien immobilier vendu avec ex-femme.	4 500,00 €	54 000,00 €	302 776,00 €	1 485,00 €	80 000,00 €	382 776,00 €	110
5	Margot Célibataire et sans enfant. Infirmière en hôpital avec horaires décalés.	1 500,00 €	18 000,00 €	100 925,00 €	495,00 €	- €	100 925,00 €	30
6	Jean-Marc, Catherine et Nael Monsieur est au chômage, il a subi les effets de la crise sur son autoentreprise; Madame est assistante administrative à temps partiel	1 500,00 €	18 000,00 €	100 925,00 €	495,00 €	- €	100 925,00 €	60
7	Jean Pierre et sa fille Hélène Célibataire avec sa fille. Il est professeur des écoles.	2 174,00 €	26 088,00 €	146 274,00 €	717,42 €	25 000,00 €	171 274,00 €	60
8	Bernard, Sylvie, Léo et Romane Lui, banquier travaillant en Suisse, vient d'être muté depuis Paris où ils ont vendu appartement	9 000,00 €	108 000,00 €	605 552,00 €	2 970,00 €	250 000,00 €	855 552,00 €	130

Tableau 40 : Tableau de simulation de situations de 8 ménages cibles, MNL-Conseil 2022

2.3 Des ménages, en désirs d'accession, pour qui Arve & Salève est difficilement accessible

2.3.1 Sophie, Pierre, Emmanuel et Brigitte, ménage urbain, aux revenus moyens, en recherche d'une maison « à la campagne »

Ménages	Type ménage HLM	Type ménage accession regl	Revenus mensuels nets	Revenu annuel	Capacité d'emprunt sur 20 ans	Mensualité	Apport	Budget	Surface souhaitée
Sophie, Pierre, Emmanuel et Brigitte Famille urbaine en recherche d'une maison "à la campagne". Effets du confinement	4	4	3 500,00 €	42 000,00 €	235 492,00 €	1 155,00 €	20 000,00 €	255 492,00 €	100

Tableau 41 : Ménage 1



Dans les tableaux suivants, le ménage a accès uniquement aux « cellules » vertes.

Pour cette famille, le marché de l'accession à la propriété est complètement fermé, sauf à acquérir un appartement de 80 M2, donc plus petit que souhaité à Arbusigny.

Communes	zonage	Maison et nb M2	Appartement et nb M2	Maison et nb M2	Appartement et nb M2	Maison et nb M2	Appartement et nb M2
		80	80	100	100	120	120
Arbusigny	B1	272 320,00 €	268 320,00 €	340 400,00 €	335 400,00 €	408 480,00 €	402 480,00 €
Arthaz	A	325 520,00 €	295 520,00 €	406 900,00 €	369 400,00 €	488 280,00 €	443 280,00 €
La Muraz	B1	337 840,00 €	297 760,00 €	422 300,00 €	372 200,00 €	506 760,00 €	446 640,00 €
Monnetier-Mornex	A	324 160,00 €	288 080,00 €	405 200,00 €	360 100,00 €	486 240,00 €	432 120,00 €
Nangy	A	335 280,00 €	252 080,00 €	419 100,00 €	315 100,00 €	502 920,00 €	378 120,00 €
Pers-Jussy	A	306 400,00 €	270 880,00 €	383 000,00 €	338 600,00 €	459 600,00 €	406 320,00 €
Reignier-Esery	A	336 000,00 €	315 280,00 €	420 000,00 €	394 100,00 €	504 000,00 €	472 920,00 €
Scientrier	B1	304 960,00 €	285 920,00 €	381 200,00 €	357 400,00 €	457 440,00 €	428 880,00 €

Tableau 42 : Possibilité d'accès propriété ménage 1, MNL-conseil, 2022

L'accession maîtrisée est relativement plus accessible. Ce ménage correspond ainsi à la cible et est éligible par exemple au BRS ou au PSLA, sous réserve que les prix de sortie des opérations soient 75% moins chers que les plafonds. Et le choix est restreint aux communes en B1.

		ACCESSION MAITRISEE			
Communes	zonage	BRS , PSLA surface moyenne	0,75	0,83	1
		Acces reglementaire	Accessibilité 75% plafond prix	Accessibilité 83% plafond prix	Accessibilité 100% plafond
Arbusigny	B1	43 271,00 €	231 975,00 €	256 719,00 €	309 300,00 €
Arthaz	A	60 786,00 €	289 575,00 €	320 463,00 €	386 100,00 €
La Muraz	B1	43 271,00 €	231 975,00 €	256 719,00 €	309 300,00 €
Monnetier-Mornex	A	60 786,00 €	289 575,00 €	320 463,00 €	386 100,00 €
Nangy	A	60 786,00 €	289 575,00 €	320 463,00 €	386 100,00 €
Pers-Jussy	A	60 786,00 €	289 575,00 €	320 463,00 €	386 100,00 €
Reignier-Esery	A	60 786,00 €	289 575,00 €	320 463,00 €	386 100,00 €
Scientrier	B1	43 271,00 €	231 975,00 €	256 719,00 €	309 300,00 €

Tableau 43 : Possibilité d'accès maîtrisé propriété ménage 1, MNL-conseil, 2022

En termes de logement locatif, cette famille n'est pas éligible aux PLAI ni aux PLUS. En revanche, le PLS peut répondre à ses moyens.

Le parc locatif privé, vue la surface du bien visée, est inaccessible.



Communes	zonage	LOCATIF SOCIAL						LOCATIF LIBRE
		PLAI grande surface		PLUS grande surface		PLS grande surface		Appartement surf moy
		Acces réglementaire	Accessibilité au regard du plafond prix (100 M2)	Acces réglementaire	Accessibilité au regard du plafond prix (100 M2)	Acces réglementaire	Accessibilité au regard du plafond prix (100 M2)	Accessibilité prix
Arbusigny	B1	22 479,00 €	- €	40 648,00 €	744,00 €	52 842,00 €	- €	1 750,00 €
Arthaz	A		852,00 €		876,00 €		- €	1 750,00 €
La Muraz	B1		- €		924,00 €		1 116,00 €	1 740,00 €
Monnetier-Mornex	A		- €		- €		- €	1 760,00 €
Nangy	A		600,00 €		- €		1 128,00 €	1 610,00 €
Pers-Jussy	A		744,00 €		816,00 €		1 056,00 €	1 800,00 €
Reignier-Esery	A		732,00 €		816,00 €		1 116,00 €	1 800,00 €
Scientrier	B1		- €		756,00 €		996,00 €	1 700,00 €

Tableau 44 : Possibilité d'accès location logement social ménage 1, MNL-conseil, 2022

Un tel ménage souhaite souvent accéder à tout prix. Il ne pourra pas faire son itinéraire résidentiel à Arve & Salève, sauf s'il a l'opportunité de profiter d'une offre en accession maîtrisée bien en deçà des plafonds de prix qui plus est et pas sur l'ensemble d'Arve & Salève. Ce qui suppose une action supplémentaire sur les prix que le simple effet du « dispositif ».

La concurrence des ménages salariés en CHF est forte pour ce ménage. Sa solution la plus simple est d'accéder à la propriété plus loin de la zone frontalière... et de traverser Arve & Salève en voiture pour aller travailler par exemple...

2.3.2 Rihanna et Lilian, jeune couple avec 2 salaires, habitent Arve & Salève et voudraient acheter pour s'y installer durablement

Ménages	Type ménage HLM	Type ménage accession regl	Revenus mensuels nets	Revenu annuel	Capacité d'emprunt sur 20 ans	Mensualité	Apport	Budget	Surface souhaitée
Rihanna et Lilian Jeune couple en désir d'accession, les 2 travaillent, mais l'un est en CDD.	3	2	2500	30000	168 209,00 €	825,00 €	0	168 209,00 €	60

Tableau 45 : Ménage 2

Pour ce jeune couple en recherche d'un bien de 60 M2, l'accession libre est accessible sur certaines communes et essentiellement en appartement. Avec une surface de 48 M2. Et donc de ne pas pouvoir accéder au bien désiré en faisant un sacrifice sur la qualité recherchée.



		ACCESSION LIBRE					
Communes		Maison et nb M2	Appartement et nb M2	Maison et nb M2	Appartement et nb M2	Maison et nb M2	Appartement et nb M2
	zonage	48	48	60	60	72	72
Arbusigny	B1	163 392,00 €	160 992,00 €	204 240,00 €	201 240,00 €	245 088,00 €	241 488,00 €
Arthaz	A	195 312,00 €	177 312,00 €	244 140,00 €	221 640,00 €	292 968,00 €	265 968,00 €
La Muraz	B1	202 704,00 €	178 656,00 €	253 380,00 €	223 320,00 €	304 056,00 €	267 984,00 €
Monnetier-Mornex	A	194 496,00 €	172 848,00 €	243 120,00 €	216 060,00 €	291 744,00 €	259 272,00 €
Nangy	A	201 168,00 €	151 248,00 €	251 460,00 €	189 060,00 €	301 752,00 €	226 872,00 €
Pers-Jussy	A	183 840,00 €	162 528,00 €	229 800,00 €	203 160,00 €	275 760,00 €	243 792,00 €
Reignier-Esery	A	201 600,00 €	189 168,00 €	252 000,00 €	236 460,00 €	302 400,00 €	283 752,00 €
Scientrier	B1	182 976,00 €	171 552,00 €	228 720,00 €	214 440,00 €	274 464,00 €	257 328,00 €

Tableau 46 : Possibilité d'accès propriété ménage 2, MNL-conseil, 2022

Avec l'accèsion maîtrisée, le sacrifice n'a plus lieu d'être. Ils peuvent accéder à un bien de 60 M2. Sous réserve que ce logement ne soit pas financé « au plafond » PSLA, mais que le prix du m² soit diminué par une action de financements et/ou d'aides complémentaire au dispositif classique. Et le choix des communes portent sur les communes en zonage B1. Moins intéressantes pour les investisseurs.

ACCESSION MAITRISEE					
Communes		BRS , PSLA surface moyenne	0,75	0,83	1
	zonage	Acces reglementaire	Accessibilité 75% plafond prix	Accessibilité 83% plafond prix	Accessibilité 100% plafond
Arbusigny	B1	33 760,00 €	139 185,00 €	154 031,40 €	185 580,00 €
Arthaz	A	46 758,00 €	173 745,00 €	192 277,80 €	231 660,00 €
La Muraz	B1	33 760,00 €	139 185,00 €	154 031,40 €	185 580,00 €
Monnetier-Mornex	A	46 758,00 €	173 745,00 €	192 277,80 €	231 660,00 €
Nangy	A	46 758,00 €	173 745,00 €	192 277,80 €	231 660,00 €
Pers-Jussy	A	46 758,00 €	173 745,00 €	192 277,80 €	231 660,00 €
Reignier-Esery	A	46 758,00 €	173 745,00 €	192 277,80 €	231 660,00 €
Scientrier	B1	33 760,00 €	139 185,00 €	154 031,40 €	185 580,00 €

Tableau 47 : Possibilité d'accès maîtrisé propriété ménage 2, MNL-conseil,

Pour ce jeune ménage, le parc locatif social est une réponse. Ils ne sont pas éligibles au PLAI, mais le sont pour le PLUS et le PLS en ayant la possibilité d'avoir une grande surface. Et ils peuvent suivre une stratégie d'itinéraire résidentiel avec une étape dans le logement social permettant d'épargner quelques temps pour ensuite avoir plus de choix en accession aidée notamment. Toutefois le manque d'offre en logement social sur Arve & Salève est un écueil.

Le parc locatif privé semble, de son côté, inaccessible.



		LOCATIF SOCIAL						LOCATIF LIBRE
Communes	zonage	PLAI grande surface		PLUS grande surface		PLS grande surface		locatif libre appartement surf moy
		Acces réglementaire	Accessibilité au regard du plafond prix (100 M2)	Acces réglementaire	Accessibilité au regard du plafond prix (100 M2)	Acces réglementaire	Accessibilité au regard du plafond prix (100 M2)	Accessibilité prix
Arbusigny	B1	20 203,00 €	- €	33 670,00 €	446,40 €	43 771,00 €	- €	1 050,00 €
Arthaz	A		511,20 €		525,60 €		- €	1 050,00 €
La Muraz	B1		- €		554,40 €		669,60 €	1 044,00 €
Monnetier-Mornex	A		- €		- €		- €	1 056,00 €
Nangy	A		360,00 €		- €		676,80 €	966,00 €
Pers-Jussy	A		446,40 €		489,60 €		633,60 €	1 080,00 €
Reignier-Esery	A		439,20 €		489,60 €		669,60 €	1 080,00 €
Scientrier	B1		- €		453,60 €		597,60 €	1 020,00 €

Tableau 48 : Possibilité d'accès location logement social ménage 2, MNL-conseil, 2022

2.3.3 Sandrine, Mégane et Clio : mère divorcée avec revenus moyens, disposant d'un apport

Ménages	Type ménage HLM	Type ménage accession regl	Revenus mensuels nets	Revenu annuel	Capacité d'emprunt sur 20 ans	Mensualité	Apport	Budget	Surface souhaitée
Sandrine, Mégane et Clio Mère divorcée avec ses deux enfants. Bien immobilier vendu avec ex-mari.	4	3	2500	30000	168209	825	80000	248209	85

Tableau 49 : Ménage 3

Ce ménage subit une perte de revenus suite à un divorce. De culture « propriétaire », cette famille ne connaît pas bien les arcanes des possibilités « sociales ». La volonté est de maintenir une forme de niveau de vie en restant propriétaire. Avec un choix de lieu résidentiel complexe, dans la mesure où la garde partagée d'enfants relativement jeunes implique que les parents habitent dans le même secteur.

Pour Sandrine, l'accession à la propriété libre est limitée. Sauf à faire des choix de qualité sur la surface et la forme urbaine.



Communes	zonage	ACCESSION LIBRE					
		Maison et nb M2	Appartement et nb M2	Maison et nb M2	Appartement et nb M2	Maison et nb M2	Appartement et nb M2
		68	68	85	85	102	102
Arbusigny	B1	231 472,00 €	228 072,00 €	289 340,00 €	285 090,00 €	347 208,00 €	342 108,00 €
Arthaz	A	276 692,00 €	251 192,00 €	345 865,00 €	313 990,00 €	415 038,00 €	376 788,00 €
La Muraz	B1	287 164,00 €	253 096,00 €	358 955,00 €	316 370,00 €	430 746,00 €	379 644,00 €
Monnetier-Mornex	A	275 536,00 €	244 868,00 €	344 420,00 €	306 085,00 €	413 304,00 €	367 302,00 €
Nangy	A	284 988,00 €	214 268,00 €	356 235,00 €	267 835,00 €	427 482,00 €	321 402,00 €
Pers-Jussy	A	260 440,00 €	230 248,00 €	325 550,00 €	287 810,00 €	390 660,00 €	345 372,00 €
Reignier-Esery	A	285 600,00 €	267 988,00 €	357 000,00 €	334 985,00 €	428 400,00 €	401 982,00 €
Scientrier	B1	259 216,00 €	243 032,00 €	324 020,00 €	303 790,00 €	388 824,00 €	364 548,00 €

Tableau 51 : Possibilité d'accès propriété ménage 3, MNL-conseil, 2022

En revanche, des produits en accession maîtrisée sont nettement plus accessibles (voir tableau ci-après). Là encore sous réserves que les produits ne soient pas proposés « au plafond ».

Communes	zonage	ACCESSION MAITRISEE			
		BRS , PSLA surface moyenne	0,75	0,83	1
		Acces reglementaire	Accessibilité 75% plafond prix	Accessibilité 83% plafond prix	Accessibilité 100% plafond
Arbusigny	B1	39 050,00 €	197 178,75 €	218 211,15 €	262 905,00 €
Arthaz	A	53 438,00 €	246 138,75 €	272 393,55 €	328 185,00 €
La Muraz	B1	39 050,00 €	197 178,75 €	218 211,15 €	262 905,00 €
Monnetier-Mornex	A	53 438,00 €	246 138,75 €	272 393,55 €	328 185,00 €
Nangy	A	53 438,00 €	246 138,75 €	272 393,55 €	328 185,00 €
Pers-Jussy	A	53 438,00 €	246 138,75 €	272 393,55 €	328 185,00 €
Reignier-Esery	A	53 438,00 €	246 138,75 €	272 393,55 €	328 185,00 €
Scientrier	B1	39 050,00 €	197 178,75 €	218 211,15 €	262 905,00 €

Tableau 50 : Possibilité d'accès maîtrisé propriété ménage 3, MNL-conseil, 2022

Le parc locatif social (hors PLAI) est en revanche complètement accessible pour ce ménage. Sous réserve de disponibilité de l'offre. Et le parc locatif privé n'est pas accessible pour la surface désirée.



Communes	zonage	LOCATIF SOCIAL						LOCATIF LIBRE
		PLAI grande surface		PLUS grande surface		PLS grande surface		locatif libre appartement surf moy
		Acces réglementaire	Accessibilité au regard du plafond prix (100 M2)	Acces réglementaire	Accessibilité au regard du plafond prix (100 M2)	Acces réglementaire	Accessibilité au regard du plafond prix (100 M2)	Accessibilité prix
Arbusigny	B1	22 479,00 €	- €	40 648,00 €	632,40 €	52 842,00 €	- €	1 487,50 €
Arthaz	A		724,20 €		744,60 €		- €	1 487,50 €
La Muraz	B1		- €		785,40 €		948,60 €	1 479,00 €
Monnetier-Mornex	A		- €		- €		- €	1 496,00 €
Nangy	A		510,00 €		- €		958,80 €	1 368,50 €
Pers-Jussy	A		632,40 €		693,60 €		897,60 €	1 530,00 €
Reignier-Esery	A		622,20 €		693,60 €		948,60 €	1 530,00 €
Scientrier	B1		- €		642,60 €		846,60 €	1 445,00 €

Tableau 53 : Possibilité d'accès location logement social ménage 3, MNL-conseil, 2022

2.3.4 Marc, Mégane et Clio : père divorcée (de Sandrine) revenu relativement élevé et apport

Ménages	Type ménage HLM	Type ménage accession regl	Revenus mensuels nets	Revenu annuel	Capacité d'emprunt sur 20 ans	Mensualité	Apport	Budget	Surface souhaitée
Marc, Mégane et Clio Père divorcé avec deux enfants. Bien immobilier vendu avec ex-femme.	4	3	4500	54000	302776	1485	80000	382776	110

Tableau 52 : Ménage n°4

Ce type de ménage, avec de tels revenus et un apport ne devrait pas avoir de problèmes pour accéder facilement à la propriété. Or, seul l'accession libre peut répondre à ses besoins dans la mesure où ce ménage n'est pas éligible aux produits en accession maîtrisée, ni, bien entendu, au logement social.

Communes	zonage	ACCESSION LIBRE					
		Maison et nb M2	Appartement et nb M2	Maison et nb M2	Appartement et nb M2	Maison et nb M2	Appartement et nb M2
		88	88	110	110	132	132
Arbusigny	B1	299 552,00 €	295 152,00 €	374 440,00 €	368 940,00 €	449 328,00 €	442 728,00 €
Arthaz	A	358 072,00 €	325 072,00 €	447 590,00 €	406 340,00 €	537 108,00 €	487 608,00 €
La Muraz	B1	371 624,00 €	327 536,00 €	464 530,00 €	409 420,00 €	557 436,00 €	491 304,00 €
Monnetier-Mornex	A	356 576,00 €	316 888,00 €	445 720,00 €	396 110,00 €	534 864,00 €	475 332,00 €
Nangy	A	368 808,00 €	277 288,00 €	461 010,00 €	346 610,00 €	553 212,00 €	415 932,00 €
Pers-Jussy	A	337 040,00 €	297 968,00 €	421 300,00 €	372 460,00 €	505 560,00 €	446 952,00 €
Reignier-Esery	A	369 600,00 €	346 808,00 €	462 000,00 €	433 510,00 €	554 400,00 €	520 212,00 €
Scientrier	B1	335 456,00 €	314 512,00 €	419 320,00 €	393 140,00 €	503 184,00 €	471 768,00 €

Tableau 54 : Possibilité d'accès propriété ménage 4, MNL-conseil, 2022



Le parc locatif privé est peu accessible non plus sans effort éventuel sur la surface.

Pour l'accession libre plus précisément, ce ménage doit voir ses ambitions à la baisse sur la surface ou, dans une moindre mesure sur la forme urbaine et la localisation.

Communes	zonage	ACCESSION MAITRISEE			
		BRS , PSLA surface moyenne	0,75	0,83	1
		Acces réglementaire	Accessibilité 75% plafond prix	Accessibilité 83% plafond prix	Accessibilité 100% plafond
Arbusigny	B1	39 050,00 €	255 172,50 €	282 390,90 €	340 230,00 €
Arthaz	A	53 438,00 €	318 532,50 €	352 509,30 €	424 710,00 €
La Muraz	B1	39 050,00 €	255 172,50 €	282 390,90 €	340 230,00 €
Monnetier-Mornex	A	53 438,00 €	318 532,50 €	352 509,30 €	424 710,00 €
Nangy	A	53 438,00 €	318 532,50 €	352 509,30 €	424 710,00 €
Pers-Jussy	A	53 438,00 €	318 532,50 €	352 509,30 €	424 710,00 €
Reignier-Esery	A	53 438,00 €	318 532,50 €	352 509,30 €	424 710,00 €
Scientrier	B1	39 050,00 €	255 172,50 €	282 390,90 €	340 230,00 €

Tableau 55 : Possibilité d'accès maîtrisé propriété ménage 4, MNL-conseil, 2022

Communes	zonage	LOCATIF SOCIAL						LOCATIF LIBRE
		PLAI grande surface		PLUS grande surface		PLS grande surface		locatif libre appartement surf moy
		Acces réglementaire	Accessibilité au regard du plafond prix (100 M2)	Acces réglementaire	Accessibilité au regard du plafond prix (100 M2)	Acces réglementaire	Accessibilité au regard du plafond prix (100 M2)	Accessibilité prix
Arbusigny	B1	22 479,00 €	- €	40 648,00 €	818,40 €	52 842,00 €	- €	1 925,00 €
Arthaz	A		937,20 €		963,60 €		- €	1 925,00 €
La Muraz	B1		- €		1 016,40 €		1 227,60 €	1 914,00 €
Monnetier-Mornex	A		- €		- €		- €	1 936,00 €
Nangy	A		660,00 €		- €		1 240,80 €	1 771,00 €
Pers-Jussy	A		818,40 €		897,60 €		1 161,60 €	1 980,00 €
Reignier-Esery	A		805,20 €		897,60 €		1 227,60 €	1 980,00 €
Scientrier	B1		- €		831,60 €		1 095,60 €	1 870,00 €

Tableau 56 : Possibilité d'accès location logement social ménage 4, MNL-conseil, 2022



2.4 Des ménages avec des ambitions moindres, éligibles au logement aidé

2.4.1 Margot : célibataire et sans enfant en recherche d'un 30 m²

Ménages	Type ménage HLM	Type ménage accession regl	Revenus mensuels nets	Revenu annuel	Capacité d'emprunt sur 20 ans	Mensualité	Apport	Budget	Surface souhaitée
Margot Célibataire et sans enfant. Infirmière en hôpital avec horaires décalés.	1	1	1500	18000	100925	495	0	100925	30

143

Tableau 57 : Ménage n°5

Margot est titulaire d'un métier essentiel, infirmière elle a des revenus peu élevés. Elle cherche un logement de 30 m², elle a donc des ambitions relativement simples. La petite surface qu'elle recherche implique que le marché est relativement abordable.

Si elle revoit « à la baisse » la surface souhaitée, elle a accès à l'ensemble, ou presque, des communes d'Arve & Salève. Sinon, elle ne disposerait pas de choix de communes.

		ACCESSION LIBRE					
Communes	zonage	Maison et nb M2	Appartement et nb M2	Maison et nb M2	Appartement et nb M2	Maison et nb M2	Appartement et nb M2
		24	24	30	30	36	36
Arbusigny	B1	81 696,00 €	80 496,00 €	102 120,00 €	100 620,00 €	122 544,00 €	120 744,00 €
Arthaz	A	97 656,00 €	88 656,00 €	122 070,00 €	110 820,00 €	146 484,00 €	132 984,00 €
La Muraz	B1	101 352,00 €	89 328,00 €	126 690,00 €	111 660,00 €	152 028,00 €	133 992,00 €
Monnetier-Mornex	A	97 248,00 €	86 424,00 €	121 560,00 €	108 030,00 €	145 872,00 €	129 636,00 €
Nangy	A	100 584,00 €	75 624,00 €	125 730,00 €	94 530,00 €	150 876,00 €	113 436,00 €
Pers-Jussy	A	91 920,00 €	81 264,00 €	114 900,00 €	101 580,00 €	137 880,00 €	121 896,00 €
Reignier-Esery	A	100 800,00 €	94 584,00 €	126 000,00 €	118 230,00 €	151 200,00 €	141 876,00 €
Scientrier	B1	91 488,00 €	85 776,00 €	114 360,00 €	107 220,00 €	137 232,00 €	128 664,00 €

Tableau 58 : Possibilité d'accès propriété ménage 5, MNL-conseil, 2022

En termes d'accession maîtrisée, ce ménage correspond parfaitement à l'ensemble de l'offre disponible ou presque. Sans avoir à faire de sacrifice sur la surface du logement. Seuls les produits à 100% du plafond en zone A sont difficiles d'accès.



		ACCESSION MAITRISEE			
Communes	zonage	BRS , PSLA surface moyenne	0,75	0,83	1
		Acces reglementaire	Accessibilité 75% plafond prix	Accessibilité 83% plafond prix	Accessibilité 100% plafond
Arbusigny	B1	25 317,00 €	69 592,50 €	77 015,70 €	92 790,00 €
Arthaz	A	33 399,00 €	86 872,50 €	96 138,90 €	115 830,00 €
La Muraz	B1	25 317,00 €	69 592,50 €	77 015,70 €	92 790,00 €
Monnetier-Mornex	A	33 399,00 €	86 872,50 €	96 138,90 €	115 830,00 €
Nangy	A	33 399,00 €	86 872,50 €	96 138,90 €	115 830,00 €
Pers-Jussy	A	33 399,00 €	86 872,50 €	96 138,90 €	115 830,00 €
Reignier-Esery	A	33 399,00 €	86 872,50 €	96 138,90 €	115 830,00 €
Scientrier	B1	25 317,00 €	69 592,50 €	77 015,70 €	92 790,00 €

Tableau 59 : Possibilité d'accès maîtrisé propriété ménage 5, MNL-conseil, 2022

En ce qui concerne le marché locatif social, les possibilités de se loger sont importantes, sauf en PLAI, produit pour lequel elle n'est pas éligible. La surface souhaitée peut même être revue à la hausse.

Et globalement le parc locatif privé est difficile d'accès pour ce ménage.

		LOCATIF SOCIAL						LOCATIF LIBRE
Communes	zonage	PLAI grande surface		PLUS grande surface		PLS grande surface		locatif libre appartement surf moy
		Acces reglementaire	Accessibilité au regard du plafond prix (36 M2)	Acces reglementaire	Accessibilité au regard du plafond prix (36 M2)	Acces réglementaire	Accessibilité au regard du plafond prix (36 M2)	Accessibilité prix
Arbusigny	B1	11 531,00 €	- €	20 966,00 €	223,20 €	27 256,00 €	- €	525,00 €
Arthaz	A		255,60 €		262,80 €		- €	525,00 €
La Muraz	B1		- €		277,20 €		334,80 €	522,00 €
Monnetier-Mornex	A		- €		- €		- €	528,00 €
Nangy	A		180,00 €		- €		338,40 €	483,00 €
Pers-Jussy	A		223,20 €		244,80 €		316,80 €	540,00 €
Reignier-Esery	A		219,60 €		244,80 €		334,80 €	540,00 €
Scientrier	B1		- €		226,80 €		298,80 €	510,00 €

Tableau 60 : Possibilité accès logement social ménage n°5, MNL-Conseil 2022



2.4.2 Jean-Marc, Catherine et Nael : Un seul salaire, en recherche d'un bien de 60 m²

Ménages	Type ménage HLM	Type ménage accession regl	Revenus mensuels nets	Revenu annuel	Capacité d'emprunt sur 20 ans	Mensualité	Apport	Budget	Surface souhaitée
Jean-Marc, Catherine et Nael Monsieur est au chômage, il a subi les effets de la crise sur son autoentreprise; Madame est assistante administrative à temps partiel	3	3	1500	18000	100925	495	0	100925	60

Tableau 61 : ménage n°6

Ce ménage connaît une situation critique en termes de pertes de revenus suite à une perte d'emploi qui le fragilise énormément. Bien entendu, le marché de l'accession libre lui est complètement inaccessible. Et il en de même pour l'accession maitrisée.

		ACCESSION LIBRE					
Communes	zonage	Maison et nb M2	Appartement et nb M2	Maison et nb M2	Appartement et nb M2	Maison et nb M2	Appartement et nb M2
		48	48	60	60	72	72
Arbusigny	B1	163 392,00 €	160 992,00 €	204 240,00 €	201 240,00 €	245 088,00 €	241 488,00 €
Arthaz	A	195 312,00 €	177 312,00 €	244 140,00 €	221 640,00 €	292 968,00 €	265 968,00 €
La Muraz	B1	202 704,00 €	178 656,00 €	253 380,00 €	223 320,00 €	304 056,00 €	267 984,00 €
Monnetier-Mornex	A	194 496,00 €	172 848,00 €	243 120,00 €	216 060,00 €	291 744,00 €	259 272,00 €
Nangy	A	201 168,00 €	151 248,00 €	251 460,00 €	189 060,00 €	301 752,00 €	226 872,00 €
Pers-Jussy	A	183 840,00 €	162 528,00 €	229 800,00 €	203 160,00 €	275 760,00 €	243 792,00 €
Reignier-Esery	A	201 600,00 €	189 168,00 €	252 000,00 €	236 460,00 €	302 400,00 €	283 752,00 €
Scientrier	B1	182 976,00 €	171 552,00 €	228 720,00 €	214 440,00 €	274 464,00 €	257 328,00 €

Tableau 63 : Possibilité d'accès propriété ménage 6, MNL-conseil, 2022

		ACCESSION MAITRISEE			
Communes	zonage	BRS , PSLA surface moyenne	0,75	0,83	1
		Acces reglementaire	Accessibilité 75% plafond prix	Accessibilité 83% plafond prix	Accessibilité 100% plafond
Arbusigny	B1	39 050,00 €	139 185,00 €	154 031,40 €	185 580,00 €
Arthaz	A	53 438,00 €	173 745,00 €	192 277,80 €	231 660,00 €
La Muraz	B1	39 050,00 €	139 185,00 €	154 031,40 €	185 580,00 €
Monnetier-Mornex	A	53 438,00 €	173 745,00 €	192 277,80 €	231 660,00 €
Nangy	A	53 438,00 €	173 745,00 €	192 277,80 €	231 660,00 €
Pers-Jussy	A	53 438,00 €	173 745,00 €	192 277,80 €	231 660,00 €
Reignier-Esery	A	53 438,00 €	173 745,00 €	192 277,80 €	231 660,00 €
Scientrier	B1	39 050,00 €	139 185,00 €	154 031,40 €	185 580,00 €

Tableau 62 : Possibilité d'accès maitrisé propriété ménage 6, MNL-conseil, 2022



		LOCATIF SOCIAL						LOCATIF LIBRE
Communes	zonage	PLAI grande surface		PLUS grande surface		PLS grande surface		locatif libre appartement surf moy
		Acces réglementaire	Accessibilité au regard du plafond prix (72M2)	Acces réglementaire	Accessibilité au regard du plafond prix (72 M2)	Acces réglementaire	Accessibilité au regard du plafond prix (72 M2)	Accessibilité prix
Arbusigny	B1	20 203,00 €	- €	33 670,00 €	446,40 €	43 771,00 €	- €	1 050,00 €
Arthaz	A		511,20 €		525,60 €		- €	1 050,00 €
La Muraz	B1		- €		554,40 €		669,60 €	1 044,00 €
Monnetier-Mornex	A		- €		- €		- €	1 056,00 €
Nangy	A		360,00 €		- €		676,80 €	966,00 €
Pers-Jussy	A		446,40 €		489,60 €		633,60 €	1 080,00 €
Reignier-Esery	A		439,20 €		489,60 €		669,60 €	1 080,00 €
Scientrier	B1		- €		453,60 €		597,60 €	1 020,00 €

Tableau 64 : Possibilité d'accès location logement social ménage 6, MNL-conseil, 2022

Ce ménage ne peut trouver de réponses à ses besoins que dans le parc locatif social, y compris en PLAI. Même si tous les produits ne sont pas abordables financièrement, même en PLAI, parfois plus cher que des logements en PLUS.

Le PLS et le locatif privé ne sont pas accessibles à ce ménage.

2.4.3 Jean-Pierre et sa fille Hélène : père célibataire fonctionnaire en recherche de 60 m²

Ménages	Type ménage HLM	Type ménage accession regl	Revenus mensuels nets	Revenu annuel	Capacité d'emprunt sur 20 ans	Mensualité	Apport	Budget	Surface souhaitée
Jean Pierre et sa fille Hélène Célibataire avec sa fille. Il est professeur des écoles.	3,00 €	2,00 €	2 174,00 €	26 088,00 €	146 274,00 €	717,42 €	25 000,00 €	171 274,00 €	60

Tableau 65 : Ménage 7

Accéder à la propriété est très complexe pour ce ménage. Qui n'a pas le choix de la localisation, doit faire des efforts sur la surface du bien et n'a pas accès à toutes les formes urbaines.

L'accession maîtrisée est relativement plus accessible, sans faire d'efforts sur la qualité du bien en termes de surface. Toutefois, l'accessibilité à ce type de bien n'est possible qu'en zone B1, zone moins attractive pour les investisseurs, et nécessite d'être en dessous des plafonds de prix.



		ACCESSION LIBRE					
Communes	zonage	Maison et nb M2	Appartement et nb M2	Maison et nb M2	Appartement et nb M2	Maison et nb M2	Appartement et nb M2
		48	48	60	60	72	72
Arbusigny	B1	163 392,00 €	160 992,00 €	204 240,00 €	201 240,00 €	245 088,00 €	241 488,00 €
Arthaz	A	195 312,00 €	177 312,00 €	244 140,00 €	221 640,00 €	292 968,00 €	265 968,00 €
La Muraz	B1	202 704,00 €	178 656,00 €	253 380,00 €	223 320,00 €	304 056,00 €	267 984,00 €
Monnetier-Mornex	A	194 496,00 €	172 848,00 €	243 120,00 €	216 060,00 €	291 744,00 €	259 272,00 €
Nangy	A	201 168,00 €	151 248,00 €	251 460,00 €	189 060,00 €	301 752,00 €	226 872,00 €
Pers-Jussy	A	183 840,00 €	162 528,00 €	229 800,00 €	203 160,00 €	275 760,00 €	243 792,00 €
Reignier-Esery	A	201 600,00 €	189 168,00 €	252 000,00 €	236 460,00 €	302 400,00 €	283 752,00 €
Scientrier	B1	182 976,00 €	171 552,00 €	228 720,00 €	214 440,00 €	274 464,00 €	257 328,00 €

Tableau 67 : Possibilité d'accès maîtrisé propriété ménage 7, MNL-conseil, 2022

		ACCESSION MAITRISEE			
Communes	zonage	BRS , PSLA surface moyenne	0,75	0,83	1
		Acces reglementaire	Accessibilité 75% plafond prix	Accessibilité 83% plafond prix	Accessibilité 100% plafond
Arbusigny	B1	33 760,00 €	139 185,00 €	154 031,40 €	185 580,00 €
Arthaz	A	46 758,00 €	173 745,00 €	192 277,80 €	231 660,00 €
La Muraz	B1	33 760,00 €	139 185,00 €	154 031,40 €	185 580,00 €
Monnetier-Mornex	A	46 758,00 €	173 745,00 €	192 277,80 €	231 660,00 €
Nangy	A	46 758,00 €	173 745,00 €	192 277,80 €	231 660,00 €
Pers-Jussy	A	46 758,00 €	173 745,00 €	192 277,80 €	231 660,00 €
Reignier-Esery	A	46 758,00 €	173 745,00 €	192 277,80 €	231 660,00 €
Scientrier	B1	33 760,00 €	139 185,00 €	154 031,40 €	185 580,00 €

Tableau 68 : Possibilité d'accès propriété ménage 7, MNL-conseil, 2022

		LOCATIF SOCIAL						LOCATIF LIBRE
Communes	zonage	PLAI grande surface		PLUS grande surface		PLS grande surface		locatif libre appartement surf moy
		Acces reglementaire	Accessibilité au regard du plafond prix (72 M2)	Acces reglementaire	Accessibilité au regard du plafond prix (72 M2)	Acces réglementaire	Accessibilité au regard du plafond prix (72 M2)	Accessibilité prix
Arbusigny	B1	20 203,00 €	- €	33 670,00 €	446,40 €	43 771,00 €	- €	1 050,00 €
Arthaz	A		511,20 €		525,60 €		- €	1 050,00 €
La Muraz	B1		- €		554,40 €		669,60 €	1 044,00 €
Monnetier-Mornex	A		- €		- €		- €	1 056,00 €
Nangy	A		360,00 €		- €		676,80 €	966,00 €
Pers-Jussy	A		446,40 €		489,60 €		633,60 €	1 080,00 €
Reignier-Esery	A		439,20 €		489,60 €		669,60 €	1 080,00 €
Scientrier	B1		- €		453,60 €		597,60 €	1 020,00 €

Tableau 66 : Possibilité d'accès location logement social ménage 7, MNL-conseil, 2022

Le parc locatif social (PLUS et PLS) permet de répondre facilement aux besoins de ce ménage, y compris avec une surface importante. Le parc locatif libre semble inaccessible même en visant la surface de 60 m².



2.5 Des ménages « fait » pour le marché d'Arve & Salève : Bernard, Sylvie, Léo et Romane... Banquier salarié en Suisse avec un fort apport

Ménages	Type ménage HLM	Type ménage accession regl	Revenus mensuels nets	Revenu annuel	Capacité d'emprunt sur 20 ans	Mensualité	Apport	Budget	Surface souhaitée
Bernard, Sylvie, Léo et Romane Lui, banquier travaillant en Suisse, vient d'être muté depuis Paris où ils ont vendu appartement	4	4	9000	108000	605552	2970	250000	855552	130

Tableau 69 : Ménage 8

Le marché du libre, accession ou locatif, d'Arve & Salève est « fait » pour ce type de ménage. Toutes les simulations de prix lui conviennent. Ce type de ménage n'est pas rare, voire même il augmente (entre 2012 et 2017 selon l'OST Arve & Salève est un des EPCI avec la part d'actifs transfrontaliers dans sa croissance globale d'actifs parmi les plus forte), et de ce fait joue un rôle majeur sur les prix de l'immobilier. C'est la cible du vendeur...

Bien entendu, ce ménage est au-dessus des plafonds d'éligibilité du parc social et abordable.

		ACCESSION LIBRE					
Communes	zonage	Maison et nb M2	Appartement et nb M2	Maison et nb M2	Appartement et nb M2	Maison et nb M2	Appartement et nb M2
		104	104	130	130	156	156
Arbusigny	B1	354 016,00 €	348 816,00 €	442 520,00 €	436 020,00 €	531 024,00 €	523 224,00 €
Arthaz	A	423 176,00 €	384 176,00 €	528 970,00 €	480 220,00 €	634 764,00 €	576 264,00 €
La Muraz	B1	439 192,00 €	387 088,00 €	548 990,00 €	483 860,00 €	658 788,00 €	580 632,00 €
Monnetier-Mornex	A	421 408,00 €	374 504,00 €	526 760,00 €	468 130,00 €	632 112,00 €	561 756,00 €
Nangy	A	435 864,00 €	327 704,00 €	544 830,00 €	409 630,00 €	653 796,00 €	491 556,00 €
Pers-Jussy	A	398 320,00 €	352 144,00 €	497 900,00 €	440 180,00 €	597 480,00 €	528 216,00 €
Reignier-Esery	A	436 800,00 €	409 864,00 €	546 000,00 €	512 330,00 €	655 200,00 €	614 796,00 €
Scientrier	B1	396 448,00 €	371 696,00 €	495 560,00 €	464 620,00 €	594 672,00 €	557 544,00 €

Tableau 70 : Possibilité d'accès propriété ménage 8, MNL-conseil, 2022

		ACCESSION MAITRISEE			
Communes	zonage	BRS , PSLA surface moyenne	0,75	0,83	1
		Acces reglementaire	Accessibilité 75% plafond prix	Accessibilité 83% plafond prix	Accessibilité 100% plafond
Arbusigny	B1	43 271,00 €	301 567,50 €	333 734,70 €	402 090,00 €
Arthaz	A	60 786,00 €	376 447,50 €	416 601,90 €	501 930,00 €
La Muraz	B1	43 271,00 €	301 567,50 €	333 734,70 €	402 090,00 €
Monnetier-Mornex	A	60 786,00 €	376 447,50 €	416 601,90 €	501 930,00 €
Nangy	A	60 786,00 €	376 447,50 €	416 601,90 €	501 930,00 €
Pers-Jussy	A	60 786,00 €	376 447,50 €	416 601,90 €	501 930,00 €
Reignier-Esery	A	60 786,00 €	376 447,50 €	416 601,90 €	501 930,00 €
Scientrier	B1	43 271,00 €	301 567,50 €	333 734,70 €	402 090,00 €

Tableau 71 : Possibilité d'accès maîtrisé propriété ménage 8, MNL-conseil, 2022

		LOCATIF SOCIAL						LOCATIF LIBRE
Communes	zonage	PLAI grande surface		PLUS grande surface		PLS grande surface		locatif libre appartement surf moy
		Acces reglementaire	Accessibilité au regard du plafond prix (156 M2)	Acces reglementaire	Accessibilité au regard du plafond prix (156 M2)	Acces réglementaire	Accessibilité au regard du plafond prix (156 M2)	Accessibilité prix
Arbusigny	B1	22 479,00 €	- €	40 648,00 €	967,20 €	52 842,00 €	- €	2 275,00 €
Arthaz	A		1 107,60 €		1 138,80 €		- €	2 275,00 €
La Muraz	B1		- €		1 201,20 €		1 450,80 €	2 262,00 €
Monnetier-Mornex	A		- €		- €		- €	2 288,00 €
Nangy	A		780,00 €		- €		1 466,40 €	2 093,00 €
Pers-Jussy	A	22 479,00 €	967,20 €	40 648,00 €	1 060,80 €	52 842,00 €	1 372,80 €	2 340,00 €
Reignier-Esery	A		951,60 €		1 060,80 €		1 450,80 €	2 340,00 €
Scientrier	B1		- €		982,80 €		1 294,80 €	2 210,00 €

Tableau 72 : Possibilité d'accès location logement social ménage 8, MNL-conseil, 2022



3 Les enjeux pour le PLH 3

Dans la plupart des cas présentés, l'accessibilité au marché d'Arve & Salève ne peut se faire qu'en réduisant la surface ou en profitant de dispositifs d'intervention sur les prix particulièrement puissants, comme faire baisser de 25% les prix plafonds au m² de l'accession maitrisée.

L'enjeu de la surface est de plus en plus important dans une logique de qualité de l'habitat, avec l'émergence du télétravail par exemple, mais aussi le besoin de disposer de logements compatibles avec les évolutions climatiques : logement traversant pour l'aération, pièce en plus pour travailler, etc...

150

Aujourd'hui, avec un marché essentiellement tourné vers de l'habitat individuel et des produits en accession (peu de logements locatifs privés et très faible part de logements sociaux), Arve & Salève est un territoire très attractif pour des ménages à forts revenus.

Et de ce fait avec un phénomène d'enrichissement des propriétaires terriens locaux, ce qui se traduit notamment par l'importance des divisions parcellaires dans le diffus, difficilement maitrisé aujourd'hui.

Des entretiens en communes ont aussi montré que des ménages, venus s'installer il y a plus de 30 ans pour travailler sur le Grand Genève (attractivité économique), partent aujourd'hui à la retraite. Et pour la plupart les attaches familiales et les racines ne sont pas en Haute-Savoie. De ce fait, le départ à la retraite s'accompagne souvent de la vente du bien immobilier, avec une très belle plus-value espérée (et obtenue...). Et seuls les ménages à fort pouvoir d'achat peuvent acquérir...

Arve & Salève présente donc tous les indicateurs d'un marché de l'immobilier qui n'a pas atteint son plafond de verre. Et dans ce cadre, les réponses en matière de logements maîtrisés sont complexes. Le foncier est très cher et impacte notamment les équilibres financiers des opérations.

L'accession maitrisée en Zone A, donc plus rentable et permettant plus facilement d'équilibrer les opérations, si elle est au plafond ne permet pas à une frange de ménage de s'installer. Il faut donc parvenir à produire une Accession maitrisée ++ avec des subventions publiques notamment, mais aussi en mobilisant l'arsenal complet d'intervention sur le foncier (règlements d'urbanisme, outils d'aménagement, stratégie foncière, ...), sans oublier la négociation.

Il en est de même avec le logement social. La maîtrise des prix du foncier est là aussi essentielle. Ainsi, des opérations en VEFA³⁰ impliquent un tel calcul financier que les opérateurs privés, en intégrant la part de logements sociaux à réaliser réglementairement, font peser l'équilibre financier de l'opération sur la commercialisation de logements de haut standing. Il y a donc un « creux » en termes d'offre intermédiaire.

Mais la stratégie à développer dans le cadre du PLH, porté par des élus qui ne sont pas des techniciens de la promotion immobilière, est de bien comprendre, puis d'expliquer aux partenaires, quels ménages ne parviennent pas à faire leur itinéraire résidentiel alors qu'ils sont nécessaires aux équilibres socioéconomiques et sociétaux du territoire. Pour ensuite définir les mesures, tous azimuts, à mettre en œuvre pour corriger la tendance.

³⁰ Vente en Etat de Futur Achèvement, permettant de réaliser des opérations mixant logement social et logements privés, le promoteur privé se chargeant de l'ensemble des grosses œuvres.



Diagnostic – Livret 5 : Les populations spécifiques



1 Le logement des plus démunis

1.1 Evolution de cette population et perspectives

Sur un territoire à hauts revenus (voir Livret 1 « Socio-démographie »), il est complexe de repérer des situations d'exclusions liées à des cas de précarité. Ainsi, l'écart interdécile est parmi les plus forts de France.

Rang	Code géographique	Libellé géographique	Rapport interdécile 9e décile/1er décile
Sur 1238 EPCI	CODGEO	LIBGEO	RD18
1	240100750	CA du Pays de Gex	6,90
2	200011773	CA Annemasse-les Voirons-Agglomération	5,80
3	247400690	CC du Genevois	5,70
4	200054781	Métropole du Grand Paris	5,20
5	200066058	CA Saint-Louis Agglomération	4,60
6	200067551	CA Thonon Agglomération	4,60
7	249740119	CA Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR)	4,60
8	200058519	CA Saint-Germain Boucles de Seine	4,50
9	245701404	CC du Pays Haut Val d'Alzette	4,50
10	247400583	CC Arve et Salève	4,50
11	249740101	CA Territoire de la Côte Ouest (TCO)	4,50
12	249720061	CA du Centre de la Martinique	4,40
13	245400262	CA de Longwy	4,30
14	245701362	CA Portes de France-Thionville	4,30
15	247400112	CC du Pays de Cruseilles	4,30

Tableau 73 : Classement des 15 EPCI français avec les plus grands écarts interdéciles en 2018 (Filosofi-INSEE)

L'indicateur INSEE de la médiane sur la sous-population à bas revenus (€) au seuil de 60%³¹ est en 2018 de 9.7% de la population pour Arve et Salève. A titre de comparaison il est de 12.5% pour le département, de 21.3 pour Annemasse Agglo, 12.7% pour la CCG, 9.6% pour la CCPR ou 6.5% pour le Pays de Cruseilles. Le taux de population à bas revenus est donc faible.

Le diagnostic prospectif de territoire réalisé en 2021³² indique les points clefs suivants (extrait du rapport) :

Une faible dépendance des habitants aux aides sociales

La part des prestations familiales, des minima sociaux et des prestations logement dans le revenu disponible des ménages d'Arve et Salève reste relativement faible, puisque cumulées, ces aides représentent en moyenne 1,5% desdits revenus.

- › 124 foyers sont au RSA en 2018, soit 6% des foyers allocataires CAF contre 10% pour l'Auvergne-Rhône-Alpes.
- › Le taux de chômage est de 8,3%, contre 13,9% à l'échelle régionale
- › Le taux de pauvreté de 7%, soit 2 fois moins qu'à l'échelle nationale en 2018 où il atteint 14,8%

³¹ Le taux de bas revenus déclarés au seuil de 60% correspond à la part de la population sous le seuil de 60% du revenu déclaré par UC médian calculé sur la France métropolitaine.

³² Diagnostic prospectif de la communauté de communes Arve et Salève – Projet de Territoire - Politeia - 2021



Mais en termes de forte précarité, Arve et Salève n'est pas un territoire « attractif », dans le sens où les prix de l'immobilier sont chers, il y a peu de desserte en transports collectifs, ni de services ou offres d'hébergement. Annemasse Agglomération, en tant que polarité urbaine à proximité joue un rôle d'accueil de ces populations.

Toutefois, cela ne signifie pas qu'il n'y a pas de ménages qui sont en difficultés de logement sur Arve et Salève. L'étude pré-opérationnelle d'OPAH³³ mettait ainsi en évidence l'existence de :

- 863 propriétaires occupants modestes ou très modestes pour 69% d'entre eux
- 727 locataires privés sous les plafonds PLUS (dont 346 sous les plafonds PLAI)

Les situations de précarité chez les propriétaires occupants sont complexes à appréhender, car ces ménages disposent par définition d'un patrimoine, mais il peut s'agir de personnes âgées habitant depuis des décennies dans leur logement et ne souhaitant pas s'en séparer. La spéculation viendra pour les héritiers...

Par ailleurs, des situations de difficultés peuvent aussi se faire jour pour des ménages en procédure de divorce. Une fragilité financière due au divorce se cumule avec le poids de l'immobilier, particulièrement élevé à Arve et Salève, avec des risques de bascule.

En ce qui concerne les locataires du parc privé, un observatoire des loyers est en cours de définition sur le département 74. Il permettra d'éclairer le rôle de cette offre. En particulier en termes de parc social de fait.

Quant au parc social « officiel », nettement moins important quantitativement que le parc privé sur Arve et Salève, ils jouent un rôle d'accueil assez marqué pour les ménages monoparentaux par exemple. Comme le montre le tableau de bord du territoire³⁴ ci-dessous :

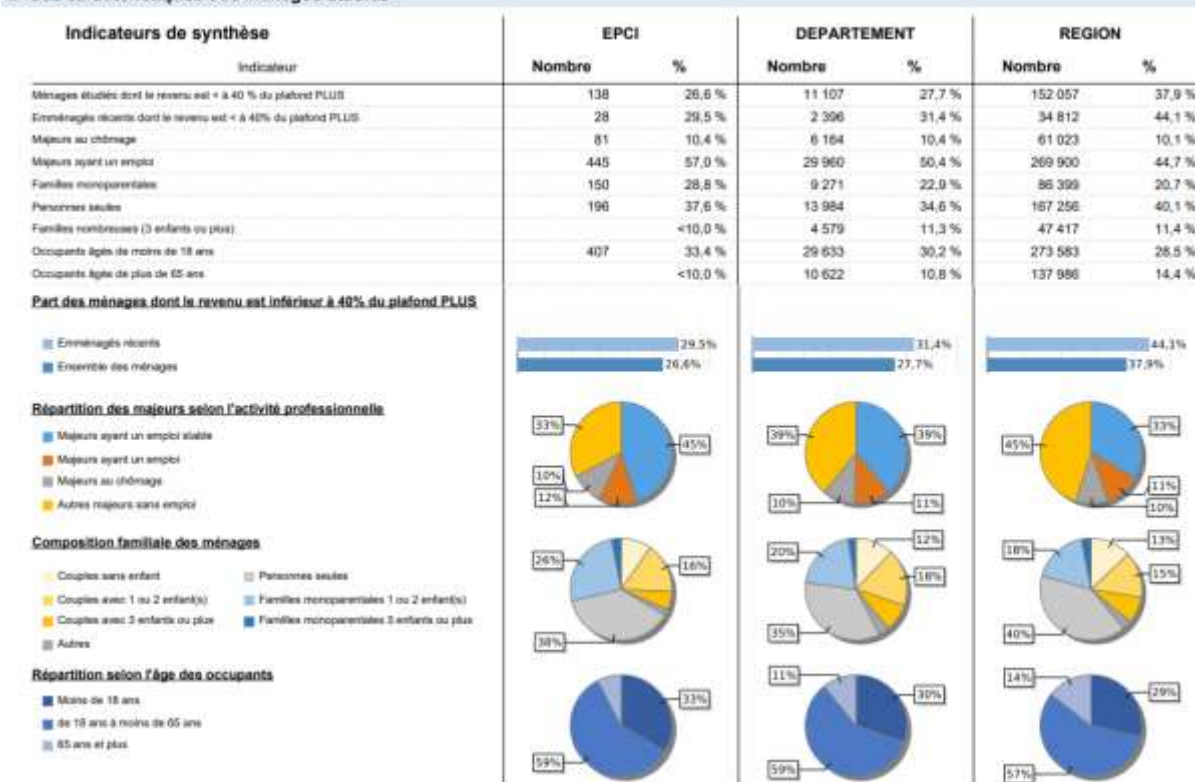
³³ Diagnostic étude préopp OPAH – Décembre 2020 - Urbanis

³⁴ Sources de données : RPLS au 1er janvier 2020, SDES et OPS 2020, collectées auprès des bailleurs sociaux. Traitement des données : GIP-SNE. Données géographiques : IGN, INSEE, CGET



I - L'EPCI DANS SON ENVIRONNEMENT

2- Les caractéristiques des ménages étudiés



Document 34 : Caractéristiques des ménages et comparaison Département et Région

Globalement l'occupation du parc social de la CC est plus aisée que la moyenne départementale, elle-même nettement au-dessus de la moyenne régionale. Mais bien entendu, les notions de revenus des ménages sont à mettre en perspective avec les prix de l'immobilier local qui exclue une part importante des ménages (Voir livret 4 sur les marchés immobiliers).

1.2 Etats des lieux de l'offre

Le montage d'opération dans le parc social doit se réaliser avec une charge foncière importante et des coûts de construction en hausse. Cela pousse ainsi les bailleurs à être au maximum des loyers autorisés afin de pouvoir équilibrer les opérations.

Ainsi, les données RPLS donnent les montants moyens de loyer par type de produit comme suit :

- PLAI : 6,12 €/m²
- PLUS avant 1977 : 4,60 €/m²
- PLUS après 1977 : 6,76 €/m²
- PLS : 9,11 €/m²

Le différentiel entre le PLAI neuf et le PLUS neuf est assez limité, et les prix de loyer les « plus sociaux » sont dans les PLUS d'avant 1977, soit environ 11% du parc social.

Les « logements d'urgence » potentiellement mobilisables sont des logements communaux permettant d'accueillir, de façon transitoire, des ménages en situations difficiles :

- Violences intra familiales,

- Relogement suite à sinistre,
- Employé/stagiaire de la commune en attente de logement,
- Etc...

Un historique de mutualisation de cette offre entre quelques communes a été citée lors d'entretiens. Mais a priori il n'existe rien de formalisé. Ce nouveau PLH est peut-être l'occasion de poser un certain nombre de principes intercommunaux, notamment en cas de relogement de ménages exposés aux violences intra familiales. Et nécessitant de fait d'être éloigné.

Du fait de sa complexité d'accès sans voiture, le territoire d'Arve et Salève est aujourd'hui peu concerné par de forts enjeux de précarité. Et la proximité des communes permet une connaissance des situations les plus difficiles.

155

1.3 Enjeux pour le PLH 3

La prise en compte de plus démunis dans le PLH passe essentiellement par le développement du parc social. Car même si les loyers sont au plafond, ces derniers restent largement compétitifs au regard du parc privé (3 fois moins chers).

En dehors de l'organisation de l'offre d'urgence des logements communaux, les enjeux en termes d'hébergement restent limités sur le territoire d'Arve et Salève. Toutefois, une veille sur les impacts de l'inflation des coûts de l'énergie sur le pouvoir d'achat des ménages est à assurer. Des situations de « bascule » vers des risques de précarité sont en effet potentiellement possibles.

2 Le logement des seniors

2.1 Evolution de cette population et perspectives (extrait du Livret 1 « Socio-démographie »)

2.1.1 Un indice de jeunesse assez élevé

L'indice de jeunesse (IJ)³⁵ d'Arve & Salève est de 1,24 en 2018, et l'IJ du périmètre observé est de 1,16. Le secteur est donc relativement jeune au regard de la Région ou de la Métropole française.

Toutefois, le Grand Annecy, avec un IJ de 0,94 fait considérablement chuter la moyenne du périmètre. Ce territoire se distingue par un vieillissement marqué, ce qui n'est pas le cas des autres EPCI du secteur, toutes avec un IJ supérieur à... 1,24, soit l'IJ d'Arve & Salève... qui apparaît comme **un territoire avec une population plutôt jeune, mais plus vieille que celles des EPCI à proximité...**

La prise en compte du vieillissement de la population a été régulièrement soulevée comme un enjeu important lors des entretiens en communes.

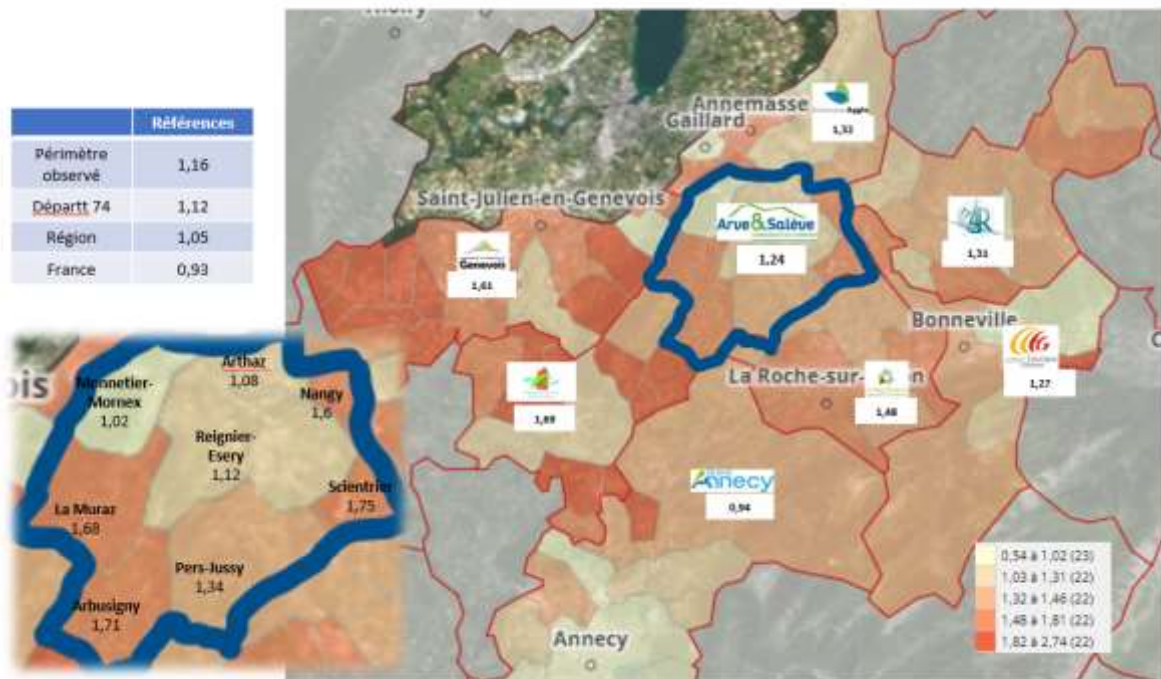
Au sein d'Arve & Salève l'IJ est faible sur les communes de Monnetier-Mornex, Arthaz et Reignier-Esery (entre 1,02 et 1,12)

³⁵ L'indice de jeunesse (IJ) est le rapport entre le nombre de personne de moins de 20 ans et le nombre de personnes de plus de 60 ans. Un IJ supérieur à 1 signifie que la population de moins de 20 ans est plus importante que la population de plus de 60 ans. Un IJ inférieur à 1 signifie donc le contraire.



Indice de jeunesse 2018 (INSEE)

	Références
Périmètre observé	1,16
Départ 74	1,12
Région	1,05
France	0,93



Carte 40 : Indice de jeunesse en 2018 (INSEE)

Une tendance au vieillissement proche de la moyenne du périmètre

En termes de tendance au vieillissement, il est intéressant de noter que les territoires les plus proches de la frontière connaissent une tendance au vieillissement plus faible que les autres territoires, et sont même dans une logique de croissance de leur IJ.

Evolution annuelle de l'Indice de jeunesse entre 2013 et 2018 (INSEE)

	Références
Périmètre observé	-1,19%
Départ 74	-1,50%
Région	0,37%
France	-4,59%



Carte 41 : Evolution annuelle de l'IJ entre 2013 et 2018 (INSEE)

Les autres territoires du secteur voient leur IJ diminuer. Et Arve & Salève se situe dans une position assez moyenne au regard de ses voisins. Mais la tendance est plus forte que celle relevée au niveau du secteur ou du département par exemple.

Là aussi, un phénomène de mutation semble enclenché.

Au niveau d'Arve & Salève, les communes de La Muraz et de Arbusigny connaissent une forte évolution à la baisse de leur IJ entre 2013 et 2018. Pour autant, en 2018 ces deux communes sont encore les plus « jeunes » d'Arve & Salève.

A contrario, Arthaz, qui a un IJ assez faible en 2018 (1,08) a connu une progression de ce dernier entre 2013 et 2018.

2.2 Etats des lieux de l'offre

À ce jour, il existe deux établissements d'accueil des personnes âgées sur le territoire d'Arve & Salève, un établissement public l'Hôpital Local Départemental de Reignier-Esery comportant 206 lits et prévus pour tous les niveaux de dépendance, et une résidence privée avec services pour les retraités (à partir de 900 € par mois), Ovélia

2.3 Enjeux pour le PLH 3

Le vieillissement de la population implique d'adapter les logements à de nouveaux besoins : équipements sanitaires sécurisés, accessibilité, sécurisation des déplacements dans le logement, système d'alerte, etc...

Pour une partie de la population âgée :

- Les travaux à mener, même limités, sont hors de prix,
- La prise de conscience sur les besoins de travaux ne se fait pas tant qu'un incident ne soit survenu (pas de projections dans son vieillissement),
- Crainte des nuisances des travaux sur le quotidien

Au-delà des questions d'adaptation des logements pour le « bien vieillir », l'enjeu est aussi de favoriser la présence de personnels d'accompagnement sur le territoire (Aides-soignants et infirmiers par exemple) pour produire des logements maîtrisés à ce type de profession.

Il s'agit pour Arve et Salève de favoriser une approche à 360° des enjeux « habitat » du vieillissement de la population, et plus globalement des enjeux de la dépendance lié aussi au handicap.

3 Le logement des jeunes

Dans la lignée des données sur l'Indice de Jeunesse du territoire, la problématique majeure du territoire sur le logement des jeunes concerne deux points essentiels (voir les profils de ménages analysés dans le livret 4 sur les marchés immobiliers) :

- L'impossibilité pour une majorité de jeunes décohabitants du territoire de réaliser leur itinéraire résidentiel sur Arve et Salève,
- Les difficultés de recrutement de jeunes actifs en début de vie professionnelle, notamment du fait des coûts de l'immobilier.

Les enjeux autour de la population étudiante sont très limités.

C'est donc à travers le développement d'une offre de logements maîtrisés (locatifs sociaux, accession abordable, etc...) que la prise en compte de ces enjeux pourra se faire. Les questions d'offres spécifiques sont limitées, mais une vigilance est nécessaire.

4 Les Gens du Voyage

4.1 Les obligations réglementaires

Extrait du Porter à connaissance (PAC) de l'Etat :

En matière de sédentarisation, le schéma prévoit l'obligation pour la CC Arve et Salève de créer 20 places de terrain familial locatif dont 6 à réaliser avec une échéance au 1er janvier 2021, 6 autres places au 1er janvier 2022 et 8 autres places à réaliser au 1er janvier 2023.

En matière d'aire permanente d'accueil, le schéma ne prévoit pas d'obligation pour la CC Arve et Salève. Il est à noter que l'aire permanente d'accueil de Reignier-Esery, mise en service en 2017, compte 32 places qui seront à conserver.

Enfin, en matière d'aire de grand passage, le schéma prévoit l'obligation de créer une aire de 150 places sur le secteur du Syndicat Intercommunal de Gestion des Terrains d'Accueil (SIGETA), avec une échéance de mise en service au 1er mai 2021, avec un cofinancement de tous les EPCI de l'arrondissement de Bonneville et du secteur du SIGETA, en investissement et en déficit de fonctionnement.

Document 35 : Extrait PAC DDT-74, 2021

4.2 Enjeux pour le PLH 3

L'identification des places de sédentarisation a pris du retard au regard des délais soulignés dans le PAC. Toutefois, des propositions sont en attente de validation (au moment de ce diagnostic).

L'enjeu pour ce PLH sera certainement d'intégrer un Schéma foncier solidaire à son volet foncier, et en particulier dans le Plan d'Action Foncier. Afin d'identifier et réserver des emplacements répondant à la demande.

5 Synthèse des enjeux pour le PLH

- Le marché immobilier local exclut une partie des actifs assurant des métiers de services pour une partie de la population âgée et/ou souffrant de handicap. Le développement du parc de logements maîtrisés (logements sociaux et logement abordable) doit permettre de maintenir ces emplois de services de proximité.
- La corrélation en matière d'habitat de la prise en compte des « aidants », en particulier dans une logique de maintien à domicile des seniors et dépendants, est de veiller à la bonne adaptation des logements au vieillissement.
- Du fait de la structure même d'Arve et Salève, le développement d'une offre spécifique d'hébergement d'urgence est complexe à appréhender : mauvaise desserte, économies d'échelles peu réalistes, etc... Toutefois une articulation intercommunale des logements communaux pourrait s'envisager pour certaines situations d'urgence.
- En complément, une double approche pourrait être développée dans le PLH 3 :
 - o Observation des risques de précarisation de ménages « à la frange », en particulier avec l'explosion des coûts de l'énergie,
 - o Réflexion autour d'un schéma foncier solidaire, dans le cadre du volet foncier du PLH, pour prédéterminer des emplacements pouvant servir à la sédentarisation des gens du voyage ou au développement éventuel d'offres spécifiques (pour les seniors notamment)





Table des documents

Document 1 Calendrier phase 1 élaboration PLH n°3, MNL-Conseil	2
Document 2 : Calendrier phase 2 élaboration PLH n°3, MNL-Conseil	2
Document 3 : Calendrier phase 3 élaboration PLH n°3.....	3
Document 4 : Calendrier phase 4 élaboration PLH n°3.....	3
Document 5 : Extrait présentation bilan – scénario PLH n°2 2014 -2020.....	7
Document 6 : Extrait présentation bilan sur la territorialisation des objectifs du PLH n°2 d'Arve et Salève.....	7
Document 7 : Extrait du bilan présenté sur l'axe 1 du PLH n°2 d'Arve et Salève	8
Document 8 : Extrait du bilan présenté sur l'axe 2 du PLH n°2 d'Arve et Salève	9
Document 9 : Extrait du bilan présenté sur l'axe 3 du PLH n°2 d'Arve et Salève	10
Document 10 : Extrait du bilan présenté sur l'axe 4 du PLH n°2 d'Arve et Salève	10
Document 11 : Extrait du bilan présenté sur l'axe 5 du PLH n°2 d'Arve et Salève	11
Document 12 : Extrait PAC DDT-74, 2021	12
Document 13 : Extrait PAC DDT-74, 2021	13
Document 14 : Extrait PAC DDT-74, 2021	14
Document 15 : Extrait PAC DDT-74, 2021	15
Document 16 : Extrait PAC DDT-74, 2021	16
Document 17 : Extrait PAC DDT-74, 2021	17
Document 18 : Extraits de verbatims présentés en séminaire diagnostic (nov 2021)	24
Document 19 : Exemple d'un parcours résidentiel, mix'cité octobre 2007, A'URBA (Bordeaux) 35	
Document 20 : Extrait synthèse sur la consommation foncière présentée au séminaire de diagnostic (Nov 2021)	48
Document 21 : Extrait de l'étude pré opérationnelle OPAH (décembre 2021 - Urbanis).....	60
Document 22 : Extrait de l'étude pré opérationnelle OPAH (décembre 2021 - Urbanis).....	61
Document 23 : Extrait de l'étude pré opérationnelle OPAH (décembre 2021 - Urbanis).....	61
Document 24 : Extrait de l'étude pré opérationnelle OPAH (décembre 2021 - Urbanis).....	62
Document 26 : extrait rapport Geodip ONPE Arve & Salève 2021	63
Document 25 : extrait rapport Geodip ONPE Arve & Salève 2021	63
Document 27 : extrait rapport Geodip ONPE Arve & Salève 2021	64
Document 28 : Précarité énergétique logement Pôle métropolitain Genevois Français - échelle IRIS (ONPE Geodip - 2021)	65
Document 29 : Extrait de l'étude pré opérationnelle OPAH (décembre 2021 - Urbanis).....	65
Document 30 : Extrait de l'étude pré opérationnelle OPAH (décembre 2021 - Urbanis).....	66
Document 31 : Enveloppes foncières maximales autorisées par le SCoT de 2009 à usage d'habitat DOG du SCoT d'Arve & Salève, 2009	73
Document 32 : Panorama des opérations de construction et d'aménagement en cours de réalisation sur le territoire d'Arve & Salève ; Modaal, octobre 2021	94
Document 33 : Illustration de la méthode d'analyse du potentiel foncier sur le chef-lieu de La Muraz ; fichiers fonciers, traitements Modaal, octobre 2021.....	99
Document 34 : Carcatéristes des ménages et comparaison Département et Région.....	154
Document 35 : Extrait PAC DDT-74, 2021	158



Table des cartes

Carte 1 : Nouvelle grille de lecture du territoire	5
Carte 2 : Population et trame urbaine d'Arve & Salève (INSEE 2018)	20
Carte 3 : Croissance annuelle de la population Arve & Salève et environnement, Insee 2021 ...	22
Carte 4 : Solde migratoire annuel de la population entre 2013 et 2018 (INSEE)	23
Carte 5 : Part des ménages issus d'autres communes du 74 en 2018 (INSEE)	25
Carte 6 : Part des actifs travaillant en Suisse (OST)	26
Carte 7 : Part des actifs travaillant en Suisse dans la croissance des actifs 2012 -2017	27
Carte 8 : Médiane du niveau de vie en 2018 (Filosophi-INSEE - revenu disponible)	28
Carte 9 : Evolution annuelle de la médiane du niveau de vie entre 2013 -2018, INSEE	29
Carte 10 : Taille moyenne des ménages en 2018 (INSEE)	34
Carte 11 : Evolution annuelle de la taille des ménages entre 2013 et 2018 (INSEE)	36
Carte 12 : Part des familles monoparentales dans les ménages en 2018, INSEE	37
Carte 13 : Evolution annuelle des familles monoparentales entre 2013 et 2018 (INSEE)	38
Carte 14 : Indice de jeunesse en 2018 (INSEE)	39
Carte 15 : Evolution annuelle de l'IJ entre 2013 et 2018 (INSEE)	40
Carte 16 : Part des 0-14 ans dans la population en 2018 (INSEE)	41
Carte 17 : Evolution des "0-14 ans" dans la population entre 2013 et 2018 (INSEE)	41
Carte 18 : Accroissement du parc rapporté à 1 000 habitants (2013-2018 - INSEE)	45
Carte 19 : Part de surface artificialisée pour l'habitat (CEREMA - 2009 à 2020)	47
Carte 20 : Part des résidences principales "maisons" dans l'offre de RP (INSEE 2018)	53
Carte 21 : Évolution du poids des RP "maisons" entre 2013 et 2018 (INSEE)	54
Carte 22 : Part de propriétaires occupants (INSEE 2018)	57
Carte 23 : Part des locataires RP privées communes de Arve et Salève (INSEE - 2018)	59
Carte 24 : Artificialisation et dynamiques démographiques – Evolutions comparées, ANCT	80
Carte 25 : Part de la surface communale convertie en surface totale artificialisée en % (2009 à 2020)	84
Carte 26 : Taux artificialisation Habitat 2009-2020 par commune	88
Carte 33 : Synthèse du potentiel foncier sur la commune d'Arbusigny ; : zonage du PLU en vigueur, traitements Modaal	107
Carte 31 : Synthèse du potentiel foncier sur la commune d'Arthaz-Pont-Notre-Dame ; zonage du PLU en vigueur, traitements Modaal	109
Carte 32 : Synthèse du potentiel foncier sur la commune de La Muraz ; zonage du PLU en vigueur, traitements Modaal	111
Carte 30 : Synthèse du potentiel foncier sur la commune de Monnetier-Mornex ; zonage du PLU en vigueur, traitements Modaal	113
Carte 29 : Synthèse du potentiel foncier sur la commune de Nangy ; zonage du PLU en vigueur, traitements Modaal	115
Carte 34 : Synthèse du potentiel foncier sur la commune de Pers-Jussy ; : zonage du PLU en vigueur, traitements Modaal	117
Carte 27 : Synthèse du potentiel foncier sur la commune de Reignier-Esery ; zonage du PLU en vigueur, traitements Modaal	119
Carte 28 : Synthèse du potentiel foncier sur la commune de Scientrier ; zonage du PLU en vigueur, traitements Modaal	121
Carte 35 : Zoom de la carte précédente sur Arve & Salève, - Meilleursagents.com janvier 2022	125

Carte 36 : Carte des prix immobiliers moyens au M2 à l'achat - Meilleursagents.com janvier 2022	125
Carte 37 : contexte du nombre de transactions annuelles (DV3F 2010-2019) rapportées au nombre d'habitants (INSEE 2018)	127
Carte 38 : Carte des communes d'Arve & Salève selon le nbre de transactions annuelles (DV3F 2010-2019) rapportées à la population (INSEE 2018)	129
Carte 39 : Carte des zonages en France, DHUP	130
Carte 40 : Indice de jeunesse en 2018 (INSEE)	156
Carte 41 : Evolution annuelle de l'IJ entre 2013 et 2018 (INSEE)	156

Table des tableaux

163

Tableau 1 : Nouvelle grille de lecture du territoire, PLH n°3 Arve et Salève, 2022	4
Tableau 2 : Répartition des aides accordées pour la production de LLS pour le PLH n°2 d'Arve et Salève	9
Tableau 3 : Recensement INSEE, 2018	20
Tableau 4 : Données démographiques Arve & Salève 1968-2018 (INSEE)	21
Tableau 5 : Classement des 15 EPCI français avec les plus grands écarts interdéciles en 2018 (Filosofi-INSEE)	32
Tableau 6 : Evolution du parc de logements 2008-2018 (INSEE)	44
Tableau 7 : Statuts des logements et évolution 2008-2018 (INSEE)	46
Tableau 8 : Logements vacants au 1/01/2019 (LOVAC 2020)	46
Tableau 9 : Artificialisation et accueil des ménages entre 2013 et 2018 (CEREMA, INSEE)	47
Tableau 10 : : tableau du nombre de personnes de référence propriétaire par tranche d'âge (INSEE 2018)	58
Tableau 11 : Bilan des acquisitions réalisées dans le cadre du plan foncier entre 2016 et 2019 pour la réalisation d'opérations de logements aidés : bilan du plan d'action foncier, Arve & Salève -EPF 74, 2019	76
Tableau 12 : Volumes d'artificialisation des sols entre 2009 et 2020	81
Tableau 13 : Artificialisation des sols en fonction de la surface communale	84
Tableau 14 : Artificialisation des sols en fonction de la surface totale des EPCI	84
Tableau 15 : Part de la surface communale convertie en surface artificialisée à destination de l'habitat par commune entre 2009 et 2020	88
Tableau 16 : Méthode d'exploitation des fichiers fonciers (DGFIP) dans le cadre du diagnostic foncier du PLH Modaal, à partir de la table des fichiers fonciers CEREMA : http://doc-datafoncier.cerema.fr	89
Tableau 17 : Méthode identification potentiel foncier PLH, Modaal, 2022	96
Tableau 18 : Bilan potentiel foncier communes, traitement Modaal, 2022	97
Tableau 19 : Résultats de l'analyse du potentiel foncier par commune ; fichiers fonciers, traitements Modaal, mars 2022	99
Tableau 20 : Bilan des zones AU à vocation dominante habitat des PLU, selon la temporalité d'aménagement envisagée ; zonages des 8 PLU vigueur, traitements Modaal	100
Tableau 21 : Synthèse de la capacité d'accueil fléchée en secteurs d'OAP dans les PLU en vigueur ; zonages des 8 PLU vigueur, traitements Modaal	101
Tableau 22 : Synthèse des sites préférentiels inscrits au plan foncier (actualisation 2020) Source : actualisation du plan foncier Arve & Salève – EPF 74, 2020	102



Tableau 23 : Synthèse de la programmation des sites d'OAP sur la commune d'Arbusigny ; PLU vigueur, traitements Modaal.....	106
Tableau 24 : Synthèse de la programmation des sites d'OAP sur la commune d'Arthaz-Pont-Notre-Dame ; PLU vigueur, traitements Modaal.....	108
Tableau 25 : Synthèse de la programmation des sites d'OAP sur la commune de La Muraz ; PLU vigueur, traitements Modaal.....	110
Tableau 26 : Synthèse de la programmation des sites d'OAP sur la commune de Monnetier-Mornex ; PLU vigueur, traitements Modaal.....	112
Tableau 27 : Synthèse de la programmation des sites d'OAP sur la commune de Nangy ; PLU vigueur, traitements Modaal.....	114
Tableau 28 : Synthèse de la programmation des sites d'OAP sur la commune de Pers-Jussy ; PLU vigueur, traitements Modaal.....	116
Tableau 29 : Synthèse de la programmation des sites d'OAP sur la commune de Reignier-Esery ; PLU vigueur, traitements Modaal.....	118
Tableau 30 : Synthèse de la programmation des sites d'OAP sur la commune de Scientrier, PLU vigueur, traitements Modaal.....	120
Tableau 31 : Tableau synoptique des prix de l'ensemble des segments immobiliers des communes d'Arve & Salève.....	129
Tableau 32 : Plafonds de ressources PSLA, 2022.....	130
Tableau 33 : Nombre de logements sociaux par commune selon leurs financements (Sources : RPLS au 01/01/2020).....	131
Tableau 34 : Plafonds de ressources pour accéder au logement social en 2021 pour "autres régions métropolitaines".....	132
Tableau 36 : Simulation de prêts immobiliers selon typologie de logements, MNL conseil, 2022.....	133
Tableau 35 : Déciles de revenus disponibles des ménages d'Arve & Salève selon la taille (Filosofi INSEE).....	133
Tableau 38 : Simulation de l'accession des ménages d'Arve & Salève au parc locatif privé en fonction de la taille et des déciles (Filosofi 2018 - revenus disponibles).....	134
Tableau 37 : Simulation des prix du locatif privé selon la typologie des logements.....	134
Tableau 39 : Revenus des ménages d'Arve & Salève selon la taille vs éligibilité au logement social (revenus déclarés, Filosofi INSEE 2018).....	134
Tableau 40 : Tableau de simulation de situations de 8 ménages cibles, MNL-Conseil 2022....	135
Tableau 41 : Ménage 1.....	135
Tableau 42 : Possibilité d'accès propriété ménage 1, MNL-conseil, 2022.....	136
Tableau 43 : Possibilité d'accès maitrisé propriété ménage 1, MNL-conseil, 2022.....	136
Tableau 44 : Possibilité d'accès location logement social ménage 1, MNL-conseil, 2022.....	137
Tableau 45 : Ménage 2.....	137
Tableau 46 : Possibilité d'accès propriété ménage 2, MNL-conseil, 2022.....	138
Tableau 47 : Possibilité d'accès maitrisé propriété ménage 2, MNL-conseil,.....	138
Tableau 48 : Possibilité d'accès location logement social ménage 2, MNL-conseil, 2022.....	139
Tableau 49 : Ménage 3.....	139
Tableau 51 : Possibilité d'accès maitrisé propriété ménage 3, MNL-conseil, 2022.....	140
Tableau 50 : Possibilité d'accès propriété ménage 3, MNL-conseil, 2022.....	140
Tableau 53 : Ménage n°4.....	141
Tableau 52 : Possibilité d'accès location logement social ménage 3, MNL-conseil, 2022.....	141
Tableau 54 : Possibilité d'accès propriété ménage 4, MNL-conseil, 2022.....	141
Tableau 55 : Possibilité d'accès maitrisé propriété ménage 4, MNL-conseil, 2022.....	142



Tableau 56 : Possibilité d'accès location logement social ménage 4, MNL-conseil, 2022.....	142
Tableau 57 : Ménage n°5.....	143
Tableau 58 : Possibilité d'accès propriété ménage 5, MNL-conseil, 2022	143
Tableau 59 : Possibilité d'accès maitrisé propriété ménage 5, MNL-conseil, 2022	144
Tableau 60 : Possibilité accès logement social ménage n°5, MNL-Conseil 2022	144
Tableau 61 : ménage n°6	145
Tableau 63 : Possibilité d'accès maitrisé propriété ménage 6, MNL-conseil, 2022	145
Tableau 62 : Possibilité d'accès propriété ménage 6, MNL-conseil, 2022	145
Tableau 64 : Possibilité d'accès location logement social ménage 6, MNL-conseil, 2022.....	146
Tableau 65 : Ménage 7	146
Tableau 68 : Possibilité d'accès location logement social ménage 7, MNL-conseil, 2022.....	147
Tableau 66 : Possibilité d'accès maitrisé propriété ménage 7, MNL-conseil, 2022	147
Tableau 67 : Possibilité d'accès propriété ménage 7, MNL-conseil, 2022	147
Tableau 69 : Ménage 8.....	148
Tableau 70 : Possibilité d'accès propriété ménage 8, MNL-conseil, 2022	149
Tableau 71 : Possibilité d'accès maitrisé propriété ménage 8, MNL-conseil, 2022	149
Tableau 72 : Possibilité d'accès location logement social ménage 8, MNL-conseil, 2022.....	149
Tableau 73 : Classement des 15 EPCI français avec les plus grands écarts interdéciles en 2018 (Filosofi-INSEE)	152

Table des graphiques

Graphique 1 : Evolution comparée de la population Arve & Salève et références (INSEE)	21
Graphique 2 : Déciles des revenus disponibles en 2018 - Pole centre, Arve & Salève et références (Filosofi - INSEE)	30
Graphique 3 : Evolution des déciles de revenus disponibles entre 2013 et 2018 - Arve & Salève et Pole centre (Filosofi-INSEE)	30
Graphique 4 : Evolution des déciles de revenus déclarés entre 2013 et 2018 – Arve & Salève et Pole centre (Filosofi-INSEE)	31
Graphique 5 : évolution de l'écart interdécile entre 2013 et 2018 – Arve & Salève, Pole centre et références (Filosofi – INSEE)	33
Graphique 6 : Répartition des ménages d'Arve & Salève selon leur taille ; INSEE (2018)	36
Graphique 7 : Evolution annuelle en % du nombre de logements (INSEE)	44
Graphique 8 : Evolution annuelle de la part du parc social par commune (INSEE 2018).....	44
Graphique 9 : Construction neuve 2018-2021 (Sit@del2)	48
Graphique 10 : Construction neuve par pôle 2018-2021 (Sit@del)	49
Graphique 11 : Poids des statuts d'occupation des RP selon les territoires du périmètre de comparaison (INSEE-2018)	50
Graphique 12 : Statuts d'occupation selon les pôles d'Arve et Salève (INSEE-2018)	51
Graphique 13 : Statuts d'occupation selon les pôles d'Arve et Salève (INSEE-2018)	52
Graphique 14 : Typologie des résidences principales (INSEE 2018)	55
Graphique 15 : Répartition des ménages selon la taille (INSEE 2018)	55
Graphique 16 : Graphique de la répartition par âge des propriétaires (personne de référence - INSEE - 2018).....	58
Graphique 17 : Répartition par âge des locataires privés (personne de référence - INSEE - 2018).....	59
Graphique 18 : Evolution du parc de LLS et part dans les RP (RPLS 2021-INSEE2018)	67
Graphique 19 : Répartition du patrimoine social par commune (RPLS 2021)	68
Graphique 20 : Evolution annuelle du nombre de LLS (RPLS 2021)	68
Graphique 21 : Types de financement dans le parc social (RPLS 2021).....	69

Graphique 22 : Dynamique d'artificialisation globale des sols entre 2009 et 2020 : approche comparée entre Arve & Salève et les EPCI voisins	82
Graphique 23 : Dynamique d'artificialisation globale des sols entre 2009 et 2020, approche comparée entre la Arve & Salève et les EPCI voisins, hors Grand Annecy ; Observatoire de l'artificialisation des sols (Cerema, IGN, Inrae)	82
Graphique 24 : Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dédiés à l'habitat	85
Graphique 25 : Flux d'artificialisation des sols destinés à l'habitat par commune entre 2009 et 2020	86
Graphique 26 : Flux d'artificialisation des sols destinés à l'habitat par commune entre 2009 et 2020)	87
Graphique 27 : % des parcelles mobilisées à usage résidentiel en zone U / hors zone U sur la période 2008-2017, : fichiers fonciers CEREMA, traitements Modaal	90
Graphique 28 : Densités moyennes sur les opérations réalisées en extension urbaine / en densification entre 2008 et 2017 (en nombre de logements / ha) ; fichiers fonciers CEREMA, traitements Modaal	92
Graphique 29 : Surface médiane des parcelles ayant accueilli un nouveau logement entre 2007 et 2018 ; fichiers fonciers CEREMA, traitements Modaal	93
Graphique 30 : contexte (EPCI) du nombre de transactions annuelles (DV3F 2010-2019) rapportées au nombre d'habitants (INSEE 2018)	126
Graphique 31 : Graphique de comparaison entre EPCI du périmètre selon le nombre de transactions annuelles (DV3F 2010-2019) rapportées au nombre d'habitants (INSEE 2018)	128

