



Programme local de l'habitat 2023 – 2029

Orientations et axes opérationnels

MLN-conseil
Accompagne vos projets

MODAL
conseil





Sommaire

1	Invariants et tendances : des clefs pour ce PLH 3	1
1.1	Le climat « juge de paix » des politiques publiques : rapport du GIEC, loi Climat et résilience, etc.....	1
1.2	La pression genevoise : un plafond de verre encore lointain	1
1.3	La loi SRU-3DS et ses impacts sur la période du PLH 2023-2028 : Reignier-Esery et Pers-Jussy	2
1.4	Un foncier et des coûts de construction qui se renchérissent, et un pouvoir d'achat des ménages incertain : une transition à organiser.....	3
2	Un territoire d'expérimentations pour un nouveau modèle.....	5
2.1	Un changement de paradigme opérationnel dans le PLH 3.....	5
2.2	Une volonté des élus de Arve et Salève de maîtriser le « développement »	6
3	Orientations et axes opérationnels envisagés	10
3.2	Orientation 2 : Maîtriser le développement « habitat »	10
3.2.1	Mieux organiser le développement territorial de l'habitat dans une logique de sobriété foncière et de lien avec les nouvelles mobilités	10
3.2.2	Mieux qualifier le logement abordable et social, en tenant compte des obligations réglementaires (SRU-3DS) et en développant des produits en accession maîtrisée	12
3.3	Orientation 3 : Être en veille sur le parc existant et accompagner la rénovation énergétique du parc	16
3.4	Orientation 4 : Prendre en compte des fragilités de certains publics.....	17
	Synthèse des orientations politiques pour le PLH n°3 d'Arve et Salève	18





1. Invariants et tendances : des clefs pour ce PLH 3

1.1 Le climat « juge de paix » des politiques publiques : rapport du GIEC, loi Climat et résilience, etc...

Le PLH 3 s'inscrit en plein dans la période de prise en compte l'urgence climatique (rapport du GIEC : « 3 ans devant nous pour agir avant que l'objectif de +1,5°C ne soit plus atteignable »). Les enjeux climatiques transcendent ainsi l'ensemble des politiques publiques, et plus particulièrement l'habitat. Arve et Salève est un territoire qui connaît de fortes mutations, il s'agit donc pour l'EPCI de contribuer autant que possible dans la lutte contre le bouleversement climatique.

Ainsi, le PLH 3 s'inscrit-il dans les logiques suivantes :

- Un habitat qui consomme « intelligemment » ses opportunités foncières, celles-ci ayant tendance à se raréfier, dans un espace de plus en plus contraint avec une forte dynamique démographique et de développement à organiser.
- Un habitat qui limite les déplacements générateurs de gaz à effets de serre. Il s'agit ainsi de privilégier une politique de l'habitat qui cherche à loger les plus fragiles et les actifs locaux notamment à travers une politique affirmée de développement de logements sociaux et abordables.
- Un habitat qui doit être de plus en plus vertueux dans sa gestion et son entretien, que ce soient en termes d'isolation, de mode de construction, d'adaptation et de réhabilitation.

1.2 La pression genevoise : un plafond de verre encore lointain

Entre 2013 et 2018 (INSEE), la population active de Arve et Salève a augmenté de 478 personnes... dont 445 actifs frontaliers... (OST)

Ces actifs en CHF ont la liberté de leurs itinéraires résidentiels sur un territoire qui leur est particulièrement attractif : tissu de maisons individuelles, parc privé ultra majoritaire, proximité frontière (LEX), plus abordable (jusqu'à présent) que les territoires de première couronne genevoise.

Cette capacité d'accession aux logements pour la plupart des actifs frontaliers tend encore plus le modèle économique local du logement : le vendeur d'un bien sait qu'il y a un potentiel de demandeurs à forts moyens ce qui crée une surenchère des prix qui se reproduit au fil des transactions. Le modèle spéculatif à l'œuvre se base sur l'espoir (réel) de faire une plus-value et donne au logement des vertus de placement financier...

Ce système implique que le ménage local, qui n'a pas de patrimoine, est dans un champ de contraintes avec de moins en moins le choix de la localisation notamment.

Dans ce cadre, le PLH 3 va chercher à développer les principes suivants :

- Une volonté de « reprise en main » par les collectivités pour organiser et ne pas subir la mutation et les pressions du territoire
- Développer une offre de **logements maîtrisés = logements sociaux et abordables**



1.3 La loi SRU-3DS et ses impacts sur la période du PLH 2023-2028 : Reignier-Esery et Pers-Jussy

Reignier-Esery : Soumis à l'Art 55, carencé (volet qualitatif), et a signé un Contrat de Mixité Sociale pour la période 2018 – 2022.

Pers-Jussy est « en veille » (pop municipale 2019 : 3 108) et serait considérée comme commune « entrante » et donc soumise à la loi à partir de 3 500 habitants.

La loi SRU a évolué dans le cadre de la loi 3DS, et des nouveaux modes de calcul sont à intégrer dans le PLH :

2

	Article 55 – loi SRU (2000)	Article 55 adapté dans la loi 3DS (2022)
Objectif de 25% de LLS pour les communes de + de 3 500 habitants	D'ici 2025	Objectif pérenne
Taux de rattrapage triennal du déficit	2017-2019 : 33% 2020-2022 : 50% 2023-2025 : 100%	Taux de droit commun : 33% Si écart entre 2 et 4 pts de l'objectif : 50% Si écart < 2 pts : 100 %
Communes entrantes	5 périodes triennales 20% - 25% - 33% - 50% - 100%	1 ^{er} triennal : 15% (10% triennal partiel) 2 ^e triennal : 25% 3 ^e triennal : 33% (passage en droit commun)

Tableau 1 : Evolutions réglementaires loi SRU

Un cadre légal pour le Contrat de Mixité sociale est aussi précisé dans la loi 3DS :

- Document d'engagement et de moyens entre l'Etat, la commune et l'EPCI ; si l'EPCI ne signe pas le contrat, il n'a aucune valeur
- Possibilité pour le préfet de rehausser les objectifs avec accord du maire
- Possibilité de dérogation aux objectifs pendant 3 périodes triennales
 - 25% pour les communes soumises au taux de références de 33% (= cas de Reignier-Esery) ;
 - 40% pour les communes soumises au taux de 50% ;
 - 80% pour les communes soumises au taux de 100%.
- Possibilité de signature du contrat par tout autre acteur susceptible de contribuer à la réalisation des objectifs. Exemple : bailleurs sociaux, EPF
- Obligation pour le préfet de proposer un CMS aux communes carencées



La procédure de carence a aussi évolué

- Intégration d'un plancher dans la majoration du prélèvement : le taux ne peut pas être inférieur au rapport entre le nombre de logement non réalisés et l'objectif total de logement à atteindre
 - Par exemple, une commune atteint 60% de ces objectifs. Avec la loi 3DS, la majoration appliquée aurait été d'au moins 40% (au lieu de 20 % aujourd'hui).
- Plafonnement actuel du prélèvement (quintuplement) conservé
- Plafonnement du prélèvement à 5% du montant des dépenses de fonctionnement de la commune conservé
- Contrôle renforcé du préfet sur la bonne utilisation des prélèvements par les bénéficiaires
- Fin du transfert des droits de réservation du contingent communal au préfet. Abrogation des dispositions prévoyant la suspension ou la modification des conventions de réservation entre commune / bailleurs.
- Droit de préemption urbain par le préfet toujours d'actualité (sauf sur demande de la commune pour opération spécifique)

Ces éléments sont traduits dans le PLH 3 :

- Prise en compte des obligations de production LLS pour Reignier-Esery, à moduler en fonction de la signature d'un Contrat de Mixité Sociale qui devra être annexé au PLH.
- Préparation des obligations à venir pour Pers-Jussy : organiser une « montée en puissance » dans la capacité à produire des LLS afin de préparer les contraintes réglementaires et ne pas accroître le déficit. L'objectif est ainsi que la commune, dans le cadre du renouvellement du Plan d'Actions Foncières, prépare son entrée dans le cycle d'obligations à termes (a priori dans le cadre du PLH 4).

1.4 Un foncier et des coûts de construction qui se renchérissent, et un pouvoir d'achat des ménages incertain : une transition à organiser

La disponibilité foncière est de plus en plus complexe à mobiliser. Il s'agit de mettre en œuvre un modèle de compacité urbaine et de préparer le jeu de compensation que demandera le « zéro artificialisation nette » de la Loi Climat et Résilience.

L'activité humaine (habiter, travailler, consommer, se divertir, etc...) doit se faire, à termes, sans artificialisation de plus. Il faut donc prévoir et accompagner cette mutation avec une transition proactive dans le PLH 3.

Ces nouvelles exigences, nécessaires à la protection de notre planète, s'accompagnent de phénomènes, tel que le poids croissant du logement dans les dépenses des ménages (30% des dépenses pour les ménages précaires et intermédiaires).

La conjoncture particulière est aussi un élément important à prendre en compte : attractivité des territoires « péri-urbains » tel Arve et Salève pour les ménages urbains suite au confinement lié à la pandémie de COVID, ce qui rajoute encore plus à la tension du marché immobilier local.

Par ailleurs, les prix de l'énergie ont un impact, par exemple sur les coûts de construction, les frais de chauffage et les dépenses liées à la mobilité (en lien direct avec l'habitat !).



Dans ce panorama extrêmement difficile, le PLH 3 a pour ambitions de

- Réfléchir à un autre modèle de développement du logement (équilibre économique, aménagement urbain, innovation et qualité...)
- Prendre en compte le duo « qualité / abordabilité » des logements pour travailler avec les partenaires sur cette nouvelle équation... à beaucoup d'inconnus...

2. Un territoire d'expérimentations pour un nouveau modèle

Le territoire d'Arve et Salève est un territoire emblématique du Genevois Français et d'une bonne partie de la Haute Savoie, dans la mesure où ces caractéristiques d'EPCI de taille modérée, en frange de la première couronne frontalière, disposant encore de foncier, connaissant une forte pression, etc... sont relativement répandues.

Or, ces territoires connaissent et connaîtront les plus fortes mutations sociales, sociétales, urbaines et environnementales. Avec un rôle déterminant de l'habitat dans la réussite de ces transitions. Il s'agit donc pour Arve et Salève de jouer un rôle d'expérimentations pour trouver ce nouveau modèle. En ce sens, ce PLH 3 « laboratoire » pourrait aussi bénéficier et nourrir des réflexions pour le Pôle Métropolitain du Genevois Français, le Département, l'Etat déconcentré ou la Région. Une logique de recherche de partenariats avec d'autres acteurs sera aussi développée (Union Sociale pour l'Habitat, Banque des Territoires, etc...).

5

1.5 Un changement de paradigme opérationnel dans le PLH 3

Pour ce faire, en termes de moyens, l'accent du PLH 3 est mis sur l'ingénierie. Dans une logique de recherche maximale d'efficacité de l'euro public investi pour atteindre les objectifs qualitatifs comme qualitatifs du PLH 3, le levier majeur d'action repose sur le développement de l'ingénierie interne. Afin d'apporter aux communes un appui dans la qualité du développement immobilier, et conforter le partenariat avec des contacts et des compétences claires.

Dans un nouvel environnement qui nécessite de réfléchir à des solutions alternatives pour assurer les itinéraires des ménages, le PLH 3 s'inscrit dans les points de transition suivants :

- Modification de l'aide au logement social vers les produits les plus sociaux (PLUS et PLAI). Maintien des 1 800 € / logement la première année du PLH 3, puis diminution du montant à partir de la deuxième année du PLH : 1 000 € par logement soit un budget de 39 000 € dégagé pour la mise en place d'une ingénierie renforcée auprès des communes.
- Affectation de ces aides à la création d'un poste de chargé de mission aménagement/urbanisme, avec un profil expérimenté pour animer le volet foncier, aménagement et montage d'opération du PLH (mais aussi prise en compte transversale de l'aménagement économique, agricole, services, déplacements, etc...) ou pour faire appel à une AMO extérieure.
- Développer le parc social et abordable avec les leviers des documents d'urbanisme (exigence éclairée dans les PLU) et le développement de l'ingénierie opérationnelle.



1.6 Une volonté des élus de Arve et Salève de maîtriser le « développement »

Sur les 10 dernières années observées par l'INSEE :

- 2008-2013 : + 2.4% de croissance annuelle (450 habs en + par an)
- 2013-2018 : + 1.4% de croissance annuelle (270 habs en + par an)

En lien avec les travaux d'élaboration du SCoT Cœur du Faucigny (possiblement exécutoire au moment de l'évaluation intermédiaire du PLH 3), les élus d'Arve et Salève souhaitent maîtriser la croissance. Il s'agit ainsi d'éviter le risque de saturation de certains équipements, et en particulier les écoles, mais aussi d'organiser un développement avec un aménagement qualitatif.

La logique n'est pas « d'arrêter la croissance », ce qui aurait un impact encore plus haussier sur les prix de l'immobilier, mais aussi d'installer une population qui « vieillit sur place » avec des besoins de services et d'équipements de plus en plus forts, et des équipements existants sous-utilisés (petite enfance, école, ...).

Un juste milieu est donc à trouver dans la définition des objectifs du PLH 3.

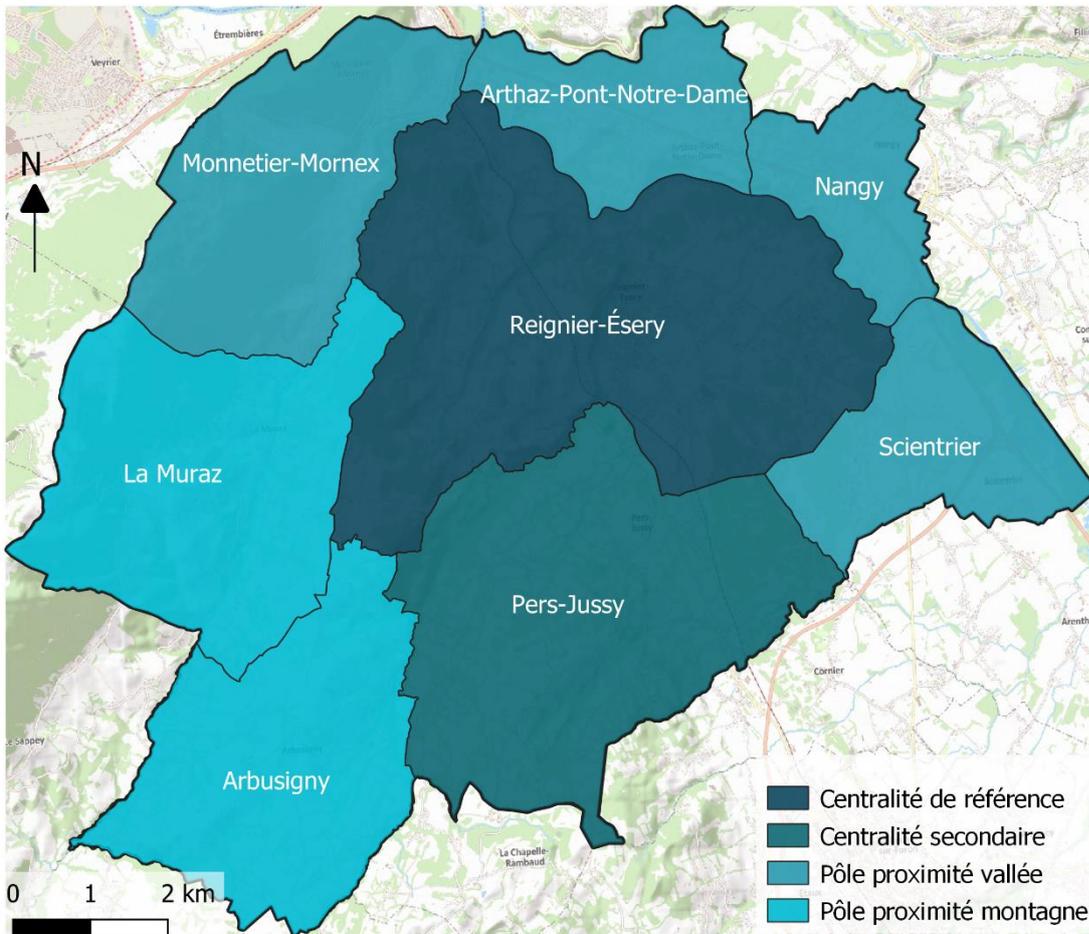
De plus, dans la perspective de la « trajectoire Zéro Artificialisation Nette » (Loi Climat et résilience), et en cohérence avec les réflexions en cours dans le SCoT, le développement dans l'enveloppe urbaine sera priorisé.

1.6.1 Une nouvelle trame de lecture du territoire

Secteur	Communes	Pop 2019	Enjeux	Approche développement PLH 3
Centralité de référence	Reignier-Esery	8 072	Présence services, gare LEX, obligations SRU	Maitrise relative du développement en intégrant les besoins de rattrapage SRU + accession abordable
Centralité secondaire	Pers-Jussy	3 108	Organisation en bourgs, en développement, effet de seuil pour obligations réglementaires	Maitrise relative du développement en préparant la transition vers le rattrapage SRU + accession abordable
Pole proximité vallée	Monnetier-Mornex, Nangy, Scientrier et Arthaz-Pont-Notre-Dame	6 693	Bordure de la CC Arve et Salève vers « frontière », lien autoroute, développement du schéma cyclable à optimiser	Territoire potentiellement en accueil de développement, mais avec maitrise, production LLS et abordables à organiser
Pole proximité montagne	Arbusigny et La Muraz	2 201	Bordure « montagne » de Arve et Salève, développement modéré	Maintien d'un développement maîtrisé avec approche mutualisée de l'offre sociale et abordable

Tableau 2 : Tableau de nouvelle trame du territoire Arve & Salève





Carte 1 : Nouvelle trame de lecture du territoire d'Arve & Salève, 2022

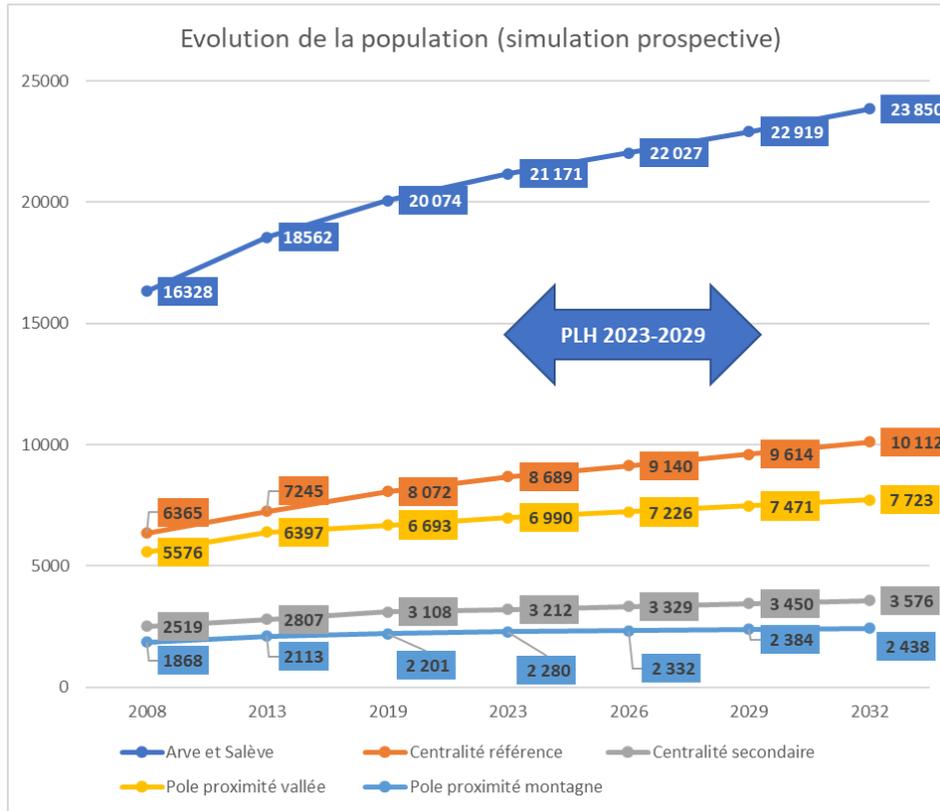
1.6.2 Un scénario démographique « organisation de la croissance »

Répartition territoriale de l'enveloppe de croissance :

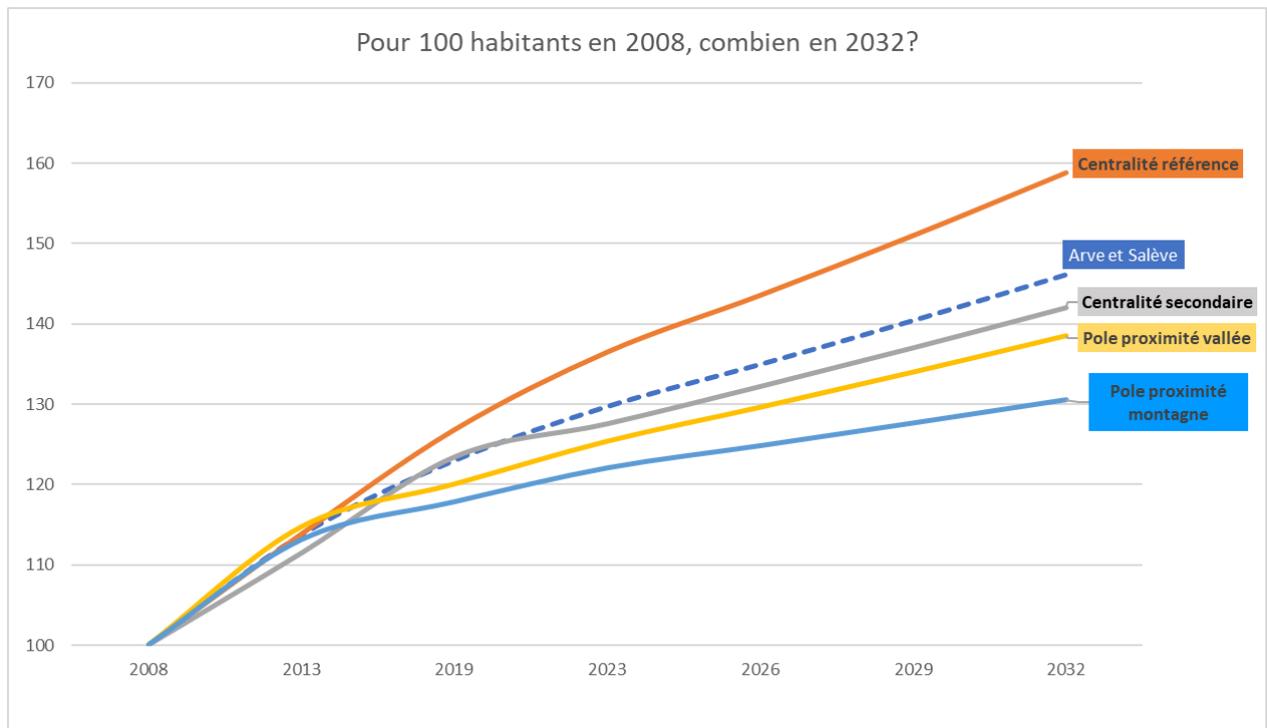
- **Centralité de référence** : croissance en partie dictée par les obligations SRU, avec un minimum de LLS à produire. Logique aussi de pôle de développement à maintenir
 - Une croissance « porteuse » mais en maîtrise au regard des tendances passées
- **Centralité secondaire** : un rôle de centralité de relais à jouer, et un enjeu de « veille SRU » à prendre en compte
 - Une croissance maintenue, avec un objectif de ne pas dépasser le seuil SRU sur ce PLH (ou éventuellement en fin de PLH) = PLH 3 est une période de transition pour anticiper les obligations réglementaires (= développer du logement abordable dès à présent pour limiter l'impact réglementaire futur)
- **Pôle proximité vallée** : un rôle de territoire à fortes opportunités du fait de sa localisation
 - Croissance maîtrisée à conforter et équilibrer
- **Pôle proximité montagne** : un rôle de développement plus qualitatif
 - Maîtrise de la croissance

	Taux de croissance démographique annuel prévu au scénario
Arve & Salève	1,33 %
Centralité référence	1,70 %
Centralité secondaire	1,20 %
Pôle proximité vallée	1,11 %
Pôle proximité montagne	0,75 %

Tableau 3 : Répartition des objectifs de croissance démographique selon les typologies de secteurs PLH n°3 Arve & Salève, 2022



Graphique 2 : Simulation de prospective démographique pour Arve & Salève pour la période 2023 -2032 ; MNL-Conseil 2022



Graphique 1 : Rapport de croissance pour 100 hab en 2008 pour Arve & Salève ; MNL-Conseil, 2022



3. Orientations et axes opérationnels envisagés

1.7 Orientation 1 : Assurer la gouvernance et le suivi d'un PLH « boîte à outils »

Cette orientation positionne clairement ce PLH comme un PLH qui apporte de l'ingénierie et des outils aux communes en particulier pour améliorer le volet foncier.

10

1.7.1 Développer des observatoires en complément d'initiatives locales pour accompagner le pilotage du PLH

- Mettre en place des instances de suivi politiques et techniques du PLH : point annuel sur le niveau de réalisation des actions du PLH.
- Intégrer au PLH les indicateurs d'observation habitat qui vont être mis en œuvre dans le cadre du Programme d'actions métropolitain pour l'habitat et le logement
- Participer aux journées métropolitaines de l'habitat
- S'inscrire à l'observatoire local des loyers porté par PLS-ADIL 74

1.7.2 Prendre en compte le besoin d'ingénierie des communes pour les accompagner dans cette phase de transition

- Renforcer l'ingénierie communautaire au service des politiques d'aménagement et d'habitat
- Développer un volet « boîte à outils », en particulier sur le foncier, à destination des communes en lien avec les partenaires

1.7.3 Expérimenter des approches d'efficience à travers des principes de mutualisation

- Mutualiser entre communes des cahiers des charges de modification et/ou de révision de PLU pour économiser les frais d'études et mettre en œuvre une dynamique d'actualisation régulière des documents d'urbanisme. Ce principe de mutualisation pourrait également concerner le lancement d'études urbaines pré-opérationnelles, en s'appuyant sur une ingénierie d'étude en partie financée par Arve et Salève dans le cadre de la mise en œuvre du PLH.
- Envisager, dans la deuxième partie du PLH 3, la faisabilité de « paniers d'opérations immobilières intercommunaux » : pour éviter les effets de seuils d'opérations de petites tailles, peu attractives pour les opérateurs, il s'agit de mutualiser plusieurs petites opérations sur plusieurs communes au sein d'un même lot, avec un seul opérateur. Ce qui permet aussi d'agir sur les coûts de construction et de gestion.

1.8 Orientation 2 : Maitriser le développement « habitat »

1.8.1 Mieux organiser le développement territorial de l'habitat dans une logique de sobriété foncière et de lien avec les nouvelles mobilités

- Appliquer la nouvelle trame urbaine en la traduisant dans les PLU :
 - Via des procédures accélérées à très courtes échéances pour « gérer l'urgence » (modification simplifiée, révision allégée ou modification de PLU)



- Et/ou via une révision générale de PLU pour réorienter la programmation foncière et phaser l'aménagement en compatibilité avec les principes du PLH 3 et du SCoT
- Développer un programme d'actions foncières ambitieux pour identifier :
 - Des secteurs de développement préférentiel (acquisitions foncières ciblées et outils de mise en œuvre de projets d'aménagement d'ensemble)
 - Des secteurs défensifs qui s'appuient sur des outils de maîtrise et d'organisation de l'aménagement, alors que le potentiel foncier couvre largement les objectifs de logements du PLH 3
- Réactiver et mettre en œuvre le plan d'actions foncières intercommunal en s'appuyant sur une ingénierie renforcée.

	Objectifs en logements par période triennale			PLH 3		potentiel logements OAP et zone U	Taux de couverture des objectifs du PLH 3
	2023-2026	2026-2029	2029-2032	2023-2029	par an		
Arve et Salève	642	621	606	1 263	211	4 098	324%
Centralité référence	373	359	349	732	122	1 851	253%
Centralité secondaire	67	67	67	134	22	660	493%
Pole proximité vallée	152	146	142	298	50	1 317	442%
Pole proximité montagne	50	49	48	99	17	269	271%
Arbusigny	25	25	25	50	8,3	151	302%
Arthaz-Pont-Notre-Dame	30	29	29	59	9,8	150	254%
Monnetier-Mornex	45	44	44	89	14,8	411	462%
La Muraz	25	24	23	49	8,2	118	240%
Nangy	36	35	35	71	11,8	443	623%
Pers-Jussy	67	67	67	134	22,3	660	493%
Reignier-Ésery	373	359	349	732	122,0	1 851	253%
Scientrier	41	38	34	79	13,2	314	398%

Tableau 4 : Estimation des besoins en logements et mise en relation avec potentiel foncier pour le PLH n°3 d'Arve et Salève

1.8.2 Mieux qualifier le logement abordable et social, en tenant compte des obligations réglementaires (SRU-3DS) et en développant des produits en accession maîtrisée

12

- Centrer la politique d'aides à la production de logements sociaux sur les produits PLAI et PLUS, puis la réorienter au fur et à mesure vers le développement de l'ingénierie
- Mettre en place un accompagnement à la production de logements locatifs sociaux, en particulier à travers la stratégie foncière et des modifications de PLU plus efficaces, avec une attention particulière sur Reignier-Esery (SRU) et Pers-Jussy pour se doter d'outils fonciers facilitant les réponses à la future obligation.
 - A noter que sur Reignier-Esery, les objectifs de production de logements sociaux sont lissés sur 6 ans : 53 LLS par an en première partie de PLH, puis 44 par an en deuxième partie (simulation objectifs atteints). La commune de Reignier-Esery devra également être vigilante quant à la répartition des typologies de logements au sein des programmes sociaux notamment vis-à-vis des T1 et T5 où la tension de la demande est particulièrement forte.
 - Le décompte triennal de l'Etat, à intégrer dans le Contrat de Mixité Sociale pouvant faire évoluer ces chiffres.
- Développer un accompagnement à la production de logements en accession abordable (principalement via le BRS)
 - Pour la commune de Reignier-Esery soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU, les logements en accession sociale seront prioritairement sous montage BRS, **seul produit comptabilisé durablement à l'inventaire SRU** et permettant de constituer un parc pérenne de logements abordables.
- S'approprier la définition de la sémantique « logement abordable » proposée ci-dessous, en lien avec les travaux menés avec le Pôle Métropolitain.

Si le logement abordable ne dispose pas de définition réglementaire, Arve et Salève souhaite préciser cette notion dans le cadre du PLH, de manière amorcer la bonne mise en œuvre des actions en privilégiant une approche « ménages » via la définition de cibles ; En effet le logement « abordable » se définit par le public qu'il vise. Les produits proposés peuvent être très divers.

Pour Arve et Salève le logement abordable doit s'adresser aux ménages exclus des parcours résidentiels : trop riches pour prétendre à un logement social (hors plafond ou non prioritaire) et pas assez pour accéder au parc privé en accession comme en locatif. Localement, ces ménages à « revenus intermédiaires » représentent en grande partie des salariés en euros qui contribuent à la vitalité du tissu économique et au maintien des services locaux (professeurs des écoles, aides à domicile, infirmiers, ...) du territoire.



Différents types de produits peuvent répondre à cette cible, on peut notamment dresser le panorama d'offres ci-dessous (**non exhaustif et susceptible d'évoluer** au fil de la réglementation nationale) :

	Produits
Accession abordable	Bail Réel Solidaire (BRS),
	Prêt Social Location Accession (PSLA)
	Accession sociale / Vente HLM
	Accession à prix maîtrisés (partenariat entre promoteur et commune)
	Dispositif Pinel (Fin en décembre 2024)
Location abordable	Logement Locatif Intermédiaire (LLI)

	2023-2025					2026-2028					PLH 2023-2029								
	logts	LLS	dont PLAI	dont PLUS	dont PLS	Accession abordable	logts	LLS	dont PLAI	dont PLUS	dont PLS	Accession abordable	logts	LLS	PLAI	PLUS	PLS (+ une part de BRS et PSLA pour Reignier Esery)	Accession abordable	libre
Arve et Salève	642	208	53	104	51	107	621	188	46	93	49	105	1 263	396	99	197	100	212	655
Centralité référence	373	158	47	64	47	56	359	132	40	52	40	54	732	290	87	116	87	110	332
Centralité secondaire	67	13	2	10	1	13	67	17	3	10	4	13	134	30	5	20	5	26	78
Pole proximité vallée	152	29	4	23	2	30	146	31	3	24	4	30	298	60	7	47	6	60	178
Pole proximité montagne	50	8	-	7	1	8	49	8	-	7	1	8	99	16	-	14	2	16	67
Arbusigny	25	4	-	3	1	4	25	4	-	4	-	4	50	8	-	7	1	8	34
Arthaz-Pont- Notre-Dame	30	5	1	4	-	6	29	7		6	1	6	59	12	1	10	1	12	35
Monnetier- Mornex	45	9	1	7	1	9	44	9	1	7	1	9	89	18	2	14	2	18	53
La Muraz	25	4	-	4	-	4	24	4	-	3	1	4	49	8	-	7	1	8	33
Nangy	36	7	1	5	1	7	35	7	1	5	1	7	71	14	2	10	2	14	43
Pers-Jussy	67	13	2	10	1	13	67	17	3	10	4	13	134	30	5	20	5	26	78
Reignier-Esery	373	158	47	64	47	56	359	132	40	52	40	54	732	290	87	116	87	110	332
Scientrier	41	8	1	7	-	8	38	8	1	6	1	8	79	16	2	13	1	16	47

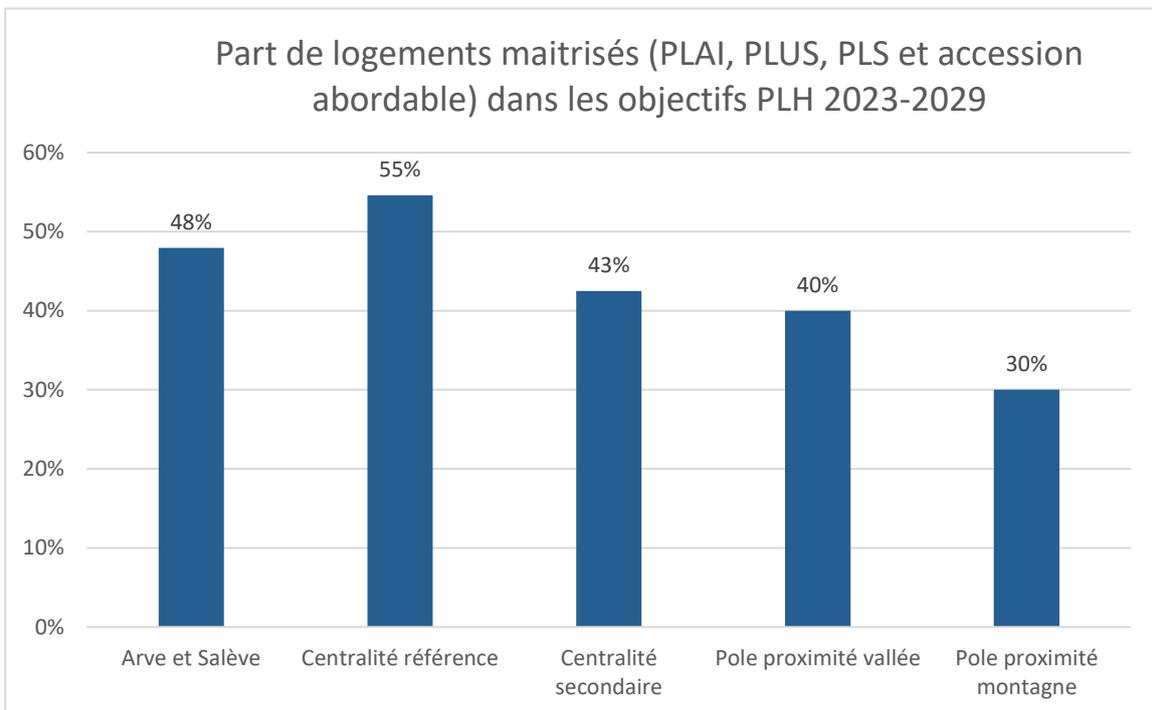
Tableau 5 : Objectifs selon le type de logements (données par périodes triennales et pour l'ensemble du PLH n°3 d'Arve et Salève)



NB : effets d'arrondis sur somme	Objectifs annuels par type de logements						
	logts	LLS	dont PLAI	dont PLUS	dont PLS	Accession abordable	libre
Arve et Salève	211	66	17	33	17	35	109
Centralité référence	122	48	15	19	15	18	55
Centralité secondaire	22	5	1	3	1	4	13
Pole proximité vallée	50	10	1	8	1	10	30
Pole proximité montagne	17	3	-	2	0	3	11
Arbusigny	8	1	-	1	0	1	6
Arthaz-Pont-Notre-Dame	10	2	0	2	0	2	6
Monnetier-Mornex	15	3	0	2	0	3	9
La Muraz	8	1	-	1	0	1	6
Nangy	12	2	0	2	0	2	7
Pers-Jussy	22	5	1	3	1	4	13
Reignier-Ésery	122	48	15	19	15	18	55
Scientrier	13	3	0	2	0	3	8

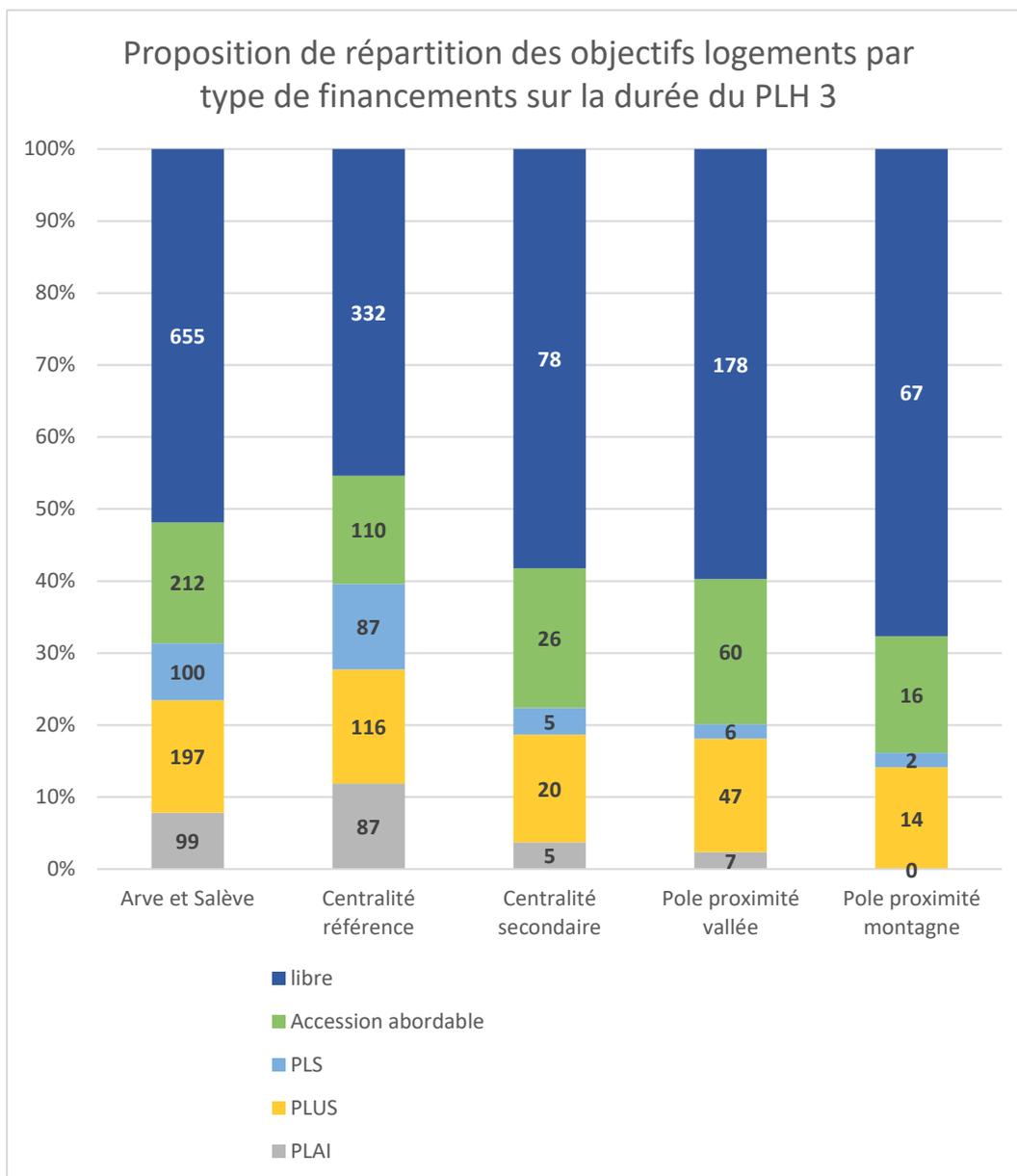
15

Tableau 6 : Objectifs annualisés sur la durée du PLH n°3 d'Arve et Salève



Graphique 3 : Part de logements maîtrisés dans les objectifs du PLH n°3 d'Arve et Salève





Graphique 4 : Poids des types de logements selon les secteurs d'Arve et Salève pour le PLH n°3

1.9 Orientation 3 : Être en veille sur le parc existant et accompagner la rénovation énergétique du parc

1.9.1 Suivre et être proactif sur les opportunités foncières dans le tissu existant

- Organiser un suivi et une observation des potentiels de mutation dans le tissu urbain existant pour mettre en œuvre la stratégie foncière et maîtriser le renouvellement urbain.
En particulier, assurer une veille active sur les DIA et mobiliser l'action foncière (droit de préemption urbain notamment) sur les secteurs de développement préférentiels pour être en capacité de se positionner sur des acquisitions ciblées en lien avec les communes et l'EPF74.



- Veiller à la qualité de la densité « acceptable et cohérente » avec les enjeux de sobriété foncière et de qualité des aménagements publics (nouveau modèle)
- Structurer une gouvernance (technique / politique, et citoyenne ?) « projets urbains » pour suivre la mise en œuvre des opérations de l'amont à l'aval – En lien avec le pôle métropolitain ?

1.9.2 Développer une aide aux ménages pour la rénovation énergétique

- Mettre en place une aide complémentaire et rechercher un effet levier avec les aides du département et de la région.
 - Orienter cette aide vers les ménages intermédiaires, moins bien couverts par les aides nationales que les modestes et très modestes.
 - Centrer cette aide sur les travaux d'isolation.

17

1.10 Orientation 4 : Prendre en compte des fragilités de certains publics

1.10.1 Avoir une approche « à 360° » du vieillissement de la population : adaptation des logements, espaces publics bienveillants, logement à proximité des emplois de service, etc...

- Accompagner le maintien à domicile des personnes âgées en permettant aux professionnels aidants de pouvoir se loger sur le territoire par le développement du logement aidé et abordable
- Développer une approche « intergénérationnelle » en organisant des solutions de logement pour des jeunes chez des personnes âgées en sous-occupation et en recherche de services du quotidien : faire les courses, tenir compagnie, aider à la gestion administrative, etc... les actes médico-sociaux restant assurés par des professionnels
- Mettre en place une aide à l'adaptation technique des logements au vieillissement de la population

1.10.2 Développer du parc « très social » pour les plus précaires

- Développer une mise en réseau des logements d'urgence gérés par les communes afin de permettre des complémentarités et des souplesses dans la possibilité de mobiliser cette offre
- Développer une part minimale de 4 % de PLAI adaptés dans les programmes de logements locatifs sociaux notamment au sein des communes desservies par des services de transports en commun et plus particulièrement sur la commune de Reignier-Esery

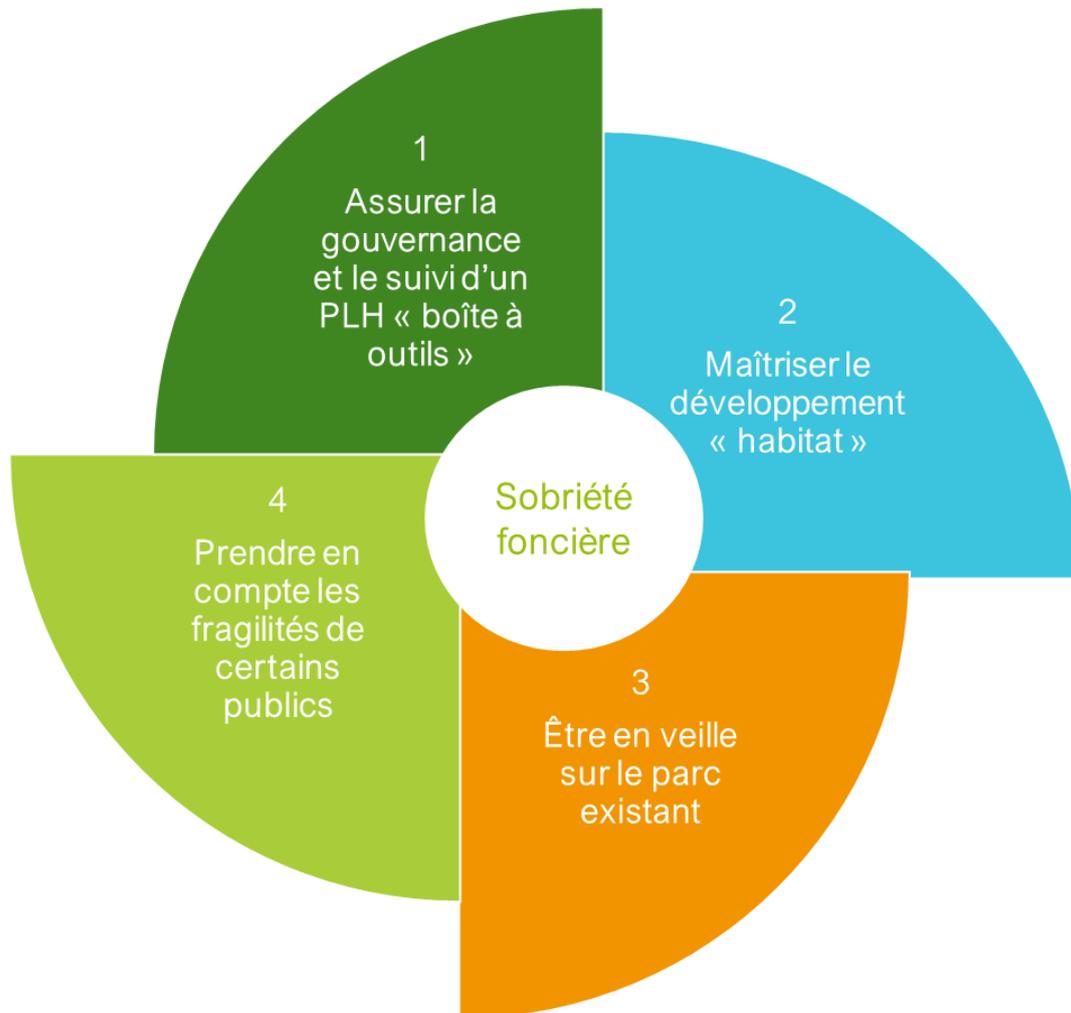
1.10.3 Traduire opérationnellement les obligations en matière de Gens du Voyage

- Recenser les terrains proposés par les communes pour assurer l'objectif de 10 familles à sédentariser
- Intégrer dans la stratégie foncière le besoin d'identifier des emplacements pour du logement spécifique



4. Synthèse des orientations politiques pour le PLH n°3 d'Arve et Salève

18



5. Table des graphiques

Graphique 1 : Rapport de croissance pour 100 hab en 2008 pour Arve & Salève ; MNL- Conseil, 2022.....	9
Graphique 2 : Simulation de prospective démographique pour Arve & Salève pour la période 2023 -2032 ; MNL-Conseil 2022	9
Graphique 3 : Part de logements maîtrisés dans les objectifs du PLH n°3 d'Arve et Salève	15
Graphique 4 : Poids des types de logements selon les secteurs d'Arve et Salève pour le PLH n°3.....	16

6. Table des tableaux

Tableau 1 : Evolutions réglementaires loi SRU	2
Tableau 2 : Tableau de nouvelle trame du territoire Arve & Salève	6
Tableau 3 : Répartition des objectifs de croissance démographique selon les typologies de secteurs PLH n°3 Arve & Salève, 2022	8
Tableau 4 : Estimation des besoins en logements et mise en relation avec potentiel foncier pour le PLH n°3 d'Arve et Salève.....	11
Tableau 5 : Objectifs selon le type de logements (données par périodes triennales et pour l'ensemble du PLH n°3 d'Arve et Salève).....	14
Tableau 6 : Objectifs annualisés sur la durée du PLH n°3 d'Arve et Salève.....	15

7. Table des cartes

Carte 1 : Nouvelle trame de lecture du territoire d'Arve & Salève, 2022.....	7
--	---