

PAYS DE GEX 2030

PLUI-H

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE GEX

1. Les grandes caractéristiques du territoire

2. Les enjeux dégagés lors du bilan mi-parcours du PLH

3. Les grandes lignes du projet de territoire – focus sur le logement abordable

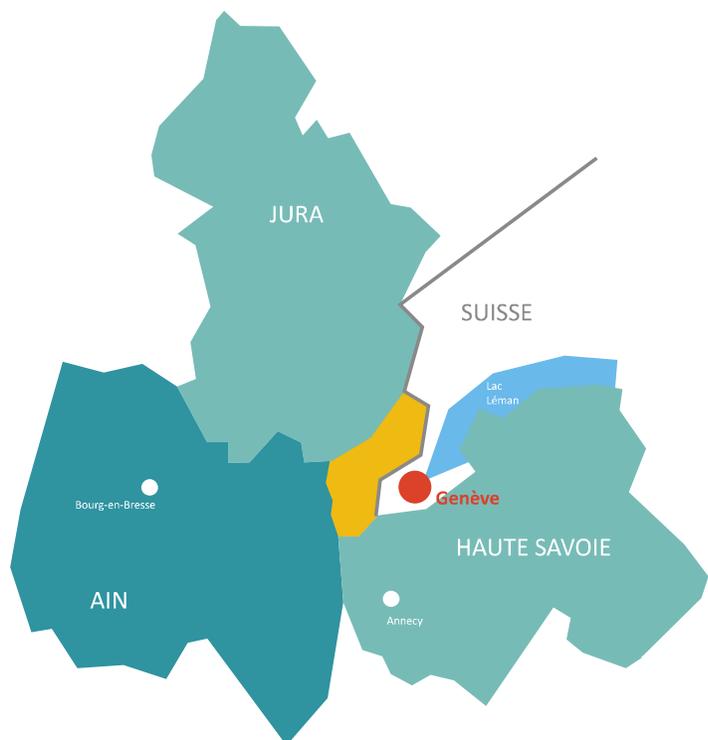
4. Le déploiement d'une veille foncière, la mise en place de réserves foncières

5. Concertation et dynamique partenariale autour de la question du logement

6. Enjeux

Un territoire frontalier, à 10 km de Genève.

Un territoire membre de l'ARC



Présentation du territoire

Population (2012) : 83 151 habitants

Superficie : 405 km²

Solde migratoire : + 2,8 %

Les logements

+ 8 675 logements entre 2007-2013

+ 1 200 logements par an

15% de logements sociaux

70% de logements collectifs

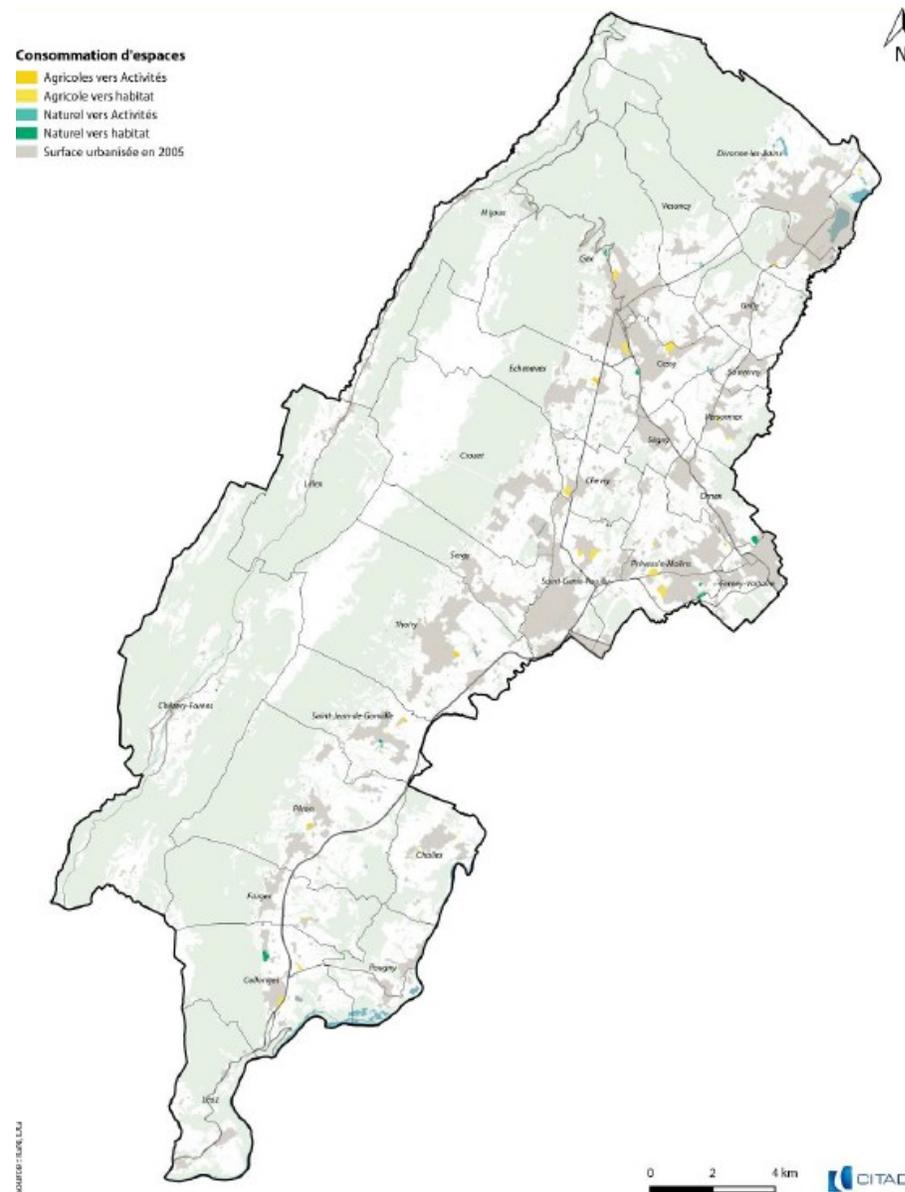
Foncier

24 ha consommés par an

[100 à 500€]/m² = Terrain nu viabilisé

[3690 à 4550€] m² = bâti

900€ = Loyer d'un F2 dans marché privé



Présence d'équipement majeurs : AIG, CERN , ...

Une économie peu diversifiée : « Zone commerciale des suisses »

Une population « clivée »

5000€ brut = salaire médian suisse

3 800€ brut = salaire médian PdG

Un maintien des actifs difficile

Une attraction faible pour les activités essentielles françaises (services publics, commerces de proximité...)

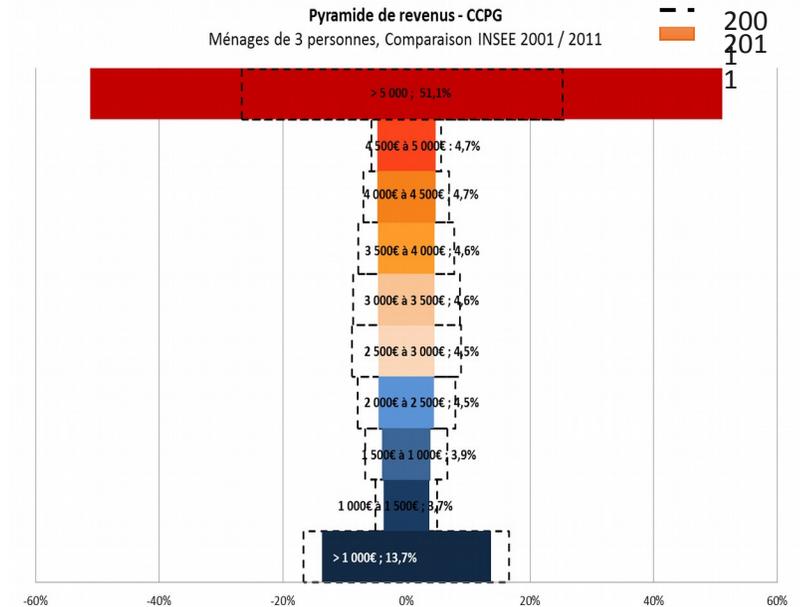
Une fuite des ménages aux revenus intermédiaires

Liée à l'impossibilité de se loger sur le PdG.

Un vieillissement peu marqué sur le territoire (départ des personnes âgées du territoire).

Des difficultés de décohabitation présentes au-delà de 25 ans

Une hausse régulière du nombre de demandeurs de LLS



1. Les grandes caractéristiques du territoire

2. Les enjeux dégagés lors du bilan mi-parcours du PLH

3. Les grandes lignes du projet de territoire – focus sur le logement abordable

4. Le déploiement d'une veille foncière, la mise en place de réserves foncières

5. Concertation et dynamique partenariale autour de la question du logement

6. Enjeux

- **Encadrer la production de logements**
 - Mettre en place une stratégie foncière.
 - Développer une programmation foncière.
 - Diversifier les modes de production (VEFA, Maîtrise d'ouvrage directe, ...)

- **Répondre aux besoins en logements**
 - Répondre aux obligations de la loi SRU (25% de LLS)
 - Développer une offre de logements intermédiaires aux loyers abordables (PLS ? Pinel)
 - Développer une offre de logements abordables en accession (PSLA, vente HLM, accession à prix maîtrisés)

- **La gouvernance du PLH**
 - Mettre en place un observatoire et des indicateurs de suivi
 - Mettre en place des partenariats et associer plus étroitement l'ensemble des acteurs.

1. Les grandes caractéristiques du territoire

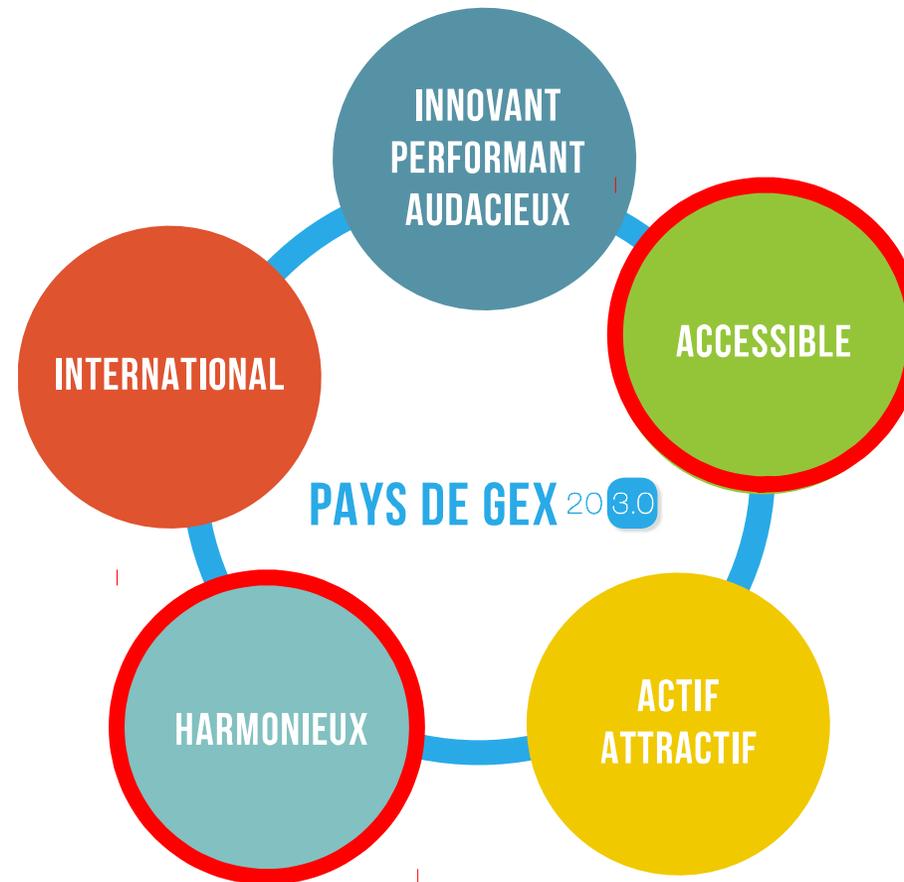
2. Les enjeux dégagés lors du bilan mi-parcours du PLH

3. Les grandes lignes du projet de territoire – focus sur le logement abordable

4. Le déploiement d'une veille foncière, la mise en place de réserves foncières

5. Concertation et dynamique partenariale autour de la question du logement

6. Enjeux



Pays de Gex 3.0... D'une « périphérie subie » à un territoire volontaire, authentique et ouvert.

ACTIONS

2 Des logements accessibles à tous

- Développer les logements adaptés aux besoins et à un prix abordable
- Accompagner les demandeurs de logements sociaux
- Maintenir les populations en difficultés dans leurs logements

ACTIONS

1 Un développement urbain organisé et différencié

- Maîtriser l'urbanisation (PLUi et SCoT)
- Mettre l'urbanisme au service du projet de territoire
- **Définir la stratégie foncière**

ACTIONS

3 Une cohésion sociale renforcée

- **Maintenir les populations en difficultés dans leurs logements**
- Favoriser l'accès à l'aide à la parentalité
- Accompagner le vieillissement
- Accompagner les projets de quartiers
- Accompagner les habitants en situation de fragilité et de handicap

Trois étapes pour développer le logement abordable sur notre territoire :

- Rechercher des partenaires (par exemple : le logement intermédiaire, produit de la SNI).
- Rédiger un protocole pour,
 - Mettre en avant le logement abordable
 - Définir concrètement le partenariat
 - Développer des initiatives diverses en matière de logement abordable
- Appel à projet auprès des communes : expérimenter au plus vite sur du foncier maîtrisé

Dans des territoires tendus, le premier levier à actionner, c'est **le foncier**.

- Mise en œuvre de notre politique foncière :
 - Pour développer le logement abordable
 - Pour des projets d'intérêt communautaire
 - Pour effectuer une veille foncière sur notre territoire

1. Les grandes caractéristiques du territoire
2. Les enjeux dégagés lors du bilan mi-parcours du PLH
3. Les grandes lignes du projet de territoire – focus sur le logement abordable
4. Le déploiement d'une veille foncière, la mise en place de réserves foncières
5. Concertation et dynamique partenariale autour de la question du logement
6. Enjeux

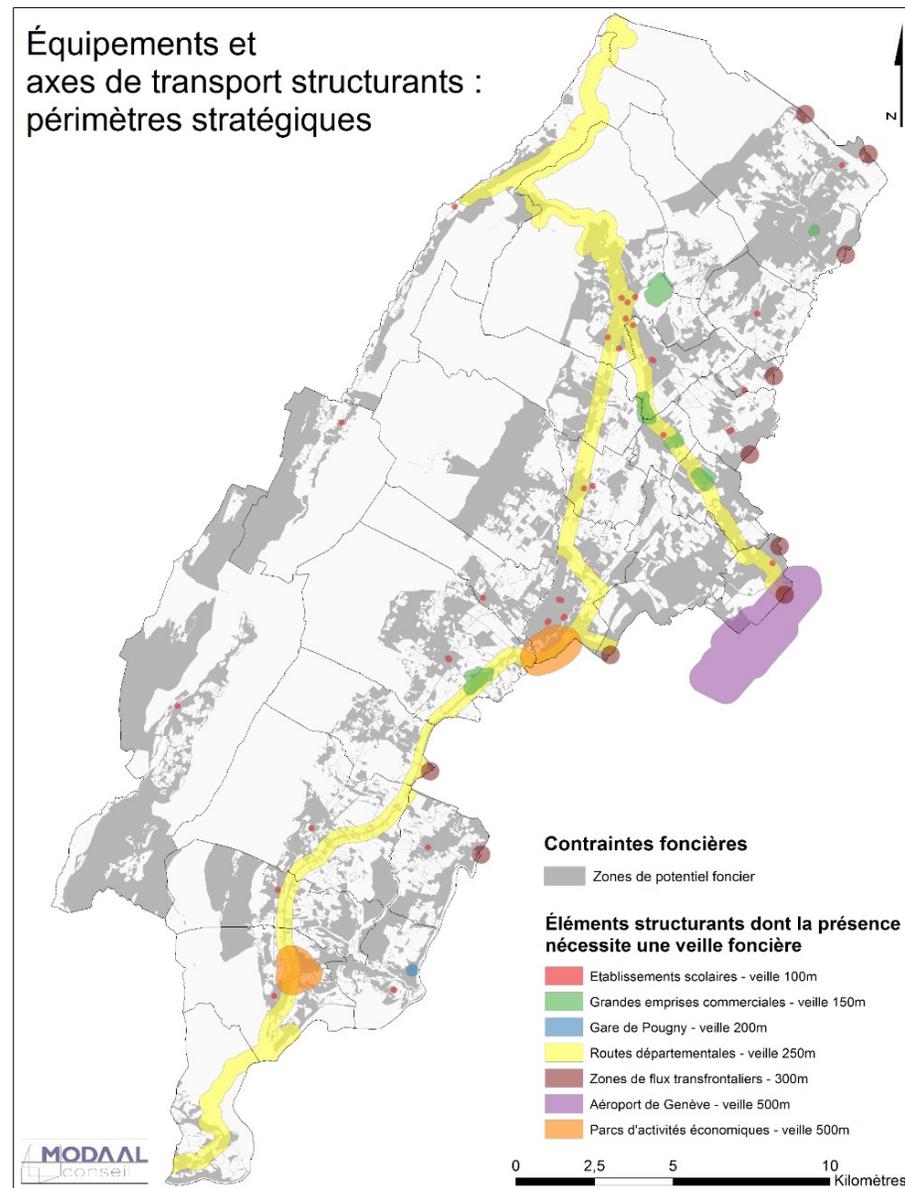
Etape 1

Créer une base de fond de carte : le « potentiel foncier »

Etape 2

Délimiter les périmètres autour des équipements et services structurants

Cette carte illustre tous les critères retenus c'est-à-dire les infrastructures et équipements et services structurants pour le territoire. Un périmètre a été dessiné autour de ces sites stratégiques (qui varie de distance selon la nature de l'équipement et son rayonnement).

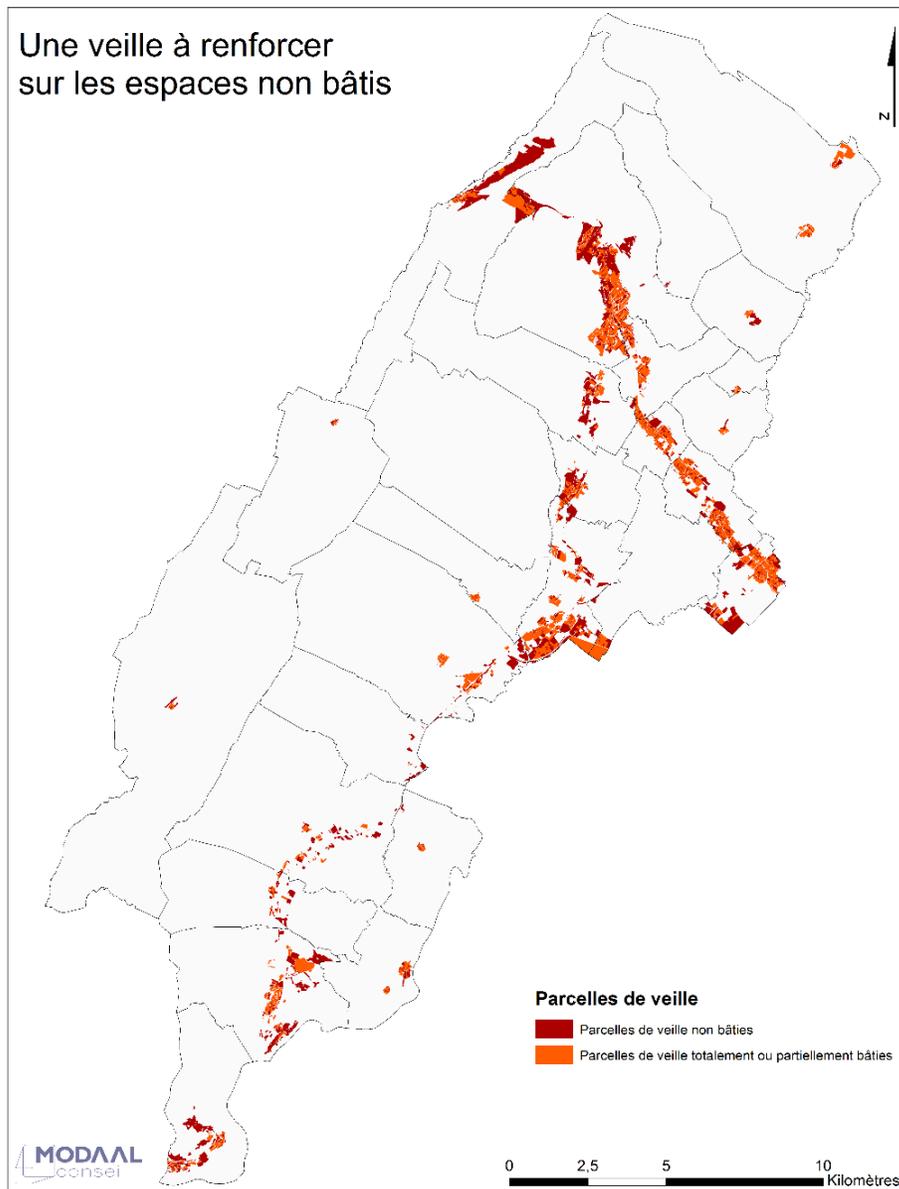


Etape 3 - Identifier les parcelles à veiller

Pour faire la sélection des **parcelles à veiller**, nous avons retenu celles qui sont incluses dans les périmètres définis en étape 2 : elles sont représentées en rouge et orange sur la carte ci-jointe.

En rouge, on peut voir parmi ces parcelles, celles qui sont **peu ou pas construites** : elles peuvent constituer des pistes prioritaires de maîtrise foncière (sous réserve qu'une analyse plus fine confirme leur intérêt).

Limite actuelle : un besoin de préciser et d'actualiser l'outil d'identification de la veille foncière



1. Les grandes caractéristiques du territoire
2. Les enjeux dégagés lors du bilan mi-parcours du PLH
3. Les grandes lignes du projet de territoire – focus sur le logement abordable
4. Le déploiement d'une veille foncière, la mise en place de réserves foncières
5. Concertation et dynamique partenariale autour de la question du logement
6. Enjeux

Les temps forts de 2016 qui ont participé à la mise en place d'une démarche partenariale :

Logement locatif social

- Le lancement de la Commission Intercommunale du Logement
- La mise en place d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande
- La tenue d'un séminaire foncier et habitat
- Mise en place de nouvelles orientations d'attributions des logements locatifs sociaux, localement
- Le lancement d'une analyse sur les équilibres de peuplement

Habitat participatif

- Création d'un groupe de travail sur l'Habitat Participatif, en lien avec une association du territoire

Logement abordable

- Création d'un comité de suivi de l'appel à projet

Politique foncière

- Création d'un comité de coordination foncière

Les acteurs mobilisés lors de ces différents temps forts :

- Les communes du territoire
- Les services de l'Etat
- Le Département et la Région
- Les différents services de la Communauté de communes
- Les bailleurs
- Les notaires
- Les associations du territoire en lien avec l'habitat (ADIL, futures coopératives d'habitants, ...)

1. Les grandes caractéristiques du territoire
2. Les enjeux dégagés lors du bilan mi-parcours du PLH
3. Les grandes lignes du projet de territoire – focus sur le logement abordable
4. Le déploiement d'une veille foncière, la mise en place de réserves foncières
5. Concertation et dynamique partenariale autour de la question du logement
6. Enjeux

Développer le logement abordable, à la location et en accession, permettant le maintien des classes moyennes, des retraités, et des « salariés en euros » sur le territoire

Développer l'offre sociale, en priorité dans les communes SRU, avec des produits correspondant à la demande en termes de loyers et de typologies

Intégrer notre nouvelle stratégie foncière au sein du PLUiH afin de réserver du foncier pour développer le logement

Développer une programmation foncière au service du logement abordable

Intégrer les orientations en matière de production de logement social adaptées au contexte urbain, au sein du PLUiH

L'accompagnement de la croissance du territoire (équipements, services, etc.) et la maîtrise des consommations foncières

Anticiper le passage en agglomération et le taux SRU sur les communes de plus de 3500 habitants

Poursuivre le renouvellement du parc le plus ancien et une veille sur l'occupation de ces logements

PAYS DE GEX 2030

MERCI DE VOTRE ATTENTION