
2^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH)

Communauté de communes du Pays Rochois

Diagnostic de l'habitat et bilan du PLH 1

Document adopté lors du Conseil Communautaire du 20 juin 2023

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
I. CARACTERISTIQUES GENERALES	5
A. UN TERRITOIRE HAUT SAVOYARD ENTRE GENEVE ET ANNECY	5
1. Situé dans la vallée de l'Arve, entité géographique, paysagère et économique	5
2. Une bonne accessibilité aux agglomérations proches	5
3. Un territoire du SM4CC, du Grand Genève et du pôle métropolitain du genevois français	6
B. UNE OFFRE SATISFAISANTE DE SERVICES AUX HABITANTS, RELATIVEMENT POLARISEE	8
1. Une grande diversité de services intermédiaires	8
4. Une offre de services proportionnelle à la population des communes.....	10
C. UNE ECONOMIE EN MUTATION RAPIDE	12
1. Un bassin de 9400 emplois, en augmentation	12
2. Des difficultés de recrutement liées à l'attractivité du bassin d'emploi genevois	12
3. Une économie portée par le secteur présentiel.....	13
5. Une concentration de l'emploi dans deux communes.....	15
D. UNE MOBILITE DE PLUS EN PLUS MULTIMODALE	17
1. Prépondérance des mobilités internes au territoire, même si les mobilités externes progressent 17	
6. Une réduction de la part modale automobile	19
E. UNE QUALITE DE L'AIR PROBLEMATIQUE	23
1. Des caractéristiques favorisant l'accumulation des polluants atmosphériques	23
2. La mise en place d'un Plan de Protection de l'Atmosphère	25
3. Le Plan Climat Air Énergie Territorial de la CCPR	26
F. UNE POPULATION JEUNE, AISEE ET EN FORTE CROISSANCE	26
1. Un dynamisme démographique principalement porté par un solde migratoire positif.....	26
2. Une prédominance des familles avec enfants	30
3. Un relatif vieillissement de la population.....	32
4. Une population active en rapide évolution	34
5. Des revenus élevés	36
II. LES MARCHES IMMOBILIERS ET FONCIERS	37
A. CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS	37
1. Une part élevée de résidences principales.....	37
2. Un parc résidentiel favorisant l'accueil de grands ménages.....	38
3. Une majorité de propriétaires.....	40
B. UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS INTENSIVE	42
1. Près de 250 logements commencés chaque année, soit 8 logements pour 1000 habitants	42
2. Une part d'appartements majoritaire et en nette hausse	42
3. Des profils de communes contrastés du point de vue de la production de logements	43
C. ACTIVITE DE REHABILITATION	44
1. Un parc récent peu impacté par l'habitat indigne	44
2. Une activité de réhabilitation essentiellement hors des dispositifs publics d'accompagnement	45
D. LES DIFFERENTS SEGMENTS DE MARCHE	47
1. Une forte mobilité résidentielle - environ 800 emménagements par an - alimentant le dynamisme des marchés immobiliers	47
2. Un marché de l'accession tendu, dominé par les frontaliers	48

3.	Un marché locatif privé très dynamique et peu accessible aux ménages à ressources modestes	51
4.	Un parc locatif public récent et en développement.....	54
5.	Une trentaine de logements communaux	66
III.	LES BESOINS SPECIFIQUES.....	67
A.	PERSONNES AGEES ET HANDICAPEES	67
1.	Une population âgée en forte croissance.....	67
2.	Une politique de maintien à domicile et d'adaptation des logements.....	68
3.	Une offre dédiée aux personnes âgées qui s'établira prochainement à 240 lits en EHPAD et 120 logements en résidence autonomie	68
4.	Environ 150 places d'hébergement pour personnes handicapées.....	69
B.	DES DIFFICULTES DE LOGEMENT POUR LES MENAGES MODESTES	70
1.	Des difficultés de logement nombreuses pour les ménages à ressources modestes : accès bloqué, sur-occupation, logement trop cher, risque d'expulsion.....	70
2.	Des difficultés d'accès au logement générant un besoin d'hébergement	70
C.	DES DIFFICULTES DE DECOHABITATION POUR LES JEUNES	72
1.	Un accès difficile au premier logement pour les jeunes en début de parcours, pouvant compromettre l'accès à l'emploi.....	72
2.	Pas d'offre dédiée alternative au logement autonome	72
3.	Des étudiants confrontés aux difficultés d'accès au logement.....	73
4.	Quelques jeunes en grande précarité sans solution locale.....	73
D.	GENS DU VOYAGE	74
1.	Une aire d'accueil à Saint-Pierre-en-Faucigny, à compléter par la participation au financement d'une nouvelle aire d'accueil dans la CC des 4 rivières	74
2.	Des aires tournantes dans l'attente d'une aire de grand passage à l'échelle du SIGETA.....	74
3.	Une obligation de 14 places en terrain familial, un projet d'habitat adapté qui peine à se concrétiser malgré l'identification du foncier	75
4.	Des stationnements illicites qui perdurent.....	76
IV.	POLITIQUES LOCALES D'URBANISME ET D'HABITAT	77
A.	LE SCOT DU PAYS ROCHOIS	77
B.	DES ORIENTATIONS EN COURS DE STRUCTURATION A L'ECHELLE DU GENEVOIS FRANÇAIS	78
C.	BILAN DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT FORMALISEE DANS LE PLH DU PAYS ROCHOIS	78
1.	Diversifier et rééquilibrer la production de logements	79
2.	Orienter et mobiliser la ressource foncière.....	80
3.	Améliorer, valoriser et renouveler le parc existant	80
4.	Répondre aux besoins spécifiques d'hébergement et de logement	81
5.	Développer des outils d'appui, de concertation et de suivi des actions.....	82
D.	LES POLITIQUES D'URBANISME COMMUNALES	83
1.	Des PLU pour la plupart très récents, dimensionnés pour environ 280 logements annuels	83
2.	Des projets qui dépassent la densité exigée	83
3.	Outils pour la mixité sociale	84
4.	De fréquentes réserves foncières communales.....	85
5.	Peu de contraintes d'urbanisation.....	86
E.	LES ATTENTES DE L'ÉTAT	86
V.	ANNEXES	87
1.	Partenaires rencontrés ou contactés.....	87
2.	Liste des sigles et abréviations.....	88
3.	Liste et cartographie des projets et disponibilités foncières	90

PREAMBULE

La Communauté de communes du Pays Rochois compte environ 27 800 habitants et couvre un territoire de 9 communes (94 km²) autour des chefs-lieux de la Roche-sur-Foron et Saint-Pierre-en-Faucigny, dans la région du Faucigny.

La CCPR s'est dotée d'un 1^{er} Programme Local de l'Habitat volontaire en 2013. Adopté en mai 2013, il est arrivé à échéance en juin 2019 et a été prorogé jusqu'en juin 2021. La CCPR engage donc aujourd'hui sa révision. Un bilan établi à l'issue de la 1^{ère} période triennale tire les premiers enseignements de la politique de l'habitat conduite par la CCPR et ses communes.

Ce document constitue le diagnostic de l'habitat et le bilan final 2013-2019 du PLH en vigueur. Il a été validé par le groupe projet élargi aux partenaires du 27/11/2020. Quelques mises à jour ont été effectuées en janvier 2022.

Le projet de PLH comprenant le diagnostic, les orientations stratégiques et le programme d'actions, modifié suite à l'avis de l'État et du CRHH, a été arrêté par le conseil communautaire du 21 mars 2023.

I. CARACTERISTIQUES GENERALES

A. UN TERRITOIRE HAUT SAVOYARD ENTRE GENEVE ET ANNECY

1. Situé dans la vallée de l'Arve, entité géographique, paysagère et économique

Le Pays Rochois est niché dans un vaste replat en rive gauche du fond de la vallée de l'Arve, proche de son embouchure dans le Léman qui se situe au niveau de l'agglomération d'Annemasse. Il est surplombé au nord par le massif du Chablais et au sud par celui des Bornes. Le cours d'eau marque la limite nord-est du périmètre intercommunal et constitue son point le plus bas à environ 430 m d'altitude. La plupart des zones urbanisées des communes sont situées légèrement plus haut et s'étagent de la limite du lit majeur, à l'abri des crues de la rivière, jusqu'aux pieds des Bornes. Les communes les plus au sud voient leur territoire remonter sur les premiers contreforts du massif et leurs points hauts peuvent atteindre près de 1 900 m à la Roche Parnal, à l'extrémité sud de la Roche-sur-Foron.

La vallée de l'Arve est fortement urbanisée, industrialisée et constitue un axe de circulation majeur des Alpes, notamment en aval du Pays-Rochois au niveau de Bonneville et Cluses. L'activité industrielle comme le transport génèrent un fort dynamisme et des flux importants.

2. Une bonne accessibilité aux agglomérations proches

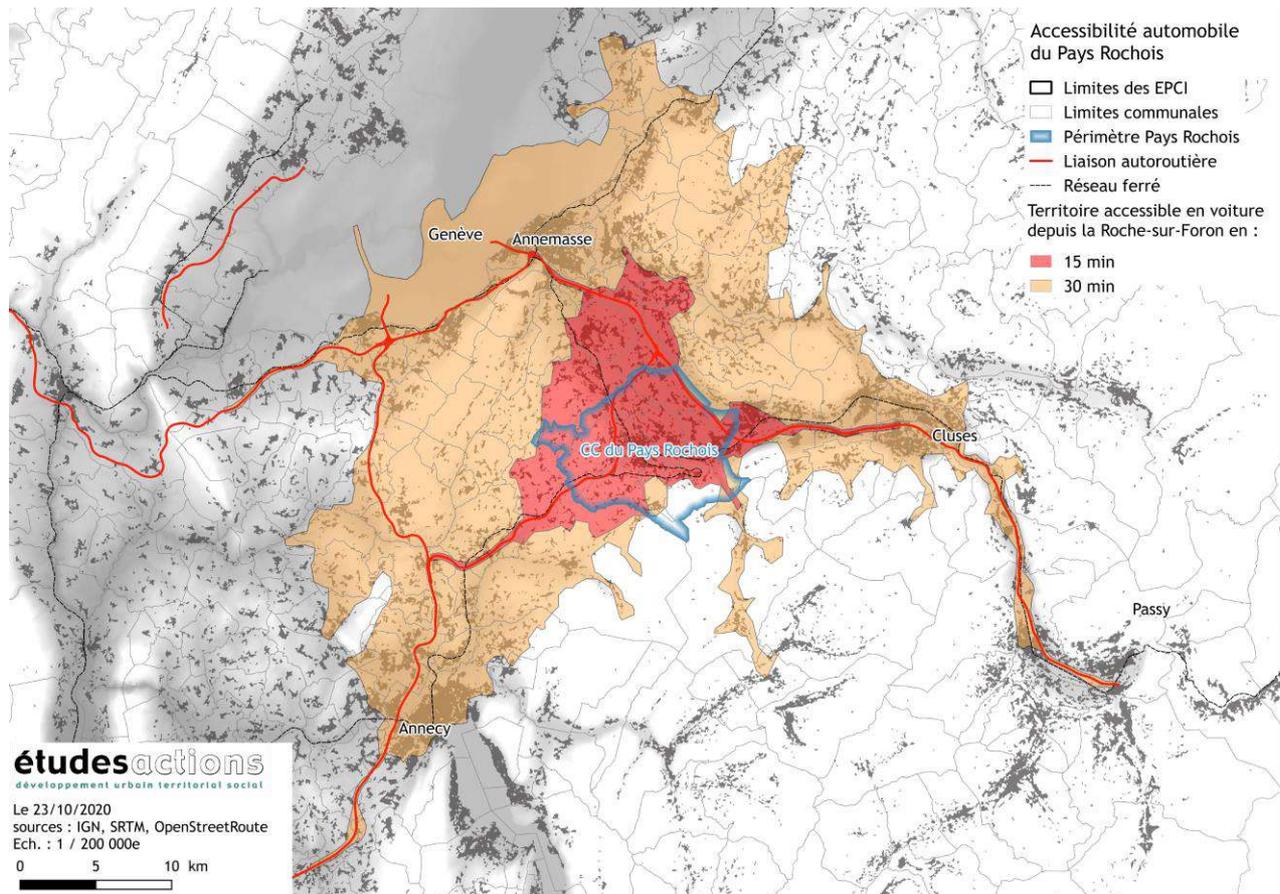
La communauté de communes bénéficie d'une bonne desserte routière, notamment grâce aux routes départementales D2, D1203, ainsi qu'à l'autoroute A40, un des principaux axes de communication alpins qui relie Macon à Passy puis se prolonge vers le tunnel du Mont-Blanc et au-delà l'Italie.

Le territoire du Pays Rochois étant d'une superficie relativement réduite et peu accidenté sur sa plus grande partie, ses habitants peuvent traverser la Communauté de communes en moins de 15 minutes et rapidement rejoindre les principales polarités locales.

L'accessibilité est en effet très aisée. Avec la Roche-sur-Foron, on mesure les temps de parcours suivants :

- Bonneville, commune voisine du Pays Rochois, est accessible en moins de 15 minutes.
- Annemasse, Genève, Cluses, Passy et Annecy sont accessibles en moins de 30 minutes.
- Chambéry au Sud et Thonon-les-Bains au Nord peuvent être rejoints en 1h.

La communauté de communes dispose également d'une desserte ferroviaire avec une gare à La Roche-sur-Foron et une halte voyageurs à Saint-Pierre-en-Faucigny. Elles permettent aux habitants de relier Genève, Annecy, Annemasse, la Suisse ainsi que les villes de la vallée de l'Arve.



3. Un territoire du SM4CC, du Grand Genève et du pôle métropolitain du genevois français

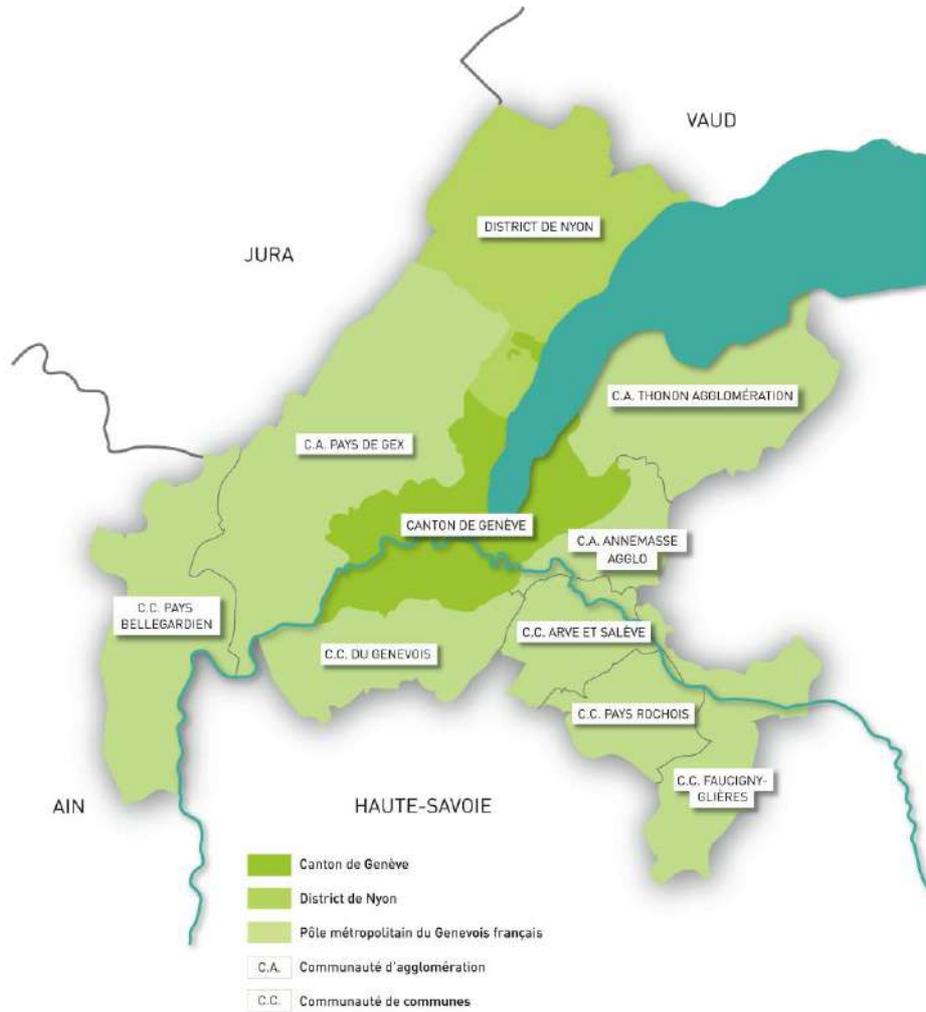
Le Syndicat Mixte des Quatre Communautés de Communes (SM4CC) comprend les quatre communautés de communes suivantes :

- Faucigny-Glières
- Pays Rochois
- Arve et Salève
- Quatre Rivières

Ce syndicat mixte est compétent en matière d'organisation de la mobilité.

La localisation de la CCPR non loin de la frontière suisse lui permet d'être englobée dans le **Grand Genève**, dit aussi **agglomération franco-valdo-genevoise**, et structuré par un groupement local de coopération transfrontalière (GLTC) regroupant, outre le Pôle métropolitain du Genevois français, la République et le canton de Genève, la Ville de Genève, le Canton de Vaud, la Région de Nyon, la Région Auvergne-Rhône-Alpes, le Conseil départemental de l'Ain et le Conseil départemental de la Haute-Savoie. La Confédération suisse et la République française y sont étroitement associées. Il a vocation à gérer les enjeux transfrontaliers liés à la mobilité, l'aménagement du territoire et l'environnement, dont le projet d'agglomération (3^{ème} génération : 2016-2030).

Les territoires du Grand Genève



source : Grand Genève

Le « Genevois français » est une composante importante et périphérique du **Grand Genève**, **frontalier de la Suisse**, aux confins de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Il regroupe 8 intercommunalités réparties dans deux départements français : 2 dans l'Ain et 6 dans la Haute-Savoie.

B. UNE OFFRE SATISFAISANTE DE SERVICES AUX HABITANTS, RELATIVEMENT POLARISEE

Méthode d'analyse du niveau d'équipement

Les analyses de l'offre en équipements et services à la population sont basées sur les recensements effectués par l'INSEE et publiés dans la « base permanente des équipements » (BPE). Ce fichier actualisé chaque année permet de classer les services présents dans chaque territoire en fonction de leur type (santé, commerce, éducation...) ainsi que de gammes établies par l'INSEE en fonction de leur occurrence sur le territoire national. Sont ainsi différenciés :

- une gamme de proximité comprenant les 24 équipements et services les plus fréquents, destinés à répondre aux besoins quotidiens de la population. Y sont par exemple affiliés les écoles primaires, médecins généralistes et infirmiers, restaurants, certains artisans, commerces du quotidien...
- une gamme intermédiaire comprenant 46 équipements et services moins fréquents tels que les supermarchés et certains magasins d'équipements de la personne, plusieurs spécialistes médicaux, établissements d'hébergement des personnes âgées...
- une gamme supérieure comprenant 108 équipements rares voire métropolitains tels que les établissements d'enseignement supérieurs, équipements culturels et de loisir rares, spécialistes médicaux, infrastructures touristiques...

Cette approche permet notamment d'étudier le niveau de l'offre présente sur un territoire donné, qui peut être qualifiée de « diversifiée » dans chaque gamme s'il dispose d'au moins la moitié des équipements qui la constituent.

Dans le cadre de l'étude, afin d'avoir une approche ciblant plus précisément un territoire de villages et villes petites et moyennes comme celui du Pays Rochois, 5 équipements de la gamme de proximité en ont été détachés afin de pouvoir mettre en évidence une offre « minimale » constituée des bureaux de poste, épicerie/supérettes, boulangeries, écoles élémentaires et médecins généralistes. En outre, les services de type artisanat (entreprises BTP, peintres/plâtriers...) ont été exclus de l'analyse car ils n'ont pas à proprement parler d'ancrage territorial : ils sont mobiles et leur présence sur une commune correspond uniquement à l'enregistrement de leur entreprise.

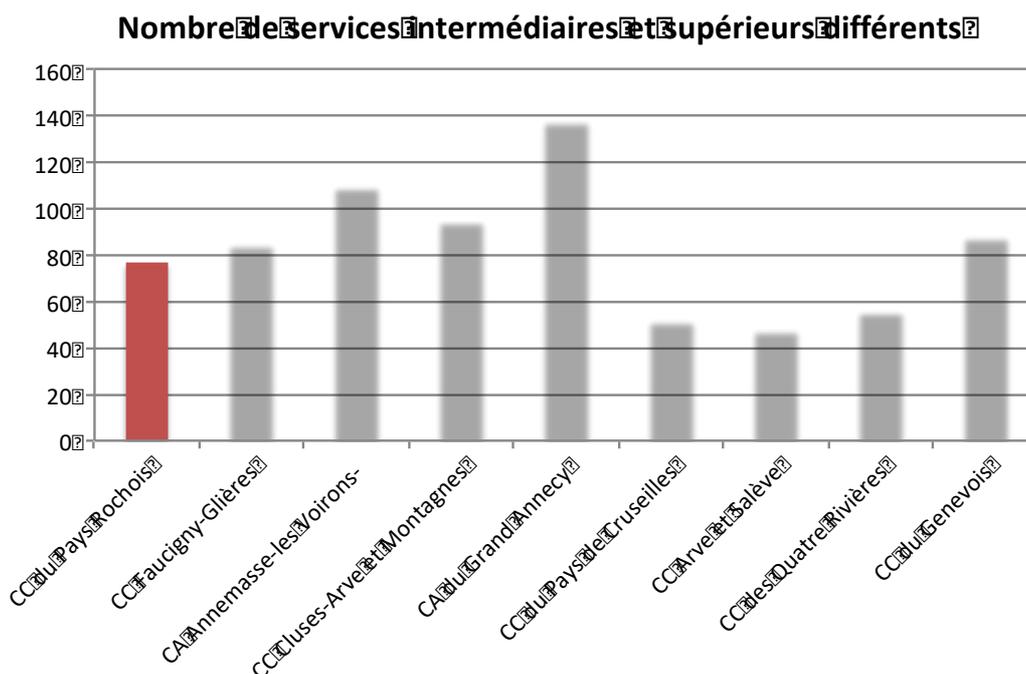
1. Une grande diversité de services intermédiaires

a) Une des offres intermédiaires les plus complètes du département

En 2018, le Pays Rochois dispose d'une offre de services à la population relativement complète dans les gammes de proximité et intermédiaire :

- Tous les équipements « minimaux » ainsi que les 18 équipements recensés dans la gamme de proximité, une fois l'artisanat retiré, sont présents dans le territoire.
- 40 services différents sur les 46 que compte la gamme intermédiaire sont présents dans le territoire.
- 37 services supérieurs différents sont présents, la gamme en comptant au total 108.

Le territoire est donc équipé pour répondre à tous les besoins quotidiens de ses habitants. Il comptabilise plus de 600 établissements de services et il s'agit également d'un des EPCI du département qui a l'offre intermédiaire la plus complète.



b) Des équipements plus faiblement représentés mais rapidement accessibles

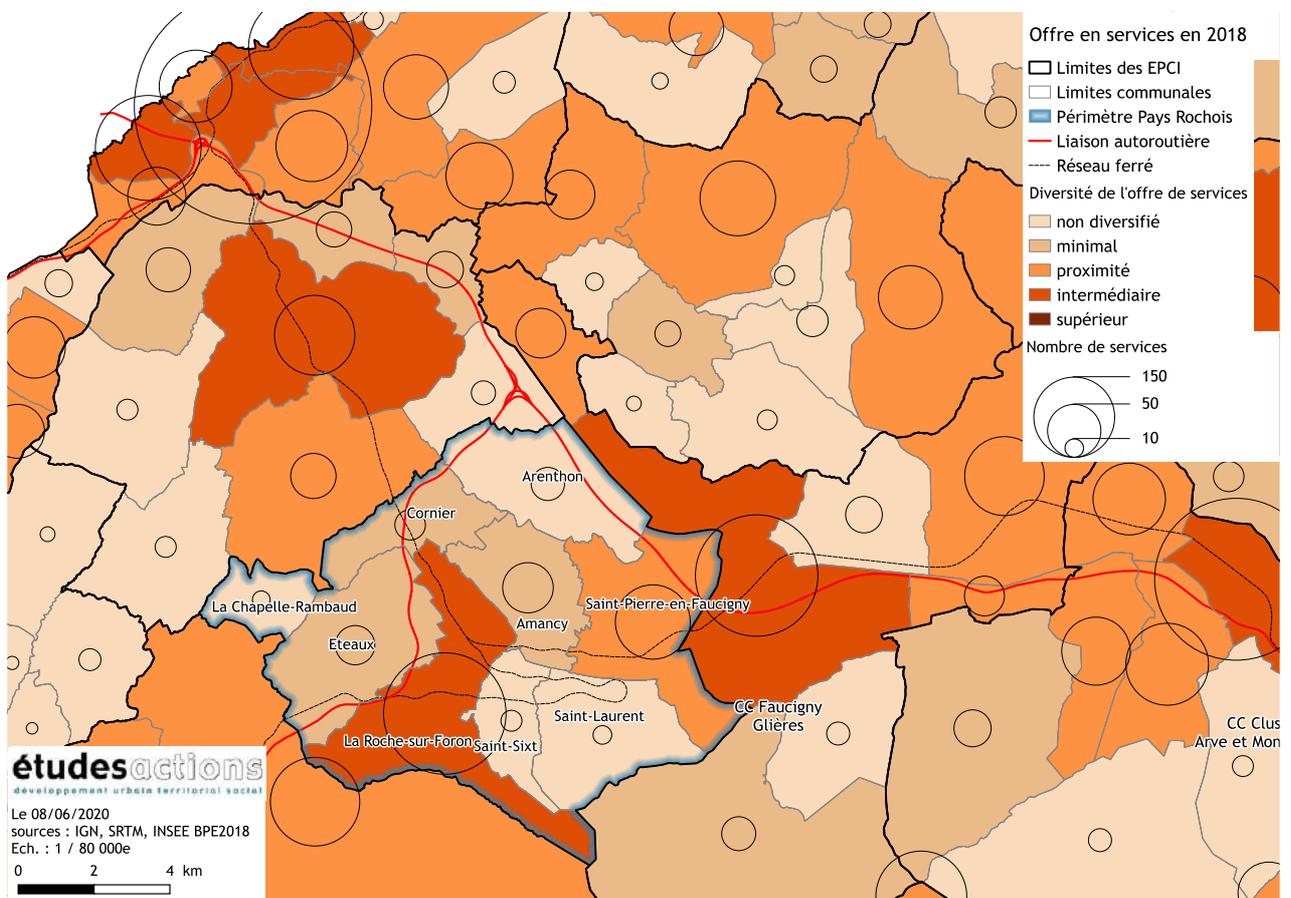
L'offre en services supérieurs du Pays Rochois, si elle s'avère plus diversifiée que celles de la plupart des communautés de communes de la Haute-Savoie, n'atteint pas le niveau de celles des grosses communautés d'agglomérations comme celles d'Annecy, Annemasse, ou Thonon-Bains, voire de communautés de communes très touristiques comme celle du Pays du Mont-Blanc. Cependant, ce relatif manque d'autonomie en termes de services supérieurs est compensé par la bonne accessibilité aux EPCI proches comme les CC Faucigny-Glières, et Cluses-Arve et Montagnes, voire les CA d'Annemasse et du Grand Annecy qui ont des offres très diversifiées.

- Certains types de commerces très spécialisés comme les poissonneries ou magasins de produits surgelés sont absents du Pays Rochois, tout comme les hypermarchés définis par la BPE par leurs surfaces de vente déclarées supérieures à 2 500 m². Cependant, 5 supermarchés sont recensés.
- Le Pays Rochois est doté de plusieurs établissements d'hébergement pour personnes âgées ou en situation de handicap ainsi que de structures psychiatriques et de soins de court séjour. En l'absence d'un hôpital, les spécialistes médicaux sont rares, et les habitants n'ont pas accès sur place à des soins d'urgence ou à une maternité. Cependant, ils disposent d'offres relativement proches à Contamine-sur-Arve, Annemasse ou Saint-Julien-en-Genève.
- Concernant l'offre sportive et culturelle, si elle propose certains équipements supérieurs comme les cinémas ou centres équestres, le Pays Rochois est dépourvu de la plupart des infrastructures culturelles recensées par la BPE comme les théâtres, conservatoires de musique ou musées labellisés. L'offre des territoires voisins est assez riche en la matière, notamment à Annecy et Annemasse.
- La communauté de communes dispose d'établissements d'enseignement général allant jusqu'aux lycées généraux et professionnels, proposant une offre de BTS, et de structures plus spécialisées dans la formation agricole et l'apprentissage. Les offres d'enseignement supérieur généralistes plus complètes sont accessibles à Annecy, Chambéry, Genève ou Lyon. Les collèges et lycées sont situés à la Roche-sur-Foron (collège public des Allobroges - réhabilitation programmée, lycée public général et professionnel ENILV et collège et lycée privé Sainte-Famille), ainsi qu'à Saint-Pierre-en-Faucigny (collège public).

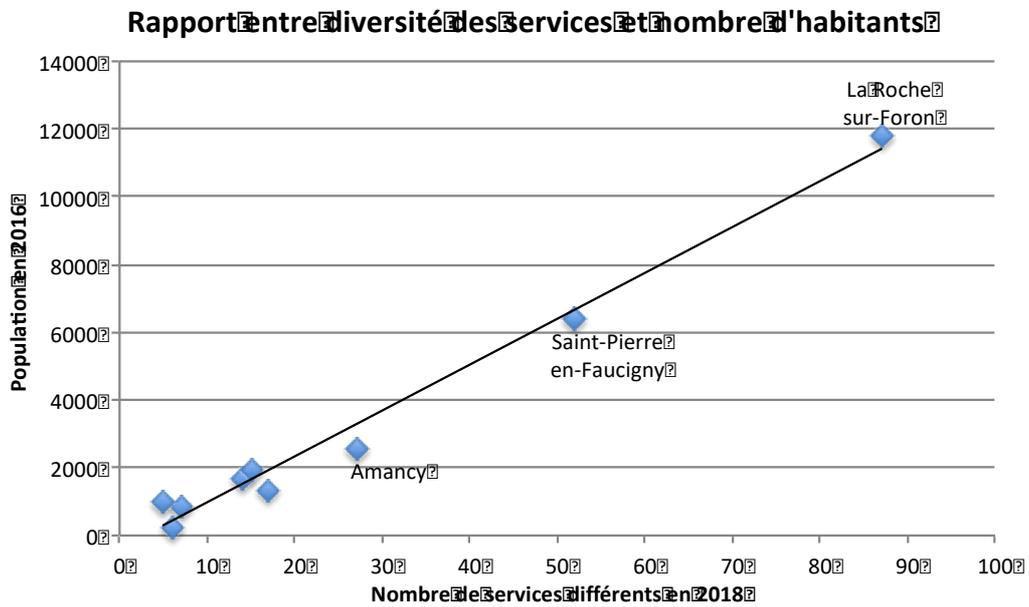
4. Une offre de services proportionnelle à la population des communes

La vallée de l'Arve dispose d'un maillage de communes équipées séparées les unes des autres par une distance comprise entre 10 et 15 km à vol d'oiseau, chacune ayant la capacité de rayonner sur les villages proches proposant une offre de services plus réduite. Le Pays Rochois s'inscrit dans ce schéma. L'offre en services y apparaît concentrée à La Roche-sur-Foron et dans une moindre mesure Saint-Pierre-en-Faucigny.

- La Roche-sur-Foron a une offre diversifiée dans la gamme intermédiaire et comptabilise 333 établissements de services sur son territoire soit **plus de la moitié du total de l'EPCI** ;
- Saint-Pierre-en-Faucigny a une offre diversifiée dans la gamme de proximité et comptabilise 125 établissements de services soit 20 % du total de l'EPCI. De plus, elle est voisine de Bonneville qui a également une offre diversifiée dans la gamme intermédiaire.
- Cornier, Éteaux et Amancy ont des offres de services permettant de répondre aux besoins les plus quotidiens de leur population. Elles apparaissent diversifiées dans la gamme minimale et comptent entre 20 et 60 établissements de services sur leur territoire. De plus, elles sont situées en première couronne de la Roche-sur-Foron ce qui confère à leurs habitants une bonne accessibilité aux services intermédiaires et supérieurs.
- La Chapelle-Rambaud, Saint-Sixt, Saint-Laurent et Arenthon ont des offres assez peu diversifiées et plus limitées quantitativement : moins de 10 établissements comptabilisés.



Si les communes présentent une offre de services relativement proportionnelle à leur population, on note que les communes les moins équipées ont eu des croissances démographiques entre 2011 et 2016.

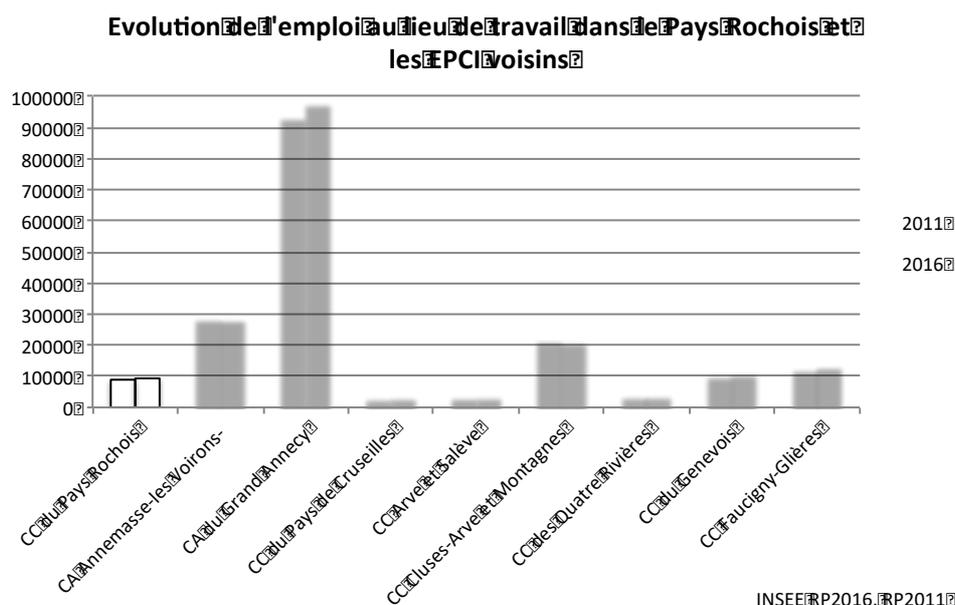


INSEE BPE 2018, RP 2016

C. UNE ECONOMIE EN MUTATION RAPIDE

1. Un bassin de 9400 emplois, en augmentation

Avec près de 9 400 emplois (privés comme publics) en 2016, le Pays Rochois se positionne à l'échelle locale comme un bassin d'emploi de taille intermédiaire. Il est proche de Faucigny-Glières ou de la communauté de communes du Genevois mais moins important que les agglomérations de Cluses, Annecy ou Annemasse.



La communauté de communes a cependant connu un fort dynamisme entre 2011 et 2016 qui s'est traduit par un gain de 446 emplois, un des plus élevés parmi les territoires du centre de la Haute-Savoie.

Cette croissance de l'emploi s'inscrit toutefois dans une tendance constatée à l'échelle départementale, comme le souligne l'observatoire départemental de la Haute-Savoie 2019 (plus 5 % en 2 ans).

2. Des difficultés de recrutement liées à l'attractivité du bassin d'emploi genevois

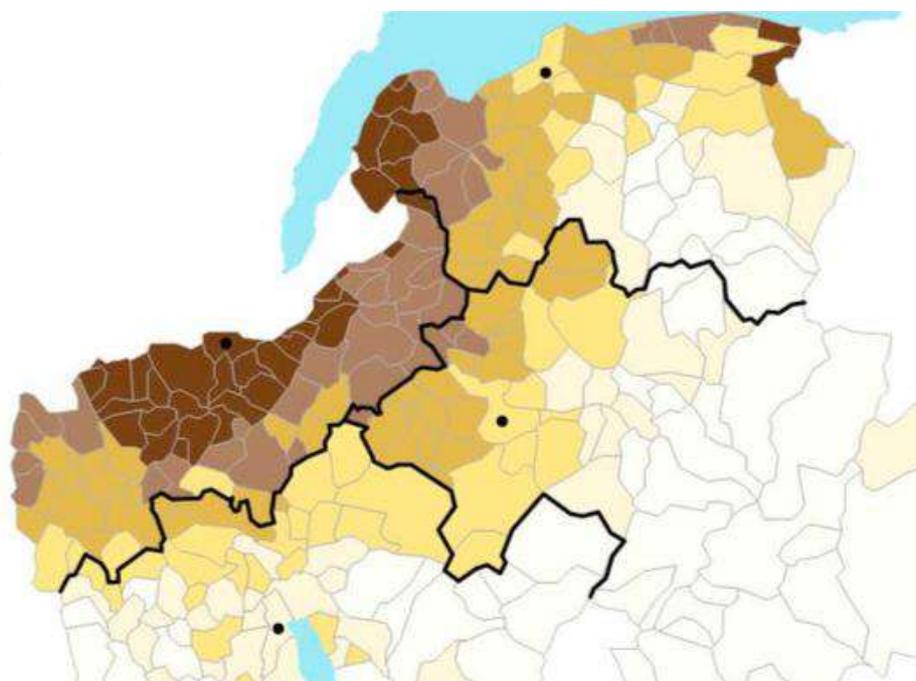
L'observatoire souligne également le très faible taux de chômage départemental (6,2 % au 2^{ème} trimestre 2019 contre 8,2 % en France), le plaçant dans une situation de quasi plein emploi. Il fait le lien avec la situation suisse (2,1 % de chômage) qui se traduit par un recrutement transfrontalier dont pâtit la Haute-Savoie. Les acteurs économiques peinent ainsi à recruter.

De fait, en 2016, environ 25 % des actifs du Pays Rochois travaillent en Suisse, en forte hausse par rapport à 1999. En effet, les 3 800 actifs gagnés entre les deux recensements sont presque exclusivement composés de ménages travaillant hors du Pays Rochois, dont plus de la moitié travaille à l'étranger, très majoritairement en Suisse.

A l'échelle départementale, le nombre de frontaliers habitant en Haute-Savoie a été multiplié par 2,3 entre 2003 et 2018. 16 % des emplois du canton de Genève sont occupés par des actifs de Haute-Savoie en 2019 (pour 9 % en 2003)¹.

Part des actifs travaillant en Suisse en 2016

INSEE d'après l'Observatoire Départemental de Haute-Savoie



Ces difficultés de recrutement sont particulièrement identifiées dans le secteur sanitaire et social où elles viennent s'ajouter à des difficultés structurelles de valorisation des métiers. Elles sont d'ailleurs soulignées dans le schéma autonomie du Conseil départemental : « Si les besoins de personnel sont difficiles à chiffrer, l'ensemble du secteur connaît indéniablement des difficultés de recrutement, tant au niveau national que départemental. Certains EHPAD se voient contraints de « geler » les admissions faute de personnel suffisant. Par ailleurs, les plans d'aide des bénéficiaires APA ne sont réalisés que partiellement faute de personnel dans les services en capacité d'intervenir. »

Des difficultés de recrutement des agents sont également mis en évidence par les collectivités territoriales et la CCPR elle-même.

3. Une économie portée par le secteur présentiel

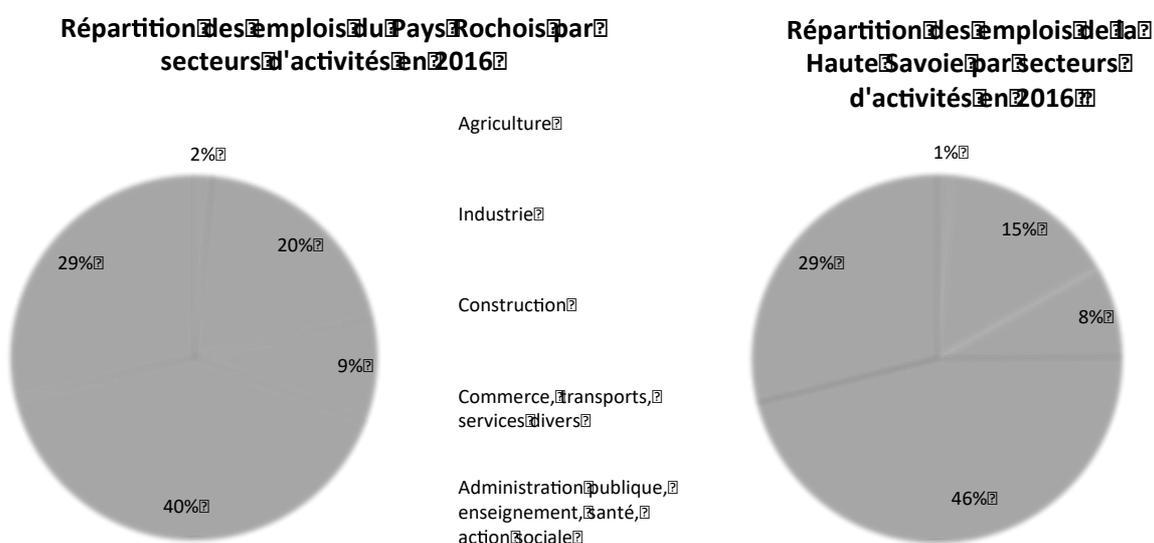
Près de 70 % des emplois présents dans le Pays Rochois relèvent des secteurs « administration publique, enseignement, santé, action sociale » (40 %), ou « commerces, transports, services divers » (29 %). Le territoire a donc une économie portée principalement par la sphère présentielle visant à répondre aux besoins de la population en place, plutôt que par les activités productives.

Cependant, la vallée de l'Arve porte aussi une forte tradition industrielle dans les activités de décolletage et de mécanique de précision, dont les savoir faire ont été reconnus en 2005 par la création du pôle de compétitivité « Arve Industries Haute-Savoie Mont-Blanc ».

Cette spécificité ressort dans la comparaison avec la Haute-Savoie. En 2016, l'industrie représente 20 % des emplois au lieu de travail du Pays Rochois, contre 15 % à l'échelle départementale, alors que les commerces et services sont en comparaison sous représentés. Le territoire a cependant des bases productives moins développées que ses voisins de l'amont de

¹ Source : Observatoire Départemental de Haute-Savoie

la vallée de l'Arve, notamment Faucigny-Glières et surtout Cluses-Arve et Montagnes où les parts d'emplois industriels atteignent respectivement 30 % et 35 %. Compte tenu de sa localisation, son profil apparaît intermédiaire entre la vallée industrielle et les EPCI plus résidentiels proches de la frontière suisse.



INSEE RP2016

Illustration de cette diversité des activités du territoire, la liste des principaux employeurs du Pays Rochois contient aussi bien des établissements publics, administratifs, hospitaliers et d'hébergement, que des établissements liés aux activités industrielles historiques comme Altia ou FCMP. Ces derniers sont situés à Saint-Pierre-en-Faucigny, dont la zone d'activité créé une conurbation avec celle de Bonneville.

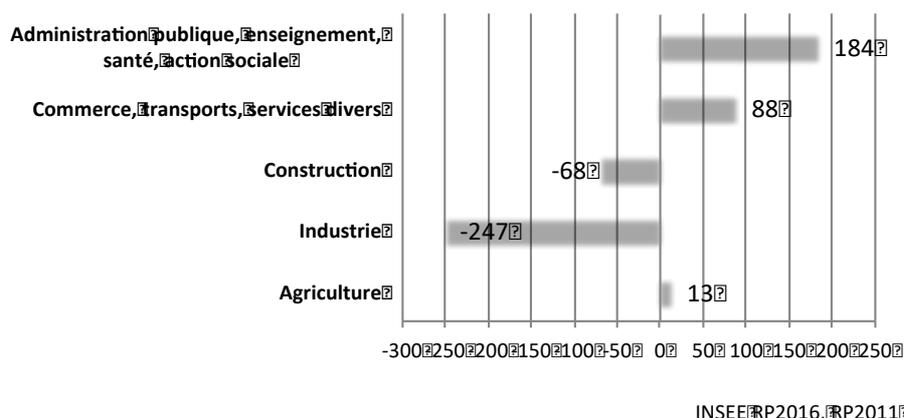
LISTE DES 10 PLUS GRANDS ETABLISSEMENTS DU PERIMETRE DEBUT 2018

Etablissement	Commune d'implantation	Effectif
EP SANTE MENTALE VALLEE ARVE	ROCHE-SUR-FORON (LA)	600-699
AFPEI	ROCHE-SUR-FORON (LA)	100-199
ALTIA SAINT PIERRE EN FAUCIGNY	ST-PIERRE-EN-FAUCIGNY	100-199
ASS GESTION ENSEMBLE SCOLAIRE CATHOLIQ	ROCHE-SUR-FORON (LA)	100-199
BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES	ROCHE-SUR-FORON (LA)	100-199
COMMUNAUTE COM DU PAYS ROCHOIS	ROCHE-SUR-FORON (LA)	100-199
COMMUNE DE LA ROCHE SUR FORON	ROCHE-SUR-FORON (LA)	100-199
COMMUNE DE SAINT PIERRE EN FAUCIGNY	ST-PIERRE-EN-FAUCIGNY	100-199
F C M P	ST-PIERRE-EN-FAUCIGNY	100-199
LALLIARD	ST-PIERRE-EN-FAUCIGNY	100-199

Source : INSEE - SIRENE

L'industrie a connu une importante baisse d'emplois entre 2011 et 2016 : -247 emplois soit 12 % de son total de 2011, et sa part dans les emplois du Pays Rochois est passée de 23 % à 20 %. Au contraire, les activités liées à l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale ainsi que les commerces, transports et services ont progressé tant en parts qu'en effectifs. A l'échelle du département, la part de l'industrie dans les emplois est passée de 16 % à 15 % entre 2011 et 2016.

Evolution de l'emploi par secteur d'activité entre 2011 et 2016



5. Une concentration de l'emploi dans deux communes

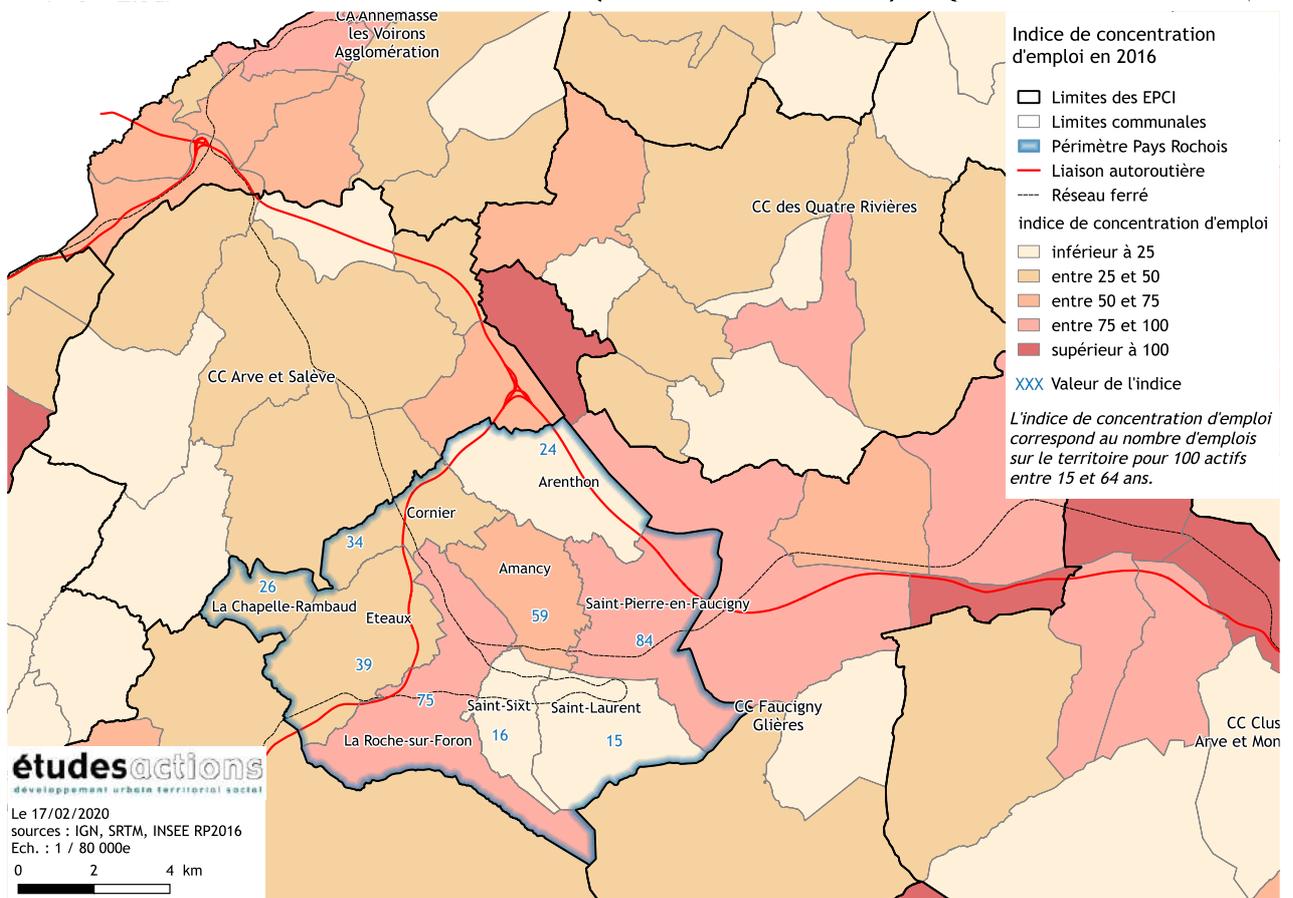
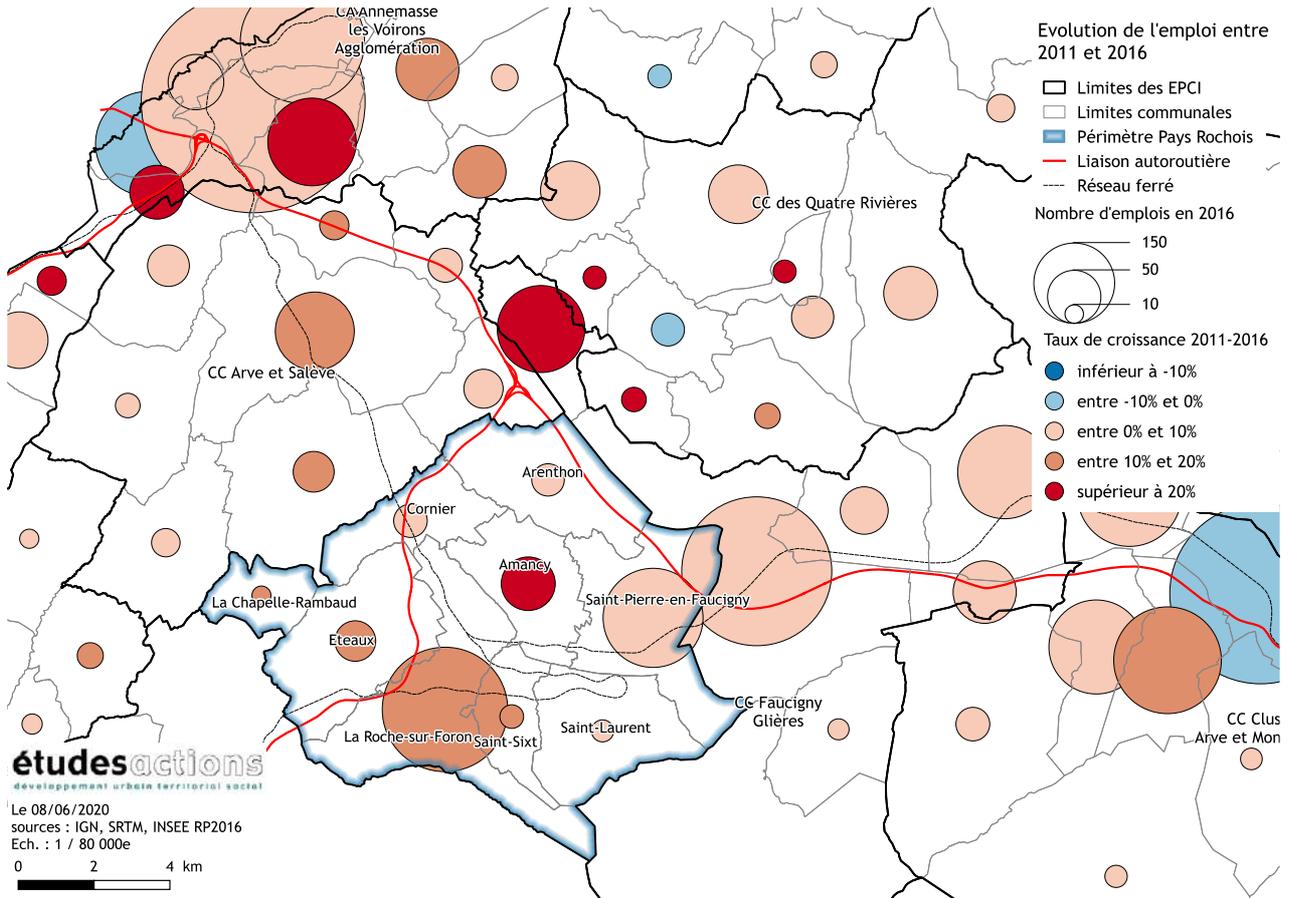
La répartition de l'emploi au sein du Pays Rochois montre un territoire segmenté entre Saint-Pierre-en-Faucigny, qui s'inscrit dans l'axe industriel de la vallée de l'Arve, et les communes de l'ouest plus résidentielles et tournées vers le bassin d'Annemasse et la Suisse.

Plus de 80 % des emplois du Pays Rochois sont concentrés à la Roche-sur-Foron et Saint-Pierre-en-Faucigny qui représentent respectivement 50 % et 31 % du total. Les parts des autres communes, à l'exception de celle d'Amancy qui atteint 9 %, sont très faibles.

Ces deux pôles d'emplois présentent cependant un profil relativement différent. La Roche-sur-Foron concentre les équipements publics administratifs, d'enseignement et d'hébergement, souvent gros employeurs, quand Saint-Pierre-en-Faucigny est en continuité de la zone d'activité de Bonneville qui accueille des établissements industriels. Ainsi, en 2016 Saint-Pierre-en-Faucigny comptabilise 910 emplois dans l'industrie contre 631 pour la Roche-sur-Foron qui, à l'inverse, a beaucoup plus d'emplois dans les services et l'administration, l'enseignement et la santé.

Les évolutions entre 2011 et 2016 montrent que le niveau de l'emploi est resté stable dans l'ensemble des communes (certains villages ont eu des taux de croissance élevés qui sont peu significatifs au vu des effectifs concernés) à l'exception de Saint-Pierre-en-Faucigny qui en a gagné 300. Cependant, cette hausse recouvre une chute dans le secteur industriel compensée par le développement des commerces et services. Les communes les plus industrielles de la vallée de l'Arve, en amont, ont pour la plupart également perdu des emplois pendant la période et il est possible que cette tendance vienne peu à peu gommer les spécificités de ce territoire.

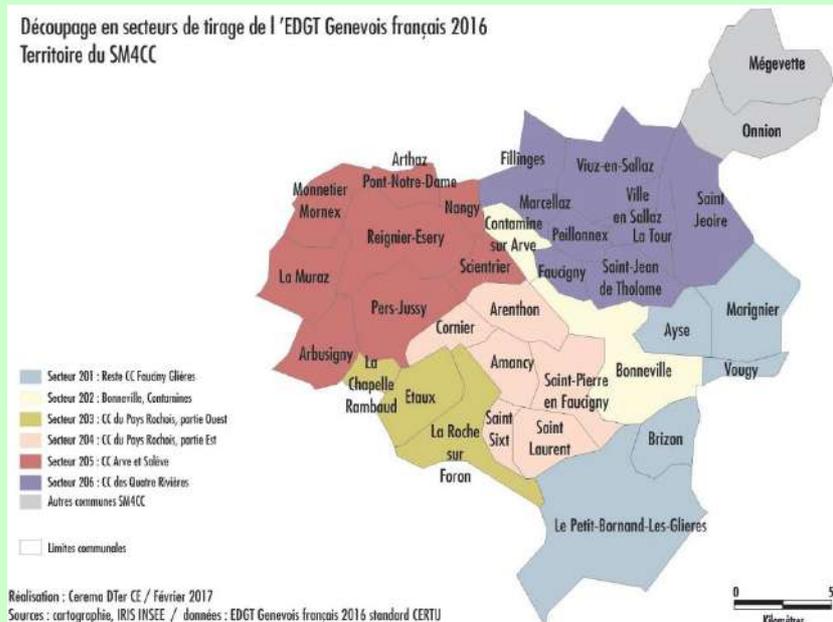
2^{ème} Programme local de l'habitat de la communauté de communes du Pays Rochois



D. UNE MOBILITE DE PLUS EN PLUS MULTIMODALE

Méthode d'analyse mobilité

Les analyses mobilité se basent en grande partie sur l'enquête déplacement grand territoire menée en 2015-2016 dans le Genevois français. Sa méthodologie repose sur des séries d'entretiens téléphoniques comme en face à face réalisées sur des secteurs préalablement découpés.



Pour des raisons de fiabilité statistique, l'exploitation de l'enquête a découpé le Pays Rochois en deux secteurs : un à l'est autour de Saint-Pierre-de-Faucigny et un à l'ouest autour de la Roche-sur-Foron. Leurs résultats ont été intégrés au sein de l'ensemble Syndicat Mixte des quatre communautés de communes (SM4CC), autorité organisatrice des transports comprenant également les EPCI Faucigny-Glières, Arve et Salève et 4 Rivières.

Au total, 760 ménages ont été interrogés en face à face dont 249 sur le Pays Rochois, et 971 personnes interrogées au téléphone, dont 321 sur le Pays Rochois. Lorsque les chiffres de l'enquête sont disponibles pour le Pays Rochois, ils sont donnés à titre indicatif dans l'analyse. Cependant, leur représentativité et leur fiabilité sont moins importantes qu'à l'échelle SM4CC : il convient de les considérer comme des approximations.

1. Prépondérance des mobilités internes au territoire, même si les mobilités externes progressent

- **Près de 100 000 trajets quotidiens des habitants de la CCPR, aux trois quarts internes**

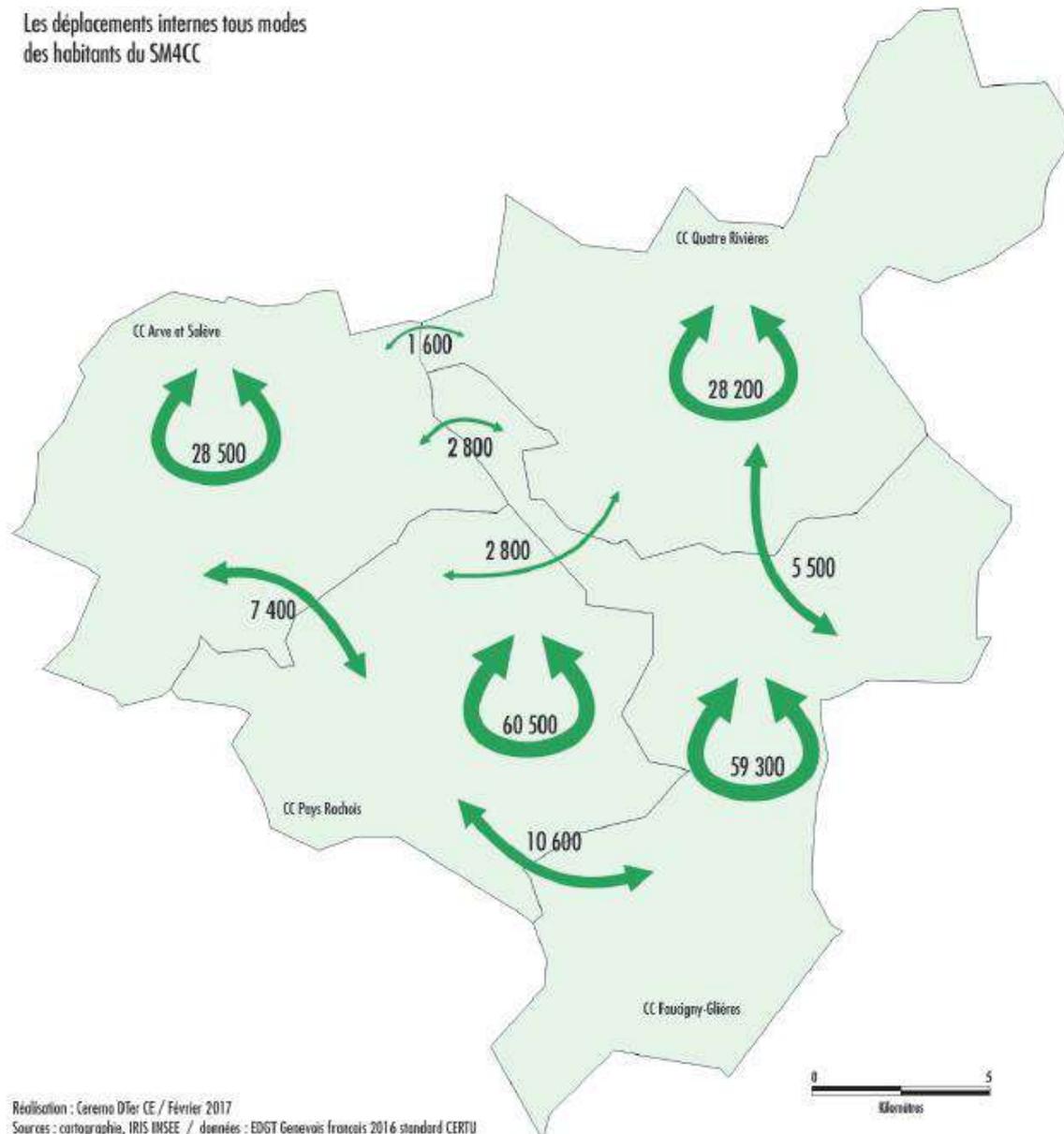
En 2016 le Pays Rochois compte environ 27 800 habitants, dont ceux qui ont plus de 5 ans effectuent, un jour moyen de semaine, approximativement 95 300 déplacements. Parmi ceux ci, 80 400 ont un lien avec le territoire, qui en est la destination ou le point départ voire les deux. Au contraire, près de 15 000 sont réalisés complètement à l'extérieur, lors de trajets secondaires durant la journée. Ils peuvent désigner, par exemple, un trajet entre l'agglomération d'Annemasse et celle de Genève réalisé par un habitant du Pays Rochois.

Environ 60 500 trajets, soit 75 % du total de ceux qui ont un lien avec le territoire, sont internes au Pays Rochois. 23 400 se font à l'intérieur du secteur est de l'EPCI découpé pour l'étude et 27 850 à l'intérieur du secteur ouest. Les trajets entre secteurs sont beaucoup moins nombreux : 9 000 au total également répartis entre l'est et l'ouest.

- **Des trajets externes tournés majoritairement vers la SM4C, la Suisse et Annemasse**

Pour les 25 % restant, un peu plus de la moitié relève d'échanges avec les 3 autres Communautés de communes du SM4CC, notamment Faucigny-Glières. Parmi les autres, la Suisse est la destination privilégiée, près de 3 700 trajets quotidiens en semaine, devant l'agglomération d'Annemasse, environ 2 000 trajets. La mobilité externe est donc fortement conditionnée par un axe est-ouest permettant de rejoindre Annemasse et la Suisse dans une direction et les pôles urbains de la vallée de l'Arve dans l'autre.

Les déplacements internes tous modes des habitants du SM4CC



- **Des trajets domicile-travail majoritairement externes, notamment vers la Suisse**

Malgré une forte part de trajets internes, l'autonomie du Pays Rochois reste assez relative. En effet, si elle est très forte pour les trajets domicile-école, dont la quasi totalité est réalisée au sein de l'EPCI, le territoire montre une forte dépendance aux bassins d'emplois extérieurs. Près de 17 500 trajets domicile-travail quotidiens sont comptabilisés sur un total de 95 300, le travail n'apparaissant donc pas comme un motif de déplacement prépondérant. Seuls 5 000 sont internes au Pays Rochois et près de 9 300, plus de la moitié, sont même réalisés au-delà des limites du SM4CC. Leurs destinations principales sont la Suisse et, dans une moindre mesure, la communauté de commune Faucigny-Glières puis l'agglomération d'Annemasse.

Ces résultats sont corroborés par le recensement de l'INSEE, traité dans le cadre de l'observatoire départemental de la Haute-Savoie. En 2015, sur 13 119 actifs résidant dans le Pays Rochois, la majorité, 41 %, travaillent dans un autre EPCI de la Haute-Savoie, par exemple dans la vallée de l'Arve ou le bassin d'Annemasse, 33 % travaillent également dans le Pays Rochois et 25 % travaillent à l'étranger (la Suisse étant ici la destination la plus probable).

NOMBRE DE DÉPLACEMENTS QUOTIDIENS DOMICILE - TRAVAIL

	1999	2006	2015		
	Lieu de travail des actifs résidant dans le territoire			Lieu de résidence des actifs travaillant sur le périmètre	Solde lieu de résidence / lieu d'emploi
Même commune	2 826	2 815	2 756	2 756	0
Reste périmètre	1 446	1 534	1 593	1 593	0
Reste département	3 604	4 461	5 322	4 525	-797
Reste France	190	201	149	191	42
Etranger	1 250	2 300	3 299	-	-
Total	9 316	11 311	13 119	* 9 065	* -4 054

* Résidents à l'étranger non comptabilisés

Source : INSEE

6. Une réduction de la part modale automobile

a) Une dépendance à l'automobile individuelle

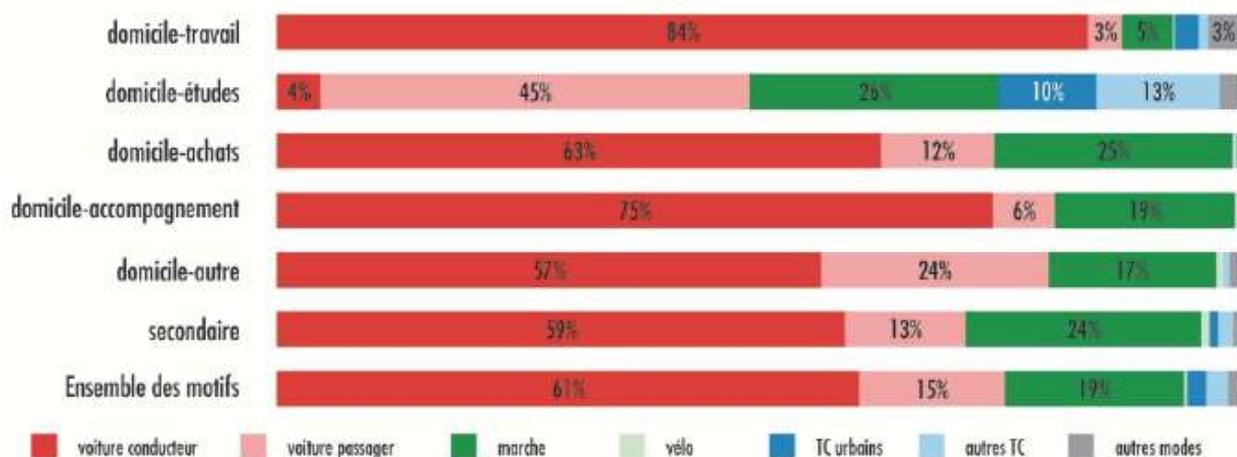
A l'échelle du SM4CC, les distances moyennes parcourues quotidiennement sont relativement élevées : 36 km, ce qui apparaît cohérent avec la dépendance à des bassins d'emplois limitrophes.

De fait, et de manière très répandue pour un territoire rural et de villes moyennes, la voiture constitue l'essentiel des déplacements, surtout pour se rendre au travail. Tous motifs confondus, elle représente 76 % des trajets réalisés par les habitants de plus de 5 ans soit la part la plus élevée du Genevois français : 13 à 14 points de plus que dans les agglomérations d'Annemasse ou de Thonon qui sont plus denses. Elle atteint même 87 % pour le motif travail.

En comparaison, les autres modes de déplacements sont minoritaires voire marginaux.

- la marche représente 19 % des trajets tous motifs confondus, mais atteint 26 % pour le motif études et 25 % pour le motif achat. Elle peut donc atteindre des parts significatives pour les trajets de proximité.
- La part des transports en commun est inférieure à 5 % tous motifs confondus, mais atteint 23 % pour le motif études grâce à la desserte des lignes scolaires.
- La part du vélo est quasiment nulle quel que soit le motif de trajet.

Répartition modale des déplacements des personnes de 5 ans et plus selon le motif combiné



Source des données : EDGT Genevois français 2016

b) Un renforcement de la desserte ferroviaire

Le Pays Rochois dispose d'une gare à la Roche-sur-Foron (244 000 voyageurs en 2018) et d'une halte voyageurs à Saint-Pierre-en-Faucigny (67 000 voyageurs en 2018). Une halte existe à Saint-Laurent mais n'est plus active. La desserte a été renforcée par l'entrée en service, le 15/12/19, du réseau « Léman express » venant compléter l'offre TER existante, principalement au niveau de la fréquence et du confort des trains, ainsi que de l'interconnexion avec la Suisse. La Roche-sur-Foron est dorénavant desservie par de nombreuses lignes permettant notamment d'atteindre aisément Chambéry et Aix-les-Bains en passant par Annecy, mais aussi Annemasse, Genève et l'ensemble des villes de la vallée de l'Arve.

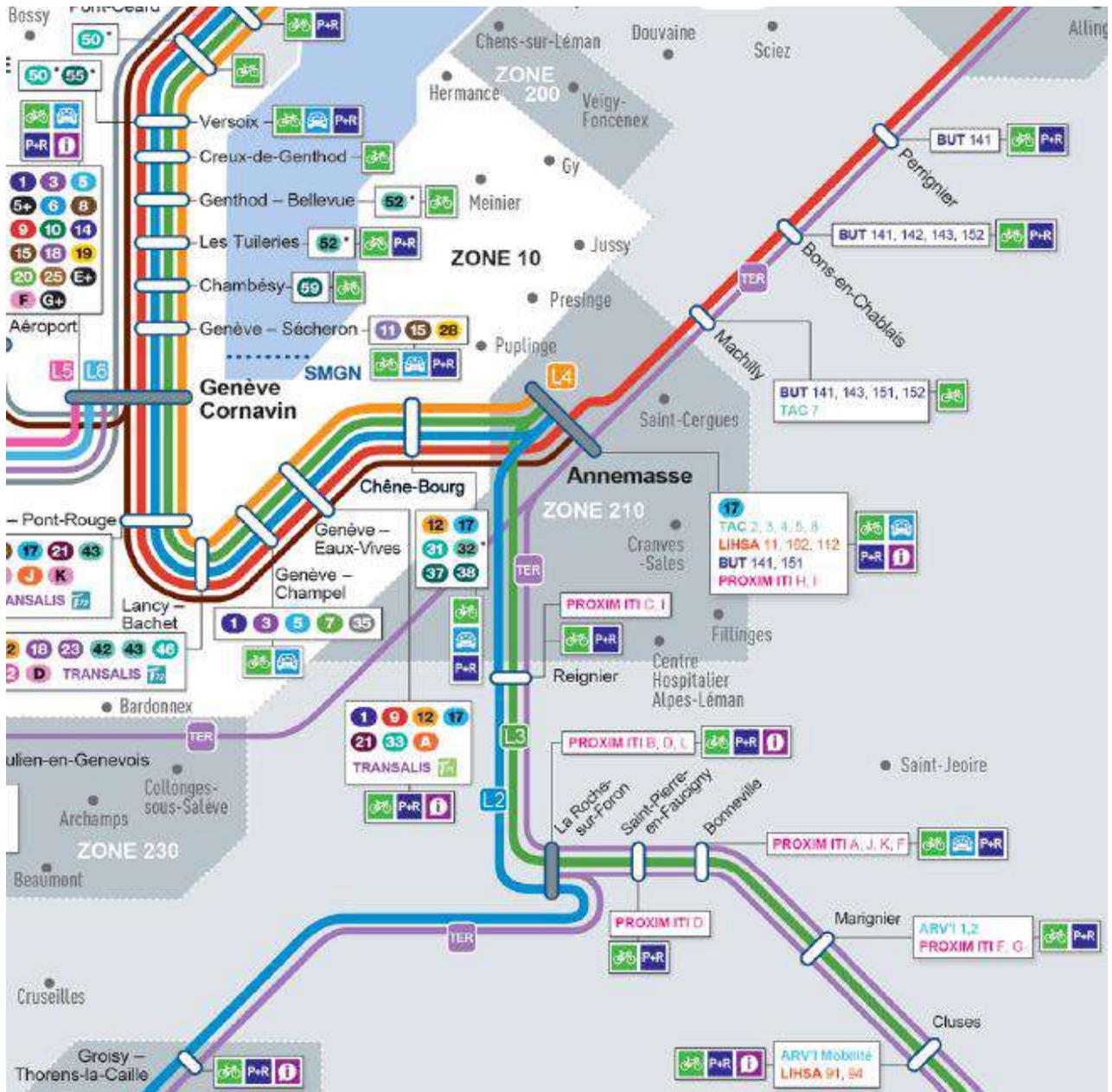


Gare de la Roche-sur-Foron

L'anticipation de la hausse de fréquentation des gares du territoire à la suite de l'entrée en service des lignes « Léman express » a motivé l'aménagement d'un pôle d'échanges multimodal à la gare de la Roche-sur-Foron. Il se traduit par la création d'une conciergerie destinée aux usagers, un agrandissement du parking dont une partie est réservée aux possesseurs d'un abonnement de train et à terme l'ouverture de la gare des deux côtés des voies.

Un parking relais est également programmé à proximité de la halte voyageur de Saint-Pierre-en-Faucigny.

Extrait du plan des lignes TER et Léman express



source : Léman express

c) Une forte diversité d'offres de cars urbains comme interurbains

Le Pays Rochois est desservi par plusieurs lignes de bus urbains mis en place par le SM4CC et des cars assurés par la région Auvergne-Rhône-Alpes. Leur niveau d'offre apparaît très variable.

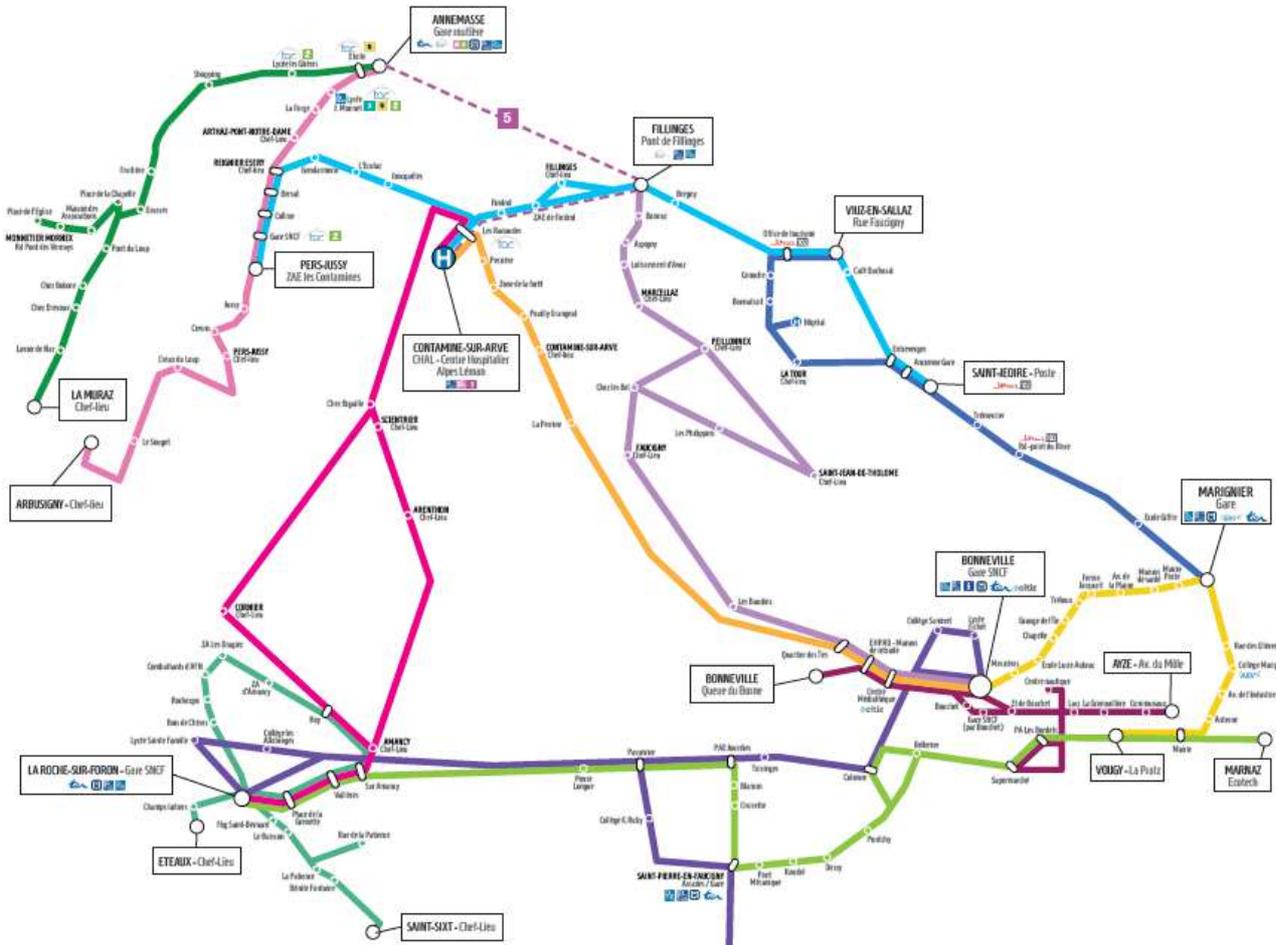
4 lignes régulières de bus urbain du réseau « proxim'iti » géré par le SM4CC ont des arrêts dans le Pays Rochois :

- Une ligne centrée sur la Roche-sur-Foron avec des arrêts à Éteaux, Saint-Sixt et Amancy, facilite les déplacements entre la ville centre et sa première couronne.
- Trois lignes inter-EPCI dont une dessert Contamine-sur-Arve en passant par Cornier ou Arenthon et deux autres desservent Bonneville et Marnaz avec une possibilité d'arrêt à Saint-Pierre-en-Faucigny. Par contre, Annemasse n'est pas desservie de manière directe par ce réseau.

Trois autres types de lignes de transports en commun peuvent aussi desservir la communauté de communes :

- Une offre de transport à la demande « proxim'iti », également gérée par le SM4CC, permet en semaine de rejoindre de nombreuses polarités dont Amancy, Arenthon, Éteaux, la Roche-sur-Foron et Saint-Pierre-en-Faucigny.
- Le réseau de lignes interurbaines de Haute-Savoie (Lihsa) dispose d'une ligne Annecy-Annemasse ayant un arrêt à la Roche-sur-Foron.
- Un service de transport scolaire est également assuré par le SM4CC dans son territoire.

Plan des lignes régulières du réseau proxim'iti



source : SM4CC

E. UNE QUALITE DE L'AIR PROBLEMATIQUE

1. Des caractéristiques favorisant l'accumulation des polluants atmosphériques

a) Un fort impact sanitaire de la qualité de l'air

La vallée de l'Arve constitue un couloir de circulation majeur de la région alpine ainsi qu'un pôle industriel local. Ses caractéristiques géographiques, notamment son encaissement, limitent la dispersion des substances nocives émises dans l'atmosphère par l'activité humaine.

En conséquence, le territoire souffre d'une concentration de polluants qui dégrade sa qualité de l'air avec de forts impacts sanitaires, notamment liés aux inhalations de dioxyde d'azote (NO₂, et de particules fines (PM₁₀ et PM_{2,5}). En effet, selon une étude Santé publique France de 2017, les particules fines seraient responsables de 8 % des décès de la vallée de l'Arve.

b) Le chauffage domestique et les transports sont les principaux émetteurs de polluants

Trois principaux émetteurs de substances nocives sont identifiés sur le territoire :

- Le secteur résidentiel, notamment le chauffage domestique, est responsable de 61 % des émissions de PM₁₀. Le parc de maisons individuelles, principalement, a de fortes parts de logements chauffés au fioul (30 %) et au bois énergie (28 %). Ce dernier représente la principale source d'émissions de PM₁₀ en Hiver.
- Le secteur des transports est responsable de 23 % des émissions de PM₁₀ et de 75 % de celles de NO₂.
- Le secteur industriel est responsable de 12 % des émissions de PM₁₀.

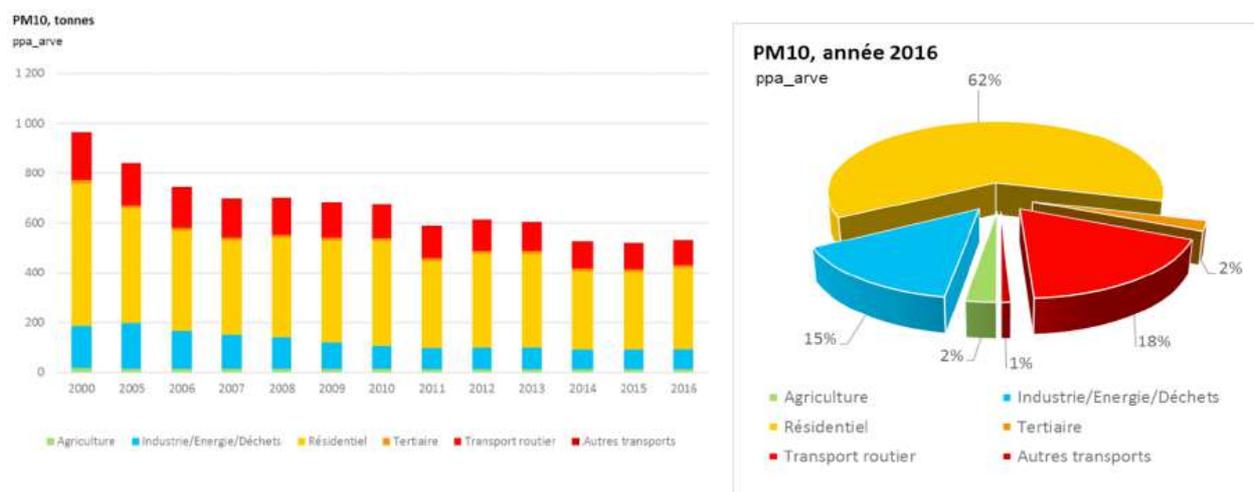


Illustration 111 : Evolution des émissions de PM₁₀ entre 2000 et 2016 et répartition des émissions par secteur en 2016

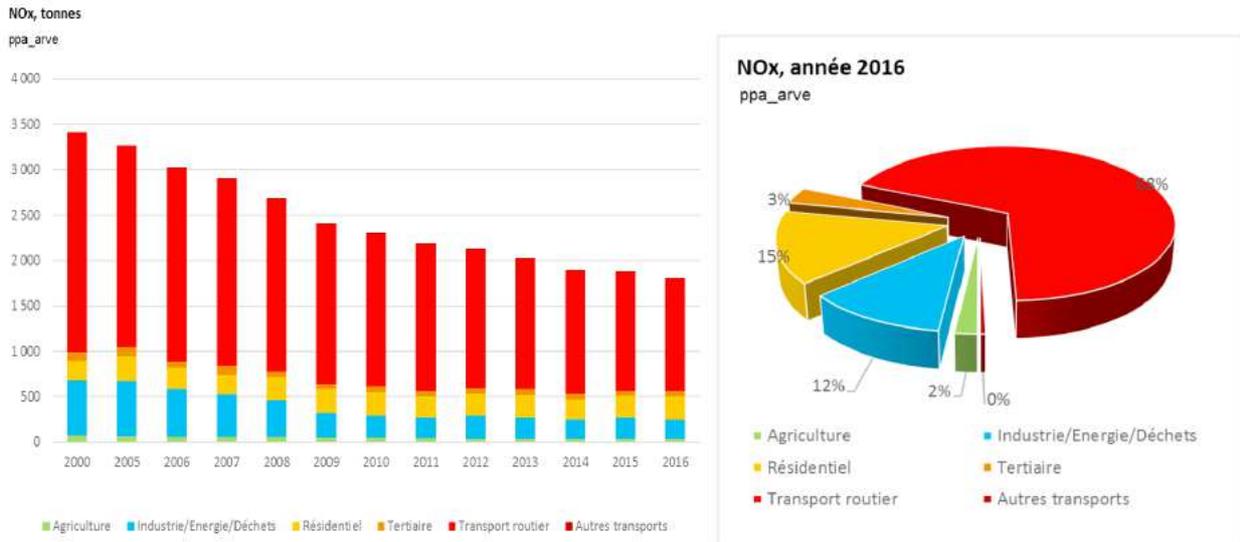
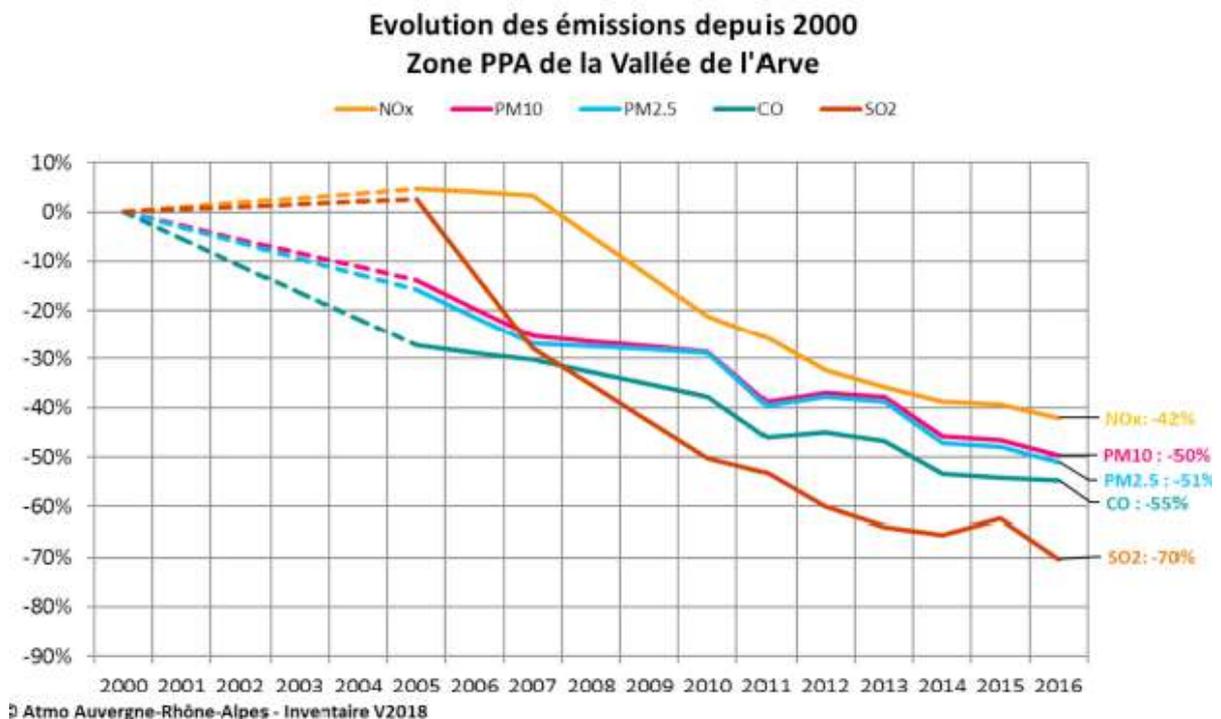


Illustration 113 : Evolution des émissions de NOx entre 2000 et 2016 et répartition des émissions par secteur en 2016

c) Une diminution des émissions polluantes depuis 2000

Une diminution de l'ensemble des substances polluantes a été enregistrée entre 2000 et 2016.

- Les émissions de particules fines ont diminué grâce au renouvellement progressif des appareils individuels de chauffage bois, aidé par des dispositifs locaux, ainsi que grâce à la généralisation des filtres à particules sur les véhicules neufs construits après 2011.
- Les émissions de NO₂ ont diminué grâce à l'amélioration des technologies de dépollution dans le secteur industriel. Cependant, dans le secteur des transports, le renouvellement du parc automobile a été contrebalancé par l'augmentation des distances routières parcourues par les habitants.



2. La mise en place d'un Plan de Protection de l'Atmosphère

a) Un bilan contrasté du premier plan de protection de l'atmosphère

En raison du dépassement de seuils de PM10 et de NO2 dans la vallée de l'Arve, le territoire fait l'objet d'un plan de protection de l'atmosphère (PPA). Ce document programme des actions visant à améliorer la qualité de l'air.

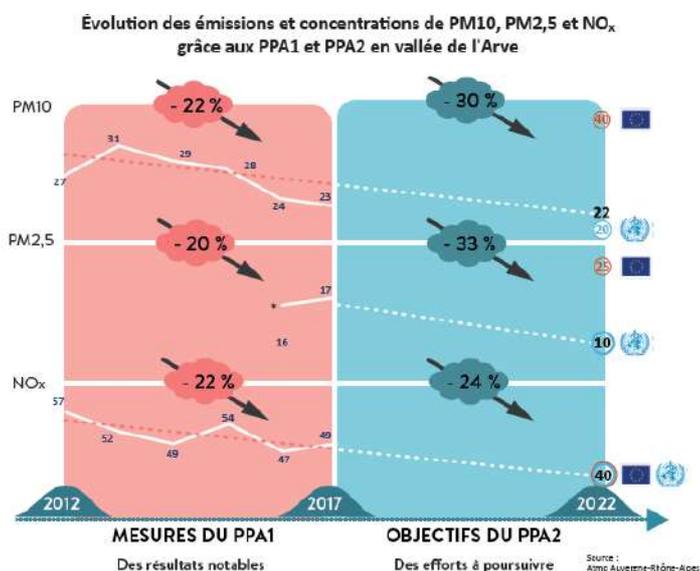
Une première mouture entrée en vigueur en 2012 promouvait de nombreuses mesures qui ont permis de réduire les émissions polluantes liées à plusieurs secteurs :

- Une aide à la mise en conformité des dispositifs de chauffage bois dans le secteur résidentiel a permis de renouveler 2 500 appareils peu performants entre 2013 et 2018.
- Les normes industrielles ont été renforcées en matière d'émissions de poussière.
- Une interdiction des camions les plus émetteurs en période de pic pollution a été instaurée et des mesures de limitation de vitesse ont été prises. De plus, un accompagnement à la réalisation de plans de déplacements d'entreprises et de zones d'activité a été lancé.

Malgré une baisse des émissions due tant aux mesures du document qu'à des évolutions plus larges, notamment technologiques, des dépassements de seuils journaliers en particules fines sont toujours régulièrement observés, notamment en hiver.

b) Une révision ambitieuse du document

A la suite d'une mise en demeure par la commission européenne de respecter les valeurs limites de concentrations de polluants, une révision du PPA a été engagée. Elle vise une réduction de 50 % de la mortalité liée aux émissions polluantes à l'horizon 2022 ainsi qu'une forte réduction des concentrations de particules fines et de NO2 enregistrées.



Afin d'atteindre ses objectifs, le PPA promet de nombreuses actions.

- Pour le secteur résidentiel, le renouvellement des fonds « Air Bois » et « Air Gaz » aidant les particuliers à améliorer la performance de leurs logements ainsi qu'une interdiction des foyers ouverts.
- Pour le secteur industriel, le renouvellement du fond « Air Industries » et des actions sur la production et le transport des matériaux.

3. Le Plan Climat Air Énergie Territorial de la CCPR

La CCPR a adopté son PCAET fin 2019. Il définit des objectifs de réduction de la consommation énergétique d'ici 2030 dans le domaine de l'habitat :

- rénover 1500 maisons au niveau BBC, soit 125 par an en moyenne ;
- rénover 1800 appartements au niveau BBC, soit 150 par an en moyenne ;
- soutenir les écogestes et l'efficacité énergétique de 8000 familles.

F. UNE POPULATION JEUNE, AISEE ET EN FORTE CROISSANCE

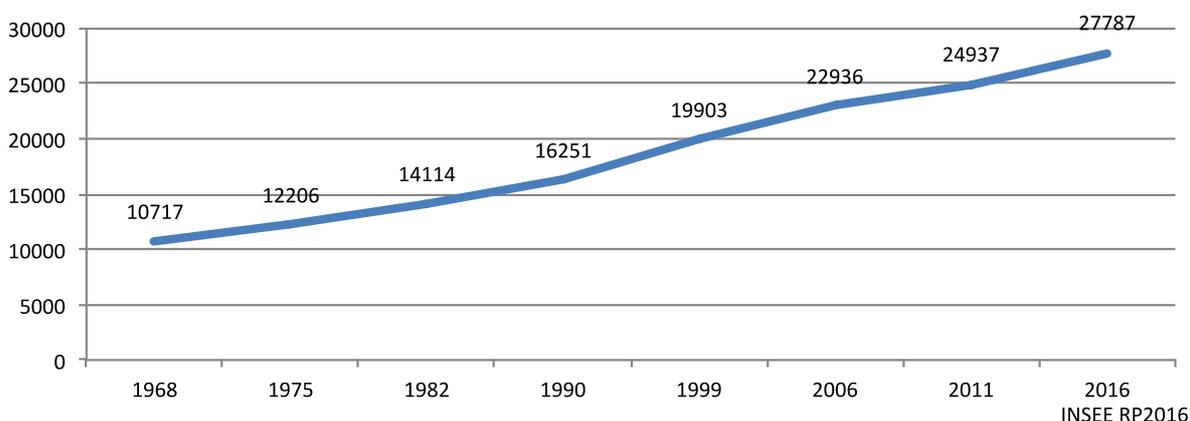
1. Un dynamisme démographique principalement porté par un solde migratoire positif

a) Une croissance constante depuis les années 1968

Le Pays Rochois comptabilise en 2016 près de 27 800 habitants, ce qui en fait un EPCI de taille intermédiaire à l'échelle de la Haute-Savoie.

La population du Pays Rochois a été multipliée par 2,6 depuis 1968. Elle a augmenté de manière constante avec un taux de croissance annuel moyen systématiquement compris entre 1,7 % et 2,3 % entre chaque recensement. Seuls quelques légers ralentissements ponctuels peuvent être observés sur les périodes 1982-1990 et 2006-2011, suivis de rebonds immédiats.

Evolution de la population du Pays Rochois entre 1968 et 2016



Pendant les 5 années séparant les deux derniers recensements, le territoire a ainsi gagné 2 850 habitants, soit **570 habitants par an** (correspondant à environ 250 nouveaux ménages).

b) Un territoire parmi les plus dynamiques de la région

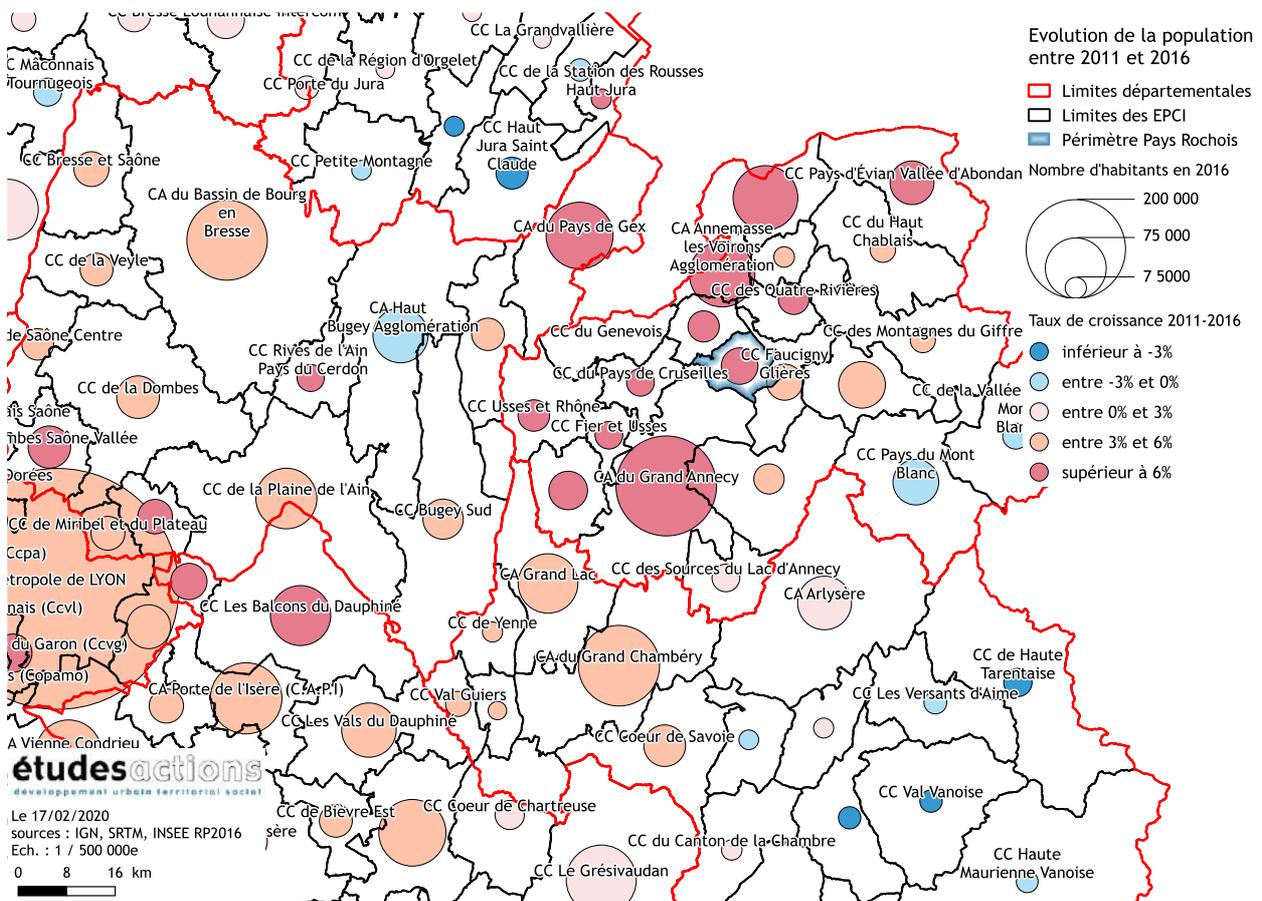
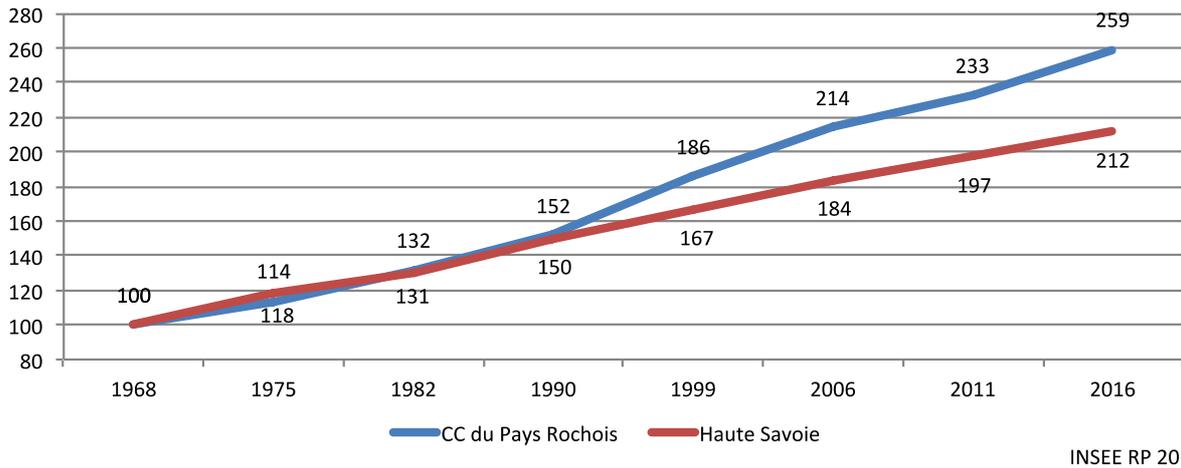
Le département de la Haute-Savoie apparaît démographiquement très dynamique avec une population qui a doublé entre 1968 et 2016, passant de 378 550 à 801 416 habitants. Si le Pays Rochois a jusqu'au début des années 1990 connu un rythme de croissance similaire, il l'a par la suite dépassé.

- De 1968 à 1990, les taux de croissance annuels moyens du Pays Rochois comme du département oscillent autour de 2 %.

- Après 1990, les taux de croissance annuels moyens du département ralentissent à 1,2 % puis s'établissent et restent stables à 1,4 % pendant les périodes suivantes. Le Pays Rochois, au contraire, conserve une dynamique constante.

La démographie du Pays Rochois n'est donc que partiellement impactée par les changements de tendances pouvant être observés à une échelle plus large. En conséquence il s'agit d'un des EPCI dont la part démographique dans le département a le plus augmenté entre 1968 et 2016, passant de 2,8 % à 3,5 %.

Evolution de la population du Pays Rochois et de la Haute Savoie en base 100 entre 1968 et 2016



Entre 2011 et 2016, à l'échelle régionale, les plus fortes croissances démographiques se concentrent dans les territoires périurbains de la métropole lyonnaise et, surtout, les EPCI bordant la frontière suisse et le Genevois qui attirent de nombreux travailleurs transfrontaliers. Le Pays Rochois s'inscrit dans cet ensemble dynamique.

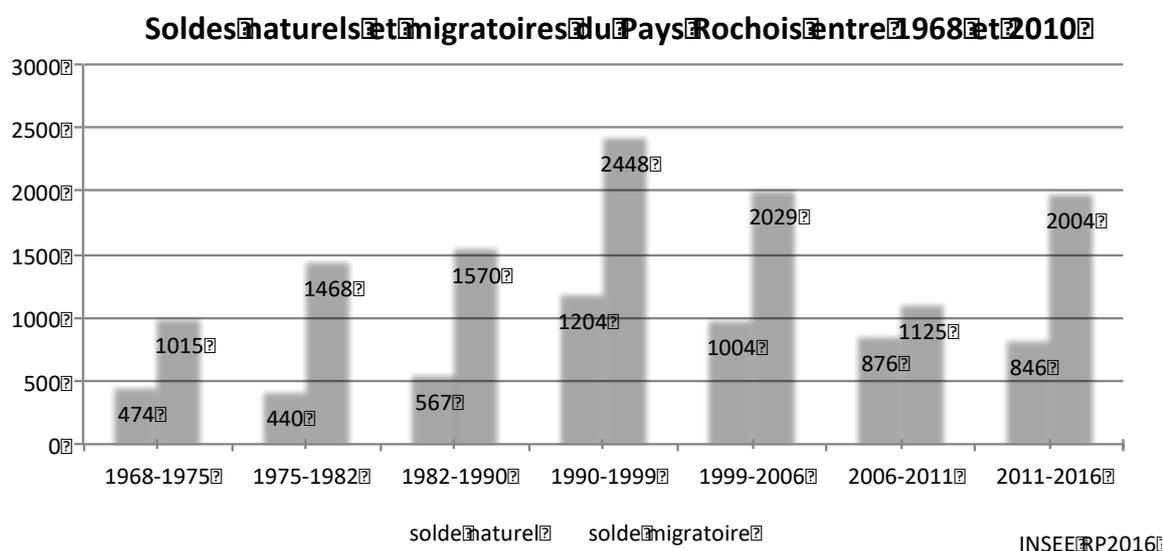
Les EPCI en amont de la vallée de l'Arve voient également leur population augmenter mais à un rythme moins rapide.

c) Un développement principalement exogène

Le bilan des soldes migratoires et naturels montre que le Pays Rochois bénéficie d'un développement démographique très exogène.

- Le solde migratoire, désignant la balance des migrations résidentielles, porte l'essentiel de la croissance démographique du Pays Rochois, ce qui souligne une forte attractivité résidentielle. A l'exception de la période 2006-2011, son excédent correspond au moins au double de celui du solde naturel, voire au triple entre 1975 et 1982.
- Le solde naturel, désignant la balance des naissances et des décès, reste positif depuis le recensement de 1968. Entre 1968 et 1990, son excédent varie entre +440 et +567 habitants selon les périodes. Entre 1990 et 1999, il atteint +1 204 avant de se stabiliser autour de +850 entre les derniers recensements. Cette configuration suppose l'accueil constant de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants.

Le Pays Rochois a une répartition des soldes migratoires et naturels sensiblement différente de celle de la Haute-Savoie. Si le département présente entre chaque recensement des excédents naturels comme migratoires, sa croissance repose de manière plus équilibrée sur les deux facteurs.



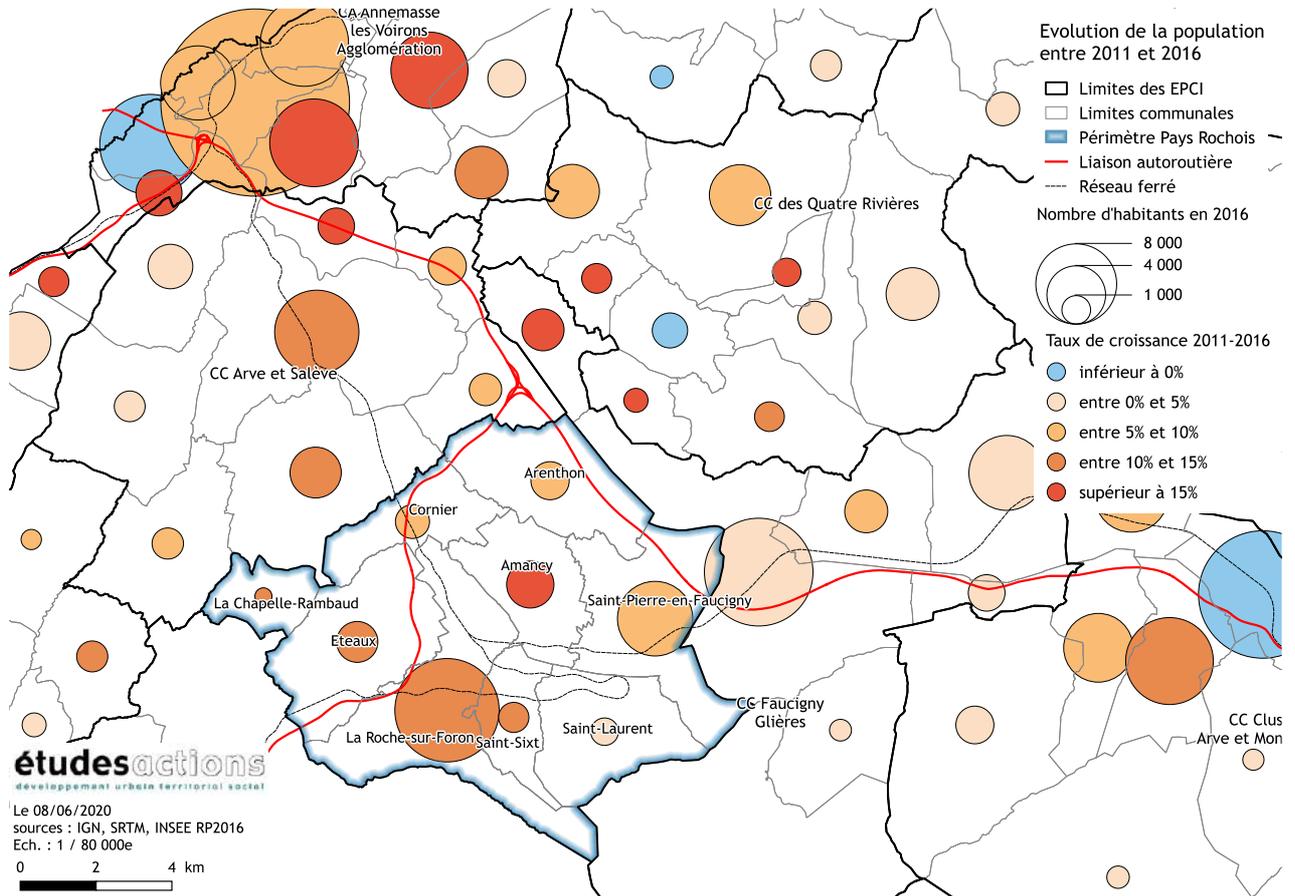
d) Une croissance homogène entre les communes

Le fort dynamisme démographique concerne l'ensemble des 9 communes. Entre 1968 et 2016, elles ont toutes systématiquement enregistré des hausses de population entre chaque recensement. Si des variations de dynamisme peuvent être relevées selon les périodes, possiblement liées à la réalisation ponctuelle d'opérations résidentielles, elles se compensent sur le temps long.

- En 2016, la population n'apparaît pas fortement concentrée dans 2 polarités. La Roche-sur-Foron et Saint-Pierre-en-Faucigny, les deux communes les plus peuplées avec respectivement 11 795 et 6 389 habitants, représentent près des deux tiers des

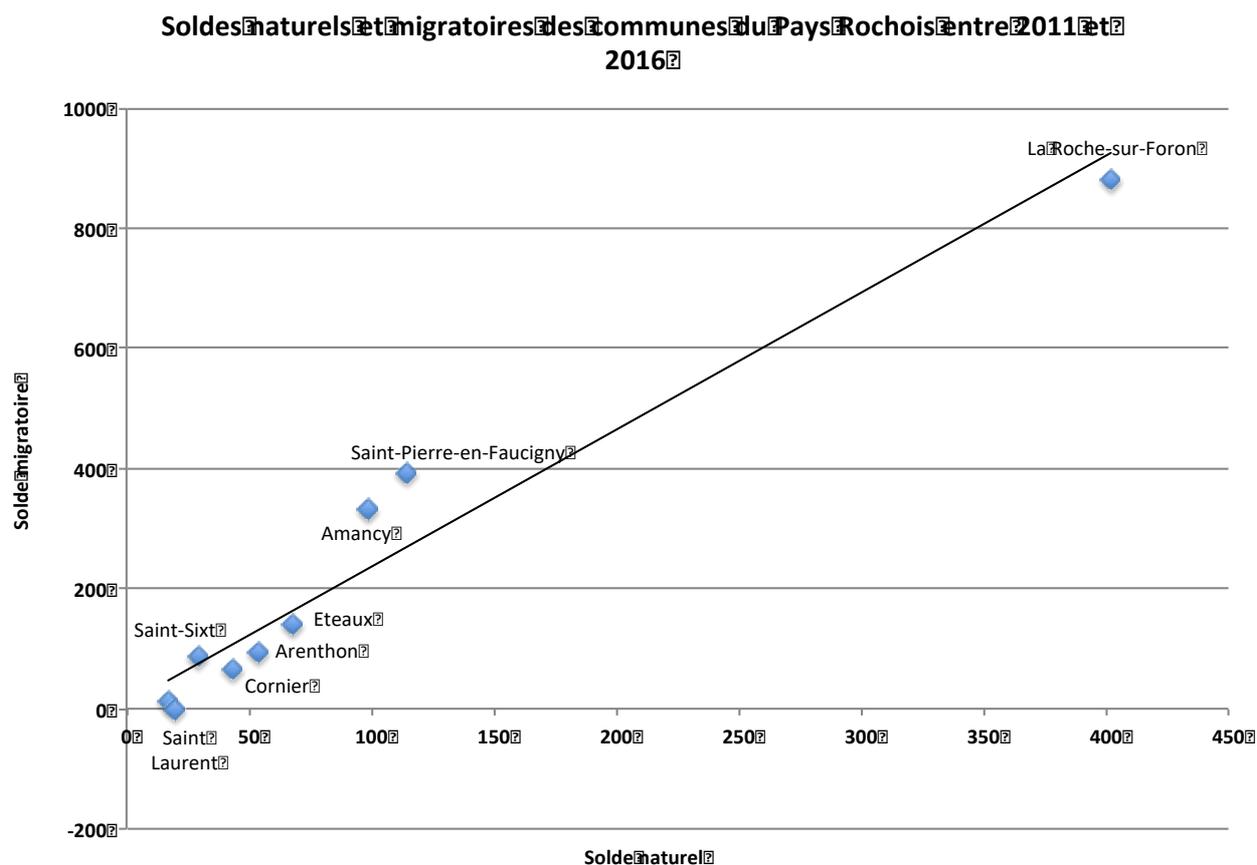
habitants du Pays Rochois. Les parts d'Amancy (9 %), Arenthon (6 %) et Éteaux (7 %) sont également relativement élevées.

- La part démographique de chaque commune au sein du Pays Rochois est restée très stable entre 1968 et 2016. Seule celle de la Roche-sur-Foron a légèrement diminué passant de 47 % en 1968 à 42 % en 2016, principalement au profit des villages voisins de Saint-Sixt et Éteaux. Si une périurbanisation s'opère à l'échelle de l'EPCI, elle reste très réduite en termes d'effectifs démographiques.



La répartition des soldes migratoires et naturels dans la croissance de chaque commune vient confirmer l'homogénéité avec laquelle se développe le territoire. Entre 2011 et 2016, leur démographie est portée par leur excédent migratoire et naturel dans des proportions très similaires à l'exception de Amancy et Saint-Pierre-en-Faucigny, qui se détachent légèrement du modèle en ayant une influence plus forte du solde migratoire.

Cette situation peut laisser penser que toutes les communes accueillent des typologies de ménages relativement proches.



source : INSEE RP2016

2. Une prédominance des familles avec enfants

a) Une majorité de couples avec enfants

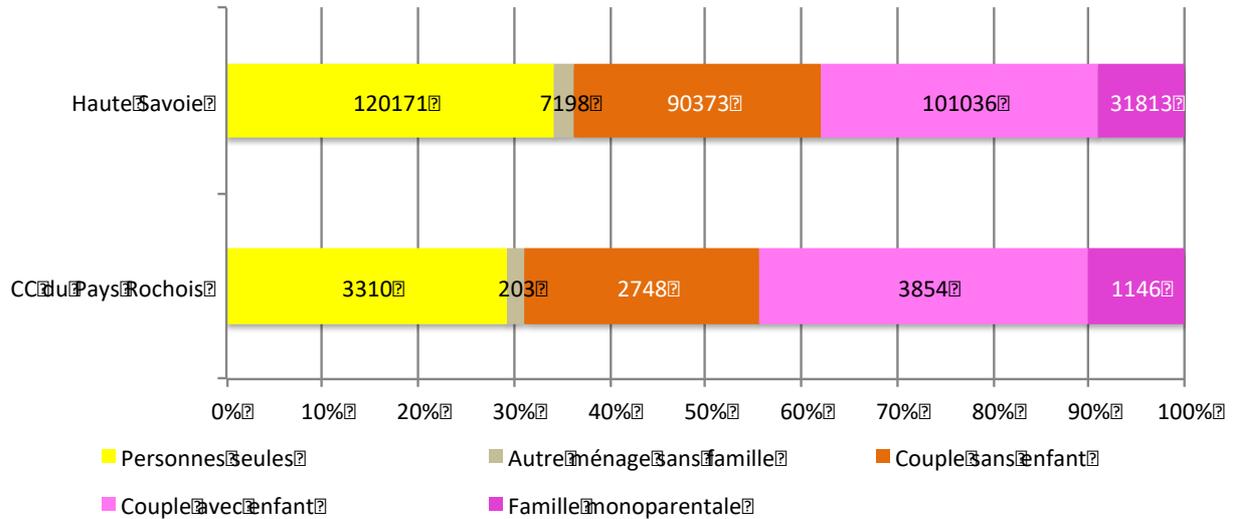
En 2016, Le Pays Rochois comptabilise 11 261 ménages. Il se caractérise par une surreprésentation des familles avec enfants au détriment des personnes seules. :

- Les ménages avec enfants représentent 44 % des ménages du Pays Rochois en 2016 contre 38 % à l'échelle départementale. Leur part reste stable par rapport à 2011 avec une proportion en hausse des familles monoparentales venant compenser une légère baisse des couples avec enfants. Le Pays Rochois apparaît comme un des EPCI les plus familiaux parmi ceux qui l'entourent.
- La part des personnes vivant seules dans le Pays Rochois est de 29 % en 2016, stable également depuis 2011. A l'inverse de la part des familles, elle est sensiblement plus basse que celle du département, qui est de 34 %, mais a légèrement augmenté depuis 2011. Les EPCI voisins ont presque tous une plus forte représentation des personnes seules.
- La part des couples sans enfant est également un peu plus faible que celle du département.

Cette répartition des configurations familiales implique une taille moyenne supérieure à celle du département : 2,41 personnes par ménage contre 2,25.

De plus, si la diminution de la taille des ménages est une tendance nationale, elle apparaît très mesurée dans le Pays Rochois : -0,02 personnes entre 2011 et 2016.

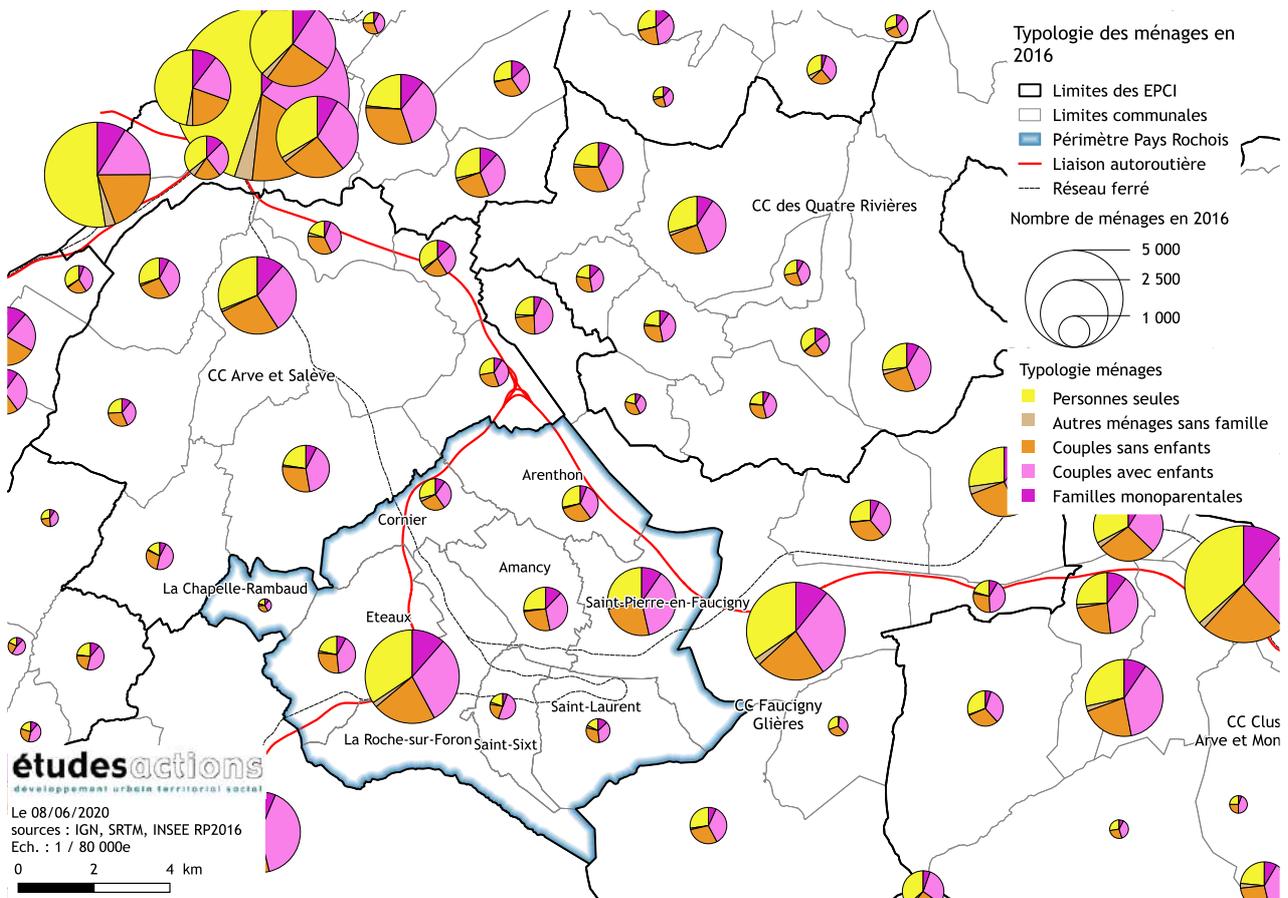
Composition des ménages du Pays Rochois et de la Haute Savoie en 2016



source : Insee RP 2016

b) Les familles avec enfants sont concentrées dans les communes du sud

Les configurations familiales apparaissent relativement homogènes entre les communes du Pays Rochois.



- La Roche-sur-Foron se distingue par une proportion plus élevée de personnes seules, supérieure à 30 %, équivalente toutefois à la moyenne départementale. Cornier avoisine également les 30 %.

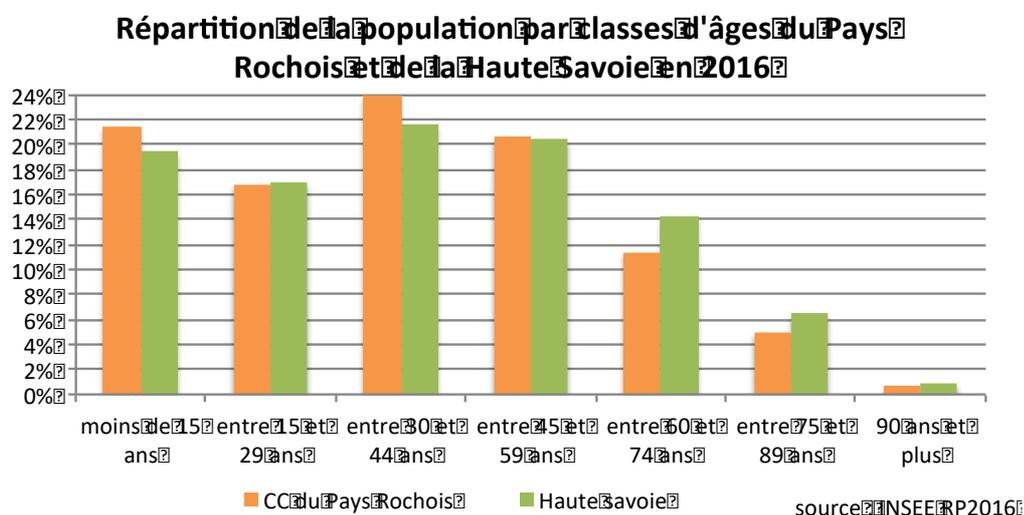
- Les communes les moins peuplées, notamment Saint-Sixt, Saint-Laurent, Éteaux et la Chapelle-Rambaud, ont au contraire les parts de personnes seules les plus faibles, entre 18 % et 21 %, et les parts de couples avec ou sans enfant les plus hautes.
- Saint-Pierre-en-Faucigny se caractérise à la fois par des parts de personnes seules et de couples avec enfants élevées.
- Arenthon et Amancy ont des profils proches de la moyenne communautaire.

3. Un relatif vieillissement de la population

a) Une forte représentation des classes d'âge les plus jeunes

La répartition par classes d'âge de la population du Pays Rochois révèle en 2016 un territoire relativement jeune, notamment par rapport à son ensemble départemental, ce qui apparaît cohérent avec les tendances que fait ressortir la composition très familiale des ménages.

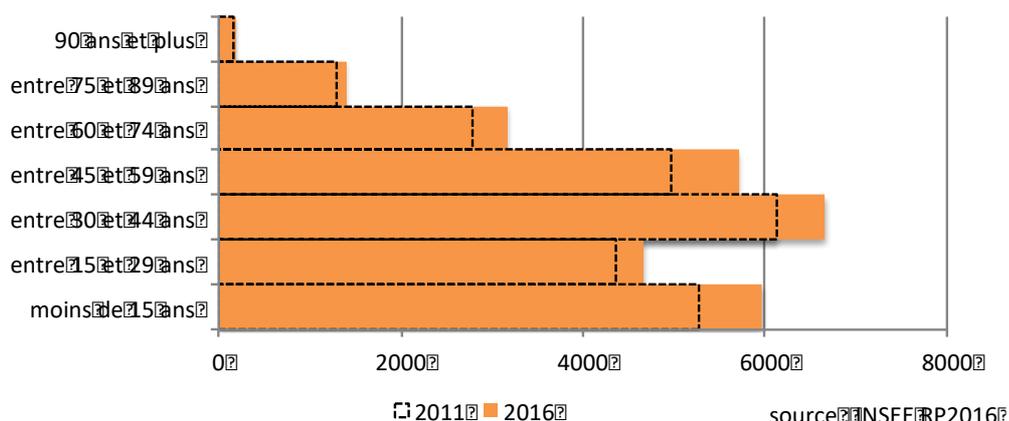
- En 2016, 62 % des habitants du Pays Rochois ont moins de 45 ans contre 58 % en Haute-Savoie. Les moins de 15 ans y sont notamment surreprésentés avec 22 % de la population du Pays Rochois, pour 19 % à l'échelle départementale et part la plus élevée parmi les EPCI proches.
- La classe d'âge 15-29 ans, regroupant généralement les étudiants et jeunes actifs, a une représentation équivalente dans le département et le Pays Rochois et présente un creux similaire. Les offres d'enseignement supérieur, bien que présentes en Haute-Savoie, restent moins diversifiées que dans le département du Rhône qui attire de nombreux étudiants et jeunes actifs.
- Si les 45-59 ans ont une part équivalente dans le Pays Rochois et la Haute-Savoie, l'écart se creuse dans les classes plus âgées, mieux représentées à l'échelle du département : seuls 17 % des habitants du Pays Rochois ont plus de 60 ans contre 22 % des habitants du département.



b) Un vieillissement moins marqué que dans le reste du département

Entre 2011 et 2016, dans le Pays Rochois, toutes les classes d'âge progressent en effectifs. Le territoire gagne 11 % de nouveaux habitants, toutes classes d'âge confondues. Toutes les classes d'âge les plus jeunes, inférieures à 60 ans, augmentent davantage (entre 18 % et 25 %), tandis que les trois classes les plus âgées augmentent respectivement de 11 %, 5 % et 1 %.

Evolution de la répartition de la population du Pays Rochois par classes d'âges entre 2011 et 2016



Le territoire apparaît ainsi comme relativement épargné par le vieillissement qui touche la plupart des territoires français et la Haute-Savoie dans son ensemble.

Pour autant, le territoire compte environ 150 personnes de plus de 75 ans de plus que 5 auparavant. La classe des 60-74, la plus concernée par la recherche d'un habitat adapté pour son vieillissement futur et son éventuelle perte de mobilité, a quant à elle gagné environ 400 habitants.

c) Un vieillissement plus marqué dans le nord de la CCPR

Les contrastes entre les communes du Pays Rochois sont peu marqués concernant les classes d'âge :

- Les plus de 60 ans sont davantage représentés à Amancy (20 % des habitants pour une moyenne communautaire de 17 %) et la Chapelle-Rambaud (21 %).
- Cependant, si l'analyse est limitée aux plus de 75 ans, la part la plus importante est celle de la Roche-sur-Foron avec 7 % de sa population, puis Amancy et Saint-Pierre-en-Faucigny avec 6 %. Cette situation apparaît cohérente avec le fait que seules la-Roche-sur-Foron et Saint-Pierre-en-Faucigny disposent d'établissements d'hébergement pour personnes âgées.
- La part des moins de 30 ans est la plus élevée à La-Roche-sur-Foron, où les 15-29 ans sont surreprésentés par rapport aux autres communes du Pays Rochois et à Saint-Sixt en raison d'une forte part de moins de 15 ans.

En dehors de ces légères spécificités, on observe peu d'écarts entre les communes.



4. Une population active en rapide évolution

a) Un ratio de 64 emplois pour 100 actifs, qui diminue

14 761 actifs entre 15 et 64 ans vivent en 2016 dans le Pays Rochois. Leur effectif a rapidement progressé : il s'est accru de 1 192 personnes entre 2011 et 2016, suivant le dynamisme démographique de ces classes d'âge.

Le territoire propose ainsi 64 emplois pour 100 actifs entre 15 et 64 ans, ce qui est inférieur à la moyenne départementale (73 emplois pour 100 actifs) et surtout aux EPCI en amont de la vallée de l'Arve, Faucigny-Glières et Cluses-Arve et Montagne qui proposent presque 100 emplois pour 100 actifs entre 15 et 64 ans. Plus proche de la frontière suisse, le Pays Rochois a, comme l'agglomération d'Annemasse ou Arve et Salève, un profil sensiblement plus résidentiel.

Ce ratio a diminué de 3 points entre 2011 et 2016.

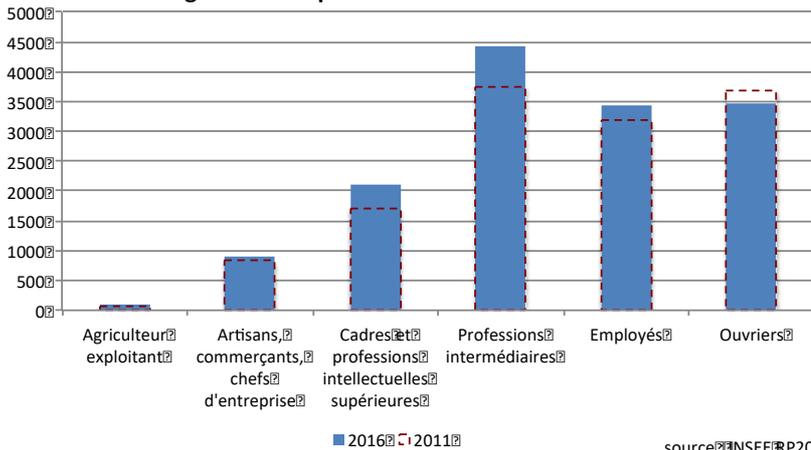
b) Une progression plus notable des professions intermédiaires et cadres

La structure de la population active entre 15 et 64 ans par catégories socio-professionnelles a évolué en se rapprochant des moyennes départementales :

- La part des professions intermédiaires, alors qu'elle était au niveau de celle des ouvriers en 2011, a fortement progressé. Il s'agit en 2016 de la catégorie socio professionnelle la plus représentée.
- La catégorie cadres et professions intellectuelles supérieures a connu une hausse de 23 % de ses effectifs et sa part est passée de 13 % à 15 % de la population active entre 2011 et 2016. Sa part est dorénavant la même qu'à l'échelle départementale, alors que le territoire propose 11 % d'emplois de cadres.

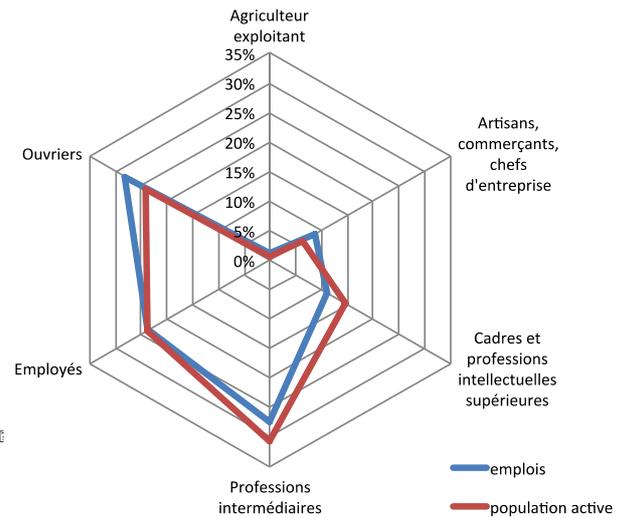
- La part des employés dans la population active est restée stable, équivalente à celle des emplois proposés pour cette catégorie socio-professionnelle.
- la part de la population active ouvrière entre 15 et 64 ans a au contraire régressé, passant de 28 % à 24 %. Elle se rapproche de la moyenne de la Haute-Savoie qui est de 22 %, bien que l'offre d'emplois du Pays Rochois propose toujours 28 % d'emplois ouvriers, traduisant une relative déconnexion entre population active résidant dans le territoire et emplois locaux, comme souligné plus haut.

Evolution des effectifs des actifs du Pays Rochois par catégories socio-professionnelles entre 2011 et 2016



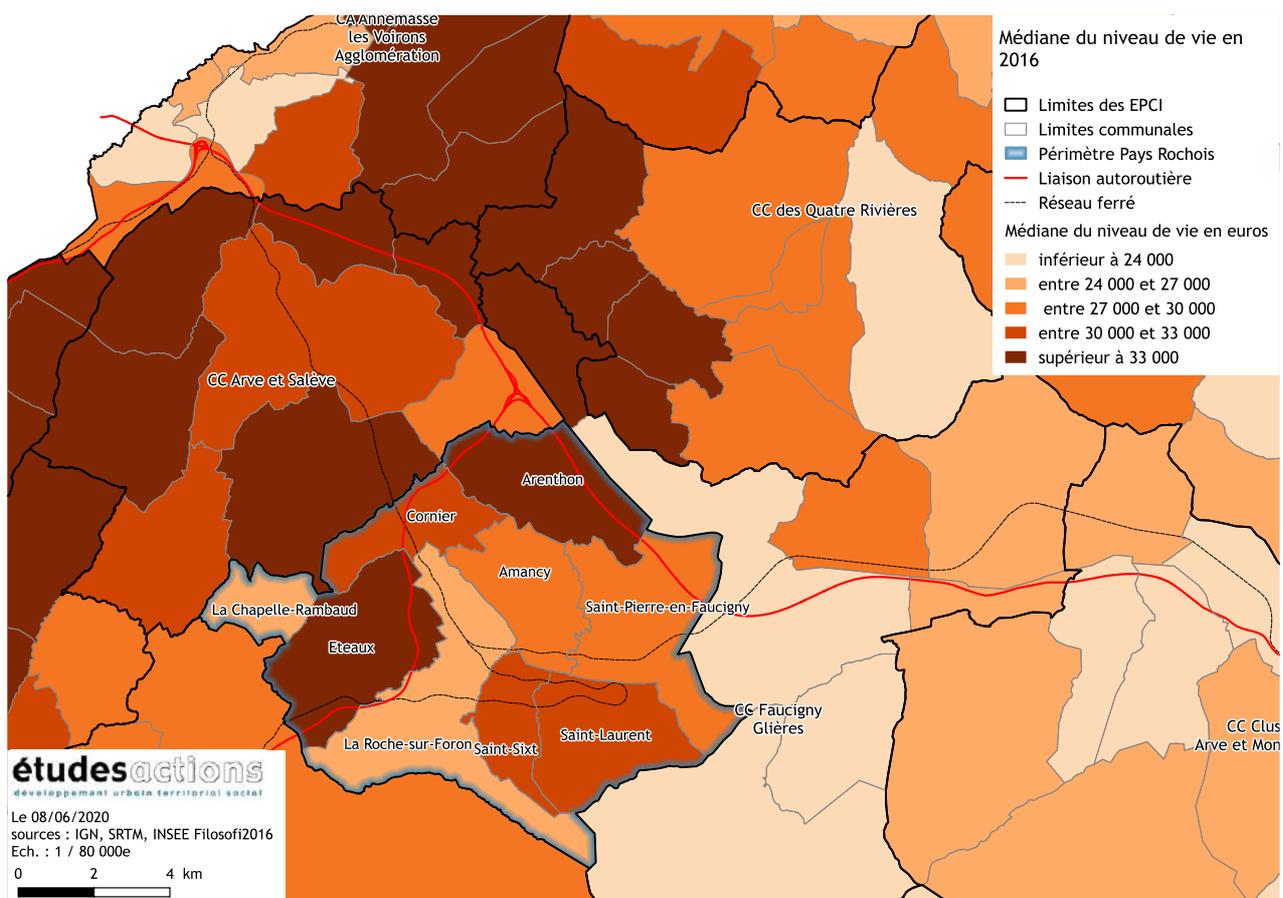
source : INSEE RP2016

Répartition des emplois et de la population active entre 15 et 64 ans par catégories socio-professionnelles en 2016 dans le Pays Rochois



Source : INSEE RP2016

5. Des revenus élevés



En termes de revenus et de niveau de vie, le territoire du Pays Rochois présente un profil intermédiaire entre les EPCI de la vallée de l'Arve et ceux plus proches de la frontière suisse.

- Avec 28 060 € de médiane de niveau de vie, le Pays Rochois apparaît comme un territoire relativement aisé à l'échelle départementale, la moyenne étant de 25 439 €. Cet indicateur apparaît moins élevé que celui des EPCI de la frontière suisse comme les CC du Genevois du Pays de Cruseilles ou d'Arve et Salève qui atteignent respectivement 37 995 €, 34 216 € et 33 053 €. Il est cependant plus élevé que celui des EPCI en amont de la vallée de l'Arve comme Faucigny-Glières ou Cluses-Arve et Montagnes qui sont sous la moyenne départementale.
- 7,1 % de la population du Pays Rochois vit sous le seuil de pauvreté². Cette part est inférieure à la moyenne départementale et une des plus faibles parmi les EPCI voisins.

Les résultats à l'échelle communale rejoignent la logique départementale avec des médianes du niveau de vie des communes situées sur la frange ouest du Pays Rochois, la plus proche de la Suisse, plus élevées qu'à l'est en direction de l'amont de la vallée de l'Arve. La Roche-sur-Foron présente une médiane de revenus plus faible comme cela est souvent constaté dans les villes-centres.

² soit avec moins de 60 % de la moyenne nationale des revenus médians

II. LES MARCHES IMMOBILIERS ET FONCIERS

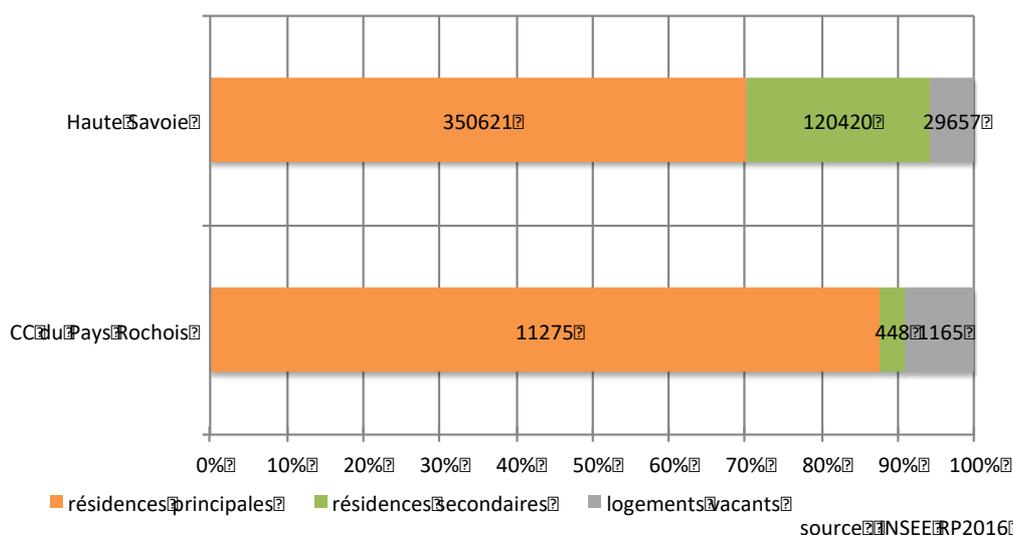
A. CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

1. Une part élevée de résidences principales

Avec 12 888 logements recensés sur son territoire en 2016, le Pays Rochois représente seulement 3 % des logements de Haute-Savoie.

87,5 % des logements de du Pays Rochois sont des résidences principales, soit une part élevée en comparaison de la moyenne départementale (70 %), la Haute-Savoie se caractérisant par une forte part de résidences secondaires liée à l'attractivité touristique. Les autres logements sont soit vacants, soit des résidences secondaires ou occasionnelles. La part des résidences principales a diminué d'un point depuis 2011 sous l'effet de mouvements internes du parc : si le nombre de résidences secondaires a diminué, passant de 4,5 % à 3,5 % du parc, 376 logements vacants supplémentaires ont été comptabilisés en 5 ans, soit 75 par an, ce qui fait passer leur part dans le total des logements de 7 % à 9 %.

Répartition par type d'occupation des logements du Pays Rochois et de la Haute-Savoie en 2016



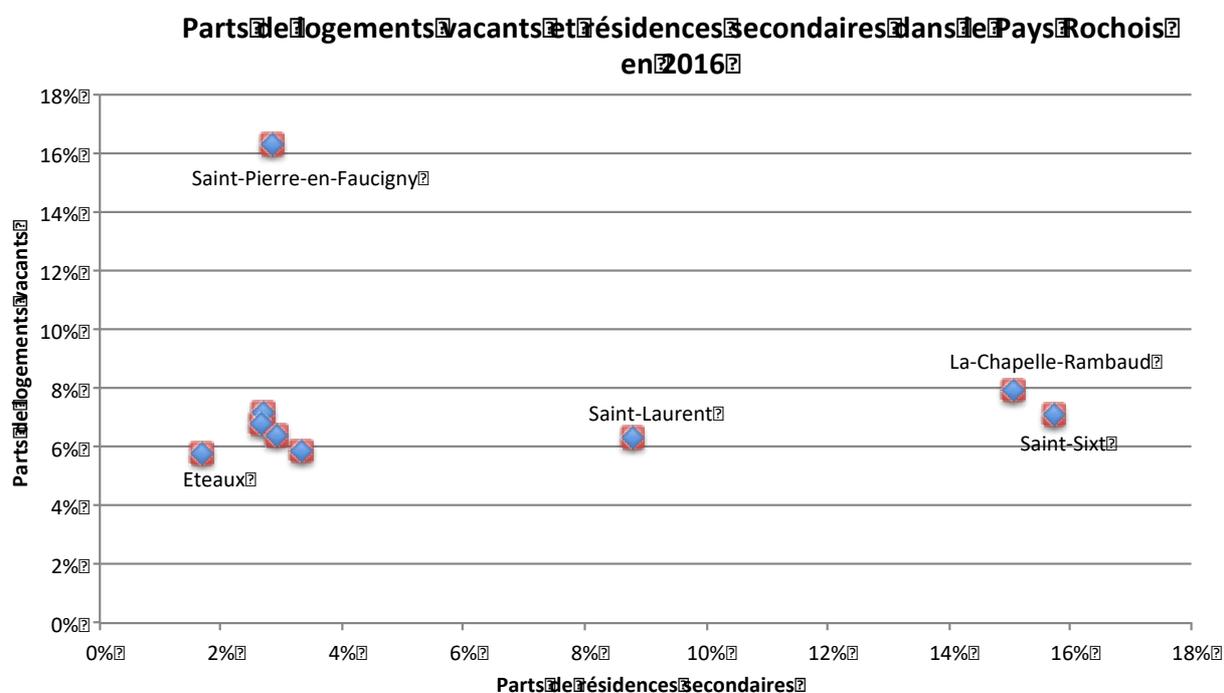
Le parc de logements du Pays Rochois apparaît en 2016 concentré dans les mêmes proportions que la démographie au sein des trois communes les plus peuplées. La-Roche-sur-Foron, Saint-Pierre-en-Faucigny et Amancy en regroupent 75 %, dont 41 % pour la seule ville de la-Roche-sur-Foron. Le reste de l'offre est éclaté dans les six autres communes de l'EPCI.

Au regard de la forte attractivité résidentielle de la communauté de communes, la représentation des logements vacants et résidences secondaires apparaît très faible sur une majorité de communes, dont la quasi-intégralité du parc est constitué de résidences principales. C'est notamment le cas d'Amancy, Arenthon, Cornier, Éteaux et la Roche-sur-Foron qui ont des parts de résidences secondaires inférieures à 4 % et des parts de logements vacants inférieures à 7 % de l'ensemble de leurs logements, relativement stables entre 2011 et 2016. Les quatre autres communes ont un profil sensiblement différent :

- Saint-Sixt, la Chapelle-Rambaud et dans une moindre mesure Saint-Laurent ont des parts de logements vacants faibles, équivalentes à celles des autres communes du Pays Rochois, mais des parts de résidences secondaires beaucoup plus élevées. Elles dépassent les 15 % du parc à Saint-Sixt et à la Chapelle-Rambaud et atteignent 9 % à

Saint-Laurent en 2016. Dans le cas de Saint-Sixt, cette situation peut être expliquée par la présence d'une ancienne station de ski au sud du territoire communal. Cependant, leurs parts de résidences secondaires ont diminué de 6 points entre les deux derniers recensements.

- Saint-Pierre-en-Faucigny a connu une forte hausse des logements vacants entre 2011 et 2016, passés de 8 % à 16 %. Cette situation pourrait s'expliquer par la présence de logements anciens dans chacun des anciens chefs-lieux.



source : INSEE RP2016

2. Un parc résidentiel favorisant l'accueil de grands ménages

a) Un territoire plus diversifié que le reste du département

Le parc de logements du Pays Rochois (incluant résidences principales comme secondaires et vacantes) apparaît équilibré entre logements collectifs et individuels : 6 772 maisons soit 53 % du total, contre 5 997 appartements.

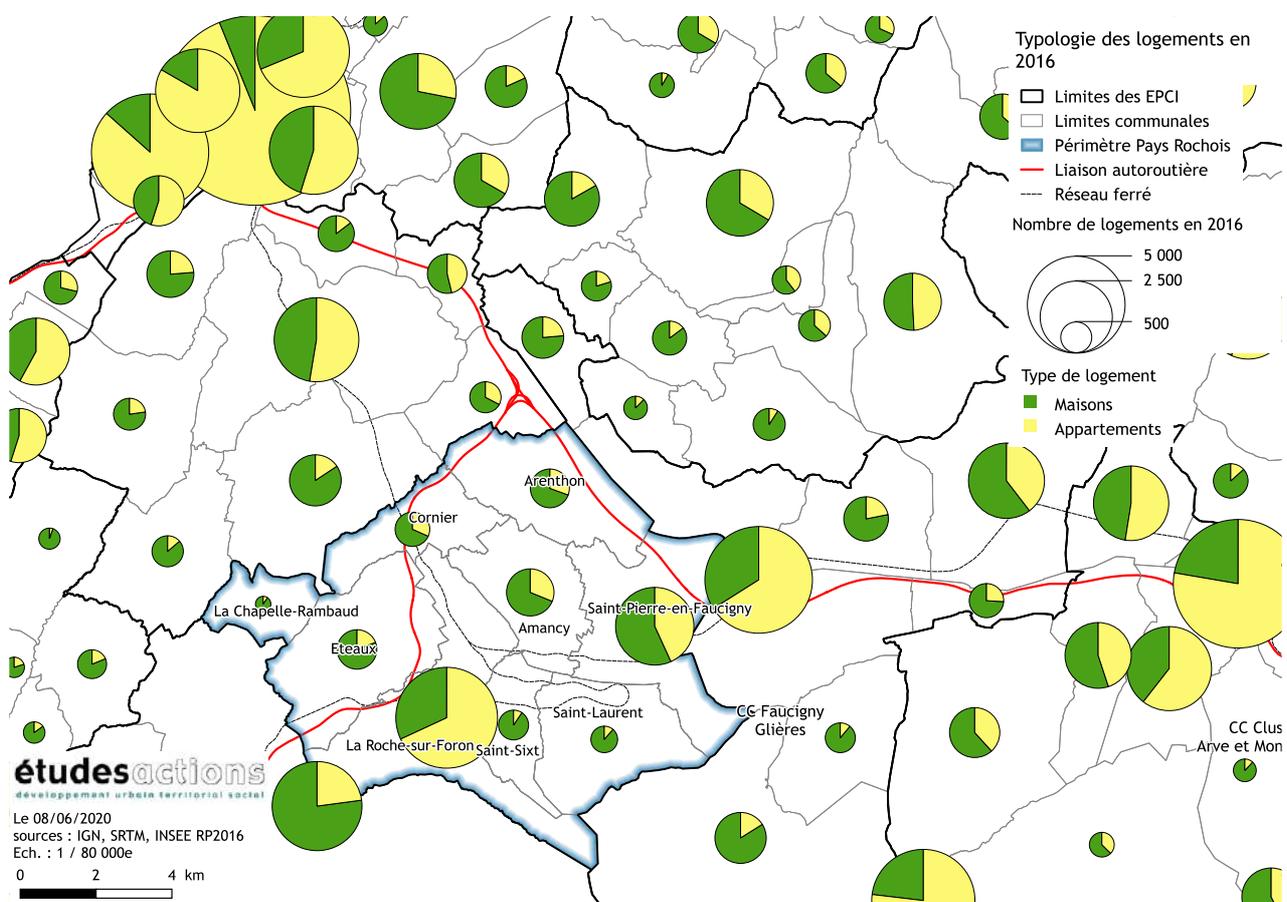
Cette répartition, stable entre 2011 et 2016, apparaît plus équilibrée que celle du département de la Haute-Savoie où les maisons ne représentent que 40 % du parc, mais les profils des EPCI voisins sont très diversifiés. Le Pays Rochois apparaît intermédiaire entre les communautés de communes s'ouvrant en aval de la vallée comme Quatre Rivières, Pays de Cruseilles ou Arve et Salève qui ont une forte dominante pavillonnaire, et ceux qui sont structurés autour de villes moyennes relativement importantes comme Cluses-Arve et Montagne et Annemasse-les-Voirons ou le Grand Annecy qui ont une majorité de logements collectifs.

b) Une représentation du collectif inversée entre la Roche-sur-Foron et le reste du Pays Rochois

L'offre collective du Pays Rochois est en 2016 très concentrée à la Roche-sur-Foron, seule commune proposant plus d'appartements que de maisons : 68 % contre 32 %, alors que le reste du territoire compte 68 % de maisons contre 32 % d'appartements. Elle est dans une moindre mesure présente à Saint-Pierre-en-Faucigny qui compte 43 % d'appartements dans son parc de logements. Ces deux communes regroupent 83 % des appartements de l'EPCI.

- Amancy, Arenthon et Cornier, bien que leur part d'individuel soit majoritaire, ont un parc de logements relativement diversifié qui comprend également une offre collective significative : entre 31 % et 32 %, ce qui représente 362 appartements à Amancy, 242 à Arenthon et 196 à Cornier.
- La Chapelle-Rambaud, Éteaux, Saint-Laurent et Saint-Sixt sont plus spécialisées dans l'individuel, dont les parts atteignent 80 % à Éteaux et avoisinent 90 % dans les trois autres communes.

Les évolutions entre 2011 et 2016 montrent cependant une diversification progressive du parc dans la plupart des communes. Ainsi, l'offre d'appartements d'Arenthon a doublé faisant passer sa part de 19 % à 31 % du parc. Celles d'Éteaux et Saint-Pierre-en-Faucigny se sont également développées. Des communes qui étaient très spécialisées dans l'individuel comme la Chapelle-Rambaud et Saint-Sixt ont commencé à intégrer quelques appartements dans leur parc.

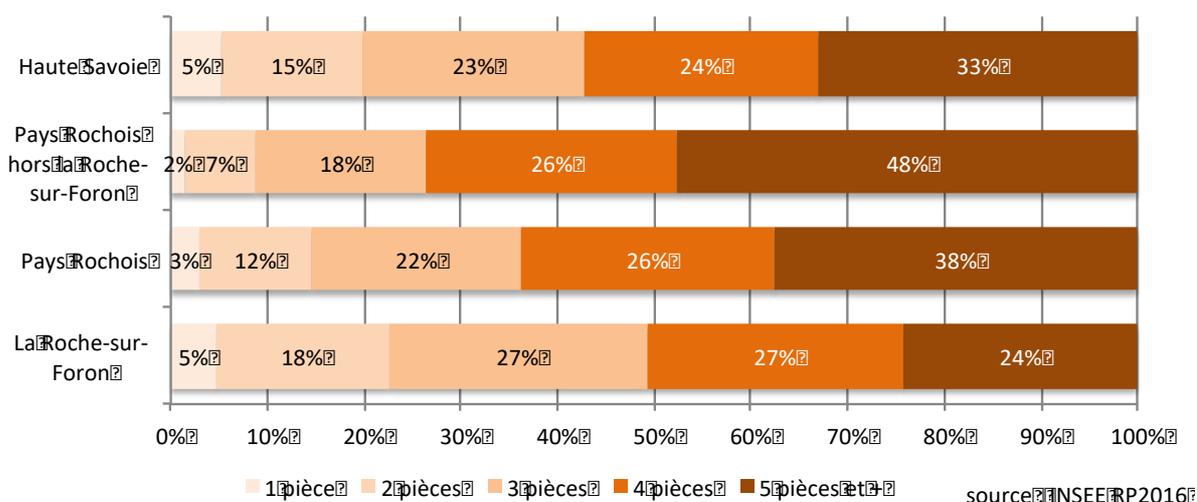


c) Des tailles de logement diversifiées

A l'échelle du Pays Rochois comme de la Haute-Savoie, les maisons ont en moyenne 5 pièces et les appartements 3,2. Les logements sont au total de plus grande taille qu'en Haute-Savoie (4,1 pièces par logement dans le Pays Rochois contre 3,9 à l'échelle départementale) du fait de la part plus élevée des maisons.

La Roche-sur-Foron est la seule commune du Pays-Rochois ayant des capacités d'accueil de petits ménages significative. 23 % de ses résidences principales ont 2 pièces ou moins. Amancy, Arenthon, Cornier et Saint-Pierre-en-Faucigny ont également des parts de petites résidences principales qui avoisinent 10 %. La Chapelle-Rambaud, Éteaux, Saint-Laurent et Saint-Sixt n'ont au contraire que peu voire pas de résidences principales de petite taille au sein de leur parc.

Répartition des résidences principales par nombre de pièces en 2016



3. Une majorité de propriétaires

a) Une offre locative moins développée qu'à l'échelle du département

Le Pays Rochois est majoritairement un territoire de propriétaires. Ils représentent en 2016 63 % des occupants des résidences principales (60 % à l'échelle départementale).

Les locataires représentent 34 % des ménages³, se ventilant approximativement entre le locatif privé et le locatif social à raison de deux tiers/un tiers. La part des locataires du parc social augmente de 2 points entre 2011 et 2016 (voir plus bas le focus sur le parc locatif social).

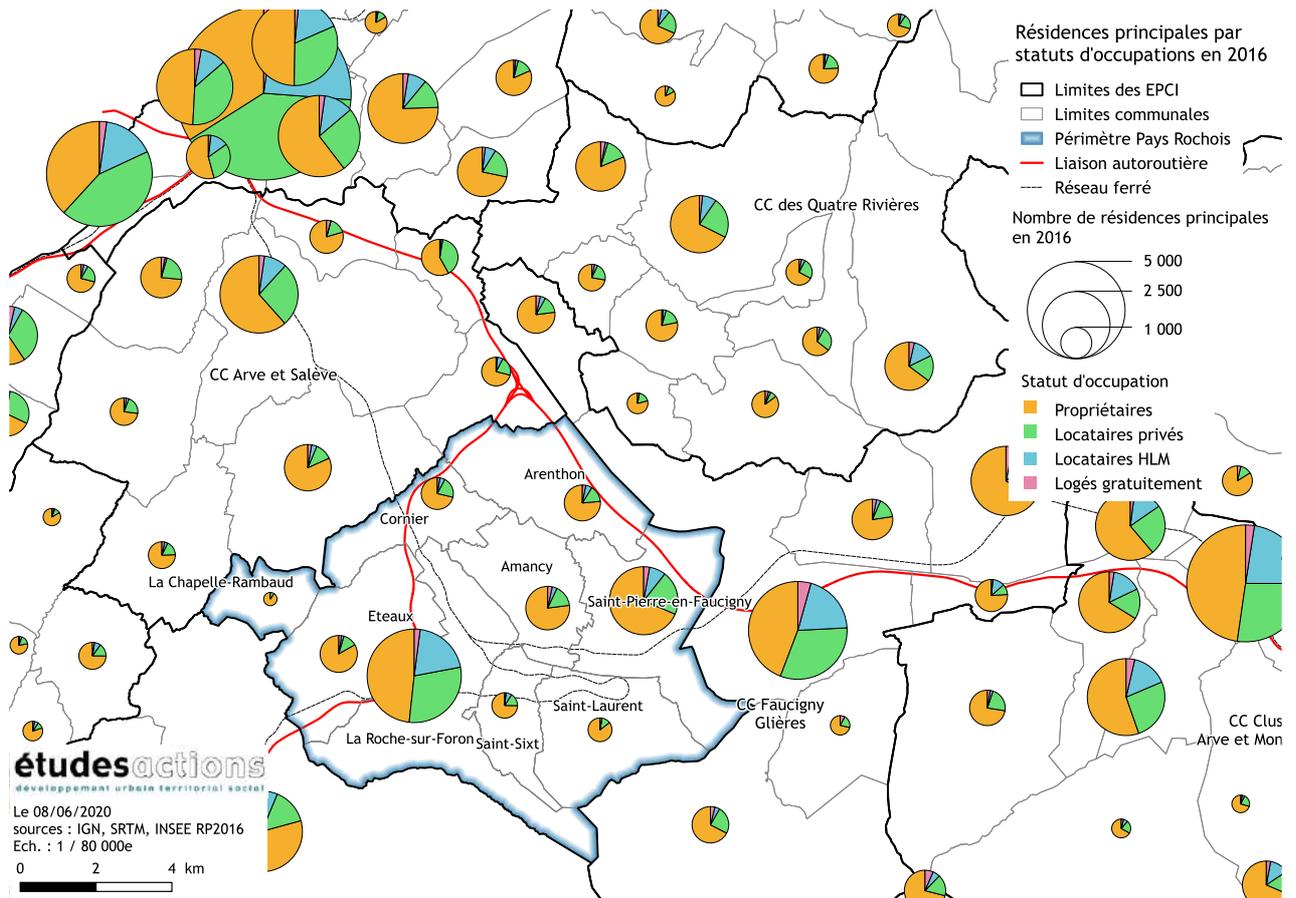
b) Des villages très spécialisés dans les biens en propriété

Toutes les communes du Pays Rochois ont une répartition des statuts d'occupation montrant une majorité de résidences principales en propriété ou, a minima, un relatif équilibre entre propriété et location.

La Roche-sur-Foron est la seule commune présentant un équilibre entre propriété et location avec 48 % de propriétaires et 50 % de locataires (2 % de logements gratuits). Elle concentre à elle seule 62 % des locataires de l'EPCI. Les autres communes montrent une spécialisation dans les biens en propriété, plus fortement accentuée à la Chapelle-Rambaud (91 %), Saint-Laurent (85 %) et Eteaux (83 %) alors qu'elle est au contraire plus modérée à Saint-Pierre-en-Faucigny (69 %).

Contrairement aux formes urbaines qui se diversifient entre 2011 et 2016, la répartition des statuts d'occupation reste très stable et a même tendance à accentuer la spécialisation dans la propriété dans la plupart des communes. Seules Saint-Sixt et Cornier se démarquent avec une diversification vers le locatif privé.

³ 2 % également d'occupants à titre gratuit, ce qui explique que la somme des locataires et des propriétaires ne soit pas égale à 100%.



B. UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS INTENSIVE

1. Près de 250 logements commencés chaque année, soit 8 logements pour 1000 habitants

Environ 230 logements ont été commencés chaque année en moyenne depuis 2013, soit un taux de construction de plus de 8 logements pour 1000 habitants⁴. Pendant la même période, ce taux de construction est de 9 % en Haute-Savoie. On considère généralement qu'un taux de construction de 4 % permet le renouvellement de la population.

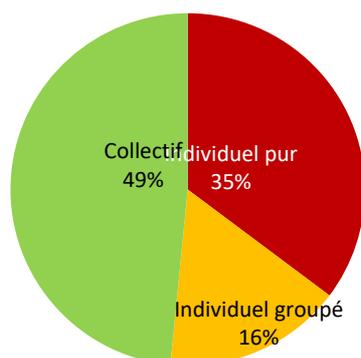
La production de logements a donc été très importante pendant le PLH.

Le rythme annuel moyen s'avère donc proche de celui prescrit par le SCOT (voir plus bas), en tenant compte de la non complétude de l'année 2019.

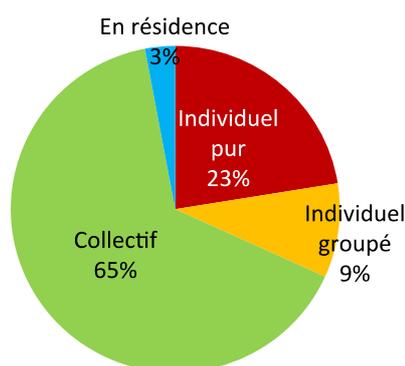
Il convient néanmoins de rester prudent par rapport aux logements comptabilisés par la source SITADEL. En effet, d'après l'INSEE, le parc de logements a augmenté de 321 unités par an entre 2011 et 2016. Cette différence recouvre probablement de nombreuses transformations n'ayant pas fait l'objet d'une demande de permis de construire bien qu'elles y soient théoriquement soumises : changements de destination mais aussi division de grands logements en plusieurs appartements, phénomène auquel le territoire se prête particulièrement du fait de la pression immobilière et de la grande taille des logements.

2. Une part d'appartements majoritaire et en nette hausse

Répartition par type des logements commencés dans le Pays Rochois de 2008 à 2012



Répartition par type des logements commencés dans le Pays Rochois de 2013 à 2019



Depuis 2013, 65 % des logements commencés sont des appartements, en forte progression par rapport à la période précédente puisque leur part ne s'élevait qu'à 48 % de 2008 à 2012. A l'échelle départementale, la part des logements collectifs s'élève à 69 % pendant la même période.

⁴ Source SITADEL, logements commencés en date de prise en compte, d'après l'observatoire départemental de Haute-Savoie. Date de mise à jour : 31/07/2019, aussi l'année 2019 n'est-elle pas complète. Le taux de construction est calculé d'après le nombre d'habitants en 2016.

Les logements individuels ne représentent plus ainsi que 31 % des nouveaux logements, tandis que les résidences n'en constituent que 3 % (une seule opération à Cornier).

3. Des profils de communes contrastés du point de vue de la production de logements

Les contrastes sont marqués entre communes :

- Tant en volumes : de 100 logements commencés en moyenne chaque année à Saint-Pierre-en-Faucigny à 1 en 7 ans à la Chapelle-Rambaud ;
- Qu'en taux de construction : plus de 10 logements pour 1000 habitants à Saint-Pierre-en-Faucigny (16,3 ‰) mais aussi à Arenthon (15,6 ‰) et à Cornier (13,1 ‰).

Les logements collectifs sont majoritaires dans la plupart des communes. Seule Saint-Sixt compte une part très significative de logements individuels (71 %), tandis qu'ils restent légèrement majoritaires à Saint-Laurent (48 %). Avec un seul logement, la Chapelle-Rambaud n'est pas analysable.

Le taux de logements collectifs s'avère ainsi supérieur aux prescriptions du SCOT, à l'exception de la Roche-sur-Foron qui s'en rapproche néanmoins fortement avec un taux de 63 % pour un objectif de 70 % (les objectifs sont présentés plus bas, « politiques locales d'urbanisme et d'habitat »).

	Logements commencés de 2013 à 2019*		Répartition des logements selon la forme urbaine			
	Moyenne annuelle	Taux pour 1000 habitants**	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Résidence
Amancy	17,3	6,70	29%	4%	67%	0%
Arenthon	26,1	15,57	24%	10%	65%	1%
La Chapelle-Rambaud	0,1	0,56	100%	0%	0%	0%
Cornier	17,1	13,15	13%	3%	48%	38%
Éteaux	14,1	7,27	34%	7%	59%	0%
la Roche-sur-Foron	38,3	3,25	27%	10%	63%	0%
Saint-Laurent	3,9	4,65	48%	7%	44%	0%
Saint-Pierre-en-Faucigny	104,6	16,37	16%	12%	72%	0%
Saint-Sixt	5,4	5,37	71%	0%	29%	0%
Ensemble Pays Rochois	227,0	8,17	22%	9%	65%	3%

* Source SITADEL par l'Observatoire Départemental de Haute-Savoie, date de prise en compte, mise à jour au 31/07/2109

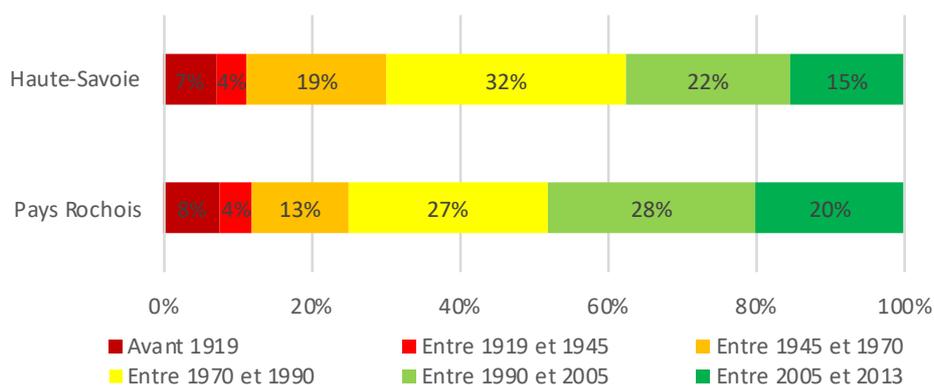
** nombre d'habitants en 2016

C. ACTIVITE DE REHABILITATION

1. Un parc récent peu impacté par l'habitat indigne

a) Un parc de résidences principales récent n'excluant pas des situations de précarité énergétique

Ancienneté du parc de résidences principales



INSEE RP 2016

Le parc résidentiel du Pays Rochois s'est fortement développé ces 30 dernières années. Aussi le parc ancien reste-t-il limité. La part des logements construits avant les premières réglementations thermiques ne s'y élève ainsi qu'à moins de 30 % des logements, une part inférieure à la moyenne départementale.

Pour autant, les ménages potentiellement en situation de précarité énergétique restent nombreux. En croisant les ressources des occupants et l'ancienneté des logements, ils peuvent être évalués à plus de 800 ménages pour les seuls propriétaires occupants⁵. Des locataires sont également susceptibles d'être concernés, notamment dans les copropriétés anciennes dans lesquelles les agences immobilières constatent un fort turn-over en raison du montant des charges.

b) Un habitat indigne a priori peu prégnant

D'après le PAC utilisant les données FILOCOM, la prévalence de l'habitat indigne est, dans le Pays Rochois, en proportion similaire à celle du département avec 166 résidences principales potentiellement indignes, soit 1,9 % du parc privé de logement - une part faible à l'échelle régionale. Cela représente environ 350 occupants potentiels.

c) Peu d'habitat dégradé

Aucun quartier ou îlot n'est repéré comme étant dégradé. Seule la municipalité de la Rochesur-Foron avait repéré un îlot fortement dégradé, l'îlot Grenette/Bouchut, maîtrisé depuis février 2020 par la commune, dont l'évolution (démolition/réhabilitation) doit être envisagée avec l'Architecte des Bâtiments de France.

⁵ Source : PAC, 60 % des propriétaires occupants modestes et très modestes éligibles aux aides de l'ANAH (1400 ménages) habitent un logement datant d'avant 1975.

d) Une vacance en hausse à confirmer

Le dernier recensement fait apparaître une vacance en forte hausse : 1165 logements seraient vacants d'après l'INSEE en 2016 (940 d'après FILOCOM en 2015), soit 75 logements devenus vacants chaque année, représentant une hausse de 50 % en 5 ans. Les logements vacants passent ainsi de 7 % du parc en 2011 à 9 % en 2016.

Ce phénomène est plus marqué qu'à l'échelle départementale puisque la vacance y reste stable à 6 %, même si elle augmente également en volume (au même rythme que le parc).

La part des logements vacants est située dans une fourchette comprise entre 6 et 8 % dans toutes les communes à l'exception de Saint-Pierre-en-Faucigny où elle atteint 16 % alors que la commune n'avait que 8 % de vacance en 2011 (+300 logements vacants). Arenthon et Saint-Sixt connaissent également des augmentations importantes. Ces évolutions s'expliquent au moins en partie par la forte activité de construction. Lorsqu'un bâtiment est clos et couvert au moment du recensement mais n'est pas encore habité, il est compté comme vacant. C'est notamment le cas à Saint-Pierre-en-Faucigny et explique l'augmentation.

Les logements présentant la plus forte ancienneté de vacance se concentrent dans les deux villes centres. A la Roche-sur-Foron, cette problématique est bien identifiée par l'équipe municipale qui avait réalisé une étude sur la vacance en début de mandat. Elle avait montré la concentration du phénomène dans le cœur de ville, où elle concerne particulièrement des maisons de ville et des appartements situés au-dessus des commerces.

A Saint-Pierre-en-Faucigny, du fait de la configuration de la commune, composée de trois anciens chefs-lieux ruraux, elle n'est pas concentrée comme à la Roche-sur-Foron.

A noter qu'une aide aux façades est en place à la Roche-sur-Foron.

e) Un nombre significatif de copropriétés fragiles identifiées

58 copropriétés fragiles sont identifiées d'après les données issues du registre des copropriétés de l'ANAH en 2013⁶. 32 sont localisées à la Roche-sur-Foron et 11 à Saint-Pierre-en-Faucigny. Entre 2009 et 2013, 49 % des copropriétés ont vu leur situation se dégrader.

2. Une activité de réhabilitation essentiellement hors des dispositifs publics d'accompagnement

a) Les dispositifs existants

Plusieurs dispositifs sont ou ont été à l'œuvre dans le domaine de la rénovation des logements :

- Permanences Prioriterre : prévues dans le PLH, des permanences du point info énergie sont mises en place dans la CCPR dès 2013 (tous les 2 mois à la Roche-sur-Foron). Le bilan triennal souligne la faible fréquentation (7 rendez-vous par an en moyenne). Les permanences sont stoppées en 2016 au regard de la faible fréquentation et des difficultés budgétaires de l'association.
- Plate-forme d'accompagnement à la performance énergétique DOREMI. Il s'agit d'une expérimentation mise en place par la CCPR et la CC d'Arve et Salève en 2016 et 2017 avec l'appui du Conseil Départemental, mise en œuvre par l'association InnoVales. Elle permettait d'accompagner les particuliers dans une rénovation complète de leur logement. Un accompagnement technique des professionnels était également assuré. Les accompagnements de particuliers ont été peu nombreux (2 dossiers) et les ménages ne sont pas allés au bout de la démarche, ne réalisant pas les travaux.

⁶ D'après le diagnostic PLH de 2018

- La plate-forme de rénovation énergétique REGENERO : portée par le pôle métropolitain et mise en œuvre également par l'association InnoVales, elle est déployée dans chacun des EPCI avec 2 niveaux possibles :
 - o Information générale des particuliers (permanences, site internet, accueil téléphonique, 2 permanences par mois pour chaque EPCI...). Ce niveau est déployé dans la CCPR depuis mai 2019. Les informations sont gratuites pour les bénéficiaires. De juin 2019 à août 2020, 134 ménages ont pris contact avec le service.
 - o Accompagnement technique des porteurs de projet (particuliers et copropriétés). Ce second niveau va se mettre en place à partir du printemps 2020. Le conseil sera également gratuit mais une caution de 100 € sera demandée aux ménages, remboursable en cas de travaux, afin d'éviter des dépenses d'ingénierie inutiles. Il comprend également une animation plus générale : conférences, balades thermiques, etc.
- Le fonds air-bois. Il s'agit d'un fonds porté par le SM3A, mis en place en avril 2013, auquel abonde chaque EPCI membre. « Une prime de 2000 €, dans la limite de 50 % de la dépense, à destination des habitants de la vallée de l'Arve pour les encourager à remplacer leur cheminée ouverte ou leur ancien appareil de chauffage au bois (antérieur à 2002) par un appareil récent et performant ». 625 ménages ont pu bénéficier de ce fonds en 7 ans, soit 90 ménages par an en moyenne (avec un pic en 2017). Il se poursuit jusqu'en décembre 2021.
- Le dispositif Habiter Mieux. La CCPR participe au dispositif en octroyant une prime de 500 € aux dossiers financés par l'ANAH. C'est la seule aide aux travaux actuellement en place en direction des particuliers. 36 ménages ont bénéficié de ce dispositif entre 2013 et début 2020.

Aucun dispositif opérationnel local d'amélioration de l'habitat privé ancien adossé à l'ANAH (OPAH ou PIG) n'est donc en place dans le Pays Rochois. Toutefois, le Conseil Départemental de Haute-Savoie soutient l'intervention de l'association SOLIHA en diffus dans l'ensemble du département pour :

- La rénovation énergétique, dans le cadre du Programme Habiter Mieux déjà cité, avec une aide aux travaux complémentaire du Conseil Départemental de 2000 à 3000 € selon le niveau de ressources des propriétaires ;
- L'adaptation de l'habitat à la perte de mobilité : financement de la 1^{ère} visite conseil à domicile et aides aux travaux dans le cadre de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) et de la Prestation de Compensation du Handicap (PCH). Dans la CCPR, 21 ménages ont bénéficié d'une aide à l'adaptation de leur logement avec des aides de l'ANAH depuis 2013.
- Le conventionnement des logements locatifs privés (prime de 1500 à 4500 € selon le plafond de loyer de la convention, d'intermédiaire à très social). Depuis 2013, un seul logement a été conventionné dans le Pays Rochois, en niveau intermédiaire (conventionnement sans travaux).

b) Une réhabilitation qui s'est réalisée hors des dispositifs d'initiative publique, un potentiel de réhabilitation ciblé

Les différents dispositifs d'initiative publique ont ainsi permis d'améliorer environ 700 logements, pour l'essentiel via le fonds air-bois.

D'après les communes comme d'après les agences, la plupart des logements sont dans un bon état général. Les agences soulignent d'ailleurs les hautes exigences des clients dans un contexte de forte production de logement et donc de concurrence entre l'habitat neuf ou très récent et l'habitat ancien.

Si le parc est récent, 3300 logements datent d'avant 1970. Il semble donc que la partie ancienne du parc ait été rénovée sous l'impulsion des marchés hors des dispositifs d'initiative publique. Ces réhabilitations sont rendues possibles par les niveaux de loyers comme par les ressources des acquéreurs.

Aucune donnée ne permet de mesurer la qualité ni la quantité des travaux réalisés sur ces logements.

Le potentiel de réhabilitation semble quoiqu'il en soit ciblé sur :

- La rénovation énergétique
- Des copropriétés anciennes (notamment pour la rénovation énergétique)
- L'adaptation à la perte de mobilité
- Les logements vacants

D. LES DIFFERENTS SEGMENTS DE MARCHÉ

1. Une forte mobilité résidentielle - environ 800 emménagements par an - alimentant le dynamisme des marchés immobiliers

1556 ménages ont emménagé en 2016 depuis moins de 2 ans dans le Pays Rochois, soit environ 780 ménages par an.

En effet, comme le souligne l'Observatoire départemental⁷, toute la Haute-Savoie se caractérise par un fort turn-over des ménages : « chaque année, les arrivées équivalent à 8,7 % de la population moyenne, les départs à 7,8 % ». Dans le Pays Rochois, ces emménagements correspondent à 7 % des ménages.

La **mobilité résidentielle** est liée à plusieurs facteurs :

- Des mobilités externes :
 - o arrivée de ménages provenant de toute la France avec un projet professionnel en Suisse. Le niveau de rémunération ne compensant pas toujours la cherté de la vie, une partie d'entre eux repart également (mais le solde est largement positif) ;
 - o arrivée depuis des territoires proches, notamment le bassin annemassien, aux niveaux de prix supérieurs et au cadre de vie plus urbain, et départ vers des secteurs moins chers (en amont dans la vallée de l'Arve, notamment).
- Des mobilités internes :
 - o Mouvements liés à l'agrandissement des familles et au parcours résidentiel des seniors ;
 - o Mouvements liés au rapport qualité/prix des logements, notamment dans le parc locatif privé aux loyers très élevés et parfois énergivore.

Le turn-over des logements en propriété est beaucoup plus faible que celui des locations : en moyenne les propriétaires du Pays Rochois ont emménagé depuis 18 ans dans leur logement contre 7 ans pour les locataires⁸. Cette durée tombe à 2 ans pour les locataires HLM. Pour autant, les agences immobilières constatent également des reventes rapides de certains propriétaires occupants.

⁷ Observatoire départemental de la Haute-Savoie 2019, page 13.

⁸ INSEE 2016

Ces mobilités alimentent un marché immobilier très dynamique et en forte tension. D'après les agences immobilières, le Léman Express a eu un effet accélérateur. Cette tendance n'est toutefois pas observée par l'ensemble des élus du territoire.

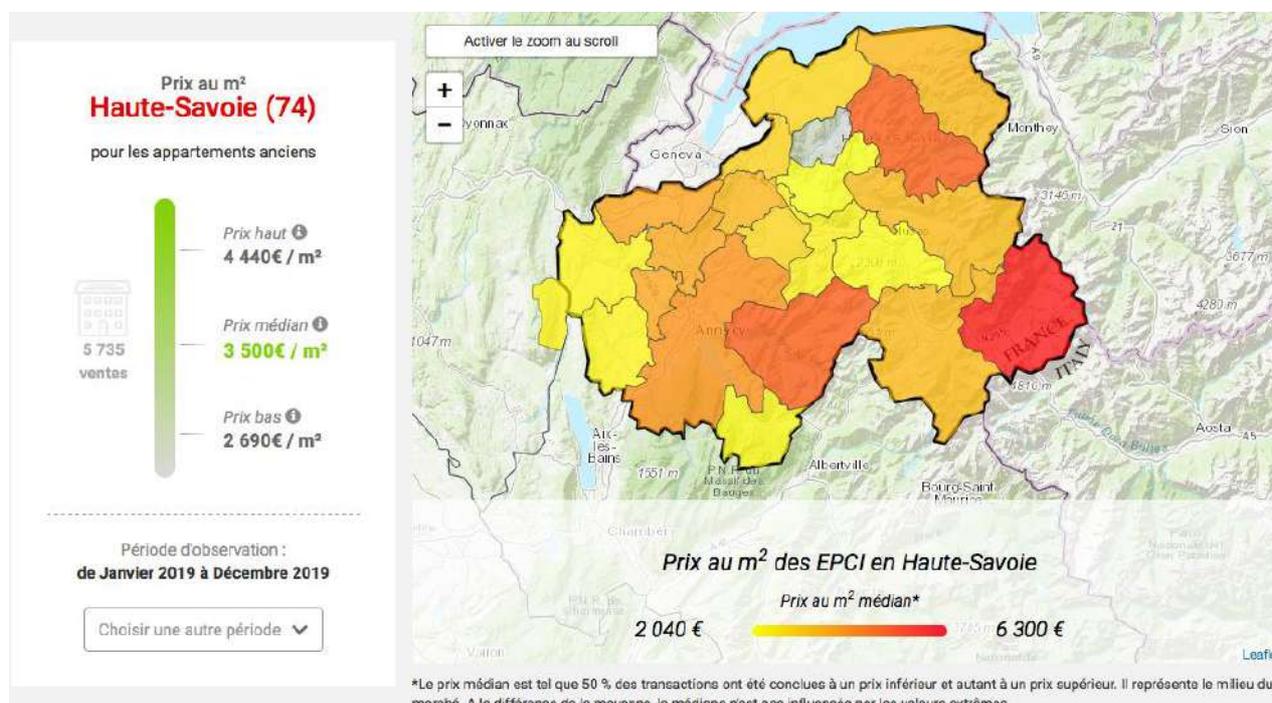
Une autre tendance transversale aux différents segments est la **réduction des surfaces**, tant dans l'individuel que dans le collectif : d'après l'Observatoire départemental, la surface des logements neufs a diminué de 20 m² en 20 ans à l'échelle départementale. Cette baisse est plus tardive mais plus marquée dans l'individuel, dont les surfaces étaient très importantes (160 m² en moyenne en 2009 pour 138 m² en 2018, tandis que les appartements passent de 78 m² en 2000 à 70 m² en 2018). La part croissante du collectif dans la production fait également mécaniquement baisser la taille moyenne des logements neufs.

2. Un marché de l'accession tendu, dominé par les frontaliers

Année 2019	CCPR				Haute-Savoie			
	Nombre de ventes	Prix au m ²			Nombre de ventes	Prix au m ²		
		1er quartile	Prix médian	3ème quartile		1er quartile	Prix médian	3ème quartile
Maisons neuves					274	3 260 €	3 740 €	4 150 €
Maisons anciennes	99	2 690 €	3 280 €	3 500 €	2678	2 510 €	3 200 €	4 030 €
Appartements neufs	89	3 490 €	3 820 €	4 150 €	2034	3 840 €	4 380 €	5 110 €
Appartements anciens	110	2 380 €	2 880 €	3 310 €	5735	2 690 €	3 500 €	4 440 €
Terrains	25	220 €	230 €	250 €	632	140 €	210 €	280 €

Source immobilier.statistiques.notaires.fr (donnée PERVAL)

a) Un marché de report pour des ménages diversifiés mais fréquemment frontaliers



Source immobilier.statistiques.notaires.fr (donnée PERVAL)

La base de données des notaires recense environ 300 ventes immobilières pour l'année 2019 dans le Pays Rochois.

Les prix médians des biens en accession sont significativement inférieurs à ceux de la Haute-Savoie. D'après les agences, le Pays Rochois est un marché de report pour des frontaliers privilégiant ce secteur aux bassins d'Annemasse ou de Saint-Julien à la fois en raison de prix élevés et d'un cadre de vie moins urbain, plus calme et plus sécurisant. Si l'amont de la vallée de l'Arve peut constituer un territoire de repli pour les ménages locaux ne pouvant accéder à la propriété, les prix repartent ensuite à la hausse sous l'influence du marché touristique des stations.

La clientèle pour l'accession est donc dominée par les frontaliers qui en composent 50 à 90 % selon les agences.

L'importante demande externe explique la forte tension sur le marché de la transaction, se caractérisant par des niveaux de prix très élevés et une commercialisation très rapide, de l'ordre de 8 jours pour les biens au prix du marché, voire 24h pour les biens les plus attractifs.

Néanmoins, sont aussi présents :

- les investisseurs. Ils concentrent leurs acquisitions sur les petits appartements, offrant le meilleur rendement locatif. Tout le territoire est classé en zone B1.
- les seniors : ils revendent généralement une maison pour un appartement avec une bonne accessibilité. Il s'agit dans ce cas d'une clientèle à fort pouvoir d'achat, puisqu'elle réinvestit généralement le montant de la vente dans la nouvelle acquisition. Ces ménages sont ainsi généralement acquéreurs des biens haut de gamme, privilégiant les appartements de grande taille en attique, rez-de-jardin ou pourvus d'une grande terrasse dans des programmes bien localisés avec des prestations élevées.

Au sein du Pays Rochois, toutes les communes sont attractives, avec des prix similaires. Dans les communes plus excentrées et moins dotées en services à la population, le cadre naturel attire les ménages priorisant ce critère. Aussi les prix sont-ils équivalents d'une commune à l'autre au sein du Pays Rochois.

b) Un marché de l'accession dominé par les appartements

Avec environ 200 ventes par an, le marché des appartements représente les deux tiers des ventes, se ventilant entre :

- 110 reventes,
- 90 appartements neufs.

Les appartements en revente s'établissent à un prix médian de 2880 € le m². Un quart des appartements anciens s'échange à moins de 2380 € le m², constituant un premier palier d'accession.

Au contraire, les appartements neufs s'élèvent à un prix médian de 3800 €, soit plus de 1000 € le m² au-dessus de l'ancien. Le quart des appartements dépasse 4150 €/m².

Les biens avec jardin ou terrasse sont généralement 20 à 30 % plus chers que les autres.

Les prix moyens constatés dans les copropriétés récentes ou neuves sont ainsi :

- Pour un T2, 180 à 220 000 €
- Pour un T3, 230 à 260 000 €
- Pour un T4, 300 à 320 000 €

Les prix sont plus modérés à la revente :

- Pour les T2, le prix moyen est de l'ordre de 140 000 €
- Pour les T3, de 190 000 €
- Pour les T4, de 235 000 €

Les copropriétés des années 60-70 constituent le premier palier d'accession pour les primo-accédants à revenus modérés. Des T2 sont accessibles à partir de 120 000 à 130 000 € dans une copropriété des années 70. Pour un T3, il faut compter au moins 160 000 € dans ce même type de copropriété, et au moins 180 000 € pour un T4. Ces montants n'incluent pas de budget de travaux.

Aussi, pour un jeune couple souhaitant acquérir son premier appartement, un revenu d'au moins 2000 € nets par mois est nécessaire, a fortiori sachant que ces copropriétés, énergivores, se caractérisent par des charges élevées⁹.

Les petits appartements subissent une pression plus forte que les autres biens puisqu'ils sont recherchés à la fois par les jeunes ménages, les isolés, les personnes séparées, du fait de leur prix plus accessibles, mais sont également attractifs pour les investisseurs en raison de leur meilleur rendement locatif (ces derniers concurrençant fortement les premiers compte tenu de leur plus forte solvabilité).

c) Des maisons plus rares

Les maisons ne constituent que le tiers des ventes dans le Pays Rochois, soit une centaine par an.

Si les prix au m² restent relativement proches de ceux des appartements, la taille moyenne des biens se traduit par des niveaux de prix nettement plus importants.

Il faut ainsi compter environ 400 à 450 000 € pour une maison individuelle récente ou neuve avec jardin.

Les maisons mitoyennes sont globalement plus accessibles à partir de 320 à 350 000 € environ pour 80 à 90 m² et un petit jardin. Des opérations d'habitat intermédiaire constituées d'une grosse maison divisée en plusieurs logements avec accès indépendant et jardin individuel se développent également, comme à Amancy (photo) ou à Saint-Pierre-en-Faucigny (projet Carré de l'Habitat).



Opération d'habitat intermédiaire à Amancy

Quelques programmes moins chers dans le neuf sont affichés à des budgets réduits ; par exemple, un programme à Saint-Pierre-en-Faucigny de maisons mitoyennes présente des 3 pièces (65 m²) à 294 000 € ou des 4 pièces (80 m²) à 331 000 € (Marcory, Vergers de Blansin). Néanmoins, outre leurs petites surfaces, ces prix cachent généralement des prestations réduites (garage, équipements ou finitions non inclus).

Les maisons anciennes s'échangent à des prix plus accessibles :

- 310 000 € pour un T4 d'environ 90 m² avec un jardin de 800 m²,
- 335 000 € pour un T5 d'environ 110 m² avec un jardin de 800 m²,
- 400 000 € pour un T6 d'environ 140 m² avec un jardin de 1000 m²,

Les chalets qui constituaient d'anciennes résidences secondaires, sur le plateau d'Orange, peuvent également constituer une alternative pour des ménages à budget limité, du fait de leur petite taille : 200 à 220 000 € pour 60 m² avec jardin. Ces biens sont attractifs pour des ménages privilégiant un cadre préservé et une bonne qualité de l'air mais ne conviennent pas à tous du fait de l'éloignement de la vallée, de l'enneigement et du faible niveau de services à la population. Ils font souvent l'objet d'une extension, soit un budget global finalement équivalent.

⁹ Hypothèse : T2 de 130 000 €, frais de mutation couverts par l'apport personnel, emprunt sur 20 ans au taux actuel moyen constaté en France en avril 2020 de 1,32 % + 0,34 % pour l'assurance, soit 650 € de mensualité, taux d'effort à 30 %.

Il reste également un potentiel de transformation d'anciens bâtiments agricoles dans quelques communes : Saint-Laurent, Amancy, Éteaux, la Chapelle-Rambaud, notamment.

Ainsi, le premier palier d'accession pour une maison nécessite un revenu de près de 6500 € nets par mois¹⁰.

d) Un marché des terrains à bâtir très marginal

Le marché des terrains à bâtir est très marginal en volume : 25 ventes par an d'après les données notariales. Les échanges avec les communes sur les documents d'urbanisme montrent en effet que les terrains en dent creuse, permettant de la construction individuelle diffuse, se sont fortement raréfiés. Dès 2000 à 2500 m², les terrains sont investis par les promoteurs et, dès 5000 m², ils sont généralement couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation imposant une opération d'aménagement d'ensemble.

Les prix des terrains apparaissent particulièrement élevés avec un prix médian de 230 € le m², supérieur au prix médian départemental qui s'élève à 210 €/m². Ce prix est toutefois à prendre avec précaution, l'échantillon pour le Pays Rochois étant réduit.

3. Un marché locatif privé très dynamique et peu accessible aux ménages à ressources modestes

a) Une offre centrée sur les appartements de type 3

D'après les agences de location contactées, le marché locatif privé est essentiellement constitué d'appartements, notamment de T3 et, dans une moindre mesure, de T2. Les petits logements sont en effet plébiscités par les investisseurs. L'offre est néanmoins également constituée de biens précédemment occupés par leurs propriétaires et que ceux-ci louent lorsqu'ils sont en capacité d'acquérir un logement plus grand. A noter que, pour certains, la location permet d'éviter une perte à la revente lorsque le prêt avait été contracté en devises.

Les studios et T1 sont très peu représentés, du fait de la composition des programmes, bien qu'ils soient recherchés par les locataires.

Les maisons en location sont très rares. Il ne s'agit pas d'un produit rentable pour les investisseurs. Il s'agit donc là aussi d'anciens propriétaires occupants qui mettent leur bien en location. C'est un produit très attractif pour des familles qui arrivent dans le territoire pour une période déterminée ou qui veulent prendre le temps de connaître le marché avant d'acheter. Toutefois, une rotation élevée y est observée. Compte-tenu du loyer de ces maisons (au minimum 1500 €), les locataires peuvent chercher à devenir acquéreurs.

b) Un profil de demandeurs plus jeunes que dans le marché de l'accession

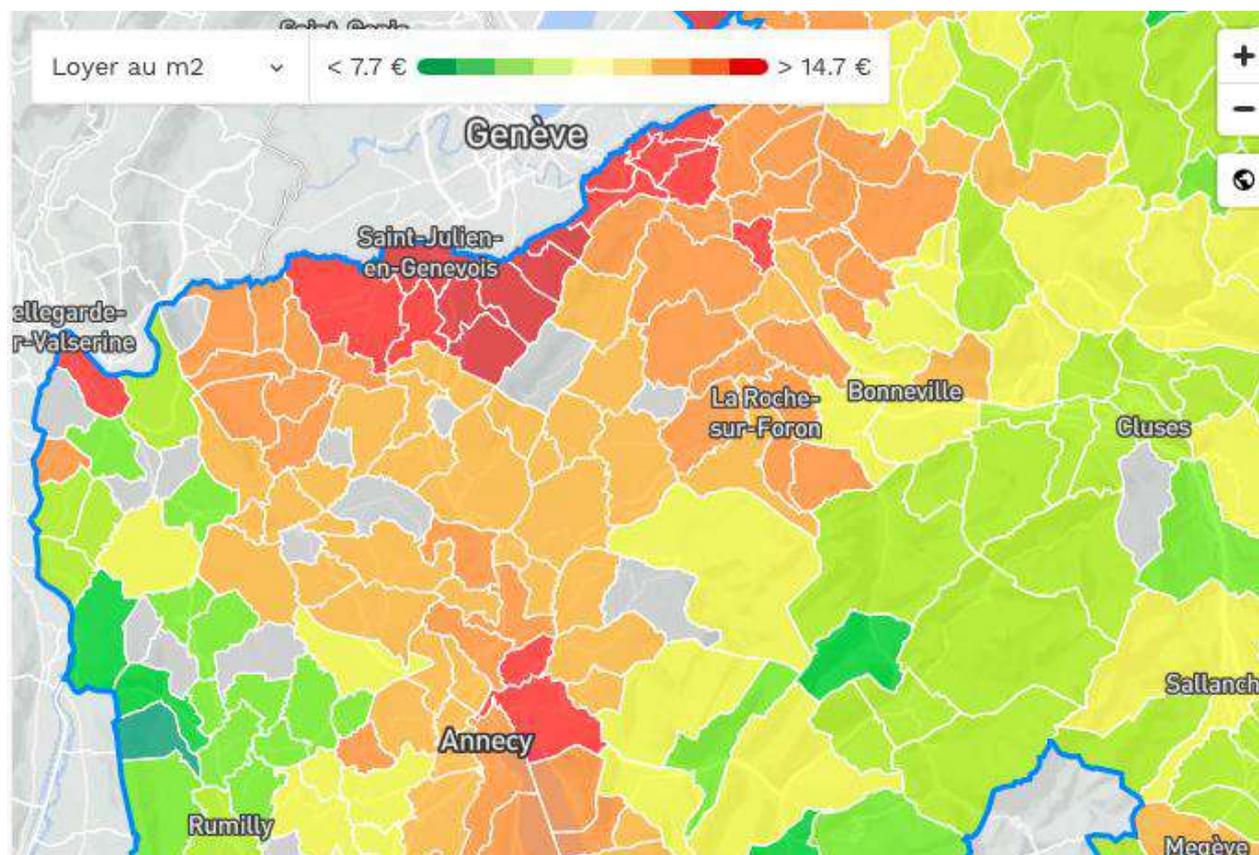
Le profil des locataires se différencie de celui des acquéreurs : ils sont plus jeunes et plus souvent composés de personnes seules. Parmi eux se trouvent quelques seniors, notamment dans le cadre d'un rapprochement familial, ne souhaitant pas racheter lorsqu'ils étaient propriétaires, sans doute pour garder leur capital disponible.

Une part notable, 40 % d'après une agence interrogée, est composée d'actifs en mobilité qui arrivent d'autres régions. Cette agence travaille d'ailleurs avec plusieurs agences de relocation

¹⁰ Hypothèse : maison à 320 000 €, frais de mutation couverts par l'apport personnel, emprunt sur 20 ans au taux actuel moyen constaté en France en avril 2020 de 1,32 % + 0,34 % pour l'assurance, soit 1 600 € de mensualité, taux d'effort à 30 %.

qui interviennent à la demande des entreprises pour aider les actifs en mobilité à se loger. Ils travaillent le plus souvent à Genève ou dans la Vallée de l'Arve (SOMFI, par exemple). Ils s'installent dans le Pays Rochois car ils recherchent un équilibre prix/qualité de vie.

On constate en effet sur la carte des loyers ci-dessous que le Pays Rochois se situe dans une position intermédiaire, en termes de coût de loyer, entre le Genevois et l'amont de la vallée de l'Arve.



meilleursagents.com, avril 2020

c) Un marché locatif également très tendu

Le marché locatif privé est extrêmement dynamique. Dès qu'une annonce est publiée, des visites sont programmées et des dossiers présentés. Il présente également des niveaux de prix très élevés : le loyer mensuel s'élève à 11,8 € le m² à la Roche-sur-Foron en moyenne contre 12,3 € le m² en Haute-Savoie, tous types de biens confondus, la Haute-Savoie étant le 10^{ème} département le plus cher de France après les départements de l'Île-de-France et des Alpes Maritimes, comme le souligne l'observatoire départemental. Les loyers sont ainsi en moyenne les suivants :

- Studio/T1 : à partir de 350 € ; dès qu'il y a une chambre, un coin nuit ou une cuisine séparée, le loyer monte à 500 €.
- T2 : à partir de 600 €, plus fréquemment à 650/700 €
- T3 : premier prix à 700 € mais 800 € en moyenne
- T4 : à partir de 900 €
- Maisons : entre 1500 et 2000 €

Le prix est très variable à typologie équivalente en fonction de la superficie, localisation, présence d'un garage, une cave, un balcon,...

d) Des ménages à ressources modestes exclus du marché locatif privé

A moins de 500 € de loyer, on ne trouve que des T1 et seules 5 annonces sont répertoriées sur le site internet se loger et 8 sur le site le bon coin (avril 2020). Seules 2 annonces ne sont pas des annonces d'agences immobilières. La plupart des propriétaires confient leur bien à une agence, soit du fait de la technicité de la gestion locative (rédaction du bail, états des lieux...), soit pour bénéficier d'une assurance impayés plus attractive, les agences immobilières bénéficiant de tarifs préférentiels de groupe.

Or les assurances exigent généralement que les ménages disposent d'un revenu au moins 3 fois supérieur au montant du loyer. Ainsi, l'accès au parc locatif privé est bloqué pour un ménage ne disposant pas d'un revenu d'au moins 1500 € nets par mois.

Pour les jeunes ménages ou pour les salariés en mobilité professionnelle, le dispositif Visale peut se substituer gratuitement à l'assurance impayés.

Les autres ménages doivent se tourner vers le logement social. Le différentiel entre les logements locatifs sociaux et le locatif libre est d'autant plus important que la CCPR se situe en zone 3 et que peu de logements sont financés en PLS. La moyenne des loyers dans le parc social s'établit ainsi à 5,8 €/m² contre 11,8 €/m² dans le locatif libre. Ce différentiel se creuse pour les petits logements puisque les loyers des petits logements sont proportionnellement plus chers dans le parc privé, ce qui n'est pas le cas dans le parc public. Près des deux tiers des locataires du parc privé sont éligibles au logement locatif social et 46 % des locataires du parc privé relèvent des plafonds PLUS.

Quelques logements en défiscalisation sont présents dans le Pays Rochois mais ils sont globalement moins nombreux qu'à Bonneville ou Scionzier du fait du passage encore récent du Pays Rochois en zone B1¹¹. Outre un loyer plafonné (10,44 € pour le Pinel en 2020), ces logements ont l'avantage de plafonner les revenus des locataires, donc de limiter la concurrence entre les candidats.

e) Une offre en locations meublées, toutefois peu demandées

Des locations meublées sont présentes dans le Pays Rochois. Cette offre résulte d'un souhait des propriétaires de bénéficier d'une fiscalité plus avantageuse et, pour certains, de baux plus souples. La demande est globalement plus modérée pour cette offre que pour l'ensemble du marché locatif, malgré la mobilité professionnelle soulignée plus haut. En effet, les ménages qui s'installent dans le Pays Rochois ne viennent pas pour des missions courtes. Aussi déménagent-ils en famille, avec leur mobilier. L'attractivité touristique n'est pas non plus suffisante pour alimenter une demande saisonnière.

¹¹ 10 à 15 % du portefeuille des biens en gestion locative à l'agence AMG pour le Pays Rochois.

4. Un parc locatif public récent et en développement

a) Un parc locatif public en développement, concentré au sein d'une commune

L'inventaire SRU et le Répertoire du Parc Locatif Social

Deux principales méthodes sont utilisées pour dénombrer les logements sociaux, qui ne se recouvrent pas complètement :

- L'inventaire SRU est utilisé par l'État pour les communes de plus de 3500 habitants situées dans les unités urbaines ou EPCI de plus de 50 000 habitants et dont la part des logements sociaux doit atteindre l'équivalent de 25 % des ménages de la commune (ou 20 % si le territoire n'est pas en forte tension). Pour cet inventaire sont notamment comptabilisés :
 - Les logements locatifs sociaux traditionnels des bailleurs sociaux
 - Les logements privés ou communaux conventionnés
 - Les résidences sociales et foyers (foyers-logements de personnes âgées ou handicapées, foyers de jeunes travailleurs, anciens foyers de travailleurs migrants, pensions de famille...)
 - Les logements en location-accession (pendant la phase locative et pendant 5 ans après la levée d'option)
 - Les logements en bail réel solidaire (BRS), sans limitation de durée
 - Les terrains familiaux locatifs pour les gens du voyage
- Le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) inventorie les logements détenus par les bailleurs sociaux institutionnels.

Le RPLS est disponible dans l'ensemble du territoire, tandis que l'inventaire SRU n'est disponible que dans les communes qui y sont soumises. De plus, le RPLS contient essentiellement les logements locatifs sociaux familiaux « traditionnels » qui sont demandés par les ménages pour lesquels les logements privés sont trop chers.

Cette 2^{ème} source est donc privilégiée dans les analyses qui suivent mais la source SRU est citée pour les deux communes qui y sont soumises : la Roche-sur-Foron et Saint-Pierre-en-Faucigny.

- **Plus de 1 300 logements sociaux soit 11 % des résidences principales**

Au 1^{er} janvier 2019, on compte 1 366 logements sociaux offerts à la location dans le territoire (RPLS), soit 11,2 % des résidences principales.

Cette offre augmente sensiblement entre 2013 et 2019, gagnant près de 270 unités. La part du logement social augmente toutefois de manière modeste, passant de 10,3 % à 11,2 %, les résidences principales ayant également progressé fortement.

Le taux de la CCPR est inférieur aux moyennes départementale et régionale : 49 logements sociaux pour 1 000 habitants dans le Pays Rochois contre 59 ‰ à l'échelle départementale et 72 ‰ à l'échelle régionale.

La Roche-sur-Foron concentre 58 % du parc locatif social pour 42 % de la population du territoire et 43 % du parc de résidences principales. Son parc social reste stable entre 2013 et 2019. Son inventaire SRU progresse en revanche de plus de 100 unités, correspondant essentiellement à la reconstruction de l'EHPAD Andrevetan. Le taux SRU de la commune atteint ainsi 21,2 % en 2019, contre 19,2 % en 2013. Étant soumise, comme Saint-Pierre-en-Faucigny, au taux de 20 % pour la période 2017-2019, elle n'est pas déficitaire.

Le deuxième pôle du territoire, Saint-Pierre-en-Faucigny, concentre 30 % du parc social intercommunal. Son parc a crû de manière très importante pendant le PLH : de 217 logements comptabilisés par la source RPLS en 2013, elle est passée à 406 en 2019, soit un quasi doublement. Les logements SRU, proches du décompte RPLS, augmentent dans la même proportion. Son taux progresse moins vite car les ménages croissent également fortement. Elle gagne ainsi 4 points : de 9,1 % des résidences principales en 2013 à 13,2 % en 2019 pour la source RPLS et de 9,9 % à 13,9 % pour l'inventaire SRU. Déficitaire, elle est soumise à la pénalité SRU au pro rata des logements restant à produire (186 d'après l'inventaire 2019 pour un taux de 20 %).

Les sept autres communes du territoire ne constituent que 12 % du parc locatif social du Pays Rochois. Parmi ces communes, une seule n'a pas de logement locatif social, la Chapelle-Rambaud, commune la moins peuplée du territoire intercommunal (elle a toutefois 3 logements communaux, voir plus bas).

A noter que la commune de Saint-Laurent ne dispose de logements sociaux que depuis courant 2019 : elle n'apparaît donc pas dans le décompte du répertoire du parc locatif social.

Commune	Nombre de logements sociaux au 1/01/2013*	Part des logements sociaux familiaux en 2013*	Inventaire SRU au 1/01/2013	Taux SRU en 2013	Nombre de logements sociaux au 1/01/2019*	Part des logements sociaux familiaux en 2019*	Inventaire SRU au 1/01/2019	Taux SRU en 2019
Amancy	40	4,3%			40	3,6%		
Arenthon	15	2,5%			46	5,8%		
Cornier	29	5,8%			29	4,8%		
Éteaux	0	0,0%			17	2,2%		
La Chapelle-Rambaud	0	0,0%			0	-		
La Roche-sur-Foron	770	16,0%	926	19,22%	793	15,9%	1056	21,2%
Saint-Laurent	0	0,0%			(7)**	-		
Saint-Pierre-en-Faucigny	217	9,1%	236	9,91%	406	13,2%	428	13,9%
Saint-Sixt	29	8,8%			35	8,8%		
Ensemble Pays Rochois	1100	10,3%			1366	11,2%		

RPLS, inventaire SRU DDT, données DHUP/DGFIP

* Logements sociaux comptabilisés au titre du Répertoire du Parc Locatif Social et non de la loi SRU

** Livraison courant 2019, non comptabilisés au 1/01/19

• La moitié du parc social concentrée chez un bailleur

Le principal bailleur, Haute-Savoie Habitat, gère la moitié du parc locatif social de la CCPR. Ce bailleur est présent dans l'essentiel des communes où il y a une offre locative sociale, à l'exception de Cornier.

Le bailleur Halpades est également très présent au sein de la communauté de communes (près de 30 % de l'offre locative sociale), principalement à la Roche-sur-Foron, mais aussi à Cornier et Amancy.

Les six autres bailleurs présents dans le territoire représentent chacun moins de 10 % de l'offre locative sociale : SEMCODA, SA Mont-Blanc, CDC Habitat, Immobilière Rhône-Alpes, Poste Habitat et ICF Habitat. Ces bailleurs sont essentiellement présents au sein des pôles urbains de la Roche-sur-Foron et de Saint-Pierre-en-Faucigny.

Bailleurs	Nombre de logements	Ventilation par commune	
Haute-Savoie Habitat	675	Amancy	12
		Arenthon	33
		Eteaux	17
		La Roche-sur-Foron	358
		Saint-Pierre-en-Faucigny	229
		Saint-Sixt	26
Halpades	382	Amancy	28
		Cornier	29
		La Roche-sur-Foron	325
SA Mont-Blanc	72	La Roche-sur-Foron	72
SEMCODA	111	Arenthon	13
		Saint-Pierre-en-Faucigny	98
CDC Habitat	43	Saint-Pierre-en-Faucigny	43
IRA	34	La Roche-sur-Foron	34
Poste Habitat	18	Saint-Pierre-en-Faucigny	18
ICF Habitat	5	La Roche-sur-Foron	5
RPLS 2018			

- **Un parc essentiellement collectif composé de logements de taille intermédiaire**

Commune	Nombre de logements collectifs au 1/01/2019	Nombre de logements individuels au 1/01/2019	Part de logements collectifs dans le parc social
Amancy	40		100%
Arenthon	33	13	72%
Cornier	29		100%
Eteaux	17		100%
La Chapelle-Rambaud			
La Roche-sur-Foron	785	8	99%
Sant-Laurent			
Saint-Pierre-en-Faucigny	391	15	96%
Saint-Sixt	9	26	26%
Ensemble Pays Rochois	1304	62	95%
RPLS 2019			

Le parc social se compose à 95 % de logements collectifs¹² (96 % dans l'ensemble du département de Haute-Savoie). La commune de Saint-Sixt constitue une exception, avec un taux de logements collectifs inférieur à 30 %.

Le parc social du Pays Rochois se caractérise par la présence importante de T3 : cette typologie représente 42 % du parc social, ce qui est supérieur de 4 points à la moyenne départementale. La part des T4 est également notable, ceux-ci représentant un quart du parc locatif social intercommunal. Ces deux typologies constituent donc les deux tiers des logements sociaux du territoire, proportion proche du taux départemental.

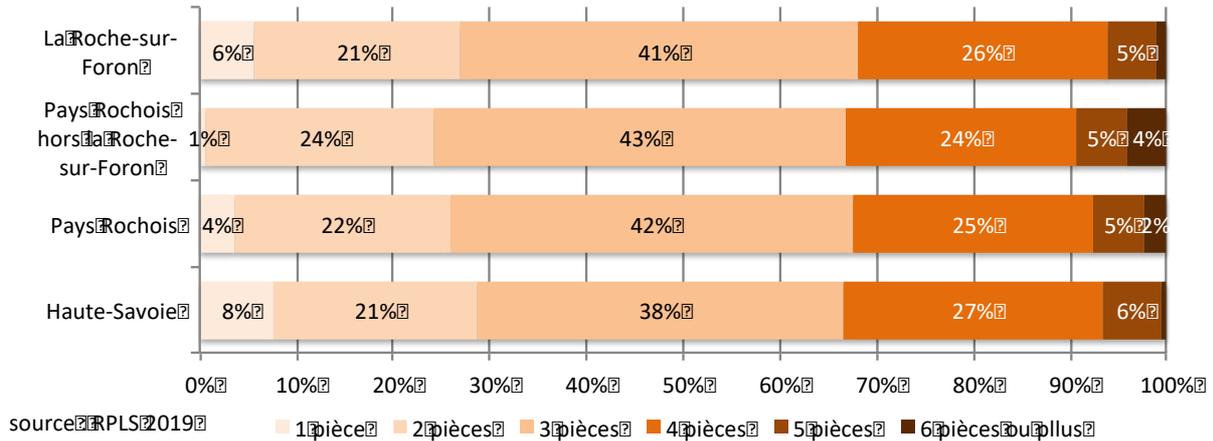
La proportion de logements T2 est également importante, ceux-ci correspondant à 22 % de l'offre locative sociale du territoire.

Une faiblesse est constatée sur les petits logements (T1), avec seulement 49 unités, ce qui génère une forte tension de la demande sur cette typologie (voir plus bas). L'offre en grands logements (T5 et plus) est également modérée, comme à l'échelle départementale.

¹² Répertoire du parc locatif social (RPLS) 2019

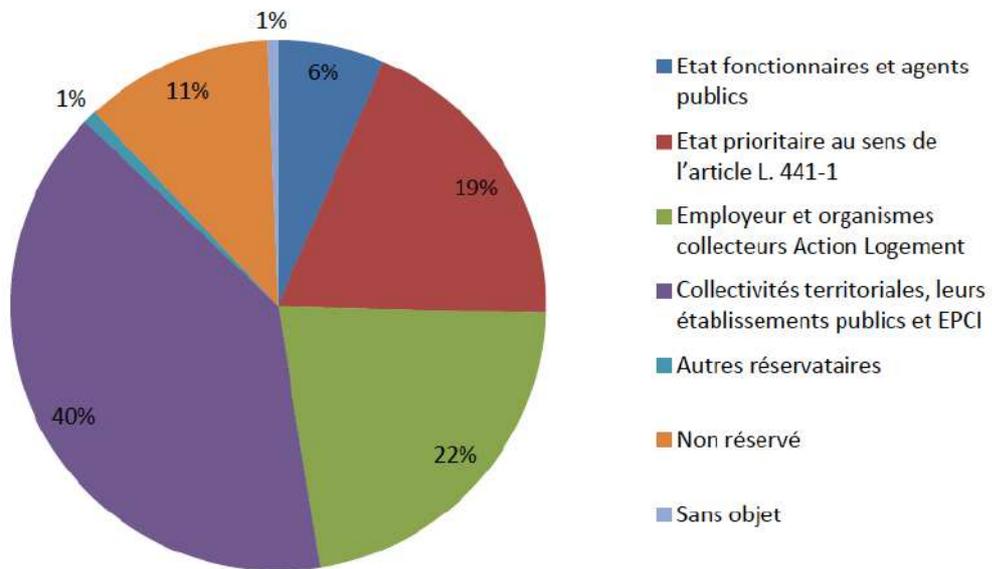
Néanmoins, les moyennes à l'échelle intercommunale masquent des disparités entre les communes. La Roche-sur-Foron se distingue fortement des autres communes du territoire par la présence de petits logements T1 et, à l'inverse, par la rareté des très grands logements. Par ailleurs, la commune de Saint-Sixt se caractérise par un parc où il y a une majorité de grands logements, en relation avec un parc social en grande partie individuel.

Nombre de pièces du parc locatif social



• **L'essentiel des logements locatifs sociaux réservés**

Les logements de la communauté de communes sont réservés à près de 90 %¹³. Les principaux réservataires sont les collectivités territoriales (40 % des réservations, correspondant aux réservations des communes et du Conseil départemental), les organismes collecteurs Action Logement (22 %) et l'État (19 %).



source : PPGDLSID

¹³ PPGDLSID

b) Une tension marquée sur le parc social, notamment sur les petits logements

- **Plus de 650 demandes pour environ 160 attributions**

AU 31 décembre 2019, 655 ménages avaient formulé une demande en logement social faisant figurer une commune de la CCPR en premier choix (soit 2,6 % de la demande départementale). Pendant l'année 2019, 164 logements ont été attribués dans le territoire¹⁴.

On dénombrait donc 4 demandeurs pour 1 attribution en 2019. L'indice de la tension de la demande en logement social est donc plutôt élevé, même s'il demeure moins marqué qu'à l'échelle départementale, où il y a près de 5 demandeurs pour 1 attribution, en lien avec les fortes tensions pouvant être observées dans les agglomérations. La tension est stable par rapport à 2018, où elle s'élevait à 4,2.

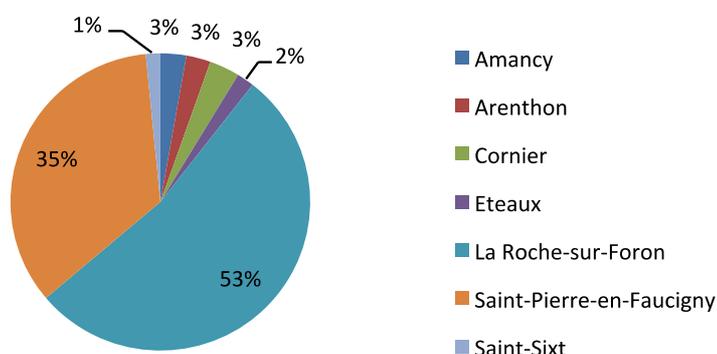
Parmi l'ensemble des ménages, 194 demandes (soit près de 30 %) émanent de ménages déjà locataires du parc social (demandes de mutation).

- **Une augmentation du nombre de demandeurs en lien avec les prix immobiliers élevés dans le département**

Le nombre de demandeurs de logement social est en progression au sein de l'EPCI, comme dans le département¹⁵. En effet, les coûts immobiliers en Haute-Savoie, parmi les plus chers en France, rendent l'accès au logement très difficile pour de nombreux ménages. Le logement social représente donc une réponse pour des ménages éprouvant des difficultés à trouver des solutions viables et pérennes dans le parc privé, y compris des ménages avec des revenus moyens : **26 % des ménages demandeurs avaient des revenus supérieurs à 60 % des plafonds PLUS en 2012 en Haute-Savoie. Ils sont devenus 41 % en 2019¹⁶.**

- **Une demande concentrée dans les communes urbaines**

Répartition des demandes en cours à fin mars 2020



PLS ADIL - SNE

La répartition de la demande est assez classique, avec une forte demande qui s'exprime sur les communes les plus urbaines, disposant d'un parc social conséquent. Ainsi, à fin mars 2020, 53 % des demandes portent sur la Roche-sur-Foron qui concentre 58 % du parc locatif social. De plus, plus du tiers de la demande s'oriente vers la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny qui représente 30 % du parc social intercommunal. Ces

deux communes rassemblent donc près de 90 % de la demande en logement social et du parc social du territoire.

Les autres communes du territoire disposant d'un parc social ne correspondent ainsi qu'à 10 % de la demande. Pour autant, cela ne signifie pas que la demande en logement aidé est inexistante dans ces communes : la demande ne s'exprime pas lorsqu'il n'y a pas d'offre.

¹⁴ PLS ADIL 74 - SNE

¹⁵ Porter à connaissance habitat du PLH de la CC du Pays Rochois - août 2018

¹⁶ Observatoire départemental de Haute-Savoie (2019)

- **Une demande plus importante pour les petits logements mais une tension forte sur les grands logements**

La demande porte principalement sur les petits logements, les T1 et T2 représentant environ la moitié des demandes. Pourtant, la pression est plus marquée pour les grandes typologies, en raison d'une faible rotation des occupants : alors que les T4 représentent le quart du parc social de la CCPR, ils ne constituent que 3 % des attributions annuelles (T3 : 42 %/18%) !

- **Les demandes de mutation**

La proportion de demandes de mutation au sein de l'intercommunalité (30 %, soit 194 ménages, en 2019) est très légèrement inférieure à la moyenne départementale (32 %).

Les demandes de mutation sont traditionnellement plus anciennes et plus difficiles à satisfaire que les demandes d'accès au parc, étant plus précises et plus exigeantes, considérant que le public est déjà logé au sein du parc.

Le PPGDLSID fait état des principaux motifs de demandes de mutation :

- la taille du logement
- des problèmes d'environnement et de voisinage
- la cherté du logement
- la localisation du logement, notamment l'éloignement par rapport au lieu de travail.

- **Un taux de rotation un peu supérieur à la moyenne départementale**

Le taux de rotation dans le parc social pour le territoire du Pays Rochois est de 9,4 %, plus élevé que le taux haut-savoyard (8,5 %).

La rotation est la plus faible au sein des communes d'Amancy (5 %) et de la Roche-sur-Foron (7,9 %). En revanche, la commune du territoire où le marché est le plus fluide est Saint-Pierre-en-Faucigny (13 %).

A noter l'absence de rotation observée dans le parc social de Saint-Sixt en 2019.

- **Des groupes d'immeubles souffrant d'un déficit d'image ou de difficultés de vie sociale**

Certains groupes souffrent d'un déficit d'image auprès des demandeurs. Parmi ces groupes, des difficultés de vie sociale sont évoquées sur certaines résidences. Les deux résidences Halpades de Saint-Charles et des Glières (25 logements chacune), situées à la Roche-sur-Foron, sont identifiées de manière négative. Des incivilités, dégradations et nuisances sont notamment observées par le bailleur.

En revanche, la résidence du Bois des Chères (Halpades, 62 logements), également à la Roche-sur-Foron, est plutôt attractive. Elle est localisée à proximité du centre-ville, avec des espaces extérieurs calmes et végétalisés. La qualité architecturale est jugée assez intéressante. C'est une résidence qui fonctionne bien, l'occupation étant presque la même depuis sa mise en service.

Hormis ce groupe, le reste des résidences présenterait un niveau d'attractivité similaire selon Halpades.

c) Peu de besoins d'évolution du parc

- **Un parc social récent**

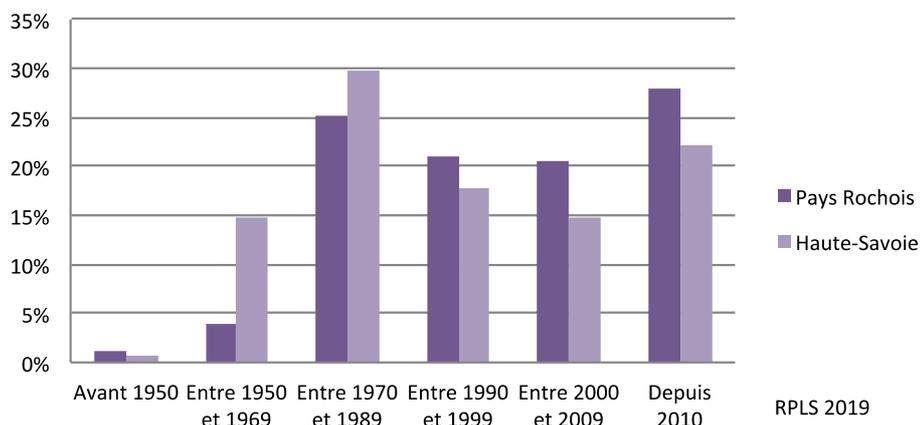
Le parc social de la CCPR est relativement récent, près de 50 % ayant été construits pendant les vingt dernières années (moins de 40 % des logements sociaux ont été construits après 2000 à l'échelle départementale)¹⁷. Le parc social du Pays Rochois se développe fortement depuis 2010, 28 % des logements ayant été construits depuis 2010.

¹⁷ Répertoire du parc locatif social (RPLS) 2019

Une partie marginale du patrimoine locatif social date d'avant 1970 (5 % soit 71 unités contre 16 % à l'échelle départementale). Par conséquent, la proportion du parc construite antérieurement aux premières réglementations thermiques est très faible.

La commune de La Roche-sur-Foron est l'unique commune de l'intercommunalité ayant un parc social très ancien, datant d'avant 1950.

Répartition du parc social par année de construction



Les niveaux de loyer sont légèrement inférieurs à la moyenne départementale (5,8 € le m² contre 6,1 € pour l'ensemble de la Haute-Savoie). Le zonage en zone 3 de l'ensemble de la CCPR est un des éléments permettant d'expliquer un loyer moyen assez modeste.

Les communes d'Amancy et d'Arenthon (respectivement 6,6 et 6,4 € le m²) affichent des niveaux de loyer supérieurs à la moyenne du département, en lien avec un parc relativement récent (aucune construction avant les années 1990). Les différentes communes ont des niveaux de loyer qui s'échelonnent entre 5,5 € le m² et 6,6 € le m², à l'exception de Saint-Sixt, où le niveau de loyer moyen observé est bien inférieur (4,2 € le m²), en lien avec à la période de construction des logements (années 1970).

- **Un niveau d'accessibilité globalement bon**

En raison de sa récence, le niveau d'accessibilité du parc social est plutôt bon. Halpades souligne la présence d'ascenseurs dans un grand nombre de résidences. Pour autant, certains petits ensembles anciens ne sont pas accessibles, de même que certaines petites résidences ayant moins de 30 ans (à Amancy et Cornier par exemple).

Halpades rencontre également des problématiques de mise en accessibilité, avec des demandes d'adaptation de personnes âgées qui sont traitées au cas par cas. Il n'y a cependant pas un gros volume de demande.

- **Peu de besoins de réhabilitation**

Le bailleur Halpades fait état d'un faible besoin en termes de réhabilitation dans son parc. Pour autant, des interventions ponctuelles peuvent être menées (remplacement de menuiseries extérieures par exemple), mais elles s'inscrivent dans le cadre du renouvellement de certains composants en fin de vie.

d) La production nouvelle de logements sociaux

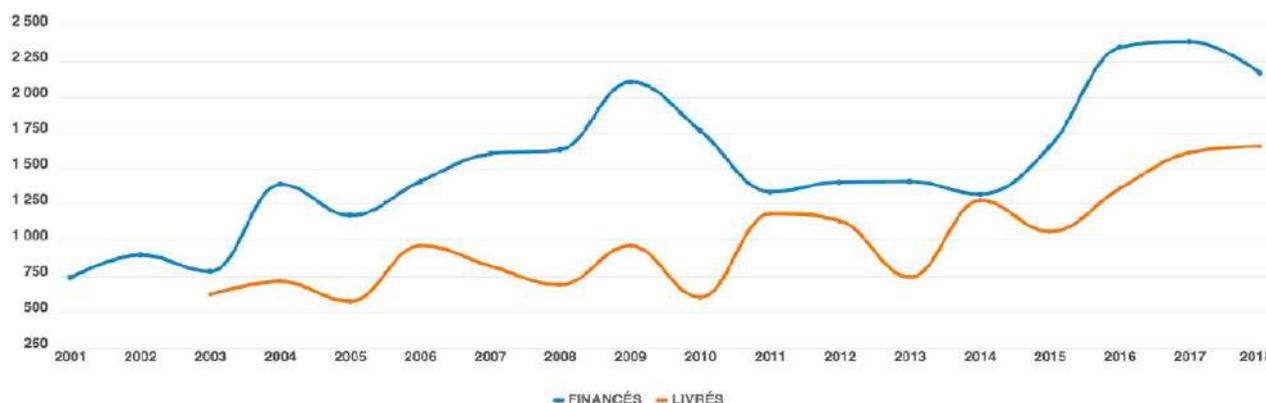
- **Plus de 85 logements programmés par an entre 2013 et 2019**

Le parc social du département de Haute-Savoie se développe rapidement, avec notamment un record de livraison de logements sociaux en 2019 et 2020 (environ 2700 logements contre 2000

en 2018)¹⁸. Si l'intensification de la production de logements sociaux permet ainsi au département de réduire légèrement son retard, l'écart avec les niveaux régional et national demeure toutefois important. En effet, le respect des objectifs de production de logements sociaux est difficile, notamment à cause du manque de réserves foncières, de la forte pression foncière et du coût important des terrains¹⁹.

Evolution des livraisons et financements des logements locatifs aidés en Haute-Savoie de 2001 à 2018

Source : DDT 74



Observatoire départemental de la Haute-Savoie

Commune	Objectif ²⁰ du PLH ²⁰¹³⁻²⁰¹⁹ (6 ans) modifié	Logements sociaux agréés ²⁰ 2013-2019 (7 ans)	Agréments ²⁰ LS ²⁰ rapportés ²⁰ aux ²⁰ logements ²⁰ autorisés ²⁰ 2014-2020	Taux ²⁰ visé ²⁰ par ²⁰ le ²⁰ PLH ²⁰ modifié
Amancy	20	52	14%	16%
Arenthon	18	47	21%	20%
Cornier	30	21	16%	38%
Eteaux	25	17	9%	19%
La Chapelle-Rambaud	1	0	0%	13%
La Roche-sur-Foron	150	214	35%	27%
Saint-Laurent	8	7	14%	29%
Saint-Pierre-en-Faucigny	165	237	21%	43%
Saint-Sixt	2	9	16%	6%
Pays Rochois	419	604	22%	29%

Pendant la période 2013-2019 (7 ans), la programmation de logements sociaux du Pays Rochois s'élève à 604 logements (pour 31 opérations)²⁰, soit 86 logements par an.

Elle dépasse ainsi l'objectif prévu au PLH, qui était d'environ 70 logements par an. Toutes les communes se rapprochent ou dépassent leur objectif.

Toutefois, si l'on rapporte les agréments aux logements autorisés de

2014 à 2020 (7 ans), le taux de logement locatif social n'atteint que 22 % contre un objectif de 29 % dans le SCoT. En effet, les autorisations ont été plus nombreuses que programmé dans le SCoT et le PLH.

¹⁸ DDT 74

¹⁹ Projet de territoire du Pays Rochois (2015)

²⁰ Programmation État

Programmation 2013 - 2019						
Commune	Organisme	Programme	Année d'agrément	Logements locatifs sociaux familiaux	PSLA	Logements en structures collectives
Arenthon	Haute-Savoie Habitat	La Fruitière	2013	8		
Arenthon	Haute-Savoie Habitat	La Fruitière	2013	1		
Éteaux	Haute-Savoie Habitat	Chef-lieu	2013	17		
Arenthon	Semcoda	VEFA Capelli	2014	2	10	
Saint-Pierre-en-Faucigny	Haute-Savoie Habitat	Le Domaine des Mages	2014	19		
Saint-Pierre-en-Faucigny	CDC Habitat	Rue Saint-Maurice	2014	24		
Saint-Pierre-en-Faucigny	Semcoda	Domaine de la Bornette	2014	9	4	
Arenthon	Haute-Savoie Habitat	les Jardins du Château	2015	10		
Arenthon	Semcoda	Le Clos Scotti	2015	11		
Saint-Pierre-en-Faucigny	CDC Habitat	Le clos Village	2015	19		
Saint-Pierre-en-Faucigny	Semcoda	Les villas de Saint-Pierre	2015	18		
Saint-Sixt	Haute-Savoie Habitat	Les Champs de Chant	2015	9		
Arenthon	IDEIS	les Jardins du Château	2016		5	
La Roche-sur-Foron	Haute-Savoie Habitat	Les Terrasses Félix	2016	6		
La Roche-sur-Foron	Haute-Savoie Habitat	Rue de Sous-Dine	2016	19		
La Roche-sur-Foron	Hôpital Andrevetan	EHPAD Andrevetan	2016			140
Saint-Laurent	Haute-Savoie Habitat	Chef-lieu	2016	7		
Saint-Pierre-en-Faucigny	Semcoda	Le clos des Aravis	2016	26		
Amancy	Haute-Savoie Habitat	Route de Cornier	2017	25		
Amancy	Haute-Savoie Habitat	Route de Cornier	2017			23
Saint-Pierre-en-Faucigny	Haute-Savoie Habitat	Avenue des Aravis	2018	15		
Saint-Pierre-en-Faucigny	Semcoda	Lieu-dit Saint-Maurice	2018	3		
Amancy	Alliade	Rue de la Plaine	2019	4		
Cornier	CDC Habitat	Route du Lavoir	2019	4		
Cornier	IRA	Lieu-dit Luche	2019	17		
La Roche-sur-Foron	Alfa3A		2019	4		
La Roche-sur-Foron	CDC Habitat	Rue du Mont-Blanc	2019	32		
La Roche-sur-Foron	Halpades		2019	13		
Saint-Pierre-en-Faucigny	CDC Habitat	Rue des Celliers	2019	19		
Saint-Pierre-en-Faucigny	CDC Habitat	Rue Blansin	2019	21		
Saint-Pierre-en-Faucigny	EHPAD Vivre Ensemble	EHPAD Vivre Ensemble	2019			60
Source : DDT 74			Total	362	19	223

Pour rappel, d'importants décalages dans le temps peuvent être constatés entre l'agrément des opérations par l'État et leur réalisation effective (recours, difficultés de financement...). Certaines peuvent même être annulées.

Les structures pour personnes âgées contribuent fortement à la programmation pendant le PLH avec 223 logements programmés dans 3 résidences collectives pour 381 logements familiaux. Cette programmation comprend également 19 logements PSLA, dans 3 opérations (15 à Arenthon et 4 à Saint-Pierre-en-Faucigny).

Concernant les 362 logements locatifs familiaux, ils se ventilent comme suit :

- Haute-Savoie Habitat (136 logements programmés, auxquels peuvent être ajoutés les 5 logements en accession sociale d'Idéis, coopérative appartenant au groupe Haute-Savoie Habitat)
- CDC Habitat (ex SCIC Habitat, 119 logements)
- la SEMCODA (83 logements).
- Halpades (13 logements).

Les deux tiers de cette programmation sont localisés à Saint-Pierre-en-Faucigny (46 %) et la Roche-sur-Foron (19 %).

Concernant le niveau de loyer des logements locatifs familiaux (hors résidences) :

- 31 % sont en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), logements sociaux présentant les loyers les plus bas - pour cette catégorie, le PLH fixait une part minimale de 27 % de la production ;
- 60 % en prêt Locatif à Usage Social (PLUS), logements sociaux « classiques » - la part évaluée sur la durée du PLH s'élevait à 63 % ;
- 9 % en Prêt Locatif Social (PLS), logements sociaux présentant les loyers les plus élevés - pour cette typologie, le PLH fixait une part maximale de 10 % ;

A noter que si l'on prend en compte la production nouvelle en structure collective, la part de ces différents segments dans l'offre nouvelle totale diminue mécaniquement, les résidences pour personnes âgées étant financées en PLS.

Une part significative du parc social est construite en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement). Cette proportion n'est pas connue précisément. Pour autant, les bailleurs préfèrent la maîtrise d'œuvre directe quand ils le peuvent. Ainsi, Halpades privilégie notamment la maîtrise d'ouvrage directe pour des questions de conception : le cahier des prescriptions du bailleur est plus exigeant que celui des promoteurs par exemple.

Le cas du lotissement « les Jardins du Château », à Arenthon, a été évoqué : Haute-Savoie Habitat y a acheté des logements en VEFA, mais le chantier accuse un important retard.



Les Jardins du Château

- **Plus de 500 logements sociaux supplémentaires en projet, livrables pendant le prochain PLH**

Les projets de logement social pour les années à venir ont été abordés à partir des entretiens avec les communes et des documents d'urbanisme. Ils s'inscrivent presque systématiquement dans des projets urbains plus larges, soumis à une servitude de mixité sociale. Les projets urbains dans leur ensemble sont présentés et cartographiés en annexe.

En plus des logements déjà agréés par l'État, présentés ci-dessus, qui seront pour certains livrés dans les années à venir, plus de 500 logements sociaux supplémentaires, dont une centaine de PSLA, sont potentiellement livrables entre 2022 et 2028, au sein de projets urbains

pour lesquels des opérateurs potentiels se sont déjà fait connaître ou ont déjà initié l'opération.

Une centaine de logements supplémentaires est inscrite dans les documents d'urbanisme communaux, dans des opérations pour lesquelles le calendrier n'est pas défini : réflexion encore en cours de la commune sur du foncier communal, absence d'initiative des opérateurs à la date de l'entretien avec la commune, dureté foncière...

Projets à venir							
Commune	Nom de l'opération	Année prévisionnelle de livraison	Opérateur	Bailleur social	Logements locatifs sociaux	PSLA	Nombre total de logements sociaux
Saint-Sixt	OAP	2022	Onyx	HSH	8		8
Saint-Laurent	OAP chef-lieu	2023			7		7
La Roche-sur-Foron	Lamartine, Gouttelle Sud	2023	Edouard Denis		20	8	28
La Roche-sur-Foron	Hopital Andrevetan	2023	Terractem		20	8	28
La Roche-sur-Foron	Faubourg Saint-Martin	2024	EDELIS		20		20
La Roche-sur-Foron	Broys Pampidou	2024	Vinci		16	8	24
La Roche-sur-Foron	Texte Secteur Gare Ph	2024			50	20	70
La Roche-sur-Foron	Broys Fenilalot	2024			1	1	2
La Roche-sur-Foron	Broys Pampidou	2024			1	1	2
Saint-Sixt	OAP Terrain communal	2025			6		6
La Roche-sur-Foron	Gouttelle Folieuse	2025			20	8	28
Amancy	OAP chef-lieu Ph	2026			15		15
Amancy	Sous Amancy, Imp. Des Voirons	2026			6		6
Amancy	Vozerier Est	2026			5		5
Amancy	Vozerier Ouest	2026			5		5
La Roche-sur-Foron	Gouttelle Sud Centaures	2026			40	16	56
La Roche-sur-Foron	Texte Secteur Gare Ph2	2027			96	38	134
La Roche-sur-Foron	Entrée Est phase	2027			9	3	12
Eteaux	Aub	2028			60		60
Amancy	Les Branchées	à définir			1		1
Saint-Pierre-en-F.	OAP Terrains communaux	à définir			69		69
Saint-Pierre-en-F.	OAP	à définir			37		37
Saint-Pierre-en-F.	OAP	à définir				10	10
Arenthon	Le Clos Scotti	à définir			15		15
Cornier	La Madeleine	à définir	Financière Petrus		à définir		
Cornier	OAP Le Pralet	à définir			27		27
Total					554	121	675

Alors qu'une vingtaine seulement de PSLA ont été programmés pendant le PLH actuel, on note une intensification pour les années suivantes avec près de 110 logements programmés. Ces logements sont pour la plupart situés à la Roche-sur-Foron, dont le nouveau PLU impose 10 % d'accession sociale dans les secteurs d'OAP en plus des 25 % de logements locatifs sociaux.

e) Les orientations du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur

La procédure d'élaboration de PPGDLSID a été lancée en conseil communautaire le 16 juin 2015. Le plan a été approuvé lors du conseil du 28 mars 2017 pour une durée de six ans.

- **L'accueil, l'information et l'enregistrement des demandeurs de logement social**

La communauté de communes s'organise autour de huit services enregistreurs, dont deux lieux d'accueil commun, pour accueillir et informer le demandeur. A l'exception de la Chapelle-Rambaud, les mairies de toutes les communes sont services enregistreurs de la demande.

Les missions de ces lieux consistent en l'accueil des demandeurs et l'enregistrement de leurs demandes, l'aide aux demandeurs, l'information sur le logement social etc. Les lieux d'accueil commun, à savoir le CCAS de la Roche-sur-Foron et la mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny, apportent un niveau d'information renforcé sur la demande de logement social (informations sur les procédures d'attribution, informations spécifiques concernant les différents contingents...).

A noter qu'en 2016, les services enregistreurs de l'intercommunalité ont mandaté PLS²¹ ADIL 74 pour procéder à l'enregistrement des demandes à leur place.

- **L'organisation de la gestion partagée de la demande de logement social**

En lien avec la mise en place d'une gestion partagée de la demande de logement social, l'enregistrement du demandeur peut se faire par plusieurs accès :

- le portail grand public, via le site internet www.demande-logement-social.gouv.fr
- les huit services enregistreurs de la CCPR
- les autres services enregistreurs : bailleurs sociaux, État, Action Logement.

Pour favoriser la mise en place de la gestion partagée, une convention a été signée au niveau départemental pour définir les modalités de mise en œuvre du système d'enregistrement entre les différents services enregistreurs.

- **Le traitement des demandes**

Le PPGDLSID prévoit la mise en place d'une instance chargée de traiter les demandes nécessitant une attention particulière, certains ménages pouvant cumuler plusieurs difficultés. Cette instance, composée des représentants de la communauté de communes, des bailleurs sociaux, des réservataires et du Conseil départemental a pour objectif de :

- partager et échanger sur les situations avec l'ensemble des acteurs concernés,
- trouver une solution à une situation « bloquée ».

²¹ « Pour le Logement Savoyard »

5. Une trentaine de logements communaux

Les différentes communes totalisent 36 logements locatifs communaux. S'ils ne sont pas conventionnés, ces logements présentent toutefois généralement des niveaux de loyer modérés, inférieurs aux loyers de marché.

Quatre logements seulement nécessiteraient une réhabilitation.

La commune de la Roche-sur-Foron, qui gère une quinzaine de logements, serait intéressée par une délégation de cette gestion à un professionnel.

Commune	Nombre de logements communaux	Remarques
Amancy	2 T2 liés à la crèche (2008)	
Arenthon	3 logements	
La Chapelle-Rambaud	3 logements (mairie, cure et école), datant de la fin des années 90	
Cornier	3 logements dont 1 en cours (pour les cantonniers)	
Éteaux	2 logements (presbytère et médiathèque)	Besoin d'une réhabilitation pour l'un et d'un rafraîchissement pour l'autre
La Roche-sur-Foron	15 logements dont 4 non utilisés	2 logements non utilisés car nécessitent une réhabilitation Intérêt pour une délégation de la gestion des logements communaux.
Saint-Laurent	4 logements communaux non conventionnés mais loyer modérés	
Saint-Pierre-en-Faucigny	4 logements communaux non conventionnés	1 ou 2 logements gardés pour l'urgence (sinistre, problèmes familiaux ou sociaux) : ils ne sont pas occupés souvent.
Saint-Sixt	0	Réflexion sur un logement d'urgence communal
Total CCPR	36	

III. LES BESOINS SPECIFIQUES

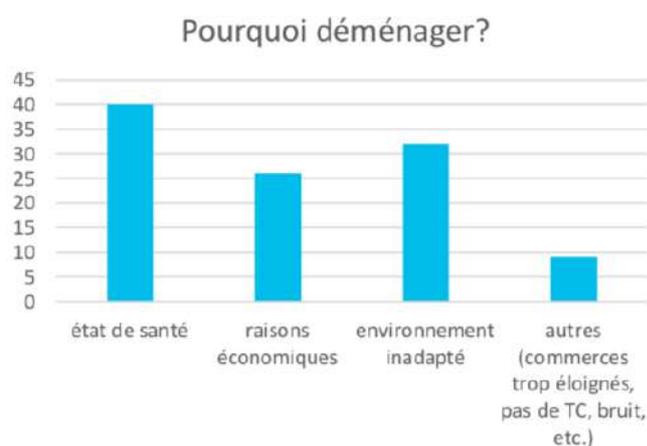
A. PERSONNES AGEES ET HANDICAPEES

1. Une population âgée en forte croissance

A l'échelle de la Haute-Savoie, la population âgée de plus de 60 ans devrait croître de 2,5 % par an d'ici 2030, tandis que la population dans son ensemble n'augmente que de 1,2 % par an²². La population dépendante devrait quant à elle augmenter de 24 % en 13 ans. Ainsi, même si le Pays Rochois reste un territoire jeune, il ne sera pas épargné par ce phénomène mécanique lié à la montée en âge de la cohorte des « baby-boomers », comme le montre la pyramide des âges présentée plus haut.

Une étude a été réalisée par la CCPR sur les besoins en logement des personnes de plus de 65 ans dans le Pays Rochois, en 2017²³. 13 % des répondants mentionnent des difficultés liées à leur habitat : accès aux étages, entretien du logement, coût du logement et salle de bain.

22 % des répondants (environ 180 personnes) ont réalisé des travaux tels que l'installation des barres de maintien, la rénovation de la salle de bain avec le remplacement de la baignoire par une douche, isolation du logement, etc. Ce volume apparaît important au regard des dossiers d'adaptation subventionnés par l'ANAH : seulement 21 ménages entre 2013 et 2020.



112 ménages (13 %) souhaitent réaliser des travaux dans leur logement.

10 % des répondants envisagent de changer de logement. Le souhait de déménager est principalement motivé par l'état de santé et l'environnement inadapté, mais dans la majorité des cas plusieurs raisons motivent la décision.

Le souhait se porte à près de 50 % sur un appartement, pour près de 30 % sur une résidence avec services et pour 22 % sur une maison.

La moitié des personnes souhaitant déménager souhaite rester dans sa commune. Les autres souhaits se portent à parts égales sur la Roche-sur-Foron et Saint-Pierre-en-Faucigny, à hauteur de 42 % des répondants, et pour 7 % seulement sur d'autres communes, y compris à l'extérieur du Pays Rochois.

La moitié des personnes souhaitant déménager souhaite rester dans sa commune. Les autres souhaits se portent à parts égales sur la Roche-sur-Foron et Saint-Pierre-en-Faucigny, à hauteur de 42 % des répondants, et pour 7 % seulement sur d'autres communes, y compris à l'extérieur du Pays Rochois.

²² Schéma autonomie de Haute-Savoie, Conseil Départemental

²³ Elle a procédé par questionnaire auprès de 2 439 personnes âgées de plus de 65 ans en 2016. 834 questionnaires ont été renseignés (34 %). Les répondants sont notamment composés de jeunes retraités (60 % de personnes âgées de 65 à 75 ans).

2. Une politique de maintien à domicile et d'adaptation des logements

Les personnes vieillissantes aspirent généralement à rester chez elles même lorsque se développe une perte d'autonomie. Cette aspiration est accompagnée par les politiques publiques. Outre les aides à la personne, des aides à l'adaptation des logements sont apportées par :

- l'ANAH, pour les ménages éligibles, avec l'appui du Conseil Départemental et de certaines caisses de retraite, dans les logements privés anciens. Parmi les ménages éligibles aux aides de l'ANAH, 63 % ont plus de 60 ans dans le Pays Rochois (contre une moyenne départementale de 39 %), soit près de 900 ménages. Pour rappel, seuls 21 ménages ont pourtant bénéficié d'une aide à l'adaptation de leur logement soutenue par l'ANAH depuis 2013.
- Les bailleurs sociaux, qui adaptent également leurs logements, dans la mesure du possible, aux besoins des occupants, et intègrent bien entendu les normes d'accessibilité dans les programmes neufs, conformément à la réglementation.

3. Une offre dédiée aux personnes âgées qui s'établira prochainement à 240 lits en EHPAD et 120 logements en résidence autonomie

Établissements dédiés à l'hébergement et au logement des personnes âgées dans le Pays Rochois				
Ville	Type	Nom	Capacité	Observations
La Roche-sur-Foron	EHPAD	Hôpital Andrévetan	161 lits	Rénovation récente
Saint-Pierre-en-Faucigny	EHPAD	Vivre ensemble	49 lits	Permis de construire déposé pour un agrandissement à environ 80 personnes
SOUS-TOTAL EHPAD			210 lits	2 établissements
La Roche-sur-Foron	Résidence autonomie	Les Rocailles du verger	55 logements	Foyer communal, réhabilité en 2011
SOUS-TOTAL résidences autonomie			55 logements	1 résidence
Cornier	Projet de résidence seniors		45 logements	En cours par la SEMCODA
Amancy	Projet de MARPA		23 logements	En cours en partenariat avec Arenthon (HSH)
SOUS-TOTAL projets de MARPA			68 logements	2 résidences

Actuellement, deux EHPAD situés à la Roche-sur-Foron et Saint-Pierre-en-Faucigny offrent une capacité d'accueil de 210 lits. Celle-ci sera prochainement portée à 240 suite à l'agrandissement de l'EHPAD de Saint-Pierre-en-Faucigny. Le taux d'équipement en EHPAD du territoire s'élève ainsi à 151 places pour 1000 personnes de 75 ans, nettement supérieur à la moyenne départementale de 103 places ‰ (116 pour la Région)²⁴.

²⁴ Schéma autonomie de Haute-Savoie, Conseil Départemental

L'offre dédiée se complète du foyer-logement communal de la Roche-sur-Foron, composé de 55 studios. Il s'agit d'un hébergement non médicalisé, sous forme de studios, avec restauration et animations collectives. Le foyer est plein mais ne fait pas l'objet d'une importante liste d'attente. Il souffre du vieillissement et de la perte d'autonomie de ses résidents.

Deux projets en cours vont compléter cette offre :

- une résidence seniors de 45 logements à Cornier : résidence en cours de réalisation par la SEMCODA²⁵ ;
- une MARPA de 23 logements (23 studios pour 24 résidents), en cours de réalisation par Haute-Savoie Habitat, suite à un appel à projets du département. Elle est située à Amancy, à côté de la mairie, mais résulte d'un partenariat avec Arenthon (co-financement).

En outre, des opérateurs sont à la recherche de foncier pour des résidences seniors privées à la Roche-sur-Foron. Les projets n'ont pas abouti pour l'instant faute d'un foncier d'une capacité suffisante pour réaliser des opérations d'une capacité d'au moins 80 lits.

D'après le CCAS qui gère le foyer-logement de la Roche-sur-Foron, la demande des seniors se porterait davantage vers des résidences accessibles, dédiées mais de petite taille, avec des services collectifs limités.

Les agences immobilières soulignent également la forte demande de seniors pour des logements petits ou moyens dans des copropriétés récentes, accessibles, sécurisées, avec terrasses ou en rez-de-jardin.

4. Environ 150 places d'hébergement pour personnes handicapées

L'offre d'hébergement pour les personnes handicapées s'élève à 143 places dans le Pays Rochois, réparties dans trois établissements situés à la Roche-sur-Foron et gérés par l'association AFPEI :

- Le foyer de vie de la Licorne, qui héberge 50 adultes déficients intellectuels ;
- La résidence pour personnes handicapées Charles Verthier, d'une capacité de 60 places, qui héberge des travailleurs de l'ESAT de Faucigny (chambres individuelles avec sanitaires dans des unités de vie de 10 résidents) ;
- La résidence des Centaures : appartements de soutien destinés pour partie à des travailleurs handicapés en acquisition d'autonomie sociale et pour partie à des personnes handicapées âgées, inaptes au travail ou sans activité recherchant un logement intermédiaire entre logement autonome et établissement d'hébergement (30 T1 bis).

Deux autres établissements médico-sociaux sont présents dans le Pays Rochois :

- L'Établissement Public de Santé Mentale EPSM 74, situé à la Roche-sur-Foron : il s'agit d'un établissement hospitalier accueillant des patients adultes en hospitalisation complète ;
- L'établissement expérimental OVE-CAR Marie Brochet, à La Roche sur Foron, pour les enfants handicapés (40 places).

²⁵ Résidence seniors de la filiale Réséda de la SEMCODA : logements indépendants du T2 au T4 avec des services à la carte.

B. DES DIFFICULTES DE LOGEMENT POUR LES MENAGES MODESTES

1. Des difficultés de logement nombreuses pour les ménages à ressources modestes : accès bloqué, sur-occupation, logement trop cher, risque d'expulsion...

Bien que les ménages du Pays Rochois aient globalement des revenus élevés (pour rappel, revenu médian de 28 060 €), le rapport inter-décile, qui s'élève à 4,2, traduit des inégalités de revenu relativement marquées entre les populations les plus pauvres et les plus riches au sein du territoire. En 2015, environ 1100 ménages (soit 10 % des ménages du Pays Rochois) et 1900 personnes sont ainsi sous le seuil de pauvreté²⁶. On dénombre également 190 bénéficiaires du RSA socle à l'échelle du Pays Rochois.

Pour les ménages travaillant localement, à des niveaux de rémunération non frontaliers, et a fortiori pour les ménages sans emploi et les inactifs, l'accès au logement constitue une réelle difficulté. L'analyse du marché immobilier a montré que le parc locatif privé n'est pas accessible à une personne seule ou un couple sans enfant ne disposant pas d'au moins 1500 € à 2000 € de revenu (studio ou T2). Au-delà de ces critères théoriques, la concurrence entre les candidats durcit encore fortement les conditions d'accès au parc locatif privé compte-tenu de la très forte demande. Le délai d'attente pour un logement du parc social est quant à lui théoriquement de 4 ans, tout type de logement confondu, voire beaucoup plus pour les petites typologies.

Aussi les difficultés de logement liées à la tension immobilière sur les différents segments du parc sont-elles nombreuses et prégnantes :

- **Absence de logement personnel** : en 2018, parmi les demandeurs d'un logement social dans le Pays Rochois, 221 ménages résident chez un tiers²⁷ (c'est-à-dire en situation d'hébergement) ;
- Situations de **sur-occupation** : dans le Pays Rochois, 324 ménages en situation de sur-occupation ont fait une demande de logement social ;
- **Impayés de loyer et risques d'expulsion** : à l'échelle de l'arrondissement de Bonneville, on dénombrait environ 350 commandements de payer en 2017 et 50 expulsions effectives. En outre, plus de 1400 ménages sont surendettés en 2017 à l'échelle départementale, dont 40 % du montant correspondent à des dettes immobilières.

2. Des difficultés d'accès au logement générant un besoin d'hébergement

Ces difficultés d'accès au logement pérenne se traduisent par une demande d'hébergement. D'après le diagnostic territorialisé du PDALHPD, on dénombre ainsi en 2018 dans le Pays Rochois :

- Environ 75 ménages²⁸ demandeurs d'un hébergement d'insertion. A l'échelle du secteur « Arve Faucigny Mont Blanc », les isolés en composent les trois quarts et les familles avec enfants 22 %.

²⁶ Soit 1 028 € mensuels, correspondant à 60 % du revenu médian. Sources : diagnostic Arve Faucigny Mont Blanc du PDALHPD et FILOCOM d'après l'observatoire départemental.

²⁷ Source : données SNE citées par le diagnostic Arve Faucigny Mont Blanc du PDALHPD

- Environ 50 ménages (sans double compte) en demande d'hébergement d'urgence. A l'échelle du secteur Arve Faucigny Mont Blanc, plus de 80 % d'entre eux sont des personnes isolées et 13 % sont des familles avec enfants.

Le CCAS de la Roche-sur-Foron observe effectivement des situations difficiles voire urgentes et préoccupantes parmi les ménages suivis : situations d'hébergement par des tiers, expulsions et violences conjugales. 35 ménages sont domiciliés par le CCAS de la Roche-sur-Foron. 59 personnes ayant sollicité le SIAO en 2018²⁹ ont déclaré vivre à la rue dans le Pays Rochois.

Le territoire n'est pas dépourvu en structures d'hébergement et en logement accompagné avec 4 structures/opérateurs proposant de l'hébergement d'insertion (13 places pour femmes victimes de violence conjugale) et du logement accompagné (résidence sociale et pension de famille). Au sein de la résidence sociale Henriette Dangeville, quelques places sont orientées vers l'urgence. Une offre complémentaire est également présente à Bonneville.

Offre d'hébergement d'insertion et de logement accompagné dans le Pays Rochois					
Commune	Structure	Type	Capacité	Gestion SIAO	Remarque
La Roche-sur-Foron	Henriette Dangeville	Résidence sociale (ancien foyer de travailleurs migrants)	76 (pas toujours pleine) ³⁰	22 + 8 urgence	chambres (douche individuelle mais toilettes et cuisines collectives). Durée théorique d'accueil de 2 ans.
Saint-Pierre-en-Faucigny	Relais du Borne	Pension de famille pour personnes isolées de plus de 40 ans	16	16	Pas de durée maximale d'accueil
La Roche-sur-Foron	Espace Femmes	CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) pour femmes victimes de violences conjugales	10	0	
La Roche-sur-Foron	Logements temporaires CCAS	ALT pour femmes victimes de violences, à défaut personnes sans logement	3	3	un studio, un T3, un T4
Saint-Pierre-en-Faucigny	CCAS	Logement communal d'urgence en cas de sinistre ou rupture familiale	1	0	Non mis à disposition des partenaires
Bonneville	Les Bartavelles	CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale)	28	28	
Bonneville	Le Meunier	Résidence sociale	24	8	
Bonneville	Habitat et Humanisme	IML (Intermédiation Locative)	16	possible	Bail en sous-location, 6 mois, renouvelable jusqu'à 3 ans

Une partie de l'offre existante est ciblée vers des publics spécifiques :

- les femmes victimes de violence intrafamiliale pour le CHRS et les 3 places ALT gérées par le CCAS de la Roche-sur-Foron. La capacité d'accueil peine à répondre aux besoins.

²⁸ Source : données SIAO citées par le diagnostic Arve Faucigny Mont Blanc du PDALHPD

²⁹ Source : diagnostic Arve Faucigny Mont Blanc du PDALHPD

³⁰ A noter qu'un Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA) de 63 places est également localisé au sein de la résidence Henriette Dangeville, à la Roche-sur-Foron (au sein des 20 studios et quelques chambres éclatées dans la résidence). Ces places ne sont pas insérées dans l'offre d'accueil puisqu'elles sont réservées aux demandeurs d'asile. Il accueille depuis quelques mois des mineurs non accompagnés.

- Des personnes isolées de plus de 40 ans ayant eu un parcours chaotique avec une fragilité psychologique pour la pension de famille de Saint-Pierre-en-Faucigny.

Pour des ménages exclus du logement en raison de l'insuffisance de leurs ressources, l'offre d'hébergement se résume donc aux quelques disponibilités de la résidence sociale Henriette Dangeville, qui n'est pas toujours occupée à 100 %. L'offre n'est constituée que de chambres individuelles avec salle de bain mais sans WC individuel. Elle est donc peu attractive et ne convient pas aux familles.

En cas d'urgence avec vulnérabilité, des nuitées d'hôtel peuvent ponctuellement être financées (notamment familles avec enfants).

Seul le quart des demandes d'insertion du Pays Rochois émises en 2018 a ainsi été pourvu dans l'année. Le délai moyen d'attribution des places d'hébergement d'insertion y a été 79 jours (pourtant l'un des plus courts du département).

C. DES DIFFICULTES DE DECOHABITATION POUR LES JEUNES

1. Un accès difficile au premier logement pour les jeunes en début de parcours, pouvant compromettre l'accès à l'emploi

Comme indiqué plus haut, les niveaux de loyer dans le Pays Rochois sont très élevés dans le parc locatif libre et la pression sur les petits logements est particulièrement importante, mettant les jeunes en concurrence avec d'autres profils de locataires plus solvables. L'accès au parc social est quant à lui particulièrement difficile, à plus forte raison pour les jeunes, qui cumulent plusieurs handicaps :

- Une ancienneté mécaniquement plus faible,
- Un besoin en petit logement, segment le plus tendu,
- Pas de priorisation du motif « décohabitation » dans les politiques de différents réservataires.

Aussi les difficultés de décohabitation sont-elles particulièrement fortes pour les jeunes démarrant leur parcours résidentiel.

Ainsi, parmi les jeunes suivis par la Mission Locale³¹, 85 % ne disposent pas de leur propre logement.

Les difficultés d'accès au logement sont parfois préjudiciables aux jeunes qui ne peuvent accepter un travail faute de pouvoir se loger à proximité. Plusieurs études identifient d'ailleurs les difficultés d'accès au logement comme un frein au développement économique.

2. Pas d'offre dédiée alternative au logement autonome

Il n'existe pas dans le Pays Rochois d'offre en logement dédiée aux jeunes en début de parcours professionnel. La résidence sociale ALFA3A n'est pas identifiée par les jeunes et les partenaires locaux comme une structure potentielle d'accueil pour les jeunes et n'a que rarement des places disponibles.

³¹ Mission locale jeunes de Faucigny Mont-Blanc. Elle dispose de 3 sites : Bonneville, Cluses et Sallanches et assure des permanences à la Roche-sur-Foron à raison de 2 demies-journées par semaine.

Le CCAS de la Roche-sur-Foron souligne en particulier le manque d'un foyer de jeunes travailleurs à l'échelle de la vallée de l'Arve, les plus proches étant situés à Annemasse, Annecy ou Saint-Julien (un FJT autrefois localisé à Cluses a fermé). Ce besoin est confirmé par la Mission Locale. Il est évalué à environ 30 studios pour le Pays Rochois. Dans l'hypothèse d'une structure commune à la vallée de l'Arve, une offre déconcentrée (« éclatée ») apparaîtrait pertinente. Il sera en effet essentiel de tenir compte des difficultés de mobilité des jeunes au sein du territoire.

3. Des étudiants confrontés aux difficultés d'accès au logement

Le lycée général et technologique de la Roche-sur-Foron, l'ENILV, propose des formations post-bac :

- 3 BTS dans les métiers de l'alimentaire et de l'analyse agricole et biotechnologique
- 3 licences professionnelles dans ces domaines (en apprentissage)
- 1 licence générale sciences et technologies de la santé (en apprentissage)

Quelques élèves de master des universités de Lyon, Chambéry ou Grenoble sont également accueillis 4 semaines par an.

Ce sont ainsi environ 240 étudiants post-bac qui sont accueillis chaque année par le lycée se répartissant entre :

- 150 alternants et apprentis
- 90 étudiants non rémunérés en entreprise

Les alternants qui le peuvent trouvent une entreprise à la Roche-sur-Foron (Danone, etc.), ce qui leur évite les transports et le double hébergement. Lorsque l'entreprise n'est pas sur place, ils privilégient généralement la Roche-sur-Foron, leur lieu de cours, comme lieu d'hébergement, pour rester proche de leurs camarades de promotion.

Le lycée dispose d'un internat spécifique pour les étudiants. D'une capacité de 150 places, il ne répond pas à l'ensemble des besoins, d'une part quantitativement (10 à 15 personnes refusées chaque année), d'autre part qualitativement, l'offre étant exclusivement constituée de chambres partagées avec salle de bains commune, sans wifi (ne passe pas), avec un petit foyer de vie (pas de projet de restructuration de l'internat de la part de la Région). A cet âge, les étudiants recherchent des solutions de logement plus individualisées : mini studios ou colocations dans le privé. Néanmoins, compte-tenu des prix, les étudiants sont bien évidemment en difficulté pour trouver une offre adaptée malgré les revenus des alternants.

4. Quelques jeunes en grande précarité sans solution locale

Parmi les jeunes suivis par la Mission Locale, 19 sont en situation très précaire. Il s'agit de jeunes filles victimes de violences intrafamiliales, de jeunes en rupture familiale ou encore en logement autonome menacés d'expulsion.

Les CCAS de la Roche-sur-Foron et Saint-Pierre-en-Faucigny développent des actions d'animation et de prévention en direction des jeunes, concourant à prévenir ces situations.

En revanche, il n'existe que très peu de solutions mobilisables dans le territoire lorsque ces difficultés surviennent, comme pour les autres catégories de ménages.

Un dispositif spécifique existe : 6 logements transitoires, financés en ALT, ont été créés à destination des jeunes - 5 à Cluses et 1 à Bonneville - au sein du parc locatif social. Ils sont gérés par l'association AATES, inclus dans le SIAO, mais leurs candidats sont positionnés par la Mission Locale. Il s'agit d'une formule particulièrement intéressante pour la Mission Locale : outre la mobilisation rapide d'un logement, elle sécurise le bailleur social tout en permettant au jeune de stabiliser sa situation, grâce à la médiation de l'association. Malheureusement, le

volant de logements n'est pas suffisant pour répondre aux besoins à l'échelle de la vallée de l'Arve. La Mission Locale souhaiterait que quelques logements supplémentaires puissent être développés à la Roche-sur-Foron.

D. GENS DU VOYAGE

Le nouveau schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Haute-Savoie a été adopté le 28 août 2019.

1. Une aire d'accueil à Saint-Pierre-en-Faucigny, à compléter par la participation au financement d'une nouvelle aire d'accueil dans la CC des 4 rivières

Le territoire compte une aire d'accueil de 15 places à Saint-Pierre-en-Faucigny, réalisée en 2008. Elle est située route des Lacs, à proximité du parc d'activités économiques des Jourdiés et de l'autoroute A40. Cet équipement est géré par la société Saint-Nabor Services depuis 2017. C'est une aire qui est relativement occupée, avec un taux d'occupation qui s'élevait à 57 % en 2017³². La commune fait état de difficultés de gestion de l'aire d'accueil, en lien, par exemple, avec des branchements illégaux de certains publics sur le compteur électrique d'entreprises.

Pour la période 2019-2025, le schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Haute-Savoie ne prévoit aucune obligation en termes de création d'équipement d'accueil supplémentaire.

Pour autant, la communauté de communes du Pays Rochois doit participer au cofinancement de l'investissement et du fonctionnement d'une aire d'accueil de 30 places située au sein de la communauté de communes des Quatre Rivières. Cet équipement doit être financé par 4 EPCI : Quatre Rivières, CCPR, Faucigny Glières et Cluses Arve et Montagne, au pro rata de la population au 1^{er} janvier 2015.

2. Des aires tournantes dans l'attente d'une aire de grand passage à l'échelle du SIGETA

En termes de grand passage, l'EPCI est concerné depuis 2012, date de l'approbation du précédent schéma, par le principe des aires de grand passage tournantes : les différentes collectivités de l'arrondissement de Bonneville accueillent l'aire de grand passage selon une rotation annuelle entre les différents EPCI définie selon un calendrier. Ainsi, tous les ans, un terrain différent de 4 hectares était identifié pour l'accueil de 200 caravanes. En vertu de ce principe, la commune d'Amancy a accueilli l'aire de grand passage en 2017, au titre de l'obligation de la communauté de communes du Pays Rochois.

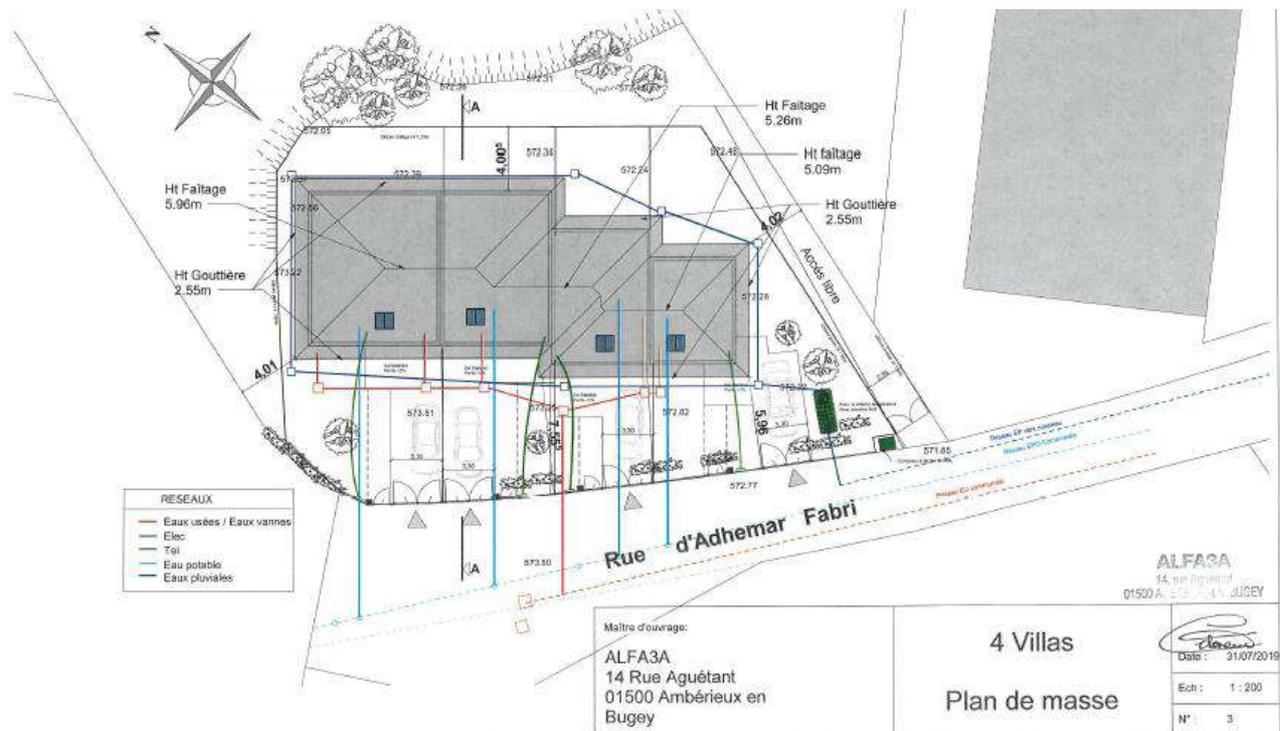
En dépit d'une meilleure acceptation sociale et politique des aires de grand passage tournantes, il était compliqué d'identifier des terrains de 4 hectares adéquats (non inondables, avec des sols adaptés, suffisamment plats...) chaque année. Par ailleurs, les coûts relatifs à ces aires de grand passage tournantes sont élevés. Par conséquent, le schéma départemental 2019-2025 a mis fin à ce principe. Une aire de grand passage de 150 places doit donc être réalisée

³² Pourcentage d'occupation enregistré pour l'ALT2, à savoir l'aide au logement temporaire qui est versée aux communes ou aux EPCI en charge de la gestion d'aires d'accueil des gens du voyage. La part variable de cette aide est liée au niveau d'occupation de l'aire d'accueil.

sur le secteur du SIGETA³³ ; tous les EPCI des arrondissements de Saint-Julien et de Bonneville, dont la communauté de communes du Pays Rochois, doivent participer au financement de cette aire en termes d'investissement et de fonctionnement. La mise en place de ce nouvel équipement est prévue en 2021. Dans l'attente de sa réalisation, le principe des aires tournantes est maintenu : le Pays Rochois doit donc assurer l'accueil des grands passages en 2020.

3. Une obligation de 14 places en terrain familial, un projet d'habitat adapté qui peine à se concrétiser malgré l'identification du foncier

En ce qui concerne la sédentarisation des gens du voyage, le schéma de 2012 prévoyait la possibilité de réaliser des terrains familiaux locatifs et des habitats adaptés en alternative aux aires d'accueil. A ce titre, était prévue la création de 15 places en aires d'accueil à la Roche-sur-Foron, ou 4 habitats adaptés³⁴. Un projet est en cours avec Alfa 3A pour réaliser cette obligation, rue Adhémar Fabri à la Roche-sur-Foron : quatre maisons jumelées comprenant un T1, un T2, un T3 et un T4, sur un terrain de 1900 m² pour un coût global estimé à 513 905 €. La collectivité fait état de difficultés liées au budget du projet. De plus, le projet d'habitat adapté n'a pas pu être mené à son terme : le permis de construire a fait l'objet de deux recours contentieux de riverains.



Plan de masse du projet d'habitats adaptés (31 juillet 2019)

³³ Syndicat Intercommunal de Gestion des Terrains d'Accueil pour les gens du voyage, syndicat mixte de gestion des équipements relatifs aux gens du voyage recouvrant 5 EPCI, dont notamment celui d'Annemasse.

³⁴ Pour dimensionner les alternatives, 4 places en aires d'accueil correspondent à 2 places en terrain familial et à 1 habitat adapté.

Dans le cadre du nouveau schéma 2019-2025, la CCPR doit réaliser 14 places en terrains familiaux locatifs, dont 8 (soit 4 habitats adaptés) correspondent aux obligations du précédent schéma. Si le projet actuel est mené à terme, la collectivité aura donc encore à réaliser 6 terrains familiaux locatifs ou 3 habitats adaptés supplémentaires.

4. Des stationnements illicites qui perdurent

Les élus locaux font état de la récurrence des stationnements illicites sur certaines communes du territoire. Ainsi, les communes d'Arenthon, de Cornier, d'Éteaux et de la Roche-sur-Foron font état d'occupations illicites, notamment durant la période estivale.

On observe une situation récurrente à Saint-Sixt. Un terrain, en face de la Bénite Fontaine (sanctuaire situé à la sortie de la Roche-sur-Foron), y est occupé chaque année par des pèlerins pendant une dizaine de jours. La présence de 80 caravanes a été observée sur le site. Si la commune met à disposition une alimentation en eau, payée par le diocèse, on ne trouve pas d'équipement sanitaire sur le terrain. Le nombre de voyageurs est croissant d'année en année.

IV. POLITIQUES LOCALES D'URBANISME ET D'HABITAT

A. LE SCOT DU PAYS ROCHOIS

Le SCOT du Pays Rochois a été approuvé en février 2014 à l'horizon 2028 (15 ans). Il définit :

- Une armature urbaine :
 - o Pôle principal composé de la Roche-sur-Foron, Amancy et Éteaux
 - o Pôle secondaire de Saint-Pierre-en-Faucigny
 - o Pôles de proximité de Arenthon, la Chapelle-Rambaud, Cornier, Saint-Laurent et Saint-Sixt
- Un développement démographique maximal de 1,7 % par an en moyenne, ventilé par commune,
- Se traduisant par une production maximale de 240 logements par an à l'échelle communautaire, ventilée entre les communes (tableau ci-dessous),
- Une part de logements locatifs sociaux de 25 % des logements neufs à l'échelle communautaire, à ventiler entre les communes par le PLH³⁵,
- Des objectifs de forme urbaine.

SCOT 2014-2028	Production globale en logement				Forme urbaine : objectif du SCOT			Forme urbaine : production 2014-2019*	
	Objectif du SCOT pour 15 ans	Soit par an en moyenne	Réalisés 2014- 2019* en moyenne annuelle	Taux de réalisation	Habitat collectif	Habitat intermé- diaire	Habitat individuel	Habitat collectif	Habitat individuel
La Roche-sur-Foron	1390	93	35	38%	70%	15%	15%	58%	42%
Amancy	310	21	6	27%	40%	40%	20%	53%	47%
Eteaux	330	22	16	70%	40%	30%	30%	62%	38%
Saint-Pierre-en-Faucigny	960	64	99	155%	60%	30%	10%	70%	30%
Arenthon	230	15	30	193%	20%	40%	40%	68%	32%
La Chapelle-Rambaud	20	1,3	0,2	13%	10%	30%	60%	0%	100%
Cornier	200	13	20	146%	20%	40%	40%	87%	13%
Saint-Laurent	70	5	4	75%	10%	40%	50%	57%	43%
Saint-Sixt	80	5	5	88%	10%	40%	50%	32%	68%
Pays Rochois	3590	239	213	89%				67%	33%

* SITADEL logements commencés date de prise en compte, par l'Observatoire départemental

Il devrait prochainement faire l'objet d'un bilan. Un futur SCOT est projeté à l'échelle du Genevois français, comprenant le Pays Rochois.

Comme indiqué plus haut, le rythme de construction neuve est resté légèrement en dessous du rythme prévu par le SCOT depuis 2013. On constate néanmoins de forts aléas d'une commune à l'autre, pour beaucoup liés aux procédures d'élaboration des documents d'urbanisme.

Les objectifs de diversification des formes urbaines ont été atteints : la part du collectif dépasse partout l'objectif du SCOT sauf à la Chapelle-Rambaud, où la production n'a pas été significative (1 logement) et à la Roche-sur-Foron, où la part de collectif n'a atteint que 58 % de la production au lieu de 70 %, dans un contexte de PLU en révision. La part d'habitat intermédiaire n'est pas mesurable, la donnée SITADEL disponible ne classifiant pas cette information.

³⁵ La répartition est définie pour le 1^{er} PLH, à réévaluer ensuite. Une répartition des financements est également prévue par le SCOT : 63 % de PLUS, 10 % au plus de PLS et au moins 27 % de PLAI.

B. DES ORIENTATIONS EN COURS DE STRUCTURATION A L'ECHELLE DU GENEVOIS FRANÇAIS

Le Genevois français **monte en puissance** puisqu'à son échelle s'élaborent et se mettent en œuvre des politiques locales ou transfrontalières relatives à la mobilité, l'aménagement du territoire, au développement économique et commercial, à la formation, la transition énergétique ou la culture.

Il s'est engagé dans l'élaboration d'un **schéma métropolitain de l'habitat et du logement** dont l'objet est de :

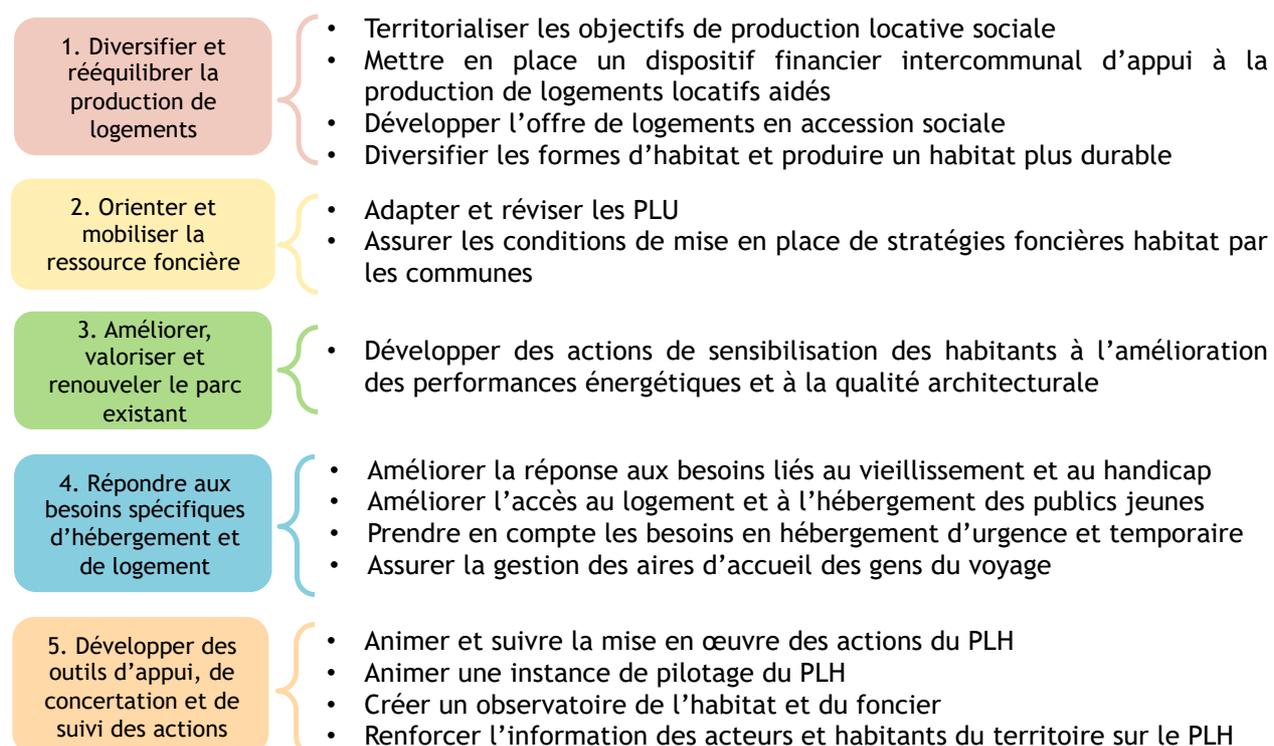
- proposer une vision commune de l'habitat et du logement : caractéristiques, besoins actuels et futurs, mais aussi partage des notions de lutte contre l'étalement urbain, qualité urbaine, limitation des flux, équilibre territorial, cohésion sociale,...
- s'inscrire dans la perspective d'un SCOT métropolitain destiné à se substituer aux SCOT communautaires existants,
- constituer un cadre de référence pour les élaborations et révisions futures de PLH ou PLU et pour se projeter dans le prochain projet d'agglomération du Grand Genève (4^{ème} génération).

C. BILAN DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT FORMALISEE DANS LE PLH DU PAYS ROCHOIS

Le PLH du Pays Rochois a été adopté en mai 2013 pour une période de 6 ans, soit jusqu'en mai 2019. Il a été prorogé jusqu'en mai 2021. Un bilan triennal a été établi en 2015.

Le programme d'actions du PLH compte 15 actions déclinant 5 orientations.

15 actions déclinant 5 orientations



1. Diversifier et rééquilibrer la production de logements

Le bilan ci-dessous renvoie pour partie à des actions ou des résultats présentés plus haut dans le diagnostic.

Les actions prévues par le PLH ont globalement été réalisées et les résultats atteints sont importants.

Orientations	Intitulé de l'action	Contenu de l'action	État de réalisation de l'action	Résultats obtenus	Remarques et perspectives
1. Diversifier et rééquilibrer la production de logements	1. Territorialiser les objectifs de production locative sociale	Définition de sein du PLH d'un objectif de production de 366 logements sociaux en 3 ans, répartis par commune, avec une ventilation par type de financement d'au moins 27% de PLAI et au plus 10% de PLS	<p>✔ Réalisée</p> <p>L'adoption du PLH a soumis les PLU au lien de compatibilité avec les objectifs de production définis dans cette action. Toutes les communes ont mis en place des servitudes de mixité sociale (voir politiques d'urbanisme communales). Dans une délibération du 7/6/16, les objectifs ont été augmentés de la Roche-sur-Foron et Saint-Pierre-en-Faucigny pour prendre en compte le passage de 20 communes soumises à la loi SRU à 21 logements à produire pendant le PLH</p>	<p>Avec 600 logements programmés de 2013 à 2019 (7 ans), comprenant 223 logements en résidences pour personnes âgées et 19 PSLA, les objectifs quantitatifs du PLH sont dépassés. Les taux de logement social de la CCPR ont progressé toutefois que d'un point entre 2013 et 2019. Les PLS agréés représentent que 2% des logements autorisés (taux SCOT 29%). La ventilation par type de financement a été conforme à l'objectif du PLH pour les logements familiaux.</p>	<p>Les services de la CCPR ont apporté leur appui aux communes lorsque celles-ci le demandaient. Néanmoins, la CCPR reste peu associée aux réflexions des communes relatives à la production de logements sociaux. En outre, dans un contexte de production en VEFA, les communes elles-mêmes sont peu en lien avec les bailleurs sociaux.</p> <p>Perspective de création d'une instance d'examen des demandes de logement social cumulant des difficultés, dans le cadre du PPGID : la CCPR sera à l'avant-garde impliquée dans l'animation du partenariat.</p>
	2. Mettre en place un dispositif financier intercommunal d'appui à la production de logements locatifs aidés	<ul style="list-style-type: none"> - Aide de 40€/m² de surface utile pour les logements PLUS - Aide de 5€/m² de surface utile pour les logements PLAI si participation de la commune et des autres partenaires 	<p>✔ Réalisée</p> <p>Les financements prévus ont bien été mis en place et les objectifs définis dans le PLH.</p>	<p>20 opérations correspondant à une production de 38 logements dont 19 PLUS/PLAI ont été soutenues de 2013 à 2019, pour un budget de 30000€, soit une subvention moyenne de 2750€ par logement (PLUS/PLAI)</p>	<p>Les dossiers 2020 ne sont pas encore arbitrés. Le critère de participation de la commune n'est pas appliqué.</p>
	3. Développer l'offre de logements en accession sociale	<ul style="list-style-type: none"> - Incitation à faire par les communes dans le cadre des opérations de logement d'initiative communale - Préconisation que les communes prévoient des servitudes de mixité sociale relatives à l'accession sociale 	<p>♦ Action partiellement réalisée</p> <p>SMS de la Roche-sur-Foron prévoit 10% d'accession sociale en plus des 20 à 25% de LLS dans les DAP. Arenthonnais ouverte alternative entre LLS et accession sociale. La Chapelle-Rambaud et Saint-Sixt ont des appellations "logements socialement aidés".</p>	<p>20 opérations programmées dans Arenthon et Saint-Pierre-en-Faucigny pour un total de 19 logements</p>	<p>L'incitation à la production de logements en accession sociale est faible et simple préconisation aux communes. Elle traduit la volonté de reconnaître et en jeu sans faire peser d'obligation supplémentaire sur les communes (contexte loi SRU). Une programmation future plus importante de SMS à accession sociale de la Roche-sur-Foron</p>
	4. Diversifier les formes d'habitat et produire un habitat plus durable	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en compatibilité des PLU avec le SCOT - Opérations communales exemplaires - Sensibilisation des communes et habitants par la CCPR - Participation aux études d'aménagement communales 	<p>♦ Action partiellement réalisée</p> <p>Les PLU ont bien été mis en compatibilité avec le SCOT. Pas d'action spécifique de la CCPR sur ce sujet ni d'opération communale exemplaire.</p>	<p>Un taux de logements collectif qui augmente fortement par rapport à la période précédente et dépasse la prescription du SCOT de 3% de 2014 à 2019</p>	<p>Écoquartier envisagé dans le secteur gare de Teaux. La pression foncière concourt naturellement à l'optimisation foncière. De même, la réglementation thermique nationale monte fortement en ambition.</p>

2. Orienter et mobiliser la ressource foncière

Orientations	Intitulé de l'action	Contenu de l'action	État de réalisation de l'action	Résultats obtenus	Remarques et perspectives
2. Orienter et mobiliser la ressource foncière	5. Adapter et réviser les PLU	Révision des PLU pour permettre leur mise en compatibilité avec le (futur) SCOT et le PLH, avec une assistance technique des services de la CCPR	 Réalisée Les services de la CCPR ont assisté les communes et suivi les révisions des PLU au titre des différentes compétences de la CCPR, notamment SCOT et PLH.	Toutes les communes ont révisé leur PLU depuis 2013 (Arenthon venait d'achever sa révision à la date d'adoption du PLH).	Un bilan du SCOT vient d'être lancé. Des études sont également en cours dans la perspective d'un futur SCOT à l'échelle du Genevois Français.
	6. Assurer les conditions de mise en place de stratégies foncières habitat par les communes	- Définition par les communes de secteurs fonciers stratégiques, d'outils d'intervention foncière et de veille foncière - Adhésion de la CCPR à l'EPF 74 et assistance technique aux communes + observation foncière	 Réalisée En novembre 2012, la CCPR a adhéré à l'EPFL de Haute-Savoie. Les communes ont défini les secteurs stratégiques dans le zonage de leur PLU.	Toutes les communes, à l'exception de la Chapelle-Rambaud, disposent de réserves foncières, parfois très significatives (voir plus bas).	Dans un contexte de pression foncière et de révision des documents d'urbanisme avec des outils renouvelés de programmation urbaine, les communes ont globalement privilégié ces derniers à une maîtrise foncière couteuse ces dernières années. Les réserves foncières risquent de s'amenuiser dans le futur

Cette orientation est réalisée via la révision des documents d'urbanisme qui mobilisent les outils d'orientation foncière. Une politique de réserves foncières est également mise en œuvre par les communes.

3. Améliorer, valoriser et renouveler le parc existant

Le descriptif des différents dispositifs d'amélioration de l'habitat privé est présenté, plus haut, dans la partie portant sur les besoins de réhabilitation du parc existant.

Orientations	Intitulé de l'action	Contenu de l'action	État de réalisation de l'action	Résultats obtenus	Remarques et perspectives
3. Améliorer, valoriser et renouveler le parc existant	7. Développer des actions de sensibilisation des habitants à l'amélioration des performances énergétiques et de la qualité architecturale	- Création d'un point info énergie dans la CCPR - Animations en direction des habitants - Poursuite des permanences du CAUE - Mobilisation du dispositif Habiter Mieux	 Réalisée Mise en place de plusieurs dispositifs successifs et complémentaires : - Permanences Priorité Point Info Énergie jusqu'en 2017 - Expérimentation DOREMI en 2017 avec la CCPR et le Salève - REGENERO à l'échelle du pôle métropolitain à partir de 2019, - Fonds air-bois de 2013 à 2021 - Poursuite des permanences CAUE - Habiter Mieux depuis 2013	- Priorité RDV/an en moyenne - Dorénavant ménages accompagnés - 134 ménages informés par REGENERO depuis juin 2019 - 25 ménages ayant bénéficié du fonds air-bois dans la CCPR de 2013 à 2019 - 29 ménages obtenus par la CCPR depuis 2013 au titre d'Habiter Mieux	Une action qui pourrait monter en puissance sous l'impulsion du Pôle Métropolitain, qui porte REGENERO (réflexion sur des aides aux travaux). Des objectifs très ambitieux définis dans le PCAET de rénovation énergétique globale de 1.500 maisons et 1.800 appartements d'ici 2030, avec des actions à mettre en œuvre

4. Répondre aux besoins spécifiques d'hébergement et de logement

Orientations	Intitulé de l'action	Contenu de l'action	État de réalisation de l'action	Résultats obtenus	Remarques et perspectives
4. Répondre aux besoins spécifiques d'hébergement et de logement	8. Améliorer la réponse aux besoins des personnes âgées et du vieillissement au handicap	<ul style="list-style-type: none"> - Enquête auprès des ménages âgés sur leurs besoins d'adaptation de l'habitat - Information auprès des ménages sur les travaux d'adaptation - Mise en place d'une aide aux travaux complémentaire à celle de l'ANAH - Production de logements accessibles/adaptés en centre-village - Commission Intercommunale pour l'Accessibilité des Personnes Handicapées 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Action partiellement réalisée - Étude personnes âgées réalisée - Création de logements accessibles dans les programmes neufs d'adaptation par les bailleurs sociaux - Deux nouvelles résidences services d'initiative publique représentant 70 places 	Seulement 21 dossiers d'adaptation soutenus par l'ANAH.	
	9. Améliorer l'accès au logement et l'hébergement des publics jeunes	<ul style="list-style-type: none"> - Enquête auprès des jeunes sur leurs besoins en logement - Étude d'opportunités sur une résidence habitat jeunes - Création de petits logements locatifs sociaux - Incitation au développement de logements pour les jeunes dans le parc privé 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ Non réalisée - De petits logements ont néanmoins été réalisés spontanément par les bailleurs sociaux 	Pas d'offre dédiée	<p>Une tendance naturelle à réaliser de petits logements dans le parc locatif social ne concernant pas que les jeunes.</p> <p>Le besoin d'une résidence habitat jeunes est mis en évidence.</p>
	10. Prendre en compte les besoins en hébergement d'urgence temporaire	<ul style="list-style-type: none"> - Évaluation des besoins dans le cadre du Comité Local de l'Habitat, en urgence et hébergement temporaire 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ Non réalisée - En 2015, la CCPR a décidé d'apporter son aide à la rénovation de l'hébergement d'urgence des Bartavelles situé à Bonneville. La Communauté de Communes a participé à hauteur de 25 000 € à la réalisation de ces travaux. 		Une demande importante d'après le SIAO en urgence et en insertion et peu d'offre locale
	11. Assurer la gestion des aires d'accueil des gens du voyage	<ul style="list-style-type: none"> - Gestion de l'aire d'accueil de Saint-Pierre-en-Faucigny - Aménagement de terrains familiaux pour 10 places 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Action partiellement réalisée - Gestion de l'aire d'accueil de prestataire Saint-Nabor Services depuis 2017 - Permis déposés pour une opération d'habitat adapté de 4 logements réalisés par ALFA3A à Roche-sur-Foron (contentieux sur le permis) - Aire de Grand Passage de la CCPR assurée d'accueil en 2017 	<ul style="list-style-type: none"> - Une gestion de l'aire d'accueil estimée satisfaisante par la collectivité 	<ul style="list-style-type: none"> - Nouvelles obligations liées au schéma - Participation d'une aire d'accueil dans la CC des rivières - 15 places à réaliser en terrain familial ou en habitat adapté - Participation d'aire de grand passage fixe à créer d'échelle du SIGETA ou du système des aires tournantes dans l'attente

Cet axe de travail a moins été investi, ayant souffert de l'absence d'un personnel dédié à l'animation du PLH pendant les dernières années de mise en œuvre. En effet, les différentes actions prévues auraient nécessité une capacité d'implication dans le partenariat local social lié au logement.

5. Développer des outils d'appui, de concertation et de suivi des actions

Orientations	Intitulé de l'action	Contenu de l'action	État de réalisation de l'action	Résultats obtenus	Remarques et perspectives
5. Développer des outils d'appui, de concertation et de suivi des actions	12. Animer et suivre la mise en œuvre des actions du PLH	- création d'un poste de chargé de mission habitat à mi-temps	<p>◆ Action partiellement réalisée</p> <p>Un poste à mi-temps a bien été créé en septembre 2013 mais suite aux mouvements d'agents, il n'y a plus aujourd'hui d'agent dédié à l'animation. Plus de bilan annuel après le bilan triennal réalisé en 2016.</p>		
	13. Animer une instance de pilotage du PLH	- mise en place d'un comité local de l'habitat : instance locale de concertation réunissant la collectivité et les partenaires - mise en place d'un comité de suivi technique	<p>◆ Action partiellement réalisée</p> <p>- commission aménagement qui suit les actions liées au logement - conseillère déléguée à l'habitat - validation des décisions par le bureau des maires - pas d'instance partenariale</p>		
	14. Créer un observatoire de l'habitat et du foncier	- réalisation de l'observatoire en interne (doit alimenter les bilans)	<p>◆ Action partiellement réalisée</p> <p>Des données d'observation ont bien été formalisées les 3 premières années, en complément des bilans. Ils n'ont plus été formalisés depuis.</p>		L'observatoire départemental produit chaque année un tableau de bord multithématique à l'échelle du Pays Rochois et peut mettre à disposition de nombreuses données complémentaires
	15. Renforcer l'information des acteurs et habitants du territoire sur le PLH	- mise en œuvre d'une communication sur les enjeux de diversification des formes urbaines, de développement du parc locatif social, de l'action foncière et de l'amélioration des performances énergétiques : sites internet, bulletins d'information, plaquettes, presse et média locaux, expositions, réunions publiques, visites de sites...	<p>◆ Action partiellement réalisée</p> <p>Une page dédiée au PLH a été mise en ligne sur le nouveau site internet de la CCPR en 2015. Parution d'articles dans les bulletins de la CC et des communes. La communication plus offensive prévue (expositions, réunions publiques, visites de sites...) n'a pas été mise en œuvre.</p>		

Les différentes instances de gouvernance et outils de suivi n'ont que partiellement été mises en œuvre en lien avec des mouvements de personnels et l'absence d'une personne dédiée à ces actions.

D. LES POLITIQUES D'URBANISME COMMUNALES

1. Des PLU pour la plupart très récents, dimensionnés pour environ 280 logements annuels

Date d'élaboration du PLU		Potentiel foncier théorique en moyenne annuelle
Amancy	26/06/2017	24
Arenthon	25/03/2013	15
La Chapelle-Rambaud	08/03/2018	2
Cornier	24/06/2019	20
Eteaux	19/03/2014	27
La Roche-sur-Foron	26/02/2020	127
Saint-Laurent	03/10/2019	7
Saint-Pierre-en-Faucigny	19/04/2017	58
Saint-Sixt	27/07/2017	7

Source : rapports de présentation des PLU

L'ensemble des communes du Pays Rochois est couvert par un Plan Local d'Urbanisme. La plupart d'entre eux sont récents, voire très récents. Seuls les PLU d'Arenthon et d'Éteaux sont antérieurs à 2017, datant respectivement de 2013 et 2014.

Celui d'Éteaux a néanmoins été modifié à 2 reprises : en 2018 pour prendre en compte les évolutions législatives et corriger des erreurs techniques, puis en 2019 pour ouvrir à l'urbanisation trois zones d'urbanisation future.

Une modification a également été réalisée en mars 2020 à la Chapelle-Rambaud pour modifier l'OAP n°2 du chef-lieu, afin de limiter le nombre de logements possibles au regard du caractère

rural de la commune.

D'après les rapports de présentation des PLU, le foncier constructible des PLU est dimensionné pour permettre l'accueil d'environ 280 logements par an. Ce rythme est un peu supérieur aux prescriptions du SCOT qui s'élèvent à 240 logements par an.

2. Des projets qui dépassent la densité exigée

Un travail de recensement des principaux projets en cours a été réalisé avec les élus communaux avant la fin du mandat 2014-2020 (février/mars 2020). Il montre que, dans le contexte de très forte pression foncière, les opérateurs densifient les projets immobiliers au-delà des densités prescrites par le SCOT et les PLU.

La densification ne concerne pas seulement les grands tènements. D'assez nombreuses villas sur grand terrain ou contigües à des dents creuses sont rachetées par des promoteurs qui redécoupent le terrain de manière à réaliser de petites opérations de logements sur le terrain restant, notamment à Amancy :

- 24 logements réalisés en densification d'une ferme rénovée sur environ 9500 m²
- maison des années 20 détruite, 14 logements en cours sur 2900 m²
- projet de 30 logements sur une parcelle déjà bâtie de 4 360 m²

Certains promoteurs demandent d'ailleurs aux agences immobilières de les prévenir lorsqu'elles commercialisent des biens correspondant à ce type d'opération.

Aussi les projets en cours pour les années à venir sont-ils supérieurs au rythme théorique des PLU, avoisinant plutôt 350 logements par an en moyenne.

Le tableau ci-dessous a été réalisé en combinant les projets connus et les secteurs stratégiques de développement identifiés dans les PLU via les OAP. Les dates prévisionnelles de livraison sont des approximations en fonction de l'état d'avancement du projet. Dans la colonne « non précisé » figurent les OAP pour lesquelles aucun opérateur ne s'est encore fait connaître ou présentant une certaine dureté foncière.

Le détail de ces projets et leur localisation figurent en annexe.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Moyenne 2021- 2028	Non précisé	Total général
La Roche-sur-Foron		44	120	160	370	78	160	419		193		1351
Amancy	85	68	84	30			123			76	6	396
Eteaux		35		41					300	125	172	548
Saint-Pierre-en-Faucigny		352	134	40						175	402	928
Arenthon	72										20	92
La Chapelle-Rambaud											20	0
Cornier	47	80	34							57	156	367
Saint-Laurent				51						51		51
Saint-Sixt			24			20				22		44
Pays Rochois	204	579	396	322	370	98	283	419	300	345,875	756	3727

3. Outils pour la mixité sociale

Toutes les communes ont mis en place des outils pour la mixité sociale dans leur PLU. Deux outils pour programmer des logements locatifs sociaux sont utilisés :

- Le règlement : seuil à partir duquel une part de logements locatifs sociaux (LLS) est obligatoire, dans l'ensemble de la commune ou dans certaines zones (dont les OAP)
- Programme ou pourcentage défini dans l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Commune	Règle	Remarque
La Roche-sur-Foron	Règlement : 25 % de LLS dès 800 m ² de surface de plancher ou dès 8 logements OAP : 25 % LLS + 10 % d'accession sociale dans toutes sauf celles de Brouÿs (20 % + 10 %)	
Amancy	OAP : 25 % de LLS dans toutes les OAP	Forte production hors OAP qui échappe à la règle
Éteaux	OAP : 30 % dans l'OAP principale, en partie maîtrisée par la commune	
Saint-Pierre-en-Faucigny	Règlement : 30 % de logements locatifs sociaux à partir de 5 000 m ² de surface de tènement.	De nombreuses opérations en-dessous de ce seuil.
Arenthon	Règlement : 20 % de logements locatifs aidés dès 500 m ² de surface de plancher en secteur Ub et 1AU du chef-lieu, 10 % de logements locatifs aidés ou accession sociale dans le secteur 1AU des Chars	
La Chapelle-Rambaud	Règlement : 30 % des logements réalisés doivent être des « logements socialement aidés » dans le secteur 1AUHv (OAP 2)	Pourcentage jugé élevé, probablement revu dans la modification ayant pour objet de reprendre l'OAP
Cornier	Règlement : servitude de mixité sociale figurant sur le règlement graphique pour 4 secteurs de la commune pour des taux allant de 25 % à 100 % de la surface de plancher	
Saint-Laurent	Règlement : 20 % des logements réalisés doivent être affectés à du LLS dans le secteur 1AUHc (OAP 1)	
Saint-Sixt	Règlement : 30 % des surfaces de plancher	

	doivent être affectés à des « logements socialement aidés » dans le secteur 1AUH (OAP 2 et 3)	
--	---	--

4. De fréquentes réserves foncières communales

Plusieurs communes disposent en outre de réserves foncières destinées à des opérations d'habitat, à court, moyen ou long terme :

- La Roche-sur-Foron :
 - o une partie de l'ancien hôpital Andrévetan, en cours de reconversion en 80 logements par Terractem ;
 - o Tènement de la Poste (comprenant le parking), racheté par la commune, sans pour l'instant de projet arrêté à court terme, le parking étant très utilisé ;
 - o Ilot Grenette/Bouchon, comprenant 4 bâtiments très dégradés avec des locaux commerciaux en rez-de-chaussée, en plein centre-ville, maîtrisé depuis peu par la commune. Le projet est en cours de réflexion. Il pourrait être lié au foncier voisin de la Poste, pour améliorer la faisabilité de l'opération.
- Amancy :
 - o Le terrain correspondant à la phase 1 de l'OAP du chef-lieu (accueillant la future MARPA) est communal ;
 - o réserve foncière communale d'environ 4000 m² route de Bonneville, à l'entrée du hameau des Vozerier, en secteur pavillonnaire
- Éteaux :
 - o terrain communal derrière l'opération de Haute-Savoie Habitat, réflexion en cours pour faire une nouvelle opération locative sociale ou laisser un poumon vert
 - o la commune maîtrise environ le tiers de la principale OAP du chef-lieu. Elle est destinée à une importante opération d'habitat (potentiellement 300 logements) avec des logements locatifs sociaux mais cette opération ne sera pas nécessairement réalisée pendant le prochain mandat.
- Saint-Pierre en Faucigny
 - o La commune est propriétaire des terrains de l'OAP n°1, localisée face à la mairie, où 250 logements sont possibles. L'opération est en cours de définition (opérateur, montage...),
 - o Une propriété municipale est gardée en réserve foncière pour l'instant.
- Arenthon : un terrain du CCAS a été vendu pour financer la MARPA. Pas d'autre réserve.
- La Chapelle-Rambaud : pas de réserve
- Cornier
 - o Terrain communal de 2,5 ha. dans le secteur 1AUb du Pralet (OAP Pralet, SMS de 25 %),
 - o Terrain communal d'environ 1 ha, maîtrisé par l'EPFL au profit de la commune, en secteur Ua (SMS de 30 %).
- Saint-Laurent :
 - o une petite réserve sur le terrain de l'opération Haute-Savoie Habitat, face à la mairie. Ce terrain n'est pas nécessairement destiné à de l'habitat social.
- Saint-Sixt :
 - o Terrain d'environ 4 500 m² couvert par l'OAP n°2 (au-dessus de l'école et de la mairie), destiné à une opération d'environ 20 logements avec un commerce, envisagée d'ici 3 à 4 ans

Les communes sont adhérentes à l'EPFL de Haute-Savoie via l'adhésion de la CCPR. Plusieurs réserves font suite à un portage par l'EPF (La Roche-sur-Foron, Cornier...).

5. Peu de contraintes d'urbanisation

Si les infrastructures de déplacement créent des coupures urbaines dans plusieurs communes, les communes ne relèvent pas de contrainte particulière d'urbanisation impactant les principaux secteurs d'habitat. Seul le hameau de Montisel, à Saint-Sixt, est limité par la ressource en eau potable. A Amancy, le gabarit de certaines voiries communales freine également le développement résidentiel dans certains secteurs.

En revanche, les difficultés de circulation aux heures de pointe sont soulignées par plusieurs communes.

E. LES ATTENTES DE L'ÉTAT

Les services de l'État ont indiqué dans le porter à connaissance les enjeux à prendre en compte dans la future politique locale de l'habitat :

- Définir les besoins en logement en particulier ceux à vocation sociale, à l'échelle du Pays Rochois et de chaque commune ;
- Définir les objectifs de développement de l'offre sociale en location et en accession, dans chaque commune en cohérence avec le niveau de services à la population, ainsi que les moyens à mettre en place pour atteindre ces objectifs ;
- Prendre en compte les enjeux fonciers dans les différentes phases du PLH : diagnostic (repérage des parcelles stratégiques et tènements sous-densifiés), orientations (stratégie foncière) et programme d'actions (mise en place d'outils de cadrage de la programmation de logement dans les PLU et de maîtrise foncière complémentaires). Le PAC préconise d'élaborer un plan d'actions foncières parallèlement au PLH ;
- Définir des moyens humains et financiers en adéquation avec le programme d'actions ;
- Tirer les enseignements du bilan du 1^{er} PLH ;
- Envisager des leviers fiscaux et réglementaires harmonisés entre les communes ;
- Mener une réflexion sur les standards de performance énergétique et de construction durable et sur les règles à inscrire dans les PLU en faveur de la transition énergétique ;
- Engager un dispositif local d'amélioration du parc de logements privés traitant les priorités de l'ANAH ainsi que la production de logements locatifs à loyers conventionnés - déjà prescrit par le SCOT - en bonne articulation avec la plate-forme REGENERO
- Prendre en compte les besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage identifiés par le schéma départemental et notamment ceux des 10 familles identifiées en demande de sédentarisation.

En outre, parmi les obligations réglementaires, sont rappelés par le PAC :

- Les obligations liées à la loi SRU pour les communes de la Roche-sur-Foron et Saint-Pierre-en-Faucigny
- L'obligation pour la Roche-sur-Foron d'élaborer une convention pour le logement des saisonniers
- La nécessaire complémentarité du PLH avec le PCAET
- La compatibilité du PLH avec le SCOT et des PLU avec le SCOT et le PLH et la possibilité pour les PLU d'utiliser les différents outils en faveur de la mixité sociale
- Le renforcement du volet foncier par la loi Égalité Citoyenneté
- L'obligation pour le PLH de programmer un observatoire de l'habitat et du foncier

V. ANNEXES

1. Partenaires rencontrés ou contactés

Structure	Personne	Fonction
Pays Rochois	Marin Gaillard	Président de la CCPR
	Isabelle Mourer	Conseillère déléguée au logement
	Jean-Baptiste Vachon	Responsable du service aménagement
Amancy	M. Rosnoblet	Maire
	M. Doldo	1 ^{er} adjoint
Arenthon	Mme Coudurier	Maire
Cornier	M. Allard	Maire
	M. Roux	1 ^{er} adjoint à l'urbanisme
Éteaux	M. Ratsimba	Maire
	M. De Freitas	Directeur des services
La Chapelle Rambaud	M. Marmoux	Maire
La Roche-sur-Foron	M. Maure	Maire
	Mme Dumoulin	Directrice du service juridique, foncier et urbanisme
Saint-Laurent	M. Bouquerand	Maire
	Mme Hoyau	Secrétaire de mairie
Saint-Pierre-en-Faucigny	M. Gaillard	Maire
	M. Bufflier	4 ^{ème} adjoint
	Mme Graf	Directrice des services
Saint-Sixt	M. Harmand	Maire
	Mme Mourer	1 ^{ère} adjointe
DDT	David Heneault	Adjoint au chef de service habitat
	Mathilde Elmasry	Politiques locales de l'habitat
Conseil Départemental de la Haute-Savoie	Jessica Magnin	Direction de l'habitat, schéma départemental de l'habitat
	Christine Ruffié	Chef du Service Développement et Inclusion Sociale, Direction Territoriale Arve Faucigny Mont-Blanc
CCAS de la Roche-sur-Foron	Thomas Courant	
CCAS de Saint-Pierre-en-Faucigny	Régis Blanc	Directeur général adjoint
Halpades	Sylvain Routier	Responsable de l'agence de Bonneville
PLS ADIL	Brigitte Mafféo	Directrice

	Sylvie Perrillat	Responsable du fichier des demandeurs
Mission locale	Emmanuel Dentin	Directeur
Agences immobilières	M. Mourer et Mme Vasse	AMG Immobilier
	M. et Mme Edougni	Century 21 Patrimoine Rochois
SM3A	Pauline Lambert	Chargée de mission fonds air-bois
ALFA3A	Isabelle Kryeziu	Responsable résidence sociale la Roche-sur-Foron

2. Liste des sigles et abréviations

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement

ALT : Allocation de Logement Temporaire

ANAH : Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat

APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie

BTP : Bâtiment et Travaux Publics

BRS : Bail Réel Solidaire

CAF : Caisse d'Allocations Familiales

CA : Communauté d'Agglomération

CC : Communauté de Communes

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CCPR : Communauté de communes du Pays Rochois

DDT : Direction Départemental des Territoires

EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

EPFL : Établissement Public Foncier Local

ESAT : Établissement et Service d'Aide par le Travail

FILOCOM : Fichier sur le Logement à l'échelle Communale (données statistiques issues de la source fiscale)

FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs

GLTC : Groupement Local de Coopération Transfrontalière

INSEE : Institut National des Statistiques et des Études Économiques

MARPA : Maison d'Accueil Rural pour les Personnes Agées

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

PAC : Porter à Connaissances (de l'Etat)

PCAET : Projet Climat Air Énergie Territorial

PCH : Prestation de Compensation du Handicap

PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PERVAL (base de données des notaires qui regroupe l'ensemble des ventes de biens immobiliers)

PIG : Programme d'Intérêt Général

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLS : Prêt Locatif Social

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PPGDSID : Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur

PPI : Parc Potentiellement Indigne (concerne les résidences principales privées)

PSLA : Prêt Social de Location-Accession

RD : Route Départementale

RP : Recensement de la Population

RPLS : Répertoire du Parc Locatif Social

RSA : Revenu de Solidarité Active

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SEMCODA : Société d'Economie Mixte de CONstruction du Département de l'Ain (bailleur social)

SIAO : Service d'Information Accueil et Orientation

SITADEL : Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux (données ministérielles, notamment sur les permis de construire)

SM4C : Syndicat Mixte des quatre Communautés de communes

SM3A : Syndicat Mixte de l'Aménagement de l'Arve et de ses Abords

SNE : Système National d'Enregistrement

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain (loi)

TER : Train Express Régional

VEFA : Vente en l'État Futur l'Achèvement

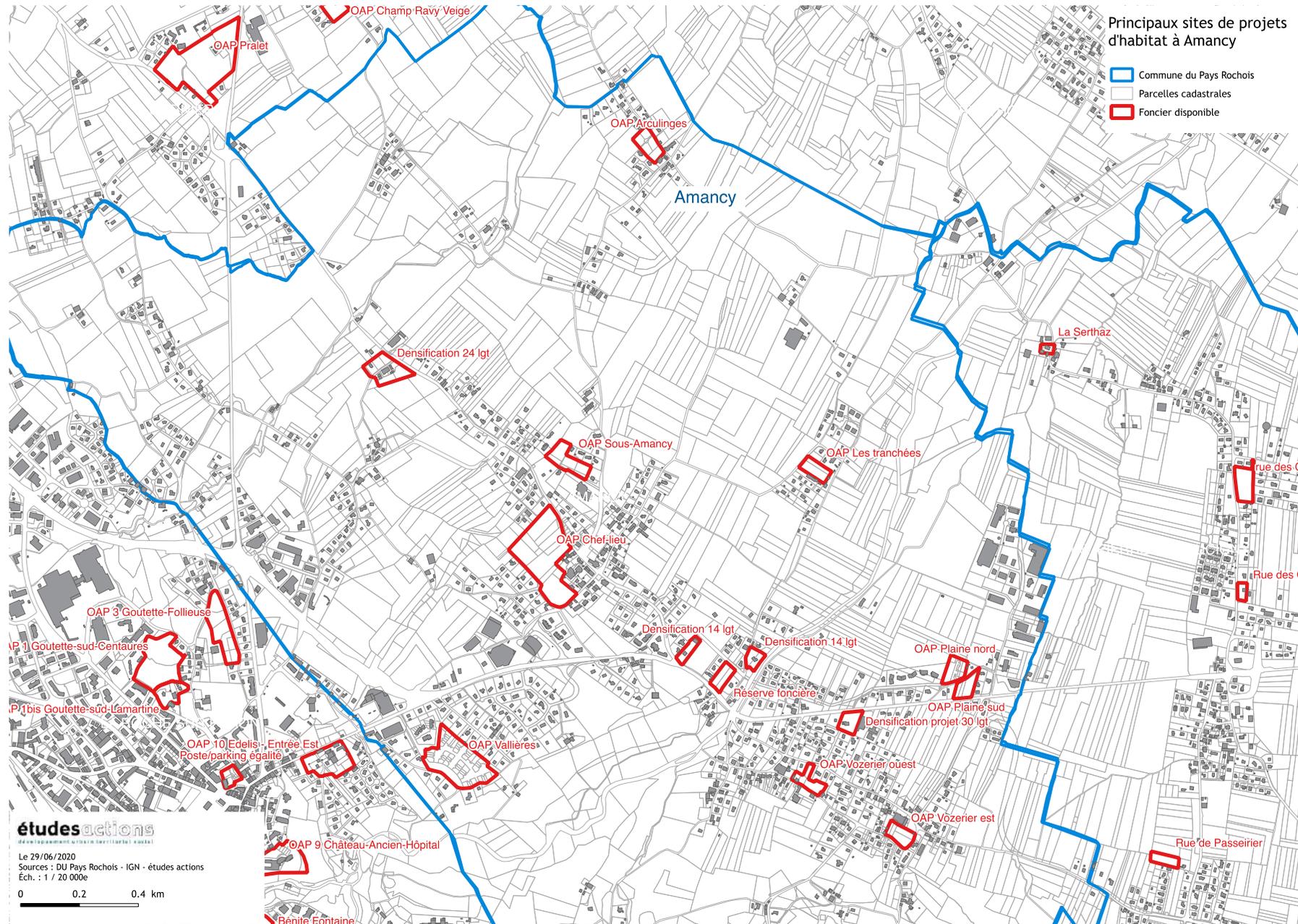
3. Liste et cartographie des projets et disponibilités foncières

Un travail de recensement des principaux projets en cours a été réalisé avec les élus communaux avant la fin du mandat 2014-2020 (février 2020). Il a été complété par les principales disponibilités des documents d'urbanisme en vigueur, même lorsqu'aucun projet n'est identifié. Le tableau et les cartes ci-dessous présentent les différents sites pris en compte dans ce recensement et le détail des projets correspondants (synthèse de ces projets dans la partie IV Politiques locales d'urbanisme et d'habitat - D. Politiques d'urbanisme communales).

a) Amancy

Nom de l'opération	Année prévisionnelle de livraison	Nombre total de logements	Opérateur connu	Forme urbaine	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements en accession sociale	OAP	Remarque
OAP Bourgph1	2022	84	HSH	Collectif	25		oui	Dont MARPA 25 logements, reste en accession (3 bâtiments)
OAP Bourgph2	2026	60		Collectif	15		oui	
Vallières, l'Aperté	2020	85	4807 Cap Développement	Collectif	21		oui	
Sous Amancy, l'Impasse des Voiron	2026	25		Collectif	6		oui	4 propriétaires, ne va pas sortir tout de suite
Plaine Nord, les Jardins "Alice"	2021	24	Objectif Pierre	Collectif	0		oui	Aurait dû faire 15 Mais n'a pas trouvé le bailleur et a tout vendu
Plaine Sud	2021	16		Collectif	4		oui	
Vozerier Est	2026	20		Collectif	5		oui	
Vozerier Ouest	2026	18		Collectif	5		oui	
Les Tranchées	ND	6		Collectif	1		oui	
Renouvellement Urbain	2021	14		Collectif	0		non	maison années 20 détruite, 14 logements en cours sur 2900m ²
Renouvellement Urbain	2021	14		Collectif	0		non	maison détruite, 14 logements réalisés sur 850m ²
Allée des Hirondelles	2023	30		Collectif	0		non	Maison sur grand terrain achetée (4360m ²), projet de 30 logements
réserve foncière	ND	ND					non	

2^{ème} Programme local de l'habitat de la communauté de communes du Pays Rochois

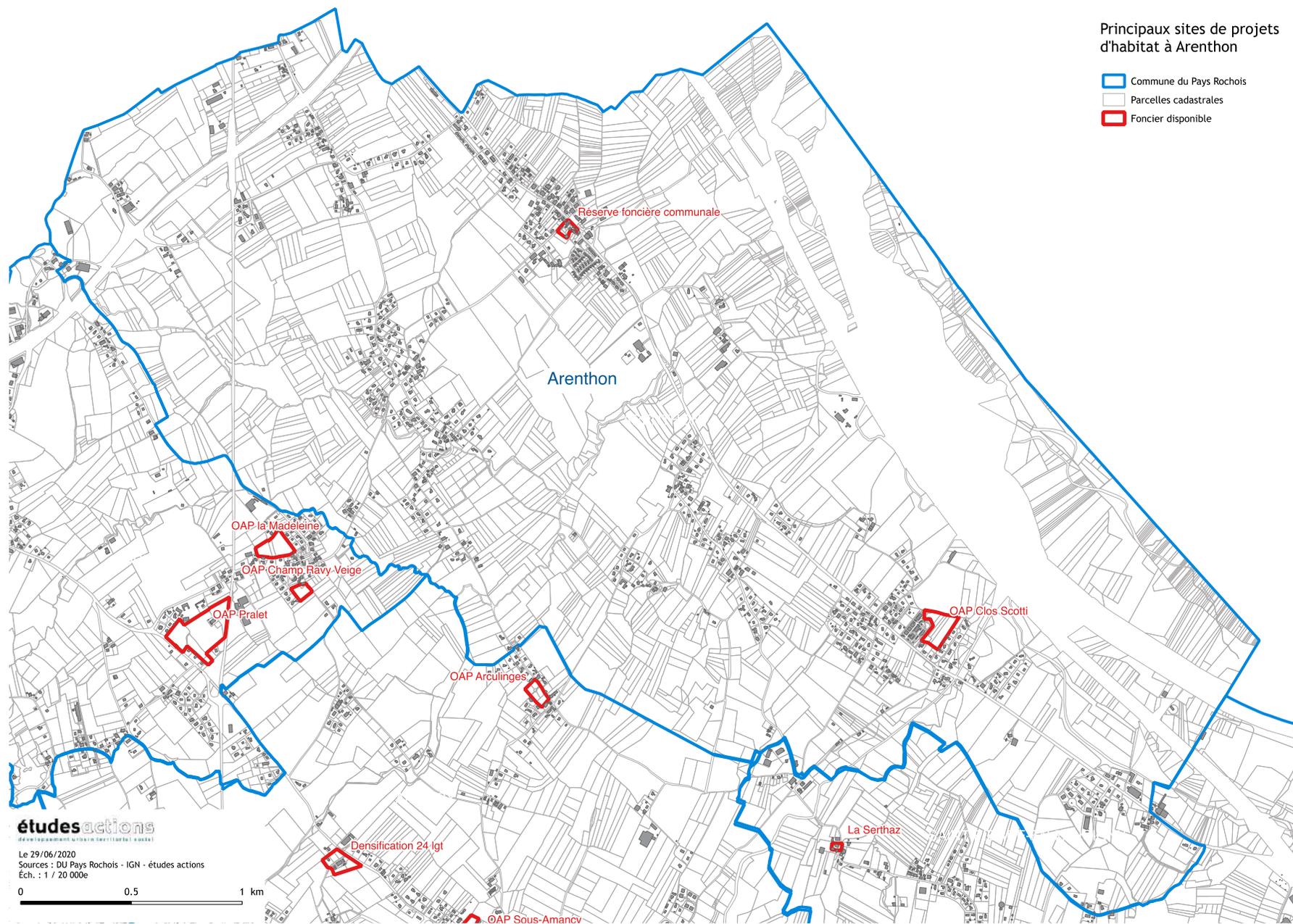


b) Arenthon

Nom de l'opération	Année prévisionnelle de livraison	Nombre total logements	Opérateur connu	Forme urbaine	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements en accession sociale	OAP	Remarque
Le Clos Scotti	ND	20		Collectif	15		oui	Il reste 20 logements à réaliser dans l'opération
Les Jardins du Château	2020	72	SCCV Les Jardins du Château	Individuel	12			VEFA. Contentieux propriétaires/promoteur car 2 ans de retard dans la livraison
Réserve foncière Centre Village	ND	ND					non	Projet en cours de définition avec le CAUE

Principaux sites de projets d'habitat à Arenthon

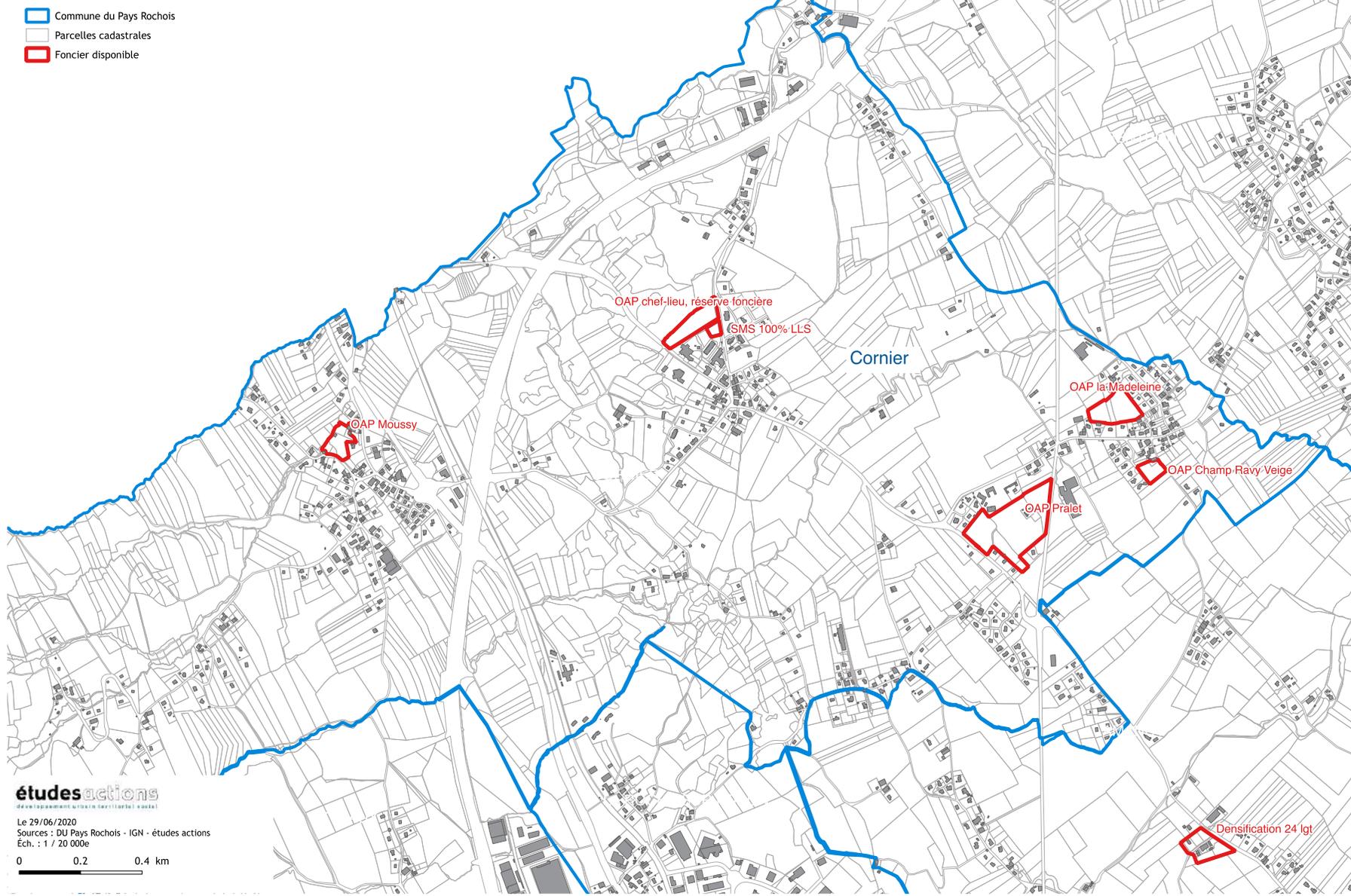
-  Commune du Pays Rochois
-  Parcelles cadastrales
-  Foncier disponible



c) Cornier

Nom de l'opération	Année prévisionnelle de livraison	Nombre total logements	Opérateur connu	Forme urbaine	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements en accession sociale	OAP	Remarque
Résidence Helvétia	ND	24	Aquipierre	Collectif			non	
OAP Luche	2022	34	IMEX	Collectif	17		oui	VEFA, SMS 30%, ancien terrain communal EPF
La Madeleine	ND	28	Financière Petrus		oui		oui	une SMS à 25% mais sur une petite partie du terrain.
Résidence Seniors Centre Village	2020	47	SEMCODA	Collectif	47		non	
Les Jardins du Pralet	2021	80	Marcory	Collectif	0		non	pas de SMS
OAP Le Pralet	ND	90			27		oui	SMS sur tout le terrain à 25%, réserve communale
SMS 100%	ND	ND					non	1700m ² , 100% LS
OAP Moussy	ND	9					oui	
OAP Champ Ravy (Veige (1Auh)	ND	5					oui	

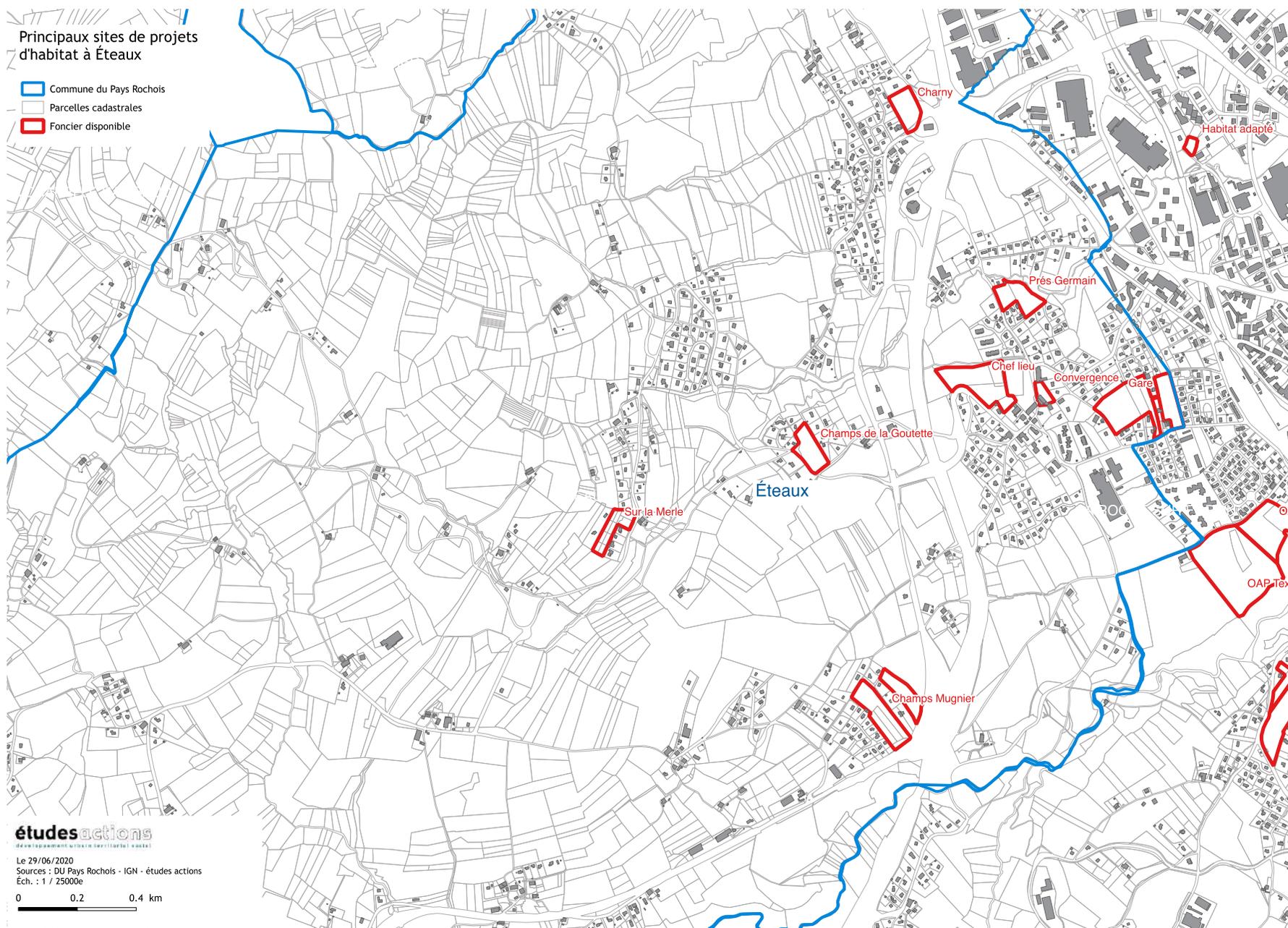
Principaux sites de projets d'habitat à Cornier



d) Éteaux

Nom de l'opération	Année prévisionnelle de livraison	Nombre total logements	Opérateur connu	Forme urbaine	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements en accession sociale	OAP	Remarque
Convergence (tranche 1 de l'OAP)	2021	35	Bouygues	Collectif	0		oui	
Champs Mugnier	2023	35		Individuel	0		oui	AU ouvert par voie de modification 2020
Sur la Merle	2023	6		Individuel	0		oui	AU ouvert par voie de modification 2020
Chef lieu (AUB)	2028	300		Collectif	60		oui	OAP du Bourg qui définit une densité de 40gt/ha mais la commune maîtrise le tiers
Gare Aubray	ND	135		?			oui	Aubray, rien de décidé. Cela dépendra aussi de ce que fera la Roche le son côté.
Charny (OAP)	ND	7		Individuel	0		oui	Propriétaires pas vendeurs, secteur pavillonnaire
Champs de la Coutette (OAP)	ND	12		Individuel	0		oui	Propriétaires pas pressés, une voirie à faire
Prés Germain (OAP)	ND	18		Individuel	0		oui	Propriétaires pas vendeurs, secteur pavillonnaire

2^{ème} Programme local de l'habitat de la communauté de communes du Pays Rochois

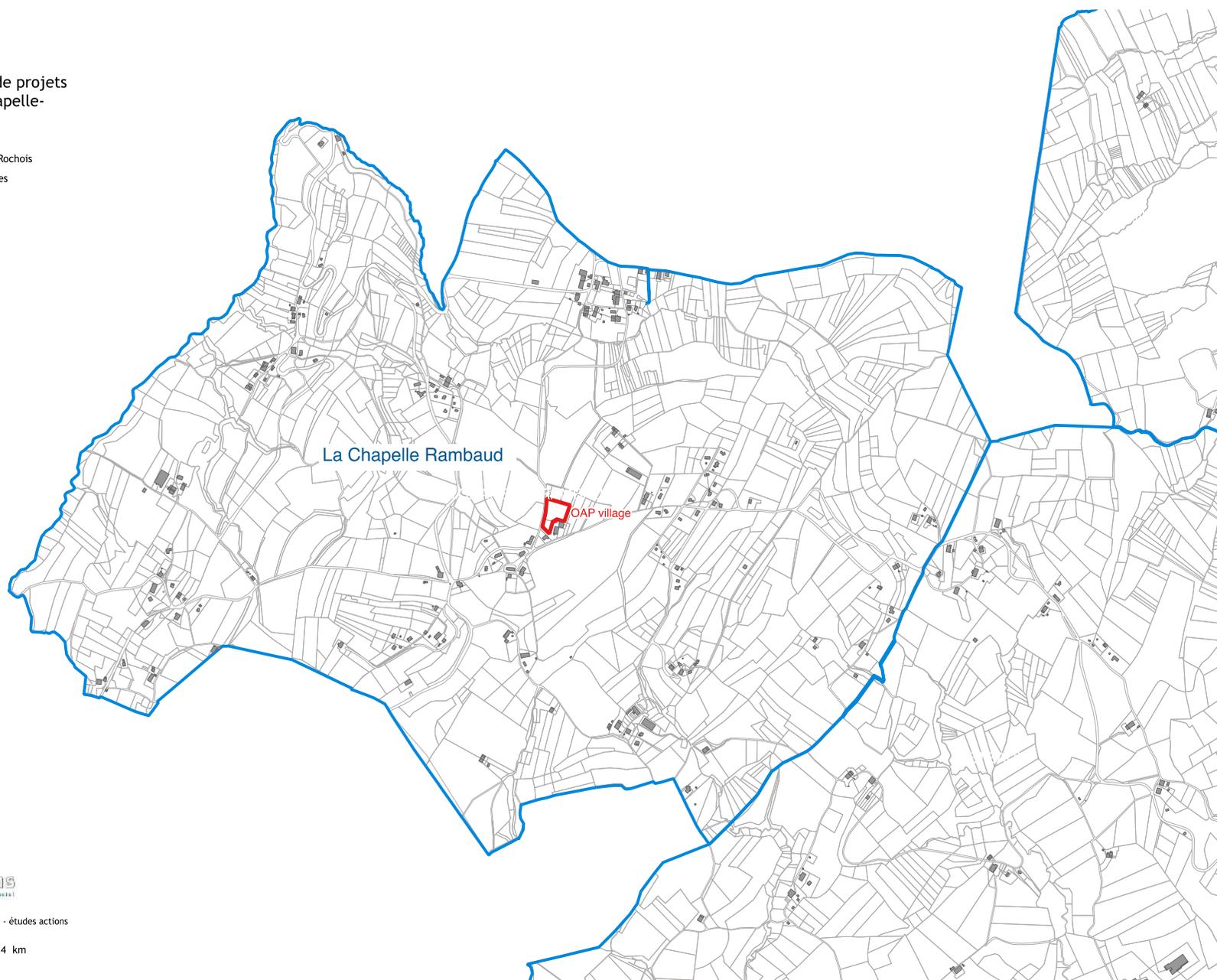


e) La Chapelle-Rambaud

Nom de l'opération	Année prévisionnelle de livraison	Nombre total logements	Opérateur connu	Forme urbaine	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements en accession sociale	OAP	Remarque
OAP Village	2023	ND		Collectif			oui	OAP modifiée en mars 2020, voir nouvelle OAP. 30% LLS

Principaux sites de projets d'habitat à la Chapelle-Rambaud

-  Commune du Pays Rochois
-  Parcelles cadastrales
-  Foncier disponible



étudesactions
(Département du Rhône - Savoie - Alpes)

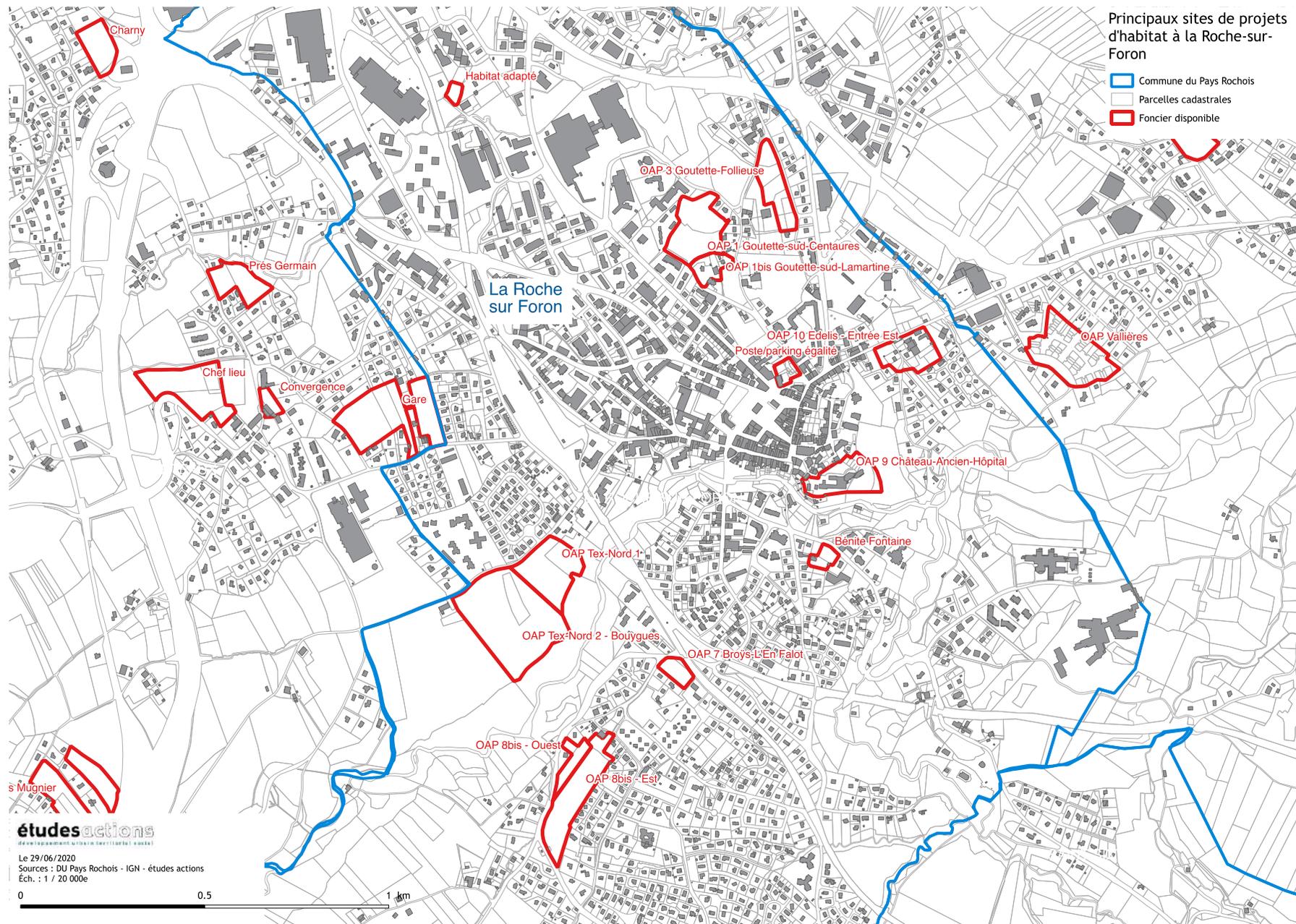
Le 29/06/2020
Sources : DU Pays Rochois - IGN - études actions
Éch. : 1 / 15000e

0 0.2 0.4 km

f) La-Roche-sur-Foron

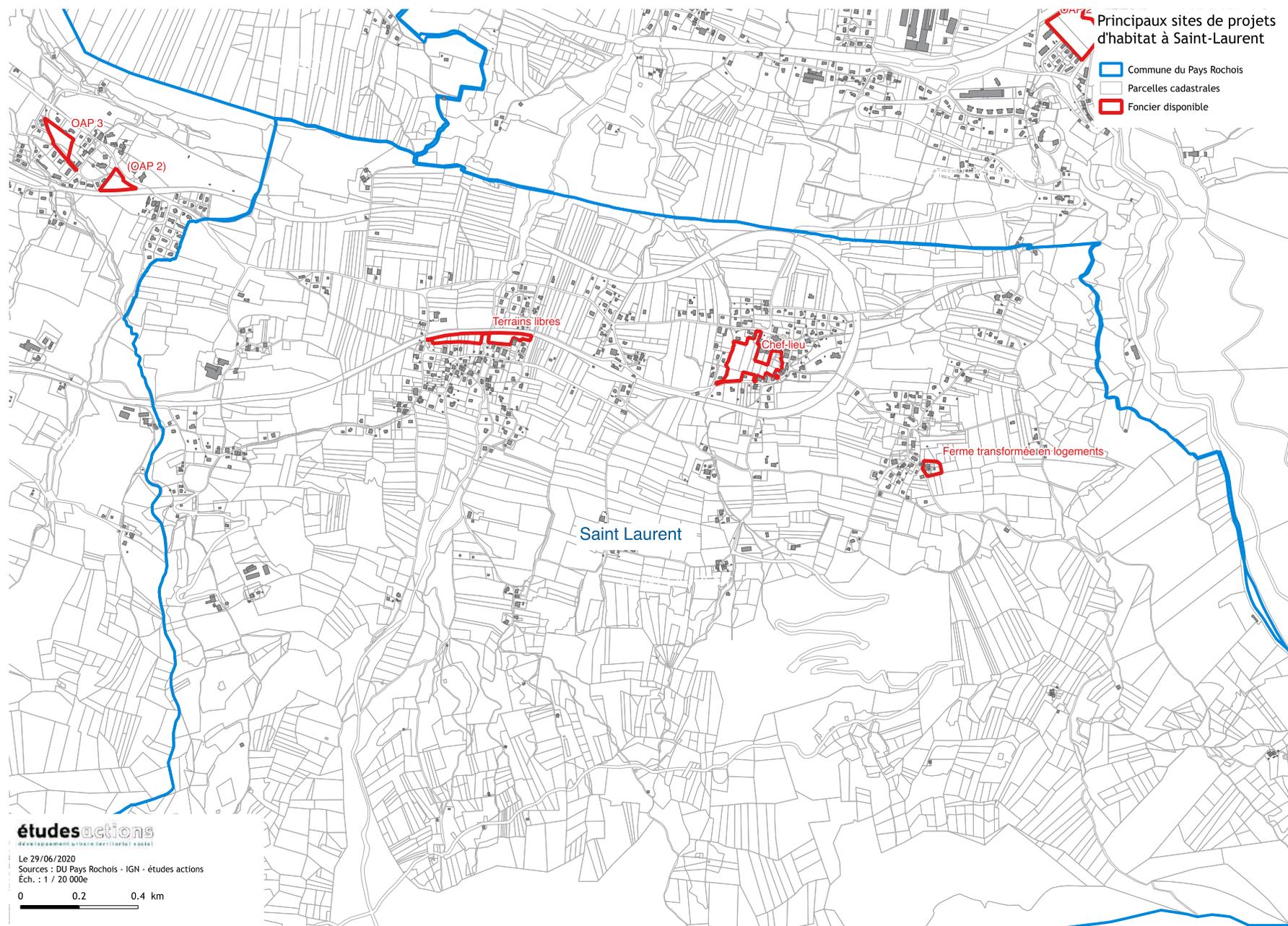
Nom de l'opération	Année prévisionnelle de livraison	Nombre total logements	Opérateur connu	Forme urbaine	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements en accession sociale	OAP	Remarque
Bouygues	2022	120	Bouygues	Collectif	30		non	
Lamartine, La Goutette Sud	2023	80	Edouard Denis	Collectif	20	8	oui	une phase de l'OAP
Hopital Andrevetan	2023	80	Terractem	Collectif	20	8	oui	reconversion de l'ancien hôpital, maîtrisé par la commune et le CD74
Entrée Est phase 1 du Faubourg Saint-V	2024	78	EDELIS	Collectif	20		non	ancienne scierie
Broys Pampidou	2024	80	Vinci	Collectif	16	8	oui	une partie seulement de l'OAP
Texte secteur gare ph1	2024	200		Collectif	50	20	oui	phase 2 pourra être lancée ensuite
Poste/parking égalité habitat adapté	ND	ND		Collectif			non	Piste de terre foncière à l'ilot Grenette/bouchon
Bénite Fontaine	2021	40	Cogedim	Collectif	10		non	travaux en cours
Goutette Sud et Centaures	2026	160			40	16	oui	
Texte secteur gare ph2	2027	385			96	38	oui	après achèvement ph1
Goutette Folieuse	2025	78			20	8	oui	
Broys en l'ilot	2024	6			1	1	oui	
Broys Pampidou	2024	6			1	1	oui	
Entrée Est phase 2	2027	34			9	3	oui	

2^{ème} Programme local de l'habitat de la communauté de communes du Pays Rochois



g) Saint-Laurent

Nom de l'opération	Année prévisionnelle de livraison	Nombre total logements	Opérateur connu	Forme urbaine	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements en accession sociale	OAP	Remarque
OAP chef-lieu	2023	35		Mixte	7		oui	Pas d'opérateur pour l'instant mais devrait être rapide
Transformation agricole	2023	6		Collectif	0		non	Transformation agricole en 100 log (réhab)
Terrains libres	2023	10		Individuel	0		non	CN



h) Saint-Pierre-en-Faucigny

Nom de l'opération	Année prévisionnelle de livraison	Nombre total logements	Opérateur connu	Forme urbaine	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements en accession sociale	OAP	Remarque
Mâges/Cap Développement	2021	34	CAP Développement	Collectif	0		non	
OAP3	2021	15		Individuel	0		oui	
Terrain Maillet	2021	35	Bouygues	Collectif	0		non	
rue de Blansin	2021	72	Bouygues	Collectif	21		non	
Rue des Celliers	2021	60	COGEDIM	Collectif	18		non	
Cohendier	2021	38	EDELIS (Martig)	Collectif	0		non	
Rue Saint-Maurice	2022	68	SCCV Saint-Pierre	Collectif	20	2	non	
Green Horizon	2021	60	Marcory	Collectif			non	Ancienne ferme Burnier
OAP1, Terrains communaux	ND	230		Collectif	69		oui	à l'étude du montage, face à la mairie
OAP2	ND	120		Collectif	37		oui	
OAP4	ND	7		Individuel/interm.	0		oui	
OAP7	ND	45		Collectif/intemr.		10	oui	
rue de Bajolet	2022	24	Babel Promotion	Collectif			non	
avenue de la Plaine	2021	22	SCCV la Plaine	Collectif			non	
Jardins de Blansin	2021	16	SCCV Les Jardins de Blansin	Collectif			non	
Blansin Torreano	2022	5	Torreano	Collectif			non	
impasse de la Rive	2022	7	Rive&Sens	Collectif			non	plusieurs opérations, datent probablement du précédent PLU
Blansin Rumillia	2022	10	SCCV Rumillia	Collectif			non	
Impasse du Cerisier	2022	9	SARL ORIGINAL	Collectif			non	
rue de Passerier	2022	5	TIMKO Immobilier	Collectif			non	
rue des Celliers	2022	6	Maisons Métral	Collectif			non	
rue de la Restat	2023	31	Cap Développement	Collectif			non	Renouvellement urbain
rue de la Serthaz	2023	9	SCCV Ferme de Kayla	Collectif			non	

i) Saint-Sixt

Nom de l'opération	Année prévisionnelle de livraison	Nombre total logements	Opérateur connu	Forme urbaine	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements en accession sociale	OAP	Remarque
OAP 3	2022	24	Onyx	Individuelle dense	8		oui	VEFA HSH, maisons mitoyennes
OAP 2 Terrain communal	2025	20			6		oui	Terrain communal, étude en cours
2AU Montisel	ND	ND						Sous réserve de la ressource en eau

