

---

**2<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat (PLH)**  
Communauté de communes du Pays Rochois

---

**Orientations stratégiques**

**Document adopté lors du Conseil Communautaire du 20 juin 2023**

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>1. RESUME DU DIAGNOSTIC.....</b>	<b>4</b>
1. Caractéristiques générales du territoire.....	4
2. Les marchés immobiliers et fonciers .....	5
3. Les besoins spécifiques .....	8
4. Les politiques locales de l'habitat.....	9
<b>2. ORIENTATIONS STRATEGIQUES.....</b>	<b>11</b>
1. Développer une offre de qualité accessible au plus grand nombre.....	11
2. Améliorer le parc de logements existants.....	12
3. Orienter et loger les ménages les plus fragiles en mettant en commun les logements.....	12
4. Renforcer la gouvernance et les moyens d'animation et de suivi .....	12
<b>3. OBJECTIFS DE PRODUCTION TERRITORIALISES .....</b>	<b>13</b>
1. Le contexte local .....	13
2. Les objectifs de production globale pour la période 2022-2028 (6 ans) .....	15
3. Les objectifs de développement du parc social.....	18

## PREAMBULE

La Communauté de communes du Pays Rochois compte environ 27 800 habitants et couvre un territoire de 9 communes (94 km<sup>2</sup>) 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<sup>er</sup> 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 a engagé sa révision en février 2020.

Le diagnostic habitat et le bilan final 2013-2020 du PLH en vigueur ont été validés par le groupe projet élargi aux partenaires du 27/11/2020. Ils font l'objet d'un rapport indépendant.

Les orientations stratégiques ont été validées par le groupe projet élargi du 25/11/2021 puis soumises à un débat en bureau communautaire le 30/11/2021.

Suite à la demande de modifications émise par le Préfet le 26/10/2022, les orientations ont été modifiées pour intégrer ces modifications.

Le programme d'actions fait l'objet d'un troisième document.

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.

# 1. RESUME DU DIAGNOSTIC

## 1. Caractéristiques générales du territoire

### a) Un territoire haut-savoyard bien desservi et doté en services, situé entre Genève et Annecy

La communauté de communes du Pays Rochois compte 9 communes pour environ 27 800 habitants. D'une superficie relativement réduite (94 km<sup>2</sup>), elle s'articule autour de deux pôles principaux : la Roche-sur-Foron et Saint-Pierre-en-Faucigny. Le territoire communautaire est situé dans la partie centrale du département de Haute-Savoie, au sein de la région historique du Faucigny, dans la vallée de l'Arve, entité géographique fortement urbanisée et industrialisée. La CCPR bénéficie d'une bonne accessibilité aux agglomérations proches (Bonneville, Annemasse, Cluses, Annecy, mais aussi Genève, en Suisse) grâce à une bonne desserte routière (avec notamment l'autoroute A 40 dite « autoroute Blanche » et l'A410) et une desserte ferroviaire renforcée par la mise en service, en décembre 2019, du « Léman Express », venant améliorer l'interconnexion avec la Suisse.

Par sa situation géographique, la communauté de communes du Pays Rochois s'inscrit au sein de différentes structures de coopération : le Syndicat Mixte des Quatre Communautés de Communes (autorité organisatrice des transports), le pôle métropolitain du Genevois Français et le Grand Genève (groupement local de coopération transfrontalière).

L'offre de services à la population du territoire est relativement complète. Par ailleurs, la bonne accessibilité aux intercommunalités proches (CA Annecy, CA Annemasse, CC Faucigny Glières...) permet aux habitants du Pays Rochois d'avoir accès à des niveaux de services supérieurs, absents du territoire communautaire.

### b) Un bassin d'emplois soumis à l'attractivité du pôle genevois

La CCPR se positionne à l'échelle locale comme un bassin de taille intermédiaire (9 400 emplois). Ce bassin s'inscrit dans une dynamique d'augmentation, tendance constatée également à l'échelle départementale. Le territoire compte ainsi 64 emplois pour 100 actifs, ratio toutefois inférieur aux EPCI environnants, conférant à la CCPR un profil plus résidentiel.

L'attractivité du bassin genevois influence fortement le territoire communautaire : en 2016, 25 % des actifs du Pays Rochois travaillaient en Suisse. Compte-tenu des écarts de rémunération, l'attractivité de la Suisse se traduit par des difficultés de recrutement local. Ceci s'inscrit dans une tendance départementale d'augmentation du nombre de travailleurs frontaliers habitant en Haute-Savoie (volume multiplié par 2,3 entre 2003 et 2018).

Une large majorité des emplois du territoire relève de l'économie présenteielle, même si la vallée de l'Arve porte aussi une forte tradition industrielle, d'où une proportion non négligeable des emplois industriels (20 % en 2016).

Les deux pôles de la Roche-sur-Foron et Saint-Pierre-en-Faucigny concentrent plus de 80 % des emplois du Pays Rochois.

### c) Une qualité de l'air problématique

Les caractéristiques de la vallée de l'Arve (encaissement, axe de circulation majeur, pôle industriel) favorisent l'accumulation de polluants atmosphériques dégradant la qualité de l'air. Un plan de protection de l'atmosphère (PPA) est donc entré en vigueur en 2012 pour réduire les émissions de polluants, issus principalement de trois secteurs (résidentiel, transport et industrie).

#### **d) Un dynamisme démographique très marqué, porté par le solde migratoire**

La croissance démographique du territoire est constante depuis la fin des années 1960, dans le cadre d'un département très dynamique démographiquement. Ainsi, la population du Pays Rochois a été multipliée par 2,6 entre 1968 et 2016, avec un taux de croissance annuel moyen systématiquement compris entre 1,7 % et 2,3 % entre chaque recensement. La croissance est essentiellement portée par le solde migratoire, ceci illustrant une forte attractivité résidentielle.

Au sein du territoire, la croissance est homogène pour l'ensemble des neuf communes du territoire sur le temps long.

#### **e) Une prédominance des familles avec enfant et un territoire relativement jeune**

La CCPR compte près de 11 300 ménages. Les ménages avec enfant en représentent 44 %, avec un fort poids des couples avec enfant (34 % de l'ensemble). La part des personnes seules correspond à 29 % des ménages ; cette catégorie est nettement sous-représentée par rapport à la moyenne départementale (34 %). On trouve néanmoins une part un peu plus importante de personnes seules dans les deux pôles du territoire.

La population apparaît comme relativement jeune : 62 % des habitants ont moins de 45 ans (58 % pour le département de Haute-Savoie), avec toutefois un creux pour la classe d'âge des 15-29 ans. Bien que moins marqué qu'à l'échelle départementale, il y a toutefois un enjeu concernant le vieillissement, avec l'augmentation de la classe des 60-74 ans, la plus concernée par un habitat adapté pour son vieillissement futur et une éventuelle perte de mobilité.

#### **f) Des revenus plutôt élevés**

Le Pays Rochois apparaît comme un territoire relativement aisé à l'échelle départementale, le revenu médian s'élevant à 28 060 € (contre 25 439 € pour le département, lui-même un département aux revenus élevés). La Roche-sur-Foron présente une médiane de revenus plus faible, comme souvent constaté dans les villes-centres. Une faible proportion de ménages vit sous le seuil de pauvreté.

## **2. Les marchés immobiliers et fonciers**

#### **a) Un parc de logements spécialisé**

La CCPR compte un peu moins de 13 000 logements, dont plus de 87 % de résidences principales, une part nettement plus élevée qu'à l'échelle départementale (70 %). En lien avec une forte attractivité résidentielle et une fonction touristique peu marquée, la proportion de logements vacants et de résidences secondaires est en effet très faible dans une majorité de communes, dont la quasi-intégralité du parc est constitué de résidences principales (comme la Roche-sur-Foron, Amancy, Arenthon, Éteaux ou Cornier).

Le parc de l'intercommunalité est équilibré entre logements collectifs et individuels : les maisons représentent 53 % du parc de logements. L'offre collective de la CCPR est concentrée à la Roche-sur-Foron, seule commune du territoire proposant plus d'appartements que de maisons (68 % contre 32 %) et, dans une moindre mesure, à Saint-Pierre-en-Faucigny : les deux communes regroupent 82 % de l'offre collective intercommunale.

Le parc se caractérise par la grande taille des logements, avec en moyenne 4,1 pièces par logements (contre 3,9 pour le département), en lien avec la proportion importante de maisons. Les maisons comptent en moyenne 5 pièces, contre 3,2 pour les appartements. La Roche-sur-Foron est la seule commune disposant d'une capacité d'accueil significative pour les petits ménages : 23 % des résidences principales de la commune comptent 2 pièces ou moins. La commune a donc un fort rôle dans la diversification de l'offre.

Seuls 34 % des ménages sont locataires de leur résidence principale, dont environ les deux tiers dans le parc privé. La Roche-sur-Foron est la seule commune présentant un équilibre entre propriété et location ; elle concentre 62 % des locations de la CCPR. Les autres communes présentent une spécialisation dans les biens en propriété.

### **b) Une production de logements intensive**

Près de 400 logements ont été autorisés en moyenne chaque année entre 2014 et 2020, soit un taux d'environ 15 logements pour 1 000 habitants.

Depuis 2013, la production est davantage portée par le collectif que par l'individuel, sauf pour Saint-Sixt et Saint-Laurent. Ainsi, le taux de logements collectifs s'avère supérieur aux prescriptions du SCOT, à l'exception de la Roche-sur-Foron qui tend néanmoins à se rapprocher de l'objectif.

Les contrastes sont marqués entre les communes tant en volume qu'en taux de construction, sans doute sous la double influence des capacités d'urbanisation du document d'urbanisme communal et des dynamiques immobilières.

### **c) Un parc récent peu impacté par l'habitat indigne**

Le parc de résidences principales de la CCPR est récent : la part de logements construits avant les premières réglementations thermiques est modeste (moins de 30 %). Pour autant, cette situation n'exclut pas la présence de ménages en situation de précarité énergétique.

L'habitat indigne est a priori peu prégnant, représentant potentiellement 1,9 % du parc privé de logement. De même, il y a peu d'habitat dégradé.

La vacance est en hausse de 2 points entre 2011 et 2016. Elle est particulièrement élevée à Saint-Pierre-en-Faucigny (16 %) où elle s'explique en grande partie par de nombreux logements en construction au moment du recensement (comptabilisés comme vacants car encore inoccupés). Elle est située dans une fourchette comprise entre 6 % et 8 % pour les autres communes. Les logements présentant la plus forte ancienneté de vacance se concentrent dans les deux villes-centres.

Par ailleurs, 58 copropriétés fragiles sont identifiées à la Roche-sur-Foron et Saint-Pierre-en-Faucigny. La moitié des copropriétés ont vu leur situation se dégrader entre 2009 et 2013. Deux copropriétés sont repérées par les partenaires locaux comme vieillissantes et énergivores : l'Horizon et les Mélèzes à la Roche-sur-Foron.

Pour répondre aux enjeux de réhabilitation du parc, plusieurs dispositifs ont été mis en place pour la rénovation de logements : plate-forme d'accompagnement à la performance énergétique DOREMI, plate-forme de rénovation énergétique REGENERO, fonds air-bois, dispositif Habiter Mieux et permanences Prioriterre. Il n'y a pas de dispositif opérationnel local de l'habitat privé ancien adossé à l'ANAH spécifiquement mis en place dans le territoire (OPAH ou PIG). Ces dispositifs d'initiative publique ont permis l'amélioration d'environ 700 logements, essentiellement dans le cadre du fonds air-bois. La réhabilitation du parc de logements anciens s'est toutefois réalisée de manière beaucoup plus large, sous l'impulsion des marchés.

### **d) Un marché de l'accession tendu, dominé par les frontaliers**

Environ 800 ménages emménagent dans un nouveau logement au sein du Pays Rochois chaque année. 300 ventes immobilières sont recensées en 2019.

Les prix médians des biens en accession sont significativement inférieurs à ceux de la Haute-Savoie. Le Pays Rochois est ainsi un marché de report pour des frontaliers privilégiant ce secteur aux bassins d'Annemasse et de Saint-Julien, plus chers et dont le cadre de vie est plus urbain. La clientèle pour l'accession est donc dominée par les frontaliers, qui en représentent entre 50 % et 90 %. Elle comprend également des investisseurs et des seniors. Toutes les communes du territoire sont attractives et affichent des prix similaires.

Le marché de l'accession est dominé par les appartements, qui constituent les deux tiers des ventes. Les appartements neufs s'élèvent à un prix médian de 3 800 € le m<sup>2</sup>, tandis que les prix sont sensiblement plus modérés pour les appartements en revente (2 880 € le m<sup>2</sup>).

Les maisons ne constituent que le tiers des ventes dans le Pays Rochois. Les prix au m<sup>2</sup> sont relativement proches des appartements, mais leur taille moyenne induit des niveaux de prix nettement plus importants. Les maisons anciennes s'échangent à des prix plus accessibles.

Le marché des terrains à bâtir est, lui, très marginal. Le prix de ces terrains est élevé, avec un prix médian s'élevant à 230 € le m<sup>2</sup>, contre 210 € le m<sup>2</sup> à l'échelle départementale.

### **e) Un marché locatif privé très dynamique et peu accessible aux ménages à ressources modestes**

Le marché locatif est essentiellement constitué d'appartements, notamment de T3 et, dans une moindre mesure, de T2, les petits logements étant plébiscités par les investisseurs. Pour autant, les studios et T1 sont peu représentés, bien que demandés, du fait de la composition des programmes. Les maisons en location sont très rares.

Les locataires présentent un profil plus jeune que les acquéreurs. Ce sont aussi plus souvent des personnes seules. Une part notable des locataires est composée d'actifs en mobilité venant d'autres régions. On trouve également quelques seniors parmi les locataires.

Le marché locatif privé est très tendu et se caractérise par des niveaux de loyers très élevés : le loyer mensuel s'élève à 11,8 € le m<sup>2</sup> à la Roche-sur-Foron en moyenne contre 12,3 € le m<sup>2</sup> en Haute-Savoie tous types de biens confondus, la Haute-Savoie étant un des départements les plus chers de France.

Les niveaux de loyers excluent les ménages à ressources modestes du marché locatif privé. Certains ménages doivent ainsi se tourner vers le logement social. Le différentiel de prix est important : la moyenne des loyers dans le parc social s'établit ainsi à 5,8 €/m<sup>2</sup> contre 11,8 €/m<sup>2</sup> dans le locatif libre, différentiel plus important pour les petits logements proportionnellement plus chers dans le parc privé. A noter que près de deux tiers des locataires du parc privé sont éligibles au logement social.

### **f) Un parc locatif public récent et en développement**

La CCPR compte plus de 1 300 logements locatifs sociaux, soit 11 % des résidences principales. La Roche-sur-Foron et Saint-Pierre-en-Faucigny concentrent près de 90 % de l'offre locative sociale du territoire. La moitié du parc est gérée par le bailleur Haute-Savoie Habitat et 30 % par Halpades (le reste se répartissant entre six autres bailleurs peu représentés). Essentiellement collectif, le parc social est majoritairement composé de logements de taille intermédiaire (T3 et, dans une moindre mesure, T4). Le parc social est relativement récent, près de 50 % des logements ayant été construits pendant les vingt dernières années et plus du quart depuis 2010.

Avec plus de 650 demandes pour 160 attributions en 2019, soit un indice de tension de 4 (5 à l'échelle départementale), le marché locatif social de la CCPR est tendu. La demande se concentre dans les villes-centres ainsi que sur les petits logements. Près de 30 % des demandes émanent de ménages déjà locataires du parc social.

Deux communes, la Roche-sur-Foron et Saint-Pierre-en-Faucigny, sont soumises à l'article 55 de la loi SRU, à un taux de 20 %. Avec 21 % de logements sociaux SRU en 2019, la Roche-sur-Foron n'est pas déficitaire, contrairement à Saint-Pierre-en-Faucigny, avec 14 % en 2019.

En plus des logements locatifs sociaux, les différentes communes totalisent 33 logements locatifs communaux, qui présentent généralement des niveaux de loyers inférieurs à ceux du marché même s'ils ne sont pas conventionnés.

Pendant la période 2013-2019, la programmation de logements sociaux s'élève à 604 logements (soit 86 logements par an pour un objectif PLH de 70), dont 381 logements familiaux et 223 logements en structures collectives. Les deux tiers de la production nouvelle en logements familiaux sont localisés à Saint-Pierre-en-Faucigny (46 %) et la Roche-sur-Foron (19 %).

Un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGDLSID) a été approuvé en 2017 mais non mis en œuvre.

### 3. Les besoins spécifiques

#### a) Des besoins pour les personnes âgées et handicapées

Si le Pays Rochois est un territoire jeune, la population âgée est en forte croissance et cette tendance est amenée à se poursuivre. Les besoins concernant l'habitat de cette population se font donc plus prégnants, avec des problématiques relatives à l'accès aux étages, à la salle de bain ou au coût du logement.

L'offre d'habitat dédiée aux personnes âgées est importante : 210 places en EHPAD (total bientôt porté à 240 places), auxquelles s'ajoutent 55 places en résidence autonomie ainsi que deux projets de MARPA (68 logements).

En complément de cette offre dédiée, une politique de maintien à domicile et d'adaptation des logements, répondant à la forte aspiration des ménages à rester chez eux, est menée. Des aides sont apportées par l'ANAH en direction des ménages éligibles. Toutefois, si près de 900 ménages le sont, seuls 21 ont bénéficié d'une aide à l'adaptation de leur logement depuis 2013. De plus, les bailleurs adaptent également, dans la mesure du possible, leurs logements aux besoins des occupants.

Par ailleurs, on trouve au sein du territoire environ 150 places destinées à l'hébergement des personnes handicapées, réparties sur trois établissements situés à la Roche-sur-Foron, où sont également localisés deux établissements médico-sociaux.

#### b) Des difficultés de logement pour les ménages modestes générant un besoin d'hébergement

Pour les ménages à ressources modestes (travailleurs locaux, sans emploi et inactifs), l'accès au logement constitue une réelle difficulté, tant pour le parc locatif privé (niveaux de prix élevés, concurrence entre candidats) que pour le parc social (délai théorique d'attente de 4 ans). Les difficultés liées au logement sont donc multiples pour ces ménages : absence de logement personnel, sur-occupation, impayés et risque d'expulsion.

Ces difficultés d'accès au logement pérenne ordinaire se traduisent par une demande d'hébergement : environ 75 ménages demandeurs d'un hébergement d'insertion et 50 d'un hébergement d'urgence en 2018.

L'offre en hébergement d'insertion et logement accompagné s'élève à une centaine de places au sein de la CCPR, se répartissant entre la résidence sociale Henriette Dangeville, la pension de famille le Relais du Borne et quelques places dédiées aux femmes victimes de violence familiale.

Cette offre ne permet pas de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages demandeurs d'un hébergement d'insertion. Ainsi, seul le quart des demandes d'hébergement d'insertion a été pourvu dans l'année, avec un délai d'attribution de 79 jours.

L'offre d'urgence se limite à quelques places dans la résidence sociale (chambres avec WC collectifs), éventuellement complétées par des nuitées d'hôtel pour les familles et/ou populations vulnérables.

#### c) Des difficultés de décohabitation pour les plus jeunes

Les difficultés de décohabitation sont fortes pour les jeunes, plus impactés par les difficultés d'accès au logement que les autres catégories de population (conditions d'emploi, ressources, garanties, pression accrue sur les petits logements...) et peuvent compromettre leur accès à l'emploi. En dépit de ces difficultés, il n'existe pas d'offre dédiée aux jeunes.



Pour les jeunes en situation très précaire (violences intrafamiliales, rupture familiale...), un dispositif de logements transitoires existe (à Cluses et à Bonneville), mais il est insuffisant en volume pour répondre aux besoins à l'échelle de la vallée de l'Arve.

Pour les 240 étudiants accueillis par le lycée général et technologique de la Roche-sur-Foron, l'internat ne répond pas à l'ensemble des besoins, tant quantitativement (10 à 15 personnes refusées chaque année), que qualitativement (chambres partagées avec salle de bains commune, sans wifi...).

#### d) Un enjeu de développement de l'offre pour la sédentarisation des gens du voyage

Le nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, adopté en 2019, ne prévoit aucune obligation supplémentaire en termes de création d'un équipement d'accueil au sein de la CCPR (une aire d'accueil de 15 places est déjà en service à Saint-Pierre-en-Faucigny), mais il prescrit la participation de la CCPR au financement d'une aire d'accueil située dans la communauté de communes des Quatre Rivières.

Le schéma met fin au principe des aires tournantes et prévoit la réalisation d'une aire de grand passage fixe dans le secteur du SIGETA, la CCPR devant également participer au financement de ce nouvel équipement.

Par ailleurs, 14 places en terrains familiaux locatifs doivent être créées dans le Pays Rochois, dont 8 correspondent aux obligations du précédent schéma (4 habitats adaptés). Un projet est initié sur un terrain de la Roche-sur-Foron, mis en œuvre par ALFA3A mais il peine à se concrétiser en raison des recours contre le permis de construire et de difficultés à équilibrer l'opération.

## 4. Les politiques locales de l'habitat

### a) Un SCOT à l'échelle du Pays Rochois

Le SCOT du Pays Rochois a été approuvé en février 2014, à l'échelle des 9 communes de l'intercommunalité. Il définit notamment une armature urbaine, des objectifs de développement par commune et des objectifs de forme urbaine.

Un futur SCOT est projeté à l'échelle du Genevois français, dont fait partie le Pays Rochois.

### b) Des orientations en cours de structuration à l'échelle du Genevois français

Des politiques locales ou transfrontalières sur différents sujets (mobilité, aménagement du territoire, développement économique, transition énergétique...) se mettent en œuvre à l'échelle du Genevois français, qui s'est par ailleurs engagé dans l'élaboration d'un schéma métropolitain de l'habitat et du logement, visant, entre autres, à proposer une vision commune de l'habitat et du logement à cette échelle.

### c) Bilan de la politique locale de l'habitat formalisée dans le PLH

Le PLH de la CCPR 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.

Il prévoyait quatre actions pour l'orientation relative à **la diversification et au rééquilibrage de la production de logements** : territorialisation des objectifs de production locative sociale, aide financière à la production de logements locatifs aidés, développement de l'offre en accession sociale et diversification des formes d'habitat. Si les deux premières actions ont été réalisées, les dernières ne l'ont été que partiellement.

En ce qui concerne la **mobilisation de la ressource foncière**, 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.

Afin **d'améliorer et de valoriser le parc existant**, des dispositifs successifs ou complémentaires de sensibilisation des habitants à la performance énergétique ont bien été mis en œuvre tels que prévus par l'action (permanences Prioriterre, DOREMI, REGENERO, Habiter Mieux).

Quatre actions relatives aux **besoins spécifiques d'hébergement et de logement** étaient programmées : réponse aux besoins liés au vieillissement et au handicap, accès au logement et à l'hébergement des publics jeunes, réponse aux besoins en hébergement d'urgence et temporaire et gestion des aires d'accueil des gens du voyage. Les actions concernant les jeunes et l'hébergement n'ont pas été mises en œuvre tandis que celles relatives aux personnes âgées et aux gens du voyage ont été partiellement réalisées. Cet axe de travail a été moins investi, en lien avec l'absence d'un personnel dédié.

La dernière orientation visait au **développement d'outils d'appui, de concertation et de suivi des actions** et se déclinait en cinq actions : animation et suivi de la mise en œuvre du PLH, animation d'une instance de pilotage du PLH, création d'un observatoire de l'habitat et du foncier et renforcement de l'information des acteurs et des habitants du territoire sur le PLH. Ces instances et outils de suivi n'ont que partiellement été mis 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**

Toutes les communes du territoire sont couvertes par des PLU globalement récents. Le foncier constructible défini par ces PLU est dimensionné pour l'accueil d'environ 280 logements par an, rythme supérieur aux prescriptions du SCOT (240 logements par an).

Dans un contexte de forte pression foncière, il y a une densification des projets par les opérateurs, au-delà des densités prescrites par le SCOT et le PLU : le rythme théorique de production pour les années à venir est supérieur à 400 logements par an en moyenne au regard des projets déjà engagés.

Des outils sont mobilisés par l'ensemble des communes pour programmer des logements locatifs sociaux, dans le règlement (seuil à partir duquel une part de logements locatifs sociaux est obligatoire) ou les OAP (pourcentage de logements sociaux au sein d'une opération).

Plusieurs communes disposent de réserves foncières destinées à des opérations d'habitat à court, moyen ou long terme. Par ailleurs, elles sont adhérentes à l'EPFL de Haute-Savoie, via l'adhésion de la CCPR. Plusieurs réserves font ainsi suite à un portage par l'EPF (la Roche-sur-Foron, Cornier...).

#### **e) Les attentes de l'État**

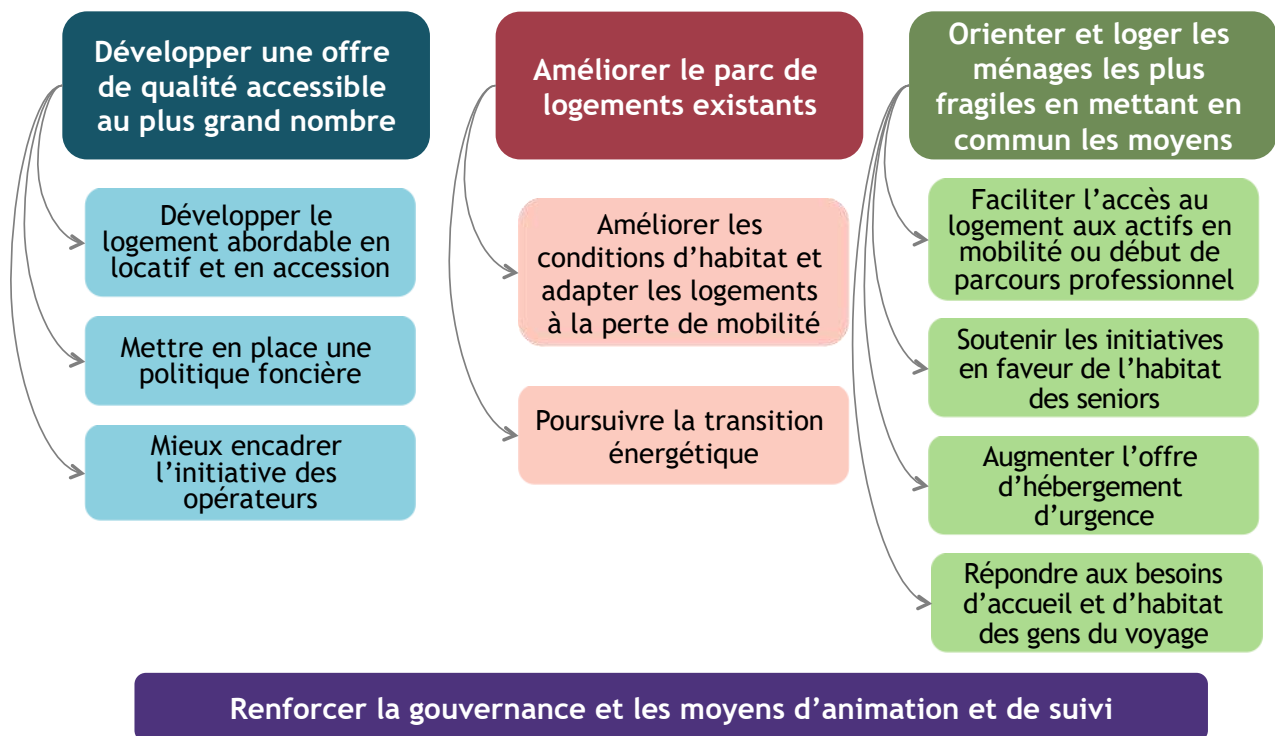
Les services de l'État ont indiqué dans le porter à connaissance les enjeux à prendre en compte dans la future politique locale de l'habitat. Il s'agit notamment de prendre en compte les besoins de développement de l'offre sociale (locatif, dont rattrapage loi SRU, et accession) et d'attribution au bénéfice des publics prioritaires, les réflexions sur la performance énergétique, l'amélioration de l'habitat privé mais également de porter une attention particulière aux enjeux fonciers tout au long de la procédure d'élaboration.

## 2. ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Les élus de la CCPR, accompagnés par les partenaires associés lors de plusieurs réunions de travail, ont défini quatre orientations transversales pour guider l'élaboration du programme d'actions. Ces orientations se sont appuyées sur les principaux constats ressortant du diagnostic, complétés de deux démarches en cours à l'échelle de la CCPR : le bilan du SCoT et l'élaboration de la convention territoriale globale avec la CAF, qui ont également donné lieu à des groupes de travail réunissant élus et partenaires en 2021.

L'élaboration de ces orientations s'est par ailleurs inscrite dans un contexte marqué par :

- une plus grande attention à la qualité d'usage des logements dans un contexte de confinement ;
- des évolutions des dispositifs nationaux de soutien à la rénovation énergétique et à l'adaptation à la perte de mobilité (ma Prime rénov', France rénov', ma Prime adapt') ;
- des discussions sur l'évolution de la loi SRU dans le cadre du projet de loi 3DS.



### 1. Développer une offre de qualité accessible au plus grand nombre

Cette première orientation vise à mieux orienter la production vers les chaînons manquants du parcours résidentiel : le logement locatif social, mais également l'accession abordable, dans un contexte d'accès à la propriété bloqué pour une proportion importante de ménages du territoire. Cette orientation se décline dans les objectifs de production territorialisés qui sont présentés dans la partie suivante. La mise en place d'outils de maîtrise foncière est identifiée comme une condition indispensable pour l'atteinte de ces objectifs avec deux finalités complémentaires : mobiliser le foncier nécessaire à la production dans les segments déficitaires et, parallèlement, mieux encadrer l'initiative privée. Il s'agit pour les communes de se donner les moyens de modérer leur développement en maîtrisant le rythme des programmes mais aussi de

prendre une plus grande part, aux cotés des promoteurs, dans la définition des programmes : densité acceptable dans l'environnement du projet, typologies de logements, qualité de vie dans les logements, insertion architecturale et paysagère, notamment.

## **2. Améliorer le parc de logements existants**

Si le parc de logements existants bénéficie globalement d'un bon niveau d'entretien et de confort en raison de son développement récent et d'une pression résidentielle ayant favorisé les réhabilitations, le territoire souhaite poursuivre et intensifier son impulsion en faveur de la rénovation énergétique des logements en cohérence avec son PCAET. De manière complémentaire, une sous mobilisation des aides de l'ANAH est pressentie, notamment concernant l'adaptation à la perte d'autonomie, en l'absence de dispositif opérationnel local dans ce domaine ces dernières années. La CCPR souhaite donc mieux évaluer les besoins en la matière pour favoriser, le cas échéant, la mise à niveau du parc ancien en termes de confort. Ces démarches devront s'articuler entre elles dans un contexte de convergence des dispositifs ainsi qu'avec les actions entreprises dans le cadre du programme Petites Villes de Demain dont la Roche-sur-Foron est lauréate.

## **3. Orienter et loger les ménages les plus fragiles en mettant en commun les logements**

Plusieurs besoins nécessitant des solutions particulières ou adaptées ont été identifiés dans le diagnostic concernant les jeunes en début de parcours professionnel, les actifs en mobilité, les ménages sans solution de logement, les gens du voyage de passage ou en demande de sédentarisation et les personnes en perte d'autonomie. Ces besoins non satisfaits par le fonctionnement libre des marchés immobiliers nécessitent une intervention de la puissance publique.

En cohérence avec les nouvelles obligations qui vont bientôt lui incomber en matière de politique d'attribution et d'accompagnement des demandeurs d'un logement social, la CCPR souhaite parallèlement amorcer sa politique en la matière : identification des ménages les plus en difficulté vis-à-vis du logement et accompagnement vers un logement adapté, dans une démarche solidaire à l'échelle communautaire, puis élaboration des documents d'orientation et d'objectifs dans les différents domaines des réformes des lois ALUR (2014), Égalité citoyenneté (2017), ELAN (2018) et 3DS (2022).

## **4. Renforcer la gouvernance et les moyens d'animation et de suivi**

Enfin, les mouvements de personnel et difficultés de recrutement n'ont pas permis la mise en œuvre de l'intégralité des actions du premier PLH. Il s'agira donc de mobiliser les moyens humains à la hauteur des besoins identifiés dans le programme d'actions.

En outre, une nouvelle gouvernance a été mise en place suite au renouvellement de l'exécutif communautaire : la révision du PLH a été suivie par un groupe projet, élargi aux partenaires institutionnels et locaux aux moments clés de l'élaboration. Ce partenariat a montré toute sa pertinence dans la prise en compte des enjeux locaux et des évolutions réglementaires. Une pérennisation de cette organisation semble de nature à dynamiser le suivi du PLH lors de sa mise en œuvre.

### 3. OBJECTIFS DE PRODUCTION TERRITORIALISES

#### 1. Le contexte local

##### a) Documents de planification et de programmation

La Communauté de communes du Pays Rochois compte environ 27 800 habitants et couvre un territoire de 9 communes (94 km<sup>2</sup>) autour des chefs-lieux de la Roche-sur-Foron et Saint-Pierre-en-Faucigny, dans la région du Faucigny.

Le 1<sup>er</sup> PLH du Pays Rochois, adopté en mai 2013 et arrivé à échéance le 19 mai 2019, a été prorogé jusqu'au 19 mai 2021. La CCPR a lancé sa révision en février 2020.

Le SCoT du Pays Rochois a été approuvé en février 2014 pour une durée de 15 ans (échéance 2028). Son bilan à 6 ans vient d'être réalisé.

Le SCoT définit notamment :

- Une armature urbaine,
- 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,
- Une part de logements locatifs sociaux de 25 % des logements neufs à l'échelle communautaire, à ventiler entre les communes par le PLH<sup>1</sup>,
- Des objectifs de forme urbaine.

Les 9 communes de la CCPR sont couvertes par un PLU approuvé postérieurement au SCoT à l'exception du PLU d'Arenthon.

La commune de Saint-Pierre en Faucigny est déficitaire en logement social au titre de la loi SRU. Son objectif de rattrapage triennal pour la période 2020-2022 (50 % du déficit) s'établit à 93 logements en 3 ans.

SCoT 2014-2028	Nombre d'habitants 2016	Armature urbaine	Dernière révision du PLU	Objectif démographi que annuel du SCoT 2013/2028	Production globale en logement			Production en logement locatif social à l'échelle période de 3 ans			
					Objectif du SCoT pour 15 ans	Soit par an en moyenne	Part du développem ent communaut aire (maxi)	En valeurs absolues	En %	Objectif modifié PLH1	Objectif modifié PLH1 en %
Amancy	2579	Pôle principal	26/06/17	1,8%	310	21	9,0%	20	16%	20	16%
Arenthon	1679	Pôle de proximité	25/03/13	2,0%	230	15	8,0%	18	20%	18	20%
Cornier	1304	Pôle de proximité	24/06/19	2,0%	200	13	5,0%	30	38%	30	38%
Eteaux	1946	Pôle principal	19/03/14	2,2%	330	22	9,0%	25	19%	25	19%
La Chapelle-Rambaud	256	Pôle de proximité	08/03/18	1,2%	20	1,3	1,0%	1	13%	1	13%
La Roche-sur-Foron	11795	Pôle principal	26/02/20	1,5%	1390	93	38,0%	130	23%	150	27%
Saint-Laurent	829	Pôle de proximité	03/10/19	1,2%	70	5	2,0%	8	29%	8	29%
Saint-Pierre-en-Faucigny	6389	Pôle secondaire	19/04/17	1,9%	960	64	26,0%	130	34%	165	43%
Saint-Sixt	1010	Pôle de proximité	27/07/17	1,2%	80	5	2,0%	2	6%	2	6%
<b>Pays Rochois</b>	<b>27787</b>	Pôle de proximité		<b>1,7%</b>	<b>3590</b>	<b>239</b>	<b>100,0%</b>	<b>366</b>	<b>25%</b>	<b>419</b>	<b>29%</b>

<sup>1</sup> La répartition est définie pour le 1<sup>er</sup> PLH, à réévaluer ensuite.

## b) Bilan du SCoT

### • Démographie

Les dernières données INSEE (recensement 2018 paru en 2021) montrent que la croissance démographique de la CCPR a été moins importante que prévue par le SCoT : 1,48 % par an entre 2013 et 2018 contre 1,7 % escomptés par le SCoT à l'échéance 2028.

Des écarts notables sont observés entre communes : fort retard à la Roche-sur-Foron notamment, tandis qu'Amancy, Arenthon et Saint-Pierre-en-Faucigny ont connu une démographie plus dynamique que visée.

Commune	Nombre d'habitants escomptés en 2028 par le SCoT	Objectif de croissance démographique annuelle du SCoT	Année de recensement INSEE	Nombre d'habitants en 2013	Nombre d'habitants en 2018	Taux de croissance démographique annuelle 2013-2018
Amancy	3006	1,8%	2017	2353	2713	2,89%
Arenthon	2753	2,0%	2018	1544	1804	3,16%
Cornier	1317	2,0%	2017	1226	1328	1,61%
Eteaux	2703	2,2%	2018	1343	2012	1,77%
La Chapelle-Rambaud	263	1,2%	2016	243	260	1,36%
La Roche-sur-Foron	14628	1,5%	chaque année	11184	11175	-0,02%
Saint-Laurent	981	1,2%	2020	806	837	0,76%
Saint-Pierre-en-Faucigny	8288	1,9%	2016	5932	6889	3,04%
Saint-Sixt	1094	1,2%	2020	928	1020	1,91%
<b>Pays Rochois</b>	<b>35133</b>	<b>1,7%</b>		<b>26059</b>	<b>28038</b>	<b>1,47%</b>

### • Construction de logements

En revanche, la construction de logements a été plus importante que prévue : de 2014 à 2020, c'est-à-dire en 7 ans et pas tout à fait à mi-parcours, 77 % de l'objectif du SCoT sont atteints, d'après les autorisations de construction de logement de la base SITADEL (date de prise en compte).

Commune	Besoin en logement estimé par le SCoT pour 15 ans 2014-2028	Part de chaque commune dans l'objectif	Logements autorisés 2014-2020 (7 ans)*	Solde 2021-2028 (8 ans)
Amancy	310	9%	367	-57
Arenthon	230	8%	228	2
Cornier	200	5%	129	71
Eteaux	330	9%	194	136
La Chapelle-Rambaud	20	1%	4	16
La Roche-sur-Foron	1390	38%	616	774
Saint-Laurent	70	2%	50	20
Saint-Pierre-en-Faucigny	960	26%	1130	-170
Saint-Sixt	80	2%	58	22
<b>Pays Rochois</b>	<b>3590</b>	<b>100%</b>	<b>2776</b>	<b>814</b>
Moyenne annuelle CCPR	239		397	102

\* SITADEL date de prise en compte

Si l'on déduisait mécaniquement de ces données l'objectif restant d'ici 2028, ce sont environ 800 logements qui resteraient à construire en 8 ans à l'échelle du Pays Rochois, soit une centaine par an. **Des communes comme Amancy et Saint-Pierre n'auraient plus aucune possibilité de construction pour le PLH à venir.** Elles auraient 3 ans pour se mettre en compatibilité en révisant leur PLU et en supprimant tous les secteurs d'extension. Pourtant, leurs PLU ont été approuvés en 2017, en compatibilité avec le SCoT. De plus, Saint-Pierre-en-Faucigny doit produire au moins 57 logements locatifs sociaux pour la période triennale 2023-2025.

- **Foncier**

D'après le bilan réalisé par le bureau d'études CODRA pour la CCPR, la consommation foncière depuis la mise en œuvre du SCoT s'est élevée à 3,2 ha. par an en moyenne contre 10 ha. par an autorisés par le SCoT.

Cette optimisation foncière s'explique par la très forte pression résidentielle dans le territoire et les prix d'acquisition des logements. Les promoteurs acquièrent des espaces bâtis peu denses et y pratiquent du renouvellement urbain à forte densité.

## 2. Les objectifs de production globale pour la période 2022-2028 (6 ans)

### a) Le point mort

Le point mort a été recalculé à partir du dernier recensement de l'INSEE (2018).

	Période 2013-2018	Par an
Logements créés	1 857	371
Nouveaux ménages (solde)	1 238	248
<u>Renouvellement du parc (1) dont</u>	618	124
Logements disparus (0,2%)	117	23
Logements vacants	482	96
Résidences secondaires	19	4
<u>Logements utilisés au desserrement (2)</u>	482	96
Evolution de la population des ménages (solde)	1 682	336
Logements affectés à l'évolution démographique*	718	144
<b>"Point mort"</b> (besoin en logement à population égale)	<b>1 100</b>	<b>220</b>
<i>* sur la base d'une taille des ménages de 2,343 en 2018</i>		

Le « point mort » est une notion théorique qui mesure combien de nouveaux logements (y compris par changement de destination et division de logements existants) ont été nécessaires au maintien du niveau démographique du territoire pendant la dernière période observée (de 2013 à 2018, correspondant aux dernières données INSEE connues).

Ce besoin en logement à population constante a deux composantes :

#### 1. Les besoins de renouvellement du parc existant

Combien de logements construits ont « servi » à compenser les logements devenus vacants, secondaires ou démolis ? Dans le territoire de la CCPR, ce besoin s'élève à 125 logements chaque année :

- 100 logements sont devenus vacants (96) ou affectés à une résidence secondaire (4)
- on estime qu'environ 25 logements ont disparu (renouvellement urbain à 0,2 %)

#### 2. Les besoins liés au desserrement des ménages

Le desserrement des ménages désigne la diminution du nombre d'occupants par ménage liée aux évolutions sociétales : départ des enfants, séparations conjugales, mise en couple plus tardive, veuvage... Il est en partie compensé par l'arrivée de familles avec enfants. On le mesure par la baisse de la taille des ménages, passée de 2,451 en 2013 à 2,343 en 2018.

On peut ainsi estimer que le besoin en logement lié à la baisse de la taille des ménages s'est élevé à environ 100 logements par an de 2013 à 2018.

Au total, ce sont donc environ 225 logements par an qui ont été nécessaires au maintien de la population pendant la dernière période intercensitaire.

## b) Le besoin en logement

Ainsi, le SCoT a sous-estimé le besoin en logement en le fixant à 240 logements par an. Cet objectif était proche du seuil de renouvellement de la population et ne permettait pas au Pays Rochois d'atteindre une croissance démographique de 1,7 % par an et de prendre sa part du développement du Genevois français.

En refaisant l'exercice de projection à partir des données INSEE 2013, voici les constats :

- la population de la CCPR s'établissait à 26 059 habitants en 2013,
- un taux de croissance de 1,7 % par an aboutit à une population de 33 556 habitants en 2028,
- ce sont donc environ 7 500 habitants qui devraient être accueillis entre 2013 et 2028 (15 ans),
- en tenant compte du point mort pendant la dernière période intercensitaire, on peut estimer que **ce sont environ 390 logements par an qui auraient été nécessaires pendant la durée du SCoT pour atteindre cette population** à partir des hypothèses suivantes :
  - o une taille de ménage à 2,265 personnes par logement en 2028 (soit un ralentissement de la baisse de la taille des ménages), induisant un besoin lié au desserrement de 70 logements par an (au lieu de 100 pendant la période précédente)
  - o un effort de reconquête des logements vacants et résidences secondaires dont le solde passe à 70 logements par an (contre 100 précédemment)
  - o une augmentation du renouvellement urbain (30 logements démolis chaque année pour 23 précédemment)
  - o 220 logements par an pour accueillir l'accroissement démographique.

	Projection 2013-2028	Par an
Logements créés	5 837	389
Nouveaux ménages (solde)	4 337	289
<u>Renouvellement du parc (1) dont</u>	1 500	100
Logements disparus (0,2%)	450	30
Logements vacants	1125	75
Résidences secondaires	-75	-5
<u>Logements utilisés au desserrement (2)</u>	1 027	68
Evolution de la population (solde)	7 497	500
Logements affectés à l'évolution démographique*	3 310	221
<b>"Point mort"</b> (besoin en logement à population égale)		168
<i>* sur la base d'une taille des ménages de 2,265 en 2028</i>		

Compte-tenu de la réévaluation du besoin en logement correspondant à l'objectif démographique du SCoT, ce sont 5 835 logements qui auraient été nécessaires pendant les 15 ans du SCoT. 2 776 nouveaux logements ayant été autorisés de 2014 à 2020, le solde de production pour la période 2021-2028 s'élève à 3 059 logements, soit 2 294 logements pour les 6 années du PLH. Le tableau ci-dessous présente ces données par commune.



Commune	Part de chaque commune dans la production (prescription SCoT)	Besoin en logement recalculé pour 15 ans 2014-2028	Logements autorisés 2014-2020 (7 ans)*	Solde de production 2021-2028 (8 ans) par rapport aux besoins théoriques du SCoT	Soit pour ans
Amancy	9%	525	367	158	119
Arenthon	8%	467	228	239	179
Cornier	5%	292	129	163	122
Eteaux	9%	525	194	331	248
La Chapelle-Rambaud	1%	58	4	54	41
La Roche-sur-Foron	38%	2217	616	1601	1201
Saint-Laurent	2%	117	50	67	50
Saint-Pierre-en-Faucigny	26%	1517	1130	387	290
Saint-Sixt	2%	117	58	59	44
<b>Pays Rochois</b>	100%	<b>5335</b>	<b>2776</b>	<b>3059</b>	<b>2294</b>
Moyenne annuelle CCPR		389	397	382	382

\* ITADEL date de prise en compte

### c) L'objectif de production globale du PLH 2

Dans le premier projet de PLH arrêté par le conseil communautaire du 15 mars 2022, le scénario de développement décidé par le territoire s'élevait à près de 450 logements par an, dans une logique de réalisme vis-à-vis de projets importants observés par les communes.

Le Préfet de Haute-Savoie, dans son courrier du 26 octobre 2022, a demandé à la CCPR de revoir cet objectif à la baisse pour le ramener autour de 340 logements par an et de renforcer la place prise par la ville centre de la Roche-sur-Foron, compte-tenu du retard de production de logements observé dans cette commune par rapport aux prescriptions du SCoT.

En prise en compte de cette demande, les objectifs suivants sont définis pour le PLH 2 :

Commune	Objectif de production globale de logements du PLH 2
Amancy	120
Arenthon	150
Cornier	45
Eteaux	150
La Chapelle-Rambaud	5
La Roche-sur-Foron	1200
Saint-Laurent	35
Saint-Pierre-en-Faucigny	315
Saint-Sixt	22
<b>Pays Rochois</b>	<b>2042</b>
Moyenne annuelle CCPR	340
Part de la ville-centre	59%

### 3. Les objectifs de développement du parc social

#### a. Rappel des objectifs du SCoT et du PLH 1 : un taux de 25 % de la production à l'échelle de la CCPR, réévalué à 29 % en cours de PLH

Le SCoT<sup>2</sup> fixe comme objectif que 25 % des logements neufs soient des logements locatifs sociaux, pendant la durée du SCoT. Des volumes de production déclinent cet objectif pour la 1<sup>ère</sup> période de 6 ans correspondant au PLH 1. Ils s'élèvent à 366 logements locatifs sociaux pour l'ensemble de la CCPR en 6 ans.

Toutefois, ces objectifs ont été revus en cours de PLH, en cohérence avec les nouveaux objectifs de rattrapage de Saint-Pierre-en-Faucigny au titre de l'article 55 de la loi SRU. Bien que la Roche-sur-Foron ne soit pas déficitaire, son objectif avait également été réévalué en anticipation du passage à 25 % du taux SRU.

SCOT 2014-2028	Production en logement locatif social - 1 <sup>ère</sup> période de 6 ans			
	En valeurs absolues	En %	Objectif modifié PLH1	Objectif modifié PLH1 en %
Amancy	20	16%	20	16%
Arenthon	18	20%	18	20%
Cornier	30	38%	30	38%
Eteaux	25	19%	25	19%
La Chapelle-Rambaud	1	13%	1	13%
La Roche-sur-Foron	130	23%	150	27%
Saint-Laurent	8	29%	8	29%
Saint-Pierre-en-Faucigny	130	34%	165	43%
Saint-Sixt	2	6%	2	6%
<b>Pays Rochois</b>	<b>366</b>	<b>25%</b>	<b>419</b>	<b>29%</b>

#### b. Situation du territoire au regard de la loi SRU

Suite à la loi ALUR, le taux SRU passe à 25 % dans les territoires où le marché locatif social est tendu. Cette tension s'apprécie en rapportant le nombre de demandeurs d'un logement social en fin d'année aux attributions réalisées pendant l'année, hors mutations au sein du parc social. Si ce rapport est supérieur à 4, le territoire est soumis à un taux de 25 %. Entre 2 et 4, il est soumis à 20 %.

Sont soumises à la loi SRU les communes de plus de 3500 habitants appartenant à un EPCI ou à une agglomération au sens de l'INSEE de plus de 50 000 habitants. Les communes de la CCPR, à l'exception de la Chapelle-Rambaud, appartiennent toutes à l'agglomération de Cluses qui compte plus de 50 000 habitants. La Roche-sur-Foron et Saint-Pierre-en-Faucigny comptent toutes deux plus de 3500 habitants. Amancy est relativement proche du seuil avec 2 700 habitants en 2018.

Les communes de l'agglomération de Cluses sont actuellement soumises à un taux de 20 % car le ratio de tension calculé en 2021 s'élève à 3,986 (en 2017, il était à 3,31).

Ce sont ces valeurs limites qui avaient incité la commune de la Roche-sur-Foron à augmenter son objectif en cours de PLH.

#### c. Les objectifs de logements sociaux du PLH 2

Pour le PLH 2, les objectifs suivants sont proposés pour chacune des communes de la CCPR.

- **Saint-Pierre-en-Faucigny et la Roche-sur-Foron**

Pour Saint-Pierre-en-Faucigny, l'objectif appliqué correspond à l'objectif de rattrapage triennal de la période 2023-2025, doublé pour prendre en compte la durée de 6 ans du PLH, soit 114 logements, correspondant à 36 % de la production globale de logements visée pour le PLH 2.

<sup>2</sup> Page 22 du DOO.

La Roche-sur-Foron n'est pas déficitaire en logement social pour cette période triennale puisque son taux SRU s'élève à 23 % au dernier inventaire SRU (1<sup>er</sup> janvier 2022). En revanche, compte-tenu de la forte probabilité d'un passage à 25 %, il est fixé un objectif global de production de 30 % pour le PLH2.

Pour mémoire, en tant que commune déficitaire loi SRU, Saint-Pierre-en-Faucigny est également soumise à l'obligation de produire au minimum 30 % de PLAI et au maximum 30 % de PLS.

A l'échelle de la CCPR, le taux de PLAI attendu par l'État est de 30 % à 35 %.

La localisation du PLAI apparaît plus pertinente dans les communes centrales, proches des services et commerces et bien desservies en transports collectifs. L'objectif pour Saint-Pierre-en-Faucigny comme pour la Roche-sur-Foron est donc de 35 % au minimum.

Concernant le PLS, sa part attendue par les services de l'État à l'échelle de la CCPR est de 15 à 20 %. Dans une optique de mixité sociale et d'équilibre financier des opérations pour les bailleurs sociaux, les communes de Saint-Pierre-en-Faucigny et la Roche-sur-Foron pourront réaliser jusqu'à 20 % de PLS.

Compte-tenu des prix de vente des logements, un fort besoin en accession sociale a été mis en évidence. C'est pourquoi il est proposé un objectif de production en bail réel solidaire, au regard de la pérennité dans le temps du caractère social des logements produits dans le cadre de ce dispositif :

- pour Saint-Pierre-en-Faucigny, cette part est limitée à 10 % compte-tenu des besoins en logements locatifs,
- pour la Roche-sur-Foron, déjà bien dotée en logements locatifs sociaux, la part de l'accession dans les logements sociaux produits pourra aller jusqu'à 25 %.

Le reste de la production sera financé en PLUS, soit, si les taux minimaux et maximaux sont atteints pour les autres financements : 35 % pour Saint-Pierre-en-Faucigny et 20 % pour la Roche-sur-Foron.

### • Amancy et Éteaux

Ces deux communes appartiennent au pôle principal de la Roche-sur-Foron dans la structure urbaine définie par le SCoT du Pays Rochois.

Leurs taux actuels de logements sociaux s'élèvent respectivement à 3,6 % et 2,2 % des résidences principales (source RPLS)<sup>3</sup>.

Amancy est relativement proche du seuil des 3500 habitants compte-tenu de la production importante de logements constatée ces dernières années.

**Le PLH 2 fixe donc un objectif de production de logements sociaux équivalent à 25 % de la production globale de logements pour Amancy et 20 % pour Éteaux.**

Compte-tenu de leur proximité des services et commerces, le taux minimal de PLAI y est fixé à 25 %. La part maximale de PLS y est de 20 % pour Amancy et de 10 % pour Éteaux.

25 % des logements sociaux produits dans ces communes peuvent être des produits d'accession sociale décomptés dans l'inventaire de l'article 55 de la loi SRU (préférentiellement en BRS).

Le reste de la production sera financé en PLUS, soit respectivement 30 % et 40 % si les taux minimaux et maximaux sont atteints pour les autres financements.

### • Autres communes

Compte-tenu de la forte demande locative sociale et dans une logique d'équité territoriale, toutes les autres communes, à l'exception de la Chapelle Rambaud, sont soumises à un objectif de 20 % de la production nouvelle en logement social. En effet, des ménages à ressources modérées résident dans des communes de toute taille et y compris en secteur plus isolé.

---

<sup>3</sup> Logements sociaux du répertoire du parc locatif social rapportés aux résidences principales INSEE 2018.

En revanche, pour la production de PLAI, les objectifs sont limités dans ces communes : 10 % pour Arenthon et 0 pour Cornier, Saint-Sixt et Saint-Laurent. Le PLS y est limité à 10 % au regard du faible nombre de demandeurs correspondant à ce plafond.

Concernant l'accès social, une part de 25 % est possible à Arenthon et Cornier, compte tenu de volumes de production y autorisant une mixité des produits. À Saint-Sixt et Saint-Laurent, dont les objectifs de production de logements sociaux sont respectivement de 4 et 7 logements pour les 6 ans, il n'apparaît pas opportun de proposer une mixité des produits.

### o Échelle de la CCPR

Il résulte des différents objectifs communaux, les objectifs suivants pour la CCPR :

- Un objectif de production en logement social de 584 logements en 6 ans, représentant 29 % de la production globale en logement. Pour mémoire, le PLH 1 modifié programmat 29 % pour un volume de 419 logements ;
- Une part minimale de PLAI de 31 % (PLH 1 : 27 %) ;
- Une part maximale de PLS de 19 % (PLH 1 : 10 %) ;
- Une part maximale d'accès social de 22 % (PLH 1 : pas d'objectif) ;
- Une part résiduelle indicative de PLUS de 28 %.

Commune	Objectif de logements sociaux (yc BRS) en part de la production globale	Nombre de logements sociaux à produire pendant le PLH	Dont part minimale de PLAI	Dont part maximale de PLS	Dont part maximale de BRS	Soit taux indicatif de PLUS
Amancy	25%	30	25%	20%	25%	30%
Arenthon	20%	30	10%	10%	25%	55%
Cornier	20%	9	0%	10%	25%	65%
Eteaux	20%	30	25%	10%	25%	40%
La Chapelle-Rambaud	0%	0	0%	0%	0%	0%
La Roche-sur-Foron	30%	360	35%	20%	25%	20%
Saint-Laurent	20%	7	0%	10%	0%	90%
Saint-Pierre-en-Faucigny*	(36%)	114	35%	20%	10%	35%
Saint-Sixt	20%	4	0%	10%	0%	90%
<b>Pays Rochois</b>	<b>29%</b>	<b>584</b>	<b>31%</b>	<b>19%</b>	<b>22%</b>	<b>28%</b>
Moyenne annuelle CCPR		97				

\* Pour Saint-Pierre-en-Faucigny est appliqué l'objectif de rattrapage triennal de SRU (19 logements par an pour 2023-2025), doublé pour prendre en compte la durée de 6 ans du PLH

### • PLAI adaptés

Concernant le **PLAI adapté**, la DDT préconise une production à hauteur de 5 % des objectifs de logements locatifs sociaux. Cela représente environ 23 logements à produire en 6 ans.

Dans le PLH 2 sont programmées deux actions correspondant au PLAI adapté :

- La production de 7 logements adaptés pour les gens du voyage ;
- La réalisation d'une résidence sociale dédiée aux jeunes et aux actifs en mobilité.

### • Ventilation par taille de logements

Enfin, à l'échelle du Pays Rochois, les petits et grands logements souffrent d'une pénurie d'offre plus marquée que les logements de taille moyenne.

Un effort de production devra donc être réalisé pour renforcer leur part dans l'offre locative sociale :

- Les T1 devront représenter 10 % des logements du programme ;
- Les T2 devront représenter de 20 % à 30 % des logements du programme ;
- Les T3 devront représenter de 20 à 50 % des logements du programme ;
- les T4 devront représenter de 20 à 30 % des logements du programme ;
- les T5 jusqu'à 10 % des logements du programme.

Sans constituer un critère rigide pour la mobilisation des aides à la production des logements locatifs sociaux, le non respect de ces objectifs devra faire l'objet d'un échange entre le bailleur et la collectivité sur la base des statistiques récentes sur la demande active et satisfaite (y compris les demandes de mutation).

Cette ventilation concerne le territoire communautaire dans son ensemble. Toutefois, concernant les T1 qui s'adressent à des personnes seules, les efforts de production devront se concentrer dans les communes de centralité, offrant un accès aux services de mobilité (gare notamment) et aux commerces, c'est-à-dire les communes de la Roche-sur-Foron, Saint-Pierre-en-Faucigny, Éteaux et Amancy. Cette typologie pourra être reconsidérée après la mise en service de la résidence tremplin, qui proposera une offre conséquente de studios à faible coût.