

# Sommaire

<b>PREMIERE PARTIE DIAGNOSTIC.....</b>	<b>3</b>
<b>PREAMBULE .....</b>	<b>5</b>
<b>L'ENVIRONNEMENT SOCIO-ECONOMIQUE ET SON IMPACT SUR L'HABITAT .....</b>	<b>7</b>
I. LE PAYS ROCHOIS : UN FORT DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE .....	8
II. LA RELATION EMPLOI/HABITAT DANS LE PAYS ROCHOIS .....	24
III. LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES : MAINTIEN D'UNE FORTE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE.....	36
<b>LE DIAGNOSTIC HABITAT ET LOGEMENT DU PAYS ROCHOIS.....</b>	<b>38</b>
I. TRES FORTE PROGRESSION DU PARC DE LOGEMENTS DURANT LA DERNIERE DECENNIE.....	39
II. PRODUCTION NEUVE DE LOGEMENTS : 2490 LOGEMENTS construits DE 2000 A 2010 .....	45
III. UN PARC DE LOGEMENTS PLUTOT RECENT, DES BESOINS D'AMELIORATION CIBLES .....	49
IV. L'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES .....	53
<b>LE FONCTIONNEMENT DES MARCHES DANS LE PAYS ROCHOIS.....</b>	<b>58</b>
I. LE PARC LOCATIF SOCIAL.....	59
II. TRES FORTE PRESSION DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE .....	67
III. LE LOGEMENT DES PUBLICS DEFAVORISES ET DES POPULATIONS SPECIFIQUES .....	72
IV. LOCATIF PRIVE : UN MARCHÉ DE PLUS EN PLUS TENDU .....	77
V. LE MARCHÉ DE L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ.....	81
<b>LE FONCIER, AU CŒUR DES ENJEUX D'HABITAT .....</b>	<b>83</b>
<b>SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX.....</b>	<b>97</b>
<b>DEUXIEME PARTIE ORIENTATIONS STRATEGIQUES.....</b>	<b>101</b>
<b>UN PLH ARTICULE LES POLITIQUES HABITAT, AMENAGEMENT, URBANISME ET TRANSPORT.....</b>	<b>102</b>
Le scot du pays rochois en cours d'elaboration.....	102
Le Projet d'Agglomération Franco-Valdo-Genevois (Grand Genève) .....	103
<b>LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS.....</b>	<b>105</b>
Les objectifs de production globale définis par le SCOT .....	105
Les objectifs de production de logements locatifs aidés .....	105
<b>LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT .....</b>	<b>106</b>
<b>ORIENTATION 1. ....</b>	<b>107</b>
<b>ORIENTATION 2. ....</b>	<b>109</b>
<b>ORIENTATION 3. ....</b>	<b>110</b>
<b>ORIENTATION 4 .....</b>	<b>111</b>
<b>ORIENTATION 5 .....</b>	<b>113</b>

<b>TROISIEME PARTIE PROGRAMME D’ACTIONS .....</b>	<b>115</b>
ACTION 1	
Poursuivre le développement du parc locatif social : territorialiser les objectifs de production.....	118
ACTION 2	
Mettre en place un dispositif financier intercommunal en appui à la production de logements locatifs aidés .....	123
ACTION 3	
Développer l’offre de logements en accession sociale à la propriété .....	126
ACTION 4	
favoriser la diversification des formes d’habitat et produire un habitat plus durable.....	128
ACTION 5	
Adapter et réviser les documents d’urbanisme aux objectifs du Scot et du PLH .....	131
ACTION 6	
Assurer les conditions de mise en place de stratégies foncières «habitat» par les communes.....	133
ACTION 7	
Développer des actions de sensibilisation des habitants à l’amélioration des performances énergétiques des logements et à la qualité architecturale .....	136
ACTION 8	
Améliorer la réponse aux besoins liés au vieillissement et au handicap.....	140
ACTION 9	
Améliorer l’accès au logement et à l’hébergement des publics jeunes .....	142
ACTION 10	
Prendre en compte les besoins en hébergement d’urgence et temporaire des publics précarisés ...	144
ACTION 11	
Assurer la gestion des aires d’accueil des gens du voyage .....	147
ACTION 12	
Animer et suivre la mise en œuvre des actions Habitat du PLH .....	150
ACTION 13	
Constitution et animation d'une instance de pilotage du PLH .....	152
ACTION 14	
Créer un observatoire de l’habitat et du foncier du pays rochois .....	154
ACTION 15	
Renforcer l’information auprès des acteurs et des habitants du territoire sur les objectifs de la politique de l’habitat.....	156
<b><u>TABLEAU RECAPITULATIF DES ENGAGEMENTS FINANCIERS.....</u></b>	<b>158</b>

## GLOSSAIRE

- AATES: association d'accueil des travailleurs, étudiants, stagiaires (association gestionnaire de logements temporaires, notamment de la Pension de Famille « Le Borne à Saint Pierre en Faucigny)
- ADIL: Agence Départementale d'Information sur le Logement
- ALAP: association gestionnaire de la résidence sociale de La Roche sur Foron
- Anah: Agence Nationale de l'Habitat
- APL : Aide Personnalisée au Logement
- ARS: Agence Régionale de la Santé
- BBC: Bâtiment Basse Consommation
- CAF: Caisse d'Allocations Familiales
- CAUE: Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
- CCPR: Communauté de Communes du Pays Rochois
- CDC: Caisse des Dépôts et Consignations
- CIAPH: Commission Intercommunale d'Accessibilité des Personnes Handicapées
- DDCS: Direction Départementale de la Cohésion Sociale
- DDT: Direction Départementale des Territoires
- DIA: Déclaration d'Intention d'Aliéner
- DPU: Droit de Prémption Urbain
- EHPAD: Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
- EPF: Etablissement Public Foncier
- MARPA: Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées
- OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
- OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
- PLS : Prêt Locatif Social
- PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
- PSLA : Prêt Social Location Accession
- SCOT: Schéma de Cohérence Territoriale
- SIAO : Service Intégré de l'Accueil et d'Orientation
- ZAC: Zone d'Aménagement Concerté



# Première Partie



# DIAGNOSTIC



# PREAMBULE

La Communauté de Communes du Pays Rochois (CCPR), composée de 9 communes, territoire au carrefour de la Vallée de l'Arve et du bassin Genevois, connaît une forte attractivité résidentielle, avec en corollaire un important mouvement d'étalement urbain et de périurbanisation.

Consciente de la nécessité de mieux encadrer la dynamique de l'habitat, de préserver la ressource foncière et de développer une offre de logements plus diversifiée améliorant la réponse aux besoins en logements, **la Communauté de Communes du Pays Rochois souhaite engager une réflexion sur la mise en œuvre d'une politique intercommunale du logement et de l'habitat, à travers la réalisation d'un Programme Local de l'Habitat.**

Cette démarche s'articule avec l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) initiée à l'échelle du territoire de la Communauté de communes.

**Le PLH doit ainsi permettre :**

- ❑ de **diversifier et développer l'offre de logements pour répondre aux besoins du Pays Rochois**, aux différentes échelles et dans toutes leurs diversités : logements locatifs, en accession à la propriété, offre de logements répondant à des besoins spécifiques (hébergements temporaires ou d'urgence, gens du voyage, etc.)
- ❑ d'assurer un **développement de l'habitat dans le cadre d'une démarche transversale tenant compte des autres axes de développement du territoire** (déplacements et transport, localisation des services et des équipements, spécificités en termes d'urbanisme des communes, etc.), et en cohérence avec les démarches d'aménagement et de planification engagées parallèlement, notamment celle du SCOT du Pays Rochois et du Projet d'Agglomération du Grand Genève.
- ❑ de **répondre à des objectifs environnementaux et patrimoniaux** : développement de l'habitat dans un objectif de préservation de la ressource foncière, valorisation du parc bâti vacant ou inadapté, amélioration des performances énergétiques de l'habitat, etc.

**L'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat est articulée autour de trois phases d'études :**

- ❑ **UN DIAGNOSTIC** qui permet de disposer d'une **connaissance actualisée et prospective des situations, spécificités, besoins et problématiques locales du logement**, aux différentes échelles territoriales, au regard du contexte économique et social, et de développement d'aménagement et de perspectives de développement du territoire.

Le diagnostic a notamment été réalisé en associant et contactant les acteurs locaux afin de recueillir leur expertise et leur appréciation du contexte local du Pays Rochois :

- **Les élus locaux : le contexte de chacune des communes a été pris en compte, en rencontrant les maires** et les élus en charge du logement, de l'urbanisme et des affaires sociales ;
  - **Les acteurs sociaux:** responsables des CCAS, services du Conseil Général (pôle social et pôle gérontologique), bailleurs sociaux, responsables de structures d'hébergement temporaire, services sociaux, etc.
  - **Les acteurs institutionnels :** DDT (service Habitat et Anah) et DDSC de Haute-Savoie–Délégation Territoriale de l'Agence Régionale de Santé, responsable Sivu Action Ville, Conseil Général de Haute-Savoie.
  - **Acteurs locaux :** agences immobilières, etc.
- **UN DOCUMENT D'ORIENTATIONS**, mettant en lumière **les besoins du territoire en matière d'habitat** et définissant dans un cadre partenarial, les grands objectifs, ambitions et **ORIENTATIONS STRATEGIQUES** pour une politique de l'habitat concertée à l'échelle intercommunale,
  - **UN PROGRAMME D'ACTIONS OPERATIONNEL**, qui, au regard des priorités définies dans le document d'orientations, propose des outils et actions :
    - adaptés à l'échelle et aux spécificités des 9 communes du Pays Rochois,
    - améliorant la prise en compte des besoins en logements des habitants du territoire,
    - partagés par l'ensemble des acteurs du logement et de l'habitat,
    - prenant en compte les capacités d'interventions des différents partenaires associés à l'engagement de la CCPR.

# L'ENVIRONNEMENT SOCIO-ECONOMIQUE ET SON IMPACT SUR L'HABITAT

# I. LE PAYS ROCHOIS : UN FORT DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE

---

## A. UNE TRES FORTE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE

### UNE FORTE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE PORTEE PAR UN SOLDE MIGRATOIRE ELEVE

La position stratégique du Pays Rochois, au cœur du département de la Haute-Savoie, entre vallée de l'Arve, Genevois et bassin annécien génère une **forte attractivité résidentielle du territoire depuis les années 1980**, notamment en lien avec le desserrement urbain des ménages de l'agglomération franco-genevoise.

Celle-ci est encore renforcée par d'autres facteurs :

- Un cadre de vie très attractif du fait notamment de la mixité des types de communes (urbain à La Roche sur Foron, périurbain et rural) ainsi que du dynamisme du tissu commercial et de la vie associative,
- Une bonne accessibilité du territoire, facilitée par la desserte autoroutière, routière et ferroviaire, notamment en direction de la Suisse.

#### ➤ 1990-1999 : UN RYTHME DE CROISSANCE DE LA POPULATION TRES ELEVE

Entre 1990 et 1999, la Communauté de Communes du Pays Rochois enregistre une **progression annuelle moyenne de 2.28%**, soit près d'un point de plus que la moyenne départementale (+1.2%/an). Elle atteint 19 913 habitants en 1999<sup>1</sup>. La progression est rapide dans l'ensemble des communes (>2%/an), à l'exception de la Chapelle Rambaud du fait notamment de sa position géographique (excentrée par rapport à la ville centre et aux réseaux de transports, et située à une altitude de 950 mètres) et dans une moindre mesure, Amancy (+0.77%/an).

#### ➤ DECENNIE 2000 : LE RYTHME DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE SE MAINTIENT

Entre 1999 et 2008, la population s'accroît à un rythme très élevé, avec un taux d'évolution annuel moyen de +2.02%/an, toujours largement supérieur à la moyenne départementale (+1.4%/an).

Selon l'estimation de la population en 2011 (source : communes), ce rythme soutenu de progression s'est poursuivi sur la période récente de 2008 à 2011.

---

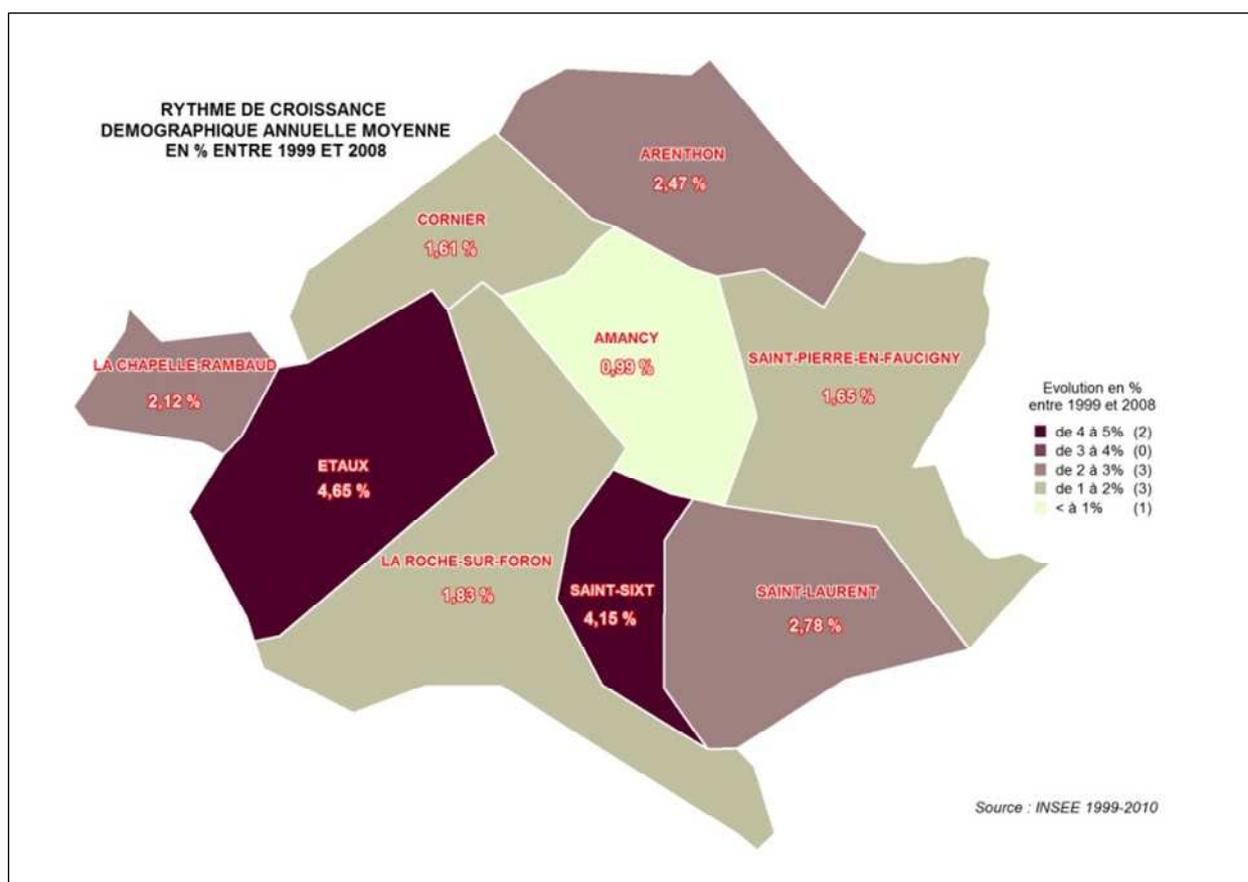
<sup>1</sup> Population hors double compte correspondant à la population municipale

### Population et évolution de la CCPR depuis 1990

	population Insee (population municipale)				évolution annuelle moyenne de la population			Estimation issues des Communes 2011
	1990	1999	2007	2008	1990-1999	1999-2007	1999-2008	
Amancy	1640	1757	1889	<b>1920</b>	0,77%	0,91%	0,99%	<b>2140</b>
Arenthon	952	1142	1392	<b>1423</b>	2,04%	2,50%	2,47%	<b>1450</b>
La Chapelle Rambaud	177	178	215	<b>215</b>	0,06%	2,40%	2,12%	<b>220</b>
Cornier	763	936	1039	<b>1081</b>	2,30%	1,31%	1,61%	<b>1350</b>
Eteaux	878	1089	1580	<b>1640</b>	2,42%	4,76%	4,65%	<b>1700</b>
La Roche sur Foron	7116	8545	9912	<b>10061</b>	2,05%	1,87%	1,83%	<b>10630 (*)</b>
Saint Laurent	430	603	754	<b>772</b>	3,83%	2,84%	2,78%	<b>820</b>
Saint Pierre en Faucigny	3787	5057	5727	<b>5863</b>	3,27%	1,57%	1,66%	<b>6171</b>
Saint Sixt	508	606	861	<b>874</b>	1,98%	4,49%	4,15%	<b>900</b>
<b>CC PAYS ROCHOIS</b>	<b>16251</b>	<b>19913</b>	<b>23370</b>	<b>23849</b>	<b>2,28%</b>	<b>2,02%</b>	<b>2,02%</b>	<b>25381</b>
Haute-Savoie	568286	631963	706708	716277	1,19%	1,41%	1,40%	soit <b>+2,04%/an</b> depuis 1999 en moyenne

source : INSEE 2010

(\*) prolongement de la tendance 1999-2008 à échéance 2011



**Composantes des évolutions démographiques : mouvements naturels et migratoires**

	période 1990-1999					période 1999-2007				
	évo annuelle moyenne 90-99	Variation en nombre d'habitants sur la période et en %/an dû aux :				évo annuelle moyenne 99- 07	Variation en nombre d'habitants sur la période et en %/an dû aux :			
		mouvements naturels		mouvements migratoires			mouvements naturels		mouvements migratoires	
Amancy	0,77%	54	0,35%	63	0,41%	0,91%	52	0,36%	80	0,55%
Arenthon	2,04%	50	0,54%	140	1,50%	2,50%	45	0,45%	205	2,05%
La Chapelle Rambaud	0,06%	4	0,25%	-3	-0,19%	2,40%	10	0,65%	27	1,76%
Comier	2,30%	39	0,52%	134	1,78%	1,31%	41	0,52%	62	0,79%
Eteaux	2,42%	37	0,42%	174	2,00%	4,76%	89	0,86%	402	3,90%
La Roche sur Foron	2,05%	544	0,78%	885	1,27%	1,87%	532	0,73%	835	1,14%
Saint Laurent	3,83%	36	0,80%	137	3,03%	2,84%	47	0,88%	104	1,96%
Saint Pierre en Faucigny	3,27%	388	1,00%	882	2,27%	1,57%	338	0,79%	332	0,78%
Saint Sixt	1,98%	52	1,05%	46	0,93%	4,49%	48	0,84%	207	3,65%
<b>CC PAYS ROCHOIS</b>	<b>2,28%</b>	<b>1204</b>	<b>0,75%</b>	<b>2458</b>	<b>1,53%</b>	<b>2,02%</b>	<b>1202</b>	<b>0,70%</b>	<b>2255</b>	<b>1,32%</b>
Haute-Savoie	1,19%	36136	0,67%	27541	0,51%	1,41%	34048	0,64%	40697	0,77%

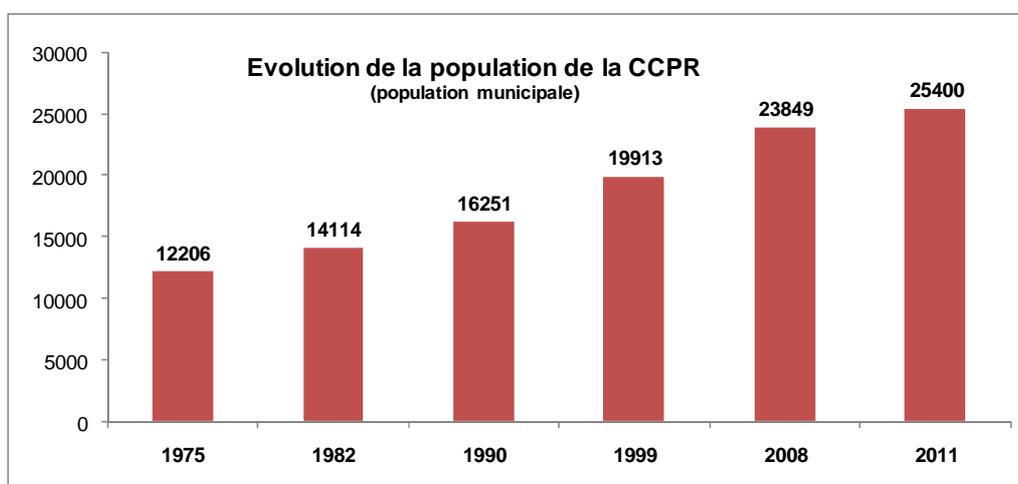
source : INSEE 2007

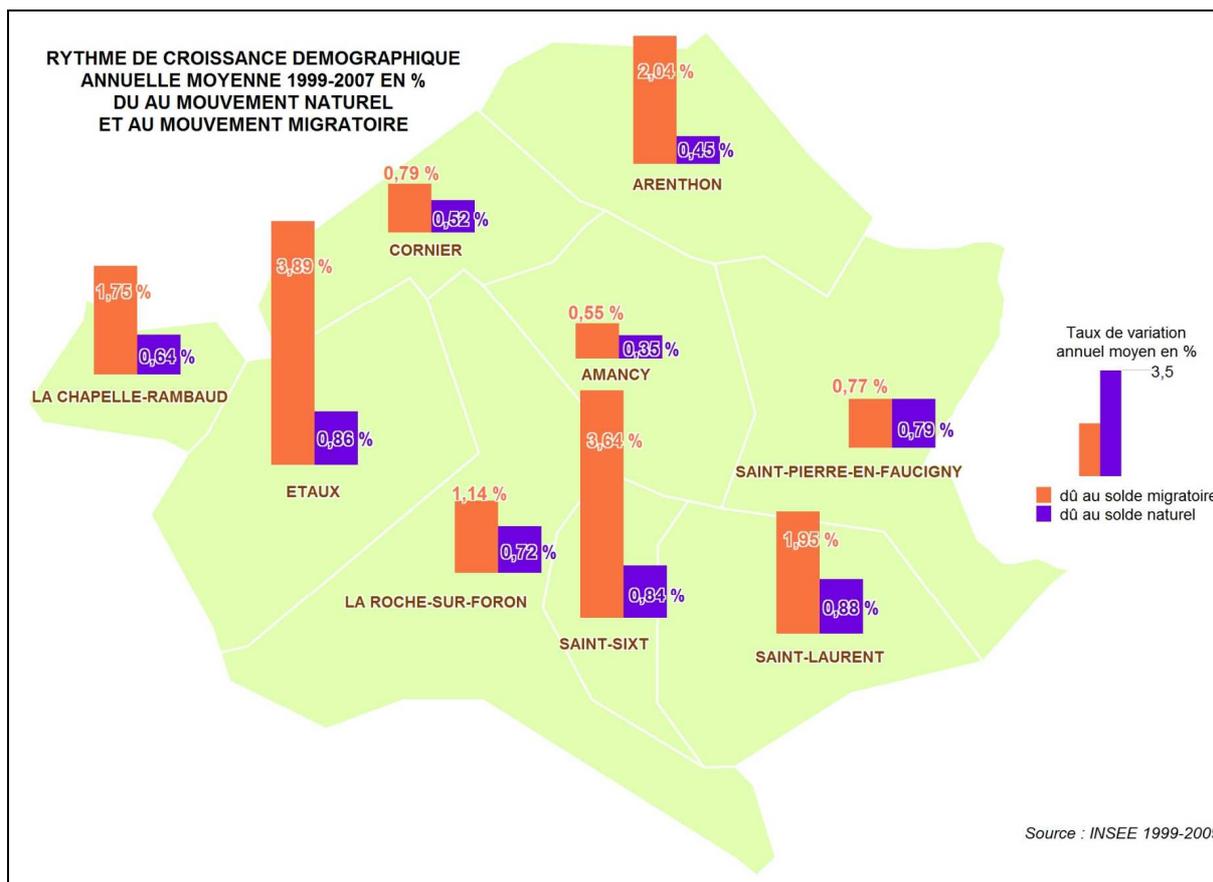
Sur cette période de référence, comme sur la précédente 1990-1999, l'augmentation de la population est pour les deux tiers portée par l'installation de nouveaux habitants dans la Communauté de Communes.

Entre 1999 et 2007, ce sont ainsi les **mouvements migratoires qui prédominent** dans les variations de population, même si le taux est un peu moins élevé entre 1999 et 2007 qu'entre 1990 et 1999 (respectivement +1.32%/an contre 1.53%/an).

En valeur absolue, entre 1999 et 2007, le **rythme de croissance lié au solde migratoire atteint ainsi +2 255 habitants/an (contre +2 458 habitants entre 1990 et 1999).**

Le rythme de variation liée au solde naturel reste stable avec **+1 202 habitants (+0.70%/an) contre +1 204 habitants par an entre 1990 et 1999 (+0.75%/an).**





A l'échelle des communes, entre 1999 et 2007, le rythme de croissance annuel moyen progresse à Arenthon, Amancy, Eteaux, Saint-Sixt et la Chapelle Rambaud. Il est en léger recul dans les autres communes, tout en restant élevé.

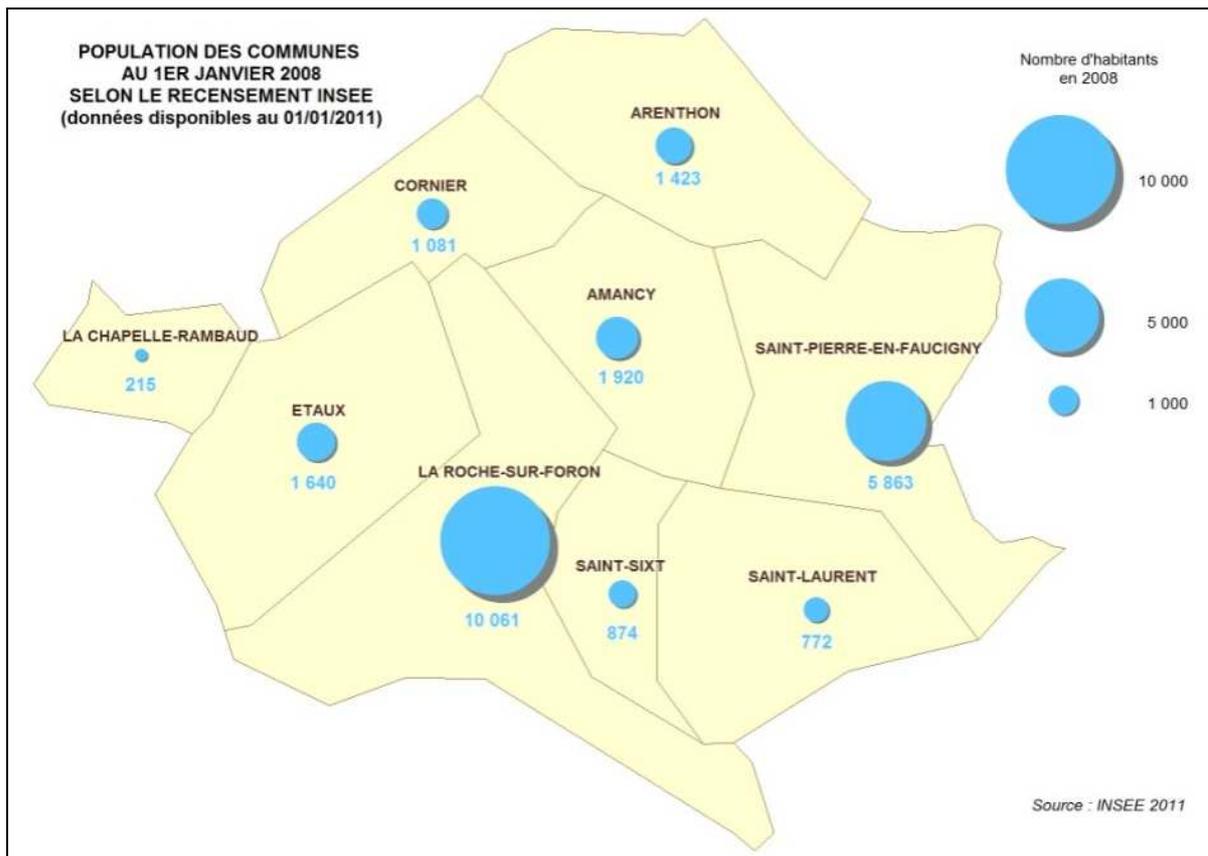
De plus, le rythme de croissance démographique apparaît particulièrement élevé à la Roche sur Foron (+1.87%/an) au regard de son profil urbain dominant.

A noter que les données Insee disponibles les plus récentes (données de population au 01/01/2008) ne permettent pas de refléter l'accélération récente de la croissance de la population à Amancy. Cette commune a connu, à partir de 2008-2009, un important mouvement de construction de logements.

## PLUS DE 25 000 HABITANTS EN 2011

Selon les données et estimations collectées auprès des communes, la CCPR accueille 25 400 habitants au début de l'année 2011, avec une répartition géographique spécifique :

- plus des deux tiers de la population (66%) sont concentrés à la Roche sur Foron (cela représente 42% des habitants de la CCPR) et Saint-Pierre-en-Faucigny (24%). 34% de la population habite dans les sept autres communes dont le profil, encore fortement rural, est progressivement modifié par un mouvement de périurbanisation avec notamment un développement important de l'habitat individuel.



## B. LE PROFIL DES MIGRATIONS RESIDENTIELLES DANS LA CCPR DURANT LA DERNIERE DECENNIE

### LES HABITANTS QUI ONT EMMENAGE DANS LA CCPR...

Les données du recensement Insee<sup>2</sup> précisent les caractéristiques et le profil des mouvements de population qu'a connu la Communauté de Communes du Pays Rochois durant la dernière décennie<sup>3</sup>.

Parmi les 21 816 personnes de 5 ans et plus que compte en 2007 la CCPR, **24.6% (soit 5 360 habitants) ne résidaient pas dans la CCPR en 2002 et 5.2% (1 128 habitants) ont déménagé en changeant de commune au sein de la CCPR.**

Lieu de résidence antérieure (5 ans auparavant)  
des habitants des communes de la CCPR (population de plus de 5 ans)

HABITE A :→	AMANCY	ARENTHON	CORNIER	ETAUX	LA CHAPELLE	LA ROCHE SUR FORON	SAINT LAURENT	SAINT SIXT	ST PIERRE FAUCIGNY	TOTAL CCPR
<b>HABITAIT AVANT A :↓</b>										
AMANCY	75%	0,0%	1,3%	0,0%	0,0%	0,8%	0,0%	1,0%	0,1%	6,6%
ARENTHON	0,0%	76,5%	0,0%	1,0%	0,0%	0,3%	1,2%	0,0%	0,4%	5,0%
CORNIER	0,7%	0,0%	72,5%	0,3%	0,0%	0,3%	0,6%	0,0%	0,2%	3,4%
ETAUX	0,4%	0,9%	0,0%	76,3%	2,0%	0,3%	0,0%	0,0%	0,1%	5,5%
LA CHAPELLE RAMBAUD	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	75,5%	0,1%	0,0%	0,0%	0,1%	0,8%
LA ROCHE SUR FORON	3,1%	3,2%	4,2%	5,7%	0,0%	65,8%	4,2%	11,6%	1,9%	29,8%
ST LAURENT	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	61,7%	0,0%	0,2%	2,1%
ST PIERRE EN FAUCIGNY	2,2%	2,1%	0,4%	1,3%	0,0%	1,8%	4,8%	2,0%	75,4%	19,8%
ST SIXT	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,0%	0,3%	0,6%	59,1%	0,0%	2,4%
<b>Sous-total CCPR</b>	<b>6,5%</b>	<b>6,2%</b>	<b>5,8%</b>	<b>8,7%</b>	<b>2,0%</b>	<b>4,1%</b>	<b>11,4%</b>	<b>3,0%</b>	<b>3,0%</b>	<b>75,4%</b>
ANNEMASSE AGGLO	0,9%	1,5%	5,8%	5,1%	4,1%	3,2%	2,4%	2,0%	3,4%	3,2%
AUTRE France	2,7%	3,2%	5,0%	2,3%	0,0%	7,7%	3,6%	9,6%	4,0%	5,5%
CC ARVE ET SALEVE	3,1%	0,6%	1,7%	0,5%	8,2%	1,4%	3,0%	3,5%	0,8%	1,5%
CC DU GENEVOIS	1,6%	0,6%	1,3%	0,0%	0,0%	0,7%	0,6%	0,0%	0,7%	0,7%
CC FAUCIGNY GLIERES	2,2%	2,4%	0,4%	1,0%	0,0%	2,2%	8,4%	5,1%	5,9%	3,2%
CC PAYS DE LA FILLIERE	0,2%	0,0%	0,0%	2,1%	0,0%	0,3%	1,2%	0,0%	0,0%	0,3%
ETRANGER (Suisse en priorité)	2,7%	4,1%	2,9%	0,8%	0,0%	3,3%	0,0%	0,0%	2,3%	2,6%
RESTE HAUTE-SAVOIE	2,5%	2,9%	3,3%	1,8%	4,1%	6,7%	3,6%	1,5%	2,9%	4,4%
RHONE-ALPES	2,7%	2,1%	1,3%	1,3%	6,1%	4,5%	4,2%	4,5%	1,5%	3,1%
Total général	100%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

source : INSEE 2007 - Personnes de + de 5 ans

### ➤ L'ORIGINE DE LA POPULATION QUI S'EST INSTALLEE DANS LA CCPR LA DERNIERE DECENNIE APPARAÎT TRÈS DIVERSIFIÉE

La position de la CCPR au cœur du département explique des origines des emménagés relativement diversifiées :

- 36.3% des installations relèvent de personnes habitant dans les Communautés de communes voisines (13% Communauté de Communes Faucigny Glières, 13% Annemasse Agglomération, 6% Communauté de Communes Arve et Salève ...). L'attractivité résidentielle a été logiquement forte vis-à-vis de population habitant dans les agglomérations voisines (Annemasse, Bonneville)
- L'installation de ménages résidant à l'extérieur du département est toutefois majoritaire : 10.7% d'anciens résidents en Suisse, 12.7% en Rhône-Alpes et 22.4% dans le reste de la France.

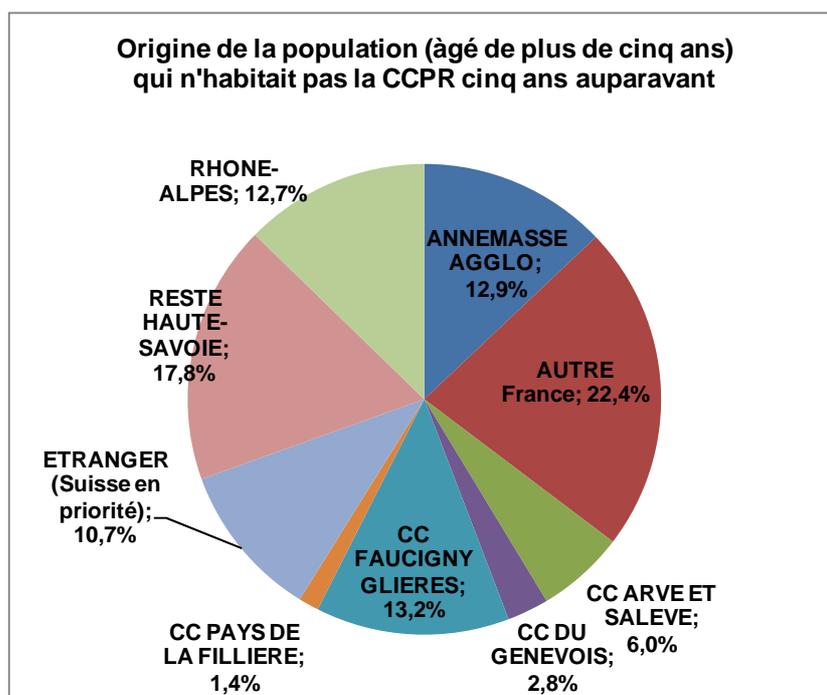
<sup>2</sup> Données au 01/01/2007

<sup>3</sup> Données utilisée : lieu de résidence antérieur (5 ans auparavant) de la population de plus de 5 ans recensée en 2007 dans la CCPR

**Lieu de résidence antérieure des habitants originaires d'une autre commune 5 ans auparavant  
des résidents des communes de la CCPR (population de plus de 5 ans)**

HABITE A :→	AMANCY	ARENTHON	CORNIER	ETAUX	LA CHAPELLE RAMBAUD	LA ROCHE SUR FORON	SAINTE LAURENT	SAINTE SIXT	ST PIERRE FAUCIGNY	TOTAL CCPR
HABITAIT AVANT A :↓										
AMANCY		0,0%	4,5%	0,0%	0,0%	2,4%	0,0%	2,5%	0,3%	
ARENTHON	0,0%		0,0%	4,3%	0,0%	0,8%	3,1%	0,0%	1,6%	
CORNIER	2,7%	0,0%		1,1%	0,0%	0,7%	1,6%	0,0%	0,9%	
ETAUX	1,8%	3,8%	0,0%		8,3%	0,9%	0,0%	0,0%	0,3%	
LA CHAPELLE RAMBAUD	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		0,2%	0,0%	0,0%	0,3%	
LA ROCHE SUR FORON	12,5%	13,8%	15,2%	23,9%	0,0%		10,9%	28,4%	7,8%	
ST LAURENT	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%		0,0%	0,9%	
ST PIERRE EN FAUCIGNY	8,9%	8,8%	1,5%	5,4%	0,0%	5,4%	12,5%	4,9%		
ST SIXT	0,0%	0,0%	0,0%	2,2%	0,0%	0,9%	1,6%		0,0%	
ANNEMASSE AGGLO	3,6%	6,3%	21,2%	21,7%	16,7%	9,4%	6,3%	4,9%	14,0%	12,9%
AUTRE France	10,7%	13,8%	18,2%	9,8%	0,0%	22,6%	9,4%	23,5%	16,3%	22,4%
CC ARVE ET SALEVE	12,5%	2,5%	6,1%	2,2%	33,3%	4,0%	7,8%	8,6%	3,4%	6,0%
CC DU GENEVOIS	6,3%	2,5%	4,5%	0,0%	0,0%	2,0%	1,6%	0,0%	2,8%	2,8%
CC FAUCIGNY GLIERES	8,9%	10,0%	1,5%	4,3%	0,0%	6,5%	21,9%	12,3%	24,0%	13,2%
CC PAYS DE LA FILLIERE	0,9%	0,0%	0,0%	8,7%	0,0%	1,0%	3,1%	0,0%	0,0%	1,4%
ETRANGER (Suisse en priorité)	10,7%	17,5%	10,6%	3,3%	0,0%	9,7%	0,0%	0,0%	9,3%	10,7%
RESTE HAUTE-SAVOIE	9,8%	12,5%	12,1%	7,6%	16,7%	19,6%	9,4%	3,7%	11,6%	17,8%
RHONE-ALPES	10,7%	8,8%	4,5%	5,4%	25,0%	13,1%	10,9%	11,1%	6,3%	12,7%
Total général	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

source : INSEE 2007 - Personnes de + de 5 ans



**PROFIL DES PERSONNES AYANT EMMENAGE DANS LA CCPR ENTRE 2002 ET 2007<sup>4</sup> :  
DES JEUNES MENAGES ACTIFS, ET POUR LA MOITIE D'ENTRE-EUX ACCEDANT A LA  
PROPRIETE**

Les emménagements entre 2002 et 2007 ont concerné en priorité les 20-39 ans (56% des personnes qui ne résidaient pas dans la CCPR en 2002), correspondant à des jeunes ménages actifs avec enfants (19% de 5 à 19 ans).

<sup>4</sup> Personnes âgées de plus de 5 ans recensées dans le Pays Rochois et qui n'y habitaient pas en 2002.

### Structure par âge des personnes de plus de 5 ans selon leur lieu de résidence antérieure

Lieu de résidence antérieur:↓	de 5 à 19 ans	de 20 à 29 ans	de 30 à 39 ans	de 40 à 49 ans	de 50 à 59 ans	de 60 à 74 ans	75 ans et +	total
ANNEMASSE AGGLO	17%	17%	38%	16%	3%	6%	3%	100%
AUTRE France	18%	35%	26%	12%	3%	4%	2%	100%
CC ARVE ET SALEVE	22%	21%	22%	20%	5%	7%	2%	100%
CC DU GENEVOIS	26%	10%	32%	21%	10%	0%	0%	100%
CC FAUCIGNY GLIERES	27%	20%	31%	11%	4%	5%	2%	100%
CC PAYS DE LA FILLIERE	16%	32%	27%	21%	0%	5%	0%	100%
<b>CCPR</b>	<b>24%</b>	<b>8%</b>	<b>14%</b>	<b>18%</b>	<b>16%</b>	<b>14%</b>	<b>7%</b>	<b>100%</b>
ETRANGER	21%	12%	42%	17%	6%	1%	1%	100%
RESTE HAUTE-SAVOIE	16%	29%	28%	12%	7%	4%	4%	100%
RHONE-ALPES	18%	28%	32%	13%	4%	0%	4%	100%
<b>HORS CCPR</b>	<b>19%</b>	<b>25%</b>	<b>31%</b>	<b>14%</b>	<b>5%</b>	<b>4%</b>	<b>3%</b>	<b>100%</b>

source : INSEE 2007 - Personnes de + de 5 ans

A une échelle plus fine, on ne distingue pas de différences significatives selon les lieux de résidences antérieures des personnes :

- Les 20-39 ans qui habitaient dans les Communautés de Communes périphériques sont moins bien représentés parmi les emménagés entre 2002 et 2007. Ils sont au contraire plus fortement représentés parmi les personnes habitant auparavant dans le reste de la Haute Savoie ou le reste de la France.
- A l'inverse, la part que représentent les plus de 40 ans (et plus particulièrement les retraités de 60 ans et +) parmi les emménagés originaires de territoires proches de la CCPR, est globalement plus importante que celle enregistrée parmi des personnes originaires de territoires plus éloignés.

On peut supposer que les ménages qui habitaient à proximité de la CCPR sont des ménages qui ont emménagé au Pays Rochois pour devenir propriétaires-occupants, donc plutôt des ménages déjà « installés » dans la vie professionnelle et familiale, avec des classes d'âge plus élevée en moyenne que des ménages venant de lieu de résidences plus éloignés, s'installant dans la CCPR en large partie en lien avec une mobilité professionnelle

**Les emménagements de personnes qui habitaient à l'extérieur de la CCPR en 2002 ont concerné en priorité des propriétaires occupants (51%), 38% sont locataires dans le parc privé et 8% dans le parc social. Les différences selon le domicile antérieur sont importantes : la part de propriétaires est très élevée parmi les anciens résidents d'Annemasse Agglo et plus largement dans les territoires proches du Pays Rochois. Par contre, les ménages résidant plus loin (dans le reste du département, de la France ou à l'étranger) s'installent majoritairement au Pays Rochois en tant que locataires du parc privé (55% des ménages venant de l'étranger) ou, dans une moindre mesure, du parc social (par exemple : 31% de la population venant du reste de la Haute-Savoie habitent un logement social en arrivant à la CCPR).**

### Statut d'occupation des personnes habitant la CCPR 2007, en fonction de leur lieu de résidence antérieur

Lieu de résidence antérieur:↓	propriétaire		locataire privé d'un logement vide		locataire HLM		locataire meublé ou chambre d'hôtel		logé gratuitement		statut d'occupation renseignés	statut d'occupation inconnu	
<b>ANNEMASSE AGGLO</b>	<b>493</b>	<b>73%</b>	<b>134</b>	<b>20%</b>	<b>28</b>	<b>4%</b>	<b>12</b>	<b>2%</b>	<b>8</b>	<b>1%</b>	<b>676</b>	<b>15</b>	<b>2%</b>
AUTRE France	402	34%	573	48%	99	8%	76	6%	32	3%	1181	22	2%
CC ARVE ET SALEVE	177	55%	107	33%	20	6%	12	4%	4	1%	320	4	1%
CC DU GENEVOIS	88	59%	40	27%	16	11%		0%	4	3%	148	4	3%
CC FAUCIGNY GLIERES	351	51%	208	30%	81	12%	4	1%	45	7%	689	20	3%
CC PAYS DE LA FILLIERE	55	74%	12	16%	8	11%		0%		0%	75		0%
<b>CCPR</b>	<b>11700</b>	<b>73%</b>	<b>1816</b>	<b>11%</b>	<b>1893</b>	<b>12%</b>	<b>171</b>	<b>1%</b>	<b>472</b>	<b>3%</b>	<b>16053</b>	<b>403</b>	<b>2%</b>
ETRANGER	239	29%	166	55%	55	7%	51	5%	51	4%	563	8	3%
RESTE HAUTE-SAVOIE	500	31%	294	35%	87	31%	4	1%	12	1%	897	59	4%
<b>RHONE-ALPES</b>	<b>322</b>	<b>32%</b>	<b>223</b>	<b>48%</b>	<b>16</b>	<b>12%</b>	<b>36</b>	<b>4%</b>	<b>12</b>	<b>4%</b>	<b>608</b>	<b>71</b>	<b>6%</b>
Total général	14328	49%	3573	24%	2303	21%	366	2%	640	3%	21210	606	3%
<b>HORS CCPR</b>	<b>2628</b>	<b>51%</b>	<b>1756</b>	<b>34%</b>	<b>410</b>	<b>8%</b>	<b>195</b>	<b>4%</b>	<b>168</b>	<b>3%</b>	<b>5157</b>	<b>203</b>	<b>1%</b>

source : INSEE 2007 - Personnes de + de 5 ans

## LES HABITANTS QUI ONT QUITTE LA CCPR...

### ➤ 18% DES HABITANTS ONT QUITTE LA CCPR ENTRE 2002 ET 2007

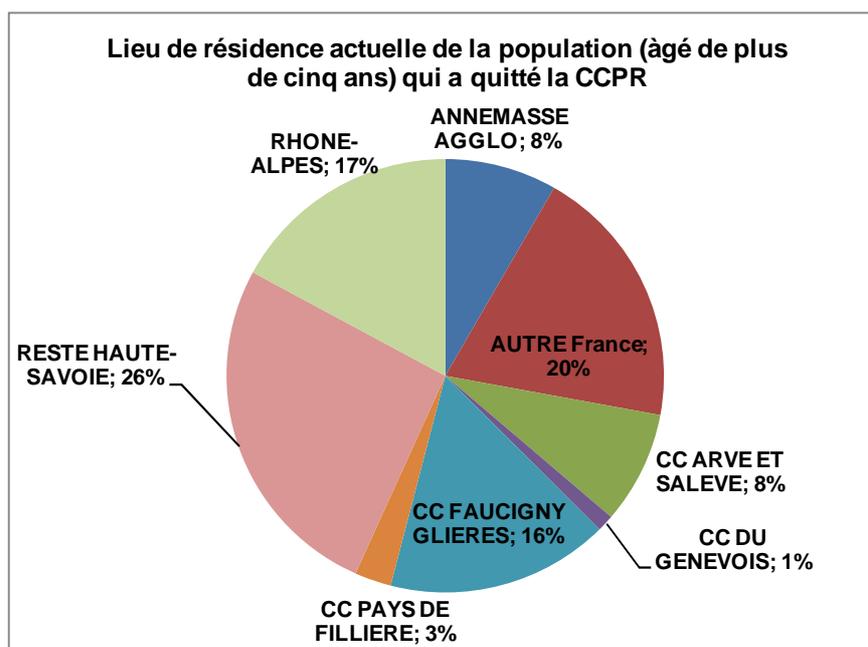
La part de déménagements dans les communes de la CCPR entre 2002 et 2007 (habitants âgés de plus de cinq ans)

	AMANCY	ARENTHON	CORNIER	ETAUX	LA CHAPELLE RAMBAUD	LA ROCHE	ST LAURENT	ST PIERRE	ST SIXT	CCPR
total personnes ayant déménagé entre 2002 et 2007 :	298	219	184	238	16	2216	86	1354	113	4726
%/population présente en 2002	18%	18%	21%	17%	9%	27%	17%	25%	19%	24%
%déménagements dans une autre commune de la CCPR	6%	5%	6%	4%	7%	5%	8%	6%	7%	6%
%de déménagements à l'extérieur de la CCPR	12%	12%	15%	13%	2%	21%	9%	19%	12%	18%

L'analyse du profil de la population ayant quitté la CCPR selon les communes met en évidence une mobilité résidentielle plus forte à la Roche sur Foron et Saint Pierre en Faucigny, communes au profil le plus urbain de la CCPR et qui regroupent la part de locataires la plus forte (ménages dont la mobilité est plus forte en moyenne que celle des propriétaires occupants).

Au total, **18%** de la population du Pays Rochois a quitté la CCPR entre 2002 et 2007, en priorité en Haute-Savoie et Rhône-Alpes :

- 36% dans des intercommunalités voisines (dont 16% dans la Communauté de Communes Faucigny Glières, 8% la Communauté de Communes d'Arve et Salève, 8% Annemasse Agglo),
- 26% en Haute-Savoie,
- 17% en Rhône Alpes, et
- 20% en France.



**Lieu de résidence actuelle des personnes ayant déménagé de la CCPR et résidant dans la CCPR 5 ans auparavant (en nombre d'habitants)**

HABITAIT AVANT A :→	AMANCY	ARENTHON	CORNIER	ETAUX	LA CHAPELLE RAMBAUD	LA ROCHE	ST LAURENT	ST PIERRE	ST SIXT	CCPR
<b>HABITE DESORMAIS A :↓</b>										
ANNEMASSE AGGLO	4	16	16	41		143		70	9	299
AUTRE France	55	33	7	31	4	374	14	174	14	706
CC ARVE ET SALEVE	15	19	42	15		131	4	73	4	302
CC DU GENEVOIS						33	4	8		45
CC FAUCIGNY GLIERES	47	7	4	4		215	14	295	5	592
CC PAYS DE FILLIERE		16		8		41		16	16	98
RESTE HAUTE-SAVOIE	55	17	42	67		484	8	259	10	942
RHONE-ALPES	24	43	16	17		346	4	150	15	615
Total personnes ayant déménagé	199	151	128	183	4	1767	47	1045	74	3598

**Lieu de résidence actuelle des personnes ayant déménagé de la CCPR et résidant dans la CCPR 5 ans auparavant (en %)**

HABITAIT AVANT A :→	AMANCY	ARENTHON	CORNIER	ETAUX	LA CHAPELLE RAMBAUD	LA ROCHE	ST LAURENT	ST PIERRE	ST SIXT	CCPR
<b>HABITE DESORMAIS A :↓</b>										
ANNEMASSE AGGLO	2%	10%	13%	22%	0%	8%	0%	7%	12%	8%
AUTRE France	27%	21%	6%	17%	100%	21%	30%	17%	19%	20%
CC ARVE ET SALEVE	7%	13%	33%	8%	0%	7%	8%	7%	5%	8%
CC DU GENEVOIS	0%	0%	0%	0%	0%	2%	9%	1%	0%	1%
CC FAUCIGNY GLIERES	24%	5%	3%	2%	0%	12%	29%	28%	7%	16%
CC PAYS DE FILLIERE	0%	11%	0%	4%	0%	2%	0%	2%	22%	3%
RESTE HAUTE-SAVOIE	28%	11%	33%	37%	0%	27%	17%	25%	14%	26%
RHONE-ALPES	12%	29%	13%	9%	0%	20%	8%	14%	20%	17%
Total personnes ayant déménagé de la CCPR	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Insee: personnes âgées de plus de 5 ans

Globalement, les personnes ayant quitté la CCPR entre 2002 et 2007 sont à **45% d'entre eux locataires et 42% des ménages sont propriétaires.**

### Statut d'occupation actuelle des personnes ayant quitté la CCPR

propriétaire	locataire privé d'un logement vide	locataire HLM	locataire meublé ou chambre d'hôtel	logé gratuitement	statut d'occupation inconnu
41,6%	33,8%	11,4%	7,9%	5,2%	3,0%

Insee: personnes âgées de plus de 5 ans

Cette large part de locataire peut s'expliquer par l'âge des habitants quittant le Pays Rochois. La part de jeunes habitants entre 20 et 30 ans est relativement élevée (28%) du fait notamment qu'une large partie de cette mobilité est liée à des parcours de formation et d'études et des mobilités professionnelles en dehors du Pays Rochois (étudiants, jeunes quittant la CCPR pour raisons professionnelles).

### Structure par âge des personnes de plus de 5 ans ayant quitté la CCPR

de 5 à 19 ans	de 20 à 29 ans	de 30 à 39 ans	de 40 à 49 ans	de 50 à 59 ans	de 60 à 74 ans	75 ans et +	total
21%	28%	26%	12%	7%	5%	1%	100%

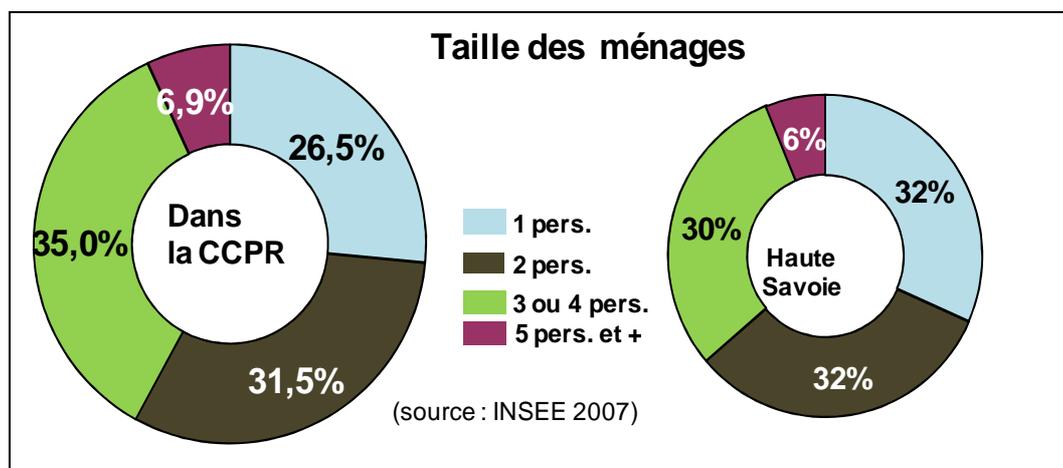
## C. UN PROFIL FAMILIAL DES MENAGES, CARACTERISTIQUE DES TERRITOIRES PERIURBAINS

Du fait de son profil périurbain, la Communauté de Communes du Pays Rochois enregistre un profil de ménage fortement familial, avec des **parts de ménages de 3-4 personnes et de 5 personnes et plus largement supérieures à la moyenne départementale** (respectivement 42% contre 36%) et une part d'isolés plus faible (26% de personnes seules contre 32% en Haute-Savoie).

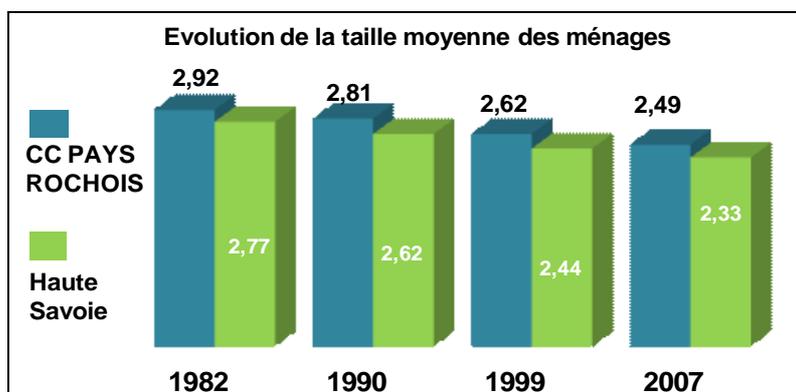
Le nombre de personne par ménages demeure élevé au dernier recensement, avec en moyenne 2.49 personnes par foyer, contre 2.33 en Haute-Savoie. Les différences entre les communes sont relativement fortes, en lien direct avec leur profil urbain, périurbain, rural, mais également en fonction de leurs évolutions durant la dernière décennie.

**Ainsi le nombre de personnes par ménage est le plus faible à la Roche sur Foron, commune la plus urbaine et la plus attractive pour les petits ménages. A l'inverse, il est particulièrement élevé dans les communes rurales ou périurbaines qui ont connu un fort développement démographique lié à l'installation de ménages familiaux en logement individuel.**

A ce titre, la commune d'Amancy, dont le développement a été relativement modéré durant la dernière décennie, (tout du moins jusqu'en 2007), connaît un nombre de personne par ménage parmi les plus faibles de la CCPR. Toutefois, il est à penser, qu'avec la hausse de constructions ces quatre dernières années, la part des ménages de plus de trois personnes ait augmenté sur cette commune.



Cependant, la CCPR est soumise à une diminution plus significative de la taille moyenne des ménages par rapport à la Haute-Savoie.



Ainsi le mouvement de décohabitation est rapide et le profil des ménages locaux se diversifie. Entre 1999 et 2007, le nombre de petits ménages progressent rapidement en comparaison avec le reste du département :

- Personnes seules : +35% contre + 25% en Haute-Savoie
- Couples sans enfant : +35% contre + 25% en Haute-Savoie
- Familles monoparentales : +28% contre + 18% en Haute-Savoie.

#### Profil détaillé des ménages et de leur évolution entre 1999 et 2007

	CC PAYS ROCHOIS				Haute-Savoie 2007	Evolution 1999-2007 (en %)	
	1999		2007			CCPR	Haute-Savoie
	Nombre de ménages	%	Nombre de ménages	%	%		
Ensemble	7 280	100%	9 143	<b>100%</b>	<b>100,0</b>	26%	17%
Ménages d'une personne	1 796	24,7%	2 422	<b>26,5%</b>	<b>31,6</b>	35%	25%
- hommes seuls	792	10,9%	1 081	<b>11,8%</b>	<b>14,1</b>	36%	27%
- femmes seules	1 004	13,8%	1 341	<b>14,7%</b>	<b>17,5</b>	34%	24%
Autres ménages sans famille (*)	112	1,5%	219	<b>2,4%</b>	<b>2,3</b>	96%	51%
Ménages avec famille(s)	5 372	73,8%	6 502	<b>71,1%</b>	<b>66,1</b>	21%	13%
dont la famille principale est :							
- un couple sans enfant	1 792	24,6%	2 348	<b>25,7%</b>	<b>26,5</b>	31%	25%
- un couple avec enfant(s)	<b>2 992</b>	<b>41,1%</b>	<b>3 402</b>	<b>37,2%</b>	<b>31,5</b>	<b>14%</b>	<b>3%</b>
- une famille monoparentale	588	8,1%	752	<b>8,2%</b>	<b>8,1</b>	28%	18%

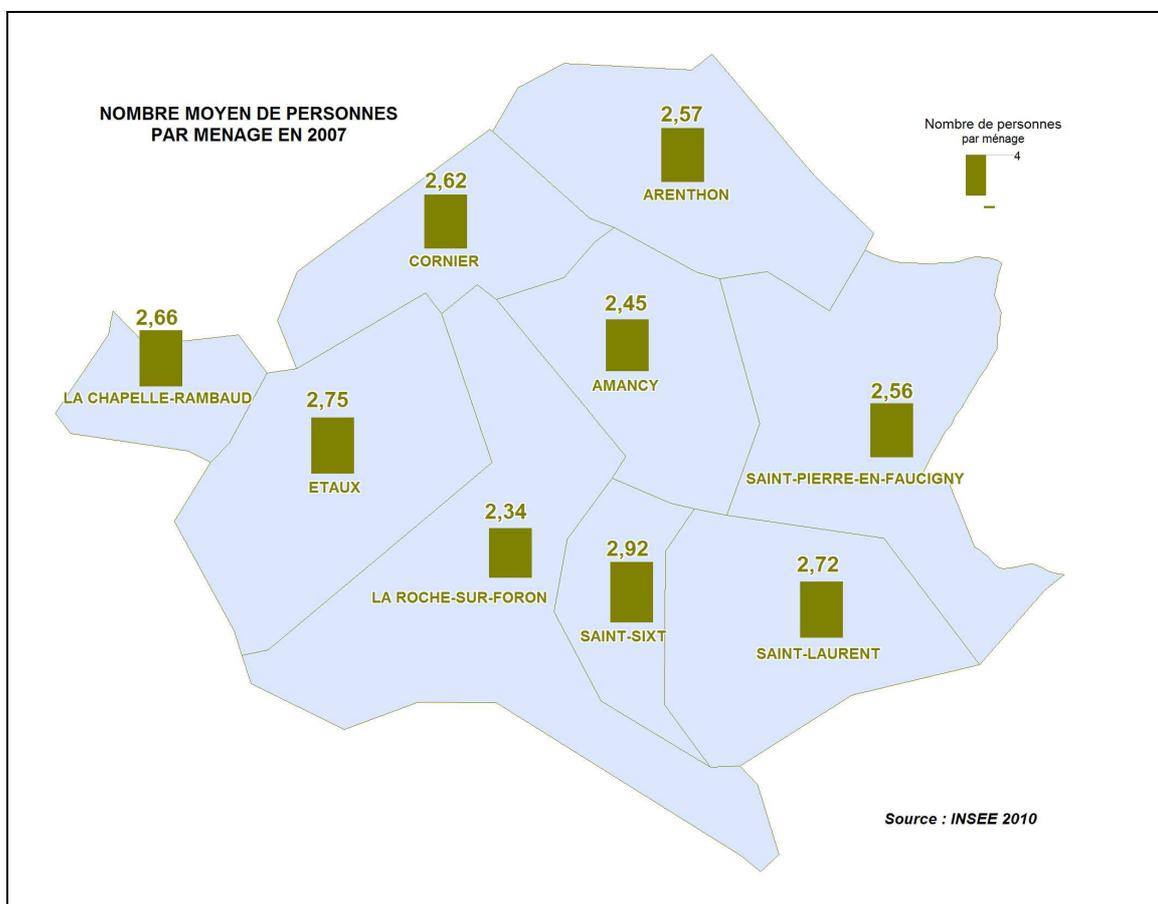
(\*) Ménages sans enfant autres que couples : par exemple colocation, etc.

source : INSEE 2007

Plus largement, avec le mouvement de décohabitation et la forte croissance démographique, le nombre de ménages progresse très fortement dans le Pays Rochois (+26% entre 1999 et 2007 contre +17% dans le département), avec un impact direct en termes de besoins en logements.

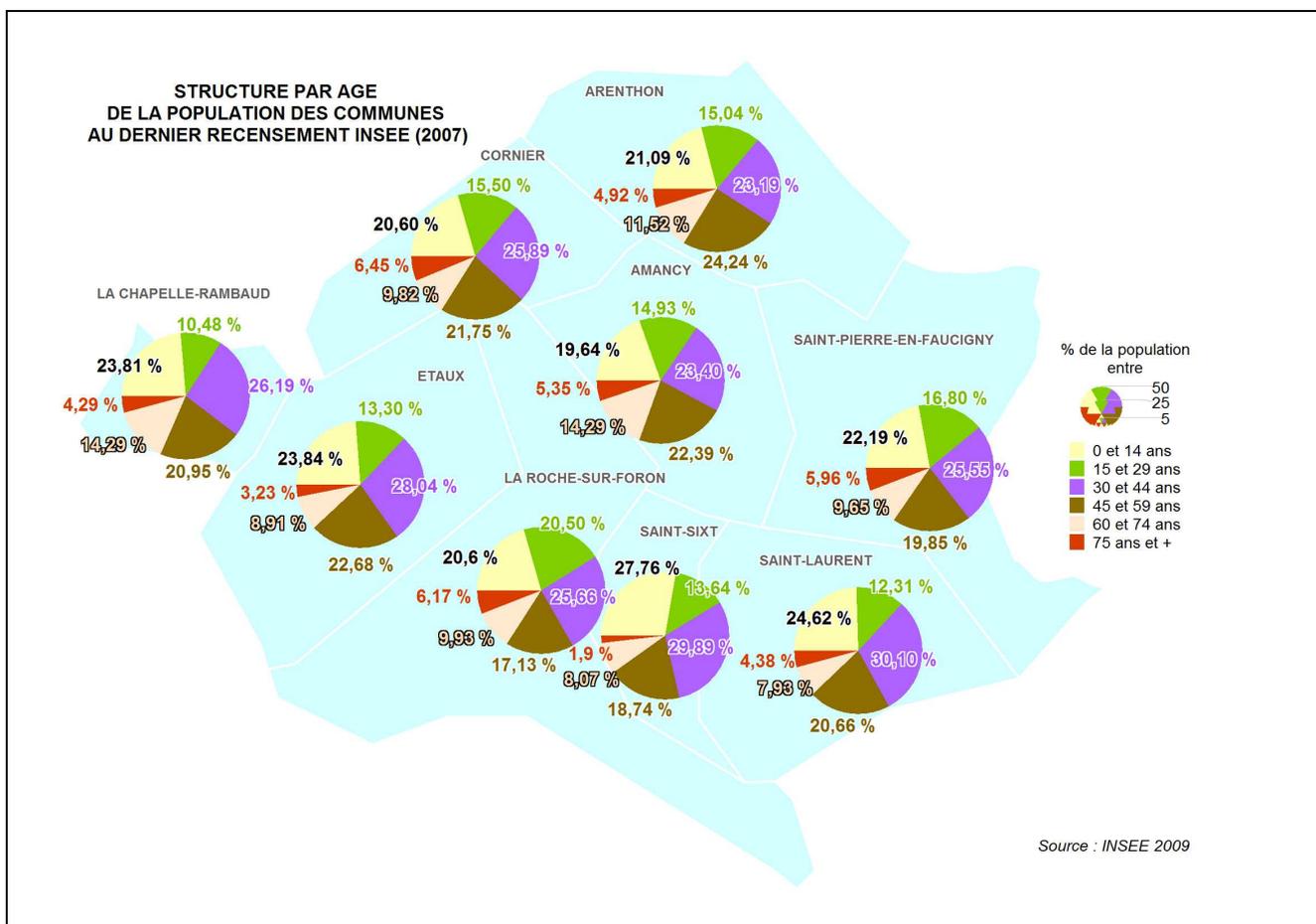
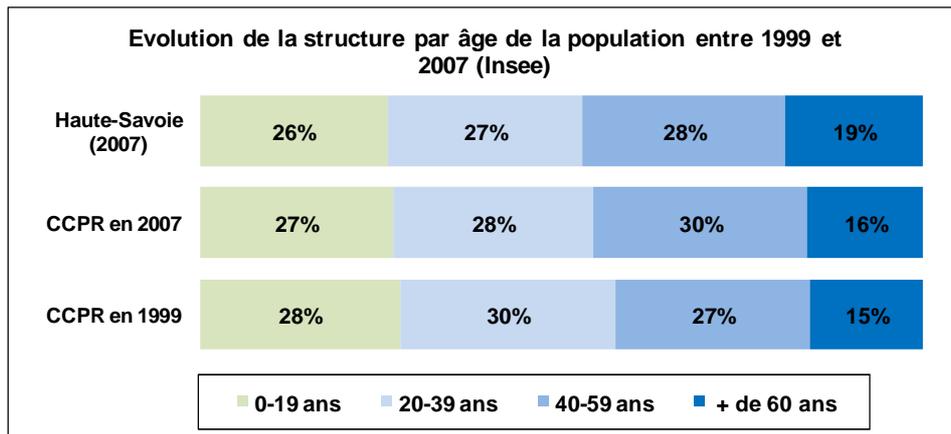
Au-delà de l'aspect quantitatif, ces évolutions du profil des ménages mettent en lumière la nécessité d'accompagner et d'adapter la réponse locale à des besoins en logements plus diversifiés, que ce soit en termes de taille, de prix et de typologies.

Cet enjeu est d'autant plus prégnant dans ce profil de territoire où la typologie de bâti est **fortement dominée par l'habitat individuel et les grands logements, réponse moins adaptée aux besoins des petits ménages** (jeunes en voie de décohabitation, les personnes seules travaillant sur le territoire, couples sans enfants, familles monoparentales).



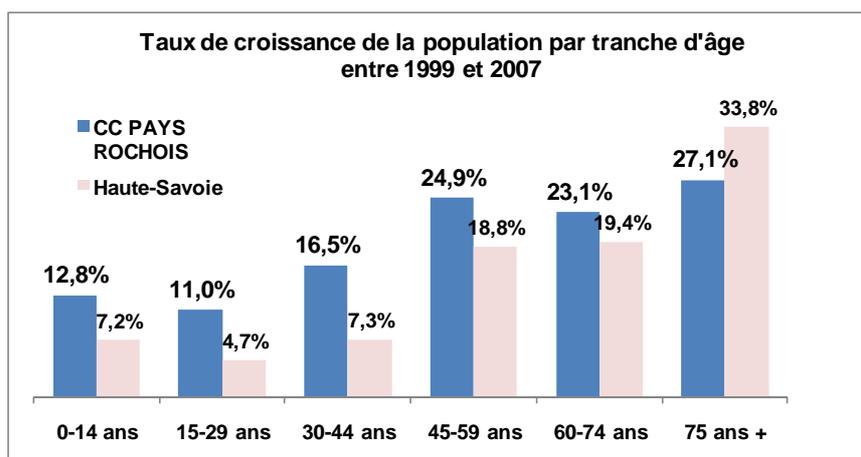
## D. UNE POPULATION JEUNE ... MAIS DES EVOLUTIONS RAPIDES

Par rapport à la moyenne départementale, l'analyse de la structure par âge de la population laisse apparaître un profil de la population du Pays Rochois plus jeune que le profil départemental : la part des moins de 20 ans atteint notamment 27% en 2007 (26% dans le département) et surtout 16% de plus de 60 ans, contre 19% en Haute-Savoie.



A l'échelle communale, les différences sont relativement peu significatives, avec toutefois une part de ménages de plus de 60 ans plus élevée à la Roche (profil urbain), la Chapelle Rambaud et Amancy, deux communes qui ont connu depuis 20 ans des taux de croissance démographique légèrement plus faibles que les autres communes, avec en corollaire une part moins importante d'installation de jeunes ménages et de ménages familiaux.

A l'inverse, la part des jeunes habitants (0-14 ans) est élevée dans les communes qui ont connu une forte croissance durant la décennie 2000, avec l'installation de ménages familiaux (Saint Sixt, Saint Laurent et Etaux).



Entre 1999 et 2007, la CCPR connaît toutefois un vieillissement plus rapide par rapport aux évolutions départementales : le nombre d'habitants entre 45-59 ans progresse de +25% contre près de +19% en Haute-Savoie, et les 60-74 ans de +23% contre 19% dans le département.

En revanche, la part des moins de 15 ans et des 30-44 ans augmente significativement et dans des proportions largement plus élevées que sur l'ensemble de la Haute-Savoie.

Ces évolutions à priori contradictoires traduisent à la fois :

- l'impact de l'installation de jeunes ménages avec enfants dans le Pays Rochois,
- mais également des conditions d'accès au marché du logement de plus en plus contraintes avec l'augmentation des prix immobiliers en accession à la propriété : **dans ce contexte, ce sont majoritairement les ménages bénéficiant d'une stabilité familiale et professionnelle (les personnes entre 40 et 60 ans), et de moins en moins les primo-accédants, plus jeunes, qui s'implantent à la CCPR en devenant propriétaire.**

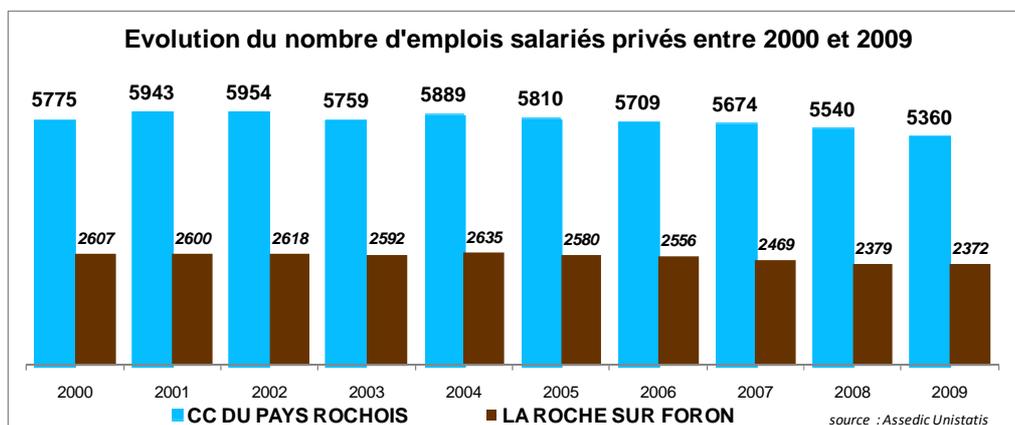
## II. LA RELATION EMPLOI/HABITAT DANS LE PAYS ROCHOIS

### A. LA VOCATION RESIDENTIELLE DU PAYS ROCHOIS SE RENFORCE

L'analyse du ratio emplois / actifs dans la CCPR met clairement en évidence la fonction résidentielle du Pays Rochois.

Plus ce ratio est élevé, c'est-à-dire plus le nombre d'emplois est important par rapport au nombre d'actifs résidents, plus la vocation de pôle d'emplois est affirmée.

Dans le Pays Rochois, le ratio emplois / actifs est inférieur à 1 (0.73 en 2007) et en diminution durant la décennie 2000 (0.79 en 1999).

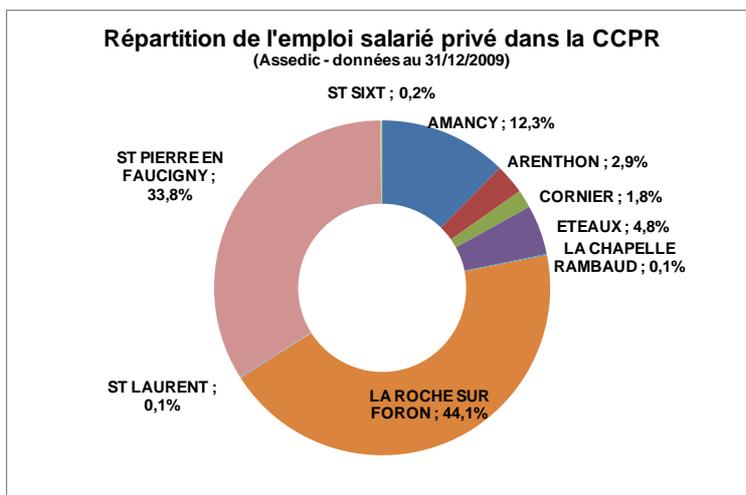


**Ce faible ratio traduit la très forte vocation résidentielle de la Communauté de Communes** : la majorité des actifs qui résident dans le Pays Rochois travaillent à l'extérieur de la CCPR (voir ci-après). Au total, il y a, en fin de décennie 2000, moins de 3 emplois localisés dans la CCPR pour 4 actifs résidents.

**La vocation de pôle d'emplois est en outre pénalisée par une baisse régulière de l'emploi salarié privé depuis 2004** (5 889 emplois recensés) pour atteindre 5 360 emplois au 31/12/2009, soit une perte de 529 emplois en 5 ans.

Toutefois, comme en témoigne l'analyse des évolutions démographiques, **ce contexte d'évolution défavorable de l'emploi local n'a en rien pénalisé l'attractivité résidentielle de la Communauté de Communes**, d'autres facteurs « compensant » largement cet handicap (proximité de la Suisse, accessibilité et situation géographique, etc.).

A l'échelle des communes, 78% des emplois salariés privés sont concentrés à la Roche sur Foron (44%) et Saint Pierre en Faucigny (34%). Les communes de Saint Laurent, Saint Sixt, La Chapelle Rambaud et dans une moindre mesure Cornier, Arenthon et Eteaux, sont caractérisées par la faiblesse de l'emploi local et une vocation résidentielle très fortement affirmée.



### Evolution de l'emploi salarié privé 2006-2009 (données au 31/12)

	2006	2009	Evolution en nbre d'emplois
AMANCY	589	659	70
ARENTHON	153	156	3
CORNIER	98	94	-4
ETEAUX	355	256	-99
LA CHAPELLE RAMBAUD	6	7	1
LA ROCHE SUR FORON	2 556	2 362	-194
ST LAURENT	9	7	-2
ST PIERRE EN FAUCIGNY	1 922	1 809	-113
ST SIXT	21	10	-11
<b>PAYS ROCHOIS</b>	<b>5709</b>	<b>5360</b>	<b>-349</b>

## B. DES LIENS DE PLUS EN PLUS ETROITS AVEC L'AGGLOMERATION GENEVOISE

Les relations emplois/habitat de la Communauté de Communes du Pays Rochois avec la Suisse voisine et le Genevois français se sont fortement intensifiées durant la dernière décennie.

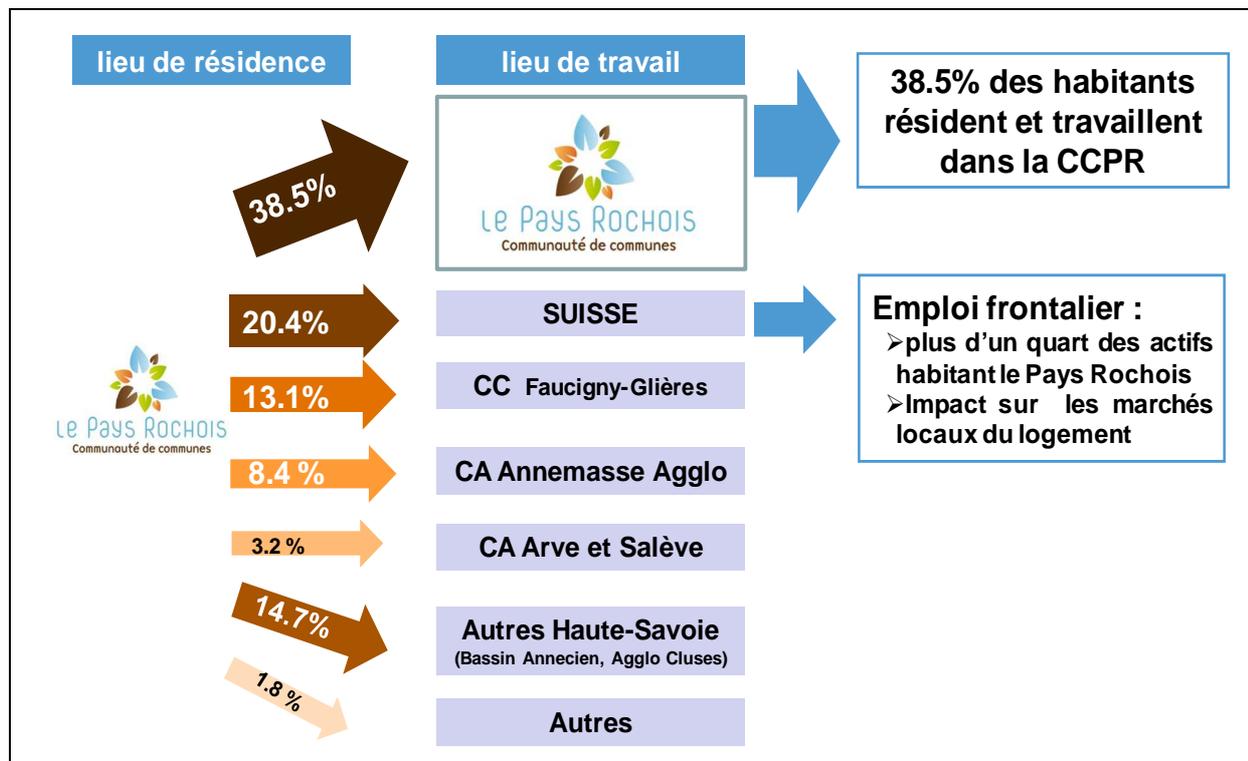
Le nombre de travailleurs frontaliers qui travaillent en Suisse et résident dans la CCPR a progressé ainsi de 138 % entre 2000 et 2010 (de 1 050 frontaliers en 2000 à plus de 2 500 début 2011).

Au total, c'est plus d'un cinquième des actifs résidant dans le Pays Rochois qui travaillent en Suisse.

Les liens avec les pôles d'emplois voisins sont également importants : 13% des actifs résidant dans la CCPR travaillent dans l'agglomération de Bonneville (Communauté de Communes Faucigny Glières), 8.4% dans la Communauté d'Agglomération Annemasse Agglo, 14.7% dans la reste de la Haute Savoie (en priorité dans le bassin annécien et l'agglomération de Cluses).

A l'échelle communale, la part de ménages actifs frontaliers varie de 17% à Saint Pierre en Faucigny jusqu'à près de 49% à la Chapelle Rambaud (voir détails ci-après).

## 38% DES HABITANTS RESIDENT ET TRAVAILLENT DANS LA CCPR



Au total, seulement 38.5% des actifs travaillent dans la CCPR, niveau illustrant à nouveau la très forte vocation résidentielle du Pays Rochois.

Cette croissance de l'emploi salarié frontalier n'a pas été sans conséquence sur les marchés immobiliers locaux, avec un effet spéculatif constaté par les agents immobiliers sur les niveaux de prix en accession. En effet, les ménages frontaliers disposent de capacités d'investissement importantes qui ont eu pour effet de « doper » le marché local de l'accession à la propriété.

Lieu de travail des actifs résidant dans les communes de la CCPR (détail)

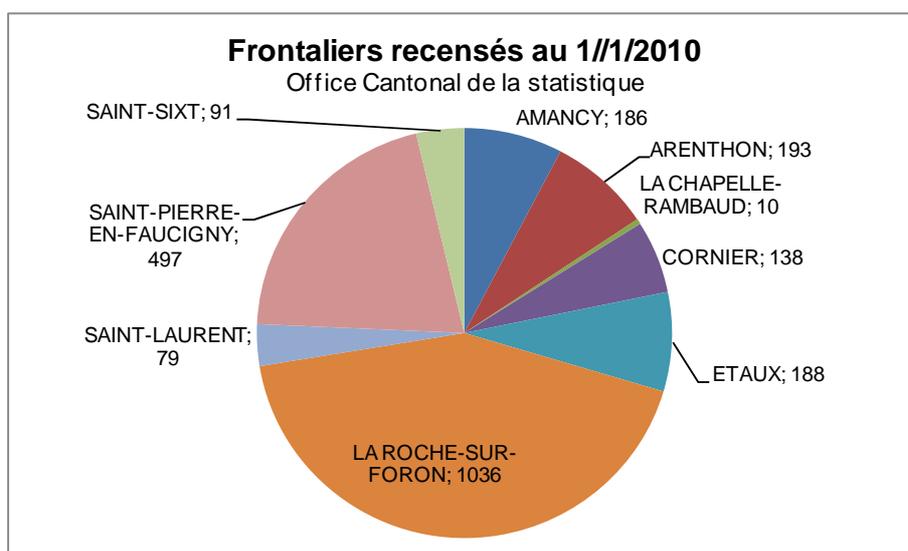
LIEU DE RESIDENCE →	AMANCY	ARENTHON	CORNIER	ETAUX	LA CHAPELLE RAMBAUD	LA ROCHE SUR FORON	ST LAURENT	ST PIERRE EN FAUCIGNY	ST SIXT	CCPR
<b>LIEU DE TRAVAIL ↓</b>										
AMANCY	140	4	16	23	4	102	8	74	4	376
ARENTHON	8	94				8		20	4	134
CORNIER	12	8	60			20	8	12		120
ETAUX	12	4	12	89		75	4	4	8	208
LA CHAPELLE RAMBAUD					33					33
LA ROCHE SUR FORON	128	55	44	181	4	1592	37	160	86	2286
ST LAURENT							41			41
ST PIERRE EN FAUCIGNY	72	59	16	27	8	193	12	782	20	1189
ST SIXT						8			41	49
<b>SOUS TOTAL CCPR (hors communes de résidence)</b>	<b>232</b>	<b>129</b>	<b>88</b>	<b>231</b>	<b>16</b>	<b>405</b>	<b>70</b>	<b>270</b>	<b>123</b>	<b>4436</b>
ANNEMASSE AGGLO	92	109	96	62	4	417	8	151	25	964
CC ARVE ET SALEVE	12	23	48	35	4	177	21	37	8	365
CC DU GENEVOIS	12	12	8			71		16	12	131
CC FAUCIGNY GLIERES	120	74	36	35	4	603	37	553	53	1515
CC PAYS DE FILLIERE				8		59	4	12		83
RESTE HAUTE SAVOIE	120	63	56	100	4	564	70	463	49	1489
RHONE ALPES	12		4	4		87	17	24	4	152
AUTRE France	8		4	4		8		24	4	52
ETRANGER	184	219	100	216	62	872	99	484	114	2350
<b>TOTAL ACTIF RESIDENTS</b>	<b>932</b>	<b>723</b>	<b>500</b>	<b>782</b>	<b>127</b>	<b>4855</b>	<b>367</b>	<b>2817</b>	<b>433</b>	<b>11537</b>

Insee exploitation Geodes

Lieu de travail des actifs résidant dans les communes de la CCPR

LIEU DE RESIDENCE →	AMANCY	ARENTHON	CORNIER	ETAUX	LA CHAPELLE RAMBAUD	LA ROCHE SUR FORON	ST LAURENT	ST PIERRE EN FAUCIGNY	ST SIXT	CCPR
LIEU DE TRAVAIL ↓										
dans sa commune de résidence	15,0%	13,0%	12,0%	11,3%	25,8%	32,8%	11,2%	27,7%	9,4%	-
<b>SOUS TOTAL CCPR (hors communes de résidence)</b>	<b>24,9%</b>	<b>17,8%</b>	<b>17,6%</b>	<b>29,6%</b>	<b>12,9%</b>	<b>8,4%</b>	<b>19,1%</b>	<b>9,6%</b>	<b>28,3%</b>	<b>38,5%</b>
ANNEMASSE AGGLO	9,9%	15,1%	19,2%	7,9%	3,2%	8,6%	2,2%	5,4%	5,7%	<b>8,4%</b>
CC ARVE ET SALEVE	1,3%	3,2%	9,6%	4,4%	3,2%	3,6%	5,6%	1,3%	1,9%	<b>3,2%</b>
CC DU GENEVOIS	1,3%	1,6%	1,6%	0,0%	0,0%	1,5%	0,0%	0,6%	2,8%	<b>1,1%</b>
CC FAUCIGNY GLIERES	12,9%	10,3%	7,2%	4,4%	3,2%	12,4%	10,1%	19,6%	12,2%	<b>13,1%</b>
CC PAYS DE FILLIERE	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	0,0%	1,2%	1,1%	0,4%	0,0%	<b>0,7%</b>
RESTE HAUTE SAVOIE	12,9%	8,6%	11,2%	12,8%	3,2%	11,6%	19,1%	16,4%	11,3%	<b>12,9%</b>
RHONE ALPES	1,3%	0,0%	0,8%	0,5%	0,0%	1,8%	4,5%	0,9%	0,9%	<b>1,3%</b>
AUTRE France	0,9%	0,0%	0,8%	0,5%	0,0%	0,2%	0,0%	0,9%	0,9%	<b>0,5%</b>
ETRANGER (Suisse)	19,7%	30,3%	20,0%	27,6%	48,4%	18,0%	27,0%	17,2%	26,4%	<b>20,4%</b>
TOTAL ACTIF RESIDENTS	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Insee exploitation Geodes



➤ **DANS QUELLE INTERCOMMUNALITE OU TERRITOIRE TRAVAILLENT LES PERSONNES QUI HABITENT DANS LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ?**

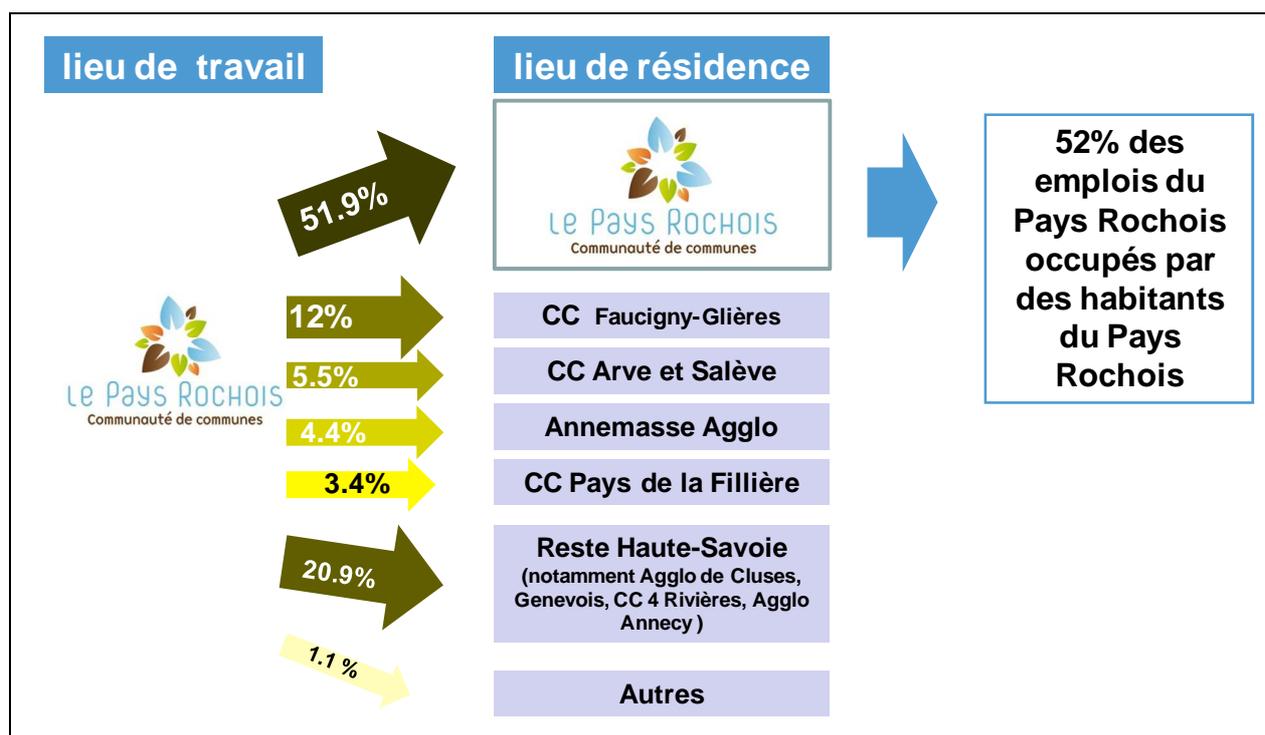
La carte ci-après précise **les lieux de travail** (regroupés par EPCI du département, par départements de la Savoie, Ain, Rhône-Alpes, Reste France et Etranger= Suisse) **des habitants du Pays Rochois**. Mode de lecture de la carte, à titre d'exemple : 20.4% des actifs résidant dans une commune de la CCPR travaillent à l'étranger (Suisse).



## 52% DES EMPLOIS DU PAYS ROCHOIS OCCUPES PAR DES ACTIFS RESIDANT DANS LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Du fait de la bonne accessibilité et de la situation centrale du Pays Rochois dans le département, le périmètre d'attractivité des emplois locaux est relativement élargi, avec des domiciliations des actifs occupants des emplois dans la CCPR localisées en priorité le long des axes qui relie le territoire au reste de la vallée de l'Arve, au bassin annécien et à l'agglomération genevoise (cf. carte ci-après).

Au total, seuls 52% des emplois locaux sont occupés par des résidents de la CCPR (voir détail par commune dans tableaux ci-après).



Lieu de résidence des actifs travaillant dans les communes de la CCPR

LIEU DE TRAVAIL →	AMANCY	ARENTHON	CORNIER	ETAUX	LA CHAPELLE RAMBAUD	LA ROCHE SUR FORON	ST LAURENT	ST PIERRE EN FAUCIGNY	ST SIXT	CCPR
<b>LIEU DE RESIDENCE ↓</b>										
AMANCY	140	8	12	12		128		72		372
ARENTHON	4	94	8	4		55		59		223
CORNIER	16		60	12		44		16		148
ETAUX	23			89		181		27		320
LA CHAPELLE RAMBAUD	4				33	4		8		49
LA ROCHE SUR FORON	102	8	20	75		1592		193	8	1997
ST LAURENT	8		8	4		37	41	12		111
ST PIERRE EN FAUCIGNY	74	20	12	4		160		782		1052
ST SIXT	4	4		8		86		20	41	164
<b>Sous total CCPR</b>	<b>376</b>	<b>134</b>	<b>120</b>	<b>208</b>	<b>33</b>	<b>2286</b>	<b>41</b>	<b>1189</b>	<b>49</b>	<b>4436</b>
CC PAYS DE FILLIERE	12	4	8	36	12	185	4	28		290
ANNEMASSE AGGLO	9	4	18	6		206		130	4	377
CC ARVE SALEVE	27	19	15	19		259	4	126		468
CC FAUCIGNY GLIERES	81	19	4	13		352	3	541	8	1022
CC GENEVOIS	8					45		16		70
RESTE HAUTE SAVOIE	107	70	50	64		836	4	578	4	1714
RHONE ALPES	21			4		61		28	1	115
AUTRE France	8	4	5			25		13		55
<b>TOTAL des emplois locaux renseignés →</b>	<b>648</b>	<b>255</b>	<b>221</b>	<b>350</b>	<b>45</b>	<b>4255</b>	<b>56</b>	<b>2651</b>	<b>66</b>	<b>8547</b>

Insee exploitation Geodes

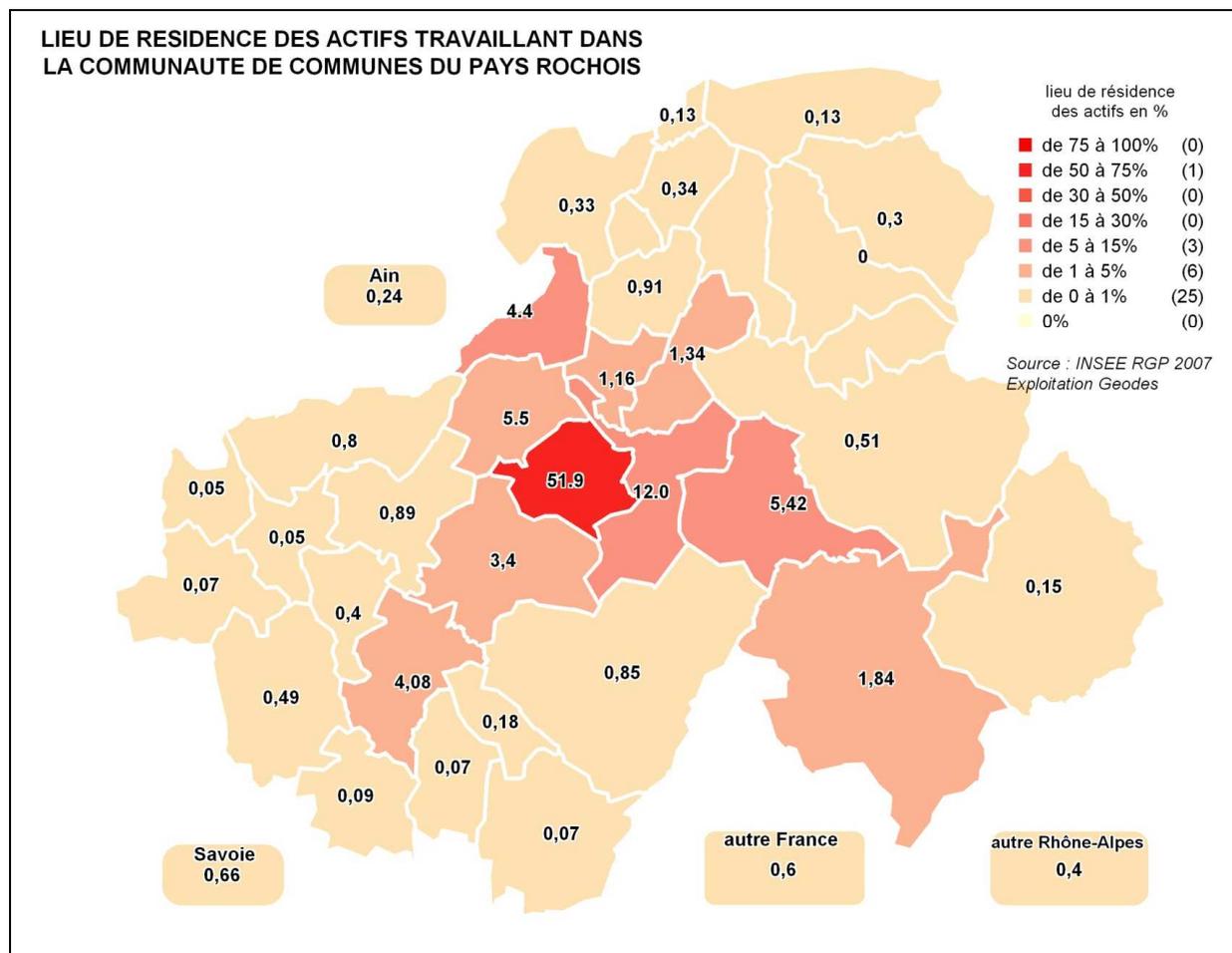
**Lieu de travail des actifs résidant dans les communes de la CCPR**

LIEU DE RESIDENCE →	AMANCY	ARENTHON	CORNIER	ETAUX	LA CHAPELLE RAMBAUD	LA ROCHE SUR FORON	ST LAURENT	ST PIERRE EN FAUCIGNY	ST SIXT	CCPR
<b>LIEU DE TRAVAIL ↓</b>										
dans la commune de lieu de travail	21,6%	36,8%	27,2%	25,3%	72,9%	37,4%	73,2%	29,5%	62,0%	-
<b>SOUS TOTAL CCPR (hors communes de travail = communes de résidence)</b>	<b>36,4%</b>	<b>15,9%</b>	<b>27,2%</b>	<b>34,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>16,3%</b>	<b>0,0%</b>	<b>15,4%</b>	<b>11,9%</b>	<b>51,9%</b>
CC PAYS DE FILLIERE	1,8%	1,6%	3,8%	10,3%	27,1%	4,3%	7,1%	1,1%	0,0%	3,4%
ANNEMASSE AGGLO	1,3%	1,6%	8,3%	1,8%	0,0%	4,8%	0,0%	4,9%	5,9%	4,4%
CC ARVE SALEVE	4,1%	7,4%	6,7%	5,4%	0,0%	6,1%	6,6%	4,8%	0,0%	5,5%
CC FAUCIGNY GLIERES	12,4%	7,6%	1,7%	3,8%	0,0%	8,3%	6,1%	20,4%	12,1%	12,0%
CC GENEVOIS	1,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,1%	0,0%	0,6%	0,0%	0,8%
RESTE HAUTE SAVOIE	16,6%	27,5%	22,8%	18,2%	0,0%	19,6%	7,0%	21,8%	6,0%	20,1%
RHONE ALPES	3,2%	0,0%	0,0%	1,1%	0,0%	1,4%	0,0%	1,1%	2,0%	1,3%
AUTRE France	1,2%	1,6%	2,3%	0,0%	0,0%	0,6%	0,0%	0,5%	0,0%	0,6%
<b>TOTAL des emplois locaux renseignés →</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Insee exploitation Geodes

➤ **DANS QUELLE INTERCOMMUNALITE OU TERRITOIRE HABITENT LES PERSONNES QUI TRAVAILLENT DANS LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ?**

La carte ci-dessous précise les lieux de résidence (regroupés par EPCI du département, par départements de la Savoie, Ain, Rhône-Alpes, Reste France) des actifs occupant des emplois dans le Pays Rochois. A titre d'exemple : 12% des emplois de la Communauté de Communes sont occupés par des habitants de la Communauté de Communes voisine de Faucigny-Glières.



## C. LE NIVEAU DE REVENUS DES MENAGES DU PAYS ROCHOIS

Les données de la Direction Générale des Impôts, sur l'impôt sur le revenu en 2009, permettent d'analyser le profil des communes en fonction des ressources de leurs habitants.

Les ménages résidant dans le Pays Rochois disposent de revenus imposables proches de la moyenne départementale (28 035 € en moyenne dans la CCPR contre 27 601 € dans la Haute-Savoie).

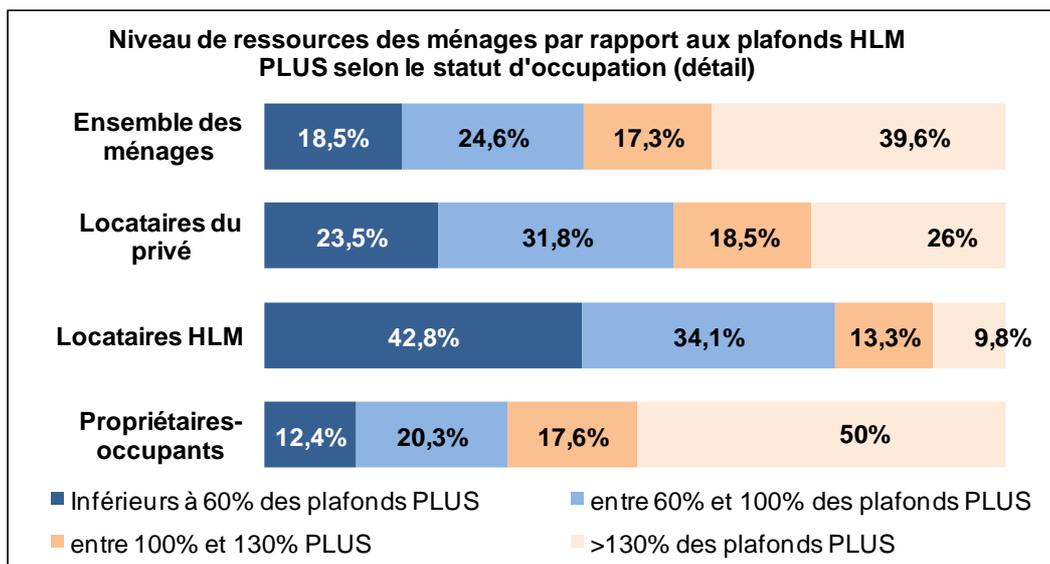
Cependant, ces revenus imposables ne sont pas homogènes sur l'ensemble du territoire de la CCPR : la moyenne à Etaux, Saint Sixt, Amancy, Saint Laurent, Cornier et Arenthon (c'est-à-dire des communes à forte vocation résidentielle et où le statut de propriétaires-occupants domine largement parmi les ménages résidents) dépasse les 30 000€ en 2009, alors qu'elle est nettement plus faible à la Roche sur Foron (24 800€) et Saint-Pierre en Faucigny (28 400€), deux communes où le parc locatif est nettement plus représenté.

L'impôt sur le revenu en 2009	Nombre de foyers fiscaux (1)	Moyenne des revenus imposables de l'ensemble des foyers fiscaux (2)	Nombre de foyers fiscaux imposables (3)	% foyers fiscaux imposables (3)	Nombre de foyers fiscaux non imposables (4)	% des foyers fiscaux non imposables (4)	Moyenne des traitements par foyers fiscaux (5)
AMANCY	1 002	32 994	677	67,6%	325	32,4%	35 811
ARENTHON	723	30 682	482	66,7%	241	33,3%	34 971
LA CHAPELLE-RAMBAUD	104	30 758	46	44,2%	58	55,8%	42 500
CORNIER	618	31 041	405	65,5%	213	34,5%	36 240
ETAUX	826	34 906	577	69,9%	249	30,1%	37 662
LA ROCHE-SUR-FORON	5 928	24 804	3 474	58,6%	2 454	41,4%	28 793
SAINT-LAURENT	386	30 847	263	68,1%	123	31,9%	36 579
SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY	3 078	28 414	1 995	64,8%	1 083	35,2%	30 938
SAINT-SIXT	412	33 378	278	67,5%	134	32,5%	38 478
<b>CCPR</b>	<b>13 077</b>	<b>28 035</b>	<b>7 919</b>	<b>60,6%</b>	<b>5 158</b>	<b>39,4%</b>	<b>31 759</b>
<b>HAUTE-SAVOIE</b>	<b>401 088</b>	<b>27 601</b>	<b>243 811</b>	<b>60,8%</b>	<b>157 277</b>	<b>39,2%</b>	<b>29 560</b>

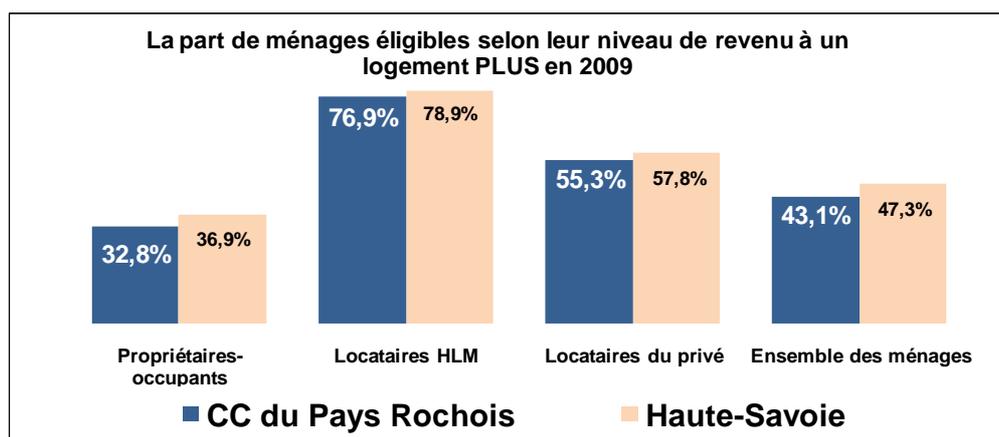
Définitions	1	Il indique le nombre de déclarations d'impôt sur le revenu déposées par l'ensemble des foyers fiscaux imposables et non imposables.
	2	Les revenus imposables comprennent : - les revenus nets imposables taxés au barème, c'est à dire la somme des revenus nets catégoriels (traitements, salaires, pensions après abattements et déductions de 10 et 20%, revenus des professions non salariées...) à laquelle sont retranchés les déficits, les charges (pensions alimentaires...) et les abattements spéciaux (accordés aux personnes âgées ou invalides ou pour enfants à charge ayant fondé un foyer distinct) ; - le montant total des plus-values y compris celles taxées à taux proportionnel ; - la base de tous les revenus exceptionnels taxés selon le régime du quotient ; - la base des gains de levée d'option.
	3	Foyers fiscaux ayant un impôt à acquitter ou qui ne bénéficient pas d'un remboursement total des crédits d'impôts dont ils disposent (dans la plupart des cas, ceci correspond aux foyers fiscaux dont l'impôt après application du barème puis réductions d'impôt, est supérieur à 61 euros).
	4	Foyers fiscaux n'ayant aucun impôt à payer (suite à une exonération ou parce que leurs revenus sont inférieurs au seuil d'imposition ou parce qu'ils bénéficient d'une réduction d'impôt) ou qui se voient restitués totalement un avoir fiscal ou un crédit d'impôt.
	5	Salaires déclarés par l'ensemble des foyers concernés avant application des abattements de 10 et 20%/ Nombre de foyers fiscaux pour lesquels une des cases au moins de la rubrique "traitements,salaires" de la déclaration d'impôt sur le revenu est servie

L'analyse du niveau de revenu des habitants de la Communauté de Communes peut être précisée selon le statut d'occupation des ménages au regard des plafonds de ressources définis pour l'attribution d'un logement locatif aidé PLUS.

## 43% DES MENAGES ELIGIBLES A UN LOGEMENT LOCATIF AIDE PLUS



Source : fichier FILOCOM DGI



Source : fichier FILOCOM DGI

- Globalement, parmi l'ensemble des foyers du Pays Rochois, quel que soit leur statut d'occupation, 43% sont éligibles, au regard de leur niveau de revenu, à un logement locatif aidé PLUS, niveau toutefois inférieur de 5 points à la moyenne départementale (47% des ménages sous plafonds de ressources HLM PLUS en 2009).

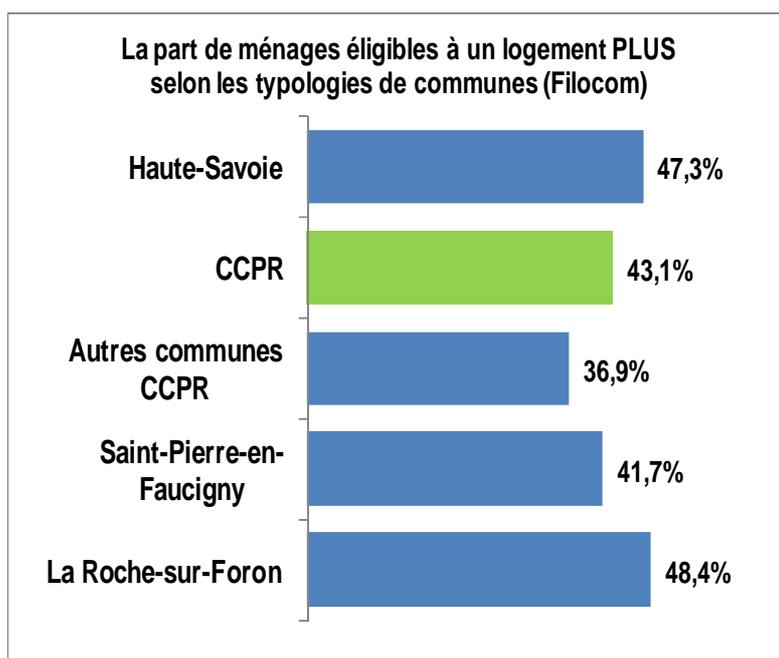
Cette part est logiquement plus élevée à la Roche sur Foron (48%) du fait de la forte représentation du parc locatif social où résident des profils de ménages à plus faibles ressources.

A l'inverse, dans les communes périurbaines et rurales la part de ménages éligibles est limitée à 37%, du fait de la surreprésentation des ménages propriétaires-occupants.

- Plus précisément, parmi les locataires du parc locatif privé (c'est-à-dire ceux qui sont potentiellement les plus concernés par une demande de logements locatifs aidés), 55%

disposent de ressources inférieures aux plafonds d'attribution HLM PLUS (58% en moyenne dans le département), soit dans l'ensemble de la Communauté de Communes, 1 250 foyers.

- La part de locataires privés potentiellement concernés par un logement locatif aidé à loyer intermédiaires (PLS), c'est-à-dire disposant de ressources entre 100 et 130% des plafonds HLM PLUS, atteint 18.5%, soit 420 ménages en 2009 dans l'ensemble de la CCPR.
- **Au total, c'est pratiquement les trois quarts des ménages locataires du parc privé (73.5%) de la CCPR qui peut prétendre, au regard de leurs ressources, à un logement locatif aidé PLUS ou PLS.**



## D. LES BENEFICIAIRES DES AIDES AU LOGEMENT DANS LA CCPR

Au 31 décembre 2009, 1 165 ménages (soit 13 % du nombre total de ménages de la CCPR) sont bénéficiaires d'une aide au logement dans la Communauté de Communes, répartis de la manière suivante :

- **Allocation de Logement Familial : 20% des "allocataires logement" (234 bénéficiaires)**  
Cette allocation est destinée aux locataires (pour diminuer la charge de leur loyer) et aux accédants à la propriété (afin de réduire le remboursement de leur prêt), pour l'occupation de leur résidence principale. Ils doivent assurer la charge d'au moins une personne (enfant, personne âgée ou invalide), ou constituer un jeune ménage<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Définition de jeune ménage : personnes sans enfants à charge, mariées depuis moins de 5 ans, à condition que le mariage ait été célébré avant que les époux n'aient l'un et l'autre atteint l'âge de 40 ans,

- **Allocation de Logement Sociale : 27% des "allocataires logement" (317 bénéficiaires)**  
Cette allocation est versée aux locataires (pour diminuer la charge de leur loyer), et aux accédants à la propriété (afin de réduire le remboursement de leur prêt), sous conditions de ressources, et pour l'occupation de leur résidence principale. Sont concernés par cette aide : les jeunes, les étudiants, les ménages sans enfants (autres que les jeunes ménages), les personnes âgées ou handicapées.
- **Aide Personnalisée au Logement : 53% des "allocataires logement" (614 bénéficiaires)**  
Cette aide est destinée aux locataires d'un logement conventionné (parc locatif social, privé conventionné ou logements en foyer), le montant de l'aide dépendant des ressources, de la situation familiale, la nature du logement, du lieu de résidence, du loyer et du nombre de personnes à charge.

Cette surreprésentation des bénéficiaires de l'APL est liée à l'importance du parc locatif social à la commune de La Roche sur Foron (24% des résidences principales en 2008) et l'existence à la CCPR de structure en foyer (résidence sociale ALAP, pension de famille (maison relais), foyer logements personnes âgées), dont une large partie des résidents sont bénéficiaires de l'APL : 174 APL foyer sur les 614 bénéficiaires de l'APL dans la CCPR.

**PRESTATIONS VERSEES PAR LA CAF EN 2009**

	<b>CCPR</b>		<b>HAUTE- SAVOIE</b>
<b>POPULATION ALLOCATAIRE</b>	<b>3 376</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Répartition selon la nature de la prestation</b>			
<i>Naissance jeune enfant</i>	<b>852</b>	<b>25,2%</b>	<b>23,7%</b>
<i>Prestation d'accueil du jeune enfant</i>	842	24,9%	23,5%
<i>Prime naissance/adoption</i>	17	0,5%	0,5%
<i>Allocation de base</i>	580	17,2%	17,9%
<i>Complément Libre Choix d' Activité</i>	244	7,2%	6,9%
<i>Complément option. Libre Choix Activité</i>	N.S.	N.S.	0,0%
<i>Complément Mode de Garde Ass Mat</i>	412	12,2%	8,1%
<i>Complément Mode de Garde Domicile</i>	19	0,6%	0,5%
<b>Prestations d'entretien</b>	<b>2 078</b>	<b>61,6%</b>	<b>56,9%</b>
<i>Allocations familiales</i>	1 862	55,2%	49,6%
<i>Complément familial</i>	245	7,3%	7,1%
<i>Allocation de soutien familial</i>	102	3,0%	4,4%
<i>Allocation de rentrée scolaire</i>	704	20,9%	23,2%
<i>Allocation éducation enfant handicapé</i>	50	1,5%	1,5%
<i>Alloc. journalière de présence parentale</i>	N.S.	N.S.	0,1%
<i>Complément AJPP</i>	N.S.	N.S.	0,0%
<b>Logement</b>	<b>1 165</b>	<b>34,5%</b>	<b>42,8%</b>
<i>Allocation de logement familiale</i>	234	6,9%	8,4%
<i>Allocation de logement sociale</i>	317	9,4%	13,8%
<i>Aide personnalisée au logement</i>	614	18,2%	20,6%
<b>Revenu garanti et compléments</b>	<b>495</b>	<b>14,7%</b>	<b>14,4%</b>
<i>Revenu Solidarité Active - droit commun</i>	219	6,5%	9,0%
<i>- dont RSA socle seul sans majo isol</i>	107	3,2%	4,7%
<i>- dont RSA socle seul avec majo isol</i>	20	0,6%	0,8%
<i>- dont RSA activité seul sans majo isol</i>	47	1,4%	2,0%
<i>- dont RSA activité seul avec majo isol</i>	15	0,4%	0,4%
<i>- dont RSA socle et activité sans majo isol</i>	28	0,8%	1,0%
<i>- dont RSA socle et activité avec majo isol</i>	N.S.	N.S.	0,1%
<i>Allocation de parent isolé</i>	N.S.	N.S.	N.S.
<i>Revenu Minimum d'Insertion</i>	N.S.	N.S.	0,0%
<i>Allocation Adultes Handicapés</i>	276	8,2%	5,3%
<i>Revenu de solidarité (DOM)</i>	N.S.	N.S.	N.S.
<b>Autres</b>			
<i>allocation différentielle</i>	67	2,0%	2,2%

Source: CAF - 2009

## DES MENAGES PRECARISES OU FRAGILISES A LA ROCHE SUR FORON ET SAINT PIERRE EN FAUCIGNY

Fin 2009, sur l'ensemble des allocataires de la CAF de la CCPR (3 376 bénéficiaires), **14,7% des ménages bénéficient des aides liées à la précarité de leur situation (Revenu de Solidarité Active, Allocation Adultes Handicapés en priorité Minimum d'Insertion), ce qui représente au total 495 allocataires. Les bénéficiaires du RSA représentent 219 allocataires (6,5% des allocataires contre 9% en Haute-Savoie), dont la très grande majorité réside à la Roche sur Foron (144 bénéficiaires : 66%) et 44 à Saint Pierre, notamment dans le parc locatif social et les structures d'hébergement spécifiques (Résidence sociale Alap et Pension de famille -Maison relais- à Saint Pierre).**

### III. LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES : MAINTIEN D'UNE FORTE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

---

❑ **A moyen terme, l'analyse des facteurs impactant les évolutions démographiques permettent d'envisager le maintien d'une croissance démographique forte, toujours soutenue par différents éléments d'attractivité résidentielle :**

- Une situation privilégiée au cœur de la Haute-Savoie, en proximité de la Suisse et de l'emploi frontalier, entre bassin annécien et vallée de l'Arve.
- Un cadre de vie attractif (cadre rural/périurbain/urbain).
- Une attractivité et un dynamisme du pôle commercial de la Roche sur Foron.
- A court terme (à partir de 2018), un renforcement de l'accessibilité du Pays Rochois vers la Suisse est programmé avec la mise en place du CEVA et l'augmentation du cadencement SNCF en Gare de la Roche sur Foron et Saint Pierre en Faucigny, permettant d'atteindre Genève en moins de 20 minutes depuis la gare de la Roche sur Foron.
- Des prix immobiliers encore attractifs par rapport à ceux pratiqués dans des territoires plus proches de Genève (Arve et Salève, Agglo Annemasse, Communauté de Communes du Genevois).

**De ce point de vue, la pression sur les marchés du logement locaux va vraisemblablement se maintenir, voire se renforcer, avec des besoins en logements croissants dans les 6 prochaines années (durée du PLH).**

**En parallèle, ces besoins locaux en logements seront encore accentués et diversifiés par la croissance et l'évolution du profil des ménages :**

- Poursuite et sans doute accélération du mouvement de décohabitation amenant une croissance accrue du nombre de ménages,
- L'évolution du profil des ménages (vieillesse, précarisation, mobilité, etc.) développe des besoins spécifiques en termes de logements autonomes et/ou d'hébergements adaptés.

**Ces perspectives d'évolutions des besoins en logements appellent notamment à des actions volontaristes de diversification et de développement de l'offre de logements dans le Pays Rochois, et notamment en ce qui concerne les logements accessibles, en locatif comme en accession, pour favoriser les conditions d'accès au logement de toutes les catégories de ménages.**

❑ **Le développement de la CCPR est à resituer dans le cadre des stratégies et orientations supra communales en matière d'aménagement et de planification :**

- Le SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL (SCOT) DU PAYS ROCHOIS en cours d'élaboration.
- Le PROJET D'AGGLOMÉRATION du Grand Genève, dans lequel s'insère la Communauté de Communes du Pays Rochois et sa déclinaison au niveau de son territoire, en particulier :

- ❑ le rôle de La Roche sur Foron est défini comme « centre régional » et appartenant à « l'aire urbaine de l'agglomération régionale » et
- ❑ Le rôle de Saint-Pierre en Faucigny en tant que « centre local » et appartenant, avec Amancy, à « l'aire urbaine périphérique à l'agglomération régionale de la Roche sur Foron et Bonneville.

**LE DIAGNOSTIC  
HABITAT ET LOGEMENT  
DU PAYS ROCHOIS**

# I. TRES FORTE PROGRESSION DU PARC DE LOGEMENTS DURANT LA DERNIERE DECENNIE

En 1999, la Communauté de Communes du Pays Rochois comptait 8 321 logements selon le recensement INSEE.

En 2007, porté par une forte progression du parc de résidences principales (+2.84%/an entre 1999 et 2007, contre +2,01%/an en moyenne départementale), le parc total de logements atteint environ 10 349 unités.

L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS AUX RECENSEMENTS (Insee)

	1990	1999	2007	Progression ann. Moy. (en %) 1990-1999	Progression annuelle moyenne 1999-2007	
					CC du Pays Rochois	Haute-Savoie
<b>Parc total de logements</b>	6434	8321	<b>10349</b>	<b>2,90%</b>	<b>2,76%</b>	1,68%
<b>Résidences Principales</b>	5551	7296	<b>9131</b>	<b>3,08%</b>	<b>2,84%</b>	2,01%
<b>% total du parc</b>	86,3%	87,7%	<b>88,2%</b>			
<b>Résidences secondaires</b>	555	552	<b>478</b>	<b>-0,06%</b>	<b>-1,78%</b>	0,79%
<b>% total du parc</b>	8,6%	6,6%	<b>4,6%</b>			
<b>Logements vacants</b>	328	473	<b>740</b>	<b>4,15%</b>	<b>5,75%</b>	1,72%
<b>% total du parc</b>	5,1%	5,7%	<b>7,2%</b>			

Les données fiscales plus récentes issues du fichier Filocom recensent, en 2009, 11 355 logements et mettent également en évidence une progression du parc de logements très soutenue durant la dernière décennie, proche de celle constatée par l'Insee, avec +2.69%/an entre 1999 et 2009, contre 1.66%/an en moyenne départementale.

## A. 86% DE RESIDENCES PRINCIPALES

La croissance du parc de logements dans la CCPR est portée par celle du parc de résidences principales, avec une croissance de +2.84%/an entre 1999 et 2009 (Filocom), contre +1.89%/an dans le département.

A l'inverse, le parc de résidences secondaires diminue du fait notamment de la transformation de celles-ci en résidences principales, sous la pression de la demande de logements.

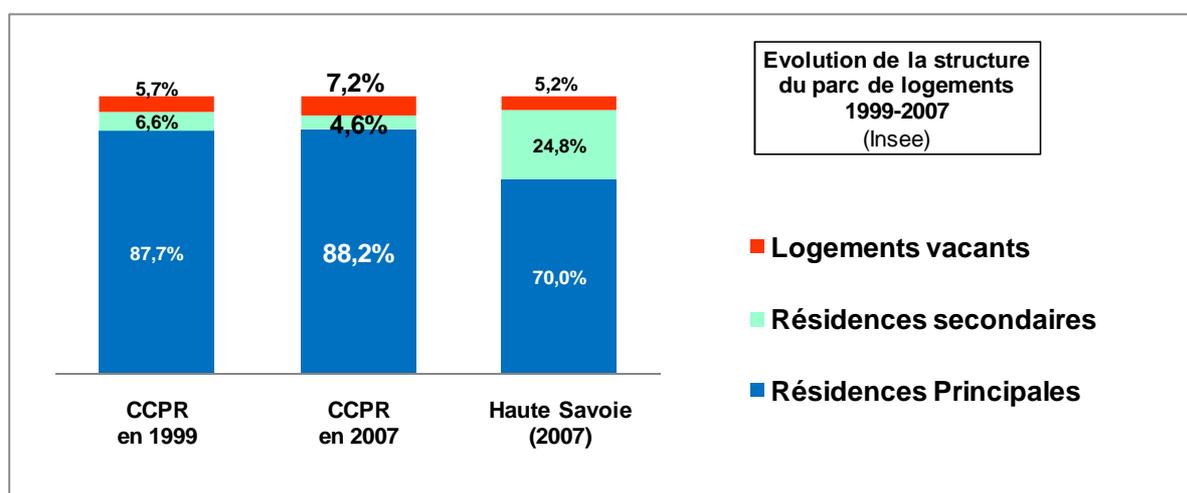
Cette évolution a été à ce titre particulièrement significative dans le secteur d'altitude de la station d'Orange/Montizel (communes de la Roche sur Foron et Saint Sixt) : de nombreuses résidences secondaires développées dans les années 70-80 en lien avec le développement d'une petite station de sport d'hiver ont été reconverties en logements occupés à l'année.

Au total, selon les sources Insee ou Filocom, le parc de résidences principales représente entre 86% et 88% du parc de logements, avec une part de résidences secondaires désormais limitée à 5.5% du parc de logements (Filocom 2009) ou 4.5% (Insee 2007).

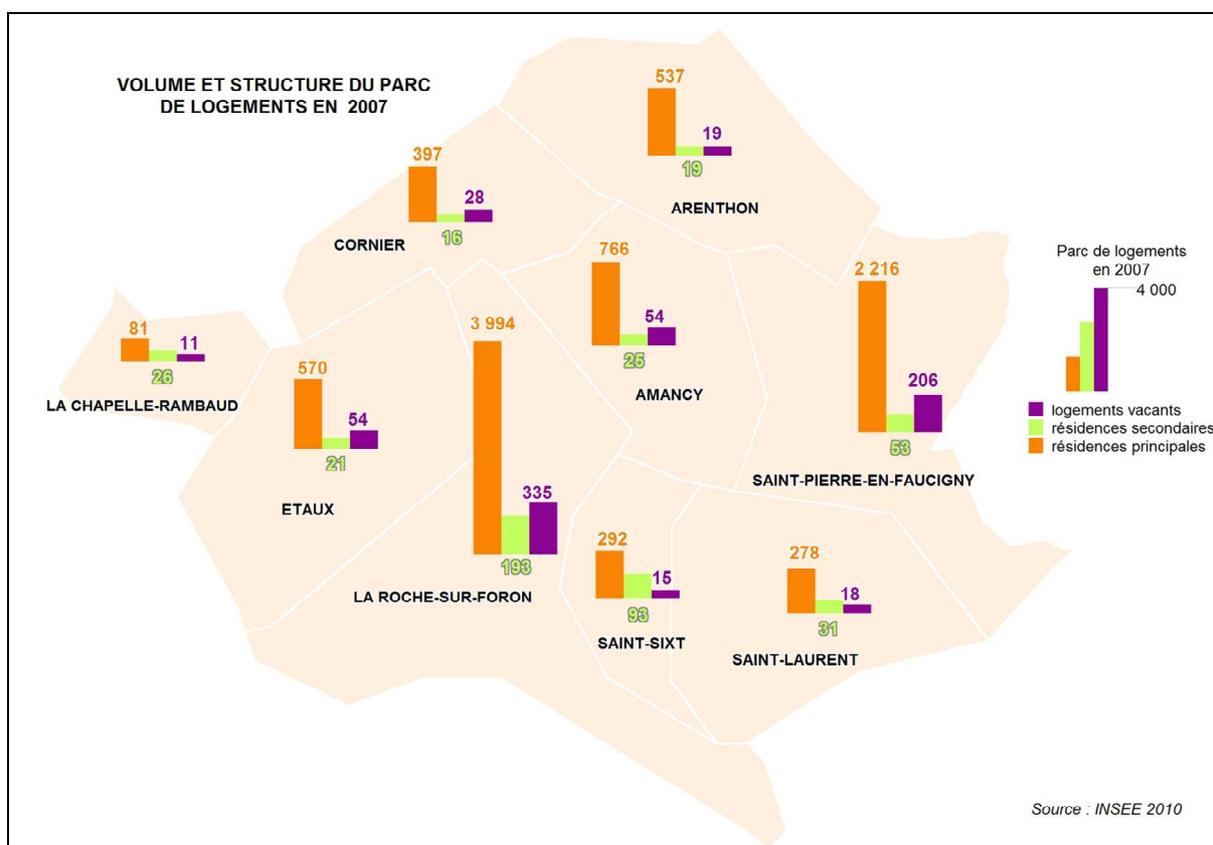
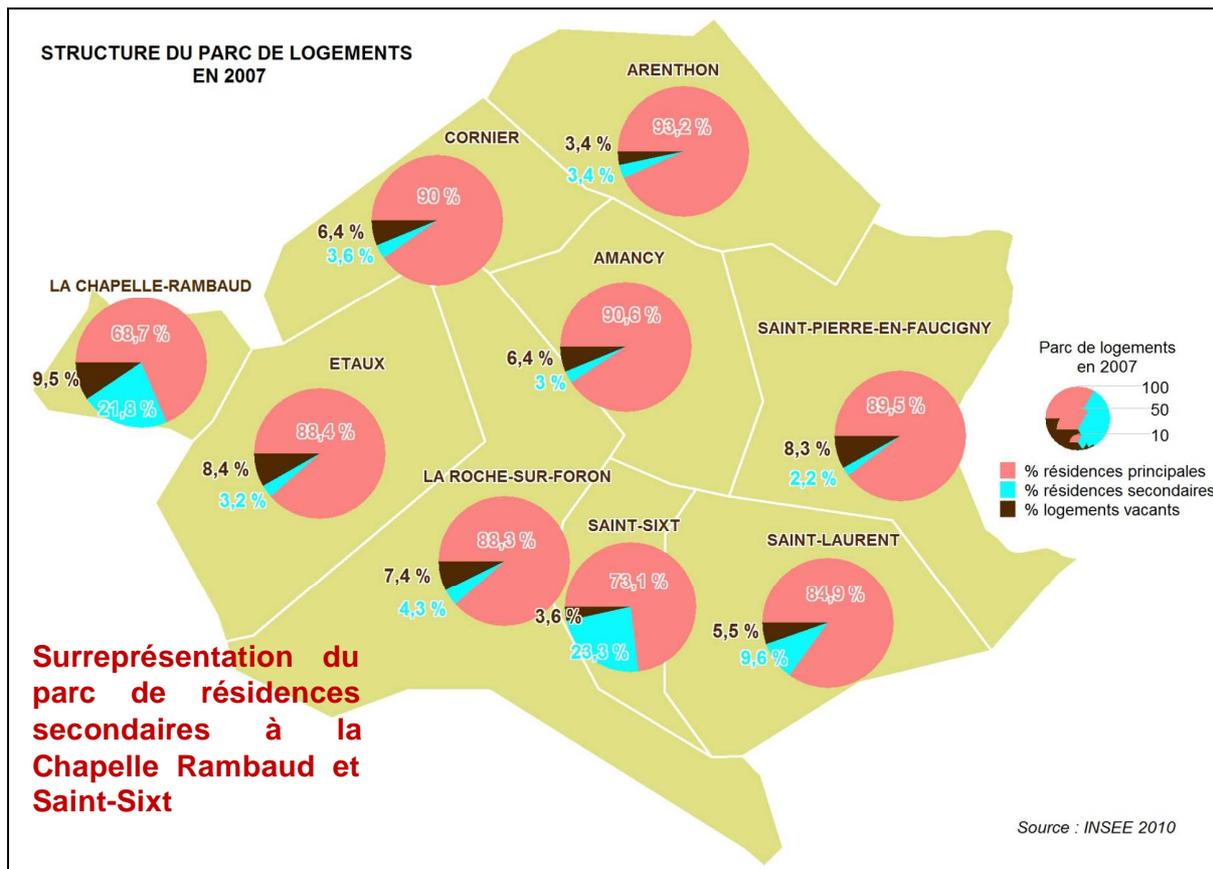
## L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS dans le PAYS ROCHOIS (fichier fiscal Filocom)

	1999	2009	Variation Annuelle moyenne 1999-2009		
			En Valeur Absolue	En %	Rappel Haute-Savoie
<b>Parc total de logements</b>	8 708	11 355	265	2,69%	1,66%
<b>Résidences Principales</b>	7 367	9 751	238	2,84%	1,89%
<b>% total du parc</b>	84,6%	85,9%			
<b>Résidences secondaires</b>	698	622	-8	-1,15%	1,06%
<b>% total du parc</b>	8,0%	5,5%			
<b>Logements vacants</b>	643	982	34	4,33%	1,33%
<b>% total du parc</b>	7,4%	8,6%			

(nb: le nombre de logements vacants est surestimé par la source Filocom. Seule la tendance d'évolution doit être prise en compte)



A l'échelle communale, l'analyse de la structure du parc de logement laisse apparaître un profil relativement homogène, avec toutefois une part plus importante de résidences secondaires (> 20% du parc de logements) à Saint Sixt (station d'Orange Montizel) et la Chapelle Rambaud (Plateau de ski nordique).



## B. NIVEAU DE VACANCE : LES SPECIFICITES DU PAYS ROCHOIS

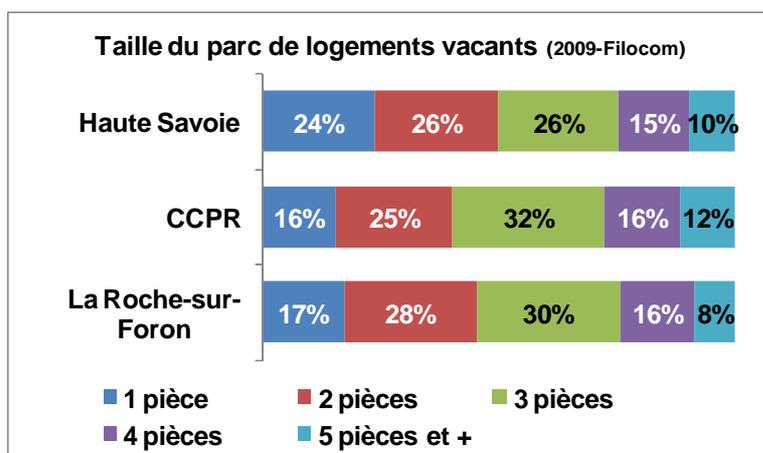
L'analyse des deux sources statistiques Insee et Filocom laisse apparaître un taux de vacance évalué à 7% (Insee 2007) et 9% (Filocom 2009).

Ces données statistiques sont toutefois largement nuancées par les élus et acteurs locaux (agents immobiliers, services de l'urbanisme) qui tous évaluent la vacance en 2011 comme faible et en diminution depuis 2010 sous l'effet de la reprise du marché immobilier et de la demande de logements dans le Pays Rochois.

Les informations collectées, confirmées par les données statistiques disponibles, font état d'une vacance plus fortement concentrée dans le parc ancien, notamment à la Roche-sur-Foron, et plus spécifiquement dans le centre-ville historique et les faubourgs Saint-Martin et Saint-Bernard :

- Cette plus forte présence de la vacance à La Roche-sur-Foron est confirmée par l'analyse des données statistiques Insee ou Filocom : la commune concentre ainsi 56% des logements vacants recensés dans la CCPR (source : Filocom 2009) alors que la ville regroupe 45% de l'ensemble du parc de logements de la CCPR. La vacance dans le centre-ville historique concerne en priorité des immeubles très anciens, avec une vacance liée à l'obsolescence voire la vétusté des logements concernés.
- 45% du parc vacant de la CCPR a été construit avant 1948 contre 35% en Haute-Savoie et 17% du parc vacant de la CCPR a été construit entre 1949 et 1974 contre 26% en Haute-Savoie.

**En communes rurales/périurbaines, la vacance, désormais résiduelle, concerne souvent un parc de logements soit en très mauvais état (par exemple : anciennes fermes), ou grevés de problèmes patrimoniaux (Indivision, succession, etc.). En tout état de cause, dans ces communes, le volume de logements vacants est désormais limité et ne nécessite pas d'actions de mobilisation particulières.**



Du fait de la typologie du bâti dans le Pays Rochois où le logement individuel est fortement représenté (voir ci-après), la vacance concerne peu le parc de petits logements par rapport au profil départemental (41% des logements vacants de la CCPR sont de type 1 ou 2 contre 50% dans le département).

## C. 58% DE MAISONS INDIVIDUELLES

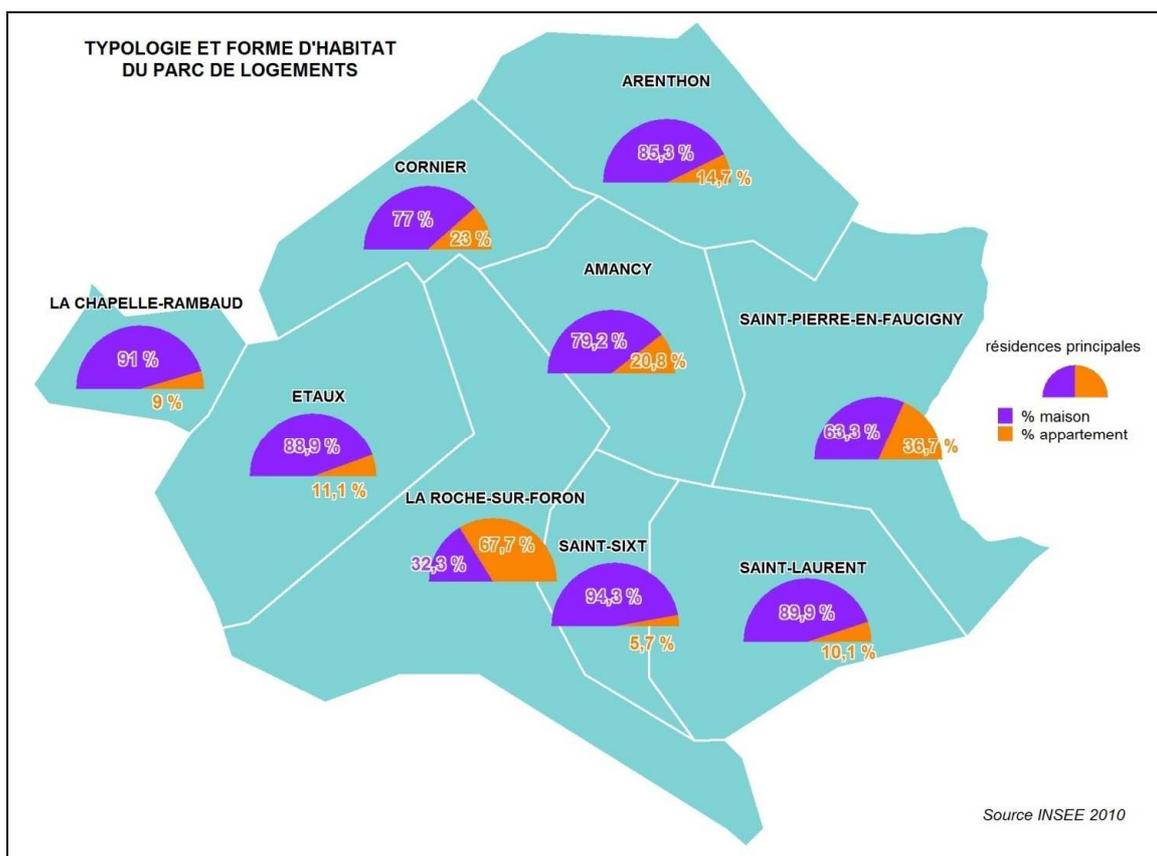
La typologie du bâti du Pays Rochois demeure dominée par l'habitat individuel, avec 58% du parc de logements au dernier recensement Insee.

Les différences entre les communes sont toutefois significatives, avec une part de logements collectifs très limitée dans les communes rurales et périurbaines.

Saint Pierre fait exception avec une part de logements collectifs qui approche 37%, en lien avec le développement et l'urbanisation dans et en périphérie du chef-lieu de la commune.

La Roche sur Foron présente un profil atypique : c'est à la fois une ville, avec un centre-ville dense où l'habitat collectif est très fortement représenté, mais la commune regroupe également dans les coteaux des secteurs et hameaux périurbains et ruraux une grande part d'habitat individuel. Au total à la Roche sur Foron, le logement collectif représente ainsi 68% du parc de logements et le logement individuel 32%.

Les évolutions récentes liées au développement du parc de logements tendent toutefois à opérer un rééquilibrage progressif avec une diminution lente des logements individuels. Ceux-ci ont déjà diminué de quatre points durant la dernière décennie, passant de 62% en 1999 à 58% en 2007.



La part de logements collectifs (42% en 2007) demeure toutefois largement inférieure à la moyenne départementale (57%) mais supérieure à celles enregistrées dans les Communautés de Communes voisines : Arve et Salève (31%) et Faucigny-Glières (40%). Le parc de logements collectifs demeure également fortement concentré à la Roche sur Foron avec 68% du parc de la CCPR.

Malgré le lent rééquilibrage en faveur du logement collectif opéré durant la dernière décennie, la poursuite du développement de l'habitat individuel au même rythme que celui enregistré depuis 10 ans implique une forte consommation de l'espace foncier.

Selon la DDT 74 (Porter à connaissance de l'Etat dans le cadre de la démarche d'élaboration du SCOT, décembre 2010), la production de logements de 1999 à 2009 a certes concerné pour 56% des logements collectifs (24% en individuel, 14% en individuel en lotissement et 6% en individuel groupé), mais les 24% de production en individuel libre (hors lotissements et groupé) ont consommé 66% des surfaces utilisées (soit 121 hectares sur les 184 consacrés à la production de logements).

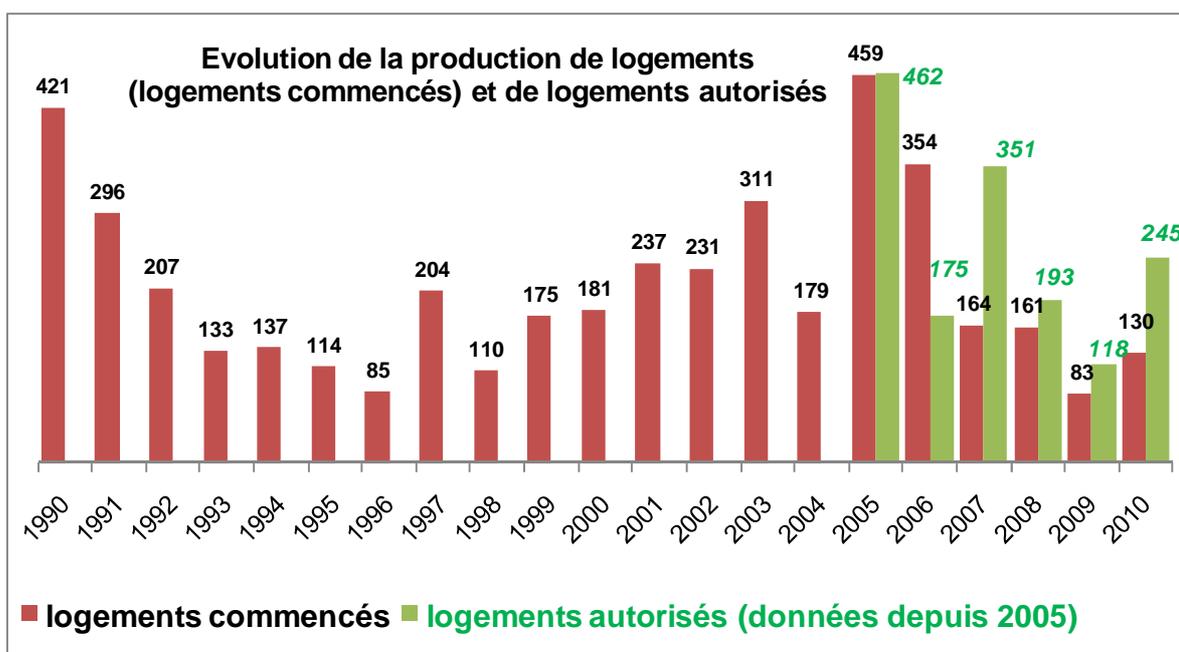
Le développement de logements en individuel intermédiaire (individuel groupé, maison de ville, etc.) permettrait, notamment en commune rurales ou périurbaines, de proposer une offre de logements attractive tout en permettant de limiter la consommation d'espace.

## II. PRODUCTION NEUVE DE LOGEMENTS :

### 2 490 LOGEMENTS CONSTRUITS DE 2000 A 2010

L'analyse de l'évolution de la production de logements met en évidence un niveau élevé de production durant la dernière décennie, avec toutefois deux périodes d'évolution distinctes :

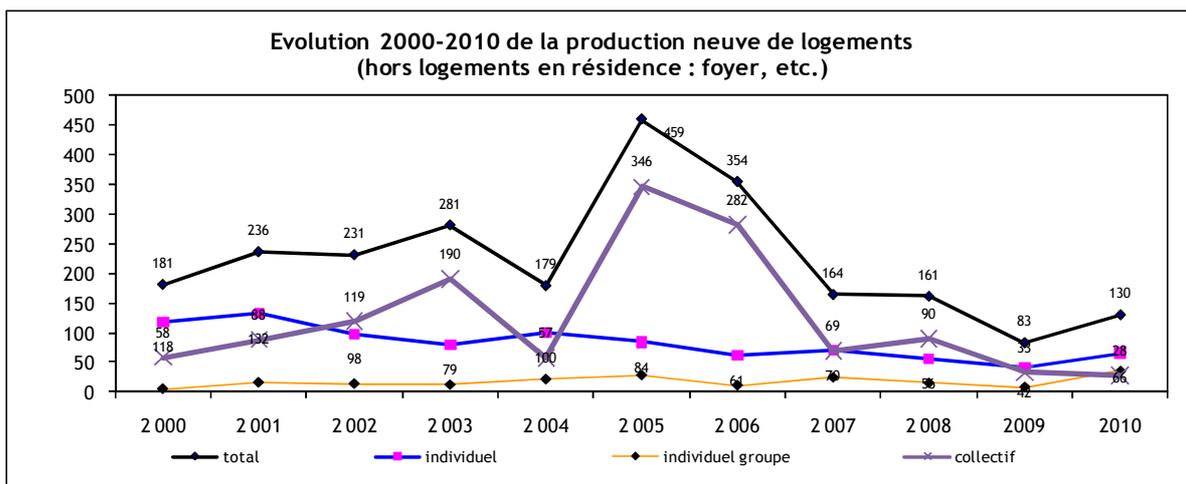
- **une augmentation progressive à partir de 1998**, pour atteindre un pic de production en 2005 avec 459 logements mis en chantier, au-delà du précédent pic de production enregistré en 1990 (421 logements commencés).
- **Une diminution marquée à partir de 2007**, anticipant la crise immobilière enregistrée à partir de mi-2008 dans l'ensemble de la Haute-Savoie avec des niveaux de mises en chantiers annuelles tombant à moins de 100 logements (83 en 2009).



Fichier SITADEL – DREAL Rhône-Alpes

L'année 2010 est marquée par un relatif retour d'un dynamisme de la production (à l'image de l'évolution départementale), avec une production atteignant 130 logements.

L'analyse des logements autorisés (logements dont le permis de construire a été accordé ainsi que les informations recueillies lors des rencontres organisées avec les élus et techniciens des 9 communes), laissent envisager à court-moyen terme (3 ans) le retour d'un niveau de production dépassant les 250 logements par an. En effet, 245 logements ont été autorisés en 2010, ce qui laisse présager une reprise de la production dans les années suivantes. De plus si l'ensemble des projets évoqués est engagé, le niveau de production pourrait dépasser les 300 logements par an.



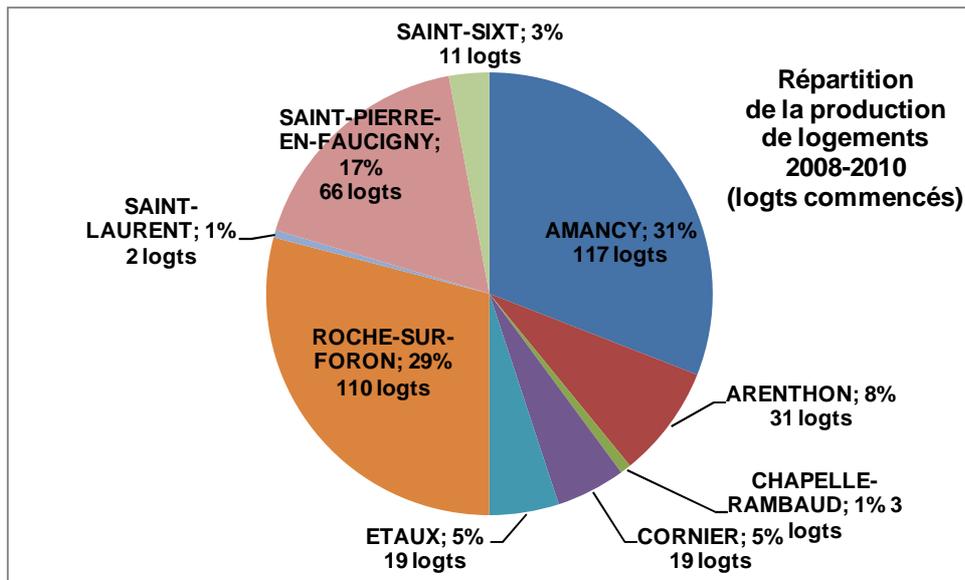
Fichier SITADEL – DREAL Rhône-Alpes

En termes de types de logements construits, les fluctuations de la production de logements durant les 10 dernières années sont avant tout le fait des évolutions de la production de logements collectifs, alors que la production de logements individuels tend elle à être moins sujette aux fluctuations de l'activité du marché immobilier (voir ci-dessus la courbe d'évolution de la production 2000-2010 selon le type de logements produits).

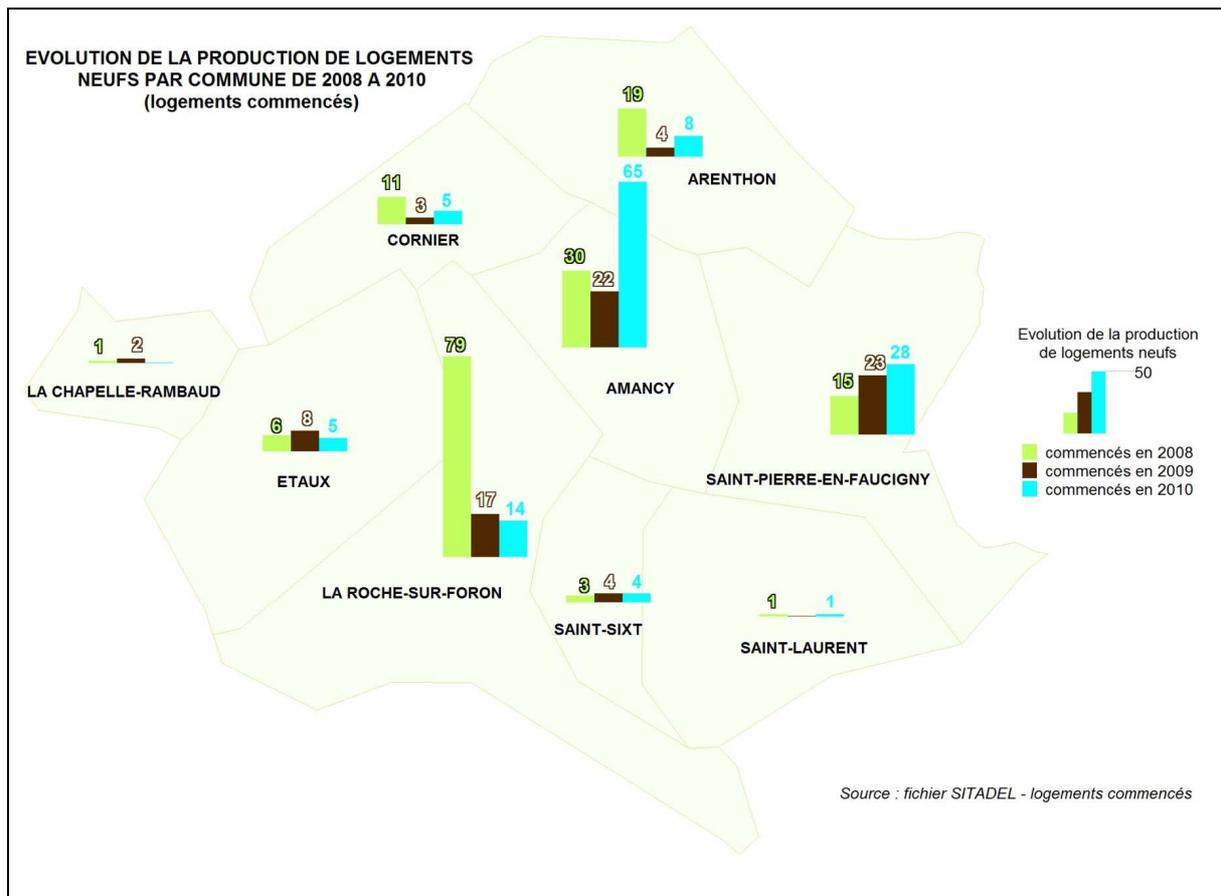
**Sur la période récente (2008-2010) :**

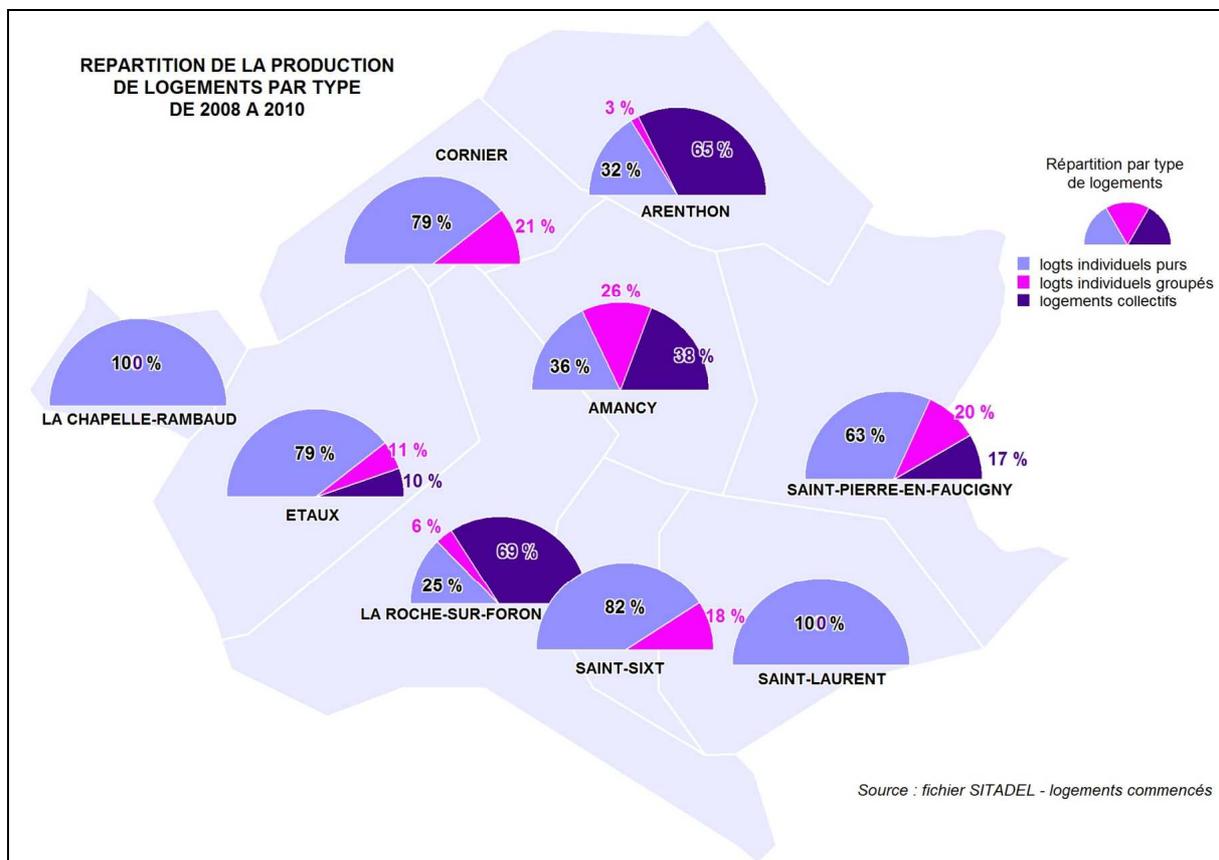
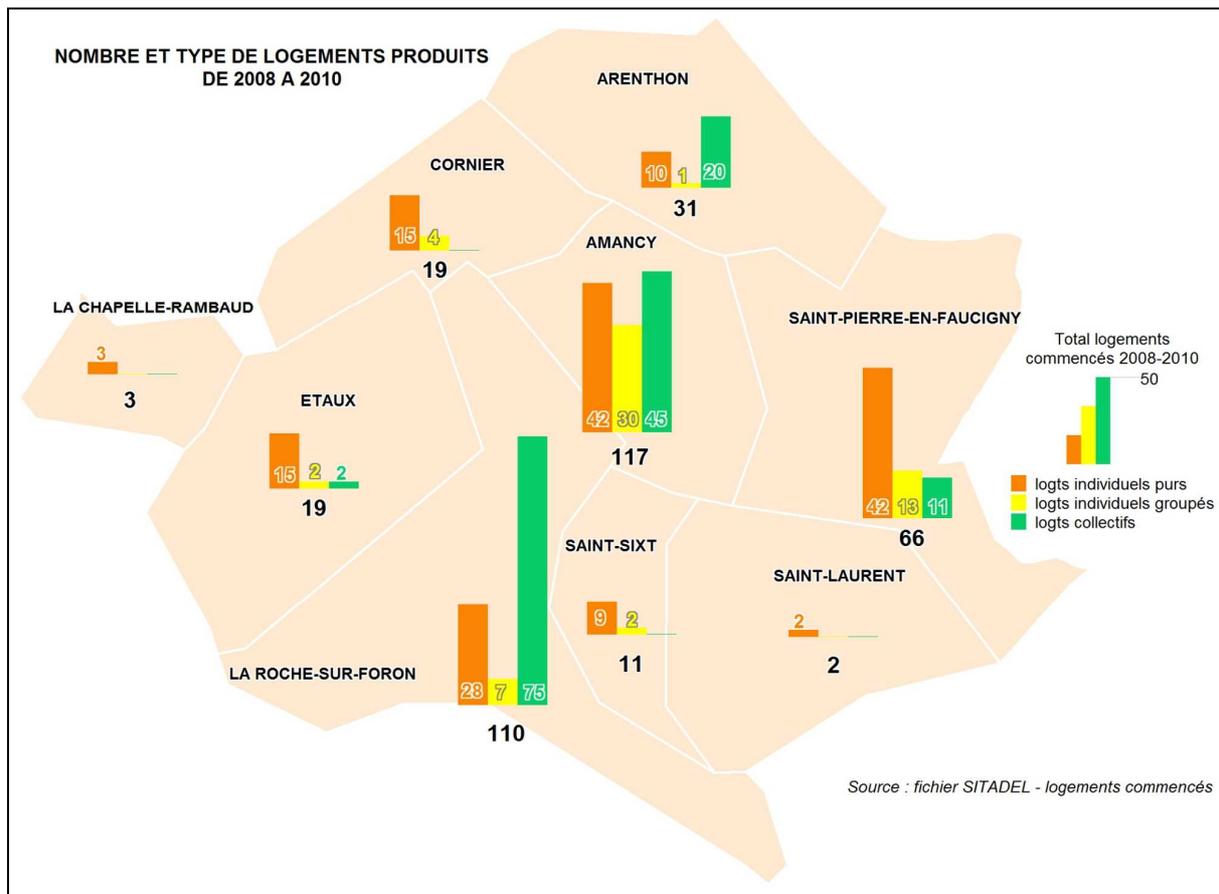
- **La production de logements neufs a atteint en moyenne 125 logements/an dans l'ensemble de la CCPR, en très nette diminution par rapport à la période 2005-2007 (325 logements mis en chantier en moyenne par an). Au total, 374 logements ont été mis en chantier durant la période 2008-2010.**
- **La production 2008-2010 a été fortement concentrée sur les communes d'Amancy (31% de la production), la Roche sur Foron (29%) et Saint Pierre en Faucigny (17%).** A Amancy et La Roche sur Foron, la production a été soutenue notamment par l'engagement de projets collectifs (45 logements à Amancy de 2008 à 2010 et 70 à la Roche sur Foron) alors qu'à Saint Pierre en Faucigny, le niveau de production a majoritairement concerné la production de logements individuels ou individuels groupés. Dans les autres communes, la production de logements collectifs est plus limitée, à l'exception d'Arenthon où un petit programme a été engagé durant cette période.
- **Globalement, à l'échelle de la CCPR, de 2008 à 2010, 40% de la production de logements neufs a concerné du logement collectif, 16% des logements individuels groupés et 44% de l'individuel pur.**

La reprise d'activité du marché immobilier amorcée en 2010 semble s'orienter à la fois par l'augmentation de production de logements collectifs, principalement à La Roche sur Foron, Amancy, Saint Pierre en Faucigny, mais également par la mise sur le marché de lots en lotissement laissant présager également une augmentation potentielle de la production en individuel.



Fichier SITADEL – DREAL Rhône-Alpes



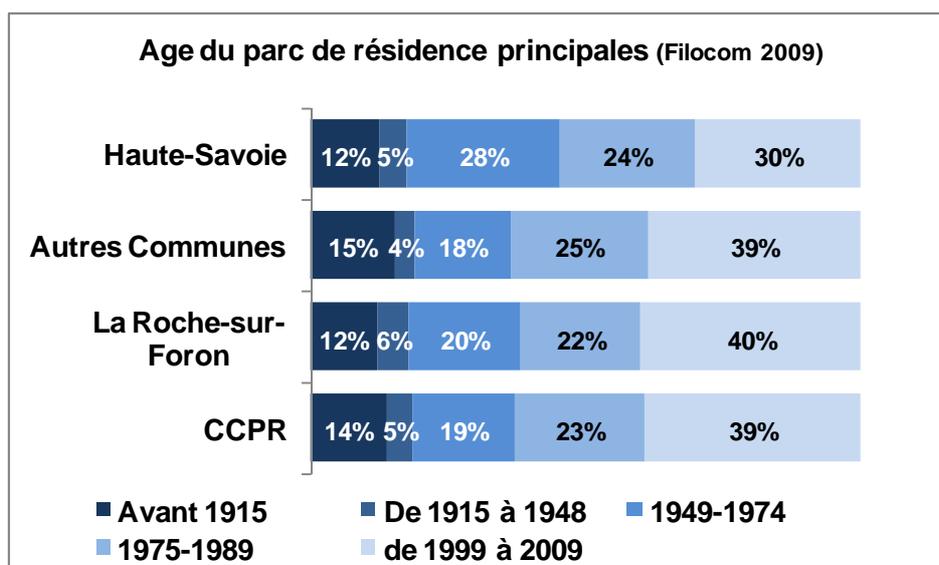


### III. UN PARC DE LOGEMENTS PLUTOT RECENT, DES BESOINS D'AMELIORATION CIBLES

#### A. 39% DU PARC DE LOGEMENTS CONSTRUITS APRES 1999

Globalement, le parc de logements de la Communauté de Communes du Pays Rochois est plus récent que la moyenne départementale : **38% des résidences principales ont été construites avant 1974, contre 45% en Haute-Savoie.**

- Le parc le plus ancien, datant d'avant 1949 représente 19% des logements (même niveau en Haute-Savoie) et correspond soit à du patrimoine bâti rural (ferme, etc.) ou au bâti urbain du centre-ville de la Roche sur Foron, dont une partie remonte à l'époque médiévale.
- Le parc récent (après 1990) constitue 39% des logements, contre 30% dans le département.



Les informations collectées localement (élus, CCAS, agents immobiliers, ANAH, Agence Régionale de Santé délégation départementale) laissent apparaître un bon niveau de confort général du parc de logements, du fait notamment de la forte proportion de propriétaires-occupants (parc généralement bien entretenu).

**Les élus et CCAS relèvent toutefois quelques situations ponctuelles de logements de propriétaires-occupants en mauvais état ou ne disposant pas de tous les éléments de confort** (absence de salle d'eau, absence de chauffage central, etc.), pour la majorité, occupés par des ménages âgés dans du bâti rural.

**Par ailleurs, les analyses de la DDT74 sur le potentiel de logements indignes<sup>6</sup> ne mettent pas en lumière d'enjeux spécifiques dans le Pays Rochois.**

Les services départementaux de l'Agence Régionale de Santé soulignent également le faible nombre de signalements qu'ils peuvent enregistrer chaque année. 3 ont été pris en compte durant l'année 2010, concernant :

- un arrêté L1311 26-1 d'urgence chez un propriétaire occupant à La Roche sur Foron pour péril sur toiture, mise en conformité électrique, etc. Les travaux réalisés ont été financés en partie par l'Anah.
- une plainte d'humidité relevant de l'application du Règlement Sanitaire Départemental et traitée par les services municipaux de La Roche sur Foron (centre-ville historique),
- un signalement du maire d'Amancy sur maison en péril d'un propriétaire-occupant.

**Les principaux besoins d'amélioration du parc de logements évoqués concernent en priorité le centre-ville de la Roche sur Foron, dans le secteur historique et les faubourgs périphériques.** Les problématiques notamment dans le centre-ville historique concernent plus spécifiquement des bâtiments anciens, avec des parties communes en mauvais état, des travaux de mises aux normes nécessaires.

**Quelques bâtiments ou copropriétés sont identifiés comme « fragiles » :** retard dans l'engagement de travaux nécessaires en partie commune, légère décote du prix des logements sur le marché immobilier local, profil d'occupation sociale des logements, etc.

**Les agents immobiliers locaux constatent également l'existence en centre-ville de logements locatifs privés occupés ou de logements vacants nécessitant des travaux d'amélioration,** notamment en termes d'isolation et de mises aux normes (électricité, obsolescence des équipements, logements « à rafraîchir »).

En terme de **potentiel immobilier transformable en logements** dans la Communauté de Communes, l'enquête, réalisée auprès des élus, laisse apparaître un **potentiel variable selon les communes, mais qui nécessite le plus souvent de gros travaux** pour pouvoir être mis sur le marché du logement : ce potentiel est principalement constitué de **bâtiments agricoles**, dans les hameaux ou centres-villages. Toutefois, selon les agents immobiliers locaux et les élus, ce potentiel est désormais de plus en plus limité dans la mesure où **des projets de transformation sur ce patrimoine bâti ancien ont déjà permis de réhabiliter une partie de ce parc, soit en logements propriétaires-occupants, soit par la création de logements locatifs privés.**

**La transformation en logements de ce potentiel de bâtiments non utilisé, même succinct, présente un intérêt certain dans la mesure où cette solution permet de limiter la consommation foncière en réutilisant le bâti existant.**

---

<sup>6</sup> **L'insalubrité** : est insalubre tout immeuble, bâti ou non, vacant ou non, dangereux pour la santé des occupants ou des voisins du fait de son état ou de ses conditions d'occupation.

**L'habitat indigne** : la notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine : logements, immeubles et locaux insalubres, locaux où le plomb est accessible, immeubles menaçant ruine, hôtels meublés dangereux, habitats précaires, et dont la suppression, ou la réhabilitation, relève des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets. C'est un concept politique et non juridique.

## B. DES BESOINS D'ADAPTATION OU D'AMÉLIORATION CIBLES

Les principaux besoins d'amélioration ou d'adaptation du parc de logements dans le Pays Rochois concernent :

**L'adaptation et l'amélioration de l'accessibilité du parc de logements au regard de ménages occupants âgés et / ou handicapés.** Lorsque ces besoins ont été évoqués, les acteurs locaux (CCAS, assistantes sociales, MSA, ADMR...) font état de :

- besoins en terme d'accessibilité dans les logements (pièce de vie en étage, installation de rampes d'accès, etc.),
  - adaptation des salles d'eau (remplacement des baignoires par des douches, installation de surfaces antidérapantes, etc.).
- **l'amélioration des performances énergétiques du parc de logements** (A noter qu'aucune commune de la CCPR n'a mis en place des dispositifs spécifiques incitatifs d'appui ou d'information en direction des particuliers en faveur de l'engagement de travaux (par exemple aides financières en appui à la mise en place d'équipements énergie renouvelables, etc.)).

<b>PAYS ROCHOIS</b>		
<b>Subvention ANAH distribuée depuis 2005 (en nombre de logements)</b>		
<u>Travaux développement durable</u>	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs
2005	1	
2006	2	4
2007	1	
2008	1	
2009	2	
2010	1	
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>4</b>
<u>Travaux standards</u>		
2005	2	4
2006	3	7
2007	2	7
2008	1	
2009	0	
2010	0	
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>18</b>
<u>Travaux handicap</u>		
2005	0	----
2006	0	----
2007	1	----
2008	2	----
2009	3	----
2010	0	----
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	----
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>22</b>	<b>22</b>

(source Anah décembre 2010)

Dans le Pays Rochois, au regard des plafonds de ressources définis, **678 propriétaires-occupants sont éligibles aux aides de l'Anah, pour près des deux tiers occupant des logements individuels (62%) et âgés de plus de 60 ans.**

Les données fournies par l'Anah sur le niveau de logements subventionnés par l'Anah depuis 2005 laissent toutefois apparaître un niveau de mobilisation relativement faible des propriétaires au regard des dispositifs d'aide de l'Anah, avec 22 logements locatifs subventionnés et 22 logements propriétaires-occupants (soit moins de 8 logements subventionnés par an dans l'ensemble de la CCPR de 2005 à 2010)<sup>7</sup>.

**La mise en place d'action d'information en direction des propriétaires sur les dispositifs d'aides mobilisables (Aides de l'Anah, de la Région Rhône Alpes, Crédit d'impôt Etat et Ecoprêt à taux zéro) permettrait de renforcer la mobilisation des propriétaires du Pays Rochois en faveur de l'amélioration et l'adaptation de leur patrimoine.**

---

<sup>7</sup> A noter que le Pays Rochois a bénéficié pour la dernière fois d'une procédure OPAH de 2001 à 2003.

## IV. L'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

### A. 64% DE PROPRIETAIRES-OCCUPANTS

A l'image des territoires à dominante périurbaine et/ou rurale, la large majorité des résidences principales est occupée par leurs propriétaires.

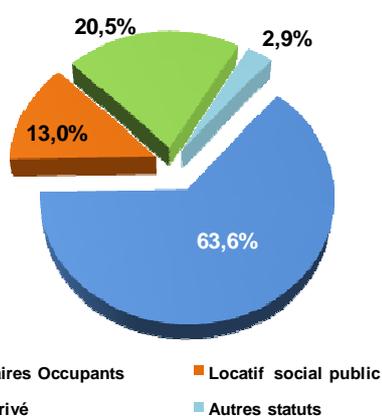
Le statut de propriétaire-occupant concerne ainsi 64% des résidences principales (Filocom 2009/Insee 2007) soit près de 3 points de plus qu'en moyenne départementale (61%).

Evolution des statuts d'occupation des résidences principales selon les recensements Insee

		1999	2007	Var. Ann. Moy. (Val. Abs. et %)
Propriétaires-occupants (val. Abs et %/total parc RP)		4415	<b>5812</b>	175
		60,5%	<b>63,7%</b>	<b>3,5%</b>
Total locatif (val. Abs et %/total parc RP)	Locatif HLM	740	<b>950</b>	26
		10%	<b>10%</b>	<b>3,6%</b>
	Locatif privé	1776	<b>2037</b>	33
		24,3%	<b>22,3%</b>	<b>2,0%</b>
Autres (logés gratuits)		365	<b>332</b>	-4
		5,0%	<b>3,6%</b>	<b>-1,3%</b>

Entre 1999 et 2007, selon les sources Insee et Filocom, la progression du parc de logements propriétaires-occupants est très rapide, avec un rythme de croissance annuel moyen de +3.33%/an, confirmant le profil périurbain du développement de l'urbanisation dans le Pays Rochois.

Statut d'occupation des résidences principales (Filocom 2009)



Le parc de résidences principales selon le fichier Filocom

		1999	2009	Tx. var. moy. 99-2009(val. Abs. Et %)
Propriétaires-occupants		4 469	<b>6 200</b>	173
		63,0%	<b>63,6%</b>	3,33%
Total locatif	Locatif HLM	777	<b>1 264</b>	49
		11,0%	<b>13,0%</b>	6,27%
	Locatif privé	1 487	<b>2 000</b>	51
		21,0%	<b>20,5%</b>	3,01%
Autres		358	<b>287</b>	-7
		5,0%	<b>2,9%</b>	-2,19%

(\*) : Parc locatif HLM : ensemble des logements soumis à taxe d'habitation détenus par des Org. HLM ou SEM (y compris logements en foyer)

A l'échelle communale, le statut propriétaires occupants est majoritaire dans les 9 communes, avec des taux dépassant les 75% dans 7 communes, à l'exception de Saint Pierre en Faucigny (66%) et la Roche sur Foron (51%), deux communes où le parc locatif privé et social est nettement plus représenté.

Le parc locatif est ainsi fortement concentré à la Roche (62% des logements locatifs de la CCPR dans cette commune) et dans une moindre mesure Saint Pierre en Faucigny (22% des logements locatifs de la CCPR).

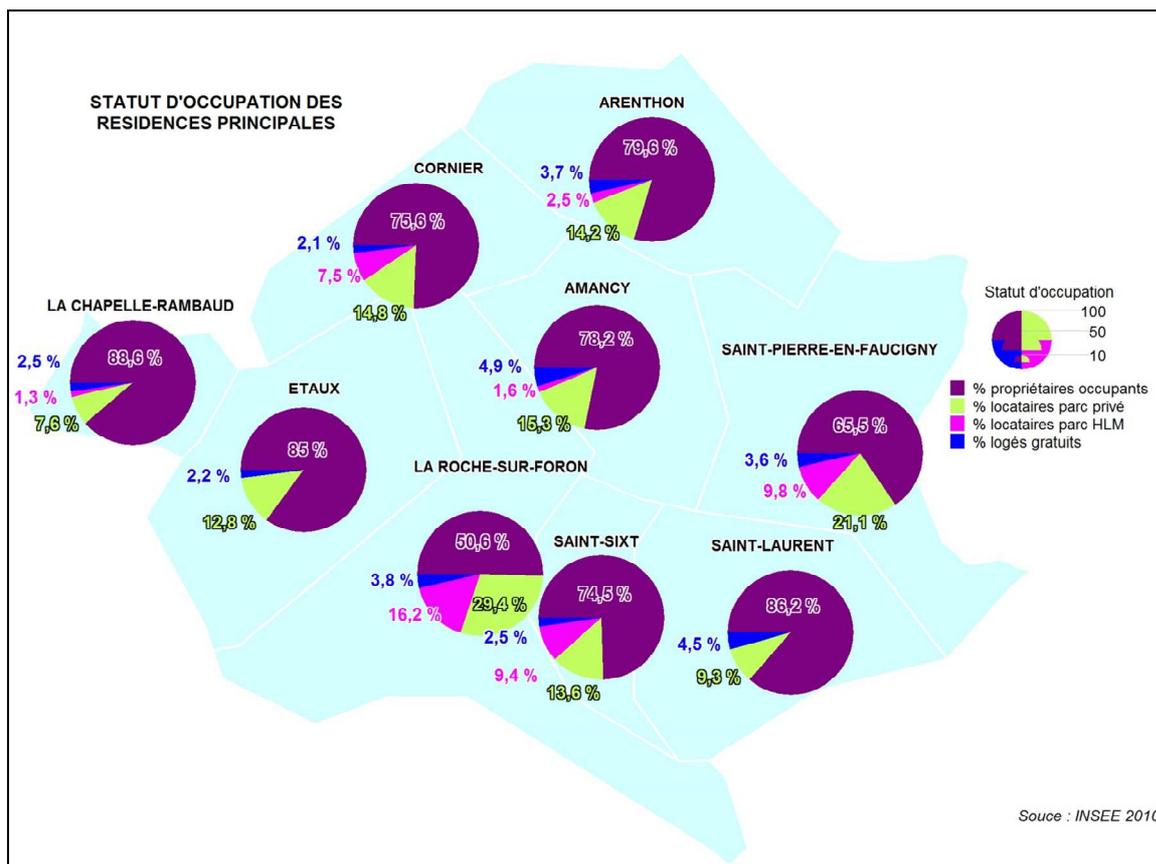
**A l'inverse, les communes périurbaines et rurales se distinguent par la faiblesse du parc locatif, privé ou social, ce qui limite notamment l'accueil ou l'accès au logement pour certaines catégories de ménages, les jeunes ou couples en début de parcours résidentiel et les ménages disposant de ressources ne leur permettant pas d'accéder à la propriété.**

#### Statut d'occupation des résidences principales

	Propriétaires	Locatif privé	Locatif social	logés gratuits
Amancy	78,2%	15,3%	1,6%	5,0%
Arenthon	79,6%	14,2%	2,6%	3,6%
La Chapelle-Rambaud	88,6%	7,6%	1,3%	2,5%
Cornier	75,6%	14,9%	7,6%	2,0%
Etaux	85,0%	12,8%	0,0%	2,2%
La Roche-sur-Foron	50,6%	29,4%	16,2%	3,8%
Saint-Laurent	86,2%	9,3%	0,0%	4,5%
Saint-Pierre-en-Faucigny	65,5%	21,1%	9,8%	3,6%
Saint-Sixt	74,5%	13,6%	9,4%	2,4%
<b>CC PAYS ROCHOIS</b>	<b>63,6%</b>	<b>22,3%</b>	<b>10,4%</b>	<b>3,6%</b>

Source Insee (2007)

(\*) : les données concernant le parc locatif social sont à utiliser avec réserves



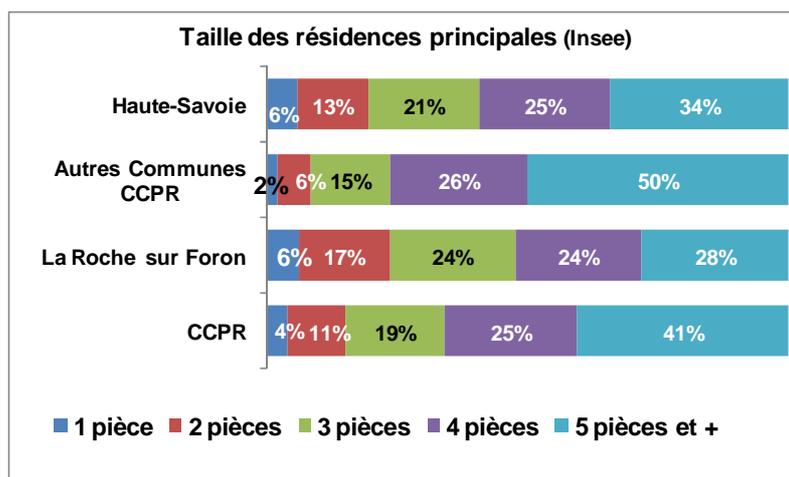
## B. FORTE REPRESENTATION DES GRANDS LOGEMENTS

La typologie des logements dans le Pays Rochois est en lien direct avec les statuts d'occupation sur le territoire, largement orienté en faveur des propriétaires occupants et le profil du bâti (forte représentation de l'habitat individuel).

Les données statistiques de l'INSEE mettent ainsi en évidence en 2007 une très forte part de grands logements : **41% des résidences principales sont ainsi constitués de 5 pièces et plus et 24% de logements de 4 pièces.**

La majorité du parc de résidences principales est ainsi orientée et adaptée à l'accueil de ménages familiaux, en capacité financière d'acquérir ou de louer une grande surface.

A titre de comparaison, le département de la Haute-Savoie enregistre une part de grands logements de 34% (5 pièces et +) et 25% (4 pièces).

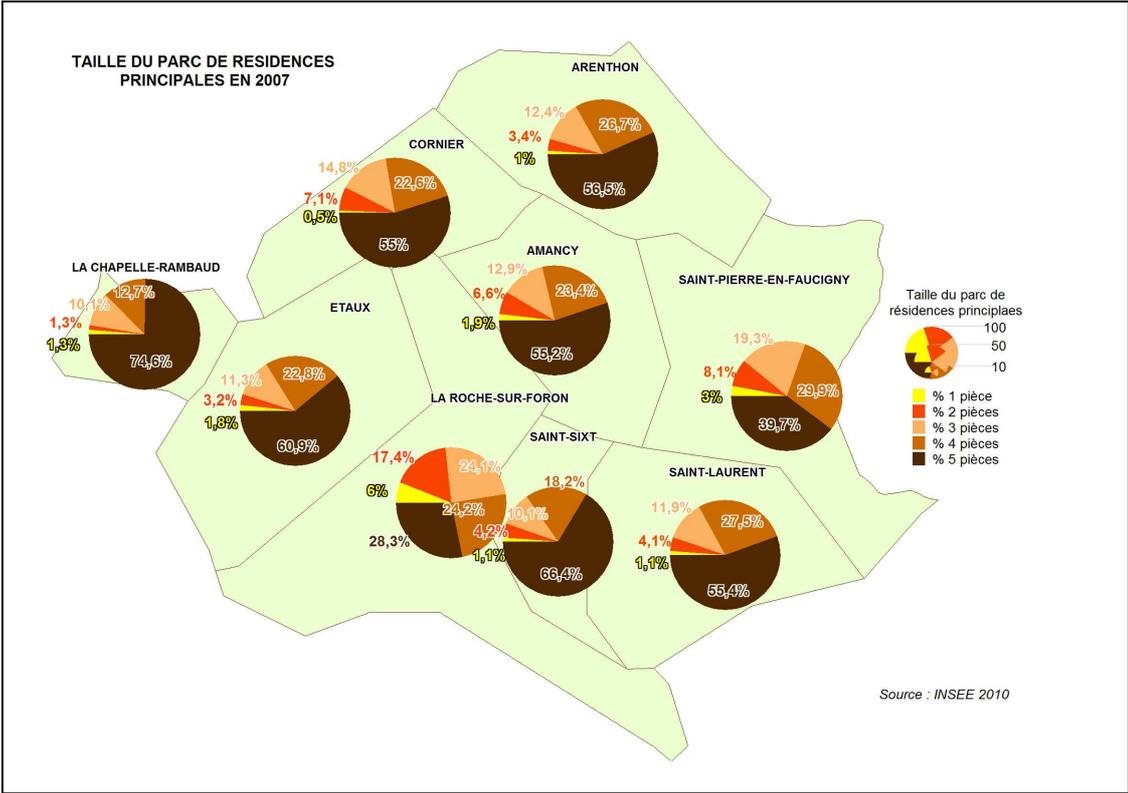


Selon le profil des communes, les différences sont toutefois significatives :

- La Roche sur Foron se distingue par une part de petits et moyens logements nettement plus importante (6% de type 1, 17% de 2 pièces), caractéristique des communes au profil urbain où l'habitat collectif est largement représenté.
- A l'inverse, dans les autres communes la part de grands logements de 5 pièces et plus dépasse largement la moitié du parc de résidences principales (à l'exception de Saint Pierre en Faucigny avec 39%) du fait de la surreprésentation des logements individuels.

**Globalement, le parc de logements du Pays Rochois est un parc « structurellement » moins adapté à l'évolution tendancielle du profil des ménages** (notamment à l'augmentation des besoins en logements issus de petits ménages : jeunes ménages, personnes âgées, etc.). Il offre ainsi un profil **en termes de taille et typologie de logements peu diversifié** notamment en communes périurbaines ou rurales.

**De plus, dans ces communes, la surreprésentation des grands logements, en priorité en individuel, induit une offre de logements structurellement moins accessible en termes de prix en locatif comme en accession, et donc moins adaptée à l'accueil de ménages disposant de ressources modestes ou même moyennes.**



**LE FONCTIONNEMENT  
DES MARCHES DANS LE  
PAYS ROCHOIS**

## I. LE PARC LOCATIF SOCIAL

### UN PARC LOCATIF AIDE CONCENTRE DANS DEUX COMMUNES

Au mois de juin 2011, le parc locatif social conventionné dans les 9 communes du territoire était constitué de 1263 logements ou équivalents logements<sup>8</sup>, représentant 13% du parc de résidences principales (parc de résidences principales selon le fichier Filiocom 2009), contre 12,3% pour le département.

Le parc locatif est présent en 2012 dans 6 communes sur les 9 communes de la CCPR.

Ce parc locatif aidé conventionné est constitué de différentes catégories de logements :

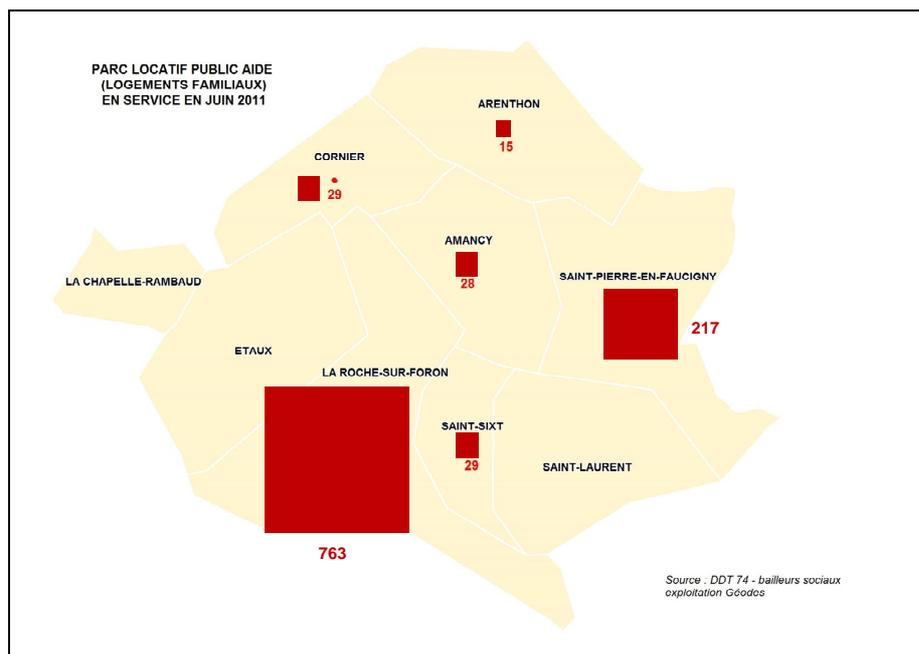
- **1 081 logements locatifs aidés « familiaux », propriété de six bailleurs sociaux** (50% Haute Savoie Habitat, 32% Halpades, 7% Sa Mont Blanc, 6% Semcoda, 4% ICF Immobilière Sud Est et 2% SHRA).
- **16 logements familiaux privés conventionnés** par l'Anah
- **149 logements ou « équivalent logements » conventionnés en structure d'hébergement ou de logements spécifique** : la résidence sociale Alap (144 places soit 48 équivalent logements), les foyers de Vie pour personnes handicapées (80 logements) et foyer-logement pour handicapés à la Roche sur Foron (63 places soit 21 équivalents logements) et 17 logements à la pension de famille -Maison Relais- le Borne à Saint Pierre).

LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES PUBLICS EN SERVICE EN 2012 DANS LE PAYS ROCHOIS

	NOMBRE DE LOGTS	TYPOLOGIE DES LOGEMENTS					TYPOLOGIE DU BATI		TOTAL PARC PAR COMMUNE	PARC LOCATIF CONVENTIONNE PRIVE ET EN STRUCTURE SPECIFIQUE (en logements ou équivalent-logements)	TOTAL	% /parc de résidences principales RP 2009
		STUDIOS TYPE 1	TYPE 2	TYPE 3	TYPE 4	TYPE 5 ET +	Nombre de logements individuels ou individuels groupés	logements en immeuble collectif				
AMANCY	28	0	7	13	8	0	0	28	28		28	3,6%
ARENTHON	15		6	4	4	1		15	15		15	2,8%
CHAPELLE-RAMBAUD	0										0	0,0%
CORNIER	29	0	5	15	8	1	0	29	29		29	6,4%
ETAUX	0										0	0,0%
LA ROCHE / FORON	763	35	150	320	208	50	18	745	763	= 14 (privé)+149 (heb. Spéc.)	926	21,1%
SAINT-LAURENT	0										0	0,0%
ST PIERRE EN FAUCIGNY	217	3	33	92	65	24	6	148	217	=2(privé)+17 (struct. Spé.)	236	10,3%
ST SIXT	29					29	29		29		29	9,1%
<b>TOTAL CCPR</b>	<b>1081</b>	<b>38</b>	<b>201</b>	<b>444</b>	<b>293</b>	<b>105</b>	<b>95</b>	<b>965</b>	<b>1081</b>	<b>313</b>	<b>1263</b>	<b>13,0%</b>

SOURCE : BAILLEURS PUBLICS, DD74, Géodes

<sup>8</sup> Au sens de l'article 55 Loi SRU, l'Etat comptabilise les places en établissement spécifiques en équivalent logement, sur le ratio de 3 places=1 équivalent logement.



Au regard de la population de la Communauté de Communes, le parc de logements locatifs aidés familiaux (1 081 logements) représente **un ratio de 43 logements pour 1000 habitants en 2011**, niveau inférieur à celui enregistré en moyenne dans le département (50‰).

**La répartition de ce parc locatif aidé apparaît largement déséquilibrée à l'échelle du territoire de la CCPR : 70% des logements locatifs sociaux familiaux sont localisés à la Roche sur Foron et 20% à Saint Pierre en Faucigny.**

**A l'échelle communale, la représentation du parc locatif social en 2012 est ainsi très inégale : il représente 21.1% des résidences principales à la Roche sur Foron, 10.3% à Saint Pierre et moins de 10% dans les 7 autres communes (0% à Etoux, Saint Laurent et la Chapelle Rambaud).**

## **SAINT PIERRE EN FAUCIGNY SOUMISE A L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU.**

Au regard du parc de logements locatifs aidés, Saint Pierre en Faucigny est soumise aux obligations définies dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU (qui concerne les communes de plus de 3 500 habitants situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants et qui ne disposent pas de 20% de logements locatifs sociaux).

Avec 10.3% de logements locatifs sociaux, elle doit donc ainsi répondre aux exigences en termes de rattrapage quantitatif de l'offre en logements locatifs aidés sur une période de 20 ans.

Selon le décompte 2010 établi par les services de l'Etat (DDT 74), **il est recensé un déficit de 219 logements locatifs aidés pour atteindre 20% du parc de résidences principales.**

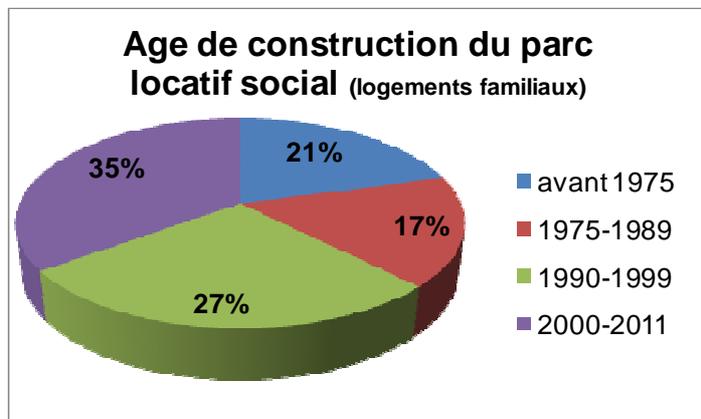
LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES PUBLICS FAMILIAUX EN SERVICE EN JUIN 2011 DANS LE PAYS ROCHOIS (hors hébergements spécifiques)

Nom de la COMMUNE	BAILLEUR SOCIAL	NOM DU PROGRAMME	ANNEE DE MISE EN SERVICE	NOMBRE DE LOGTS	TYPOLOGIE DES LOGEMENTS					REPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPE DE FINANCEMENT : PLA - PLA - PLA - PLS - PSLA ou autres	TYPOLOGIE DU BÂTI		TOTAL PARC PAR COMMUNE	
					STUDIO S TYPE1	TYPE 2	TYPE 3	TYPE 4	TYPES ET +		Nombre de logements individuels ou groupés	logements en immeuble collectif		
AMANCY	HALPADES	LES TOURTERELLES	2002	12	0	3	5	4	0	11 PLUS 1 PLUS(+)	0	12	28	
	HALPADES	LES COLOMBES LES PINSONS	2009	16	0	4	8	4	0	7 PLUS 1 PLUS(+)	0	16		
	HAUTE SAVOIE HABITAT	LE FRETTEY	1999	15		6	4	4	1	11 PLA / 14 PLALM		15	15	
CORNIER	HALPADES	LEPINE	1995	15	0	5	7	3	0	15 PLA	0	15	29	
	HALPADES	LES HUTINS	1998	14	0	0	8	5	1	2 PLATS 12 PLA	0	14		
LA ROCHE / FORON	HAUTE SAVOIE HABITAT	LES AFFORETS	1960	24		17	7			24 HLMO		24		
	HAUTE SAVOIE HABITAT	CHÂTEAU DE CHANT	1982	2				2		2 PLA	2			
	HAUTE SAVOIE HABITAT	LES CHERES	1963	24		2	10	10	2	24 HLMO		24		
	HAUTE SAVOIE HABITAT	RUE PERRINE	1990	28	3	9	1	8	7	28 PLA		28		
	HAUTE SAVOIE HABITAT	LA BALME I	1970	168		66	84	18		168 HLMO		168		
	HAUTE SAVOIE HABITAT	LES CAPUCINS	1975	56	16	16	24			56 HLMO		56		
	HAUTE SAVOIE HABITAT	LES GIROLLES	1979	50	7	25	18			50 HLMO		50		
	HAUTE SAVOIE HABITAT	PAVILLONS LES GIROLLES	1979	6					6	6 HLMO	6			
	HALPADES	LE CROU	2002	26	0	2	10	12	2	17 PLUS 2 PLUS(+)	7 AUTRES	0	26	
	HALPADES	LES GLIERES	2005	25	0	6	12	7	0	25 PLS	0	25		
	HALPADES	LE SAINT CHARLES	2004	25	0	11	8	6	0	23 PLUS 2 PLUS(+)	0	25		
	HALPADES	PORTE PERRINE	2006	18	0	6	5	7	0	18 PLS	0	18		
	HALPADES	LE SAINT RENAN	2007	46	0	9	22	11	4	23 PLUS 2 PLUS(+)	21 PLS	0	46	
	HALPADES	LE CONSTANCE	2006	24	1	4	14	4	1	13 PLUS 1 PLUS(+)	10 PLS	0	24	763
HALPADES	LE FAUGNY	2006	42	0	14	21	7	0	27 PLUS 3 PLUS(+)	12 PLS	0	42		
HALPADES	LES LUJOLLES	1987	12	2	5	3	1	1	12 PLA	0	12			
HALPADES	LES FLEURIS	1990	8	0	4	4	0	0	8 PLA	0	8			
HALPADES	LE BOIS DES CHERES	2011	63	0	16	34	13	0	39 PLUS 24 PLS	0	63			
IMMOBILIERE RHONE ALPES	SINUS	2010	24	2	3	9	6	4	3 PLA / 21 PLUS		24			
IMMOBILIERE RHONE ALPES	COSNUS	2010	10		2	4	3	1	9 PLUS 1 PLA I		10			
SA MONT BLANC	LE SAINT MICHEL	2002	15			11	4		PLS		15			
SA MONT BLANC	81 A 85 ROUTE DES BOIS DES FORNETS	1994	30	0	8	16	5	1	PLA		30			
SA MONT BLANC	87 A 89 ROUTE DES BOIS DES FORNETS	1994	20	0	8	10	2	0	PLA		20			
SA MONT BLANC	LE VERSEAU	1990	7	4	0	1	1	1	PLA		7			
ICF IMMOBILIERE SUD EST	RUE PIERRE CURE	1990	10				10		PLA		10			
ST PIERRE EN FAUGNY	SEMCODA	IMPASSE DE LA BACHE ZAC DES CONTANIERES	1996	27	0	4	17	6	0	3 PLA TS 24 PLA		27		
	SEMCODA	45-53-81 IMPASSE DES CONTANIERES	1995	27	0	4	17	6	0	PLA		27		
	SEMCODA	IMPASSE DE LA BACHE	1	9	0	0	0	3	6	PLA	9			
	HAUTE SAVOIE HABITAT	LES PIERRINES	1990	32		5	18	9		32 PLA		32		
HAUTE SAVOIE HABITAT	LES TERRIOLETS	1992	61	3	14	23	18	3	61 PLA		61	217		
HAUTE SAVOIE HABITAT	LES NOISETIERS	1954	6		2	4			6 HLMO	6				
HAUTE SAVOIE HABITAT	RESIDENCE LES NOISETIERS	2003	25		6	12	6	1	3 PLA / 20 PLUS / 2 PLUS+		25			
HAUTE SAVOIE HABITAT	LES PLEIADES	1983	12		2	5	5		12 PLA		12			
SHRA	CLOS VAL DE BORNE	1983	18	0	0	1	8	9	PLA		18			
ST SIXT	HAUTE SAVOIE HABITAT	PAVILLONS CHAMPS DE CHANT	1980	29				29		29 HLMO	29		29	
<b>TOTAL CCPR</b>				<b>1081</b>	<b>38</b>	<b>201</b>	<b>444</b>	<b>293</b>	<b>105</b>		<b>62</b>	<b>1019</b>	<b>1081</b>	

SOURCE : BAILLEURS PUBLICS - DD174, Geodes

## UN PARC LOCATIF AIDE RECENT

Le parc locatif aidé familial dans le Pays Rochois est relativement récent, avec seulement 21% des logements construits avant 1975 et 17% durant la période 1975-1989.



La décennie 1990 voit une progression des mises en service (27% du parc construit durant cette période).

La décennie 2000 est également marquée par un nombre de mises en service important : 35% des logements construits durant cette période.

En termes de besoins de réhabilitation, les deux principaux bailleurs (Haute-Savoie Habitat et Halpades), propriétaires du parc le plus ancien, ont engagé durant la décennie 2000 d'importants chantiers de réhabilitation à la Roche sur Foron :

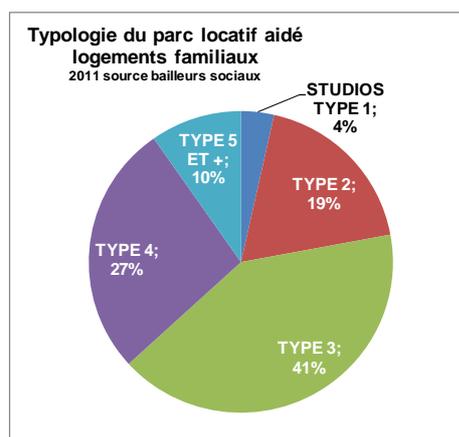
- Réhabilitation des logements et du quartier de la Balme en milieu de décennie 2000
- Opération de renouvellement urbain (démolition-reconstruction) dans le quartier des Afforêts (programmes ILN datant des années 60 démolis).

Les chantiers de réhabilitations et adaptations se poursuivent dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) signées entre l'Etat et les bailleurs sociaux en 2010 et des Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) mis en œuvre par les bailleurs sociaux.

En 2010 et 2011, le programme les Capucins de 56 logements (Haute-Savoie Habitat) fait l'objet d'un chantier de réhabilitation complet (isolation, rénovation toiture, remplacement équipements sanitaires).

Selon les bailleurs sociaux, **les efforts d'adaptation et d'amélioration du parc de logements aidés concernent en priorité les travaux d'amélioration des performances énergétiques du parc de logements (isolation, amélioration/remplacement des équipements de chauffage, régulation...), dans un contexte de renchérissement du coût de l'énergie qui impacte fortement les charges acquittées par les locataires du parc social.**

## UNE OFFRE DE PETITS ET MOYENS LOGEMENTS A RENFORCER



A l'image du profil départemental, le parc locatif aidé dans le Pays Rochois est majoritairement constitué de type 3 (41%) et de type 4 (27%).

En termes de réponse au profil de la demande de logements sociaux, les acteurs locaux font état d'une demande locative qui s'oriente de plus en plus vers le logement type 3 et le logement type 2.

L'analyse du profil de la demande locative sociale confirme ce constat (voir ci-après) avec 32% des demandes qui concerne le type 3 et 31% le type 2 en mai 2011.

L'analyse du profil de l'offre disponible annuellement (logements attribués) confirme un différentiel important entre la demande de petits logements et l'offre attribuée chaque année.

En 2010, 27% des logements attribués sont ainsi des types 1 ou type 2 alors que la demande ce type de logement approche chaque mois 50% de demandeurs.

#### Typologie des logements attribués/type de logements demandés

	T1	T2	T3	T4	T5
<b>Logements attribués 2009</b>	<b>6%</b>	<b>30%</b>	<b>45%</b>	<b>18%</b>	<b>1%</b>
<i>Profil de la demande (fevrier 2010)</i>	15%	34%	28%	19%	4%
<b>Logements attribués 2010</b>	<b>3%</b>	<b>24%</b>	<b>47%</b>	<b>20%</b>	<b>6%</b>
<i>Profil de la demande (mai 2011)</i>	16%	31%	32%	18%	3%

Source : DDT 74 / PLS fichier HLM

Le renforcement du parc de petits logements et en priorité de logements type 2 permettrait de mieux répondre à l'évolution du profil de la demande.

A noter que près de 3/4 des ménages logés en 2010 dans le parc social de la CCPR habitaient déjà le Pays Rochois (71% des 113 ménages relogés).

## LA NECESSITE D'ETOFFER LE PARC DE LOGEMENTS A LOYERS TRES MODERES

En termes de typologie de logements proposés à la location (logements familiaux), la part de logements locatifs aidés à loyer intermédiaire est relativement importante, avec 150 logements PLS proposés à la location (soit 15% du parc de logements aidés), à un niveau supérieur à la moyenne départementale (10% du parc de logements).

**Le développement de cette offre de logements aidés conventionnés à loyer intermédiaire est sans doute désormais à limiter** au regard du profil de la demande locative sociale qui s'exprime dans le Pays Rochois. En outre, les acteurs locaux (bailleurs sociaux, réservataires (Amalia, Conseil Général, Etat), CCAS) constatent une mobilité des locataires plus forte dans ce type de logements, du fait de loyers (charges comprises) qui se rapprochent des loyers du marché privé local et qui induisent au final des taux d'effort logements relativement élevés pour les locataires occupants ces logements sociaux.

**A l'inverse, le nombre de logements à loyer très sociaux (PLA i) apparaît particulièrement faible** (9 logements recensés) **au regard de la part de demandeurs de logements sociaux dans le Pays Rochois disposant de niveaux de ressources faibles** (inférieurs à 60% des plafonds HLM).

Cette analyse est toutefois à nuancer dans la mesure où le parc locatif aidé ancien de la Roche sur Foron (avec des niveaux de loyers parmi les plus faibles du parc locatif social du Pays Rochois) pallie en partie ce déficit de logements locatifs aidés à loyer très modéré. De fait, **c'est pour une large partie la**

commune de la Roche sur Foron, et dans une moindre mesure Saint Pierre en Faucigny qui assure le rôle d'accueil des ménages défavorisés.

*A noter que le parc de logements PLA I va prochainement s'étoffer (en 2012 et 2013) avec la mise en service de 15 logements à la Roche sur Foron (10 : Les Vergers et 5 : Les Afforêts), 2 logements à Arenthon (La Fruitière) et 1 logement à Amancy (Vallières).*

## **DES ACTIONS DE POLITIQUE DE LA VILLE A LA ROCHE SUR FORON ET SAINT-PIERRE EN FAUCIGNY**

Les communes de la Roche sur Foron et Saint-Pierre-en-Faucigny sont parties intégrantes du **Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) de la Moyenne Vallée de l'Arve** (avec les villes de Cluses, Bonneville, Scionzier, Marignier et Marnaz), dont le pilotage des actions est mise en œuvre dans le cadre d'un Syndicat à vocation unique, le SIVU Actions Ville.

Le CUCS 2007-2009, renouvelé par avenant annuel à partir de 2010, formalise l'engagement des partenaires institutionnels (Etat, Région, Département, Sivu) et autres acteurs (bailleurs sociaux (Halpades et Haute-Savoie Habitat), CAF74, Caisse des Dépôts et Consignations partenaires associatifs, etc.), avec un triple objectif :

- **Intégrer les quartiers ciblés comme prioritaires dans le fonctionnement des villes,**
- **Améliorer la vie quotidienne des habitants, en favorisant la mixité sociale et les rencontres entre les différents quartiers de la ville et de l'agglomération,**
- **Favoriser l'égalité des chances entre tous les habitants et la lutte contre les discriminations.**

Ces objectifs se sont traduits par des actions favorisant l'accès à l'emploi, l'amélioration du cadre de vie et de l'habitat, la réussite éducative, la prévention et l'accès à la santé.

A la Roche sur Foron, les actions sont plus particulièrement ciblées sur les quartiers de la Balme, les Afforêts et les Capucins Girolles.

A Saint-Pierre en Faucigny, les actions concernent de manière transversale l'ensemble du territoire communal.

**De l'avis des acteurs locaux (collectivités, bailleurs sociaux, acteurs sociaux et associatifs), les actions menées par les différents partenaires ont eu un impact indéniable sur l'amélioration du fonctionnement social et la qualité de vie dans les quartiers d'habitat sociaux.**

## **FAIBLE MOBILITE DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL**

La mobilité dans le parc locatif aidé est analysée au regard du nombre de logements attribués chaque année, hors logements nouvellement mis en service.

Depuis 2003, une centaine de logements locatifs sociaux sont en moyenne attribués chaque année (en intégrant les mises en service de logements neufs).

**Le taux de mobilité dans le parc existant (hors mises en service de l'année) demeure faible et en diminution, passant en 2009 de 9.1% à 8% en 2010.**

Evolution du nombre d'attributions dans le parc locatif social

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
LOGES (nombre d'attributions réalisées par an)	72	104	109	96	146	85	105	113
Offre nouvelle (attributions dans logements neufs mis en service)	?	92	5	11	88	-15	16	34

Dans le Pays Rochois, il y a en moyenne sept demandeurs pour 1 logement à attribuer, alors que le niveau de pression de la demande n'atteint qu'entre 4 et 5 demandeurs pour 1 logement à attribuer en moyenne en Haute-Savoie. L'accès au logement locatif aidé est donc plus particulièrement difficile dans le parc locatif social du Pays Rochois.

## LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT DU PARC LOCATIF AIDE ENVISAGES PAR LES COMMUNES

Le recensement des projets a été établi sur la base des informations fournies lors des entretiens organisés dans chacune des communes avec les élus durant le printemps 2011, complétées et précisées par les informations collectées auprès des bailleurs sociaux et de la DDT74 (service Habitat).

Au printemps 2011, des projets de développement sont envisagés dans 8 communes sur 9.

	Programmes en cours de construction ou arrêtés	Projets et potentiel à court- moyen terme (engagement dans les 6 ans à venir)
<b>AMANCY</b>	12 logements : 11 PLUS et 1 pLA i (Vallière) livraison 2012	
<b>ARENTHON</b>	9 logements : 7 PLUS et 2 PLA i (ancienne fruitière) livraison 2013	3 zones de mixité sociale avec obligation de réaliser 20% de logements aidés + Projet à l'étude de Marpa (logements personnes âgées)
<b>CHAPELLE-RAMBAUD</b>		
<b>CORNIER</b>		Zac Chef Lieu : projet d'environ 15 logements locatifs aidés + réflexion sur projet de résidence séniors (locatif aidé?) + une zone avec servitude de mixité sociale avec 20% logts aidés (zone Au bloquée en attente d'aménagement d'un rond point en proximité)
<b>ETAUX</b>		Projet de 17 logements en mixité avec RDC commercial et microcrèche
<b>LA ROCHE / FORON</b>	Les Vergers (36 logements locatifs familiaux avec 10 PLAi et 26 logement PLUS) + 52 logements PLS Foyer Personnes âgées (issu de la fusion des Foyers Les Rocailles et le Verger)	Les Afforets (27 logts : 5 PLAi et 22 PLUS) + zones avec servitude de mixité sociale en centre ville + projet d'un éco-quartier sur 1 zone AU en limite avec Etaux)
<b>SAINT-LAURENT</b>		Projet de 8 logements locatifs en mixité avec RDC commercial ( sous réserve de trouver une solution pour l'assainissement)
<b>ST PIERRE EN FAUCIGNY</b>		Secteur de la Duraz (60 logements envisagés) + 2 secteurs avec orientations d'aménagement + servitudes de mixité sociale entre 20 et 30% (sous réserve de l'approbation de la révision du PLU)
<b>ST SIXT</b>		Projet envisagé sur un terrain en proximité du chef-lieu (sous réserve d'obtenir les financements pour une acquisition du foncier par la commune)

A moyen terme, les communes envisagent des projets de constructions nouvelles de logements locatifs aidés selon deux principaux modes de production :

- Dans le cadre de servitudes de mixité sociale définies dans les documents d'urbanisme locaux sur des secteurs d'urbanisation où la production d'un pourcentage de logements locatifs sociaux est imposée aux opérateurs privés. C'est le cas de la Roche sur Foron, Saint Pierre en Faucigny, Arenthon, Cornier et Etaux où le potentiel de développement de construction en collectif est le plus important.
- Dans le cadre de projets sur du foncier ou du bâti (projet en acquisition-amélioration) maîtrisé ou en prochainement maîtrisé par les communes.

## LES DIFFICULTES DE DEVELOPPEMENT DU PARC LOCATIF SOCIAL...

Quelles que soient les communes et au-delà des volontés de construire de nouveaux logements sociaux, les opérateurs et les communes soulignent les **difficultés et le temps nécessaire à faire aboutir les projets**, en fonction de différents facteurs :

- la **disponibilité du foncier**, le **coût des charges foncières** et le renchérissement du **coût de la construction** fragilisent l'équilibre financier des opérations, pour lequel les communes sont, dans la majorité des cas, mises à contribution (apport du foncier, aide à l'équilibre financier,). **Dans certaines communes, l'absence de foncier communal pouvant être utilisé pour la production de logements aidés nécessite la mise en place de procédure d'acquisition de foncier privé, ce qui ralentit encore l'émergence des opérations** (Saint Sixt par exemple).
- **Ces difficultés sont encore renforcées par le classement de l'ensemble de la CCPR en zone III du financement du logement social PLUS et PLA I**, c'est-à-dire le classement le moins favorable en terme de niveau de financement du logement social par l'Etat et de niveau de loyer plafonds, pénalisant l'équilibre financier de ces opérations.
- le **montage d'opérations de logements sociaux est complexe, à la fois pour l'opérateur et la collectivité** : complexité et diversité des financements mobilisables, problèmes d'application des droits des sols et d'urbanisme, opérations mixtes locatif/accession, négociations avec les promoteurs privés dans le cas d'une opération en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) , acquisition du foncier, mise en œuvre du droit de préemption, etc.

La mise en œuvre de projets de logements sociaux constitue ainsi dans la majorité des cas des dossiers "lourds" (notamment pour les communes dont l'ingénierie est peu développée) et induit un **besoin de technicité important**.

- Enfin, l'engagement de nouveaux projets de logements sociaux se heurte parfois à des problèmes d'acceptation et des réticences par les populations riveraines pour lesquelles le logement locatif social renvoie une image négative. **La mise en œuvre d'actions de communication et de concertation apparaît prioritaire pour éviter les recours et les oppositions au montage des projets.**

## II. TRES FORTE PRESSION DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

---

### 686 MENAGES DEMANDEURS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN MAI 2011

En mai 2011, 686 demandes de logements locatifs sociaux sont en attente et inscrites au fichier de PLS centralisant la demande locative sociale en Haute-Savoie (hors double-compte), niveau relativement stable depuis 1 an (679 demandeurs en novembre 2009, 634 en février 2010, 677 en aout 2010).

Même si la priorité des demandes porte sur la ville de la Roche sur Foron et Saint-Pierre en Faucigny (notamment parce qu'elles concentrent l'essentiel du parc locatif social et qu'elles sont dotées d'un niveau d'équipements et services étoffé), la demande locative sociale dans la Communauté de Communes se "partage" de plus en plus entre les différentes communes du Pays Rochois. De fait, les demandeurs postulent ainsi dans plusieurs communes dans le Pays Rochois ou sa périphérie (les Communautés de Communes Arve et Salève et Faucigny Glières) afin de multiplier les chances de prise en compte de leurs demandes.

**La demande est ainsi de moins en moins spécifique à une seule commune mais au contraire de plus en plus partagée entre plusieurs communes du bassin de vie** : cette évolution renforce la nécessité d'une prise en compte solidaire et "mutualisée" de la demande locative sociale à l'échelle de la Communauté de Communes, dans la mesure où cette demande doit être envisagée globalement et non plus à la seule échelle communale.

En dehors de la Roche sur Foron et Saint Pierre en Faucigny, **dans les autres communes, la demande locative demeure forte**, mettant en évidence à la fois la pression de la demande dans l'ensemble du Pays Rochois, mais également l'attractivité du parc locatif social qui a été développé dans ces communes.

**Dans les communes n'ayant pas de logements sociaux, la demande « officielle » est inexistante mais ce constat doit être nuancé** dans la mesure où il existe vraisemblablement une demande « non exprimée », notamment de la part de jeunes habitant ces communes, qui ne déposent pas de demandes parce qu'ils savent qu'il n'existe que très peu de logements disponibles à la location.

	Nombre de logements locatifs aidés familiaux	Nombre de demandes (mai 2011) (*)
AMANCY	28	125
ARENTHON	15	81
CHAPELLE-RAMBAUD	0	
CORNIER	29	77
ETAUX	0	
LA ROCHE / FORON	763	502
SAINT-LAURENT	0	
ST PIERRE EN FAUCIGNY	217	258
ST SIXT	29	17
<b>TOTAL CCPR</b>	<b>1081</b>	<b>686 (hors double- compte)</b>

(\*) : nombre de demandes enregistrées au fichier PLS où la commune a été citée comme commune demandée.

## 63 DEMANDES EN ATTENTE POUR 100 LOGEMENTS EN SERVICE

Au regard du parc de logements locatifs aidés familiaux en service, le niveau de pression de la demande locative sociale apparaît particulièrement élevé, avec 63 demandes en attente pour 100 logements en service dans la Communauté de Communes, contre une moyenne de 38 demandes dans l'ensemble du département.

Au regard de l'offre de logements locatifs aidés proposés à la location, la pression de la demande est encore plus significative : en 2010, dans la Communauté de Communes, on recensait 7 demandes en attente pour 1 logement proposé à l'attribution.

## 41% DES DEMANDEURS RESIDENT DANS LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Les autres demandeurs résident pour :

- 17% dans la CC Faucigny-Glières,
- 10% dans la CC Arve et Salève,
- 6% Annemasse Agglomération,
- 19 % dans le reste du département, 7% hors du département.

**Cette analyse confirme la forte attractivité résidentielle du Pays Rochois, en position centrale entre les pôles d'emplois du Genevois, de la vallée de l'Arve et du bassin Annécien.**

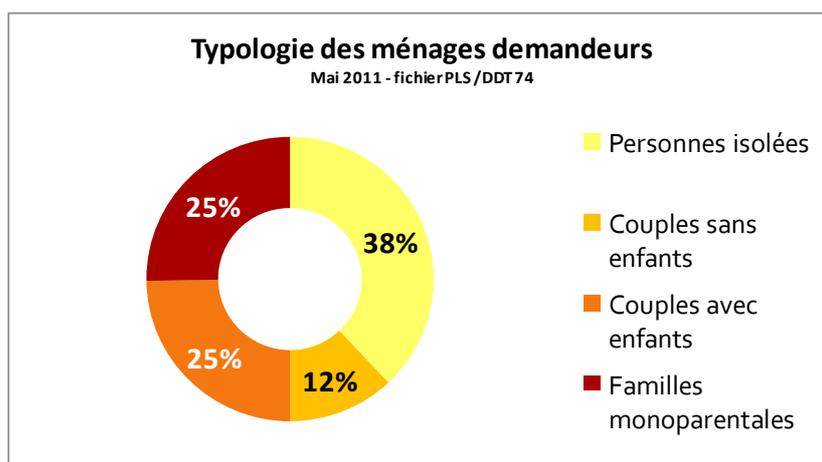
La part relativement faible de demandeurs habitant le Pays Rochois peut également s'expliquer par le « report » de demandes s'exprimant dans les territoires voisins où la pression sur le parc social est également très forte.

## 21% DES DEMANDEURS AYANT UN EMPLOI TRAVAILLENT DANS LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

La Communauté de Commune ayant de moins en moins une vocation de pôle d'emplois, seuls 21% des demandeurs de logements locatifs aidés travaillent dans le territoire. L'essentiel des demandeurs actifs travaillent ainsi à l'extérieur du Pays Rochois, et pour la majorité d'entre eux dans les territoires voisins : **16% dans la CC Faucigny Glières, 10% dans la CC Arve et Salève, 12% dans Annemasse Agglo, 19% dans le reste de la Haute-Savoie.**

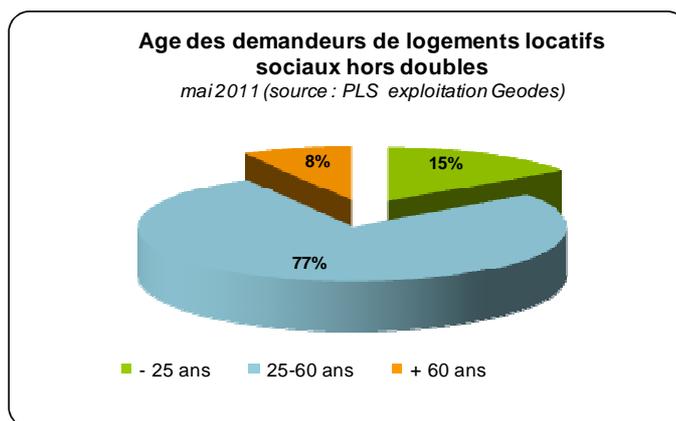
Cette analyse est toutefois à nuancer dans la mesure où il est à noter que cette analyse porte uniquement sur le lieu de travail du candidat ayant déposé la demande (le lieu de travail d'un éventuel conjoint n'a pas pu être analysé). Il est donc possible que le conjoint occupe un emploi dans la Communauté de Communes.

## UNE PART IMPORTANTE DE PERSONNES ISOLEES ET DE FAMILLES MONOPARENTALES PARMIS LES DEMANDEURS



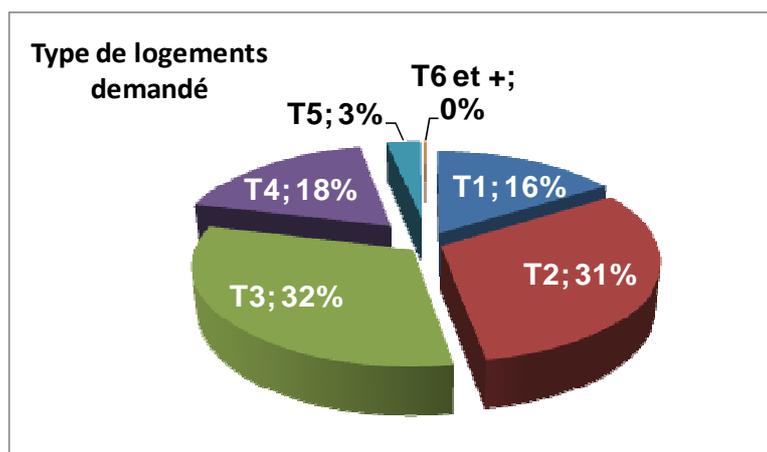
**Les personnes seules sont très fortement représentées parmi les demandeurs de logements sociaux, avec 38% du total des demandeurs, niveau nettement supérieur à la moyenne départementale (33%).**

**Les familles monoparentales constituent 25% des demandeurs** sur l'ensemble de la Communauté de Communes (niveau légèrement inférieur à celui du département de 26.2%). Cette forte part des familles monoparentales parmi les demandeurs constitue un enjeu particulier en termes d'attribution dans la mesure où ces ménages sont généralement plus précarisés économiquement et socialement. La part de ménages demandeurs jeunes (moins de 25 ans) atteint 8%, taux légèrement inférieur à la moyenne départementale (10%), tout comme la part de ménages âgés (8% dans le Pays Rochois contre 11% en moyenne départementale).



## UNE FORTE DEMANDE EN PETITS ET MOYENS LOGEMENTS

En lien direct avec le profil des ménages demandeurs dans le Pays Rochois (et notamment le poids des personnes seules et des familles monoparentales), la demande locative sociale dans la Communauté de Communes porte en priorité sur les logements de taille moyenne (32% de Type 3) mais la pression est également forte sur les petits logements : 48% des logements demandés sont des T1 ou T2 (16% des demandeurs souhaitent un T1, soit un point de plus que la moyenne départementale) et 31% de type 2 (contre 31% dans le département).



A l'inverse la demande de grands logements (à partir du type 4) apparaît un peu moins prononcée qu'en moyenne départementale (21 % contre 22,4% en Haute-Savoie).

## 4/5 DE LA DEMANDE EMANENT DE MENAGES LOGES DANS LE PARC PRIVE

La part de demandes de mutation (21% de ménages déjà locataires du parc locatif aidé souhaitent changer de logement) est plus faible qu'en moyenne départementale (29%) : la pression de la demande émane plus fortement de ménages logés dans le parc privé. La cherté des loyers dans le parc privé peut être une raison de la volonté de ces ménages d'obtenir un logement social (la cherté du logement est le principal des motifs évoqués par les demandeurs inscrits au fichier PLS dans la CCPR : 18% des demandeurs

## 67% DES DEMANDEURS DISPOSENT DE RESSOURCES INFÉRIEURES A 60% DES PLAFONDS HLM PLUS

L'analyse du niveau de revenus des demandeurs de logements locatifs aidés laisse apparaître un profil proche de celui relevé à l'échelle départementale : la part de demandeurs disposant de très faibles ressources, inférieures à 40% des plafonds PLUS atteint 49% dans la Communauté de Communes, contre 48% dans l'ensemble de la demande départementale.

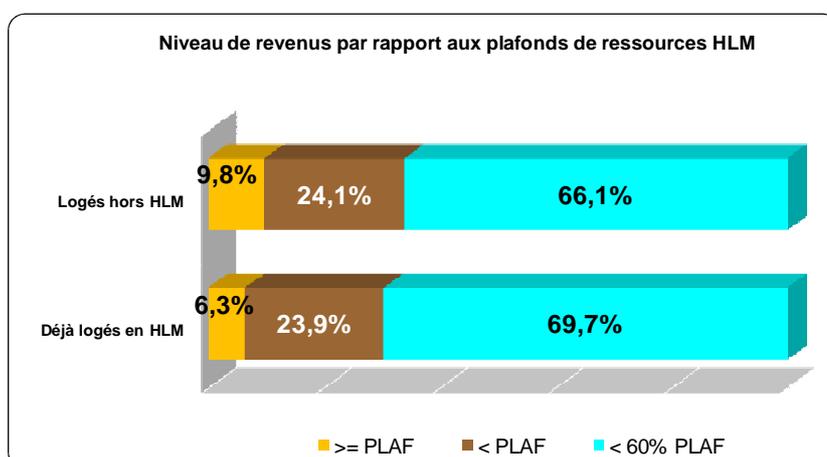
67% des demandeurs ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM PLUS (69,4% en Haute-Savoie), ce qui leur permettrait d'être éligible à un logement de type PLA I (dont les niveaux de loyers au m<sup>2</sup> sont les plus bas).

La part de demandeurs disposant de ressources supérieures aux plafonds PLUS n'est toutefois que légèrement supérieure à la moyenne départementale (9% des demandeurs contre 6,4% en Haute-Savoie).

Niveau de ressources des demandeurs par rapport au plafond HLM PLUS

R >= 150 %	1%
125 <= R < 150 %	2%
100 <= R < 125 %	6%
80 <= R < 100 %	9%
60 <= R < 80 %	15%
50 <= R < 60 %	8%
40 <= R < 50 %	10%
R < 40 %	49%

Source : fichier PLS



### III. LE LOGEMENT DES PUBLICS DEFAVORISES ET DES POPULATIONS SPECIFIQUES

---

Le territoire de la Communauté de Communes n'échappe pas à des situations de « rupture de logements » et aux difficultés croissantes des ménages en situations économiques et sociales précaires d'accéder au logement.

Le contexte du marché du logement local ne fait que renforcer ces difficultés, marqué par une forte demande locative sociale, une baisse de la mobilité dans le parc social, la faiblesse et la cherté du parc locatif privé qui pénalisent les parcours résidentiels des ménages locataires les plus modestes dans le territoire.

#### A. L'OFFRE ET LES BESOINS D'HEBERGEMENT D'URGENCE ET TEMPORAIRE DANS LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

##### DEFICIT D'HEBERGEMENTS D'URGENCE DANS LE PAYS ROCHOIS

En 2011, il n'existe pas dans la Communauté de Communes d'offre de logements spécifiquement dédiés à l'accueil en urgence ou d'insertion adaptés à l'accueil de public précarisés, alors que les acteurs sociaux locaux (CCAS, Pôles sociaux du Conseil Général, associations) évoquent des besoins croissants dans le territoire du Pays Rochois.

**Les publics identifiés concernent en priorité des personnes seules** (Sdf ou jeunes en errance, dans la majorité des cas recensés dans la ville de la Roche sur Foron), mais ponctuellement les demandes en hébergement d'urgence peuvent concerner des familles avec enfants.

Quantitativement, les besoins ne sont pas, en l'état, évalués précisément mais selon une première évaluation des acteurs locaux, un accueil d'urgence de type (Centre d'Hébergement d'Urgence) de moins d'une dizaine de places permettrait de répondre aux besoins locaux.

**La présence d'un Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile (CADA) à la Roche sur Foron**, accueillant 36 familles et d'une capacité de 63 personnes, induit également une problématique particulière.

**Les demandeurs d'asile déboutés de leurs démarche et en attente de l'appel de cette décision ne peuvent plus être logés dans le CADA et se retrouvent confrontés à des difficultés pour trouver des solutions alternatives et accessibles dans le parc privé local.** Quelques familles sont concernées (2/3 recensées en avril 2011) et sont logées dans des chambres meublées à la Roche sur Foron.

## LOGEMENTS D'INSERTION

- L'association Espace Femme Geneviève D dispose en sous location d'un appartement type 3 pour l'accueil en urgence de femme (seules ou avec enfants) soumises à des violences conjugales.
- L'Association Famille Rurale gère également 3 appartements-relais avec accompagnement à la commune de la Roche sur Foron.

## HEBERGEMENT TEMPORAIRE

L'association ALAP gère à la Roche sur Foron une résidence sociale, ancien foyer de travailleurs migrants, constitué d'une centaine de chambres. Le public accueilli est diversifié, dont une part de résidents sont des travailleurs migrants (une partie d'entre eux sont retraités), des personnes isolées et des jeunes en insertion professionnelle.

## HEBERGEMENT SPECIFIQUE AVEC ACCOMPAGNEMENT

La commune de Saint Pierre en Faucigny accueille une maison-relais (ou pension de famille) de 22 places, gérée par l'association AATES, accueillant en majorité des publics d'isolés fortement précarisés, bénéficiant d'un accompagnement social individuel. La durée d'occupation n'est pas limitée dans le temps.

## LES BESOINS EN LOGEMENTS POUR LES PUBLICS JEUNES

Selon les élus et services sociaux du territoire, **les besoins en logements pour permettre le maintien et l'accueil de jeunes ménages en début de parcours résidentiels sont croissants dans la Communauté de Communes :**

- **des jeunes, en parcours d'insertion professionnelle**, pour lesquels le besoin recouvre plus une offre en hébergement temporaire (en priorité des isolés)
- **des jeunes (isolés ou couples), qui recherchent un logement en pleine autonomie** dans le Pays Rochois, en priorité des petits logements locatifs (type 1, type 2). Ce sont notamment des personnes décohabitantes souhaitant quitter le foyer de leurs parents ou des jeunes recherchant un logement en lien avec un emploi ou une formation).

De manière générale, la décohabitation avec les parents devient de plus en plus difficile et tardive, surtout pour les jeunes en début de parcours professionnel.

Sont concernés également par ces difficultés, les jeunes s'installant dans le territoire pour occuper des emplois locaux (temporaires ou permanents), qui ne trouvent que difficilement une offre de logement adaptée à leurs besoins, notamment avec :

- **des loyers trop élevés et des conditions d'accès aux logements incompatibles avec leur niveau de ressource** : la tension du marché immobilier ne permet pas aux jeunes dont les revenus sont limités de se loger facilement. Parallèlement, les garanties et

conditions d'accès exigées par les bailleurs privés sont souvent difficiles à réunir (revenu au moins égal à trois fois le niveau du loyer, demande de garants physiques, etc.). Le financement de l'accès au logement est également difficile : caution, premier loyer non couvert par les allocations de la CAF, frais d'agence.

- **une forte tension de la demande dans le parc locatif social** qui limite les possibilités d'obtention d'un logement dans ce parc, d'autant plus dans le parc de petits logements.

**A noter que la commune de la Roche sur Foron étudie actuellement la reconversion du foyer des personnes âgées les Rocailles (après la construction du centre intergénérationnel) en logement locatif aidé dédié plus spécifiquement au logement de jeunes ménages (petites ou moyennes typologies de logements).**

## B. LE LOGEMENT DES PERSONNES AGEES

Dans la Communauté de Communes, il existe une diversité de solutions d'accueil et de logements pour les publics âgés.

### ETABLISSEMENT D'HEBERGEMENT POUR PERSONNES AGEES DEPENDANTES (EHPAD)

- **HOPITAL ANDREVE TAN (114 places)** à la Roche sur Foron. Un projet de déménagement de la structure dans un établissement neuf est actuellement en cours d'étude.
- **EHPAD VIVRE ENSEMBLE (47 places)**. à Saint Pierre en Faucigny. Un projet d'extension à 75/80 places est envisagé et en cours d'étude.

### FOYER LOGEMENTS

- **FOYER LE VERGER (39 logements.) ET Foyer LES ROCAILLES (63 logements.)** à la Roche sur Foron : ces deux foyers sont appelés à fusionner et à être déménagés dans une seule structure neuve (centre intergénérationnel) d'une capacité de 52 logements.
- **FOYER NOTRE DAME (34 logements)**. La structure est fermée depuis le 31/12/2010 (les agréments du Conseil Général sont maintenus en nombre de place pour être réaffecter dans le cadre d'un autre établissement).

### DES PROJETS DE LOGEMENTS AUTONOMES EN COURS DE REFLEXION DANS LA CCPR

Au-delà de l'offre d'hébergement en structure, **un besoin nouveau** se fait jour : celui du **logement autonome adapté en appartement, en proximité directe avec les services et équipements** (commerces, services de santé, etc.).

Ce sont les ménages âgés qui occupent des maisons et qui rencontrent des difficultés à entretenir leur bien et ses abords, qui souhaitent acquérir ou louer des logements plus petits et en proximité des services et commerces. Deux projets envisagés dans la CCPR correspondent à ce type de besoins :

- **UN PROJET DE MARPA (Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées) est en cours d'étude en 2011 à Arenthon**. Une enquête auprès des ménages âgés dans les communes partenaires du projet a confirmé l'intérêt du projet. Les communes attendent que le Conseil Général 74 lance un appel à projets MARPA sur l'ensemble du département pour présenter le projet.

- **UN PROJET DE RESIDENCE SENIORS est en cours de réflexion dans le chef-lieu de Cornier**, consistant en la création de logements autonomes adaptés à des ménages âgés.

## **LES BESOINS D'ADAPTATION DES LOGEMENTS OCCUPES PAR DES MENAGES AGES.**

Comme évoqué précédemment, l'adaptation du parc de logements occupés par des personnes âgées, notamment en améliorant leur accessibilité, facilite leur **maintien à domicile** et **limite les besoins en structures d'accueil spécialisées**.

L'adaptation de ces logements passe entre autre par des travaux d'accessibilité : remplacement d'une baignoire par une douche, création d'une rampe d'accès, commande des systèmes de fermeture (volets et portes), pose d'un monte-personne, etc.

## **C. L'ACCUEIL ET LE LOGEMENTS DES GENS DU VOYAGE**

Le premier Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, approuvé en 2003, prévoyait la création de deux aires d'accueil pérennes pour des séjours de quelques jours à plusieurs semaines, ouvertes toute l'année, à Saint Pierre en Faucigny (15 places) et la Roche sur Foron (15 places).

L'aire d'accueil de 15 places à Saint Pierre a été réalisée.

**Le schéma départemental révisé pour la période 2012-2017 et a été arrêté en janvier 2012, prévoit pour le territoire de la CCPR :**

- **Soit réalisation de 15 places en aire d'accueil prévue à l'ancien schéma à la Roche sur Foron**
- **Soit la réalisation de 8 terrains familiaux ou 4 habitats adaptés**

En prévision de la réalisation de ces prescriptions, la commune de la Roche sur Foron a inscrit un terrain pour l'accueil des gens du voyage en emplacement réservé dans son PLU.

## **D. LE LOGEMENT ET STRUCTURES ADAPTES A DES PUBLICS HANDICAPEES**

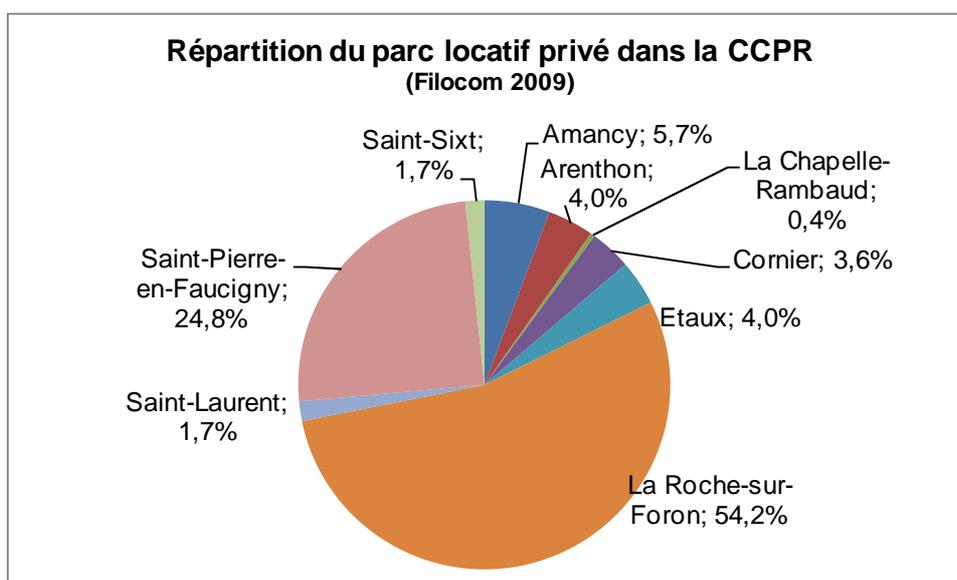
Le Pays Rochois accueille plusieurs structures d'accueil adaptées au logement de personnes handicapées :

- **LA RESIDENCE POUR PERSONNES HANDICAPEES CHARLES VERTHIER-CHATEAU DE CHANT (60 personnes accueillies) à La Roche sur Foron**
- **APPARTEMENT DE SOUTIEN LES CENTAURES (30 appartements type 1)**
- **FOYER DE VIE LA LICORNE (50 personnes accueillies).**

## IV. LOCATIF PRIVE : UN MARCHÉ DE PLUS EN PLUS TENDU

### 80% DU PARC LOCATIF PRIVE A LA ROCHE SUR FORON ET SAINT PIERRE EN FAUCIGNY

Selon les sources statistiques les plus récentes disponibles (Filocom 2009), le parc locatif privé dans la CCPR est constitué en 2009 de 2 000 logements occupés, avec une forte concentration de ce parc à la Roche sur Foron (54% du parc) et à Saint Pierre en Faucigny (25%).



La très large majorité des logements loués à l'année sont en collectif (82%), contre 18% en individuel.

#### Typologie du parc locatif privé

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou plus
Parc locatif privé CCPR	12%	27%	34%	18%	7%	3%

filocom 2009

Par ailleurs, le parc locatif privé de la CCPR est plutôt orienté vers l'accueil de ménages familiaux. 10% de ce parc est composé de 5 pièces et plus (même niveau que la moyenne départementale). Les logements de tailles moyennes (3 et 4 pièces), sont plus fortement représentés dans le Pays Rochois qu'au niveau départemental (52% et 44%).

A l'inverse, les logements destinés à accueillir des petits ménages, notamment des jeunes décohabitants, jeunes actifs, jeunes couples, etc. (logements comportant 1 ou 2 pièces), sont moins bien représentés : 39% dans le Pays Rochois contre 46% en Haute-Savoie.

## **55% DES LOCATAIRES DU PRIVE ELIGIBLES AU PARC LOCATIF SOCIAL "PLUS"**

En 2009, **55% des ménages la Communauté de Communes du Pays Rochois sont éligibles à des logements aidés de type PLUS**, niveau légèrement inférieur à celui de la moyenne départementale (58%).

L'analyse de ces données permet de préciser le « potentiel » de résidents de la Communauté de Communes qui pourrait effectuer une demande de logements aidés. En effet, ce sont les ménages locataires du privé, de par leur statut, qui seraient le plus à même de déposer une demande de logement locatif aidé. 1 267 ménages locataires dans le parc privé de la CCPR sont potentiellement éligibles à un logement locatif social PLUS.

Parmi les locataires du privé, les plus précarisés (dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds HLM PLUS), représentent 23.5% dans la CCPR (27% en Haute-Savoie) : près d'un quart des locataires du privé pourraient potentiellement accéder à un logement locatif aidé à loyer très modéré type PLAI (soit 535 ménages).

## **LE MARCHE LOCATIF PRIVE EN 2011 : FORTE DEMANDE, OFFRE LIMITEE**

**Les agents immobiliers locaux constatent au printemps 2011 un niveau de pression de la demande très importante au regard de l'offre qu'ils peuvent proposer aux candidats à la location.** Ils disposent ainsi de peu de logements disponibles, ne leur permettant pas de répondre à l'ensemble de la demande. Ce sont principalement les logements de type 3, 4 et 5 qui font le plus défaut.

**Les professionnels locaux constatent une progression significative de la demande locative privée dans le Pays Rochois, du fait notamment du développement de la demande émanant de ménages actifs frontaliers (ou de ménages dont l'un travaille en Suisse).**

Plusieurs facteurs expliquent cette évolution récente :

- L'accessibilité du Pays Rochois pour les frontaliers travaillant dans le canton de Genève, avec un accès autoroutier et surtout une liaison ferroviaire à environ 20 minutes de temps de trajet depuis la gare de la Roche sur Foron (forte attractivité des quartiers en proximité des gares de la Roche sur Foron et Saint Pierre en Faucigny).
- Les ménages frontaliers relèvent également l'attractivité du Pays Rochois en termes de qualité et cadre de vie, notamment en comparaison à l'agglomération d'Annemasse.
- Enfin les frontaliers trouvent dans le Pays Rochois des niveaux de loyer moins élevés que ceux pratiqués en proximité de Genève (agglomération annemassienne, Saint-Julien en Genevois).

Le développement de cette demande « frontalière » n'est pas sans effet sur l'évolution des conditions de marché :

- Tout d'abord, les professionnels locaux constatent un effet spéculatif sur le marché des loyers ; les bailleurs privés n'ont aucune difficulté à louer leurs logements, avec une partie de la clientèle potentielle disposant des garanties de solvabilité élevées.

- Puis, au regard de cette clientèle frontalière très solvable, **l'accès à l'offre locative disponible devient de plus en plus difficile pour les ménages non-frontaliers**, ceux-ci présentant moins de garanties auprès des propriétaires-bailleurs.
- Enfin, la forte demande actuelle de logements locatifs n'incite pas certains bailleurs privés à investir fortement dans l'amélioration de leur patrimoine, dans la mesure où même les biens « défraîchis » trouvent assez facilement preneurs.

En outre, ce déficit d'offre locative actuelle est renforcé par la relative faiblesse de l'investissement locatif en neuf. Le Pays Rochois, à la différence d'autres territoires haut-savoyards, a en effet été beaucoup moins concerné durant la dernière décennie par le développement de l'investissement locatif en neuf dans le cadre des dispositifs de défiscalisation (Robien puis Scellier), du fait du classement des communes au zonage des dispositifs fiscaux : en 2011, les communes éligibles au dispositif Scellier sont, La Chapelle Rambaud, Cornier, Arenthon classées en zone B1 et Saint Pierre en Faucigny en zone B2. Les autres communes en zone C ne sont pas éligibles au dispositif de défiscalisation.

**L'investissement locatif en neuf dans la ville de la Roche sur Foron est donc nettement pénalisé, alors que la demande locative privée y est particulièrement forte.**

Les agents immobiliers locaux constatent ainsi qu'il y a peu d'offre locative neuve ou récente dans le Pays Rochois, avec en parallèle une tendance au vieillissement du parc locatif privé existant (d'autant plus que les propriétaires de logements anciens sont moins enclins à investir des travaux d'amélioration de leur patrimoine, la concurrence du parc récent ou neuf étant limitée...).

Les fourchettes de prix suivantes (en euros et par mètres carrés) ont été relevées à partir d'offres proposées à la location dans les journaux gratuits et sur les sites des agences immobilières entre janvier et avril 2011, et des données collectées auprès des agents immobiliers locaux :

- **Logements neufs ou récents : moyenne des loyers à 12€/m<sup>2</sup>**
- **Logements dans bâtiments des années 70-90 en bon état : 10.5€/m<sup>2</sup> en moyenne**
- **Parc ancien : entre 8.5€/m<sup>2</sup> et 9€/m<sup>2</sup>**
- **Type 1 : env. 400 € HC**
- **Type 2 : de 400 € à 600€ HC**
- **Type 3 : de 650 à 800€ HC**
- **Type 4 : à partir de 800€, majorité des offres aux environ de 900€**
- **Maison : à partir de 1200 €**

Comparativement, les loyers de conventions HLM en logements neufs sont les suivants :

	PLAI	PLUS	PLS
	<b>Zone III</b>		
<b>Loyer en € / m<sup>2</sup> surface utile</b>	<b>4,34</b>	<b>4.89</b>	<b>7.35 (zone c), 7.90 (zone B2), 8.25 (zone B1)</b>

- **PLAI** : s'adresse aux ménages dont les ressources ne dépassent pas 60% des plafonds HLM

- **PLUS** : s'adresse aux ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds HLM
- **PLS** : loyer intermédiaire entre le loyer HLM et le niveau théorique du marché, s'adressant aux ménages qui dépassent de 30% les plafonds HLM

On peut ainsi estimer que **les loyers dans le privé sont environ deux à trois fois plus élevés que ceux pratiqués dans un logement HLM PLUS.**

**Les difficultés sont d'autant plus aigües que la mobilité des ménages locataires du privé disposant de ressources faibles est de plus en plus limitée** : les possibilités d'accéder à la propriété dans le Pays Rochois se sont de plus en plus amenuisées du fait de l'augmentation des prix sur le marché de l'accession.

**La question de la réponse aux besoins en locatif (privé et social) doit donc aussi intégrer celle du développement d'une offre de logements en accession à la propriété, à des prix accessibles, ce qui permettrait ainsi de faciliter la mobilité de nombreux ménages du parc locatif, et de libérer ainsi de l'offre sur ce segment.**

## V. LE MARCHÉ DE L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ

Le Pays Rochois n'a pas été épargné, comme le reste de la Haute-Savoie, par la crise immobilière, avec une diminution nette du nombre de transactions en 2008.

Sa position stratégique et sa forte attractivité résidentielle ont permis un **retour toutefois rapide à un niveau d'activité que les acteurs immobiliers locaux évaluent à un niveau se rapprochant progressivement de celui enregistré avant 2008** (le nombre de transactions en 2009 et 2010 n'est pas disponible).

Evolution du nombre de transactions  
(Fichier Min Perval)

	2005	2006	2007	2008
Appartement neuf	219	162	127	93
Appartement ancien	64	69	89	73
Maison ancienne	71	99	86	70
Maison neuve	10	14	16	10
Terrain à bâtir	42	31	31	25
<b>Total</b>	<b>406</b>	<b>375</b>	<b>349</b>	<b>271</b>
% total des transactions du département	3,4%	3,2%	3,1%	3,0%

Les données Immoprix (Notaire de France/Perval) sont issues des moyennes et fourchettes calculées à partir des transactions les plus représentatives du marché sur moyenne vallée de l'Arve et la Roche sur Foron.

**En appartements anciens**, (qui regroupe la majorité des transactions pour cette catégorie de produits), la fourchette de prix des transactions enregistrées entre 01/02/2010 et le 31/01/2011 est évaluée entre 2 210€/m<sup>2</sup> et 2 920€/m<sup>2</sup>, soit un niveau inférieur à la moyenne départementale sur la même période (3 070€/m<sup>2</sup>) (cette moyenne départementale est à toutefois à utiliser avec précaution dans la mesure où elle intègre des références de transactions des secteurs touristiques).

Dans le panel de références collectées entre février et avril 2011, les prix des appartements anciens atteignent en moyenne :

- 2 900€/m<sup>2</sup> en moyenne dans la commune de Saint Pierre en Faucigny (15 références) ;
- 3 050€/m<sup>2</sup> en moyenne dans la commune de la Roche sur Foron, avec des prix évoluant de 2 550€/m<sup>2</sup> jusqu'à 3 450€/m<sup>2</sup> dans des copropriétés récentes construite il y a 3-4 ans (39 références).

**En appartements neufs**, les programmes en cours de commercialisation au printemps 2011 se situent dans des fourchettes de prix entre **3 200€/m<sup>2</sup> et jusqu'à 3 700€/m<sup>2</sup>** (dans un programme à Amancy). A Saint-Pierre en Faucigny, des appartements en VEFA sont vendus aux environs de 2 700€/m<sup>2</sup>. Une opération en accession sociale neuve en vente à Amancy (Vallière) réalisée par un bailleur social est en vente à 2 434€/m<sup>2</sup>.

**En maisons anciennes**, les références collectées ne permettent pas de faire des moyennes significatives du fait de la forte hétérogénéité des typologies de biens proposés à la vente (en terme de prix, de prestations, de surface, etc.) Toutefois, une maison entre 100 et 150 m<sup>2</sup> dans le Pays Rochois se vend au printemps 2011 dans une fourchette de prix, selon les prestations, comprise entre 300 000€ et 400 000€ pour la majorité des biens.

En termes de positionnement du marché du Pays Rochois par rapport aux territoires voisins, les niveaux de prix se situent selon les agents immobiliers encore en 2011 en deçà de ceux pratiqués dans les territoires plus proches de l'agglomération genevoise (Communauté de Communes Arve et Salève et Annemasse Agglo). De ce point de vue, le marché du Pays Rochois demeure ainsi particulièrement attractif pour une clientèle de ménages frontaliers.

Cependant, les agents immobiliers constatent que les prix ont tendance à s'homogénéiser progressivement à l'échelle du grand bassin genevois, les échelles de prix étant de plus en plus liées au temps d'accès nécessaire pour atteindre Genève.

## **Logements en accession sociale : une offre à renforcer**

**Le développement d'une offre en accession sociale à des prix maîtrisés ou la mise en place d'appui à l'accession sociale apparaît désormais comme une priorité. Cette offre** permettrait de mieux répondre aux besoins des ménages dans l'incapacité de se positionner sur le marché de l'accession dans les conditions actuelles, et de fluidifier le parcours résidentiel entre le logement locatif et l'accession à la propriété.

**Les communes d'Amancy et de la Roche sur Foron ont ainsi mis en œuvre en 2010-2011 des projets de logements en accession sociale à la propriété en partenariat avec des bailleurs sociaux.**

# Le foncier, au cœur des enjeux d'habitat

Le diagnostic réalisé dans le cadre du SCOT a mis en évidence les évolutions de la consommation foncière dans le Pays Rochois durant la dernière décennie et les enjeux à maîtriser, notamment dans le cadre des stratégies de développement de l'habitat, cette consommation foncière (extrait diagnostic SCOT – source CCPR/ Groupement Territoire – juin 2011):

**« Entre 1999 et 2007, 118 ha d'espaces agricoles et naturels confondus, ont été consommés par l'urbanisation, ce qui représente une perte de près de 17 ha de surfaces agricoles par an et plus de 2 ha de surfaces naturelles par an :**

- Ainsi, en 2007, 11% du territoire de la CCPR est urbanisé, contre 9,7% en 1999 (soit + 1,64% par an).
- L'évolution des surfaces nouvellement urbanisées met en avant la forte consommation foncière de la ville centre, du pôle secondaire et d'Eteaux.
- Eteaux, La Roche-sur-Foron, Saint-Pierre-en-Faucigny ont consommé chacune plus de 20 ha en 8 ans.
- Amancy près de 15 ha et Arenthon près de 10 ha.
- Les communes plus rurales ont quant à elles consommé moins de 8 ha en 8 ans.

L'urbanisation du territoire a progressé plus rapidement (1,98%) que l'augmentation de la population et des emplois confondus (1,64%).

- Entre 1999 et 2007, l'urbanisation du territoire par individu (habitant et emploi confondu) supplémentaire représentait 255 m<sup>2</sup>.
- Une consommation toutefois inférieure à celle du département : 275m<sup>2</sup>.
- L'espace consommé par nouvel habitant et emploi tend à diminuer: entre 1990 et 1999, l'urbanisation du territoire par habitant et emploi supplémentaire représentait 285 m<sup>2</sup>.
- Entre 1999 et 2007, hormis Cornier et Amancy, les communes de la CCPR ont eu tendance à moins consommer d'espace par personne.
- La consommation d'espace par habitant et emploi dépend du profil de la commune : la Roche-sur-Foron et Saint-Pierre en Faucigny sont les 2 communes ayant le moins consommé d'espace par nouvel habitant et emploi (entre 150 et 200 m<sup>2</sup>), alors que qu'Amancy et Cornier sont les 2 communes ayant le plus consommé d'espace au regard du nombre d'habitants et d'emplois (entre 430 et 510 m<sup>2</sup>) nouvellement accueillis sur leur commune. »

## UNE OFFRE FONCIERE ABONDANTE

L'analyse des terrains proposés à la vente laisse apparaître une offre foncière abondante au printemps 2011, avec un recensement d'environ 70 biens proposés à la vente, pour la quasi-totalité destinée à la construction de logements individuels.

Selon les données de la DDT 74, de 2005 à 2008, dans l'ensemble du Pays Rochois, 129 actes de vente de terrains à bâtir ont été enregistrés par les notaires, soit une moyenne annuelle de 32 transactions (**Les années 2010/2011 seraient ainsi marquées par un développement de l'offre foncière dans le Pays Rochois**). Les moyennes des surfaces de terrains vendus entre 2005 et 2008 varient de 977 m<sup>2</sup> en 2008 à 1 169 m<sup>2</sup> en 2005.

Les références et les données collectées auprès des agences et des communes ont permis de dresser un échelonnement des prix au printemps 2011 dans le Pays Rochois :

Pour les **terrains viabilisés**, la majorité des biens proposés à la vente se situe dans une fourchette entre 120€/m<sup>2</sup> et 200€/m<sup>2</sup>, avec quelques lots proposés aux environs de 250€/m<sup>2</sup>.

Après une période de stabilisation en 2008/2009, le prix de terrains dans le Pays Rochois est reparti progressivement à la hausse.

**Ces niveaux de prix fonciers et leur augmentation progressive rendent de plus en plus sélectives les conditions d'accession à la propriété dans le neuf pour des ménages à revenus moyens et mettent en lumière l'intérêt du développement de logements en accession sociale, afin de ne pas pénaliser les parcours résidentiels des ménages, notamment des ménages locataires.**

**A ces niveaux de prix foncier, l'équilibre des opérations de logements aidés, en accession comme en locatif est de plus en plus difficile, dans la majorité des communes, sans la cession du terrain à l'opérateur ou via un bail emphytéotique.**

## **STRATEGIES ET POLITIQUES FONCIERES MISES EN ŒUVRE PAR LES COMMUNES ET LES OUTILS MOBILISES**

### **Des communes adhérentes à L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTE-SAVOIE**

**Les prix élevés du foncier et de l'immobilier rendent la mise en œuvre des stratégies foncières des communes de plus en plus indispensables, mais également plus difficiles à réaliser.**

Quatre communes du Pays Rochois (**La Roche sur Foron, Arenthon, Cornier et Etaux**) ont adhéré à l'**EPF Haute-Savoie** (Etablissement Public Foncier) pour les aider à maîtriser et acquérir des biens fonciers ou immobiliers.

L'EPF 74, créé en décembre 2003 possède les compétences suivantes :

- **réaliser**, pour lui-même et pour le compte de ses membres, les **acquisitions foncières ou immobilières** en vue de constituer des réserves foncières ou des actions et opérations d'aménagement;
- intervenir sur le territoire de ses membres (EPCI ou communes) et exercer, par délégation de ses titulaires, les **droits de préemption** et agir par voie **d'expropriation**;
- apporter aux membres une **aide juridique et technique** pour les problèmes fonciers.

L'EPF74 est d'ores et déjà intervenu à plusieurs reprises dans les communes adhérentes (La Roche sur Foron, Cornier et Arenthon).

**La mobilisation de cet outil met clairement en évidence la volonté des communes d'anticiper le développement de leur urbanisation, sur la base d'une stratégie foncière clairement définie, plutôt que sur la base d'acquisitions foncières au coup par coup en fonction des opportunités.**

## LA MOBILISATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

**La majorité des communes ont mis en place un droit de préemption urbain** leur permettant d'acquérir en priorité des biens mis en vente dans des zones préalablement définies. Ce droit de préemption est mobilisé sur les zones urbanisées et à urbaniser, pour des usages différents suivant les communes :

- réalisation d'équipements publics,
- préemption pour de l'habitat,
- mise en place de réserves foncières.

Malgré les avantages considérables qu'offre le droit de préemption urbain, ce dernier pose toutefois, selon les élus, le problème de la nécessité d'une réactivité importante de la part des communes, non seulement au niveau financier, mais également au niveau technique.

## LA MISE EN ŒUVRE DE SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE

Sans acquérir systématiquement les terrains, les communes peuvent mettre en œuvre des outils qui permettent de fixer les conditions de réalisation des opérations notamment en utilisant la servitude instaurée par la loi Engagement National pour le Logement (zone de mixité sociale). Cette dernière offre la possibilité aux communes d'imposer la réalisation d'un pourcentage de logements locatifs, notamment sociaux, dans un périmètre déterminé.

**Cette mesure a déjà été intégrée ou va l'être dans les documents d'urbanisme locaux des communes de la Roche sur Foron, Saint Pierre en Faucigny, Arenthon, Cornier et Etaux.**

# LES SECTEURS STRATEGIQUES POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT DANS LES COMMUNES

Les communes du Pays Rochois ont mis en œuvre des stratégies diversifiées pour faciliter et orienter le développement de l'habitat sur leur territoire. Ces stratégies s'opèrent par :

➤ **la révision des documents d'urbanisme communaux**

Cette procédure permet d'engager au sein des conseils municipaux une **réflexion sur l'ensemble des problématiques du territoire**, dont celle du logement : zones à prioriser pour la réalisation de logements, échéancier de l'ouverture des zones à urbaniser, importance de ces zones, typologie du bâti, définition d'orientation d'aménagement dans certains secteurs, etc.

Les documents d'urbanisme communaux devront être compatibles avec le PLH et avec le SCOT du Pays Rochois en cours d'élaboration.

➤ **la mise en œuvre du Droit de Préemption Urbain et de servitudes favorisant la mixité sociale dans l'habitat.**

➤ **le développement de projets d'habitat aidés d'initiative communale**, sur du foncier maîtrisé par la commune.

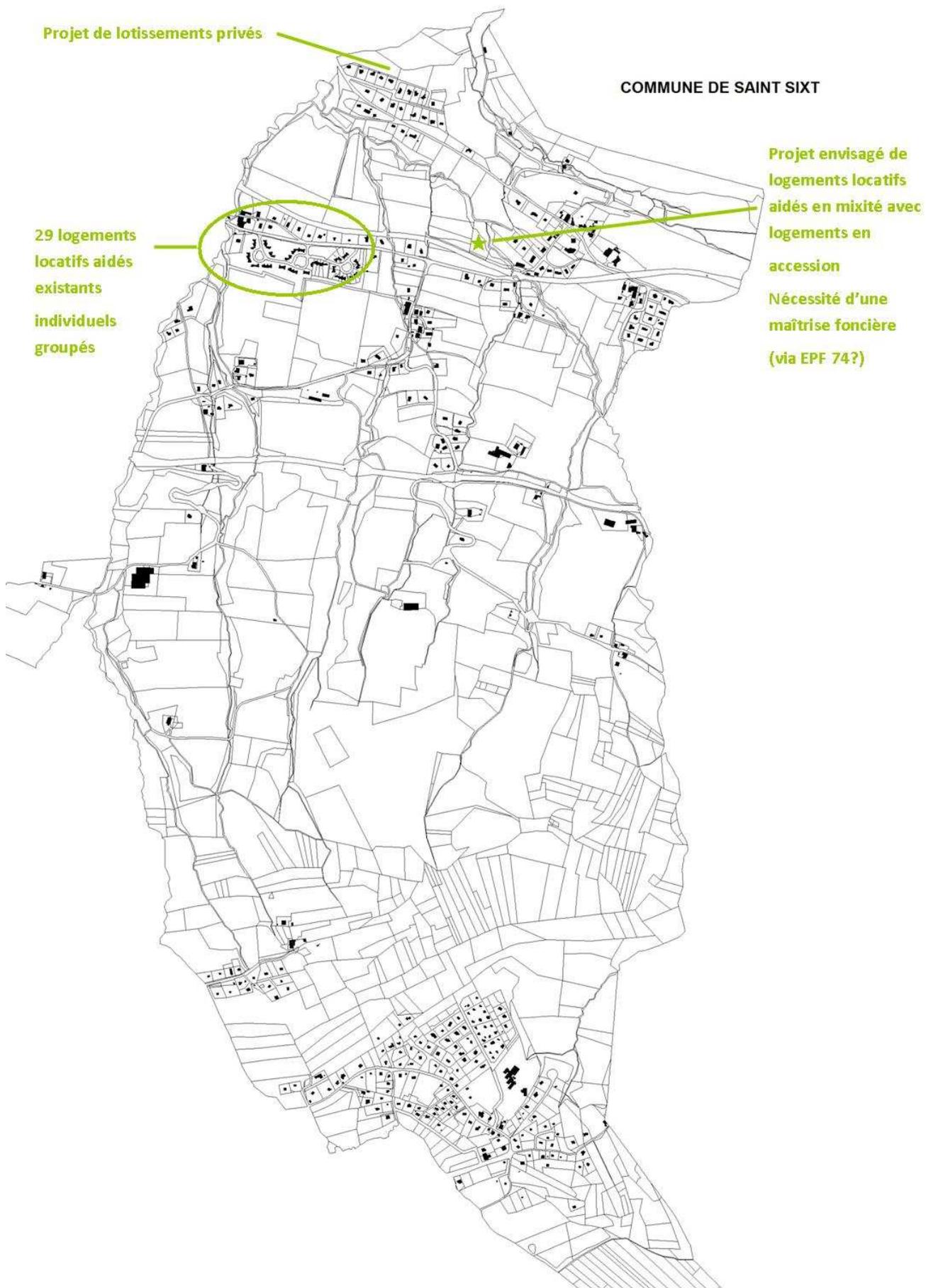
Les cartes suivantes permettent de préciser pour chacune des communes :

➤ **les projets qui ont été définis par les communes en termes de développement de l'habitat en mixité**

➤ **les secteurs stratégiques de développement de l'habitat.**

**Elles ont été réalisées sur la base d'informations collectées lors des entretiens avec les élus dans chacune des communes.**

La carte de la Commune de la Chapelle Rambaud n'a pas été réalisée, aucun projet particulier n'ayant été évoqué en dehors de l'urbanisation dans ou en périphérie des hameaux permise dans le cadre de l'application de la carte communale.



COMMUNE DE SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY

Servitude de mixité sociale

250 logements dont 30% de logements  
locatifs sociaux, à échéance 2012-2013

Secteur Vignes - Projet de 60 logements locatifs

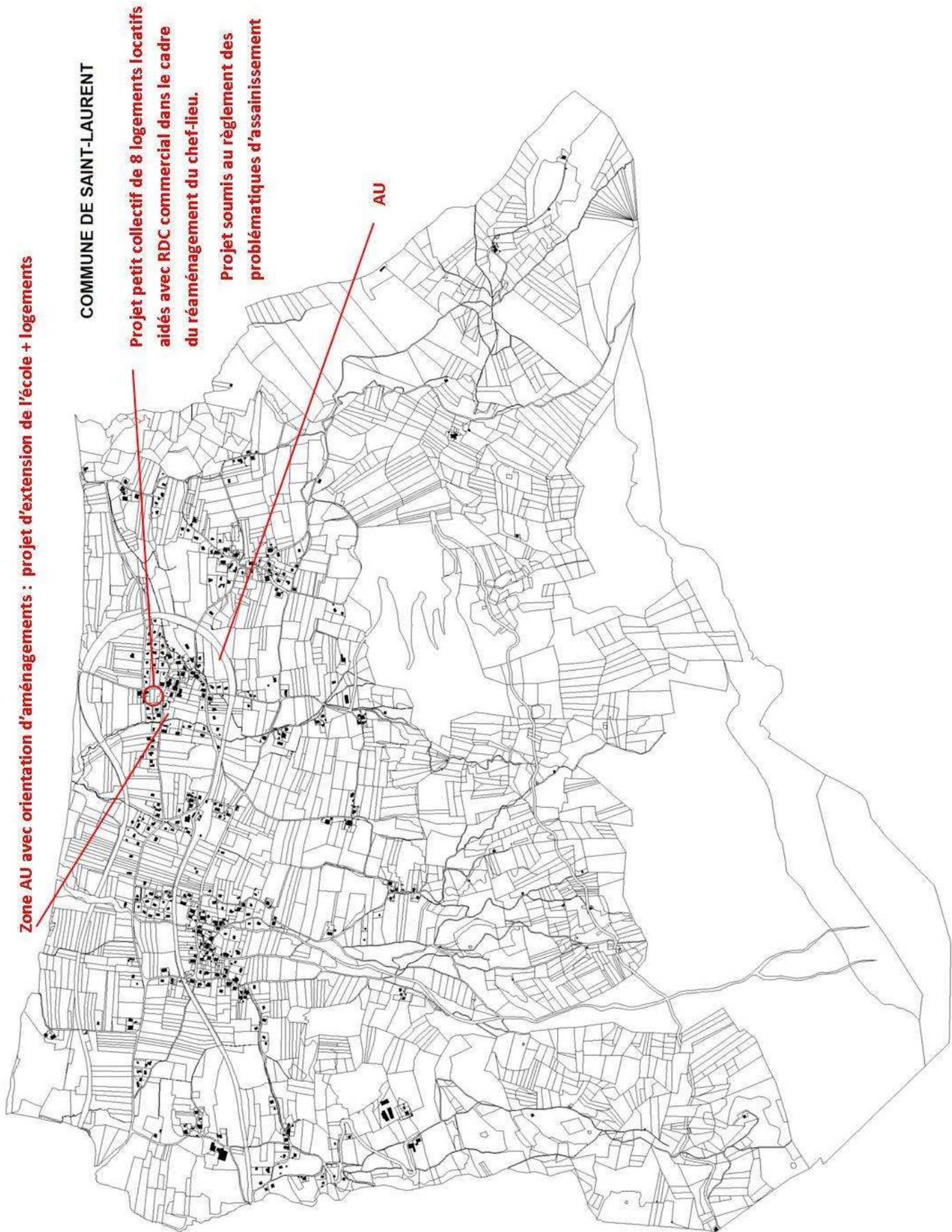
2014-2015

Orientation d'aménagement en cours

Servitude de mixité sociale 20 %

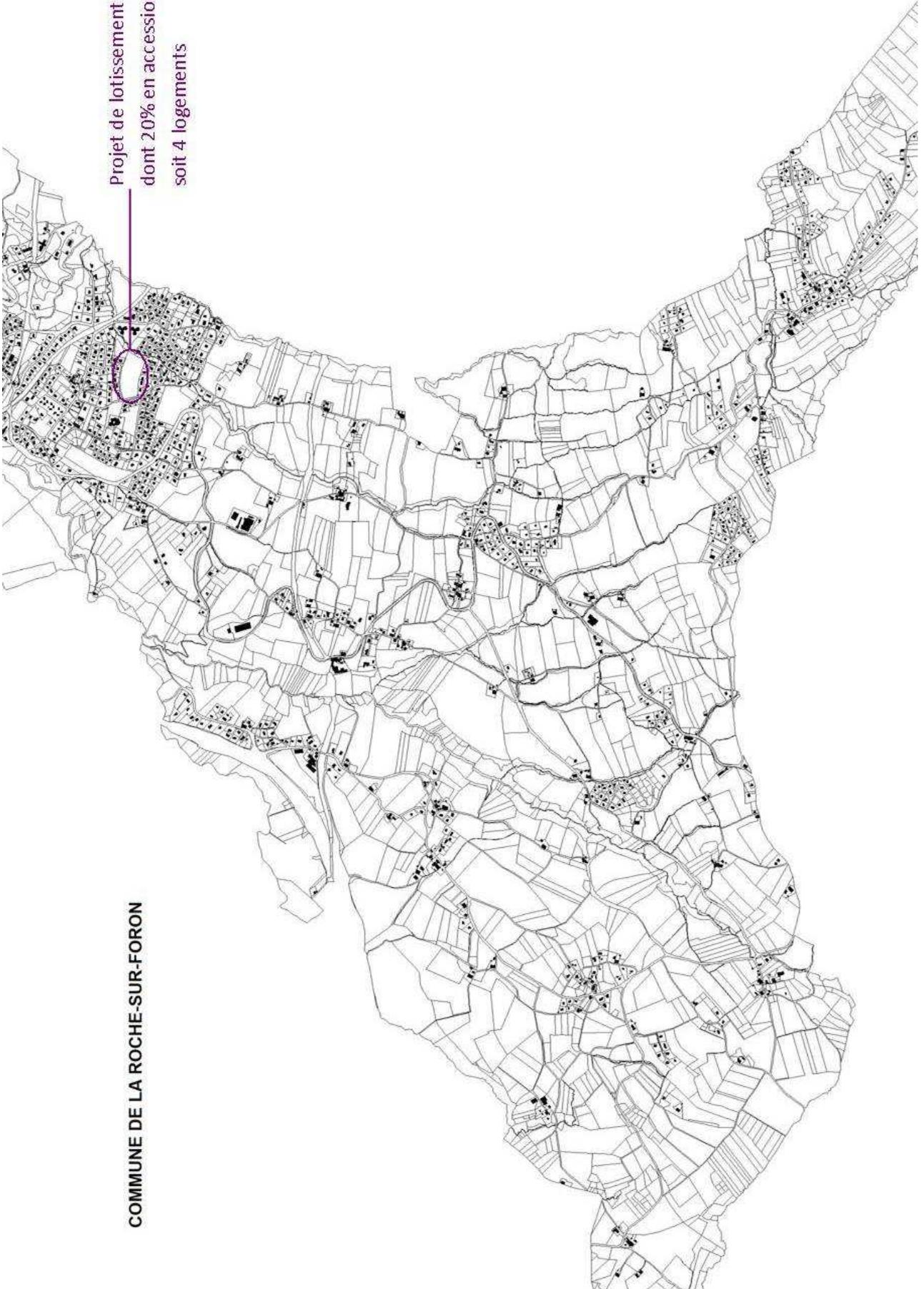


Échéance 20 ans  
Stratégie de réserve  
foncière



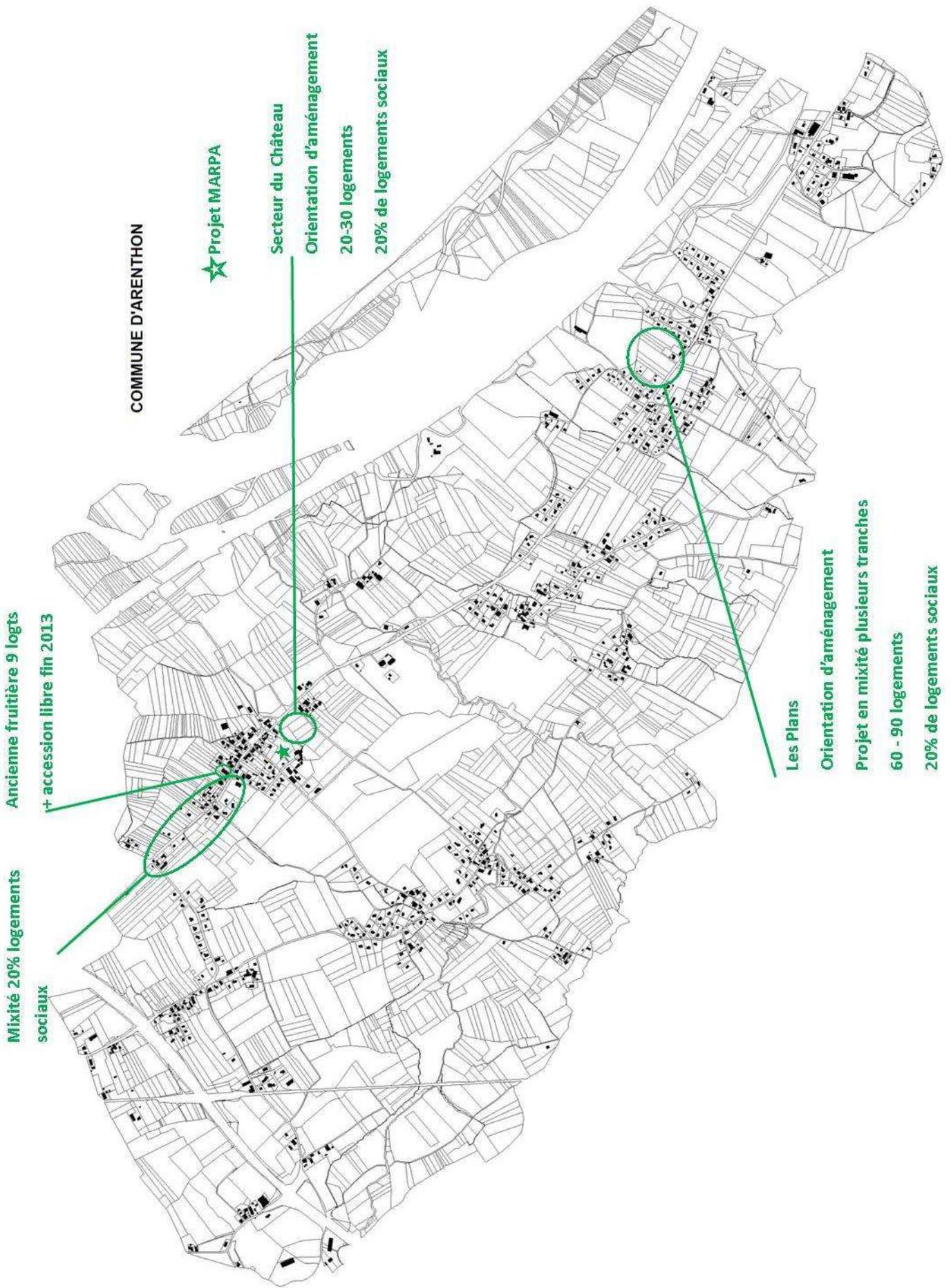
COMMUNE DE LA ROCHE-SUR-FORON

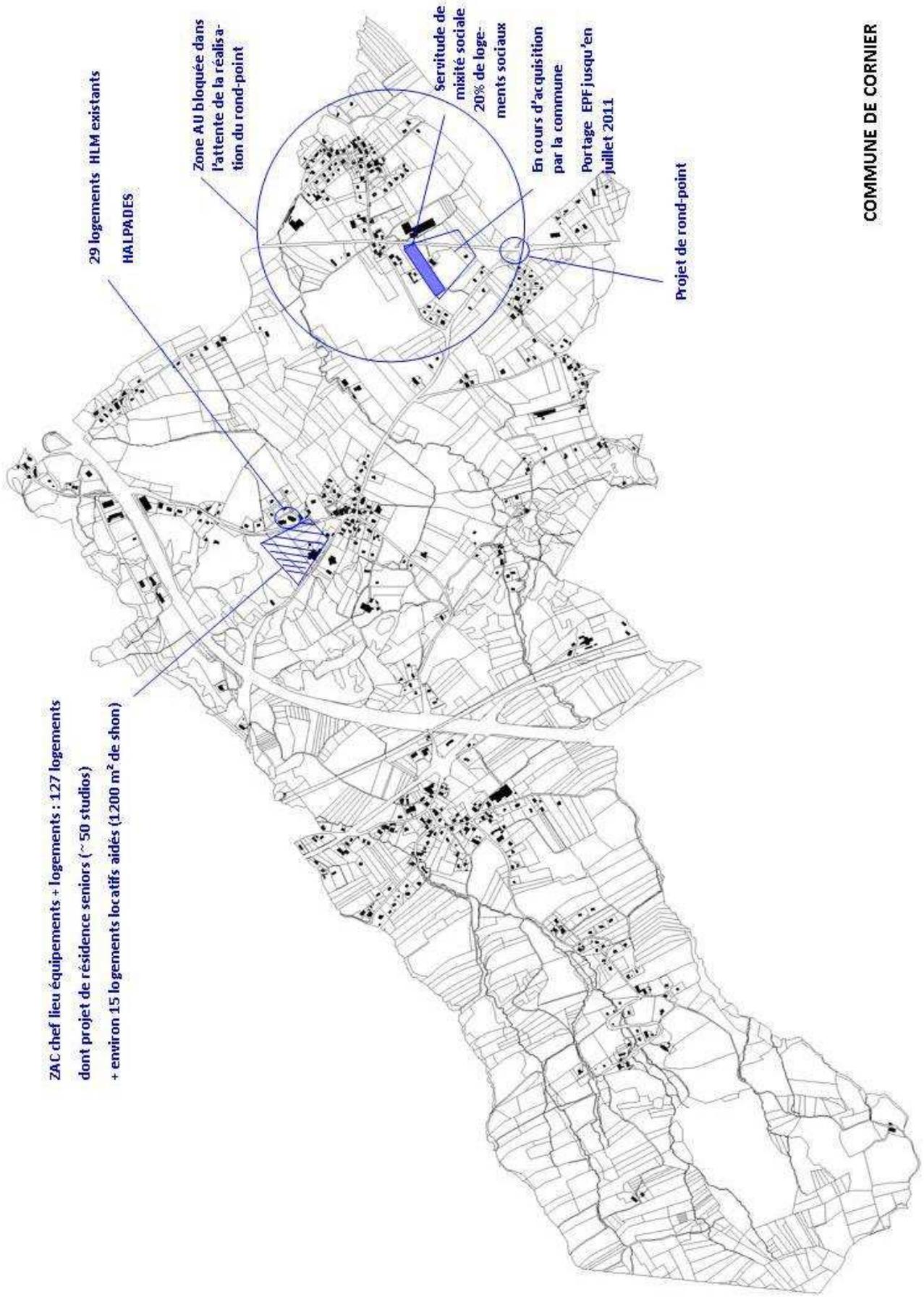




Projet de lotissement de 22 lots  
dont 20% en accession sociale,  
soit 4 logements

COMMUNE DE LA ROCHE-SUR-FORON





ZAC chef lieu équipements + logements : 127 logements  
 dont projet de résidence seniors (~ 50 studios)  
 + environ 15 logements locatifs aidés (1200 m<sup>2</sup> de shon)

29 logements HLM existants  
 HALPADES

Zone AU bloquée dans  
 l'attente de la réalisation  
 du rond-point

servitude de  
 mixité sociale  
 20% de logements  
 sociaux

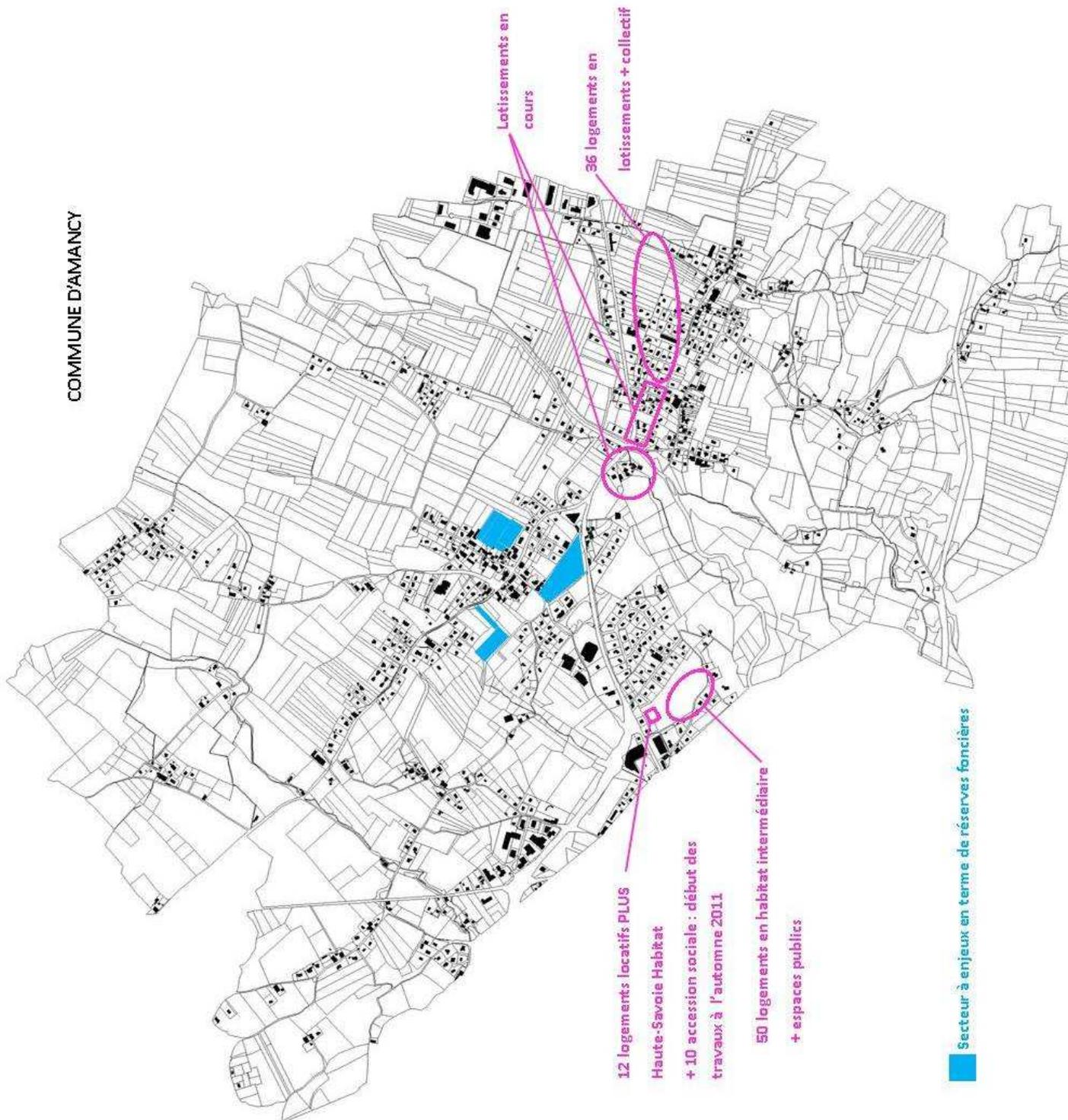
En cours d'acquisition  
 par la commune

Portage EPF jusqu'en  
 juillet 2011

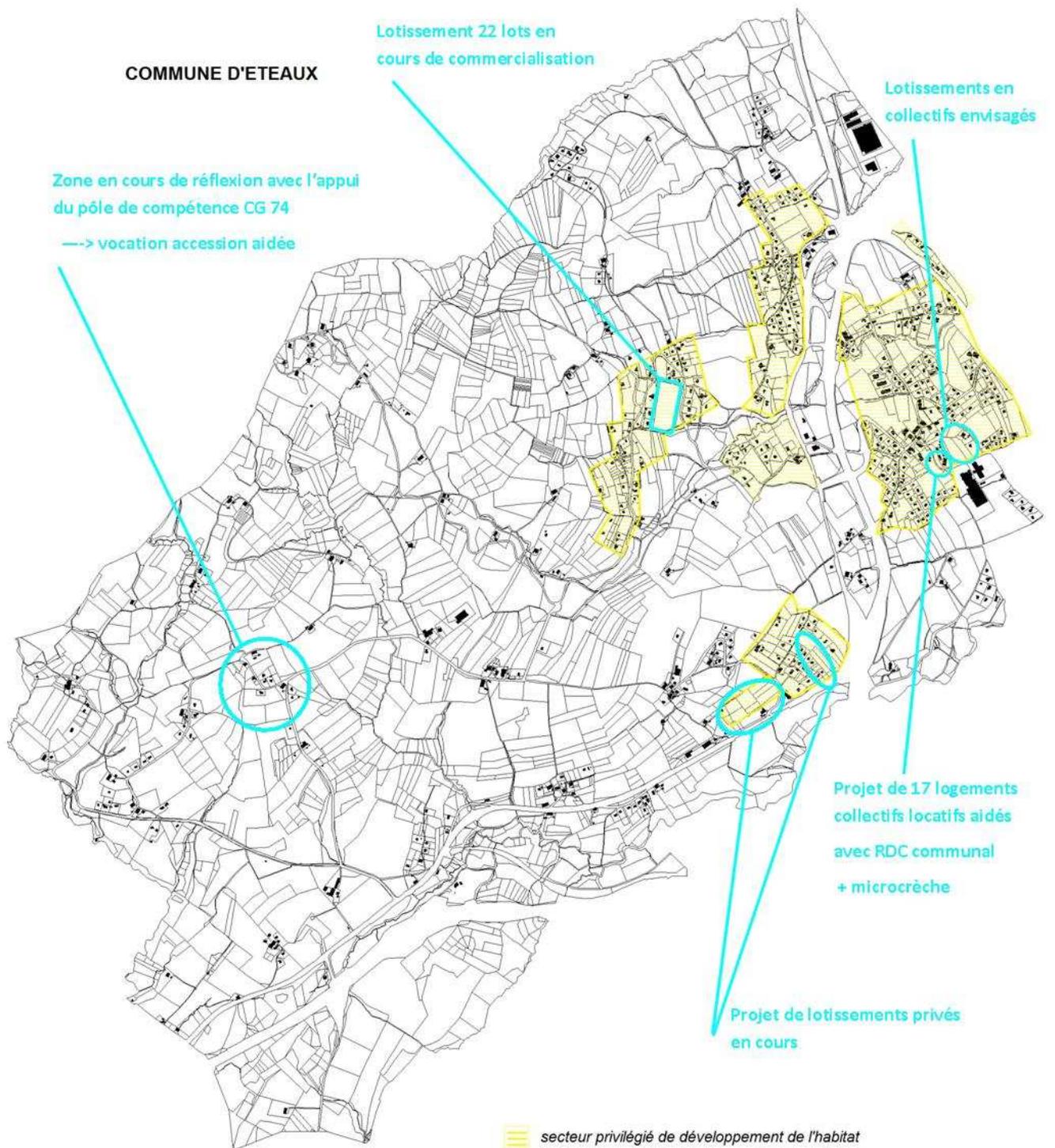
Projet de rond-point

COMMUNE DE CORNIER

COMMUNE D'AMANCY



Secteur à enjeux en terme de réserves foncières



# Synthèse du diagnostic et enjeux

## CCPR 2013-2018 : ADAPTER ET ORIENTER LA REPONSE A LA TRES FORTE PRESSION DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS

- ❑ Une forte attractivité résidentielle, avec une part croissante de ménages frontaliers, alimentant la pression sur les marchés du logement en accession et en locatif
- ❑ Des perspectives de maintien à moyen terme d'une forte croissance démographique
- ❑ Une très forte pression foncière

→ La nécessité d'encadrer et d'orienter le développement de l'habitat dans le Pays Rochois (SCOT) :

- Coordination du développement avec le niveau des équipements et services des communes,
- limitation de la consommation foncière,
- développement de formes d'habitat alternatif au logement individuel, etc.

## DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

- ❑ Une offre de logements peu diversifiée au regard des besoins actuels et à venir :
  - *Un parc de logements fortement dominé par l'habitat individuel et les grands logements,*
  - *Une offre de logements collectifs ou intermédiaires à renforcer en centre-village et à proximité des équipements, commerces et services*
  - *Une offre locative privée et aidée limitée dans les communes rurales et périurbaines*
  - *Des conditions d'accession à la propriété de plus en plus pénalisantes pour les ménages à revenus moyens et une faiblesse de l'accession sociale.*
- ❑ Une croissance du nombre de ménages (décohabitation) et une diversification de leur profil (jeunes, familles monoparentales, couples, ménages âgés, etc.).
- ❑ Un accueil et/ou un maintien de catégories de ménages de plus en plus pénalisé dans la Communauté de Communes (jeunes en début de parcours résidentiel, personnes venant occuper des emplois dans la CCPR, ménages à revenus moyens ou modestes...)

→ Une offre de logements plus diversifiés, adaptés aux évolutions du profil des ménages

- Une offre en logements accessibles, en locatif et en accession, dans toutes les typologies de communes

## LA NECESSITE DE POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ET LE REEQUILIBRAGE DU PARC LOCATIF SOCIAL

- ❑ Une pression de la demande locative sociale très élevée
  - ❑ 55% des locataires du parc privé éligibles à un logement locatif aidé
  - ❑ Une part importante de demandeurs précarisés aux ressources faibles
- Développer une offre de logements accessibles dans toutes les communes
  - Renforcer l'offre de logements à loyer très modéré et encadrer le développement de logements à loyer intermédiaire (PLS)
  - Poursuivre les actions d'amélioration du parc et soutenir l'attractivité du parc locatif aidé ancien
  - Partager entre les communes la connaissance et la prise en compte de la demande locative sociale

## DES BESOINS D'AMELIORATION ET D'ADAPTATION DU PARC DE LOGEMENTS

- Des besoins d'adaptation de logements occupés par des ménages âgés.
- Des besoins d'amélioration des performances énergétiques du parc de logements
- Des besoins plus ciblés dans le parc ancien du centre-ville de la Roche sur Foron : quelques copropriétés fragilisées, amélioration /mise aux normes du parc locatif privé

## DES BESOINS SPECIFIQUES TRANSVERSAUX A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES :

- ❑ Absence de solution d'hébergement d'urgence adaptée dans le Pays Rochois
- ❑ Offre de logements adaptés à des publics jeunes (hébergement temporaire/logements autonome)
- ❑ Offre en logements adaptés à l'accueil de ménages âgés en proximité des équipements et service (logements autonomes/semi-autonome)

- ❑ Terrains familiaux /logements adaptés aux gens du voyage, dans le cadre des prescriptions du nouveau Schéma Départemental d'Accueil en cours de finalisation

→ Apporter une réponse aux besoins en hébergement d'urgence

## LE FONCIER, AU CŒUR DES ENJEUX D'HABITAT

- ❑ Des prix fonciers élevés, une consommation foncière importante à destination de l'habitat

→ La nécessité de développer et renforcer les outils de maîtrise foncière ou d'orientation de la production de logements dans le cadre des documents d'urbanisme locaux,

→ En cohérence avec les orientations du SCOT en cours d'élaboration, favoriser des formes d'habitat limitant la consommation foncière et proposer des alternatives attractives au logement individuel pour les ménages familiaux souhaitant acquérir un logement

→ Renforcer les dispositifs d'appui à la maîtrise foncière publique en faveur de projets d'habitat

## DES BESOINS CONCERNANT DES OUTILS D'ACCOMPAGNEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS HABITAT

- ❑ La conduite des projets et des actions dans le domaine du logement est complexe (multiplicité des acteurs, complexité des montages, fréquentes évolutions réglementaires). Les communes du Pays Rochois ne disposent pas toutes des moyens d'ingénierie correspondants, et rencontrent parfois des difficultés dans le cadre de la mise en œuvre de leurs projets habitat.

- ❑ **Les échanges avec les élus ont mis en évidence la nécessité d'associer et d'informer étroitement les habitants du Pays Rochois sur l'ensemble des thématiques du logement et de l'habitat.**

Au-delà de l'information sur les appuis et les dispositifs d'aides qu'ils peuvent mobiliser pour la mise en œuvre de leur projet d'habitat, il s'agit de mettre en place plus largement des actions de sensibilisation et d'information auprès des habitants du territoire sur des thématiques spécifiques et en particulier sur le logement social et aidé.



## Deuxième Partie



# ORIENTATIONS STRATEGIQUES

# un PLH articulé les politiques habitat, aménagement, urbanisme et transport

Les orientations du PLH du Pays Rochois 2013-2018, et leur déclinaison dans le programme d'actions, prennent en compte et intègrent les orientations, les objectifs, les préconisations ou prescriptions définis dans des démarches ou documents supracommunautaires mis en œuvre à différentes échelles territoriales et encadrant la politique de l'habitat du Pays Rochois.

Sont rappelées ci-après ces différentes démarches et leurs principaux objectifs et contenus.

## LE SCOT DU PAYS ROCHOIS EN COURS D'ELABORATION

---

La Communauté de Communes a délibéré le 15 décembre 2009 pour lancer une démarche d'élaboration de son Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) sur le périmètre de l'intercommunalité. En juin 2011, elle approuvait les conclusions du Diagnostic du SCOT et lançait la procédure d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). A l'automne 2012, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est en cours de finalisation, pour une approbation envisagée en fin d'année 2012.

La définition des objectifs et des orientations du PLH a été menée avec l'objectif de garantir la plus large cohérence avec les travaux menés dans le cadre de l'élaboration du SCOT. Les instances de pilotage et d'élaboration du PLH ont été ainsi associées et informées du suivi et de l'avancement des travaux du SCOT.

Le PLH du Pays Rochois 2013-2018 a intégré, en fonction de l'avancement des travaux d'élaboration du SCOT, les grandes orientations et grands objectifs en matière d'habitat et de logements tels qu'ils ont pu émerger à ce stade de la réflexion.

L'objectif est ainsi d'anticiper au mieux la compatibilité du PLH avec les orientations et préconisations le SCOT qui pourront être décidées à l'issue de son approbation finale.

Il a été tenu compte des grandes orientations suivantes pouvant être évoquées à ce stade de la réflexion :

- Développement du parc de logements au regard du choix d'organisation de l'armature urbaine envisagée :
  - un pôle principal constitué d'une centralité tripolaire de référence à structurer et conforter : La Roche-Sur-Foron/Amancy/Eteaux,

- **un pôle secondaire** : le bourg de Saint-Pierre en Faucigny à structurer et à conforter,
  - **des pôles de proximité** à consolider ou à faire émerger : des villages de plaine : Arenthon et Cornier, et des villages de coteaux : La Chapelle-Rambaud, Saint-Laurent et Saint-Sixt,
  - **des hameaux significatifs** greffés à ces villages à valoriser.
- **Volonté de diversifier les formes d'habitat, avec un enjeu de développement de l'habitat collectif et habitat intermédiaire dans ou en proximité des centres-villages, avec un objectif plus global de mieux encadrer le développement de l'urbanisation et de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.**
  - **Volonté de développement d'une offre de logements plus accessible, au regard des évolutions des marchés immobiliers locaux (renchérissement des prix en accession et en locatif). La production de logements aidés (locatif et accession) devra être renforcée et favorisée, notamment dans le cadre des documents d'urbanisme locaux (mobilisation d'outils fonciers ou réglementaires).**

En termes de développement démographique, il serait envisagé dans le PADD en cours de réflexion une **croissance démographique maîtrisée, garantissant un développement urbain plus équilibré, au bénéfice de la qualité de vie, du cadre de vie du territoire, tout en étant cohérent avec les orientations définies dans le Projet d'Agglomération Franco-Valdo-Genevois** (voir ci-après).

A échéance du Scot (2028), il est envisagé ainsi, au stade de réflexion du PADD à l'automne 2012, une croissance de +1.7%/an en moyenne (contre +2.3% en moyenne entre 1999 et 2012).

## LE PROJET D'AGGLOMÉRATION FRANCO-VALDO-GENEVOIS (GRAND GENÈVE)

---

**La Communauté de Communes du Pays Rochois a adhéré au Projet d'agglomération franco-valdo-genevois en 2008.**

Elle intègre un territoire composé de 211 communes à cheval sur 2 pays, 2 cantons et 2 départements. 918 000 personnes y habitent en 2010 et 440 000 emplois (données de 2008) sont situés dans ce périmètre.

En 2011, ce territoire compte plus de 66 000 transfrontaliers<sup>9</sup> et 550 000 passages/jour aux frontières. 72% de ces passages, la semaine, sont liés au travail/formation et aux déplacements professionnels.

Face à ce constat, un premier projet d'agglomération a vu le jour en 2007, posant les bases d'une coopération dynamique, dépassant les limites administratives et impulsant des chantiers concrets tels que le lancement du CEVA et de grands projets urbains, la naissance de la démarche d'aménagement et de planification transfrontalière...

Le projet d'agglomération s'est fixé **quatre défis** à relever :

---

<sup>9</sup> OCSTAT - 2009

- Mieux gérer la mobilité,
- Mieux répartir la construction de logements et la localisation des emplois,
- Maîtriser l'étalement urbain,
- Diminuer l'impact sur l'environnement.

**Le projet d'agglomération « deuxième génération », signé en juin 2012** conforte les bases instaurées dès 2007, à travers trois accords de base consolidés :

- Le concept d'une agglomération multipolaire, compacte et verte,
- Le concept d'une agglomération solidaire, dynamique et efficace,
- Une programmation du développement à l'horizon 2030.

Ainsi le Projet d'Agglomération Franco-Valdo-Genevois, dit « **le Grand Genève** » est dimensionné selon le scénario de croissance « dynamisme urbain » établi en 2012 par l'Observatoire statistique transfrontalier.

Il correspond à :

- **Une croissance démographique globale de + 200 000 habitants**, prolongeant la tendance des deux dernières décennies, d'un rythme de croissance soutenu de 1 à 1,3% par an en moyenne, sur l'ensemble de l'agglomération.
- **Une croissance économique de + 100 000 emplois** découlant d'une volonté politique de préserver le rapport actuel de 2 habitants pour 1 emploi, estimé équilibré à l'échelle de l'agglomération.

Ces croissances sont réparties comme suit :

- Nouveaux habitants : 50% côté Genève, 50% côté France et Vaud
- Nouveaux emplois : Au moins 30% des nouveaux emplois (qualifiés) seront basés en France.

# Les objectifs de production de logements

## LES OBJECTIFS DE PRODUCTION GLOBALE DÉFINIS PAR LE SCOT

---

Les objectifs globaux de production de logements n'ont pas été définis, dans l'attente des orientations et choix stratégiques qui seront définis dans le SCOT du Pays Rochois.

**En cours de PLH, au regard des orientations et préconisations qui seront arrêtées dans le SCOT, la communauté de communes pourra préciser des objectifs quantifiés de production, déclinés selon les formes d'habitat à produire (collectif/ intermédiaire/individuel).**

## LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS

---

La définition des objectifs de production territorialisés de logements locatifs sociaux a été réalisée en concertation étroite avec les communes et partenaires locaux lors de différents groupes de travail techniques et politiques. Différents critères et facteurs ont été pris en compte :

- **Les besoins identifiés par les communes**, notamment au regard de l'analyse de la demande locative sociale s'exprimant dans le Pays Rochois, en tenant compte de l'avis des bailleurs sociaux sur le potentiel de développement du parc au regard des besoins.
- **Le niveau du parc actuel de logements locatifs aidés existant**, avec un objectif de rééquilibrage de l'offre à l'échelle de l'agglomération et la volonté de développer un parc de logements locatifs aidés dans toutes les communes de la CCPR, à la mesure de leurs caractéristiques et notamment de leur niveau d'équipements et de services..  
Quantitativement, les objectifs de production ont toutefois été priorités dans les deux communes les mieux desservies en équipements, services et transports : La Roche sur Foron et Saint Pierre en Faucigny.
- **Le potentiel de développement du parc locatif aidé envisageable sur la durée du PLH**, soit dans le cadre de projets qui seraient initiés par les communes (notamment par la mise à disposition de foncier communal), soit dans le cadre de projets immobiliers privés, en négociant ou imposant (servitudes de mixité) aux opérateurs la réalisation d'une part de logements locatifs aidés.

Les objectifs quantifiés par commune sont détaillés dans l'action 1 du programme d'action.

# Les orientations stratégiques du Programme Local de l'Habitat

Au regard des conclusions et des enjeux issus du diagnostic, des réflexions et travaux partenariaux assurés dans le cadre des différentes instances de suivi et pilotage du PLH, cinq orientations stratégiques ont été arrêtées, servant de cadre à la mise en œuvre de la politique de l'habitat dans le Pays Rochois.

A l'issue de la présentation du diagnostic en comité de pilotage et sa validation en conseil communautaire (juillet 2011), les orientations stratégiques ont été débattues et discutées dans un cadre partenarial associant élus, techniciens communaux, partenaires et acteurs locaux du logement et de l'habitat (Etat, Département, Région, bailleurs sociaux, Action Logement, associations, commission SCOT du Pays Rochois, etc.)

- En amont quatre ateliers thématiques ont été organisés à l'automne 2011,
- Validation des orientations stratégiques en comité de pilotage et conseil communautaire (mars 2012).

La prise en compte du développement durable dans le cadre du PLH est transversale à l'ensemble des cinq orientations stratégiques définis ci-dessous.

## **ORIENTATION 1.**

Assurer la diversification et le rééquilibrage de la production de logements, au regard des objectifs de mixité de l'habitat

## **ORIENTATION 2.**

Orienter et mobiliser la ressource foncière pour atteindre les objectifs Habitat du PLH et du SCOT

## **ORIENTATION 3.**

Améliorer, valoriser et renouveler le parc de logements et le bâti existant

## **ORIENTATION 4.**

Conforter la réponse aux besoins spécifiques d'hébergement et de logements dans la CCPR

## **ORIENTATION 5.**

Développer des outils d'appui, de concertation et de suivi des actions Habitat du PLH

# Orientation 1

Assurer la diversification et le rééquilibrage de la production de logements, au regard des objectifs de mixité de l'habitat et des populations

## constats et enjeux

- **Une offre de logements peu diversifiée au regard des besoins actuels et à venir :**
  - Un parc de logements fortement dominé par l'habitat individuel et les grands logements,
  - Une offre de logements collectifs ou intermédiaires à renforcer en centre-village et en proximité des équipements, commerces et services
  - Une offre locative privée et aidée limitée en communes rurales périurbaines.
- **Une croissance du nombre de ménages (décohabitation) et une diversification de leur profil (jeunes, familles monoparentales, couples, ménages âgés, etc.).**
- **Un accueil et/ou un maintien de catégories de ménages de plus en plus pénalisés** (jeunes en début de parcours résidentiels, personnes venant occuper des emplois dans la CCPR, ménages à revenus moyens ou modestes...)
  - Des besoins en logements plus diversifiés, adaptés aux évolutions du profil des ménages,
  - Des besoins en logements accessibles, en locatif et en accession, dans toutes les typologies de communes

## objectifs

- ➔ **Equilibrer et diversifier la production de logements à l'échelle de la CCPR au regard des objectifs du futur SCOT, notamment en développant l'habitat collectif et intermédiaire et en encadrant le développement du logement individuel**
- ➔ **Produire une offre de logements qui réponde aux besoins de toutes les catégories de ménages du Pays Rochois**
  - Favoriser dans chaque commune la mixité de l'habitat et des populations, en **développant une offre plus abordable, en locatif et en accession,**
  - **Poursuivre le développement et assurer le rééquilibrage du parc locatif social** à l'échelle de toutes les communes du Pays Rochois
  - **Orienter et adapter la production de logements locatifs aidés** pour répondre aux évolutions des besoins (typologie de logements, logements adaptés à l'accueil de ménages âgés, etc.)

- **Appuyer solidairement à l'échelle de la CCPR la production de logements locatifs aidés** (appuis financiers, mobilisation de foncier)
- Répondre aux besoins des ménages les plus modestes **en renforçant la production de logements à loyer très modéré PLA I**
- Favoriser les parcours résidentiels en développant une **offre de logements en accession sociale**

# Orientation 2

## Orienter et mobiliser la ressource foncière pour atteindre les objectifs Habitat du PLH et du SCOT

### constats et enjeux

- Des prix fonciers élevés qui pénalisent la production de logements accessibles, en locatif et en accession,
- Une consommation foncière à destination d'habitat importante, liée à la production encore fortement orientée vers l'habitat individuel,
- Des outils de maîtrise foncière ou d'orientation de la production de logements dans le cadre des documents d'urbanisme locaux encore très inégalement mobilisés selon les communes de la CCPR
- Un SCOT en cours d'élaboration, des documents d'urbanisme locaux qui vont devoir être adaptés : une opportunité pour renforcer les outils permettant de mobiliser ou d'orienter le foncier pour atteindre les objectifs et orientation Habitat décidées dans le PLH et le SCOT

### objectifs

- ➔ Adapter les documents d'urbanisme locaux aux objectifs du PLH et du SCOT
- ➔ Mobiliser à l'échelle de chaque commune les outils fonciers et réglementaires nécessaires à la réalisation des objectifs de production du PLH
- ⇒ Assurer les conditions de mise en place de **stratégies foncières «habitat» par les communes et le Pays Rochois** :
  - Accompagner les communes dans la définition de leur stratégie foncière
  - Mettre en œuvre des appuis techniques à la maîtrise du foncier pour la réalisation des objectifs habitat
- ➔ Développer et appuyer la production de logements neufs sur du foncier en renouvellement urbain notamment à La Roche sur Foron

# Orientation 3

## Améliorer, valoriser et renouveler le parc de logements et le bâti existant

### constats et enjeux

- Outre l'adaptation des logements au vieillissement des ménages (maintien à domicile), **les besoins d'amélioration du parc existant de logements concernent en priorité dans le Pays Rochois l'amélioration des performances énergétiques des logements.**

Au regard du potentiel d'amélioration des logements et du profil des ménages, la mise en œuvre d'une procédure type OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) n'est pas apparue dans un premier temps comme prioritaire aux élus et partenaires.

La Communauté de Communes souhaite dans un premier temps porter ses efforts dans le cadre du PLH sur **le renforcement des actions de sensibilisation et de mobilisation des habitants et des propriétaires à l'amélioration du parc de logements :**

- Développement d'une information et d'appui conseil de proximité (aide à la décision) en direction des habitants, en mettant en place des permanences type Point Info Energie dans la CCPR,
- Mise en place d'actions de sensibilisation tout au long du PLH à l'initiative de la CCPR et relayées par les communes.

### objectifs

- ➔ **Dans le cadre de l'animation du PLH, définir et préciser les priorités d'interventions sur le parc privé existant dans le Pays Rochois**
  - Amélioration des performances énergétiques des logements
  - Copropriétés fragilisées en centre-ville de la Roche?
  - Adaptation des logements occupés par des ménages âgés
  - Lutte contre l'habitat indigne/insalubre?
  - Secteurs et sites potentiels de maîtrise publique en renouvellement ou acquisition-amélioration?
- ➔ **Renforcer l'information, la sensibilisation et l'accompagnement des habitants à l'amélioration des performances énergétiques de leurs logements**

# Orientation 4

## Conforter la réponse aux besoins spécifiques d'hébergement et de logements dans la CCPR

### constats et enjeux

- Le renforcement de l'offre de logements locatifs aidés à loyer très modérés (PLAI), en l'état très limitée dans la Communauté de Communes, est nécessaire pour répondre à la demande des ménages à faibles ressources. Parallèlement, pour les publics les plus précarisés, le développement de quelques places en hébergement d'urgence apparaît comme une priorité, pour répondre aux besoins croissants dans le territoire.
- Les besoins en logements des jeunes (jeunes couples, décohabitants, jeunes en début de parcours professionnel, etc.) concernent en priorité **le renforcement d'une offre de logements en locatif**, notamment pour répondre aux débuts de parcours résidentiels dans le Pays Rochois. De ce point de vue, cette réponse doit s'appuyer à la fois sur le renforcement de l'offre de logements locatifs aidés mais également par le développement d'une offre en logement temporaire adaptée (du type résidence sociale) pour loger les jeunes en formation ou insertion professionnelle.
- **La Communauté de Communes doit aussi prendre en compte** l'évolution des besoins induits par le vieillissement de la population en favorisant :
  - la diversification de l'offre, notamment par la production de logements en autonomie ou semi autonomie adaptés aux personnes âgées dans les chefs-lieux.
  - L'adaptation du parc de logements existants occupés par des ménages âgés et/ou handicapés, afin d'améliorer leurs conditions d'accessibilité et d'occupation et favoriser ainsi le maintien à domicile.

### objectifs

- ➔ **Améliorer la réponse aux besoins liés au vieillissement des populations et au handicap dans le Pays Rochois**
  - préciser les besoins et renforcer l'information des habitants
  - poursuivre les appuis à l'adaptation du parc existant
  - développer dans la production neuve une offre en logement autonome adaptée aux ménages âgés
  - rendre opérationnelle la Commission pour l'Accessibilité des Personnes Handicapées (CAPH)

- ➔ **Renforcer l'amélioration de l'accès au logement des jeunes dans le Pays Rochois :**
  - jeunes en mobilité et insertion professionnelle en hébergement temporaire
  - jeunes en début de parcours résidentiels
  
- ➔ **Renforcer la réponse aux besoins d'hébergement et de logements d'urgence dans le Pays Rochois**
  - Développer solidairement les solutions en termes d'accueil d'urgence dans le Pays Rochois

# Orientation 5

## Développer des outils d'appui, de concertation et de suivi des actions Habitat du PLH

### constats et enjeux

⇒ **Les modalités d'animation, de suivi, d'observation, de concertation, et d'appui apportées aux communes seront déterminantes pour assurer la réussite du PLH.**

- **Des besoins d'assistance technique et d'ingénierie aux communes**

La conduite des projets et des actions dans le domaine du logement est complexe (multiplicité des acteurs, complexité des montages, fréquentes évolutions réglementaires). Les communes ne disposent pas toutes des moyens d'ingénierie correspondants, et rencontrent parfois des difficultés dans le cadre de la mise en œuvre de leurs projets habitat.

La réalisation des objectifs du PLH nécessite donc la mise en œuvre d'un appui pouvant être mobilisé par les communes durant la phase opérationnelle du PLH.

- **L'animation et l'information auprès des habitants autour des thématiques de l'habitat et du logement**

Le diagnostic et les échanges avec les communes ont mis en évidence la nécessité d'associer et d'informer étroitement les élus du territoire sur l'ensemble des thématiques du logement et de l'habitat.

- **La nécessité d'un dispositif de suivi des évolutions de l'habitat**

La mise en œuvre d'un dispositif d'observation, prévu par la loi dans le cadre de la mise en œuvre de PLH, doit permettre de suivre l'évolution du marché et des besoins, de suivre la programmation des logements aidés, et d'évaluer ainsi le suivi des actions des objectifs fixés.

Il servira de base également à un échange et au débat entre les acteurs et partenaires impliqués dans le PLH.

- **L'indispensable concertation avec les partenaires et acteurs locaux de l'habitat**

La mise en œuvre opérationnelle des actions du PLH est largement conditionnée par l'engagement des différents partenaires associés à leur réalisation (bailleurs, partenaires institutionnels et locaux, associations...). La mise en place d'un partenariat et d'un dispositif d'échange et de concertation apparaît ainsi indispensable sur la durée du PLH.

## objectifs

- Assurer le suivi et l'évaluation des actions et des objectifs du PLH à l'échelle de chaque commune, dresser un bilan annuel de la mise en œuvre du PLH
- Accompagner les communes dans la réalisation des objectifs et la mise en œuvre des actions du PLH : la CCPR assurera le rôle d'interface, d'appui-conseil et d'accompagnement auprès des communes et vis à vis des porteurs de projet d'habitat
- Renforcer le partenariat à l'échelle intercommunale entre les acteurs de l'habitat pour la prise en compte des besoins en logements et la réalisation des actions du PLH
- Mettre en œuvre un observatoire de l'habitat, outil d'appui à la conduite du PLH et à la mise en œuvre du SCOT et d'aide à la décision des élus
- Renforcer l'information et la communication auprès des acteurs et habitants du territoire sur les objectifs de la politique de l'habitat

## Troisième Partie



# PROGRAMME D'ACTION

La troisième partie du PLH décline **les cinq orientations stratégiques en 15 actions thématiques, présentées sous la forme de fiches-actions.**

**Le programme d'action constitue le support et le cadre opérationnel de mise en œuvre du PLH du Pays Rochois durant les 6 années de la procédure.**

Chaque fiche action comprend :

- **Un rappel du contexte et des motivations qui conduisent à la mise en œuvre de l'action,**
- **Les objectifs qualitatifs et éventuellement quantitatifs de mise en œuvre de l'action,**
- **Le contenu et les modalités concrètes de mise en œuvre de l'action**
- **Une évaluation des moyens financiers mobilisés par le Pays Rochois sur la durée du PLH**
- **Les partenaires associés et mobilisés dans la mise en œuvre de l'action**
- **Les modalités et critères de suivi de l'action qui permettront d'alimenter la démarche d'évaluation du PLH.**

## Orientation 1

---

**Assurer la diversification et le rééquilibrage de la production de logements, au regard des objectifs de mixité de l'habitat et des populations**

# ACTION 1

## POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DU PARC LOCATIF SOCIAL : TERRITORIALISER LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

---

**contexte** La poursuite du développement du parc locatif aidé dans l'ensemble des communes du Pays Rochois est apparue au cours de l'élaboration du PLH **un objectif prioritaire au regard des besoins identifiés et du niveau de l'offre de logements locatifs aidés (14% du parc de résidences principales en 2012, mais avec 70% des logements concentrés à La Roche sur Foron et 20% à Saint Pierre en Faucigny).**

Certaines communes ne disposent pas en 2012 de logements locatifs aidés (Eteaux, Saint Laurent et la Chapelle Rambaud).

**Deux communes de plus de 3 500 habitants sont soumises à l'application de l'article 55 de la Loi SRU :**

- **La Roche Sur Foron** qui comprend 926 logements locatifs aidés au 01/01/2012 (décompte Loi SRU DDT74) soit 21.14% des résidences principales,
- **Saint Pierre en Faucigny** qui regroupe 236 logements locatifs aidés au 01/01/2012 (décompte Loi SRU DDT74) soit 10.19% des résidences principales.

**objectifs**

- ➔ **Programmer et rééquilibrer le développement du parc locatif aidé à l'échelle de chaque commune du Pays Rochois : s'engager solidairement pendant la durée du PLH sur la réalisation d'un objectif de production décliné par commune.**
- ➔ **Développer et diversifier l'offre de logements locatifs sociaux** afin de faciliter et de garantir l'accueil et les parcours résidentiels de toutes les catégories de ménages dans le Pays Rochois.
- ➔ **Renforcer l'offre de logements locatifs sociaux à loyer très modéré (PLA I)** pour prendre en compte les besoins des ménages les plus modestes.

**contenu** La définition des objectifs de production territorialisés de logements locatifs sociaux a été réalisée en concertation étroite avec les communes et partenaires locaux lors de différents groupes de travail techniques et politiques.  
**Elle s'appuie sur la prise en compte de différents objectifs et principes suivants:**

- **Renforcer la dynamique de production et le rééquilibrage du parc locatif social à l'échelle de la CCPR, dans un objectif de solidarité et en réponse aux besoins qui**

s'expriment dans chaque commune,

- **Prioriser le développement quantitatif du parc dans les communes urbaines (La Roche sur Foron et Saint Pierre en Faucigny),**
  - **Prendre en compte les obligations réglementaires auxquelles sont soumises certaines communes (communes de plus de 3 500 habitants : Saint Pierre en Faucigny et La Roche sur Foron, soumise à l'article 55 Loi SRU)**
- Les communes ont ainsi défini solidairement un objectif de développement du parc de logements locatifs aidés sur la durée du PLH, sur la base du recensement des projets programmés dans chacune des communes, ainsi que des potentiels de développement pouvant être mobilisés sur la durée du PLH.

Cet engagement est concrétisé **par la programmation à l'échelle des 9 communes d'un objectif de production de 366 logements, soit une moyenne annuelle de 61 logements locatifs sociaux.** Il est décliné à l'échelle communale selon la répartition suivante :

	Objectifs de production de logements locatifs aidés sur la durée du PLH
AMANCY	20
ARENTHON	18
LA CHAPELLE RAMBAUD	1
CORNIER	30
ETEAUX	25
LA ROCHE / FORON	130
SAINT LAURENT	8
ST PIERRE EN FAUCIGNY	130
ST SIXT	4
<b>TOTAL CCPR</b>	<b>366</b>

Deux « modes » de production de logements locatifs aidés seront mobilisés pour atteindre la réalisation de ces objectifs sur la durée du PLH :

- Soit dans le cadre **d'opérations d'initiatives publiques réalisées en direct par un bailleur social public** (foncier mobilisé directement par le bailleur ou mis à disposition par la commune) ;
- Soit dans le cadre **d'opérations d'initiatives privées**, en imposant ou négociant avec les porteurs de projet (promoteurs, etc.), grâce à la mise en œuvre de servitudes de mixité sociale dans les PLU, la réalisation d'une part de logements

locatifs aidés (vente en VEFA aux bailleurs publics).

→ **Répartition par type de financement**

• **Logements PLA I**

Afin de répondre aux évolutions du profil de la demande locative sociale, et notamment aux besoins de logements à loyers très modérés adaptés à des ménages à faibles ressources (<60% des plafonds d'attribution HLM), la production de logement locatifs aidés est déclinée en objectifs de réalisation par type de financement PLA I, PLUS, PLS, selon le profil des communes et la taille des opérations, selon les principes suivants :

**Nombre minimal de logements PLA I à produire :**

communes	taille des opérations			
	0-5 logts	6-10 logts	11-15 logts	16-20 logts
La Roche/Saint Pierre /Amancy	1	2	2	4
Autres communes de la CCPR	-	1	2	3

En moyenne, sur la base de la programmation communale envisagée et de la taille des opérations, la part de logement PLA I est évaluée à l'échelle globale de la CCPR au minimum à **27% de la production**.

• **Logements PLUS :**

La part de logements PLUS évaluée sur la durée du PLH à **63%**.

• **Logements PLS**

La production de logements PLS n'est pas une priorité au regard du profil des besoins et de la demande exprimée. Toutefois, cette typologie de logements pourra être ponctuellement envisagée, en mixité avec d'autres types de financement dans les programmes (PLUS/PLAI/PLS ou PLUS/PLS), **avec un objectif évalué à un maximum de 10% de la production globale de la CCPR sur la durée du PLH**.

→ **Typologie des logements**

- En amont des projets, **la Communauté de communes du Pays Rochois sera associée**, en partenariat avec le bailleur et la commune, à la **définition de la typologie des logements produits**.

*cf. OBJECTIFS DE PRODUCTION TERRITORIALISES 2013-2018 page suivante*

- Initier et appuyer la réalisation des objectifs de production des logements locatifs aidés :
  - Mettre en compatibilité leur document d'urbanisme avec le SCOT et le PLH notamment en mettant en place des outils fonciers réglementaires (servitudes, densité, OAP, emplacements réservés, etc.) et des outils d'aménagement opérationnels (ZAC, etc.) favorisant la réalisation des objectifs de production du PLH.
  - Soutenir financièrement l'équilibre financier des opérations : mettre à disposition des bailleurs publics du foncier dans des conditions de prix permettant l'équilibre financier des opérations et/ou participer au plan de financement des opérations (subvention d'équilibre)
  - Garantir tout ou partie des emprunts contractés par les bailleurs sociaux

#### A l'initiative de la Communauté de Communes du Pays Rochois :

- Apporter son **appui financier à l'équilibre financier** des opérations de logements locatifs sociaux (cf. action 3)
- Dans le cadre des missions dévolues au service Habitat, apporter **son appui et son assistance technique auprès des communes** pour le montage des opérations, la négociation avec les opérateurs et la mobilisation des partenariats
- **Suivre le bilan de réalisation des objectifs de productions** sur la durée du PLH
- Dans le cadre de **l'observatoire de l'habitat**, suivre les évolutions des besoins en logements locatifs sociaux et du profil de la demande locative sociale

#### moyens financiers mobilisés par le Pays Rochois

- Aide à l'ingénierie auprès des communes par le service Habitat du Pays Rochois pour le suivi de la mise en œuvre des objectifs de production (cf. action 12)
- Aide à l'équilibre financier des opérations de logements locatifs sociaux (action 3)

#### acteurs mobilisés

- **Communes**
- **Communauté de Communes du Pays Rochois**
- **Bailleurs sociaux**
- **Etat / Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)** (subventions et prêts PLA I, PLUS, PLS)
- **Conseil Général de la Haute-Savoie** dans le cadre de sa politique d'appui à la

production de logements locatifs sociaux

- **Région Rhône-Alpes**, dans le cadre de son dispositif régional d'aides financières en appui à la production de logements locatifs aidés dans les territoires couverts par des programmes locaux de l'habitat
- **Collecteurs d'Action-logement** (ex 1% logement) dans le cadre de leurs appuis au financement de la production de logements locatifs sociaux
- **Etablissement public foncier de la Haute-Savoie** pour les communes adhérentes et en cas d'adhésion de la CCPR

#### indicateurs de suivi

- Le suivi de la réalisation des objectifs de production sera effectué en partenariat étroit avec les communes et les bailleurs sociaux. Il fera l'objet d'une restitution régulière aux instances partenariales de suivi et de pilotage du PLH (cf action 12).
- Plusieurs indicateurs de suivi de la réalisation des objectifs du PLH seront à ce titre mobilisés et déclinés par commune et à l'échelle du Pays Rochois :
  - Nombre de logements sociaux financés/objectifs de réalisation
  - Caractéristiques des logements financés : opérateurs, type de financement, taille, formes urbaines, vocations des logements,
  - Prix de revient par logement et par opérations
  - Montant moyen de la charge foncière (par mètre carré)
  - Coût moyen investit par la CCPR par logement
  - Etc.

Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat (action 14), à l'échelle de chaque commune, **un bilan annuel détaillé sera réalisé, présentant une analyse argumentée de l'état d'avancement des projets.**

## ACTION 2

# METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF FINANCIER INTERCOMMUNAL EN APPUI À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS

### Contexte

Le classement de l'ensemble des communes du Pays Rochois en zone III du financement du logement social pénalise fortement l'équilibre financier des opérations.

Parallèlement, la production de logements aidés est fortement handicapée par le renchérissement des coûts du foncier et de la construction dans le territoire.

Les opérations de logements locatifs aidés sont ainsi de plus en plus difficiles à équilibrer financièrement sans l'appui des communes, en complément des moyens investis par l'Etat, les bailleurs (fonds propres), le Département, la Région et les collecteurs d'Action Logement.

Au titre de la solidarité intercommunale, afin de favoriser la réalisation des objectifs définis dans le PLH, la Communauté de Communes a souhaité ainsi mettre en place une aide financière à la production de logements locatifs sociaux en complément des appuis apportés par les différents financeurs.

### objectifs

→ Participer solidairement à l'équilibre financier des opérations de logements locatifs aidés développés dans la CCPR, afin de favoriser la réalisation des objectifs du PLH

### contenu et mise en œuvre

Le dispositif d'aides financières en appui à la production de logements locatifs sociaux est fondé sur les principes suivants :

- L'aide financière est attribuée après examen par la CCPR des plans de financement des opérations et validation par la commune concernée, avant le dépôt de demande d'agrément auprès des services de l'Etat, des caractéristiques de l'opération (nombre de logements, typologie/taille des logements, répartition par type de financement, etc.).
- L'aide de la CCPR est attribuée sous condition de la mobilisation des autres partenaires financiers (Etat, Département, Région, Action Logement, fonds propres des bailleurs) et sous réserve de la participation des communes (apport ou minoration du coût du foncier, et/ou subvention d'équilibre).
- Aucune aide de la CCPR n'est mobilisable pour la production de logements locatifs à loyer intermédiaires type PLS : l'aide ne pourra être mobilisée qu'en appui à la production de logements Type PLAi ou PLUS.
- L'aide de la CCPR est mobilisable par les bailleurs sociaux publics ou

associatifs, les communes (en cas de maîtrise d'ouvrage directe par les communes).

- **L'aide est modulée selon la surface du logement et le type de financement**, selon les modalités suivantes :
  - **Aide de 40€/m<sup>2</sup> de surface utile pour les logements PLUS**
  - **Aide de 55€/m<sup>2</sup> de surface utile pour les logements PLAI**

**moyens  
financiers  
mobilisés par  
le Pays  
Rochois**

Sur la durée du PLH, sur la base d'un **objectif de 366 logements** dont 10% de logements PLS non financés par la CCPR, évaluation de la participation de la CCPR à :

**955 500€ sur 6 ans soit 159 250 €/an**

*(hypothèse d'évaluation : surface moyenne des logements 65m<sup>2</sup>, 63% de logements PLUS et 27% de logements PLA I.)*

L'instruction de l'attribution des aides sera assurée par le service Habitat mis en place pour le suivi et l'animation du PLH (action 12).

**acteurs  
mobilisés**

- **Communes**
- **Communauté de Communes du Pays Rochois**
- **Bailleurs sociaux** : fonds propres
- **Etat / CDC** :
  - subventions et prêts PLA I, PLUS, PLS.,
  - taux de TVA à 7% et exonération de la TFPB durant 25 ans
- **Département de la Haute-Savoie** : **dispositif d'appui financier en appui à la production de logements** locatifs aidés (en cours de refonte à l'automne 2012).
- **Région Rhône-Alpes**, dans le cadre de son dispositif régional d'aides financières en appui à la production de logements locatifs aides dans les territoires couverts par des programmes locaux de l'habitat (dispositif en vigueur en 2012):
  - 2 000€/logement PLUS/PLA I plafonné à 100 000€ par opération si logement atteint le label BBC (consommation inférieure à 50 kWh / m<sup>2</sup>shon<sub>RT</sub>/an)
  - 3 000€/logement PLUS/PLA I plafonné à 150 000€ par opération si logement atteint le niveau BBC + (consommation inférieure à 35 kWh / m<sup>2</sup>shon<sub>RT</sub>/an)
  - 4 000€/logement BEPOS plafonné à 150 000€ par opération si logement atteint un niveau de consommation énergétique inférieure à 0 kWh / m<sup>2</sup>shon<sub>RT</sub>/an.
- **Collecteurs d'Action-logement** (ex 1% logement) : appuis au financement de la production de logements locatifs sociaux (sous forme de prêts).

**indicateurs  
de suivi**

- **Suivi annuel des prix de revient des opérations** (charge foncière, travaux, maîtrise d'œuvre) :

- par typologie d'opérations (collectif, intermédiaire, individuel, acquisition-amélioration,)
  - selon la taille des opérations (nombre de logements)
  - par bailleur.
- 
- Suivi annuel des participations des différents financeurs à l'équilibre financier des opérations (ratio par logement et par mètre carré).

## ACTION 3

# DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

---

### contexte

Les conditions d'accès à la propriété des ménages locataires sont de plus en plus fortement pénalisées du fait de la progression et de la cherté des niveaux de prix immobiliers dans le Pays Rochois.

**Les ménages primo-accédants, bénéficiant de ressources moyennes, sont confrontés à de fortes difficultés à accéder à la propriété dans la Communauté de Communes.**

Afin de favoriser les parcours résidentiels de ces ménages, les communes, avec l'appui de la Communauté de Communes, souhaitent encourager la production d'une offre en accession sociale.

### objectifs

- Favoriser la production de logements neufs en accession sociale à la propriété réalisée par les bailleurs sociaux (accession à prix réglementé et/ou PSLA (Prêt Social location Accession))
- Favoriser les parcours résidentiels des ménages primo-accédants, notamment les ménages locataires du parc HLM

### contenu et mise en œuvre

Le développement de l'offre de logement en accession sociale à la propriété prendra les formes suivantes :

- **Au cas par cas**, les projets de logements aidés initiés par les communes, mentionneront les conditions de production de logements en accession sociale dans le cadre d'opérations mixtes locatif/accession réalisées par les bailleurs sociaux.  
Les communes étudieront les conditions de mise à disposition de foncier communal, à des niveaux de prix **permettant l'équilibre d'opérations en accession sociale** réalisées par les bailleurs sociaux (PSLA, etc.)
- **Dans le cadre des documents d'urbanisme communaux** (fiches action 4 et 5), les communes étudieront les conditions de mise en œuvre de servitudes de mixité sociale dans certains secteurs, en imposant aux opérateurs la réalisation d'un pourcentage de logements en accession aidée réalisée par les bailleurs sociaux, avec l'aide de l'ingénierie logement de la CCPR.

**Les objectifs de production de logements en accession sociale sont laissés à discrétion des communes.**

**moyens  
financiers  
mobilisés par  
la CCPR**

- Animation de l'action dans le cadre des missions dévolues au service Habitat du Pays Rochois (action 12)

**acteurs  
mobilisés**

- **Communes**
- **La Communauté de Communes du Pays Rochois**
- **Bailleurs sociaux** opérateurs des programmes de logements en accession sociale.
- **Etat** dispositif d'appui au financement du PSLA

**indicateurs  
de suivi**

- **Nombre de logements en accession sociale réalisés par les bailleurs sociaux publics (PSLA ou logements en accession sociale réglementée).**

# ACTION 4

## FAVORISER LA DIVERSIFICATION DES FORMES D'HABITAT ET PRODUIRE UN HABITAT PLUS DURABLE

---

**Contexte** | La production de logements dans le Pays Rochois durant la dernière décennie est restée fortement orientée vers l'individuel, avec un mouvement de périurbanisation qui s'est renforcé, une consommation foncière importante et peu de diversification des formes d'habitat (notamment une faible production d'habitat intermédiaire).

Dans le cadre de l'élaboration du SCOT, une réflexion est menée pour **promouvoir des formes urbaines plus diversifiées et limiter la consommation de foncier** :

- **Limiter la dispersion de l'habitat en priorisant** son développement dans ou en proximité des secteurs agglomérés,
- **Réinvestir le tissu urbain existant en développant la réhabilitation et/ou le renouvellement urbain, notamment dans le centre de la Roche sur Foron.**

Parallèlement, le développement de logements collectifs et intermédiaires doit contribuer à développer **une offre de logements plus abordable sur le marché de l'accession à la propriété dans le Pays Rochois.**

- objectifs** |
- ➔ **En cohérence avec les futures orientations du SCOT, diversifier les formes d'habitat dans la production neuve de logements : développement d'habitat intermédiaire, petit collectif en centre village, collectif**
  - ➔ **Améliorer la qualité des logements produits en termes de performances énergétiques, d'insertion urbaine, de qualité d'usage et résidentielle**

- contenu et mise en œuvre** |
- A l'initiative des communes :**
- **Mettre en compatibilité les documents d'urbanisme avec les orientations et prescriptions du SCOT** en matière de formes d'habitat et de densité.
  - **Initier et favoriser sur la durée du PLH, la mise en œuvre de projets d'habitat exemplaires** (éco quartiers, etc.).

**A l'initiative de la Communauté du Pays Rochois :**

- Suivi et participation à la révision des documents d'urbanisme communaux,
- Dans la continuité des réflexions initiées dans le cadre de l'élaboration du

SCOT, la Communauté de Communes prolongera durant le PLH les actions de sensibilisation, de formation et de mobilisation des élus et des habitants sur les enjeux de diversification des formes d'habitat et la production de logements durables :

- présentation d'opérations exemplaires, visites sur sites
  - organisation de temps de formation des élus et des techniciens
  - échanges d'expériences
- Parallèlement, la Communauté de Communes **participera aux réflexions et appuiera financièrement la réalisation des études nécessaires à l'aménagement de secteurs stratégiques d'urbanisation intégrant des projets d'habitat**. A court terme, elle s'investira notamment dans le projet d'écoquartier à l'étude à la Roche sur Foron, en proximité de la gare.

**moyens  
financiers  
mobilisés par  
la CCPR**

- Animation de l'action dans le cadre des missions dévolues au service Habitat du Pays Rochois (action 12)
- Appui au financement des études et réflexions liées à la mise en œuvre de projets d'habitat exemplaires : **à préciser au regard des projets qui seront engagés par les communes.**

**acteurs  
mobilisés**

- **Communauté de Communes du Pays Rochois** : aide et suivi technique aux communes dans la mise en œuvre des outils d'aménagement par ces dernières
- **Communes** : mise en œuvre des orientations et préconisations du SCOT en matière de développement de l'habitat dans leur document d'urbanisme / définition d'orientations d'aménagement et de programmation favorisant le développement d'habitat intermédiaire/collectif, projets d'écoquartier, etc.
- **Cabinets d'urbanisme** mandatés pour la révision / modification des documents d'urbanisme communaux.
- **CAUE Haute-Savoie.**

**indicateurs  
de suivi**

- Suivi de la production de logements et de ses caractéristiques : formes d'habitat (collectif/individuel/intermédiaire)
- Evolution de la consommation foncière induite par la production de logements (par communes/ dans le Pays Rochois)
- Nombre d'opérations suivies et communes ayant bénéficié de l'assistance technique du service Habitat Aménagement de la CCPR.

## **Orientation 2**

---

**Orienter et mobiliser la ressource foncière pour atteindre les objectifs Habitat du PLH et du SCOT**

# ACTION 5

## ADAPTER ET RÉVISER LES DOCUMENTS D'URBANISME AUX OBJECTIFS DU SCOT ET DU PLH

**contexte** Les documents d'urbanisme communaux doivent être compatibles à la fois avec le SCOT en cours d'élaboration mais également avec le Programme Local de l'Habitat.

Les outils fonciers ou réglementaires permettant de maîtriser ou d'orienter la ressource foncière encore sont peu utilisés dans les documents d'urbanisme communaux (servitudes de mixité, emplacements réservés, orientations d'aménagement et de programmation, etc.).

- objectifs**
- Traduire les objectifs du PLH et du SCOT dans les documents d'urbanisme communaux
  - Mobiliser à l'échelle de chaque commune les outils fonciers et réglementaires nécessaires à la réalisation des objectifs de production du PLH

**contenu et mise en œuvre**

	Initiative communale	Appui de la Communauté de Communes
documents d'urbanisme communaux	Engager une modification ou une révision du document d'urbanisme communal si ce dernier n'est pas compatible avec les prescriptions du SCOT et du PLH, notamment l'affichage dans les PADD des PLU des objectifs du PLH et des règles communautaires qui pourraient être mises en œuvre dans le cadre du SCOT.	Assurer un suivi des documents d'urbanisme communaux, et tendre vers une « harmonisation » des règles urbanistiques (notamment en ce qui concerne les secteurs à servitudes de mixité sociale)
	Initiative communale	Appui de la Communauté de Communes

<p><b>outils fonciers</b></p>	<p>Mettre en œuvre dans les documents d'urbanisme les mesures réglementaires et outils permettant d'orienter la mobilisation du foncier : servitudes de mixité sociale, Orientations d'Aménagement et de Programmation, emplacements réservés, etc.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Information et assistance technique</b> assurée par le service Habitat auprès des communes</li> <li>- <b>Veille sur les évolutions réglementaires</b> du droit de l'urbanisme : informer les élus et services communaux</li> </ul>
-------------------------------	---	--

**moyens financiers mobilisés par la CCPR**

- Animation de l'action dans le cadre des missions dévolues au service Habitat du Pays Rochois Cf. action 5.1

**acteurs mobilisés**

- **La Communauté de Communes du Pays Rochois :**
  - aide technique aux communes dans leurs projets de révision ou modification de leur document d'urbanisme, et vérification de la compatibilité des modifications avec le PLH
  - Suivi des modifications et révisions des documents d'urbanisme communaux au regard des prescriptions du SCOT.
- **Communes :** communication auprès du Pays Rochois des projets de modification et révisions de documents d'urbanisme, et association de l'intercommunalité tout au long du projet.
- **Urbanistes et bureaux d'études** en charge de l'aide aux modifications et révision des documents d'urbanisme communaux

**indicateurs de suivi**

- **Suivi des documents d'urbanisme communaux :**
  - Recensement des modifications et révisions des documents d'urbanisme communaux (ou des projets)
  - Objet des modifications / révisions
  - Recensement des outils mobilisés pour favoriser la production de logements aidés : emplacements réservés, servitudes de mixité sociale, orientations d'aménagement et de programmation, etc.
  - Suivi sur la durée du PLH de la mobilisation des outils mis en œuvre

# ACTION 6

## ASSURER LES CONDITIONS DE MISE EN PLACE DE STRATÉGIES FONCIÈRES «HABITAT» PAR LES COMMUNES

---

**contexte** | Les stratégies et les actions foncières **sont un levier essentiel pour faciliter et permettre la mise en œuvre des objectifs du PLH** (et des orientations du SCOT).

La mise en œuvre du futur SCOT du Pays Rochois va rendre nécessaire la révision ou la modification des documents d'urbanisme locaux dans la majorité des communes. C'est ainsi l'opportunité pour :

- de réfléchir à **la définition d'une stratégie foncière** en faveur des orientations et objectifs habitat définis dans le PLH et le SCOT, sur le court et moyen terme,
- de mettre en place, à l'initiative de chaque commune, avec l'appui de la CCPR, **les outils fonciers** permettant d'y répondre.

**objectifs** | → **En lien avec les modifications ou révisions des documents d'urbanisme communaux, accompagner les communes dans la définition d'une stratégie foncière répondant aux objectifs Habitat.**

**contenu et mise en œuvre** | La mise en œuvre de cette action relèvera d'une double compétence sur la durée du PLH:

- **A l'initiative des communes, la définition de la stratégie foncière et la mise en œuvre concrète des moyens et outils nécessaires**, notamment dans le cadre de leur document d'urbanisme (cf. tableau suivant)
- **A l'initiative de la Communauté de Communes, la mise en place d'un appui technique et méthodologique aux communes, et l'étude d'une adhésion à l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie** (cf. tableau suivant).

Quatre communes du Pays Rochois (Cornier, Arenthon, Eteaux, La Roche Sur Foron) sont déjà adhérentes à l'EPF74 en 2012, et elles ont pu pour certaines d'entre-elles d'ores et déjà le mobiliser pour les aider à maîtriser et porter du foncier stratégiques à vocation d'habitat.

	Initiative communale	Intervention de la CCPR
définition d'une stratégie foncière Habitat	<p>Définir une stratégie foncière à court et moyen terme permettant d'anticiper les besoins en foncier liés au développement de l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– définition <b>des secteurs stratégiques d'intervention,</b></li> <li>– définition <b>des outils fonciers à mobiliser,</b></li> <li>– définition <b>des modalités de veille foncière à mettre en œuvre,</b> etc.</li> </ul>	<p>Information et assistance technique assurée par le service Habitat auprès des communes.</p> <p>Assurer le suivi de l'évolution des prix fonciers dans le cadre de l'observatoire PLH.</p> <p>(Avec l'appui de l'Etablissement Public Foncier 74, si adhésion de la CCPR)</p>
	Initiative communale	Intervention de la CCPR
Maitrise/ orientation du foncier pour la mise en œuvre des objectifs Habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mobilisation des outils de portage foncier</li> <li>- <b>Mise en œuvre des outils de maitrise/orientations foncières</b> (DPU et suivi des DIA, emplacements réservés, procédures d'aménagement : ZAC, OAP, servitudes.</li> </ul>	<p><b>Projet d'adhésion de la CCPR à l'EPF 74</b></p> <p>Sur la durée du PLH, étudier l'opportunité de mise en place d'un Plan d'Action Foncière (hiérarchisation, programmation des interventions de l'EPF)</p>

**moyens financiers mobilisés par la CCPR**

- Animation de l'action dans le cadre des missions dévolues au service Habitat de la Communauté de Communes.

**acteurs mobilisés**

- **Communauté de Communes du Pays Rochois**
- **Communes** : définition avec l'appui du Pays Rochois de la stratégie foncière
- Si adhésion de la CCPR, **Etablissement Public Foncier 74**
- **Urbanistes et bureaux d'études** en charge de l'aide aux modifications et révision des documents d'urbanisme communaux

## Orientation 3

---

**Améliorer, valoriser et renouveler  
le parc de logements  
et le bâti existant**

# ACTION 7

## DÉVELOPPER DES ACTIONS DE SENSIBILISATION DES HABITANTS À L'AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES LOGEMENTS ET À LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

---

**contexte** Les problématiques de réhabilitation dans le Pays Rochois concernent en priorité l'amélioration des performances énergétiques ainsi que l'adaptation des logements au vieillissement des ménages occupants.

Toutefois, au regard du potentiel d'amélioration des logements et du profil des ménages, la mise en œuvre d'une procédure spécifique type Opération d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) n'est pas apparue prioritaire à court terme.

**Les élus de la Communauté de Communes ont souhaité donner la priorité dans un premier temps, dans le cadre de l'animation du PLH, au renforcement de la mobilisation et la sensibilisation et des habitants du territoire.**

- objectifs**
- Réduire les dépenses énergétiques des logements et privilégier les énergies renouvelables,
  - Développer les actions d'information logement en direction des habitants, apporter un conseil de proximité aux propriétaires privés et habitants du territoire.

- contenu et mise en œuvre**
- Etudier la mise en œuvre de permanences Point Info Energie dans le Pays Rochois et d'une animation spécifique sur l'amélioration des performances énergétiques (visites, réunions publiques, etc.)
  - Dans le cadre de l'animation du PLH, mettre en place à l'initiative de la CCPR une animation spécifique de sensibilisation et d'information : Inciter à amélioration des performances énergétiques et environnementales du parc de logements :  
Les thèmes de sensibilisation et d'information pourront concernés notamment :
    - les « bonnes pratiques et usages » à mettre en œuvre dans le logement pour économiser l'énergie, maîtriser les charges et limiter les impacts

environnementaux.

- **les dispositifs d'aides et d'appui mobilisables par les habitants pour améliorer la performance de leurs logements** : aides de l'Anah, de la Région Rhône-Alpes, dispositifs nationaux (Ecoprêt, crédits d'impôts),
- la valorisation d'opération de logements exemplaires et/ou innovants,
- le développement des pratiques de l'éco construction,
- etc.

**Un partenariat sera recherché avec les acteurs locaux** (Prioriterre, PLS Adil 74, CG 74, Région, DDT 74.) afin de définir les modalités des actions de communication et sensibilisation envisageables via les supports locaux : presse, sites internet des collectivités, documentation, visites d'installations exemplaires, animations ponctuelles, etc.).

- Le Pays Rochois poursuivra ses actions de **sensibilisation et d'appui conseil auprès des porteurs de projets** en finançant la mise en place de permanences mensuelles du CAUE 74 pour **consultance architecturale**.

- **Mobilisation du dispositif « Habiter mieux »**

La CCPR va s'engager dans la signature avec l'Anah d'un protocole territorial **«Habiter Mieux»** permettant de mobiliser et bonifier les aides financières (subvention) en faveur de l'amélioration des performances énergétiques de logements de propriétaires-occupants (sous conditions de ressources). En complément des aides de l'Anah mobilisables (en 2012, de 35% à 20% d'un plafond de travaux de 20 000€ HT selon les travaux), les propriétaires occupants pourront bénéficier d'une prime «Habiter Mieux» correspondant à 500€ apportés par la CCPR et 2 100€ par l'Anah, en cas de travaux permettant un gain de 25% de la performance énergétique du logement.

**moyens  
financiers  
mobilisés par  
la CCPR**

- Point Info Energie: évaluation à 400€/permanence **soit 4 800€/an** sur la base d'une permanence mensuelle (hors subventions mobilisables)
- Financement des permanences **CAUE : 3 000€ / an**
- **Habiter mieux : 5 000€/an**
- Financement des actions de communication/sensibilisation réalisées par la CCPR : budget communication à définir annuellement en fonction des objectifs.

**acteurs  
mobilisés**

- **Communauté de Communes du Pays Rochois**
- Anah
- Ademe
- Caue74

**indicateurs  
de suivi**

▪ **Indicateurs concernant les actions de sensibilisation**

- Suivi des actions d'informations et de sensibilisation mises en œuvre par le Pays Rochois et relayées par les communes.
- Niveau de fréquentation des permanences du Point Info Energie créé dans le Pays Rochois
- Niveau de fréquentation des permanences du CAUE 74

▪ **Indicateur concernant les logements réhabilités :**

- Nombre et caractéristiques des logements réhabilités

## Orientation 4

---

**Conforter la réponse aux besoins  
spécifiques d'hébergement  
et de logements  
dans le Pays Rochois**

## ACTION 8

# AMÉLIORER LA RÉPONSE AUX BESOINS LIÉS AU VIEILLISSEMENT ET AU HANDICAP

---

### contexte

- Une croissance du nombre de ménages âgés sur le territoire du Pays Rochois,
- Des **besoins d'adaptation du parc existant** de logements pour favoriser le maintien à domicile,
- Une demande croissante en **logements autonomes dans les centres-bourgs et centres-villages** émanant de ménages âgés.
- En cours d'étude, des projets de développement de logements autonomes adaptés à des ménages âgés envisagés dans la CCPR (Marpa, Résidence Sénior à Cornier).

### objectifs

- ➔ Préciser les besoins en logements adaptés à des publics âgés ou handicapés dans le cadre d'un partenariat avec les acteurs locaux.
- ➔ Renforcer l'information des ménages âgés/handicapés sur les questions Habitat
- ➔ Faciliter l'adaptation des logements occupés par des ménages âgés ou handicapés, développer une offre de logements adaptés.
- ➔ Améliorer la mise en relation entre l'offre de logements adaptés aux besoins des ménages âgés et la demande

### contenu et mise en œuvre

- **Mettre en place sous l'égide de la Communauté de Communes du Pays Rochois**, dans le cadre du Comité Local de l'Habitat (cf. action 13), **un partenariat entre les différents acteurs** en lien avec la question du vieillissement et du handicap afin de préciser et suivre l'évolution de besoins liés au logement (CCAS, CG74, Services d'Aide à domicile, ARS, Foyers et structures Personnes Agées, Carsat, etc.) :
  - **mettre en œuvre notamment une enquête auprès des ménages âgés occupant des logements autonomes** dans le Pays Rochois afin de préciser leur besoins en termes d'adaptation de leurs logements et leurs souhaits en termes de parcours résidentiel.
  - **Renforcer l'information en direction des ménages âgés/handicapés** sur les dispositifs d'aides mobilisables pour travaux de maintien à domicile (aides de l'Anah, Caisse de Retraites, etc.),

- **Le cas échéant, au regard des besoins identifiés, mise en place d'une aide financière de la CCPR à vocation sociale en complément des aides de l'Anah pour le financement de travaux d'adaptation.**
- **Favoriser dans la production de logements en centre-village** (notamment dans le parc locatif aidé) une part de logements plus spécifiquement adaptés à la demande de ménages âgés/handicapés (logements en rez-de-chaussée, etc.)
- **Rendre opérationnelle la Commission Intercommunale pour l'Accessibilité des Personnes Handicapées (CIAPH) sur le volet logement** : organiser le repérage des logements accessibles, améliorer la mise en relation entre cette offre et la demande.

**moyens  
financiers  
mobilisés par  
le Pays  
Rochois**

- Animation de l'action : **coût intégré à l'animation du PLH**
- **Aide à vocation sociale** pour travaux favorisant le maintien à domicile des personnes âgées : **à préciser selon résultat de l'analyse des besoins.**

**acteurs  
mobilisés**

- **Communauté de Communes du Pays Rochois**
- **Communes / CCAS:** relais d'information auprès des ménages handicapés ou vieillissants sur leur territoire
- **Services sociaux du Département, services d'aide à domicile:** pour un retour sur les besoins des ménages rencontrés
- **Conseil Général de la Haute-Savoie** dans le cadre des actions du Schéma Gériatrique 2013 2017.
- **Bailleurs sociaux**
- **Structures d'hébergement spécifiques** : Hôpital Andrevetan, Ehpad Mieux Vivre Ensemble, Foyer Logement de la Roche sur Foron

**indicateurs  
de suivi**

- Besoins en logements quantitatifs et qualitatifs recensés par les acteurs sociaux
- Nombre de logements adaptés grâce aux aides de l'Anah
- Nombre de logements accessibles dans le parc locatif social, localisation,
- Nombre de logements "accessibles" du parc social, ayant été attribués à des ménages handicapés ou âgés.

# ACTION 9

## AMÉLIORER L'ACCÈS AU LOGEMENT ET À L'HÉBERGEMENT DES PUBLICS JEUNES

### contexte

L'accès au logement, permanent et temporaire est de plus en plus pénalisé dans le Pays Rochois :

- L'augmentation des loyers, la faiblesse de l'offre locative privé et les conditions d'accès exigées par les bailleurs privés, le déficit de l'offre locative sociale au regard de la demande exprimée... : l'ensemble de ces facteurs **rend de plus en plus difficile l'accès à un logement autonome** aux jeunes ménages du territoire ou ceux souhaitant s'y installer.

La ville de la Roche sur Foron a d'ores et déjà souhaité mieux prendre en compte ces besoins en développant une offre de logements locatifs aidés mieux adaptées à l'accueil de jeunes ménages (reconversion du foyer de personnes âgées des Rocailles en petits logements autonomes).

- **Parallèlement, les partenaires locaux relèvent les difficultés croissantes rencontrées par les jeunes en parcours d'insertion professionnelle qui recherchent un logement temporaire** (jeunes en alternance, apprentissage, formation).

La résidence gérée par l'association Alap, si elle permet de répondre à une partie de ces besoins, est toutefois de moins en moins adaptée et attractive pour ces publics, dans la mesure où l'offre est uniquement constituée de chambres.

### objectifs

- ➔ **Améliorer la réponse aux besoins en logements des jeunes ménages en développant une offre adaptée**

### contenu et mise en œuvre

- En partenariat avec les établissements d'enseignement locaux, les CCAS, le Point Information Jeunesse, Mission Locale, les entreprises locales, Amallia (Action Logement), **évaluer et qualifier les besoins en logements ou hébergements temporaires/permanents pour publics jeunes** : apprentissage, insertion professionnelle, étudiants, etc.  
Une enquête auprès des entreprises locales pourrait être envisagée afin d'évaluer plus finement les besoins.
- Au regard des besoins identifiés, étudier les possibilités de créer **une offre nouvelle dédiée du type Résidence Sociale** pour développer des places en logements temporaires dans la CCPR.
- Dans le cadre de la programmation du logement social, **poursuivre le**

développement d'une offre de petits et moyens logements, mieux adaptés à l'accueil de jeunes ménages.

- **Inciter au développement en diffus dans le secteur privé de logements réservés à un public jeune**, en mobilisant les dispositifs d'aide existants (conventionnement sans travaux, logement intergénérationnel, etc.).

**moyens financiers mobilisés par la CCPR**

- **Animation de l'action : coût intégré à l'animation du PLH** (constitution d'un groupe de travail spécifique dans le cadre du Comité Local de l'Habitat - cf. action 13.)
- **Appui financier de la CCPR**
  - **création d'une résidence sociale**: appui au financement dans le cadre des aides à la production de logements aidés (action 2) mis en place par la CCPR,
  - **développement d'une offre de logements locatifs aidés** : cf. action 2.

**acteurs mobilisés**

- **Communauté de Communes du Pays Rochois**
- **CCAS des communes**
- **Mission Locale Jeunes Faucigny-Mont-Blanc**
- **Pont Information Jeunesse**
- **Bailleurs sociaux**
- **Amallia** (Action Logement)

**indicateurs de suivi**

- Nombre de demandes de logements émanant d'étudiants ou d'un public jeune dans le parc locatif social (fichier PLS).
- Nombre de logements locatifs sociaux attribués à des jeunes ménages.
- Suivi de la typologie des logements locatifs aidés produits.
- Evaluation et analyse des besoins en hébergements temporaires, nombre, typologie, loyer des logements sociaux "réservés" pour le public jeune.

## ACTION 10

# PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS EN HÉBERGEMENT D'URGENCE ET TEMPORAIRE DES PUBLICS PRÉCARISÉS

---

### contexte

Le Pays Rochois ne dispose pas en 2012 de solutions adaptées aux **besoins en hébergement d'urgence**. Les publics concernés sont redirigés soit vers les structures pouvant exister dans les agglomérations voisines, soit vers des solutions locales sans accompagnement ponctuellement mobilisées (nuitées d'hôtel).

Les publics identifiés concernent en priorité des personnes seules (SDF, jeunes en errance) mais également ponctuellement des femmes seules avec enfants.

**La croissance des besoins locaux appelle désormais à la mise en place de solutions adaptées, concertées solidairement à l'échelle de la communauté de communes.**

De même, les solutions proposées en hébergement temporaire dans le foyer Alap, (chambres), s'il permet de couvrir une partie des besoins, est de moins en moins adapté, de par sa configuration, à l'accueil de certains publics :

- **Jeunes en insertion professionnelle** : apprentis, stagiaires, alternances ;
- **Femmes seules, avec ou sans enfants** nécessitant un relogement en hébergement temporaire.

### objectifs

→ **Développer dans le Pays Rochois des solutions plus adaptées pour répondre aux besoins en hébergement d'urgence et temporaire.**

### contenu et mise en œuvre

**Dans le cadre de l'animation du PLH et des travaux du Comité Local de l'Habitat, associant l'ensemble des partenaires impliqués (CCAS, DDCC 74, CG74, associations), les besoins locaux en hébergement temporaire et d'urgence seront précisés à l'échelle de la CCPR :**

- **La création de place en hébergement d'urgence** (accueil de nuit) **apparaît prioritaire au regard des besoins identifiés et de l'absence de solutions en 2012 dans la CCPR.**  
Seront étudiées et précisées dans ce cadre partenarial les solutions qui pourraient être développées localement. La CCPR pourra le cas échéant appuyer financièrement la mise en œuvre opérationnelle des solutions envisagées.
- **Le développement d'une solution locale et adaptée pour répondre aux besoins en hébergement temporaire sera également étudié. La création d'une résidence sociale pour l'accueil de public jeunes en insertion et femmes seules avec enfants pourrait être envisagée.**

**moyens  
financiers  
mobilisés par  
la CCPR**

- **Animation de l'action : coût intégré à l'animation du PLH**
- Appui financier de la CCPR à préciser, selon les besoins de développement de nouvelles structures ou places d'hébergement qui devront être créées dans le Pays Rochois :
  - **Création d'une résidence sociale** : appui au financement dans le cadre des aides à la production de logements aidés (action 2) mis en place par la CCPR,
  - **Hébergement d'urgence** : à préciser.

**acteurs  
mobilisés**

- **Communauté de Communes du Pays Rochois**
- **Comité Local de l'Habitat du Pays Rochois** (cf. Action 13)
- **Communes (CCAS)**
- **Services sociaux du CG74**
- **SIAO 115 pour le volet Hébergement d'urgence**
- **SIAO « Insertion » pour le volet hébergement temporaire/logement temporaire »** lorsque celui-ci sera opérationnel
- **Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS74) et DDT74**
- **Structures d'hébergement temporaire et de logement d'insertion du Pays Rochois, associations d'aide aux plus démunis** : notamment Alap, Association Espace Femme Geneviève D, Association Familles Rurales, AATES

**indicateurs  
de suivi**

- **Analyse de l'offre et des besoins :**

Dans l'attente de la mise en œuvre opérationnelle du SIAO Insertion en Haute-Savoie (outil destiné à recenser et orienter les demandes en fonction de l'offre), analyse des besoins dans **le cadre partenarial du Comité Local de l'Habitat (action 13) et de l'observatoire de l'habitat (action 14) :**

  - Suivi des analyses de terrain des services sociaux, des structures d'hébergement et de logement d'insertion,
  - Etat de l'offre selon le type d'hébergement : nombre de demandes en attente, durée moyenne d'attente pour accéder à un hébergement, profil de la demande, profil des hébergés, durée moyenne de l'hébergement, solution de relogement en sortie d'hébergement
  - Analyse des besoins non couverts par les structures existantes à l'échelle du Pays Rochois

- Ces indicateurs seront ensuite alimentés par le SIAO Insertion de la Haute-Savoie lorsque le dispositif sera opérationnel.

# ACTION 11

## ASSURER LA GESTION DES AIRES D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

---

<b>contexte</b>	<p>La Communauté de Communes du Pays Rochois a assuré financièrement durant la dernière décennie la réalisation et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage, permettant au territoire d'être en conformité avec les prescriptions du précédent Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de la Haute-Savoie.</p> <p>Le schéma départemental a été révisé pour la période 2012-2017 et a été arrêté en janvier 2012.</p> <p>Il comprend dans le Pays Rochois des préconisations en matière de terrains familiaux et d'habitat adapté à réaliser, les aires d'accueil de passage préconisées lors du précédent schéma ayant été réalisées.</p>
<b>objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➔ Poursuivre en régie la gestion et le fonctionnement des aires d'accueil existantes dans la CCPR,</li><li>➔ Aménager les terrains familiaux nécessaire dans le Pays Rochois au regard des besoins identifiés.</li></ul>
<b>contenu</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gestion en régie par la Communauté de Communes des aires d'accueil existantes</li><li>• Aménagement par la CCPR des terrains familiaux :<ul style="list-style-type: none"><li>- Au regard des besoins identifiés localement, création et aménagement par la communauté de communes de 10 places dans la Ville de la Roche sur Foron,</li><li>- Le foncier nécessaire à ces terrains familiaux est mis à la disposition par la ville de la Roche sur Foron.</li></ul></li></ul>
<b>moyens financiers mobilisés par la CCPR</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Coût de gestion des aires d'accueil existantes évalué à 25 000€/an + (gestion et travaux d'entretien) soit 150 000 € estimés sur la durée du PLH.</li><li>▪ Coût d'aménagement des 10 places en terrains familiaux: évalué en 2012 à 25 000€ par place soit 250 000€ au total.</li></ul>
<b>acteurs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Communauté de Communes du Pays Rochois</li></ul>

#### **mobilisés**

- **Ville de la Roche sur Foron**
- **Partenaires participant au financement de l'aménagement des terrains familiaux (DDT74, CG74)**
- **Associations intervenant auprès des gens du voyage** : relais entre les gens du voyage et les acteurs institutionnels

#### **indicateurs de suivi**

- Suivi du fonctionnement des aires d'accueil : arrivées / départs
- Suivi de l'aménagement et du fonctionnement des terrains familiaux.

## Orientation 5

---

**Développer des outils d'appui, de concertation et de suivi des actions habitat du PLH**

## ACTION 12

# ANIMER ET SUIVRE LA MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS HABITAT DU PLH

---

### contexte

- La réussite de la mise en œuvre opérationnelle des actions du PLH est largement conditionnée par une animation spécifique au service des communes, sur les six ans de la phase opérationnelle du PLH.

La Communauté de Communes du Pays Rochois a d'ores et déjà anticipé en créant dès l'engagement de la phase d'étude du PLH, un demi-poste de chargé de mission Habitat au sein du Service Aménagement et Développement du Territoire (l'autre demi temps plein étant consacré au suivi de l'élaboration du SCOT et des dispositifs partenariaux : Projet d'Agglomération Franco-Valdo-Genevois, SCOT, CDDRA...).

### objectifs

- **Développer les missions du Service Habitat au sein de la Communauté de Communes :**
  - Assurer le suivi et l'évaluation des actions et des objectifs du PLH à l'échelle de chaque commune.
  - Assurer un rôle d'interface, d'appui-conseil et d'accompagnement auprès des communes et vis à vis des porteurs de projet d'habitat.

### contenu

- Mise en place d'une ingénierie logement/habitat en consacrant un poste de chargé de mission Habitat en charge de l'animation des actions du PLH. Le temps de travail est évalué à un demi-poste équivalent temps plein. Le poste est rattaché au service Aménagement et Développement du Territoire de la Communauté de Communes.

Les missions dévolues au profil de poste et missions :

- **Apporter un appui technique et méthodologique aux communes dans la réalisation de leurs projets d'habitat et la prise en compte des objectifs du PLH :** appui à la traduction des objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme communaux, appui méthodologique, relai d'information avec les partenaires (bailleurs, Département, Région, DDT 74, EPF74, etc.), sensibilisation des élus et techniciens communaux sur les outils du PLH,
- **Suivre les objectifs de programmation du logement locatif aidé** (en partenariat avec les bailleurs sociaux et les partenaires financeurs : DDT74, Département, Région, Action Logement),
- **Instruire la mobilisation des aides financières communautaires,**

- **Mobiliser les partenariats financiers en appui à la réalisation des objectifs du PLH** (Région, Département, DDT 74, DDCS 74, collecteurs d'Action-Logement, etc.)
- **Suivre l'évolution des documents d'urbanisme locaux,**
- **Définir et mettre en œuvre les actions de communication** envisagées dans le cadre des actions du PLH (cf. action 15),
- **Organiser la coordination et la mobilisation** des partenaires associés à la réalisation des actions du PLH, animer l'instance locale de concertation (fiche-action 13),
- **Coordonner la mise en œuvre du PLH avec les autres procédures** engagées dans le territoire (Projet d'Agglomération Franco-Valdo-Genevois, SCOT, CDDRA, etc.),
- **Mise en œuvre, suivi et restitution des données de l'Observatoire de l'Habitat** (cf. action 14).

**moyens  
financiers  
mobilisés par  
le Pays  
Rochois**

- Financement par la Communauté de Communes d'un ½ équivalent temps plein consacré au suivi et l'animation du PLH.

**acteurs  
mobilisés**

- **La Communauté de Communes du Pays Rochois**
- **Les Communes**
- **Tous les partenaires** institutionnels, associatifs, économiques, etc. intervenant dans le cadre de la mise en œuvre des actions du PLH

**indicateurs  
de suivi**

- Suivi des interventions du service habitat dans chacune des actions mentionnées dans le programme d'actions.

# ACTION 13

## CONSTITUTION ET ANIMATION D'UNE INSTANCE DE PILOTAGE DU PLH

---

### contexte

- L'animation et la coordination du partenariat local entre les différents acteurs locaux sont primordiales pour assurer la mise en œuvre des actions et la réalisation des objectifs du PLH.

Les modalités concrètes de la concertation et du suivi des actions doivent être définies dès l'engagement du PLH.

**La Communauté de communes souhaite ainsi prolonger tout au long des six ans d'animation du PLH le travail partenarial amorcé durant la phase d'étude (comités de pilotage, ateliers thématiques, etc.)**

### objectifs

- ➔ **Suivre la mise en œuvre du PLH en associant les partenaires et acteurs locaux de l'habitat et du logement**
- ➔ **Mobiliser les partenariats nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle des actions du PLH**

### contenu

- **Au démarrage du PLH, mise en place d'une instance partenariale de concertation sur la durée du PLH, le Comité Local de l'Habitat, réunissant collectivités et partenaires locaux de l'habitat, avec pour vocations :**
  - Le suivi partagé des actions du PLH (bilan annuel restitué aux partenaires)
  - Le suivi de la programmation de la production de logements locatifs sociaux, en partenariat avec les bailleurs sociaux et les partenaires associés au montage des opérations (bailleurs sociaux, Etat, Département, Région, collecteurs d'Action Logement, communes,).
  - Le suivi de l'évolution des marchés du logement public et privé et des besoins (restitution des analyses de l'observatoire de l'habitat cf. action 14).
  - La mise en place de groupes de travail thématiques associant les partenaires et acteurs concernés (logements des jeunes cf. action 8, ménages âgés cf action 8, etc.), destinés à mieux cerner les besoins et orienter la mise en œuvre des actions.

- Au démarrage de l'animation du PLH, constitution d'un comité de suivi technique de la mise en œuvre des actions comprenant :
  - Le Président et le Vice-président de la Communauté de Communes en charge de l'habitat et du PLH,
  - Un élu référent PLH /habitat dans chaque commune,
  - Le Chef de projet PLH.

**moyens  
financiers  
mobilisés par  
le Pays  
Rochois**

- Action mise en œuvre dans le cadre des missions dévolues au service Habitat de la Communauté de Communes (cf action 12)
- Animation et préparation des réunions par le service Habitat et le Comité technique.

**acteurs  
mobilisés**

- Communes
- Communauté de Communes
- Etat, Conseil Général Haute-Savoie, Région Rhône-Alpes
- Bailleurs sociaux
- Action Logement (Amallia)
- Acteurs sociaux et associatifs locaux (CCAS, pôles sociaux Cg74, associations, Alap, etc.)
- Professionnels de l'immobilier

**indicateurs  
de suivi**

- Nombre de réunions annuelles du Comité Local de l'Habitat

# ACTION 14

## CRÉER UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER DU PAYS ROCHOIS

---

### Contexte

- La mise en œuvre et la conduite opérationnelle du PLH, le suivi de l'application des orientations du SCOT en matière de l'habitat et de développement du logement, nécessitent la mobilisation d'indicateurs de **suivi des objectifs de réalisation**.
- Plus largement, **la conduite de la politique et des actions habitat doit pouvoir s'appuyer sur le suivi des évolutions des marchés locaux du logement et des besoins en logements**.
- Restitué aux élus et partenaires de la mise en œuvre des actions Habitat, l'observatoire de l'habitat du Pays Rochois doit ainsi être considéré comme **un outil de pilotage du PLH en appui à la décision des élus**.

### objectifs

- ➔ Définir le contenu, les indicateurs de suivi et les modalités d'élaboration de l'observatoire de l'Habitat
- ➔ Réaliser un outil plus simple et opérationnel en appui à la conduite du PLH et d'aide à la décision des élus,
- ➔ Restituer aux élus, aux partenaires et aux habitants les données de l'observatoire de l'habitat

### contenu

- Au démarrage du PLH, dans un cadre partenarial, associant les partenaires et les acteurs impliqués dans les thématiques d'observation, **le service Aménagement et Développement du territoire (service habitat) définira le contenu des indicateurs et données suivies dans le cadre de l'observatoire :**
  - Indicateurs de suivi de la production de logements (nombre de logements, localisation, formes d'habitat, consommation foncière, etc.
  - Suivi de la programmation du logement locatif aidé
  - Indicateurs de suivi de l'évolution des marchés immobiliers locaux (locatif/accession)
  - Indicateurs d'évolution de la demande de logements : demandeurs de logements locatifs sociaux, enquête auprès des agents immobiliers locaux,
  - Suivi de la prise en compte des besoins spécifiques : logements de ménages âgés, publics jeunes, hébergement d'urgence et temporaire, etc.).
  - etc.

- **La restitution des données de l'observatoire devra pouvoir conduire à des propositions en appui à la décision des élus :** définition de cibles prioritaires d'intervention, le cas échéant réorientation ou adaptation des actions du PLH, propositions de nouvelles actions, etc.

**La valorisation des données de l'observatoire sera renforcée auprès des élus mais également auprès des partenaires et des habitants du territoire** (diffusion synthétique dans les supports de communication du Pays Rochois, etc.).

**Les données de l'observatoire serviront de base à l'élaboration du bilan triennal du PLH à mi-parcours de sa mise en œuvre.**

**moyens  
financiers  
mobilisés par  
la CCPR**

- Action mise en œuvre dans le cadre des missions dévolues au service Habitat de la Communauté de Communes.
- Le cas échéant, budget à évaluer pour la mobilisation et le traitement de données statistiques sur des thématiques particulières (budget estimatif : 2 000€/an).

**acteurs  
mobilisés**

- **Communauté de Communes du Pays Rochois**
- **Partenaires institutionnels pouvant contribuer à la mobilisation de données pour la réalisation de l'observatoire :** Etat, Département (Observatoire Départemental), Grand Genève (Observatoire statistique transfrontalier), PLS fichier HLM, Chambre des Notaires des Savoie, FNAIM, etc.

**indicateurs  
de suivi**

- Nombre d'ateliers thématiques
- Participation aux ateliers thématiques (nombres de participants, type d'acteurs mobilisés ....)

## ACTION 15

# RENFORCER L'INFORMATION AUPRÈS DES ACTEURS ET DES HABITANTS DU TERRITOIRE SUR LES OBJECTIFS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

---

**contexte** | La mise en œuvre du nouveau PLH, concomitante avec la prochaine mise en application des orientations et des prescriptions du SCOT nécessite de renforcer l'information et l'association des habitants et des acteurs du territoire aux enjeux de la politique locale de l'habitat.

**objectifs** | → **Renforcer l'appropriation des objectifs du PLH et du SCOT des habitants et des acteurs locaux du Pays Rochois.**

**contenu** |

- La communauté de communes du Pays Rochois (service Habitat) du PLH, en coordination avec l'information apportée directement par les communes, mettra en œuvre **une stratégie de communication auprès des habitants et des acteurs locaux afin notamment de renforcer l'appropriation** :
  - Des enjeux de **diversification des formes d'habitat** (développement de l'habitat intermédiaire et collectif) et de mise en œuvre des orientations qui seront définies dans le futur SCOT du Pays Rochois,
  - Des enjeux du **développement du parc locatif social** et de son fonctionnement dans le Pays Rochois: vocation, conditions d'accessibilité, présentation d'opérations, etc.
  - Des enjeux et objectifs de **l'action foncière pouvant être menée par les communes ou le Pays Rochois au service des projets d'habitat.**
  - Des enjeux **d'amélioration des performances énergétiques** du parc de logements,
  - etc.
- La stratégie de communication s'appuiera sur des supports et des médias diversifiés :
  - Site internet du Pays Rochois et des communes
  - Bulletins d'information intercommunaux et communaux,
  - Editions de plaquettes informatives,
  - Presse et médias locaux,
  - Expositions, réunions d'information publique, visites de programmes (logements locatifs aidés mis en service, etc.)

- Etc.

- Les actions de communication et d'information seront coordonnées avec celles qui pourront être menées localement par d'autres partenaires : Adil74, CAUE74, Ademe, etc.

**moyens  
financiers  
mobilisés par  
la CCPR**

Budget communication « PLH et politique de l'habitat » : évaluation à 2 000€/an

**acteurs  
mobilisés et  
partenaires**

- **Communauté de Communes du Pays Rochois** (service Aménagement et développement du territoire) : définition et mise en œuvre des actions de communication.
- **Communes**
- Eventuellement **associations d'habitants**
- Bailleurs sociaux, Adil74, Caue74, etc.

**indicateurs  
de suivi**

- Nombre et modalités des interventions et actions de communication et d'information mis en œuvre par le service Habitat auprès des habitants et partenaires
- Retours, questions, suggestions des habitants et administrés sur les actions habitat menées par le Pays Rochois et les communes, et réponses apportées.
- Niveau de participation des habitants aux manifestations organisées.

**TABLEAU RECAPITULATIF DES ENGAGEMENTS FINANCIERS  
Du Pays Rochois SUR LA DUREE DU PLH 2013 -2018**

		Coût financier pour la CCPR (évaluation)
<b>Action 1</b>	Poursuivre le développement du parc locatif social : territorialiser les objectifs de production	<ul style="list-style-type: none"> <li>Action liée aux actions 2, 5 et 6</li> </ul>
<b>Action 2</b>	Mettre en place un dispositif financier intercommunal en appui à la production de logements locatifs aidés	<ul style="list-style-type: none"> <li>Environ 960 000 € (160 000€/an)</li> </ul>
<b>Action 3</b>	Développer l'offre de logements en accession sociale à la propriété	<ul style="list-style-type: none"> <li>Action liée à l'action 13 (Animation PLH)</li> </ul>
<b>Action 4</b>	Favoriser la diversification des formes d'habitat et produire un habitat plus durable	<ul style="list-style-type: none"> <li>Action liée à l'action 13 (Animation PLH)</li> </ul>
<b>Action 5</b>	Adapter et réviser les documents d'urbanisme aux objectifs du Scot et du PLH	<ul style="list-style-type: none"> <li>Action liée à l'action 13 (Animation PLH)</li> </ul>
<b>Action 6</b>	Assurer les conditions de mise en place de stratégies foncières «habitat» par les communes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Action liée à l'action 13 (Animation PLH)</li> </ul>
<b>Action 7</b>	Développer des actions de sensibilisation des habitants à l'amélioration des performances énergétiques des logements et à la qualité architecturale	Permanence CAUE, Permanence Point Info Energie , Programme Habiter Mieux: évaluation à 12800€/an
<b>Action 8</b>	Améliorer la réponse aux besoins liés au vieillissement et au handicap	<ul style="list-style-type: none"> <li>Action liée à l'action 13 (Animation PLH)</li> </ul>
<b>Action 9</b>	Améliorer l'accès au logement et à l'hébergement des publics jeunes.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Action liée à l'action 13 (Animation PLH) + cf. action 2</li> </ul>
<b>Action 10</b>	Prendre en compte les besoins en hébergement d'urgence et temporaires des publics précarisés.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Action liée à l'action 13 (Animation PLH) + cf. action 10</li> <li>Hébergement d'urgence : à préciser avec CCAS la Roche</li> </ul>
<b>Action 11</b>	Assurer la gestion des aires d'accueil des gens du voyage	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gestion : 25000€/an + aménagement terrains familiaux (250 000€)</li> </ul>
<b>Action 12</b>	Animer et suivre la mise en œuvre des actions Habitat du PLH	<ul style="list-style-type: none"> <li>50% d'un équivalent temps plein (20000 €/ an)</li> </ul>
<b>Action 13</b>	Constitution et animation d'une instance de pilotage du PLH	<ul style="list-style-type: none"> <li>Action liée à l'action 12 (Animation PLH)</li> </ul>
<b>Action 14</b>	Créer un observatoire de l'habitat et du foncier	<ul style="list-style-type: none"> <li>Action liée à l'action 12 (Animation PLH)</li> <li>Mobilisation de données (2000 €/ an)</li> </ul>
<b>Action 15</b>	Renforcer l'information auprès des acteurs et des habitants du territoire sur les objectifs de la politique de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Action liée à l'action 12 (Animation PLH)</li> <li>Budget communication (2000 €/ an)</li> </ul>

**Coût estimatif annuel moyen CCPR (évaluation) pour le financement des 15 actions :**  
**222 000 €/an en moyenne soit 1 332 000 € sur 6 ans**  
**+ financement des aménagements de 10 terrains familiaux (évaluation : 250 000€)**