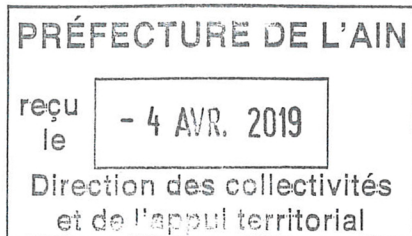


Pays de GEX **PLUiH**

Thématique « Habitat » - Dossier d'arrêt Programme d'Orientations et d'Actions

Vu pour rester annexé à la délibération du 28/03/2019



HABITAT

|

MOBILITÉ

|

ENVIRONNEMENT

|

ECONOMIE

|

PATRIMOINE



dossier arrêté

> Fiche-Action 1 : Suivre la programmation et accompagner les communes dans la réalisation de leurs projets de logements

Contexte

Un gain de près de 22 000 habitants entre 2006 et 2015, attirés par la proximité de l'agglomération genevoise.

Une volonté politique de contenir le développement du Pays de Gex pour permettre l'accueil des populations nouvelles dans de bonnes conditions (réalisation des équipements notamment) : un objectif de 20 000 habitants supplémentaires maximum à l'horizon 2030, nécessitant la construction d'environ 12 000 logements neufs.

Une instruction des permis de construire sur une partie des communes mutualisée au sein de la communauté d'agglomération du Pays de Gex (CAPG), tandis que d'autres conservent l'instruction en interne.

Objectifs de l'action

- Objectiver la production de logements, au regard des objectifs de programmation fixés par le PLUiH (volume / rythme de production / typologies...)
- Maîtriser le rythme de production, en lien avec le zonage réglementaire du PLUiH et en phasant la sortie des opérations.
- Accompagner les communes dans le montage d'opérations complexes

Description de l'action / Déclinaison

La maîtrise de la programmation se traduit par une connaissance des projets à venir et de leur temporalité. Un suivi annuel de la production de logements, de la consommation foncière induite ainsi que des incidences démographiques devra être effectué dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier.

Par ailleurs, la mise en place d'un Plan d'Intervention Foncière (PIF) aura pour vocation d'avoir une connaissance et un certain niveau de maîtrise de la consommation foncière.

Communes concernées

Ensemble du territoire

Budget estimatif

Enveloppe de 1 million d'euros annuels pour réaliser des acquisitions foncières (PIF).

Modalités de mise en œuvre

Rôle de la CAPG :

- Suivi de la dynamique de construction neuve au regard des objectifs du PLUiH et réorientation au regard de l'avancement des projets
- Appui en ingénierie auprès des communes dans la réalisation des projets de logements ou orientation vers les partenaires compétents (EPF 01, SPL, bailleurs, etc.)
- La SPL TERRINOV aménage les projets de grande ampleur (ZAC Ferney-Geneève-Innovation) et intervient ponctuellement sur des projets plus locaux.

Rôle des partenaires :

Les communes pour lesquelles la CAPG n'instruit pas les PC assurent une remontée annuelle de cette information.

Transcription réglementaire

→ Les zones ouvertes à l'urbanisation pour une destination de logements sont inscrites dans le PLUi. Les projets d'ensemble font l'objet d'OAP. Les constructions au sein de l'enveloppe urbaine existante sont soumises au règlement du PLUiH

Calendrier prévisionnel

→ Toute la durée du PLUiH

Suivi & évaluation

- Suivi de la construction de logements
- Suivi de la consommation foncière liée au logement

> Fiche-Action 2 : Piloter la programmation du logement locatif social et engager une réflexion sur l'évolution des outils et des financements

Contexte

La croissance démographique ainsi que la cherté des prix de l'immobilier conduisent à une forte pression sur le parc social (3000 demandes actives fin 2017 – données SNE), particulièrement sur les petits et moyens logements (80 % de la demande sur les T1 à T3), nécessitant le développement de l'offre sur l'ensemble du territoire.

Deux communes sont actuellement soumises à rattrapage au titre de la loi SRU : Thoiry et Préveissin-Moëns, et deux autres (Cessy, Divonne-les-Bains) seront dans le même cas de figure lorsque l'une des communes du Pays de Gex dépassera 15 000 habitants.

Objectifs de l'action

- Atteindre les objectifs quantitatifs de production, de rééquilibrage de l'offre et de mixité sociale
- Orienter la production vers les produits qui répondent le plus à la demande
- Accompagner les porteurs de projets : bailleurs sociaux et les propriétaires privés

Description de l'action / Déclinaison

En matière de programmation, dans le cadre du Comité de Programmation :

- Mieux répondre à la demande locale : le PLH prévoit une programmation de 350 logements sociaux par an (PLAI, PLUS et PLS confondus, nécessitant environ 315 agréments PLUS et PLAI par an) afin d'atteindre les objectifs de production fixés dans l'OAP Habitat, avec :
 - En termes de financements : 10% maximum de PLS par opération ; pour des opérations de moins de 10 logements sociaux, 1 PLS est autorisé. 20% minimum de PLAI par opération ; pour des opérations à partir de 5 logements sociaux, au moins 1 PLAI est demandé. Pour les opérations inférieures ou égales à 4 logements, la programmation est laissée à l'arbitrage du comité de programmation. Les principes sont identiques pour les produits types résidences seniors.
 - En termes de typologies : 40 % minimum de T1-T2 dans les pôles urbains. Les T2 seront privilégiés. Sur tout le territoire, 20% min de T4 et T5 devront être réalisés.
- Prioriser et arbitrer les opérations locatives sociales, en fonction notamment de la commune et de l'avancement du projet
- Suivre et évaluer la dynamique de production locative sociale.

Mettre en place les conditions de sortie des opérations dans un contexte de forte tension des marchés immobiliers :

- Pérenniser le plafonnement des prix d'acquisition en VEFA, tel que mis en place par le CD01 depuis Janvier 2015, permettant aux bailleurs une meilleure négociation des prix d'acquisition auprès des propriétaires.
- Travailler de manière partenariale à la mise en place de marges locales de loyers dans le parc social différenciées sur le territoire de la CAPG ou pour certaines typologies de logements (réflexion sur les petits logements en cours dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat).

Avec le passage en Communauté d'Agglomération, assurer une montée en puissance des champs d'actions intercommunaux :

- Engager la réflexion sur la mise en place d'une garantie d'emprunt communautaire, aujourd'hui portée par les communes et sur la prise de compétence de la délégation des aides à la pierre, aujourd'hui assurée par le CD01.
- Accompagner la sortie d'opérations sociales dont les équilibres financiers sont de plus en plus complexes, et engager la réflexion sur :
 - La définition d'une nouvelle subvention communautaire au logement locatif social
 - L'acquisition et la gestion des logements dans certaines opérations, notamment les petites opérations réalisées par des propriétaires privés
 - Favoriser les opérations en MOA directe des bailleurs par le biais des opérations d'aménagement d'ensemble et de la politique foncière (minoration foncière dans le cadre de ZAC, poursuite de la collaboration avec l'EPF 01, portage foncier à long terme dans le cadre du PIF, etc.)

Communes concernées

La CAPG a inscrit la volonté d'imposer la réalisation de logements sociaux dans chacune des communes du Pays de Gex, en tenant compte de l'armature urbaine et du parc social déjà existant.

Le détail de la programmation figure au sein de l'OAP Habitat et dans les fiches communales.

> Fiche-Action 2 : Piloter la programmation du logement locatif social et engager une réflexion sur l'évolution des outils et des financements

Budget estimatif
- Subvention communautaire au logement locatif social : à définir - Acquisition de logements au sein de petites opérations soumises à obligation de mixité sociale : à définir
Modalités de mise en œuvre
Rôle de la CAPG : - Co-piloter le Comité de programmation - Suivre la production sociale et veiller au respect des objectifs du PLUiH - Participer à la définition de marges locales de loyers - Engager la réflexion sur la mise en place d'une garantie d'emprunt communautaire, et sur la prise de compétence de la délégation des aides à la pierre - Accompagner la sortie d'opérations sociales dont les équilibres financiers sont de plus en plus complexes Rôle des partenaires : - CD 01: Piloter le Comité de programmation, assurer la délégation des aides à la pierre, engager une réflexion sur la mise en place de marges locales de loyers dans les secteurs les plus tendus du département. - Bailleurs sociaux : contribuer à l'atteinte des objectifs de production ; faire remonter les besoins et difficultés rencontrées lors du montage d'opération auprès de la CAPG.
Transcription réglementaire
→ La production de logement social est cadrée au travers de secteurs de mixité sociale (SMS) dans le règlement et dans les OAP sectorielles à vocation d'habitat.

Calendrier prévisionnel	Suivi & évaluation
→ Toute la durée du PLUiH	→ Suivi de la programmation de logements sociaux → Evolution de la pression sur le parc social, selon les communes et les produits → Evolution du taux de logements sociaux

> Fiche-Action 3 : Faciliter le parcours et l'information du demandeur de logement social

Contexte

La CAPG compte plus de 3 000 demandes de logement locatif social actives fin 2018. En raison de la pression foncière et immobilière, le parc social est fortement sollicité et les demandeurs doivent être accompagnés dans leurs démarches.

La CAPG compte 15 guichets enregistreurs de la demande locative sociale, en plus des permanences des bailleurs. Elle a élaboré son Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) qui est mis en œuvre depuis 2016.

Objectif de l'action

Mettre en application les actions du PPGDID afin d'améliorer l'information du demandeur sur le territoire et faciliter son accès au parc locatif social.

Description de l'action / Déclinaison

- Le PPGDID de Pays de Gex agglo s'organise en 3 sujets :
 - organiser la gestion partagée de la demande (enregistrement et suivi) ;
 - satisfaire le droit à l'information ;
 - traiter les demandes émanant des ménages en difficulté.
- Dresser un bilan des guichets enregistreurs sur le territoire et faire évoluer l'offre, le cas échéant, afin de la rendre plus lisible. Permettre à la Maison de Services au Publics du Pays de Gex de devenir guichet enregistreur.
- Mettre en application du PPGDID (Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur) et assurer son suivi

Communes concernées

Les communes disposant d'un guichet enregistreur

Budget estimatif

Les moyens financiers nécessaires à l'animation du réseau et à la communication auprès des demandeurs

Modalités de mise en œuvre

Rôle de la CAPG : Mettre en place les conditions pour une gestion partagée de la demande (formalisation d'un réseau des guichets enregistreurs, guide et formation auprès des communes, informations à intégrer au site internet...), améliorer la communication auprès du locataire (possibilités de mutation...)

Rôle des partenaires :

- la DDSC, en tant que gestionnaire territorial du SNE est garant de la bonne utilisation et de la qualité de la base.
- Les bailleurs accompagnent la CAPG dans la formalisation d'un système partagé de gestion de la demande et font remonter leurs besoins.

Transcription réglementaire

→ Cette action ne conduit pas à une traduction réglementaire dans le PLUiH

Calendrier prévisionnel

→ Toute la durée du PLUiH

Suivi & évaluation

- Bilans annuels du PPGDID durant toute la durée du PLUiH
- Bilans triennaux (2023, 2026)

> Fiche-Action 4 : Définir et mettre en œuvre la stratégie intercommunale en matière de peuplement du logement locatif social et d'attributions

Contexte

L'intercommunalité positionnée comme chef de file de la stratégie de peuplement a en charge la définition des orientations d'attributions et l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution permettant une plus grande transparence dans les attributions et la participation de l'ensemble des réservataires à l'effort de logement des ménages prioritaires.

Une commission locale « cas bloqués » est installée pour pré-flécher des logements sociaux à des ménages prioritaires (enseignants, employés communaux...).

Objectifs de l'action

- Faciliter l'accès au parc de logement social pour les demandeurs prioritaires (public prioritaire social défini par l'Etat et le public local)
- Favoriser la mixité sociale au sein du parc de logement social
- Améliorer la satisfaction des demandeurs de logements sociaux, notamment en facilitant les mutations et la libération de logements sociaux

Description de l'action / Déclinaison

Elaborer les documents stratégiques en matière de peuplement

- Définir les orientations d'attribution puis les traduire dans la Convention Intercommunale d'Attribution CIA après l'approbation du PLH.
- Participer à l'élaboration des Conventions d'Utilité Sociale (CUS), afin de mettre en lien la stratégie des bailleurs et l'ambition politique de la CAPG en matière de mutations, de préventions des expulsions et des stratégies de vente.

Faciliter la rotation dans le parc locatif social

- Assurer un suivi de l'application du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) et de la perte du droit au maintien dans les lieux pour les ménages dépassant les plafonds de ressources HLM.
- Orienter les ménages soumis au SLS vers d'autres solutions résidentielles telles que la location intermédiaire ou l'accession sociale afin de favoriser leurs parcours résidentiels (en lien avec l'action 5).
- Expérimenter d'autres solutions pour faciliter la rotation dans le parc : bourse d'échanges de logement, logements adaptés au vieillissement pour favoriser la libération de grands logements, etc.

Communes concernées

Ensemble du territoire

Budget estimatif

Budget d'étude pour la finalisation de la CIA : 20 000 €

Modalités de mise en œuvre

Rôle de la CAPG :

- Maîtrise d'ouvrage sur l'élaboration de la CIA
- Suivi annuel des attributions et restitution du bilan en Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
- Participation à l'élaboration des CUS

Rôle des partenaires :

- Participation à la définition des orientations de la Convention Intercommunale d'attributions (réunions de travail, validation en CIL)
- Respect des orientations d'attributions de la CIA et application dans le cadre des Commissions d'attributions de logements sociaux
- Remontée d'information de la part des bailleurs sur l'application du SLS
- Définition par les bailleurs des stratégies résidentielles dans le cadre des CUS

Transcription réglementaire

→ Aucune

Calendrier prévisionnel

- Elaboration de la CIA : 2019
- Mise en œuvre : 2019-2025
- Révision au bout de 6 ans (2025)
- Approbation des CUS avant fin 2019

Suivi & évaluation

- Bilan des attributions de ménages précaires en et hors QPV
- Respect des objectifs d'attributions par des différents réservataires.

> Fiche-Action 5 : Rapprocher l'offre et la demande en logement abordable pour favoriser les parcours résidentiels et l'attractivité du territoire

Contexte

Les prix de l'immobilier excluent les classes moyennes de l'accès au logement privé en location comme en accession. Les parcours résidentiels sont bloqués en raison de l'incapacité des locataires du parc social à aller vers le logement privé, ce qui impacte l'ensemble des maillons de la chaîne du logement.

La CAPG a signé un protocole d'accord avec la SNI en novembre 2017 en vue de développer le logement locatif intermédiaire sur le territoire du Pays de Gex.

Objectifs de l'action

- Lutter contre les situations d'exclusion du marché de l'accession et de la location privées.
- Engager un travail sur les niveaux de prix de sortie, afin de répondre localement aux besoins des salariés travaillant sur le territoire.

Description de l'action / Déclinaison

Travailler finement à la définition des prix de sortie et niveaux de loyers intermédiaires adaptés au territoire

Le logement abordable est une notion complexe et relative, qui embrasse différents produits, publics et dispositifs, c'est pourquoi il convient de poursuivre la réflexion en termes de prix et publics cibles. Cette meilleure connaissance du champ du logement abordable est un prérequis à la mobilisation des dispositifs.

- Travailler en partenariat avec les opérateurs, dans le cadre d'un groupe de réflexion, pour définir les niveaux de prix et les modalités de réalisation des opérations (mesures anti-spéculatives, sélection des dossiers, etc.).
- Améliorer la connaissance des niveaux de loyers sur le territoire et la définition de loyers abordables, via la mise en place d'un Observatoire local des loyers

S'assurer de la mise en relation entre demandeurs et opérateurs.

- Centraliser les demandes de logements abordables et les communiquer aux opérateurs ; communiquer auprès du public ciblé sur ces programmes.
- Faire le lien avec les guichets d'enregistrement de la demande pour réorienter les ménages au dessus des plafonds HLM vers l'offre intermédiaire

Communes concernées

Le détail de la programmation figure au sein des fiches communales.

Budget estimatif

Réflexion sur un financement spécifique CAPG, depuis la disparition du Pass Foncier

Modalités de mise en œuvre

Rôle de la CAPG :

- Animer le groupe de travail avec les opérateurs
- Mettre en place un observatoire local des loyers
- Centraliser la demande de logement abordable et orienter les ménages vers les opérateurs
- Communiquer auprès des demandeurs sur l'offre disponible (assurer le relais via des sites d'information, la presse locale, etc.)

Rôle des partenaires : développement d'une offre de logement à coût maîtrisé et communication auprès de la CAPG de l'offre disponible.

Transcription réglementaire

→ Une part de logements intermédiaires est définie dans les OAP

Calendrier prévisionnel

→ Toute la durée du PLUiH

Suivi & évaluation

- Suivi des conventionnements avec les opérateurs et des opérations réalisées sur le territoire
- Niveau de prix de sortie des opérations en accession abordable et des loyers intermédiaires

> Fiche-Action 6 : Développer l'offre de logements abordables et expérimenter la création d'un Organisme Foncier Solidaire

Contexte

Les prix de l'immobilier excluent les classes moyennes de l'accès au logement privé en location comme en accession. Les parcours résidentiels sont bloqués en raison de l'incapacité des locataires du parc social à aller vers le logement privé, ce qui impacte l'ensemble des maillons de la chaîne du logement. L'enjeu concerne à la fois la mobilisation des dispositifs de logement abordable et la sanctuarisation d'une offre abordable pérenne sur le territoire.

Objectifs de l'action

- Développer, en complémentarité, les différents types de logements abordables afin de répondre localement aux besoins des salariés travaillant sur le territoire ;
- Proposer une offre abordable pérenne, en expérimentant la création d'un Organisme Foncier Solidaire

Description de l'action / Déclinaison

Définir les conditions de recevabilité des produits en accession à prix maîtrisés et rédiger une charte : prix de vente, publics-cibles et conditions de ressource, modalités de sélection des candidatures, clauses anti-spéculatives...

Poursuivre le développement d'une offre en accession abordable (liste des produits dans l'OAP habitat) afin d'atteindre les objectifs fixés par l'OAP Habitat :

- Envisager la mise en place d'un Organisme Foncier Solidaire pour s'assurer de la pérennité du caractère abordable de l'offre produite.
- Mettre en œuvre le Plan d'Intervention Foncière concourant à la maîtrise des prix (portage foncier, cession sous conditions...)
- Encourager le développement d'une offre abordable par le biais d'opérations innovantes (par exemple « logements à finir », logements coopératifs, etc.).

Développer des partenariats sur le modèle de la convention signée avec la SNI pour le développement de logements locatifs intermédiaires.

Communes concernées

Le détail de la programmation figure au sein des fiches communales.

Budget estimatif

Réflexion sur un financement spécifique CAPG, depuis la disparition du Pass Foncier
Budget nécessaire pour la mise en place de l'OFS ?

Modalités de mise en œuvre

Rôle de la CAPG :

- Statuer sur le cadre du champ du logement abordable dans le Pays de Gex.
- Mobiliser les partenaires autour de la création d'un OFS
- Assurer la garantie des emprunts GAIA souscrit par l'OFS, le cas échéant.
- Faciliter la sortie des opérations abordables (action foncière notamment)
- Conventionner avec les opérateurs et les accompagner dans le développement de leur projet.

Rôle des partenaires : EPF 01, FPI, bailleurs sociaux et leurs filiales accession à la propriété, Action Logement.

- Contribuer au développement de l'offre en accession et en location abordable sur le territoire de la CAPG

Transcription réglementaire

→ Une part de logements intermédiaires est définie dans les OAP sectorielles.

Calendrier prévisionnel

→ Toute la durée du PLUiH

Suivi & évaluation

- Suivi des conventionnements avec les opérateurs et des opérations réalisées sur le territoire
- Niveau de prix de sortie des opérations en accession abordable et des loyers intermédiaires

> Fiche-Action 7 : Maîtriser les ventes HLM

Contexte

La vente HLM permet des parcours résidentiels pour certains ménages, et notamment les locataires du parc social, mais peut obérer les efforts de production de logements locatifs sociaux, notamment dans les communes soumises à rattrapage.

Avec la Loi ELAN, les ventes HLM doivent monter en puissance sur l'ensemble du territoire national : la Loi prévoit ainsi un assouplissement des conditions de vente ; toutefois les maires des communes déficitaires au titre de la Loi SRU disposent d'un droit de veto.

Objectif de l'action

- Permettre la vente de logements sociaux là où elle est pertinente
- Limiter la vente de logement social au sein des communes soumises à rattrapage au titre de la loi SRU.

Description de l'action / Déclinaison

Participer à la définition des stratégies de vente de patrimoine des bailleurs sociaux dans le cadre des CUS

- Conditionner la vente à la mobilisation des fonds propres en vue de réaliser un investissement sur la commune en priorité, puis sur une autre commune en rattrapage au sein du Pays de Gex.
- Assurer une vigilance accrue sur le phénomène auprès des communes qui vont basculer, à terme, dans la géographie SRU.

Informers les communes soumises à rattrapage SRU de leur droit à s'opposer aux ventes HLM sur leur territoire

Communes concernées

Les communes disposant de logements sociaux gérés par un bailleur et plus particulièrement les communes soumises à la loi SRU.

Budget estimatif

Cette action n'implique pas de moyen financier de la part de la CAPG.

Modalités de mise en œuvre

Rôle de la CAPG :

- Accompagner les communes dans le cadre d'une médiation avec les bailleurs sur leur stratégie de vente, en participant notamment à l'élaboration des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des bailleurs.

Rôle des partenaires :

- Les bailleurs définissent leur stratégie de vente au sein de leur CUS
- Les services de l'Etat communiquent en amont d'une vente auprès de la commune concernée et émettent un avis qui tient compte de la situation vis-à-vis du respect de la loi SRU.

Transcription réglementaire

→ Aucune

Calendrier prévisionnel

→ Elaboration des CUS d'ici fin 2019

Suivi & évaluation

→ Suivi des ventes de logements sociaux sur le territoire

> Fiche-Action 8 : Accompagner les ménages fragiles et améliorer la fluidité entre l'hébergement et le logement

Contexte

Un public de travailleurs pauvres est présent sur le territoire et rencontre des difficultés à accéder à un logement abordable.

Le nombre de places d'hébergement social semble satisfaisant, mais le parcours vers le logement de droit commun est bloqué, ce qui limite les possibilités d'attributions.

La piste du conventionnement de logements privés comme réponse complémentaire à ces besoins doit être explorée.

Objectifs de l'action

- Disposer d'une offre d'hébergement et de logement d'insertion suffisante et bien identifiée sur le territoire
- Optimiser la prise en charge des publics afin d'améliorer la fluidité des parcours résidentiels pour passer plus rapidement de l'hébergement aux solutions de logement pérenne.

Description de l'action / Déclinaison

Améliorer l'accès aux structures d'accueil et répondre aux besoins d'hébergement d'urgence :

- Suivre le fonctionnement des structures existantes (taux de rotation, demandes non satisfaites), pour identifier les réponses à apporter.
- Faciliter l'accès au logement pérenne des ménages en sortie d'hébergement par le biais de la stratégie de peuplement

Développer l'offre privée conventionnée

- Communiquer autour des dispositifs de conventionnement des logements (avec ou sans travaux, intermédiation locative...), et des atouts pour les propriétaires :
 - Réunion d'information dans les communes
 - Information auprès des agents immobiliers
- Identifier les logements dont les niveaux de loyers sont proches des plafonds du conventionnement par un travail d'observation et axer la communication auprès de ces propriétaires.

Communes concernées

Ensemble du territoire et notamment les communes ayant des obligations de production de logements locatifs sociaux

Budget estimatif

Mise en place d'un observatoire local des loyers : variable selon le mode de gestion (internalisé / externalisé / géré par l'ADIL ...).

Modalités de mise en œuvre

Rôle de la CAPG :

- Centraliser la demande et les besoins non couverts, pour les ménages précaires
- Prioriser les ménages sans solution de logement dans le cadre de la stratégie de peuplement
- Accompagner les communes et partenaires dans les actions de communication sur le conventionnement privé
- Mettre en place un observatoire local des loyers

Rôle des partenaires :

- Gestionnaires des structures d'hébergement : tirer le bilan annuel d'activité des structures et faire remonter les besoins auprès de la CAPG
- Communes et professionnels de l'immobiliers : se faire le relai des possibilités de conventionnement des logements privés

Transcription réglementaire

→ Aucune

Calendrier prévisionnel

- Action de communication sur le conventionnement : dès 2020
- Observatoire des loyers : étude des modalités d'installation en 2020 pour mise en place ultérieure

Suivi & évaluation

- Nombre de logements conventionnés privés
- Nombre de demandeurs en sortie d'hébergement ou sans solution de logement (SNE ou SIAO)

> Fiche-Action 9 : Développer les partenariats avec les acteurs du logement pour disposer d'une offre à destination des salariés néo-arrivants et des travailleurs saisonniers

Contexte

Le Pays de Gex est confronté à la présence de travailleurs précaires, travailleurs saisonniers, néo-arrivants et sans solution de logement. Cette situation perdure dans un contexte de forte tension sur le marché du logement.

Objectif de l'action

Développer une offre disponible à coût abordable, correspondant à tout type de demande, notamment de courte durée

Description de l'action / Déclinaison

Mieux connaître et mieux partager l'information :

- Mieux identifier les besoins des entreprises du territoire, en lien avec Action logement, le service tourisme de la CAPG et les chambres consulaires (CCI / CMA) et les accompagner dans le développement d'une offre de logements dédiés.
- Communiquer sur les dispositifs existants : atouts du conventionnement auprès des propriétaires (déduction fiscale), bail mobilité, logement intergénérationnel...

Conventionner avec l'Etat pour mettre en œuvre une stratégie en faveur du logement saisonnier :

- Assurer la mise en place de la convention : réalisation d'un diagnostic précis, définition d'orientations stratégiques et d'un programme d'actions.
- Faire le bilan des logements vacants et/ou obsolètes (notamment au sein de la Valserine)
- Etudier les conditions de réoccupation des logements pour des ménages saisonniers (changement d'usage, travaux, gestion des structures...)
- Envisager une mutualisation de l'offre d'hébergement entre travailleurs saisonniers et travailleurs de courte durée (ouvriers de chantier, intérimaires...)

Communes concernées

Les communes à vocation touristique : les communes soumises à la loi Montagne, les communes à vocation thermique

Budget estimatif

Les interventions foncières nécessaires pourront être réalisées dans le cadre du PIF.

Modalités de mise en œuvre

Rôle de la CAPG :

- Mettre en place un groupe de travail qui réunisse les différents services concernés par la question (tourisme, économie, habitat), les partenaires techniques et institutionnels, les communes et les opérateurs de l'habitat
- Identifier les besoins, recenser l'offre disponible et assurer sa mobilisation
- Mettre en place une convention avec l'Etat

Rôle des partenaires :

- L'Etat, le Département de l'Ain et les chambres consulaires (CCI, CMA) accompagnent la CAPG dans l'élaboration de la convention
- Les opérateurs de l'habitat interviennent dans le portage de structures dédiées

Transcription réglementaire

→ Aucune

Calendrier prévisionnel

- 2020 : identification des besoins et de l'offre
- 2021 : mise en place de la convention
- Par la suite, développement de l'offre

Suivi & évaluation

- Nombre de logements dédiés recensés sur le territoire
- Bilan de la convention

> Fiche-Action 10: Lutter contre l'habitat indigne et les situations de mal-logement

Contexte

Les dynamiques de réhabilitation spontanées sont largement présentes au sein du Pays de Gex, en raison de la tension du marché. Le parc – relativement récent – et les revenus élevés des propriétaires permettent de disposer d'une offre de logements globalement qualitative sur l'ensemble du territoire intercommunal. Néanmoins des situations de mal-logement voire d'indignité persistent localement, avec la présence de propriétaires bailleurs indécis.

Objectifs de l'action

- Veiller aux conditions d'occupation du parc de logements et lutter contre l'habitat indigne
- Limiter le recours à l'offre de mauvais rapport qualité privé par la mise sur le marché de logements sociaux et via le conventionnement de l'offre privée à l'appui de financement Anah.

Description de l'action / Déclinaison

- **Faire un état des lieux précis des problématiques de mal-logement**
 - Réaliser un travail plus fin en collaboration avec les communes : remontée des signalements effectués auprès des maires, identification des phénomènes de division de logements, occupation de locaux non dédiés à l'habitation, etc.
 - Mettre en place un groupe de travail dédié CAPG / Communes / Etat / ARS / CAF permettant d'établir des propositions d'actions adaptées à chaque problématique identifiée
- **En fonction des résultats, étudier la pertinence de l'outil « permis de louer ».**

Communes concernées

Ensemble du territoire

Budget estimatif

Aucun

Modalités de mise en œuvre

Rôle de la CAPG :

- Piloter le groupe de travail
- Centraliser les informations relatives aux situations de mal-logement
- Etudier la pertinence de la mise en place du permis de louer par l'intercommunalité

Rôle des partenaires :

- Participation au groupe de travail
- Remontée d'information sur les situations de mal-logement repérées dans les communes.

Transcription réglementaire

→ Aucune

Calendrier prévisionnel

→ Installation du groupe de travail : 2020

Suivi & évaluation

→ Signalements déposés auprès des communes
→ Evolution du Parc Privé Potentiellement Indigne

> Fiche-Action 11: Favoriser les rénovations énergétiques performantes des logements

Contexte

En 2015, environ 52% de logements énergivores (classes E, F et G)
La CAPG lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt ADEME / Région organisé en 2015

Objectif de l'action

- Sensibiliser les particuliers aux besoins de rénovation énergétique, pour générer une décision d'engager des travaux performants
- Accompagner les particuliers dans leurs projets de rénovation énergétique

Description de l'action / Déclinaison

Poursuivre l'animation de la plateforme de rénovation énergétique, « réseau rénovation ». Un dispositif mis en place depuis 2016, avec ALEC 01, puis internalisé mi-2017, pour accompagner les particuliers et les copropriétés, visant les logements classés E, F ou G pour leur permettre d'atteindre le niveau BBC rénovation.

- Développer les actions en faveur des copropriétés, source d'importantes économies d'énergie
- Développer les actions en faveur des entreprises locales du BTP, pour les former et améliorer la qualité des rénovations énergétiques

Développer les actions de sensibilisation en faveur des rénovations énergétiques performantes

Communes concernées

Toutes les communes

Budget estimatif

100 000 € / an, avec un financement de la région Auvergne-Rhône-Alpes

Modalités de mise en œuvre

Rôle de la CAPG : piloter « réseau rénovation » et pérenniser le dispositif

Rôle des partenaires :

- ADEME / Région : participer au suivi du dispositif

Transcription réglementaire

→ aucune

Calendrier prévisionnel

→ Toute la durée du PLUiH

Suivi & évaluation

→ Nombre de rénovations énergétiques accompagnées par Réseau rénovation

> Fiche-Action 12 : Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier

Contexte

Le Programme Local de l'Habitat nécessite un suivi régulier pour évaluer les politiques publiques mises en place en matière d'habitat et de foncier sur le territoire de la CAPG

Objectif de l'action

- Disposer de données objectives permettant de servir d'aide à la décision.
- Mesurer l'avancement de la politique et des actions
- Faciliter l'adaptation de la politique de l'habitat aux évolutions du territoire

Description de l'action / Déclinaison

Assurer la mobilisation de données fiables et actualisables

Installation d'un observatoire de l'habitat et du foncier permettant le suivi et l'évaluation de la politique menée et portant sur les thématiques suivantes :

- l'analyse de la conjoncture du marché foncier et du marché immobilier ;
- l'analyse de l'offre foncière et des marchés fonciers, permettant d'appréhender les perspectives d'utilisation des terrains ;
- le suivi de la demande de logement locatif social ;
- le suivi des évolutions constatées dans les parcs de logements

Adapter les outils d'observation aux ambitions de la politique menée

- Réaliser le bilan de la CIA avec une remontée d'information annuelle de la part des bailleurs sur les attributions de logements aux ménages précaires (hors QPV et en QPV) et aux ménages prioritaires.
- Suivre la dynamique de construction et la consommation foncière dédiée à l'habitat avec une remontée d'information de la part des communes
- Assurer l'observation des loyers dans le parc privé avec l'installation d'un observatoire local, dont les modalités de portage restent à définir. Cet outil permettrait :
 - De travailler sur les marges locales de loyers dans le parc social
 - D'identifier un potentiel de logements à conventionner
 - De définir les niveaux de loyers du logement intermédiaire.

Communes concernées

L'ensemble du territoire

Budget estimatif

Budget à dimensionner en fonction des contours de l'observatoire : 20 000€ à 50 000 € / an

Modalités de mise en œuvre

Rôle de la CAPG :

- Organiser la remontée de l'information et des données de la part des communes, des partenaires et opérateurs
- Collecter les données nécessaires, disponibles en « open data »
- Engager la réflexion sur la mise en place d'un observatoire des loyers
- Communiquer les résultats issus de l'observation du PLH

Rôle des partenaires :

- Assurer la remontée de l'information auprès de la CAPG

Transcription réglementaire

→ Aucune

Calendrier prévisionnel

- Mise en place de l'observatoire en 2020
- Bilans triennaux en 2023 et 2026

Suivi & évaluation

- Réalisation des bilans annuels et triennaux
- Analyse de l'effet levier des financements

> Fiche-Action 13 : Pérenniser la dynamique engagée dans le cadre de l'élaboration du PLH (animation, restitution des bilans, instances de réflexion)

Contexte

Les instances existantes sur le Pays de Gex ne regroupent pas l'ensemble des acteurs de l'habitat (Comité de programmation du logement social, Conférence Intercommunale du Logement).

Il n'existe pas, à l'heure actuelle, d'instance regroupant l'ensemble des acteurs de l'habitat intervenant sur le Pays de Gex. La mise en œuvre des actions nécessite de poursuivre le partenariat et les réflexions sur un certain nombre de sujets.

Objectif de l'action

- Construire une culture commune de l'habitat sur le territoire.
- Anticiper les problématiques et les résoudre en amont des projets.

Description de l'action / Déclinaison

Assurer un partage des connaissances entre les différents acteurs

- Mettre en place de groupes de travail permettant d'échanger sur les procédures, les dispositifs, les difficultés rencontrées.
- Communiquer le bilan auprès des communes et des partenaires, notamment lors de comités de pilotage annuels. Ces échanges peuvent l'occasion de mesurer l'avancée du volet habitat et de mettre en évidence les difficultés rencontrées, de partager les bonnes pratiques, de présenter les réformes législatives et leur impact local, de faire un tour de table des différents partenaires susceptibles de s'engager en faveur de l'habitat.
- Rédiger des bilans synthétiques et pédagogiques à destination de la population

Communes concernées

L'ensemble du territoire

Budget estimatif

Réalisation des bilans annuels (en interne ?) et triennaux (externalisés ?)

Modalités de mise en œuvre

Rôle de la CAPG :

- Animer la démarche du PLH et les groupes de travail
- Organiser des temps d'échange annuels pour faire le bilan des actions menées

Rôle des partenaires :

- Participer aux différentes instances mises en place dans le cadre du PLH
- Partager les pratiques et les retours d'expérience

Transcription réglementaire

→ Aucune

Calendrier prévisionnel

→ Toute la durée du PLUiH

Suivi & évaluation

→ Nombre d'instances animées dans le cadre du PLH (groupes de travail, comités de pilotage, réunions publiques...)

dossier arrêté

dossier arrêté