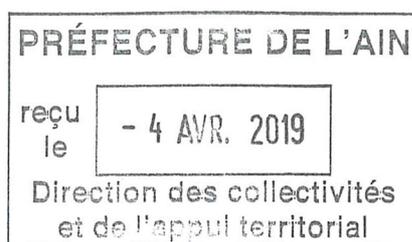


Pays de GEX **PLUiH**

**Thématique « Habitat » - Dossier d'arrêt**

**Orientation d'Aménagement et de Programmation**

**Fiches communales**



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



dossier arrêt

# *Introduction*

*L'OAP Habitat, une déclinaison de  
l'ambition communautaire en matière  
d'habitat*

## Introduction

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Habitat » décline sur ce volet les choix politiques exprimés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUiH. Elle est complétée par des fiches communales précisant la programmation en logements et les outils mobilisés commune par commune et par le Programme d'Orientations et d'Actions, qui détaille certaines actions concourant à la réalisation des objectifs fixés.

La première ambition du PLUiH est de contenir le développement résidentiel du Pays de Gex avec un accroissement maximum de population de 20 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, nécessitant la construction d'environ 12 000 logements. Cette production de logements sera répartie sur le territoire en cohérence avec l'armature territoriale, pour renforcer les pôles urbains, accompagner le développement des pôles relais, des villes, des communes rurales et touristiques.

La seconde ambition est de faciliter l'accès au logement sur le territoire, notamment aux classes moyennes et aux salariés en euros travaillant en France, et de fluidifier les parcours résidentiels, aujourd'hui bloqués.

Pour cette ambition, la diversification du parc de logements est le premier levier, avec une production neuve dont le prix et la taille doivent être adaptés aux besoins et aux capacités contributives des ménages. La production de logements sociaux et de logements abordables, à la fois en location et en accession, sera ainsi renforcée. Tout d'abord, 16 % minimum de la production de logements sera dédiée au logement abordable, dans les communes des pôles urbains, pôles relais, villes à préserver et à accès BHNS. De plus, la construction de logements sociaux sur toutes les communes permettra de développer l'offre sociale et de mieux la répartir sur le territoire. Au total, au minimum 28% de la production neuve à l'échelle du Pays de Gex sera dédiée au logement social, permettant d'atteindre au moins 20% de logements sociaux dans le parc de résidences principales en 2030. La taille des logements produits intégrera les dynamiques sociétales et démographiques observées dans le diagnostic (vieillesse de la population, diminution de la taille des ménages) et la production de logements sociaux sera ainsi majoritairement orientée vers les petits logements.

En parallèle, le travail sur les attributions dans le logement locatif social mené dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement et la commercialisation des logements abordables, effectuée en collaboration avec les opérateurs, doivent permettre de faciliter l'accès du parc social au public prioritaire local, d'améliorer la mobilité entre les types de logements, de fluidifier les parcours et de mieux satisfaire les demandes.

Le second levier est le développement d'une offre spécifique et adaptée au Pays de Gex, pour pouvoir répondre à la diversité des situations et des besoins (saisonniers, jeune en insertion, senior en perte d'autonomie, besoin de logements d'urgence ou d'hébergements temporaire, gens du voyage...). Les outils de production de cette offre se trouvent à la fois dans la production neuve et l'adaptation de logements existants.

La troisième ambition est de veiller aux conditions d'occupation du parc de logements, en lien avec l'observatoire de l'habitat, et de poursuivre le travail engagé concernant la requalification du bâti existant. La veille sur la vacance et l'évolution du nombre de résidences secondaires, la lutte contre les locations illégales et l'habitat indigne sont le premier champ d'intervention. Le renouvellement des centralités qui concentrent logements vacants et indignes et la rénovation énergétique est le second grand champ d'intervention.

# *Orientation 1*

*Développer l'offre en produisant 12 000  
logements et en structurant l'armature  
territoriale*

## 1. Développer l'offre en produisant 12 000 logements et en structurant l'armature territoriale

À l'horizon 2030, l'ambition de Pays de Gex Agglo est de contenir le développement résidentiel du Pays de Gex avec un accroissement maximum de population de 20 000 habitants supplémentaires, nécessitant la construction d'environ 12 000 logements soit en moyenne 1 000 logements par an. L'offre nouvelle d'hébergement bénéficiant d'un zonage spécifique ou d'une indication particulière dans les OAP sectorielles, comme les résidences seniors ou les logements touristiques, n'est pas intégrée dans le décompte.

La démarche de PLH adossée au PLUi permet de définir finement une programmation de logements jusqu'en 2030 en bénéficiant d'une traduction directe et opposable via les outils règlementaires du PLUi (zonage, règlement et OAP sectorielles).

La production de logements est répartie en fonction de l'armature territoriale inscrite au PADD :

- Le choix a été fait de renforcer le développement résidentiel dans les pôles urbains ayant des fonctions complémentaires : administrative (Gex et Cessy), touristique (Divonne-les-Bains) ou partie prenante de l'agglomération centrale (pôle urbain Ferney-Voltaire, Ornex, Prévessin-Moëns et pôle urbain Saint-Genis-Pouilly, Sergy, Thoiry). Ces communes accueilleront entre 80 et 85 % du développement résidentiel, soit environ 1 000 logements par an. Au sein de ces deux derniers pôles, les communes des cœurs des pôles, Ferney-Voltaire et Saint-Genis-Pouilly accueilleront une production plus élevée et des opérations structurantes (ZAC Ferney-Genève-Innovation à Ferney-Voltaire, et opération Porte de France à Saint-Genis-Pouilly).
- En complément, deux pôles relais seront confortés au sud du territoire (Peron et Collonges) afin d'assurer un niveau de services de proximité aux habitants de ces communes et des communes rurales alentour. Ces communes accueilleront environ 3% du développement résidentiel, soit environ 45 logements par an.
- Le développement des villes à préserver (Chevry et Crozet, Echenevex, Saint-Jean-de-Gonville, Versonnex,) et des villes à accès BHNS (Segny, Maconnex – Villard-Tâcon) sera adapté au niveau de services proposé, en s'appuyant sur leurs caractéristiques intrinsèques. Ces communes accueilleront entre 7,5 et 8,5% du développement résidentiel, soit environ 95 logements par an.
- Les communes rurales accueilleront entre 2.5 et 3 % du développement résidentiel, soit environ 35 logements par an.
- Enfin le projet du territoire s'appuie sur la préservation des villages porteurs d'une identité gessienne et sur un développement approprié aux spécificités touristiques de la Valserine. Ces communes accueilleront entre 1 et 1,5 % du développement résidentiel, soit environ 10 logements par an.

## 1. Développer l'offre en produisant 12 000 logements et en structurant l'armature territoriale

- Programmmation territoriale et répartition selon la capacité foncière dans l'enveloppe et dans les OAP sectorielles

Typologie communale	Nombre de logements programmés jusqu'en 2030	Dont Renouvellement urbain et optimisation foncière	Dont Extension urbaine
Pôle urbain Ferney-Voltaire, Ornex, Prévessin-Moëns	4 235	41 %	59 %
Pôle urbain Saint-Genis-Pouilly, Thoiry, Sergy	2 673	50 %	50 %
Pôle urbain Gex Cessy	2 177	78 %	22 %
Pôle urbain Divonne-les-bains	806	50 %	50 %
Ville à accès BHNS (Segny)	210	38 %	62 %
Pôles relais (Collonges et Peron)	440	43 %	57 %
Villes à préserver (Crozet / Chevry, Echenevex, Saint-Jean-de-Gonville, Veronnex)	731	38 %	62 %
Communes rurales du sud	240	22%	78%
Communes rurales du nord	121	40 %	60 %
Communes rurales de la Valserine	100	18 %	82%
total	11 732	50 %	50 %

Les fiches communales détaillent la programmation commune par commune.

Ces objectifs de production trouvent leur traduction réglementaire dans le zonage, le règlement et les OAP sectorielles du PLUi.

Les actions prévues en faveur de l'accompagnement pour la réalisation de cette programmation et de suivi sont précisées dans la fiche-action 1 du POA « Suivre la programmation et accompagner les communes dans la réalisation de leurs projets de logements ».

## *Orientation 2*

*Développer l'offre de logements locatifs sociaux et améliorer le rééquilibrage de l'offre*

## 2.1 Développer la production de logements locatifs sociaux sur toutes les communes

### ■ Programmation de la production neuve

Pays de Gex agglo s'engage dans la production sur l'ensemble des communes d'une offre de logements locatifs sociaux pour permettre de répondre aux besoins de la population résidente. Cette volonté de développement quantitatif du parc de logements sociaux se double de la volonté de développer un parc dans toutes les communes du Pays de Gex. Au total, au minimum 28% de la production neuve à l'échelle du Pays de Gex sera dédiée au logement social, permettant d'atteindre au moins 20% de logements sociaux dans le parc de résidences principales en 2030.

La programmation des logements sociaux est déclinée à l'échelle communale, conformément à la loi SRU, en prenant en compte :

- l'armature territoriale : les pôles urbains et villes du territoire ont des objectifs supérieurs aux communes rurales,
- la taille du parc de logements sociaux déjà existant,
- la situation par rapport à la loi SRU, avec deux cas de figure :
  - Cinq communes de Pays de Gex agglo sont soumises à ce jour à la loi SRU et doivent compter, à terme, 25% de logements sociaux au sein de leur parc de résidences principales. Les communes dont le parc de logement social est inférieur à 25% sont dites en rattrapage et doivent produire suffisamment de logements sociaux pour se rapprocher significativement de cet objectif (cas de Prévessin-Moëns et Thoiry). Les communes ayant atteint l'objectif de 25% doivent maintenir ce taux (cas de Ferney-Voltaire, Ornex et Saint-Genis-Pouilly).
  - Par ailleurs, dans le cadre de l'élaboration de ce document prospectif, Pays de Gex agglo anticipe sa croissance démographique future. En effet, lorsqu'une commune franchira le seuil de 15 000 habitants, cela se traduira par l'inscription de 3 autres communes dans la géographie SRU : Cessy, Divonne-les-Bains et Gex. Le choix a été fait d'anticiper cette inscription et de poursuivre et renforcer la production de logements sociaux.

Au vu de l'importance des volumes à produire sur certaines communes, et dans un souci de cohérence avec le présent document élaboré avec un objectif 2030, le choix a été fait de planifier l'effort de rattrapage sur toute la durée du PLUiH, et non jusqu'à 2025.

Pour répondre à cet objectif de mixité, le logement social peut être produit de deux manières différentes : en construction neuve et en conventionnant des logements dans le parc privé. Ces deux modes de production seront engagés sur le territoire.

▪ Objectifs communaux de production de logements sociaux

Typologie communale	Commune	Part minimum de logements sociaux dans la production de logements
Pôles urbains soumis à la loi SRU	Ferney-Voltaire	25 %
	Ornex	25 %
	Prévessin-Moëns	35%
	Saint-Genis-Pouilly	25 %
	Thoiry	40 %
Pôles urbains basculant dans la géographie SRU dès le dépassement de 15 000 habitants par une commune du territoire	Cessy	30 %
	Divonne-les-Bains	45 %
	Gex	30 %
Pôles urbains, pôles-relais, villes à accès BHNS et villes à préserver, non soumis à la loi SRU	Chevry	25%
	Collonges	
	Crozet	
	Échenevex	
	Péron	
	Saint-Jean-de-Gonville	
	Ségny	
	Sergy	
	Versonnex	
Communes rurales	Challex	20%
	Chézery-Forens	
	Farges	
	Grilly	
	Léaz	
	Lélex	
	Mijoux	
	Pougny	
	Sauverny	
Vesancy		

Au regard de l'avancement de la programmation et dans le cadre du bilan à mi-parcours du PLH, les objectifs de logements sociaux au sein de la production pourront être amenés à évoluer via une modification du PLUIH.

## 2.1 Un engagement fort en faveur du développement de l'offre

### Les outils mobilisés

Concernant la construction neuve, trois outils sont intégrés au règlement du PLUIH :

#### Les Secteurs de mixité sociale :

Les secteurs de Mixité sociale (SMS) prescrivent réglementairement au sein de certaines zones délimitées, une part de la surface de plancher et du nombre de logements à dédier au logement social, dès lors que l'opération dépasse un certain seuil. La règle relative à la mixité sociale est inscrite à l'article 3 dans le règlement de chaque zone, elle s'applique pour chaque permis de construire.

Dans le Pays de Gex, cet outil est :

- utilisé sur la totalité des zones U du territoire,
- applicable aux constructions neuves, aux opérations d'ensemble, aux lotissements et aux réhabilitations,
- le nombre de logements est arrondi à l'entier supérieur.

#### Principes d'application du Secteur de Mixité Sociale

ZONAGE	Communes rurales	Pôles-relais, villes à accès BHNS et villes à préserver + Ferney-Voltaire Ornex Saint-Genis-Pouilly Sergy	Gex Cessy	Prévessin-Möens	Thoiry	Divonne-les-Bains
Seuil de déclenchement	5 logements	4 logements	3 logements	3 logements	3 logements	3 logements
UC1 / UC2					40 % de logements représentant minimum 40 % de la surface de plancher	
UGd						
UGa	20 % de logements représentant minimum 20% de la surface de plancher	25 % de logements représentant minimum 25% de la surface de plancher	30 % de logements représentant minimum 30% de la surface de plancher	35 % de logements représentant minimum 35% de la surface de plancher	30 % de logements représentant minimum 30 % de la surface de plancher	40 % de logements représentant minimum 40% de la surface de plancher
UCa / UCb						
UGM						
UGP						
UH						

En complément de ce SMS général qui s'applique, les communes peuvent déterminer des secteurs, inscrits sur le plan de zonage, où un SMS renforcé s'applique.

## 2.1 Un engagement fort en faveur du développement de l'offre

### ○ **La programmation de logement social dans les OAP sectorielles**

Le PLUi inscrit des OAP sectorielles pour l'ensemble des zones à urbaniser (AU) et au sein de certaines zones U en renouvellement urbain. Les OAP sont un levier important pour permettre la production de logements sociaux au sein d'un espace dont l'aménagement est pensé en amont du projet.

Pour les OAP couvrant des secteurs en renouvellement urbain et en comblement (zones U), le SMS s'applique, sauf si l'OAP prévoit un taux de réalisation de logements sociaux différent (l'OAP prévaut sur le SMS).

Pour les OAP en zones AU, une part de logements sociaux à réaliser, en nombre de logements et en surface de plancher est définie à l'échelle de l'opération d'ensemble.

### ○ **Les emplacements réservés**

Ces secteurs sont définis au sein du règlement cartographique et rédigé. Ils concernent, pour l'habitat, des emplacements sur lesquels la collectivité publique souhaite réaliser un projet intégrant du logement social et s'engage à se porter acquéreur en cas d'intention d'aliéner.

La mobilisation des différents outils réglementaires pour chaque commune est précisée dans les fiches communales et permet d'estimer le potentiel de production. Leur combinaison permet :

- une adaptation aux réalités opérationnelles et aux projets urbains des communes,
- une prise en compte de l'offre déjà présente pour éviter une concentration du parc social sur certains quartiers,
- la concentration de la production sur certains secteurs plus pertinents en raison principalement de la proximité de l'offre de transports en commun et des services.

### ▪ **Le conventionnement du parc privé : un moyen de production du logement social au sein du parc existant**

Le logement privé conventionné concerne tout logement mis en location par un propriétaire-bailleur, à prix maîtrisé et sous condition de ressources du locataire, en échange d'une déduction fiscale plus ou moins importante selon le niveau de loyer pratiqué. Ces logements sont inclus dans le décompte SRU. Le conventionnement permet de produire une offre locative sociale de manière diffuse et intégrée, dans le parc existant comme dans la production neuve, et peut être intéressant dans le cas de petites opérations prévoyant quelques logements sociaux.

## 2.2 Orienter la production vers les logements répondant le plus à la demande

### ▪ Favoriser le développement des petites et moyennes typologies de logements au sein du parc locatif social

Le volet habitat du PLUi a mis en évidence une pression renforcée (rapport élevé entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions) sur les petites-moyennes typologies dans le logement locatif social. La production de logement social devra être orientée vers les logements répondant le plus à la demande et à l'évolution des besoins des ménages qui sont de moins en moins familiaux. Ainsi, il est demandé de renforcer la production de logements type T1 et T2, tout en continuant de réaliser des logements familiaux, pour répondre notamment aux besoins des familles monoparentales et recomposées. Dans la Valserine, l'offre sera cependant plutôt orientée vers des logements familiaux.

Ainsi, dans les communes des pôles urbains, minimum 40% des logements sociaux produits par opération devront être des T1 ou des T2 (typologie à privilégier). Minimum 20% de T4 et T5 devront être produits dans toutes les communes. Cette prescription sera suivie lors des agréments de logements sociaux.

Les actions prévues sont précisées dans **la fiche-action 2 du POA « Piloter la programmation du logement locatif social et engager une réflexion sur l'évolution des outils et des financements »**.

### ▪ Assurer le développement d'une offre locative sociale à différents niveaux de loyers

La programmation neuve devra proposer une diversité de niveaux de loyers pour s'adapter au mieux aux capacités financières des demandeurs. L'orientation est, pour toutes les communes du Pays de Gex, de limiter le PLS à 10% maximum des logements de chaque opération et de réserver minimum 20% des logements sociaux de chaque opération au PLAI.

Par ailleurs, l'ambition de Pays de Gex agglomération est de proposer sur son territoire un parc de logements locatifs sociaux qualitatifs et bien intégrés. Une attention particulière sera portée à la qualité architecturale, paysagère et programmatique des opérations nouvelles. La communauté d'agglomération du Pays de Gex souhaite mettre en place une charte fixant un socle d'exigences permettant de s'assurer de la qualité de l'offre produite.

Les actions prévues et les réflexions en cours concernant la programmation des logements locatifs sociaux et leurs financements sont précisées dans **la fiche-action 2 du POA « Piloter la programmation du logement locatif social et engager une réflexion sur l'évolution des outils et des financements »**.

## 2.3 Faciliter l'accès au parc de logements locatifs sociaux et le logement du public prioritaire local

Les actions prévues concernant la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs sont précisées dans **la fiche-action 3 du POA « Faciliter le parcours et l'information du demandeur de logement social »**.

La production de logement social sur le territoire devra être accompagnée d'un travail sur les attributions de ces logements, prenant en compte :

- les objectifs de la loi Égalité et Citoyenneté, au sujet des attributions envers les publics reconnus prioritaires et urgents par la commission de médiation DALO et le public prioritaire défini par le PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées), ainsi que des attributions envers le public composant le quart le plus pauvre des demandeurs.
- la définition des orientations locales, avec notamment l'enjeu de faciliter le logement des salariés et fonctionnaires du territoire.

Les actions prévues et la méthode de travail proposée à ce sujet sont précisées dans **la fiche-action 4 du POA « Définir et mettre en œuvre la stratégie intercommunale en matière de peuplement du logement locatif social et d'attributions »**.

# Orientation 3

## *Développer l'offre abordable et favoriser les parcours résidentiels*

*Le parcours résidentiel est bloqué en raison de l'écart de prix trop important entre les différents segments : locatif social, locatif privé et accession libre. L'ambition politique est donc de réactiver les parcours résidentiels en permettant le développement de produits à prix maîtrisés, fonctionnant comme des paliers au sein du prisme de l'offre globale, entre le logement social et le logement libre.*

*Le logement est considéré comme abordable lorsque, après déduction du coût global du logement, le revenu des ménages permet de bénéficier de bonnes conditions de vie, avec un coût annuel du logement inférieur ou égal à un tiers du revenu annuel des ménages. Il est considéré comme inabordable lorsque la part de revenu restante est insuffisante pour assurer de bonnes conditions de vie (santé, alimentation, transports, loisirs...). Le logement abordable doit donc être considéré de manière plurielle, et toujours en interaction avec son environnement.*

### 3.1 Développer l'offre de logements locatifs intermédiaire

Pour compléter l'offre entre le locatif social et le locatif libre, notamment en direction des salariés en €, Pays de Gex agglomération s'engage sur un objectif de développement de l'offre locative intermédiaire (LLI). Ces logements sont soumis à plafonds de loyer (généralement inférieurs de 10 à 15 % à ceux du marché) et de ressources pour leurs occupants. Ils sont par ailleurs proposés à la vente au locataire au bout d'une période définie (généralement une douzaine d'années).

L'objectif est de produire minimum 1 000 LLI sur la durée du PLUiH, principalement dans les pôles urbains, pôles relais et villes du territoire. Ainsi, 8% minimum de la production de logement dans les pôles urbains, et 15% minimum dans les pôles relais et villes du territoire, sera dédié à ces produits. Le taux est renforcé dans ces communes dont la production quantitative est plus faible, afin d'atteindre des volumes pertinents. Une production complémentaire dans les communes rurales peut être réalisée.

Les opérations de logements locatifs intermédiaires sont systématiquement adossées à une opération de logement social, représentant 25% du total des logements aidés réalisés : leur production est donc pertinente dans des opérations d'une certaine taille. Ces produits seront donc localisés au sein des OAP sectorielles. De manière spontanée, le logement locatif intermédiaire peut trouver sa place au sein d'autres opérations mixtes de grande envergure, en complément de la programmation identifiée qui ne représente donc pas le total des objectifs.

Les fiches communales détaillent la programmation commune par commune et identifient le potentiel de production déjà localisé.

Les actions prévues sont précisées dans la **fiche-action 6 du POA « Développer l'offre de logements abordables et expérimenter la création d'un Organisme Foncier Solidaire »**.

La construction de ces logements s'accompagne d'un travail partenarial sur la commercialisation des logements, pour en faire un levier en faveur des parcours résidentiels des ménages du territoire.

Les actions prévues sont précisées dans la **fiche-action 5 du POA « Rapprocher l'offre abordable et la demande, faire un levier en faveur des parcours résidentiels et de l'attractivité du territoire »**.

### 3.1 Développer l'offre de logements locatifs intermédiaire

**Programmation locative intermédiaire**

Typologie communale	Commune	Part de logements locatifs intermédiaires dans la production jusqu'en 2030
Pôle urbain	Cessy	8% de la production, Soit environ 800 logements
	Divonne-les-Bains	
	Prévessin-Moëns	
	Thoiry	
	Ferney-Voltaire	
	Saint-Genis-Pouilly	
	Gex	
	Ornex	
	Sergy	
Pôles-relais, villes à accès BHNS et villes à préserver	Chevry	15% de la production, Soit environ 200 logements
	Collonges	
	Crozet	
	Échenevex	
	Péron	
	Saint-Jean-de-Gonville	
	Ségny	
	Versonnex	
Communes rurales	Challex	Pas d'objectif minimum
	Chézery-Forens	
	Farges	
	Grilly	
	Léaz	
	Lélex	
	Mijoux	
	Pougny	
	Sauverny	
	Vesancy	

## 3.2 Développer l'offre en accession abordable

L'accession abordable est la seconde maille au sein de la chaîne de produits à prix maîtrisé. La volonté politique est d'accompagner le développement de cette offre en accession sociale et abordable pérenne au sein d'opérations mixtes pour permettre aux classes moyennes d'accéder à la propriété et ainsi d'éviter la fuite des ménages vers d'autres secteurs moins tendus. Il faut pour cela que les prix soient pertinents par rapport aux capacités contributives des ménages.

La volonté du territoire est de produire minimum 900 logements en accession abordable sur la durée du PLUiH. Ainsi, 8% minimum de la production de logement dans les pôles urbains, et 10% minimum dans les pôles relais et villes du territoire, seront dédiés à ces produits. Le taux est renforcé dans ces communes dont la production quantitative est plus faible, afin d'atteindre des volumes pertinents. Une production complémentaire dans les communes rurales peut être réalisée.

L'accession abordable peut être réalisée au travers de plusieurs dispositifs. Seuls ces dispositifs, et aux conditions inscrites, pourront rentrer dans les objectifs de production fixés. À défaut, ils seront considérés comme du logement en accession libre :

- Prêt Social Location Accession (PSLA). Ce dispositif est soumis à plafond de prix de vente et à plafond de ressources des occupants, fixés annuellement par le législateur. Après une première phase locative, le bénéficiaire peut faire le choix de se porter, ou non, acquéreur de son logement.
- L'accession sociale classique, sans phase locative, pouvant par exemple être développée dans les périmètres de 300 mètres autour des Quartiers de la Politique de la Ville, et bénéficiant d'une TVA à taux réduit (10 %).
- L'accession à prix maîtrisée, permise par convention entre un opérateur et un aménageur ou la collectivité, généralement en contrepartie d'un foncier vendu à prix minoré. Les conditions d'acceptation de ces produits devront être définies ultérieurement par une charte associant les opérateurs concernés et définissant les prix de vente, les publics-cibles et les conditions de ressource, les modalités de sélection des candidatures et la nature des clauses anti-spéculatives.
- Les logements en accession faisant l'objet d'un Bail Réel Solidaire (voir fiche-action 6)

Dans les communes les plus tendues du Pays de Gex, ces dispositifs, et notamment le PSLA, trouvent toute leur pertinence en raison de prix de sortie très différenciant par rapport aux prix du marché (environ 3 500 € / HT).

Les différents dispositifs d'accession abordables ont une durée limitée dans le temps : passé le délai des clauses anti-spéculatives, le logement peut être mis sur le marché à un prix libre. L'un des leviers serait d'assurer la maîtrise foncière durable de l'opération afin d'en limiter la spéculation. En ce sens, la volonté du Pays de Gex est d'innover et de réfléchir à l'opportunité de mobiliser les partenaires (EPF, opérateurs) sur la mise en place d'un Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour sanctuariser des fonciers à destination d'une offre de logements abordables.

Cette production sera privilégiée dans des opérations d'ensemble d'une taille suffisante permettant de trouver un équilibre d'opération. Ces produits seront donc localisés au sein des OAP sectorielles, même si une offre complémentaire pourra trouver sa place en dehors de ces secteurs. La programmation identifiée ne représente pas le total des objectifs.

Les fiches communales détaillent la programmation commune par commune et identifient le potentiel de production déjà localisé.

Les actions prévues sont précisées dans **la fiche-action 6 du POA « Développer l'offre de logements abordables et expérimenter la création d'un Organisme Foncier Solidaire »**.

La construction de ces logements s'accompagne d'un travail partenarial sur la commercialisation des logements, pour en faire un levier en faveur des parcours résidentiels des ménages du territoire.

Les actions prévues sont précisées dans **la fiche-action 5 du POA « Rapprocher l'offre et la demande en logement abordable pour favoriser les parcours résidentiels et l'attractivité du territoire »**.

## 3.2

## Développer l'offre en accession abordable

**Programmation en accession sociale et abordable**

Typologie communale	Commune	Part de logements locatifs intermédiaires dans la production jusqu'en 2030
Pôle urbain	Cessy	8% de la production, Soit environ 800 logements
	Divonne-les-Bains	
	Prévessin-Moëns	
	Thoiry	
	Ferney-Voltaire	
	Saint-Genis-Pouilly	
	Gex	
	Ornex	
	Sergy	
Pôles-relais, villes à accès BHNS et villes à préserver	Chevry	10% de la production, Soit environ 135 logements
	Collonges	
	Crozet	
	Échenevex	
	Péron	
	Saint-Jean-de-Gonville	
	Ségny	
	Versonnex	
Communes rurales	Challex	Pas d'objectif minimum
	Chézery-Forens	
	Farges	
	Grilly	
	Léaz	
	Lélex	
	Mijoux	
	Pougny	
	Sauverny	
	Vesancy	

### 3.3 Maitriser les ventes HLM

Dans le parc existant, les ventes de logements HLM contribuent également à proposer une offre en accession sociale (prix de vente encadré et sécurisation propre à l'accession sociale). Toutefois, ces ventes peuvent mettre en difficulté les communes soumises à la loi SRU et plus généralement obérer les efforts de production de logements locatifs sociaux. C'est pourquoi, la Communauté d'agglomération souhaite encadrer les ventes HLM sur les communes en rattrapage, en travaillant avec les services de l'Etat et les communes ainsi qu'en participant activement à la définition des Conventions d'Utilité Sociales (CUS) et des Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) des bailleurs sociaux.

Les actions sont précisées dans **la fiche-action 7 du POA « Maitriser les ventes HLM »**.

# Orientation 4

## **Développer des produits spécifiques et innovants pour contribuer à la diversification du parc de logements**

*Les dynamiques sociétales et démographiques observées dans le diagnostic (vieillesse de la population, diminution de la taille des ménages) sont sources de besoins en logements, à la fois en termes quantitatifs, mais également qualitatifs : il faut d'autres types de logements pour répondre à la diversité des situations et des besoins (jeune en insertion, senior en perte d'autonomie, famille monoparentale...).*

*La faible diversité du parc de logements et la pression exercée dans un contexte de forte tension sur le marché du logement dans le Pays de Gex conduit à l'exclusion des ménages qui ont des besoins spécifiques, en raison de leur état de santé, de leur situation professionnelle ou familiale, et ne peuvent parfois pas trouver de logement adapté, faute d'offre disponible à des prix abordables.*

*L'objectif de cette orientation est de répondre à l'évolution des besoins au cours de la vie et aux besoins des publics spécifiques, notamment en cas d'urgence ou de besoin en termes d'insertion.*

## 4.1 Adapter l'offre de logements aux enjeux futurs du vieillissement et du handicap

La Communauté d'agglomération du Pays de Gex connaît un vieillissement de la population qui peut se traduire par une perte d'autonomie des ménages, et rendre difficile leurs conditions de vie au sein d'un logement conventionnel peu adapté. Les besoins spécifiques liés au handicap sont également à prendre en compte au sein de ce volet lié à la prise en compte d'un certain manque d'autonomie au sein du logement. L'ambition politique est donc d'une part de développer l'offre adaptée pour améliorer les conditions de vie des ménages vieillissants, des ménages en situation de handicap, et d'autre part de mobiliser les partenaires et de communiquer sur les dispositifs disponibles pour favoriser l'adaptation des logements (aides ANAH, Caisses de retraites, etc.).

- **Poursuivre le développement de structures d'accueil pour personnes âgées autonomes, sur des secteurs prédéfinis, en cohérence avec les besoins**

Pour les personnes âgées éprouvant des difficultés à demeurer dans leur logement, même si leur état de santé ne nécessite pas un accompagnement régulier et médicalisé, le développement d'une offre de résidence gérée avec services est une solution adaptée. L'ambition politique est donc d'accompagner le développement de l'offre en veillant à leur localisation à proximité des services, commerces et équipements nécessaires au bien vieillir, mais aussi d'éviter une éventuelle concurrence entre des structures dont la zone de chalandise va au-delà des limites communales.

Cette offre nouvelle fait l'objet d'une localisation préférentielle au sein du règlement, avec des zones dédiées à l'accueil de résidences seniors, où seule la sous-destination « hébergement » sera autorisée.

- **Adapter le parc existant afin de permettre le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie**

Pour les ménages seniors, le maintien à domicile est problématique lorsque les conditions de vie au sein du logement se dégradent en raison d'une perte progressive ou brutale de l'autonomie. Cette dépendance nécessite d'être anticipée et accompagnée afin de prévenir une dégradation de la situation du ménage.

Les bailleurs sociaux accompagnent cette dynamique par l'adaptation de leur parc ou l'organisation d'une mutation dans un logement plus adapté.

Dans le parc privé, les propriétaires occupants peuvent mobiliser différents types d'aides et notamment celles de l'Anah. Néanmoins, l'accès à l'information et le montage de dossier peuvent représenter des freins à la réalisation de travaux d'adaptation. En ce sens, la diffusion de l'information ainsi que l'orientation vers les partenaires les plus à même de les accompagner dans cette démarche sont nécessaires. C'est l'une des missions du CliC (Centre Local d'Information et Coordination Gériatrique) du Pays de Gex développé par la Communauté de communes. Il est la porte d'entrée privilégiée des seniors et de leurs proches pour s'informer sur ce qui existe pour eux dans le Pays de Gex.

Les actions sont précisées dans la **fiche-action 8 du POA** : « **Accompagner les ménages fragiles et améliorer la fluidité entre l'hébergement et le logement** »

## 4.2 Apporter des solutions de logements pour les actifs en mobilité, et notamment les saisonniers

Le Pays de Gex est concerné par la présence d'activités et d'entreprises ayant des besoins périodiques en main d'œuvre, notamment au sein des communes de la Valserine où l'activité touristique est développée. De plus, le dynamisme économique de la Région suscite des arrivées nombreuses de travailleurs sans attache sur le territoire, ayant un besoin rapide d'hébergement, avant souvent de trouver une autre solution, plus pérenne, une fois que leur situation professionnelle est stabilisée.

Ces travailleurs intermittents et peu fixés sur le territoire éprouvent de grandes difficultés à se loger et subissent des situations de logements ou d'hébergements inconfortables et coûteuses. Les agents de la fonction publique nouvellement nommés et arrivant dans le Pays de Gex partagent cette situation. Afin de soutenir le développement économique, l'ambition politique est de prévenir ses situations difficiles en connaissant mieux les besoins et en proposant une offre de logements adaptés.

### ▪ Apporter des solutions temporaires à coût abordable pour les salariés arrivant sur le Pays de Gex

Le souhait est donc de développer une offre abordable, structurée et portée par les partenaires de la communauté d'agglomération du Pays de Gex, notamment Action Logement. Les projets en cours sur la ZAC Ferney-Geneve-Innovation, portée par Pays de Gex aggro, de T1 et T2 pour des hébergements de courte durée sont une réponse à ce besoin. Il conviendra de mesurer si cette offre nouvelle est suffisante, ou si le développement d'autres produits est à envisager.

Plus généralement, les besoins peuvent trouver réponse via :

- le développement du parc locatif social,
- le développement d'une offre d'hébergement temporaire,
- le développement de l'offre intermédiaire.

L'attribution ou la location de ces logements sera déterminante pour leur permettre de toucher le public-cible. Les actions sont précisées dans la **fiche-action 6 du POA** : « **Rapprocher l'offre abordable et la demande, faire un levier en faveur des parcours résidentiels et de l'attractivité du territoire** ».

Enfin, une réflexion sur les modalités de logements des salariés par l'employeur a été conduite en 2017 : le travail mené avec les entreprises du territoire a permis de préciser le cadre juridique et les possibilités. Il est à poursuivre dans le cadre du travail mené avec Action-Logement sur les solutions à apporter aux salariés du territoire.

### ▪ Apporter des solutions temporaires à coût abordable pour les saisonniers

La loi Montagne 2 prévoit que « les communes touristiques, au sens du Code du tourisme, ont l'obligation de conclure avec l'État une "convention pour le logement des travailleurs saisonniers" au plus tard le 28 décembre 2018. Cette obligation s'applique également à tout établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dénommé "touristique" (sur tout ou partie de son territoire). Elle est élaborée en association avec l'établissement public de coopération intercommunale auquel appartient la commune, le département et Action Logement Services. Peuvent également être associés : la Caisse des dépôts et consignations, les bailleurs sociaux et les organismes agréés d'intermédiation et de gestion locative sociale intervenant sur le territoire de la commune.»

Dans le cadre de ce travail partenarial, la mobilisation des logements touristiques vacants au sein de la Valserine pourrait être envisagée et ces logements pourraient trouver un nouvel usage en accueillant des actifs saisonniers.

**La fiche-action 9 du POA « Développer les partenariats avec les acteurs du logement pour disposer d'une offre à destination des salariés néo-arrivants et des travailleurs saisonniers »** précise cette action.

### 4.3 Répondre aux besoins d'hébergement d'urgence et d'insertion et développer des actions d'accompagnement vers le logement autonome

Concernant l'offre de logement d'insertion et d'hébergement social, le diagnostic a montré que l'offre ne permet pas de répondre à la diversité des problématiques rencontrées par les ménages les plus fragiles. Plus que le développement d'une offre nouvelle, l'objectif est d'abord d'améliorer la coordination au niveau local des différents acteurs, de favoriser la complémentarité des différents dispositifs et optimiser ainsi la prise en charge des publics afin d'améliorer la fluidité des parcours résidentiels pour passer plus rapidement de l'hébergement d'urgence aux solutions de logement pérenne.

En ce sens, l'action de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex assurera le relais des préconisations inscrites dans le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de l'Ain. Ce document prévoit la mise en place d'une stratégie de mobilisation cohérente des différents outils existants de mise en œuvre des politiques publiques en faveur du logement des personnes défavorisées. Ainsi, le PLH traduira localement l'ambition du PDALHPD en faveur de la lutte contre le mal-logement, d'accès au logement et à l'hébergement, d'accompagnement et de maintien dans le logement, de programmation d'une offre d'hébergement et de logements adaptée aux besoins. Il s'agira donc de répondre aux besoins des publics prioritaires, à savoir : les ménages sans logement, menacés d'expulsion, habitant au sein d'un logement indigne, les personnes en situation de cohabitation subie et les ménages présentant un cumul de difficultés sociales et financières.

La demande en logement d'urgence peut également provenir d'une situation brutale telle qu'un sinistre conduisant à la perte du logement, à des violences conjugales, etc. qui ne nécessite pas nécessairement un accompagnement social spécifique.

#### ▪ Disposer d'une offre d'insertion suffisante et bien identifiée sur le territoire

La mobilisation de l'offre d'insertion passe par une connaissance partagée des structures disponibles et de leur taux de remplissage. Le recensement de l'offre et l'orientation vers les services dédiés relèvent de la compétence du Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO).

Cette orientation passe également par le développement de petits logements sociaux adaptés aux ressources des ménages dans le parc social et privé (logements PLAI et logements conventionnés très social). Ainsi, en complément des structures collectives, le logement conventionné diffus apparaît comme un produit pertinent au regard des besoins. Son développement peut être encouragé via une communication sur les atouts du conventionnement auprès des propriétaires bailleurs.

Orienter les ménages en situation de grande fragilité vers les logements / hébergements les mieux adaptés à leur situation

L'accompagnement et l'information des demandeurs de logements trouvent leur traduction opérationnelle par la mise en œuvre des actions du Plan Partenarial de Gestion et d'Information des Demandeurs (**fiche-action 3 du POA**).

#### ▪ Accompagnement vers le logement autonome

Si le passage par une structure d'hébergement est nécessaire pour les ménages en difficulté sociale et financière, le retour progressif vers un logement autonome est à encourager pour permettre une plus grande fluidité au sein des structures d'hébergement dédiées et pour encourager au retour vers le logement autonome.

Dans le cadre de sa compétence habitat, Pays de Gex agglo participe au financement du Fond Solidarité Logement aux côtés du Conseil Départemental. Ce dispositif permet aux ménages à revenus modestes à louer ou à se maintenir dans le logement. Il est piloté par le Conseil Départemental, les bailleurs sociaux et la CAF.

Les actions sont précisées dans la **fiche-action 8 « Accompagner les ménages fragiles et améliorer la fluidité entre l'hébergement et le logement »**.

#### 4.4 Continuer de répondre aux besoins des ménages de la communauté des Gens du Voyage

La communauté d'agglomération du Pays de Gex répond aux prescriptions du schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage, aussi bien en termes d'aires d'accueil et de grands passages, que d'habitat adapté.

Ainsi, le PLUIH ne prévoit pas le développement d'une offre supplémentaire.

# *Orientation 5*

## *Mobiliser les potentialités dans le bâti existant*

*Dans un contexte résidentiel tendu, mobiliser le bâti disponible permet de produire du logement en limitant la consommation foncière et en renforçant la dynamique des centres-bourgs, avec une offre de logements supplémentaire insérée dans le tissu urbain existant. En parallèle, il s'agit de veiller aux conditions d'occupation du parc de logements et à sa modernisation, afin de prévenir d'éventuels dysfonctionnements.*

## 5.1 Veiller aux conditions d'occupation du parc de logements

Pour s'assurer de la bonne mobilisation du parc de logements, il convient de veiller aux sujets suivants :

- La vacance : le territoire du Pays de Gex, fortement tendu, est peu touché par la vacance, les logements étant rapidement mobilisés pour satisfaire les besoins. Toutefois, des logements peuvent demeurer vacants du fait de leur inadaptation, manque de confort, etc. C'est pourquoi le SCOT encourage le suivi de la vacance pour maintenir un niveau de vacance inférieur à 6% du parc de logements, niveau qui correspond à une vacance « frictionnelle » nécessaire. Le suivi de cet indicateur peut permettre de révéler des dysfonctionnements.
- Nombre de résidences secondaires. Certaines communes ont engagé des actions contre les « faux résidents secondaires », problématique spécifique aux zones frontalières.
- Enjeu des locations touristiques. Il convient de veiller au développement des locations, facilitées par les plateformes de mise en relation entre particuliers, qui peuvent venir raréfier l'offre locative classique.

Ces sujets seront suivis dans le cadre de l'observatoire local de l'habitat (voir partie 6).

## 5.2 Lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil

Les dynamiques de renouvellement 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.

Cependant, des situations de mal-logement voire d'indignité persistent localement, avec deux cas de figure identifiés : l'occupation du parc ancien non rénové dans des centralités anciennes, l'occupation de locaux non dédiés initialement à l'habitation notamment dans les zones d'activités. La problématique est donc celle de la lutte contre les marchands de sommeil.

La stratégie de Pays de Gex aggro est de :

- limiter le recours à cette offre privée de mauvais rapport qualité prix par la mise sur le marché de logements sociaux et via le conventionnement de l'offre privée à l'appui de financement Anah (partie 2),
- renouveler les centralités anciennes (partie 5.3),
- S'inscrire dans le cadre du Plan département de lutte contre l'habitat indigne,
- réfléchir à l'usage ponctuel d'outils comme le permis de louer.

Ces deux derniers points sont précisés dans **la fiche-action 11 du POA « lutter contre l'habitat indigne et les situations de mal-logement »**.

### 5.3 Renouveler les centralités anciennes

Au sein de la Valserine et dans les centres-bourgs, l'enjeu est de mobiliser l'offre de logements dégradés et vacants, qui, même en ne représentant qu'un faible volume, nuisent à l'image des centre-bourgs et favorisent leur dévitalisation. Ces logements, ne pouvant plus être utilisés en l'état (manque de confort et d'aménité) doivent faire l'objet d'un travail de requalification qui demande un appui technique et financier.

En effet, ces opérations demandent une ingénierie spécifique, et les surcoûts induits peuvent bloquer les projets.

Les moyens d'actions sont ceux décrits dans **la fiche-action 1 du POA « suivre la programmation et accompagner les communes dans la réalisation de leurs projets de logements »**.

## 5.4 Favoriser la requalification énergétique des logements

Dans le parc privé, au-delà du traitement curatif et indispensable de l'urgence de certaines situations, une action préventive est nécessaire et s'inscrit dans la durée pour éradiquer progressivement les logements énergivores, faire diminuer les factures d'énergies et faire participer les ménages à la maîtrise de leur consommation.

La Communauté d'agglomération du Pays de Gex s'est engagée depuis 2005 dans des actions de sensibilisation à la maîtrise de l'énergie et de valorisation des énergies renouvelables. En 2015, pour poursuivre son action, elle a mis en place, avec le soutien de l'ADEME, de la Région et du Département, « Réseau rénovation », plateforme de rénovation énergétique et guichet unique de conseils aux particuliers.

L'action menée est précisée dans **la fiche-action 12 du POA « favoriser les rénovations énergétiques performantes des logements »**.

Dans le parc social, les bailleurs sont engagés dans des opérations d'amélioration thermique de leur parc de logements. La rénovation de 290 logements aux Tattes à Ferney-Voltaire par Dynacité, en est un exemple.

**Le règlement du PLUi est élaboré pour contraindre au minimum les possibilités de rénovation énergétique des logements.**

## *Orientation 6*

*Assurer la mobilisation autour de la  
politique de l'habitat : suivre et animer le  
PLH*

## 6. Assurer la mobilisation autour de la politique de l'habitat : suivre et animer le PLH

Le pilotage du PLH par Pays de Gex agglo et la bonne mise en œuvre de ses orientations impliquent :

- un rôle de coordination des actions menées sur le territoire, en s'appuyant sur des partenariats solides, permettant un partage des compétences et une mobilisation des différents dispositifs.
- une organisation pérenne du pilotage. Cette gouvernance implique l'organisation régulière de réunions d'échange, d'information et de prise de décisions entre tous les partenaires.
- un suivi et l'évaluation des actions menées, avec un bilan de la mise en œuvre du programme d'actions qui doit être réalisé annuellement.

Deux actions sont donc à mettre en œuvre :

- La pérennisation d'un observatoire local de l'habitat. L'évaluation du Programme Local de l'Habitat et de la mise en œuvre de son programme d'actions, via un Observatoire portant sur l'ensemble des thématiques du programme, facilitera l'adaptation de la politique de l'habitat aux évolutions du territoire. Cet observatoire mobilise une série d'indicateurs qui permettent de mesurer l'avancement de la politique et de ses actions. Il convient donc de pérenniser l'Observatoire local de l'habitat et de compléter cet outil par un volet foncier (suivi de la consommation foncière notamment), pouvant être mutualisé dans le cadre du SCOT. Cet outil permettra d'évaluer et d'adapter les politiques mises en place pour mieux accompagner les besoins à venir. Les acteurs du territoire auront ainsi à disposition des éléments d'objectivation de la situation et des problématiques de l'habitat abordées.
- La mise en place d'une instance de suivi régulière. Le réseau des partenaires doit être sollicité pour la mise à jour et le partage des données et le suivi des actions du PLH. Ces partenaires seront regroupés au sein d'une instance, qui aura un rôle clé dans la réalisation et le suivi de la politique locale de l'habitat. Les organismes de logement social seront notamment des partenaires privilégiés de la mise en œuvre de ce PLH, au titre de leurs prérogatives en matière de développement de l'offre, de gestion sociale et de qualité de service. Sur le fond, cette instance de suivi devra garantir un niveau de débat satisfaisant entre l'ensemble des partenaires et construire une culture commune sur le territoire. L'échange sur les projets et la mise en commun des procédures / dispositifs jugés intéressants, des difficultés rencontrées, est un pilier important pour l'appropriation et la dynamisation constante de la politique locale.

Ces deux actions sont précisées dans **les fiches-action 13 « Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier »** et **14 « Pérenniser la dynamique engagée dans le cadre de l'élaboration du PLH (animation, restitution des bilans, instances de réflexion) »**.

# *Synthèse des objectifs de production*

Document à arrêter

		Objectifs de production		Logement locatif social	Logement locatif intermédiaire	Accession abordable	logement privé
Pôles urbains	Prévessin-Moëns	4 235	630	221	56	40	313
	Ornex		925	247	73	78	527
	Ferney		2 680	677	180	180	1 643
	Thoiry	2 673	743	330			413
	Sergy		230	60		21	149
	Saint - Genis-Pouilly		1 700	460	140	140	960
	Gex	2 163	1 550	465	122	122	841
	Cessy		627	198	25	25	379
	Divonne	806	806	341		27	438
Pôles relais	Peron	440	240	68	30	23	119
	Collonges		200	54	24	14	108
Ville à accès BHNS	Segny	208	210	59	33	20	98
Villes à préserver	Chevry	731	222	55			167
	Crozet		148	42	14	12	80
	Versonnex		98	27			71
	Saint-Jean-de-Gonville		123	33	11	9	70
	Echenevex		140	39	10	6	85
Communes rurales	Mijoux	100	27	5			22
	Lelex		21	5			16
	Chezery-Forens		52	13			39
	Challex	242	56	13			43
	Léaz		47	10			37
	Farges		53	12			41
	Pougny		83	24			59
	Grilly	121	49	13			36
	Sauverny		44	11			33
	Vesancy		28	6			22
total			11 732	3 488	718	717	6 809

# PREAMBULE

Les fiches communales des 27 communes membres de la Communauté de communes du Pays de Gex traduisent la programmation en logements projetée à l'horizon 2030 (échéance du PLUiH). Elles mettent en exergue le développement urbain résidentiel des communes suivant différentes opérations :

- Urbanisme spontané ;
- Urbanisme programmé dans le cadre des opérations de renouvellement urbain et/ou extension urbaine.

Notons également que les OAP prévues dans les secteurs 2AU sont également mentionnées dans ces fiches communales.

Afin de simplifier la compréhension de ce document, nous allons distinguer les opérations en cours (permis de construire validés ou en cours de validation) des opérations futures. Il s'avère donc nécessaire de rappeler les éléments suivants :

1. Les opérations déjà validées par les communes (PC) ou en cours de validation ne seront pas déclinées dans ce document ;
2. Les opérations dont la réalisation est prévue après 2030 (hors échéance du PLUiH) ne seront également pas traitées dans ce document ;
3. Les OAP sectorielles mises en place pour accompagner le développement résidentiel du territoire de la CAPG sont par ailleurs détaillées et prennent notamment en compte les projets déjà validés ou en cours de validation.

Le tableau suivant liste les différentes opérations qui seront uniquement détaillées dans les OAP sectorielles :

Cessy	Chevry	Crozet	Ferney-Voltaire	Gex	Ornex	Saint-Genis-Pouilly
<b>OAP la Scierie</b> 30 logements projetés. Cette opération est validée par une procédure de permis de construire	<b>OAP Château</b> 10 logements projetés qui font partie des 22 logements prévus dans le cadre des opérations relevant de l'urbanisme spontané	<b>OAP Farreu</b> 10 logements <b>OAP Hivouettes</b> 40 logements <b>OAP Villeneuve</b> 60 logements  Les trois projets déclinés dans ces OAP sont déjà validés (PC)	<b>OAP FGI</b> Opération de 2500 logements sur deux phases, dont la deuxième phase prévoyant 700 logements ne sera réalisée qu'après 2030 (échéance du PLUiH)	<b>OAP les Contamines</b> 400 logements projetés en cours de validation par le biais d'une procédure de permis de construire	<b>OAP Cœur de Ville</b> Opération sur deux phases, dont la première phase prévoyant 150 logements est déjà validée	<b>OAP Pouilly</b> Opération sur deux phases, dont la deuxième phase prévoyant 300 logements ne sera réalisée qu'après 2030 (échéance du PLUiH)

## PROGRAMMATION À HORIZON 2030 627 LOGEMENTS

- Dont renouvellement urbain et optimisation foncière : 150 logements (24%)
- Dont extension urbaine : 477 logements (76%)

### Potentiel de production :

- 198 Logements locatifs sociaux
- 25 Logements locatifs intermédiaires
- 25 Logements en accession à prix maîtrisé
- 379 logements privés

## CHIFFRES CLÉS

Population en 2015 : 4 817 habitants

Taux d'évolution 2010 - 2015 : +3,83%

Taille des ménages : 2,41 personnes par ménage

Nombre de logements en 2015 : 2 245

- Dont collectifs : 1 052 (47%)
- Dont individuels : 1 189 (53%)

Rythme de construction observé (2006 – 2016) :  
957 logements (87 /an)

Source : INSEE RP 2015 et Sit@del2

## Renouvellement urbain et optimisation foncière

### Urbanisme spontané

150 logements estimés

Application du Secteur de Mixité Sociale : 30% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 3 logements

Secteur de Mixité Sociale renforcé sur le secteur Le Martinet : 50%

## Extension urbaine - Urbanisme programmé

### OAP Belleferme

Environ 250 logements

Logements locatifs sociaux : 35%

Logements locatifs intermédiaires : 10%

Logements en accession à prix maîtrisé : 10%

### OAP la Bergerie

197 logements

Logements locatifs sociaux : 25%

### OAP Chemin dessous les murs

Environ 30 logements

Logements locatifs sociaux : 30%

## Extension urbaine - Urbanisme programmé en 2AU

### OAP Extension Bourg

Environ 300 logements

Logements locatifs sociaux : 30%

Logements locatifs intermédiaires : 10%

Logements en accession à prix maîtrisé : 10%

## PROGRAMMATION À HORIZON 2030 56 LOGEMENTS

- Dont Renouvellement urbain et optimisation foncière : 19 logements (33%)
- Dont Extension urbaine : 37 logements (67%)

### Potentiel de production :

- 13 Logements locatifs sociaux
- 43 logements privés

## CHIFFRES CLÉS

Population en 2015 : 1 370 habitants  
Taux d'évolution 2010 - 2015 : +2,26%  
2,11 personnes par ménage

Nombre de logements en 2015 : 647

- Dont collectifs : 136 (21%)
- Dont individuels : 508 (79%)

Rythme de construction observé (2006 – 2016) :  
196 logements (18 /an)

Source : INSEE RP 2015 et Sit@del2

## Renouvellement urbain et optimisation foncière

### Urbanisme spontané

19 logements estimés

Application du Secteur de Mixité Sociale : 20% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 5 logements

## Extension urbaine - Urbanisme programmé

### OAP Mucelle

25 logements  
Logements locatifs sociaux : 25%

### OAP La Treille

12 logements  
Logements locatifs sociaux : 25%

## PROGRAMMATION À HORIZON 2030 222 LOGEMENTS

- Dont renouvellement urbain et optimisation foncière : 58 logements (26%)
- Dont extension urbaine : 164 logements (74%)

### Potentiel de production :

- 55 logements locatifs sociaux
- 167 logements privés

## CHIFFRES CLÉS

Population en 2015 : 1 525 habitants  
Taux d'évolution 2010 - 2015 : +4,31%  
2,2 personnes par ménage

Nombre de logements en 2015 : 705

- Dont collectifs : 275 (39%)
- Dont individuels : 430 (61%)

Rythme de construction observé (2006 – 2016) :  
407 logements (37 /an)

Source : INSEE RP 2015 et Sit@del2

## Renouvellement urbain et optimisation foncière

### Urbanisme spontané

22 logements estimés

Application du Secteur de Mixité Sociale : 25% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 5 logements

## Extension urbaine - Urbanisme programmé

### OAP Centre Bourg

200 logements

Logements locatifs sociaux : 25%

## PROGRAMMATION À HORIZON 2030 52 LOGEMENTS

- Dont Renouvellement urbain et optimisation foncière : 5 logements (10%)
- Dont Extension urbaine : 47 logements (90%)

### Potentiel de production :

- 13 Logements locatifs sociaux
- 39 logements privés

## CHIFFRES CLÉS

Population en 2015 : 460 habitants  
Taux d'évolution 2010 - 2015 : +1,17%  
2,32 personnes par ménage

Nombre de logements en 2015 : 386

- Dont collectifs : 83 (22%)
- Dont individuels : 298 (77%)

Rythme de construction observé (2006 – 2016) :  
36 logements (3 /an)

Source : INSEE RP 2015 et Sit@del2

## Renouvellement urbain et optimisation foncière

### Urbanisme spontané

5 logements estimés

Application du Secteur de Mixité Sociale : 20% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 5 logements

## Urbanisme programmé - Extension urbaine

### OAP Tourisme (Menthières)

Environ 8 logements  
Logements locatifs sociaux : 25%

### OAP La Diamanterie

Environ 12 logements  
Logements locatifs sociaux : 25%

### OAP Moulin Coquet

Environ 15 logements  
Logements locatifs sociaux : 25%

### OAP la Vieille Cure

Environ 12 logements  
Logements locatifs sociaux : 25%

## PROGRAMMATION À HORIZON 2030 200 LOGEMENTS

- Dont Renouvellement urbain et optimisation foncière : 100 logements (50%)
- Dont Extension urbaine : 100 logements (50%)

### Déclinaison par produit :

- 54 Logements locatifs sociaux
- 24 Logements locatifs intermédiaires
- 14 Logements en accession à prix maîtrisé
- 108 logements privés

## CHIFFRES CLÉS

Population en 2015 : 2 195 habitants  
Taux d'évolution 2010 - 2015 : +2,96%  
2,55 personnes par ménage

Nombre de logements en 2015 : 1 008

- Dont collectifs : 314 (31%)
- Dont individuels : 694 (69%)

Rythme de construction observé (2006 – 2016) :  
180 logements (16 /an)

Source : INSEE RP 2015 et Sit@del2

## Renouvellement urbain et optimisation foncière

### Urbanisme spontané

55 logements estimés

Application du Secteur de Mixité Sociale : 25% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 4 logements

### Urbanisme programmé

#### OAP Cœur de village

Environ 20 logements

Application du Secteur de Mixité Sociale (25% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 4 logements)

## Extension urbaine - Urbanisme programmé

#### OAP Fort

70 à 80 logements

Logements locatifs sociaux : 30%

Logements locatifs intermédiaires : 30%

## Opérations mixtes (extension urbaine et renouvellement urbain) -

### Urbanisme programmé

#### OAP Château

40 logements

Application du Secteur de Mixité Sociale

Logements en accession à prix maîtrisé : 30%

## PROGRAMMATION À HORIZON 2030 148 LOGEMENTS

- Dont renouvellement urbain et optimisation foncière : 58 logements (39%)
- Dont extension urbaine : 90 logements (61%)

### Potentiel de production :

- 42 logements locatifs sociaux
- 14 Logements locatifs intermédiaires
- 12 logements en accession à prix maîtrisé
- 80 logements privés

## CHIFFRES CLÉS

Population en 2015 : 2 115 habitants  
Taux d'évolution 2010 - 2015 : +2,58%  
2,52 personnes par ménage

Nombre de logements en 2015 : 961

- Dont collectifs : 242 (25%)
- Dont individuels : 717 (75%)

Rythme de construction observé (2006 – 2016) :  
174 logements (16 /an)

Source : INSEE RP 2015 et Sit@del2

## Renouvellement urbain et optimisation foncière

### Urbanisme spontané

43 logements estimés

Application du Secteur de Mixité Sociale : 25% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 4 logements

### Urbanisme programmé

#### OAP Peureuses

15 logements

Application du Secteur de Mixité Sociale (25% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 4 logements)

Logements en accession à prix maîtrisé : 15%

## Extension urbaine - Urbanisme programmé

#### OAP Bourg

45 logements

Logements locatifs sociaux : 30%

Logements locatifs intermédiaires : 15%

Logements en accession à prix maîtrisé : 10%

#### OAP Sarsonnières

45 logements

Logements locatifs sociaux : 30%

Logements locatifs intermédiaires : 15%

Logements en accession à prix maîtrisé : 10%

## PROGRAMMATION À HORIZON 2030

### 806 LOGEMENTS

- Dont renouvellement urbain et optimisation foncière : 406 logements (≈ 50%)
- Dont extension urbaine : 400 logements (≈ 50%)

#### Potentiel de production :

- 341 Logements Locatifs Sociaux
- 27 logements en accession à prix maîtrisés
- 438 logements privés

## CHIFFRES CLÉS

Population en 2015 : 9 286 habitants  
Taux d'évolution 2010 - 2015 : +2,62%  
2,23 personnes par ménage

Nombre de logements en 2015 : 5 300

- Dont collectifs : 3 469 (65%)
- Dont individuels : 1 793 (34%)

Rythme de construction observé (2006 – 2016) :  
779 logements (71 /an)

Source : INSEE RP 2015 et Sit@del2

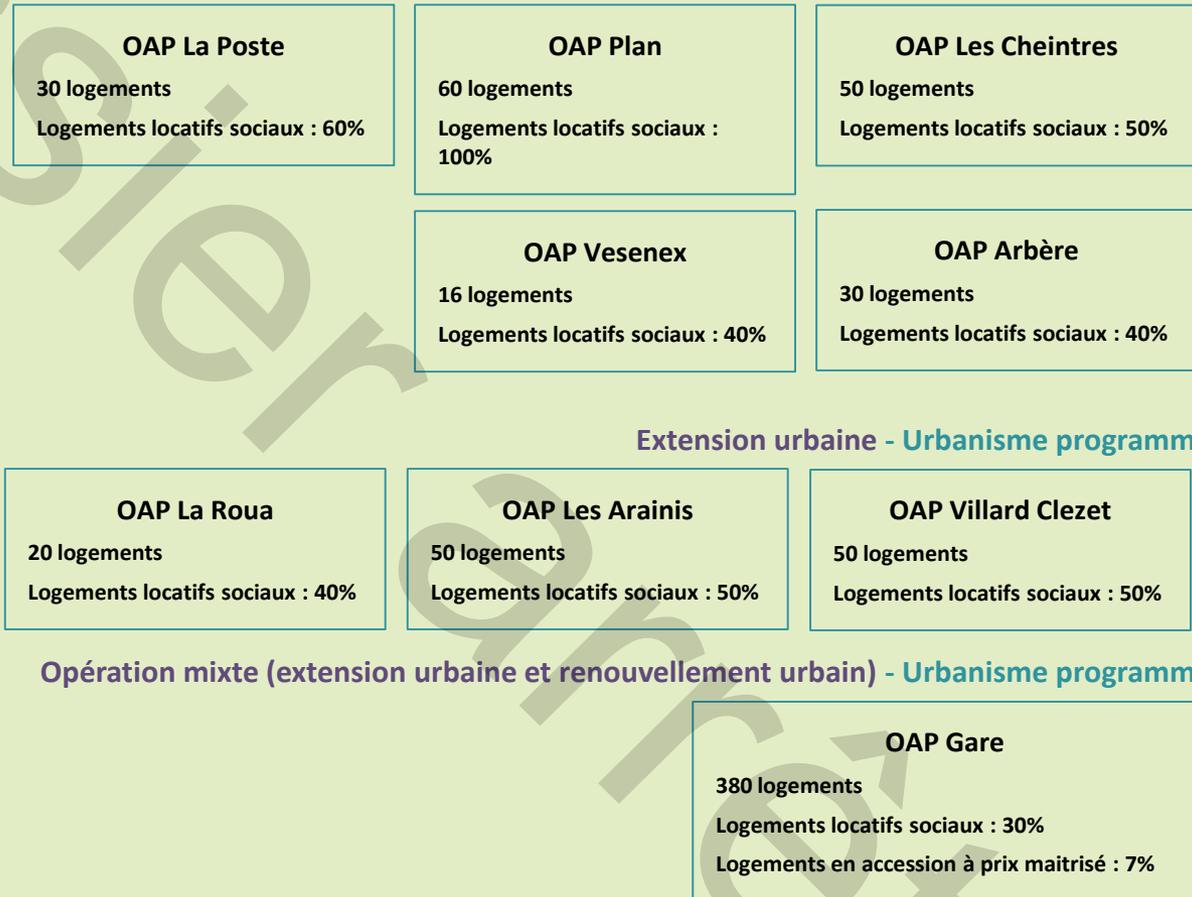
## Renouvellement urbain et optimisation foncière

### Urbanisme spontané

120 logements estimés

Application du Secteur de Mixité Sociale : 40% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 3 logements

### Urbanisme programmé



## Opération mixte (extension urbaine et renouvellement urbain) - Urbanisme programmé

# Commune de Echenevex

## PROGRAMMATION À HORIZON 2030 140 LOGEMENTS

- Dont Renouvellement urbain et optimisation foncière : 80 logements (57%)
- Dont Extension urbaine : 60 logements (43%)

### Potentiel de production :

- 39 Logements locatifs sociaux
- 10 Logements locatifs intermédiaires
- 6 Logements en accession à prix maîtrisé
- 85 logements privés

## CHIFFRES CLÉS

Population en 2015 : 2 183 habitants

Taux d'évolution 2010 - 2015 : +0,36%

Taille des ménages : 2,42 personnes par ménage

Nombre de logements en 2015 : 902

- Dont collectifs : 202 (22%)
- Dont individuels : 700 (77%)

Rythme de construction observé (2006 – 2016) :

112 logements (10/an)

Source : INSEE RP 2015 et Sit@del2

## Renouvellement urbain et optimisation foncière

### Urbanisme spontané

70 logements estimés

Application du Secteur de Mixité Sociale : 25% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 4 logements

## Extension urbaine - Urbanisme programmé

### OAP Sur ville

40 logements environ

Logements locatifs sociaux : 30%

Logements locatifs intermédiaires : 25%

## Opération mixte (extension urbaine et renouvellement urbain)

### Urbanisme programmé

### OAP Bourg

30 logements

Logements locatifs sociaux : 30%

Logements en accession à prix maîtrisé : 20%

## PROGRAMMATION À HORIZON 2030 53 LOGEMENTS

- Dont renouvellement urbain et optimisation foncière : 12 logements (20%)
- Dont extension urbaine : 41 logements (80%)

### Potentiel de production :

- 12 logements locatifs sociaux
- 41 logements privés

## CHIFFRES CLÉS

Population en 2015 : 999 habitants  
Taux d'évolution 2010 - 2015 : +3,19%  
2,3 personnes par ménage

Nombre de logements en 2015 : 455

- Dont collectifs : 83 (18%)
- Dont individuels : 372 (82%)

Rythme de construction observé (2006 – 2016) :  
121 logements (11/an)

Source : INSEE RP 2015 et Sit@del2

## Renouvellement urbain et optimisation foncière

### Urbanisme spontané

12 logements estimés

Application du Secteur de Mixité Sociale : 20% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 5 logements

## Extension urbaine - Urbanisme programmé

### OAP Chef lieu

35 logements

Logements locatifs sociaux : 25%

### OAP carrière

6 logements

Logements locatifs sociaux : 20%

## PROGRAMMATION À HORIZON 2030 2 680 LOGEMENTS

- Dont renouvellement urbain et optimisation foncière : 840 logements (31%)
- Dont extension urbaine : 1 840 logements (69%)

### Potentiel de production :

- 677 Logements locatifs sociaux
- 180 Logements locatifs intermédiaires
- 180 Logements en accession à prix maîtrisé
- 1 643 logements privés

## CHIFFRES CLÉS

Population en 2015 : 9 482 habitants  
Taux d'évolution 2010 - 2015 : +3,39%  
2,02 personnes par ménage

Nombre de logements en 2015 : 5 746

- Dont collectifs : 4 834 (84%)
- Dont individuels : 556 (10%)

Rythme de construction observé (2006 – 2016) :  
553 logements (50/an)

Source : INSEE RP 2015 et Sit@del2

## Renouvellement urbain et optimisation foncière

### Urbanisme spontané

50 logements estimés

Application du Secteur de Mixité Sociale : 25% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 4 logements

### Urbanisme programmé

#### OAP Chemin de Collex

200 logements

Application du Secteur de Mixité Sociale (25% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 4 logements)

#### OAP Mairie

370 logements

Application du Secteur de Mixité Sociale (25% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 4 logements)

#### OAP Levant

130 logements

Logements locatifs sociaux : 30%

#### OAP Chemin des fleurs

90 logements

Application du Secteur de Mixité Sociale (25% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 4 logements)

## Extension urbaine - Urbanisme programmé

#### OAP Eglise

40 logements

Logements locatifs sociaux : 25%

#### OAP ZAC Ferney-Genève-Innovation

1800 logements

Logements locatifs sociaux : 25%

Logements locatifs intermédiaires : 10%

Logements en accession à prix maîtrisé : 10%

Hors produits spécifiques (hébergement...)

## PROGRAMMATION À HORIZON 2030 1 550 LOGEMENTS

- Dont renouvellement urbain et optimisation foncière : 1550 logements (100%)
- Pas d'extension urbaine programmée

### Potentiel de production :

- 465 logements locatifs sociaux
- 122 Logements locatifs intermédiaires
- 122 Logements en accession à prix maîtrisé
- 841 logements privés

## CHIFFRES CLÉS

Population en 2015 : 11 687 habitants

Taux d'évolution 2010 - 2015 : +2,42%

Taille des ménages : 2,24 personnes par ménage

Nombre de logements en 2015 : 5 923

- Dont collectifs : 4 089 (69%)
- Dont individuels : 1 717 (29%)

Rythme de construction observé (2006 – 2016) :

1 586 logements (144/an)

Source : INSEE RP 2015 et Sit@del2

## Renouvellement urbain et optimisation foncière

### Urbanisme spontané

400 logements estimés

Application du Secteur de Mixité Sociale : 30% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 3 logements

### Urbanisme programmé

#### OAP Perdtemps Mont-blanc Gare

Maximum 1000 logements

Application du Secteur de Mixité Sociale (30% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 3 logements)

Logements locatifs intermédiaires : 10%

Logements en accession à prix maîtrisé : 10%

#### OAP Cœur de Ville

Entre 130 et 150 logements

Logements locatifs sociaux : 30%

Logements locatifs intermédiaires : 15%

Logements en accession à prix maîtrisé : 15%

## PROGRAMMATION À HORIZON 2030 49 LOGEMENTS

- Dont renouvellement urbain et optimisation foncière : 29 logements (59%)
- Dont extension urbaine : 20 logements (41%)

### Potentiel de production :

- 13 logements locatifs sociaux
- 36 logements privés

## CHIFFRES CLÉS

Population en 2015 : 792 habitants  
Taux d'évolution 2010 - 2015 : +0,78%  
2,46 personnes par ménage

Nombre de logements en 2015 : 430

- Dont collectifs : 117 (27%)
- Dont individuels : 306 (71%)

Rythme de construction observé (2006 – 2016)  
72 logements (7/an)

Source : INSEE RP 2015 et Sit@del2

## Renouvellement urbain et optimisation foncière

### Urbanisme spontané

7 logements estimés

Application du Secteur de Mixité Sociale : 20% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 5 logements

### Urbanisme programmé

#### OAP Crépillon

4 logements

Logements locatifs sociaux : 30%

#### OAP Ancienne route

4 logements

Logements locatifs sociaux : 30%

#### OAP Silot

3 logements

Logements locatifs sociaux : 30%

#### OAP Ferme

7 logements

Logements locatifs sociaux : 30%

#### OAP Bella Vista

4 logements

Logements locatifs sociaux : 30%

## Extension urbaine - Urbanisme programmé

#### OAP La Croix

20 logements

Logements locatifs sociaux : 25%

## PROGRAMMATION À HORIZON 2030 47 LOGEMENTS

- Dont Renouvellement urbain et optimisation foncière : 10 logements (21%)
- Dont Extension urbaine : 37 logements (79%)

### Potentiel de production :

- 10 Logements locatifs sociaux
- 37 logements privés

## CHIFFRES CLÉS

Population en 2015 : 700 habitants  
Taux d'évolution 2010 - 2015 : +4,23%  
2,52 personnes par ménage

Nombre de logements en 2015 : 336

- Dont collectifs : 30 (9%)
- Dont individuels : 303 (90%)

Rythme de construction observé (2006 – 2016) :  
85 logements (8/an)

Source : INSEE RP 2015 et Sit@del2

## Renouvellement urbain et optimisation foncière

### Urbanisme spontané

4 logements estimés

Application du Secteur de Mixité Sociale : 20% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 5 logements

## Opérations mixtes (extension urbaine et renouvellement urbain) - Urbanisme programmé

### OAP Gresin

Environ 10 logements

Application du secteur du Mixité Sociale (20% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 5 logements)

## Extension urbaine - Urbanisme programmé

### OAP Longeray

Environ 15 logements

Logements locatifs sociaux : 25%

### OAP Gresin Est

6 à 8 logements

Logements locatifs sociaux : 20%

### OAP Léaz

Environ 10 logements

Logements locatifs sociaux : 20%

## PROGRAMMATION À HORIZON 2030

### 21 LOGEMENTS

- Dont renouvellement urbain et optimisation foncière : 6 logements (17%)
- Dont extension urbaine : 15 logements (83%)

#### Déclinaison par produit :

- 5 logements locatifs sociaux
- 16 logements privés

## CHIFFRES CLÉS

Population en 2015 : 227 habitants

Taux d'évolution 2010 - 2015 : +0,18%

2,04 personnes par ménage

Nombre de logements en 2015 : 707

- Dont collectifs : 610 (86%)
- Dont individuels : 96 (14%)

Rythme de construction observé (2006 – 2016) :

5 logements (<1/an)

Source : INSEE RP 2015 et Sit@del2

## Renouvellement urbain et optimisation foncière

### Urbanisme spontané

6 logements estimés

Application du Secteur de Mixité Sociale : 20% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 5 logements

## Extension urbaine - Urbanisme programmé

### OAP La Collène

Environ 15 logements

75 Logements saisonniers

Logements locatifs sociaux : 25%

## PROGRAMMATION À HORIZON 2030 27 LOGEMENTS

- Dont renouvellement urbain et optimisation foncière : 7 logements (26%)
- Dont extension urbaine : 20 logements (74%)

### Potentiel de production :

- 5 logements locatifs sociaux
- 22 logements privés

## CHIFFRES CLÉS

Population en 2015 : 336 habitants

Taux d'évolution 2010 - 2015 : -2,38%

2,23 personnes par ménage

Nombre de logements en 2015 : 685

- Dont collectifs : 448 (65%)
- Dont individuels : 237 (34%)

Rythme de construction observé (2006 – 2016) :

20 logements (2/an)

Source : INSEE RP 2015 et Sit@del2

## Renouvellement urbain et optimisation foncière

### Urbanisme spontané

7 logements estimés

Application du Secteur de Mixité Sociale : 20% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 5 logements

## Extension urbaine - Urbanisme programmé

### OAP La Poste

Environ 20 logements

Logements locatifs sociaux : 20%

## PROGRAMMATION À HORIZON 2030 925 LOGEMENTS

- Dont renouvellement urbain et optimisation foncière : 555 logements (60%)
- Dont extension urbaine : 370 logements (40%)

### Potentiel de production :

- 247 logements locatifs sociaux
- 73 logements locatifs intermédiaires
- 78 logements en accession à prix maîtrisé
- 527 logements privés

## CHIFFRES CLÉS

Population en 2015 : 4 390 habitants

Taux d'évolution 2010 - 2015 : + 4,45 %

2,46 personnes par ménage

Nombre de logements en 2015 : 1 858

- Dont collectifs : 875 (47%)
- Dont individuels : 972 (52%)

Rythme de construction observé (2006 – 2016) :

810 logements (74/an)

Source : INSEE RP 2015 et Sit@del2

## Renouvellement urbain et optimisation foncière

### Urbanisme spontané

80 logements estimés

Application du Secteur de Mixité Sociale : 25% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 4 logements

### Urbanisme programmé

#### OAP Ancienne gendarmerie

Maximum 80 logements

Application du Secteur de Mixité Sociale (25% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 4 logements)

Logements locatifs intermédiaires : 15%

Logements en accession à prix maîtrisé : 10%

#### OAP Marcy

Maximum 45 logements

Application du Secteur de Mixité Sociale (25% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 4 logements)

Logements locatifs intermédiaires : 20%

#### OAP Vie du marais

Maximum 30 logements

Application du Secteur de Mixité Sociale (25% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 4 logements)

### Extension urbaine - Urbanisme programmé

#### OAP Pralets

Maximum 50 logements

Logements locatifs sociaux : 25%

### Opérations mixtes (extension urbaine et renouvellement urbain) - Urbanisme programmé

#### OAP Vergers de la tour

Maximum 120 logements

Application du Secteur de Mixité Sociale

Logements en accession à prix maîtrisé : 15%

#### OAP Cœur Village

Maximum 520 logements

Logements locatifs sociaux : 28%

Logements locatifs intermédiaires : 10%

Logements en accession à prix maîtrisé : 10%

## PROGRAMMATION À HORIZON 2030 240 LOGEMENTS

- Dont Renouvellement urbain et optimisation foncière : 90 logements (40%)
- Dont Extension urbaine : 150 logements (60%)

### Potentiel de production :

- 68 Logements locatifs sociaux
- 30 logements locatifs intermédiaires
- 23 Logements en accession à prix maîtrisé
- 119 logements privés

## CHIFFRES CLÉS

Population en 2015 : 2 537 habitants  
Taux d'évolution 2010 - 2015 : +3,43%  
2,41 personnes par ménage

Nombre de logements en 2015 : 1 196

- Dont collectifs : 413 (35%)
- Dont individuels : 779 (65%)

Rythme de construction observé (2006 – 2016) :  
396 logements (36/an)

Source : INSEE RP 2015 et Sit@del2

## Renouvellement urbain et optimisation foncière

### Urbanisme spontané

90 logements estimés

Application du Secteur de Mixité Sociale : 25% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 4 logements

## Extension urbaine - Urbanisme programmé

### OAP Chatelain

Environ 150 logements

Logements locatifs sociaux : 30%

Logements locatifs intermédiaires : 20%

Logements en accession à prix maîtrisé : 15%

## PROGRAMMATION À HORIZON 2030

### 83 LOGEMENTS

- Dont renouvellement urbain et optimisation foncière : 13 logements (16%)
- Dont extension urbaine : 70 logements (84%)

#### Potentiel de production :

- 24 logements locatifs sociaux
- 59 logements privés

## CHIFFRES CLÉS

Population en 2015 : 817 habitants

Taux d'évolution 2010 - 2015 : +0,37%

2 personnes par ménage

Nombre de logements en 2015 : 430

Dont collectifs : 95 (22%)

Dont individuels : 335 (78%)

Rythme de construction observé (2006 – 2016) :

35 logements (3/an)

Source : INSEE RP 2015 et Sit@del2

## Renouvellement urbain et optimisation foncière

### Urbanisme spontané

13 logements estimés

Application du Secteur de Mixité Sociale : 20% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 5 logements

## Extension urbaine - Urbanisme programmé

### OAP Gare

70 logements

Logements locatifs sociaux : 30%

## PROGRAMMATION À HORIZON 2030 630 LOGEMENTS

- Dont renouvellement urbain et optimisation foncière : 350 logements (56%)
- Dont extension urbaine : 280 logements (44%)

### Potentiel de production :

- 221 Logements locatifs sociaux
- 56 Logements locatifs intermédiaires
- 40 Logements en accession à prix maîtrisé
- 313 logements privés

## CHIFFRES CLÉS

Population en 2015 : 7 860 habitants  
Taux d'évolution 2010 - 2015 : +5,62%  
2,45 personnes par ménage

Nombre de logements en 2015 : 3 874

- Dont collectifs : 2 048 (53%)
- Dont individuels : 1 816 (47%)

Rythme de construction observé (2006 – 2016) :  
1 996 logements (181/an)

Source : INSEE RP 2015 et Sit@del2

## Renouvellement urbain et optimisation foncière

### Urbanisme spontané

100 logements estimés

Application du Secteur de Mixité Sociale : 35% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 3 logements

### Urbanisme programmé

#### OAP Centre

250 logements

Application du Secteur de Mixité Sociale (35% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 3 logements)

## Extension urbaine - Urbanisme programmé

#### OAP Atlas

80 logements

Logements locatifs sociaux : 35%

Logements locatifs intermédiaires : 20%

#### OAP Haut de Magny

200 logements

Logements locatifs sociaux : 35%

Logements locatifs intermédiaires : 20%

Logements en accession à prix maîtrisé : 20%

# Commune de Saint-Genis-Pouilly

## PROGRAMMATION À HORIZON 2030

### 1700 LOGEMENTS

- Dont renouvellement urbain et optimisation foncière : 700 logements (41%)
- Dont extension urbaine : 1000 logements (59%)

#### Potentiel de production :

- 460 Logements locatifs sociaux
- 140 Logements locatifs intermédiaires
- 140 Logements en accession à prix maîtrisé
- 960 logements privés

## CHIFFRES CLÉS

Population en 2015 : 10 824 habitants

Taux d'évolution 2010 - 2015 : +3,96%

2,36 personnes par ménage

Nombre de logements en 2015 : 5 013

- Dont collectifs : 3 425 (68%)
- Dont individuels : 1 546 (31%)

Rythme de construction observé (2006 – 2016) :

2 202 logements (200/an)

Source : INSEE RP 2015 et Sit@del2

## Renouvellement urbain et optimisation foncière

### Urbanisme spontané

300 logements estimés

Application du Secteur de Mixité Sociale : 25% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 4 logements

### Urbanisme programmé

#### OAP Allondon

400 logements

Application du Secteur de Mixité Sociale (25% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 4 logements)

Logements locatifs intermédiaires : 10%

Logements en accession à prix maîtrisé : 10%

## Extension urbaine - Urbanisme programmé

#### OAP Pouilly

300 logements

Logements locatifs sociaux : 25%

Logements locatifs intermédiaires : 10%

Logements en accession à prix maîtrisé : 10%

#### OAP Porte de France

700 logements

Logements locatifs sociaux : 30%

Logements locatifs intermédiaires : 10%

Logements en accession à prix maîtrisé : 10%

## PROGRAMMATION À HORIZON 2030 123 LOGEMENTS

- Dont Renouvellement urbain et optimisation foncière : 33 logements (27%)
- Dont Extension urbaine : 90 logements (73%)

### Potentiel de production :

- 33 Logements locatifs sociaux
- 11 Logements locatifs intermédiaires
- 9 Logements en accession à prix maîtrisé
- 70 logements privés

## CHIFFRES CLÉS

Population en 2015 : 1 653 habitants

Taux d'évolution 2010 - 2015 : +2,02%

Taille des ménages : 2,41 personnes par ménage

Nombre de logements en 2015 : 764

- Dont collectifs : 178 (23%)
- Dont individuels : 584 (76%)

Rythme de construction observé (2006 – 2016) :  
224 logements (20/an)

Source : INSEE RP 2015 et Sit@del2

## Renouvellement urbain et optimisation foncière

### Urbanisme spontané

28 logements estimés

Application du Secteur de Mixité Sociale : 25% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 4 logements

## Opération mixte (extension urbaine et renouvellement urbain) - Urbanisme programmé

### OAP centre-bourg

Environ 45 logements

Application du secteur du Mixité Sociale (25% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 4 logements)

Logements locatifs intermédiaires : 25%

## Extension urbaine - Urbanisme programmé

### OAP Chêne

Environ 50 logements

Logements locatifs sociaux : 30%

Logements en accession à prix maîtrisé : 20%

## PROGRAMMATION À HORIZON 2030 44 LOGEMENTS

- Dont renouvellement urbain et optimisation foncière : 14 logements (32%)
- dont extension urbaine : 30 logements (68%)

### Potentiel de production :

- 11 logements locatifs sociaux
- 33 logements privés

## CHIFFRES CLÉS

Population en 2015 : 1 037 habitants  
Taux d'évolution 2010 - 2015 : -0,77%  
2,46 personnes par ménage

Nombre de logements en 2015 : 481

- Dont collectifs : 134 (28%)
- Dont individuels : 346 (72%)

Rythme de construction observé (2006 – 2016) :  
10 logements (1/an)

Source : INSEE RP 2015 et Sit@del2

## Renouvellement urbain et optimisation foncière

### Urbanisme spontané

14 logements estimés

Application du Secteur de Mixité Sociale : 20% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 5 logements

## Extension urbaine - Urbanisme programmé

### OAP les noirettes

60 logements, dont 30 en phase 1  
Logements locatifs sociaux : 25%

## PROGRAMMATION À HORIZON 2030 210 LOGEMENTS

- Dont Renouvellement urbain et optimisation foncière : 80 logements (38%)
- Dont Extension urbaine : 130 logements (62%)

### Potentiel de production :

- 59 Logements locatifs sociaux
- 33 Logements locatifs intermédiaires
- 20 Logements en accession à prix maîtrisé
- 98 logements privés

## CHIFFRES CLÉS

Population en 2015 : 1 969 habitants  
Taux d'évolution 2010 - 2015 : +3,61%  
2,46 personnes par ménage

Nombre de logements en 2015 : 481

- Dont collectifs : 134 (28%)
- Dont individuels : 346 (72%)

Rythme de construction observé (2006 – 2016) :  
10 logements (1/an)

Source : INSEE RP 2015 et Sit@del2

## Renouvellement urbain et optimisation foncière

### Urbanisme spontané

80 logements estimés

Application du Secteur de Mixité Sociale : 25% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 4 logements

## Extension urbaine - Urbanisme programmé

### OAP Centre village

100 à 130 logements

Logements locatifs sociaux : 30%

Logements locatifs intermédiaires : 25%

Logements en accession à prix maîtrisé : 15%

## PROGRAMMATION À HORIZON 2030 230 LOGEMENTS

- Dont renouvellement urbain et optimisation foncière : 67 logements (29%)
- Dont extension urbaine : 163 logements (71%)

### Potentiel de production :

- 60 Logements locatifs sociaux
- 21 Logements en accession à prix maîtrisé
- 149 logements privés

## CHIFFRES CLÉS

Population en 2015 : 2 015 habitants

Taux d'évolution 2010 - 2015 : +0,38 %

2,58 personnes par ménage

Nombre de logements en 2015 : 923

- Dont collectifs : 288 (31%)
- Dont individuels : 626 (68%)

Rythme de construction observé (2006 – 2016) :  
227 logements (21/an)

Source : INSEE RP 2015 et Sit@del2

## Renouvellement urbain et optimisation foncière

### Urbanisme spontané

55 logements estimés

Application du Secteur de Mixité Sociale : 25% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 4 logements

### Urbanisme programmé

#### OAP Chemin de Cairoly

12 logements

Logements locatifs sociaux : 100%

## Urbanisme programmé - Extension urbaine

#### OAP Cœur de village

140 logements

Logements locatifs sociaux : 20 %

Logements en accession à prix maîtrisé : 15%

#### OAP La Clairière

23 logements

Logements locatifs sociaux : 25%

## PROGRAMMATION À HORIZON 2030

### 743 LOGEMENTS

- Dont renouvellement urbain et optimisation foncière : 573 logements (77%)
- Dont extension urbaine : 170 logements (23%)

#### Potentiel de production :

- 330 Logements locatifs sociaux
- 413 logements privés

## CHIFFRES CLÉS

Population en 2015 : 6 161 habitants  
 Taux d'évolution 2010 - 2015 : +3,43%  
 2,44 personnes par ménage

Nombre de logements en 2015 : 2 848

- Dont collectifs : 1 189 (42%)
- Dont individuels : 1 640 (58%)

Rythme de construction observé (2006 – 2016) :  
 685 logements (62/an)

Source : INSEE RP 2015 et Sit@del2

### Urbanisme spontané

120 logements estimés

Application du Secteur de Mixité Sociale : 30% ou 40% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 3 logements, en fonction du zonage (voir règlement)

Application du Secteur de Mixité Sociale Renforcé à 40% sur deux secteurs représentant un potentiel de 75 logements maximum (voir plan de zonage)

### Urbanisme programmé

<b>OAP rue des Bouvreuils</b> Maximum 20 logements Logements locatifs sociaux : 40%	<b>OAP rue du Quart</b> Maximum 27 logements Logements locatifs sociaux : 40%	<b>OAP Allemogne</b> Maximum 40 logements Logements locatifs sociaux : 40%
<b>OAP rue des Buis</b> Maximum 35 logements Logements locatifs sociaux : 40%	<b>OAP rue de la Collonge</b> Maximum 12 logements Logements locatifs sociaux : 40%	<b>OAP les vergers</b> Maximum 50 logements Logements locatifs sociaux : 40%
<b>OAP place en Poulet</b> Maximum 15 logements Logements locatifs sociaux : 40%	<b>OAP Croix des maladières</b> Maximum 30 logements Logements locatifs sociaux : 40%	<b>OAP rue des Rairets</b> Maximum 10 logements Logements locatifs sociaux : 40%
<b>OAP rue des Crêtes</b> Maximum 9 logements Logements locatifs sociaux : 40%	<b>OAP rue de la Vierge</b> Maximum 50 logements Logements locatifs sociaux : 40%	<b>OAP rue de l'Etraz</b> Maximum 50 logements Logements locatifs sociaux : 40%
<b>OAP rue des Primevères</b> Maximum 45 logements Logements locatifs sociaux : 40%		<b>OAP Alpes - Jura</b> Maximum 65 logements Logements locatifs sociaux : 40%
		<b>OAP Les Maladières</b> 170 logements Logements locatifs sociaux : 45%

Extension urbaine -  
 Urbanisme programmé

## PROGRAMMATION À HORIZON 2030 98 LOGEMENTS

- Dont renouvellement urbain et optimisation foncière : 48 logements (49%)
- Dont extension urbaine : 50 logements (51%)

### Potentiel de production :

- 27 Logements locatifs sociaux
- 71 logements privés

## CHIFFRES CLÉS

Population en 2015 : 2 183 habitants

Taux d'évolution 2010 - 2015 : +0,36%

Taille des ménages : 2,63 personnes par ménage

Nombre de logements en 2015 : 902

- Dont collectifs : 202 (22%)
- Dont individuels : 697 (77%)

Rythme de construction observé (2006 – 2016) :  
112 logements (10/an)

Source : INSEE RP 2015 et Sit@del2

## Renouvellement urbain et optimisation foncière

### Urbanisme spontané

10 logements estimés

Application du Secteur de Mixité Sociale : 25% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 4 logements

### Urbanisme programmé

#### OAP Grand Pré

Environ 3 logements

Application du Secteur de Mixité Sociale (25% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 4 logements)

#### OAP Route de Maconnex

30 à 35 logements

Application du Secteur de Mixité Sociale (25% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 4 logements)

## Extension urbaine - Urbanisme programmé

#### OAP la Viette

Environ 10 logements

Logements locatifs sociaux : 30%

#### OAP Pré Bernard

Environ 20 logements

Logements locatifs sociaux : 30%

#### OAP les Coudrys

Environ 20 logements

Et 20 logements dans la résidence pour personnes âgées autonomes

Logements locatifs sociaux : 30%

## PROGRAMMATION À HORIZON 2030 28 LOGEMENTS

- Dont renouvellement urbain et optimisation foncière : 6 logements (21%)
- Dont extension urbaine : 22 logements (79%)

### Potentiel de production :

- 6 logements locatifs sociaux
- 22 logements privés

## CHIFFRES CLÉS

Population en 2015 : 502 habitants

Taux d'évolution 2010 - 2015 : -0,93%

2,18 personnes par ménage

Nombre de logements en 2015 : 267

- Dont collectifs : 96 (36%)
- Dont individuels : 168 (63%)

Rythme de construction observé (2006 – 2016) :  
16 logements (1/an)

Source : INSEE RP 2015 et Sit@del2

## Renouvellement urbain et optimisation foncière

### Urbanisme spontané

4 logements estimés

Application du Secteur de Mixité Sociale : 20% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 5 logements

## Opération mixte (extension urbaine et renouvellement urbain) - Urbanisme programmé

### OAP au Verger

7 logements

Application du Secteur de Mixité Sociale (20% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 5 logements)

## Extension urbaine - Urbanisme programmé

### OAP Bottenay

7 logements

Logements locatifs sociaux : 25%

### OAP Pré de cours

10 logements

Logements locatifs sociaux : 20%

dossier arrêté

dossier arrêté