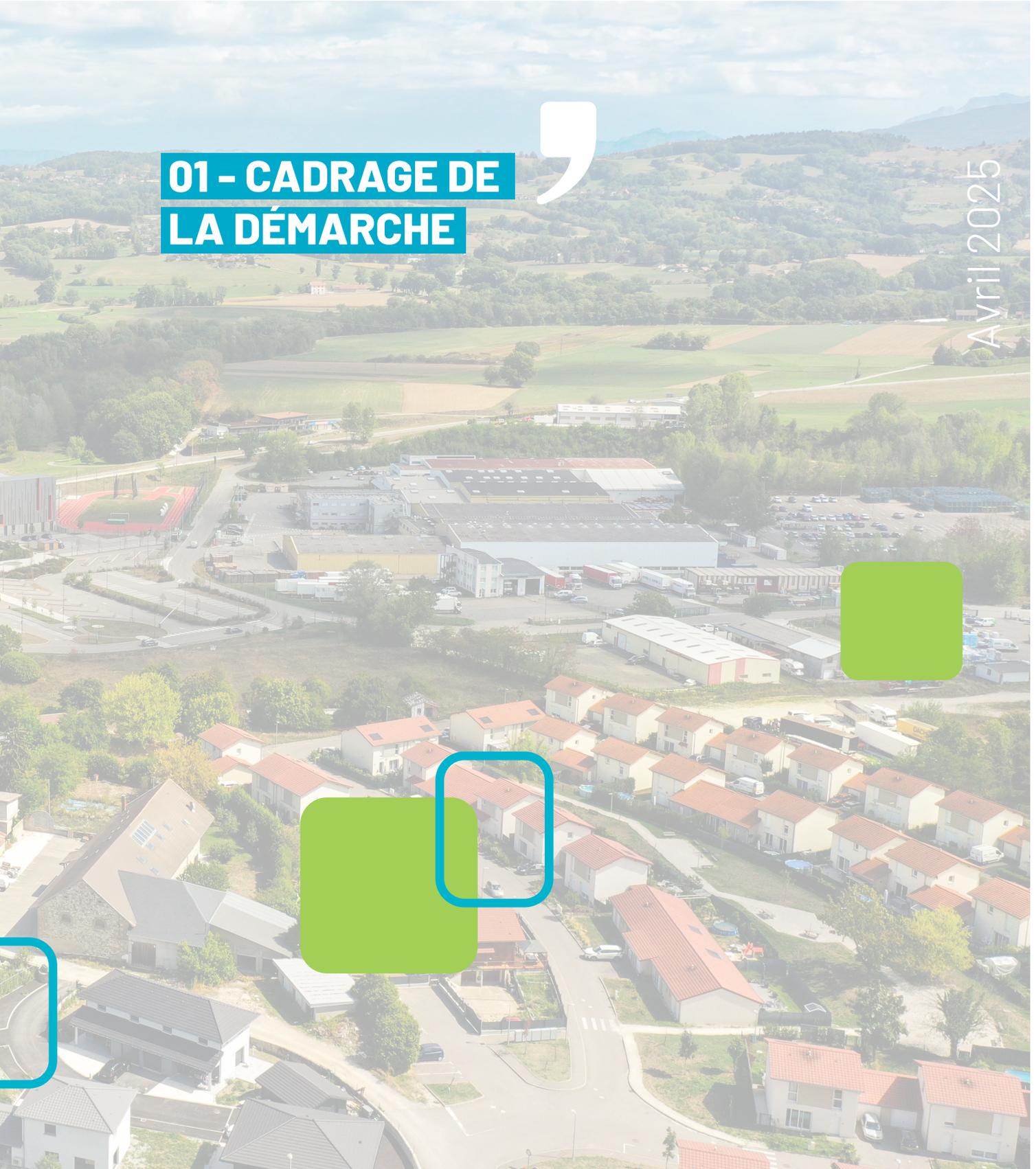


# 01 - CADRAGE DE LA DÉMARCHE



Avril 2025





## **COORDINATION DE PROJET**

### **CAUE de Haute-Savoie**

- Chloé Malié Marsh, responsable du pôle Aménagement et innovation
- Amélie Boudart, conseillère du pôle Aménagement et innovation
- Anthony Denizard, infographiste, assistant chargé d'études
- Pauline Bert, graphiste assistante chargée d'études

### **EPF de Haute-Savoie**

- Vincent Cézard, responsable du pôle Etudes & Communication
- Lucile Garrot, chargée d'études du pôle Etudes & Communication

# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE</b>	<b>4</b>
Les programmes Mix'cité	4
<b>LES ATTENTES DE LA DÉMARCHE MIX'CITÉ 4</b>	<b>6</b>
<b>1. Rappel du contexte local</b>	<b>7</b>
1.1 La Haute-Savoie : un territoire à la démographie dynamique	7
1.2 Un marché immobilier sous très fortes tensions	8
1.3 Le parc locatif social face aux difficultés d'accès au logement	9
1.4 Le recours à la mobilité, une autre solution pour se loger à un prix accessible	10
1.5 Les difficultés d'accès au logement, frein à l'attractivité des entreprises	10
<b>2. Les dispositifs emplois-logements et les démarches locales</b>	<b>11</b>
2.1 Principaux dispositifs emploi-logement	11
2.2 Exemples d'initiatives locales pour favoriser le logement des salariés	13
<b>3. La problématique du programme Mix'cité 4</b>	<b>14</b>
<b>4. Les enjeux communs et complémentaires identifiés par les partenaires</b>	<b>15</b>
<b>5. Les attentes de la démarche Mix'cité 4</b>	<b>18</b>

# PRÉAMBULE

## Les programmes Mix'cité

Initiés par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Haute-Savoie, les programmes d'expérimentation « Mix'cité » explorent les enjeux de la **sobriété foncière**. Sous la forme de **concours d'idées**, s'appuyant sur des partenariats de compétences et des territoires pilotes, ils participent pleinement à la recherche et à l'innovation des pratiques de construction de la ville. L'objectif de ces programmes est de constituer un bagage de ressources pour la mise en action par l'expérimentation et l'élaboration d'une méthodologie et d'outils répliquables.

Chacun des programmes Mix'cité fait écho aux enjeux contemporains et à l'évolution de la réglementation, en résonance avec le contexte spécifique haut-savoyard : la forte croissance démographique et le développement du territoire qui en découle doit répondre aux exigences réglementaires de lutte contre l'étalement urbain (loi SRU), d'efficacité énergétique des bâtiments (lois Grenelle, plan de rénovation énergétique, lois ALUR, ELAN, loi de transition énergétique pour la croissance verte), de limitation de l'artificialisation des sols (loi Climat et résilience) et d'adaptation au changement climatique (Stratégie nationale bas carbone)...

Inspiré du programme Bimby (Build In My Backyard), le programme **Mix'cité 1** traitait en 2013 de la **densification pavillonnaire**. Il s'agissait de tester le potentiel d'évolution et de densification douce de quartiers d'habitat pavillonnaire dans une démarche urbaine qualitative : division des tenements, extension/surélévation du bâti pour recevoir de nouvelles constructions, en mettant les habitants au cœur de la réflexion. L'expérience a été conduite sur le quartier de la Ruaz à Vetraz-Monthoux et le quartier de Songy à Sciez.

En 2017, le programme **Mix'cité 2** explorait la densification en habitat collectif sur la résidence des Myrtilles à Meythet. Il s'agissait cette fois-ci de tester l'**optimisation foncière d'une parcelle de logements collectifs par un projet de réhabilitation et d'extension** : les bénéfices liés à la création de nouveaux logements permettant la réhabilitation de l'existant (amélioration thermique, accessibilité, confort).

Si pour l'habitat, les objectifs de densité ou encore de performance énergétique sont maintenant entendus, les entreprises ont longtemps été exonérées de restrictions en privilégiant une croissance dynamique de l'emploi. L'objectif de zéro artificialisation nette des sols, placé au cœur des politiques d'aménagement des territoires, a permis d'ouvrir le débat sur le foncier dédié aux activités économiques. Consommatrices d'un foncier devenu rare, les **zones d'activités économiques** sont au cœur de nombreuses problématiques contemporaines : vieillissement des zones existantes, manque d'attractivité, faible accessibilité aux modes doux, îlots de chaleur, étalement, densification horizontale...



Dans ce contexte, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, l'Établissement Public Foncier, la Chambre de Commerce et d'Industrie ainsi que la Direction Départementale des Territoires de Haute-Savoie ont initié en 2022 le programme **Mix'Cité 3**, pour tester le **potentiel d'optimisation foncière des ZAE à destination d'activités productives par la requalification** de deux sites d'expérimentation : la zone d'activités du Balvay sur la communauté de communes Rumilly Terre de Savoie et la zone d'activités du Mont-Blanc sur l'agglomération d'Annemasse. **L'essence même du programme Mix'Cité 3** est de construire une méthode par l'expérience et s'attache à identifier des leviers d'actions en collaboration avec les acteurs et parties prenantes afin de promouvoir une **densité maîtrisée** des territoires, de mieux exploiter les **gisements fonciers** et d'améliorer quantitativement et qualitativement les conditions d'accueil des entreprises et de leur salariés.

Ces trois expérimentations territoriales ont permis d'explorer la densification et l'optimisation foncière à différentes échelles : la parcelle, le quartier et la zone d'activités économiques. Le principe d'intervention reste le même : rassembler de la matière et proposer des outils pour co-construire un projet avec les partenaires et les acteurs du territoire (habitants, bailleurs, entreprises et collectivités).

Ces explorations prennent la forme de concours d'idées, mobilisant les compétences d'équipes de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaires motivées par l'expérimentation afin de proposer des méthodes opérationnelles et innovantes de requalification environnementale, urbaine et architecturale.

Dans la continuité des trois premières expérimentations, le CAUE et l'EPF, en partenariat avec la CCI, et la DDT de Haute-Savoie lancent **Mix'Cité 4**.

**Mix'Cité 4** souhaite expérimenter, proposer et explorer des pistes de réflexion, notamment en zone d'activités pour répondre aux enjeux du manque de logements, de difficulté de recrutement des entreprises, d'animation de quartiers productifs et enfin d'optimisation foncière de ces espaces sous-densifiés.

Ce quatrième volet poursuit l'exploration pour une vision augmentée de l'usage du sol, dans un contexte démographique toujours dynamique, à conjuguer avec les exigences de sobriété foncière et de préservation des sols. L'équation ne cesse de se complexifier : les collectivités souhaitent pouvoir pérenniser les zones d'activités, soutenir l'emploi et faciliter l'accès au logement alors que l'usage du sol est compté. Il faut donc l'enrichir. **Mix'Cité 4** questionne les **possibilités de mixité fonctionnelle** et d'optimisation foncière **des territoires**, à la recherche de **gisements fonciers pour la production de logements**, sur des territoires test comprenant une centralité, une **zone d'habitation** et une zone **d'activités**. La démarche s'attachera à questionner le lien **emploi-territoire**, dans une approche juridique, dans l'objectif de répondre la difficulté des entreprises de loger leurs salariés et à leur souhait de s'investir pour faciliter l'accès au logement.

Cette édition s'ouvre à une large gouvernance d'acteurs impliqués dans les logiques emploi-logements :

- Action Logement
- Agence Départemental d'Information sur le Logement
- Union Sociale pour l'Habitat
- La Fédération des Promoteurs Immobiliers
- La Foncière 74
- Axite CBRE
- CCI

Les documents ressource des éditions précédentes sont disponible sur le site Internet : <http://mixcite.caue74.fr/>



LES  
ATTENTES DE  
LA DÉMARCHE  
**MIX'ITÉ 4**

# 1. RAPPEL DU CONTEXTE LOCAL

Une étude sur les besoins en logements en Haute-Savoie a été menée en 2023 par l'Etat, Action Logement et le Département de la Haute-Savoie. Dans un contexte de forte tension, elle permet d'appréhender les besoins en logements pour la période 2023-2028, et de permettre aux acteurs concernés la mise en place d'actions adaptées.

La synthèse de l'étude est disponible via le lien suivant :

[https://www.haute-savoie.gouv.fr/contenu/telechargement/45317/289067/file/Etude\\_besoins\\_logements\\_Haute\\_Savoie\\_2023\\_2028\\_synthese.pdf](https://www.haute-savoie.gouv.fr/contenu/telechargement/45317/289067/file/Etude_besoins_logements_Haute_Savoie_2023_2028_synthese.pdf)

L'étude complète via le lien suivant :

<https://www.haute-savoie.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Votre-departement/Logement>

## 1.1 La Haute-Savoie : un territoire à la démographie dynamique

La Haute-Savoie comptait 862 267 habitants début 2023. La population s'accroît de 1,08% par an en moyenne depuis 2014. Cette croissance forte est pour moitié l'effet d'un solde naturel (naissances-décès) positif, et pour l'autre moitié du solde migratoire. Le département présente ainsi la spécificité unique de bénéficier de cette double attractivité. Cette croissance s'est cependant largement ralentie par rapport à la période 2009-2014 qui a vu la population s'accroître de 1.53% par an en moyenne.

Ce ralentissement concerne d'abord les pôles urbains majeurs Annecy, Annemasse, Thonon et Cluses, mais aussi Rumilly, Sallanches, Bonneville, La Roche-sur-Foron, Saint-Julien-en-Genevois, où la croissance s'est nettement essoufflée (elle est 70% plus faible qu'il y a 10 ans). En effet, ces grands pôles urbains subissent bien plus qu'ailleurs le phénomène de décohabitation et de diminution de la taille des ménages, combiné à un coût du logement de plus en plus prohibitif, qui encourage la population à s'éloigner des cœurs d'agglomération pour commencer ou poursuivre son parcours résidentiel.

Les communes résidentielles (+1,3% de croissance annuelle entre 2014 et 2020) et plus encore les communes rurales (+1,7%) restent sur des dynamiques de croissance très élevées, voire en accélération (+1,5% dans les communes rurales entre 2009 et 2014). De tels niveaux constituent de vrais enjeux à l'heure où doit entrer en vigueur l'objectif du "Zéro Artificialisation Nette" issue de la loi Climat et Résilience adoptée à l'été 2021.

A l'opposé de ces enjeux de gestion d'une croissance démographique rapide, les stations de montagne sont confrontées à une stagnation, voire un déclin démographique chronique. Leur population n'a augmenté que de 3% entre 2006 et 2020. Elle a fortement diminué dans certaines communes emblématiques telles que Megève, Morzine, Les Gets, La Clusaz, etc. Bien plus que dans les cœurs d'agglomération, le niveau de prix atteint dans l'immobilier est devenu inaccessible pour une bonne partie de la population locale résidant à l'année, qui est amenée à se replier dans des communes en bas de vallées.

## 1.2 Un marché immobilier sous très fortes tensions

La Haute-Savoie se situe au 5ème rang des départements de France où le prix de l'immobilier est le plus élevé, avec un prix moyen de 5 010 €/m<sup>2</sup> fin 2023 selon le site MeilleursAgents. Le niveau de prix n'est cependant pas uniforme : le prix moyen d'un appartement varie de 2 249 €/m<sup>2</sup> à Cluses à 6 270 €/m<sup>2</sup> à Annecy et même 8 866 €/m<sup>2</sup> à Chamonix. Ces disparités spatiales entraînent des transformations sociologiques et démographiques dans les territoires, repoussant notamment les actifs les moins bien rémunérés des lieux les plus chers (stations touristiques, cœurs d'agglomération) où se trouvent les emplois, et générant une augmentation du recours à l'automobile pour le trajet domicile/travail des actifs les moins aisés.

Sur le marché locatif, les trois principales agglomérations de Haute-Savoie se situent tout en haut du classement national du loyer moyen hors charges issu des Observatoires Locaux des Loyers existant en France. Ainsi, l'agglomération d'Annemasse se classe 2ème avec un loyer moyen de 14,7 €/m<sup>2</sup> mensuel (uniquement derrière Paris...), celle d'Annecy 4ème avec 13,4 €/m<sup>2</sup>, et celle de Thonon avec 12 €/m<sup>2</sup>.

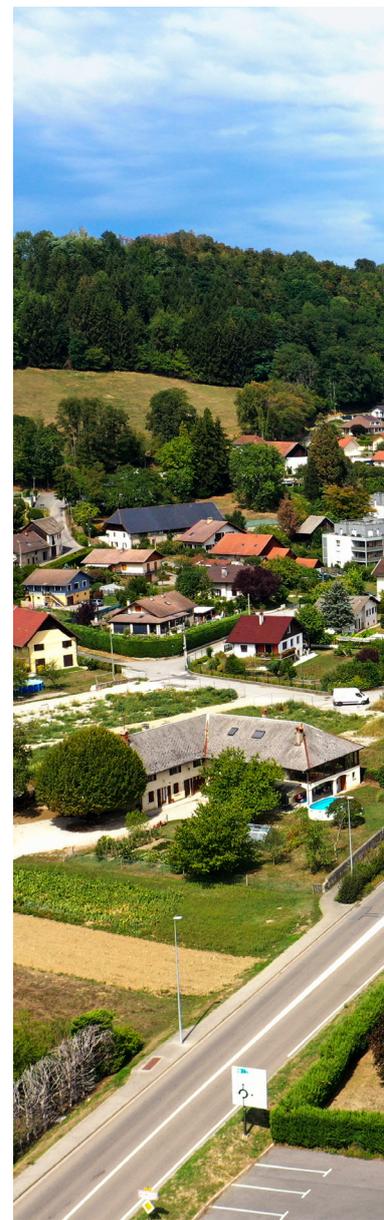
Ces prix limitent, évidemment, les capacités d'accès des moins aisés au marché libre de la propriété ou de la location et, parfois, menacent l'installation de travailleurs dans les secteurs les plus en pénurie et les métiers les moins bien rémunérés. La croissance des revenus est en effet, dans certains territoires tendus, bien moins forte que la croissance des prix de l'immobilier, réduisant du même coup la

capacité d'achat des ménages : celle-ci s'est réduite de 9 % en 10 ans dans le Grand Annecy et la Vallée de Chamonix. Dans le Grand Annecy, seuls 30 % des ménages peuvent acheter un bien immobilier. La proportion chute même à 10 % dans les stations touristiques de renom.

La capacité d'emprunt, en revanche, a progressé de 13% dans le Genevois sous l'effet de la croissance des emplois frontaliers, et 55 % des ménages ont la possibilité d'acheter un bien immobilier. Cependant la situation est sans doute bien plus critique pour les emplois payés en Euros.

Par conséquent, la crise du logement neuf et du crédit dans les secteurs déjà tendus est fortement discriminante. De plus, ces estimations se basent sur les revenus médians. Il va sans dire que la capacité d'achat s'est beaucoup plus dégradée pour les ménages aux revenus inférieurs à cette valeur, et qui devront composer avec un prix immobilier qui est le même pour tous.

La dégradation des parcours résidentiels a pour effet de reporter un grand nombre de ménages aux revenus modestes, mais aussi de classes moyennes, vers des segments de marché plus accessibles, aux loyers plafonnés, tels que le parc locatif social ou le logement abordable (en particulier via un bail réel solidaire), ou même à faire le choix d'un éloignement des lieux de domicile et de travail afin de trouver des solutions d'hébergement plus accessibles. L'impact sur la mobilité et le sentiment d'exclusion sont très significatifs.



## 1.3 Le parc locatif social face aux difficultés d'accès au logement



Avec 51 857 logements assimilés sociaux dans le département en 2022 pour un taux de 11,7 % de logements sociaux parmi les résidences principales en 2020, ce type de logements demeure en deçà de la moyenne française (14,7%). Cette proportion n'a que très peu évolué (11,4 % en 2006), malgré la livraison de près de 13 000 nouveaux logements sociaux et une croissance du parc locatif social de 34% au cours des 10 dernières années, en raison d'un niveau de construction de logements soutenu dans le marché libre.

Avec un parc locatif social relativement limité, le nombre de foyers demandant un logement social a augmenté de 19 % entre 2021 et 2023 et de 86 % en 10 ans, et concerne plus de 29 000 ménages début 2023. Même les classes moyennes se tournent aujourd'hui vers le logement social : 26 % avaient des revenus supérieurs à 60 % du plafond de ressources PLUS en 2012; ils sont désormais 39%. Vu le différentiel croissant de coût entre le parc social et le marché libre, le taux de mobilité dans le parc social est de surcroît extrêmement faible (7,9 % en Haute-Savoie contre 10,1 % au niveau régional).

Le cumul de ces différents facteurs a pour effet d'allonger les délais d'obtention d'un logement social : 18 mois en moyenne, contre 13,6 mois début 2010. Il faut dire que l'inadéquation persiste entre l'offre de logements sociaux et la demande et explique également le maintien de la

demande à un niveau très élevé. Ainsi, la livraison de logements financés en PLAI ne représente que 28 % de l'ensemble des livraisons alors que 61 % des ménages sont éligibles à ce type de logement social.

Dans les territoires les plus tendus, le recours à des offres de logement alternatives est donc fondamental pour permettre aux ménages de constituer leur parcours résidentiel et de rester sur le territoire, en particulier de jeunes ménages primo-accédants. Ainsi, dans la C.C. du Haut Chablais, 39 % des ménages sont éligibles au Bail Réel et Solidaire (BRS), qui propose des prix 63 % inférieurs à l'accession libre dans les stations de Morzine ou des Gets. Cette proportion est plus basse dans la C.C. des Vallées de Thônes ou dans le Grand Annecy (14 %) mais la décote par rapport au marché libre est moindre également (48 %).

Le dispositif Pinel a été revu en octobre 2023, si bien que certaines communes de Haute-Savoie ont vu leur plafond de ressources rehaussé pour être éligible au BRS: il s'agit de communes de montagne (Châtel, Samoëns, le Grand Bornand), de cœurs d'agglomération tendues (Annecy, Thonon-Evian) et de pôles urbains locaux (Rumilly, Sallanches, La Roche-sur-Foron). L'assiette des ménages éligibles s'en voit donc élargie, à condition que les prix de sortie des opérations ne subissent pas un effet inflationniste du fait de ce seul reclassement.

## 1.4 Le recours à la mobilité, une autre solution pour se loger à un prix accessible

La distance entre le domicile et le lieu de travail est le plus souvent la conséquence d'un arbitrage financier des ménages entre coût de l'immobilier et coût du transport : les zones les plus proches des lieux d'emplois sont celles dont le coût de l'immobilier est le plus élevé, et inversement, les plus éloignées les plus accessibles financièrement. Avec un prix de l'essence proche des 2 €/litre et des écarts de prix au m<sup>2</sup> dépassant les 2 500 € entre les secteurs annéciens et frontaliers d'un côté, et les zones rurales du centre et de l'Ouest du département, de l'autre, la solvabilité des ménages et l'arbitrage économique sont toujours en faveur de l'automobile.

On constate dès lors une hausse importante des distances domicile/travail entre 1999 et 2019 dans les espaces périphériques aux bassins d'emploi d'Annecy et Genève (le Haut-Rhône, la Vallée Verte, le Sud du lac d'Annecy, la Moyenne Vallée de l'Arve) alors que les communes frontalières et les cœurs des bassins d'emploi restent relativement stables. La distance médiane domicile/travail pour un

Haut-Savoyard a doublé entre 1999 et 2019, passant de 5 à 9,7 km. Bien qu'un léger ralentissement soit perceptible depuis quelques années, le nombre de kilomètres parcourus par l'ensemble des navetteurs a augmenté de 40 % en 10 ans, et la durée passée dans les transports de 27 %. Cela représente, chaque jour, plus de 15 millions de km parcourus, et 269 000 heures passées dans les transports, le plus souvent aux mêmes plages horaires.

Les impacts sur les milieux comme sur la vie quotidienne sont donc considérables, d'autant que la progression du trafic dépasse largement la progression du réseau de transports. La densité de circulation sur le réseau routier de Haute-Savoie est 95 % plus forte qu'au niveau régional et 79 % plus forte qu'au niveau national. La saturation des réseaux contribue à nourrir le sentiment de rejet s'agissant de l'accueil de populations nouvelles. Ce facteur semble plus influent que la densité réelle qui est relativement mesurée sur le territoire.

## 1.5 Les difficultés d'accès au logement, frein à l'attractivité des entreprises

Les difficultés sont de plusieurs natures.

Les entreprises indiquent essentiellement éprouver des difficultés à attirer des salariés venus de l'extérieur du territoire en raison du coût prohibitif du logement. Cette situation concerne en premier lieu les jeunes actifs : il leur est très difficile de pouvoir démarrer une carrière professionnelle en Haute-Savoie. Une fois les études achevées, eu égard au coût du logement : le revenu des personnes de moins de 30 ans est 14,3 % inférieur au revenu médian départemental (23 580 € contre 27 510 €), ce qui les rend moins solvables que le reste de la population. Or, nombreux sont ceux qui ont quitté le département pour faire leurs études : il s'agit donc là, souvent, d'une évasion sèche qui amplifie les difficultés de recrutement en Haute-Savoie. En outre, le coût élevé du logement rend son accès difficile aux salariés moins expérimentés.

Les entreprises font également état d'une forte concurrence de l'emploi frontalier. Ainsi,

la Haute-Savoie comptabilise plus de 119 000 frontaliers en 2023, un nouveau record. Le taux de chômage à Genève étant réduit au chômage frictionnel (3,5% au printemps 2023), le recours à la main-d'œuvre s'effectue pour l'essentiel côté français. Or, en Haute-Savoie, le taux de chômage n'était que de 5,2% à la même date : ce quasi plein emploi crée une très forte concurrence sur les postes ouverts à l'embauche pour les entreprises de Haute-Savoie, entre entreprises locales, mais aussi avec les entreprises de Suisse voisine. Dans le Genevois, les difficultés de recrutement atteignent 71 % des postes ouverts à l'embauche. La moyenne est de 65,4 % dans le département, soit bien plus que la situation nationale (61 %).

Ces difficultés peuvent être palliées en ayant recours à une main-d'œuvre extérieure au département. Cela met donc, à nouveau, la question du logement au centre de l'attention : sans solution d'hébergement proche du lieu d'emploi, un salarié aura tendance à quitter l'entreprise, ou à ne pas s'engager avec elle.

## 2. LES DISPOSITIFS EMPLOIS-LOGEMENTS ET LES DÉMARCHES LOCALES

### 2.1 Principaux dispositifs emploi-logement

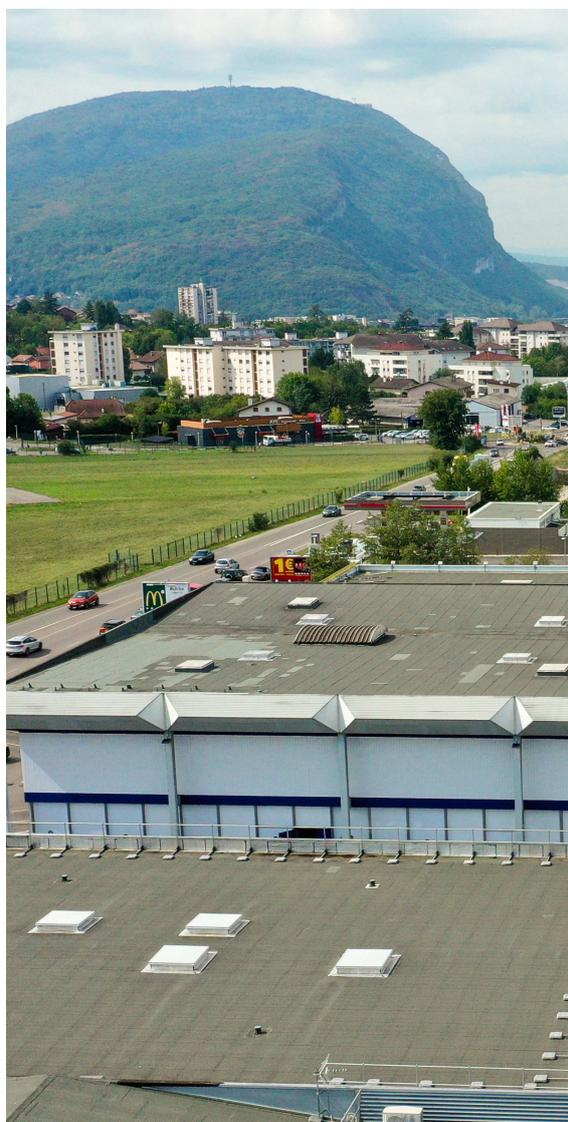
#### La PEEC

La PEEC (participation des employeurs à l'effort de construction, aussi appelé 1 % logement), est une cotisation obligatoire inscrite dans le Code de la Construction et de l'Habitat depuis 1953, art L313. Les employeurs occupant au moins cinquante salariés, à l'exception de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics administratifs, assujettis à la taxe sur les salaires prévue à l'article 231 du code général des impôts, autres que ceux qui appartiennent à des professions relevant du régime agricole au regard des lois sur la sécurité sociale pour lesquelles des règles spéciales ont été édictées en application du a du 3 du même article 231, doivent consacrer des sommes représentant 0,45 % au moins des revenus d'activité versés par eux au cours de l'exercice écoulé, tels qu'ils sont pris en compte pour la détermination de l'assiette des cotisations définie à l'article L. 242-1 du code de la sécurité sociale au financement d'actions dans le domaine du logement, en particulier du logement des salariés.

L'obligation mentionnée au premier alinéa prend la forme d'un versement à la société mentionnée à l'article L. 313-19 ou à un organisme agréé dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat par le ministre chargé du logement aux fins de collecter la participation des employeurs à l'effort de construction.

Un employeur peut se libérer de cette obligation en investissant directement en faveur du logement de ses salariés, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

L'extrême majorité des entreprises assujetties à la PEEC effectuent leur versement à Action Logement, agréé par l'Etat pour cela.



## **L'avantage en nature logement (logement de fonction)**

Il permet à l'employeur la mise à disposition d'un logement dont il est propriétaire ou locataire. Le loyer constitue un élément de salaire.

## **Le bail mobilité**

Instauré par la loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) du 23 novembre 2018, « le bail mobilité » est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé (un à dix mois maximum). Il donne plus de flexibilité au bailleur et facilite l'accès au logement pour les étudiants ou salariés en mobilité professionnelle.

## **Dispositif "Loc'Avantages"**

Le dispositif « Loc'Avantages » permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'une réduction d'impôt (de 5 % à 65 %), s'ils mettent en location leur bien à un montant inférieur aux loyers du marché local et sous certaines conditions de ressources du locataire. Plus le loyer est réduit, plus la réduction d'impôt est élevée. Pour bénéficier de cet avantage fiscal, le propriétaire signe une convention avec l'ANAH dans laquelle il prend différents engagements. Il est également possible d'obtenir des aides financières de l'ANAH pour réaliser des travaux dans le logement mis en location.

## **Le Bail Réel Solidaire (BRS)**

La loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (2014), puis la loi pour la croissance et l'égalité des chances économiques (2015) complétées par des mesures fiscales ont créé ce nouveau modèle d'accession sociale à la propriété. Le bail réel solidaire (BRS) est un dispositif d'Etat d'accession à la propriété. Il permet à des ménages modestes de devenir propriétaires d'un logement neuf situé en zone tendue à un prix abordable.

Le principe du BRS est la dissociation du foncier et du bâti qui permet de baisser le prix des logements : l'achat ne concerne que le logement et le terrain est loué à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour un loyer faible, via la signature d'un bail réel solidaire, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans. Cela peut représenter entre 20 % à 40 % d'économie en fonction du secteur géographique.

## 2.2 Exemples d'initiatives locales pour favoriser le logement des salariés

### L'intermédiation locative pour le logement des saisonniers

Afin de loger les salariés saisonniers, les communes de Megève, Demi-Quartier, Praz-sur-Arly, Combloux et Chamonix ont mis en place un dispositif d'intermédiation locative pour mettre en contact les propriétaires de résidences secondaires sous-utilisées et les employeurs, par le biais du service habitat. Cette démarche est menée en partenariat avec SOLIHA pour la gestion locative. En complément, certaines communes proposent une subvention pour financer les travaux de remise en état, d'ameublement et de diagnostics, à hauteur de 5000€ par logement pour un engagement au dispositif d'intermédiation locative de 5 ans, et de 10 000€ pour un engagement de 8 ans. Cet engagement est formalisé par la signature d'une convention et les locations se font par l'intermédiaire de SOLIHA, la commune prenant en charge les frais de gestion. Les logements doivent être loués minimum 2 mois jusqu'à 8 mois consécutifs ou non maximum dans l'année.

### La résidence mobilité (Grand Annecy)

Le Grand Annecy et ses partenaires (agglomération, commune, Action Logement, Etat, Conseil Départemental) ont lancé un projet de « Résidence mobilité » à Annecy-Meythet : 70 logements temporaires avec une possibilité pour les entreprises de réserver des appartements pour de nouveaux salariés.

### Louer pour l'emploi

L'offre Louer Pour l'Emploi est un dispositif développé par Action Logement. Il permet aux bailleurs de sécuriser gratuitement leurs revenus locatifs et de valoriser leur investissement grâce à un prêt travaux de rénovation. Ils bénéficient d'une solution complète gratuite avec un choix d'options pour agir en faveur du lien emploi-logement en louant à un salarié accompagné.

### Les foyers et résidences de jeunes travailleurs

Plusieurs collectivités, associations et bailleurs sociaux proposent des résidences de jeunes travailleurs sur le territoire de la Haute-Savoie (Evian, Annecy, Annemasse, Cluses, La Clusaz, Chamonix, Méribel,...)

A titre d'exemple, l'association AATES (Accompagnement des hommes et des femmes en parcours d'insertion vers le logement autonome) propose de nombreux dispositifs d'hébergement permettant de répondre aux attentes de publics très divers : migrants, jeunes en formation ou en grande précarité, familles aux revenus modestes, demandeurs d'asile, réfugiés statutaires, mais aussi travailleurs saisonniers et actifs en mobilité ou de passage dans le département. Selon le profil des demandeurs, les logements sont proposés dans des résidences sociales, pensions de famille, logements pour salariés ou logements saisonniers et étudiants, réparties sur le territoire de la Haute-Savoie. Pour les salariés en mobilité, 2 résidences sont proposées par l'AATES : la résidence Grand Angle à Archamps et la résidence Les Pixels à Annecy.

### Le projet de résidence de co-living Ecla pour étudiants et jeunes travailleurs (Archamps)

La friche du bâtiment Alliance, située à Archamps, fait l'objet d'un projet de réhabilitation et accueillera une résidence de co-living : 831 appartements à destination des étudiants, des jeunes travailleurs et des primo-arrivants. Le bâtiment de 32 000 m<sup>2</sup> accueillera des espaces de vie communs, des restaurants, un "food court", un espace de coworking, une agora et un certain nombre de loisirs. Il s'agit d'un projet privé, mis en œuvre par le promoteur Océanis.

# 3. LA PROBLÉMATIQUE DU PROGRAMME MIX'CITÉ 4

A travers ce nouveau programme Mix'Cité, les partenaires souhaitent explorer 2 volets complémentaires du lien entre emploi et logement.

**Une réflexion à l'échelle du territoire de projet (centralité, zone d'habitation et zone d'activités), venant apporter une réponse spatiale et localisée en explorant la mixité fonctionnelle**

L'optimisation foncière reste au cœur de la démarche Mix'cité par la mobilisation du foncier pour la production de logements. Dans le cadre de cette réflexion, les zones d'activités devront être considérées comme de potentiels gisements fonciers qui doivent être remobilisés au service d'un développement urbain sobre des territoires. Dans une logique de requalification de site, il s'agira d'étudier les conditions favorables de l'introduction de logements qualitatifs sur le territoire de projet identifié, y compris la zone d'activités : la réponse convoquera les formes urbaines, l'innovation architecturale, pour proposer de véritables quartiers productifs, intégrant des aménités à l'échelle du quartier, des typologies d'habitat variés pouvant répondre à différents profils, et permettant une cohabitation sans concurrence ni conflit d'usages entre activités et logements. Le projet devra identifier les conditions d'habitabilité en zones d'activités, pour que la solution de logements ne soit pas une réponse dans l'urgence mais une réponse attractive et de long terme, pour que les ZAE puissent réellement constituer des zones de vie. Cette recherche vise en même temps à préserver l'espace foncier productif, les logements venant en complément et en accompagnement de l'activité productive et non en concurrence. Il s'agit bien de permettre le développement économique par le soutien à l'emploi par la création de logements destinés aux employés.

**Une réflexion à l'échelle du territoire (EPCI), compétent en matière de développement économique et de logements, venant apporter une réponse sur les aspects sociologiques et juridiques du lien possible entre emploi et logement**

Ce volet de la réflexion doit apporter des réponses aux acteurs du logement et aux entreprises, face à des difficultés que la crise à venir ne fera qu'amplifier.

Le lien entre emploi et logement doit apporter des solutions innovantes, afin de lever le frein que représente aujourd'hui le logement à l'embauche et de pouvoir fidéliser le personnel, en particulier dans un contexte frontalier. Si cette réponse peut être juridique, elle doit toutefois s'emparer de questions d'ordre sociologique. Le lieu d'habitation n'est pas seulement choisi dans une logique de proximité à l'emploi, mais il convoque des logiques intimes et familiales. Par ailleurs, si l'accès au logement facilite la mobilité des travailleurs, le lien entre emploi et logement ne doit pas, au contraire, générer un frein psychologique et entraver la mobilité sur le territoire : perçu comme un avantage et une sécurité pour certains, il pourrait constituer un risque d'asservissement pour d'autres !

Fruit d'un partenariat élargi, la démarche Mix'cité 4 porte un sujet complexe dans les échelles de réflexions différentes qu'elle adresse, ainsi que dans les réponses pluridisciplinaires et transversales qu'elle appelle.

## 4. LES ENJEUX COMMUNS ET COMPLÉMENTAIRES IDENTIFIÉS PAR LES PARTENAIRES

Comment répondre à l'urgence du logement et accompagner les entreprises dans le parcours résidentiel de leurs salariés, tout en s'inscrivant dans une trajectoire ZAN ?

Chacun des partenaires du projet a été invité à exprimer les enjeux qu'il perçoit ainsi que les attendus de l'expérimentation. Ils sont synthétisés ci-après.

### Un enjeu de maîtrise foncière et d'encadrement de l'évolution des zones d'activités

La question de la stratégie et de la maîtrise foncière est centrale pour aborder celle des équilibres économiques qui peuvent rendre réalistes les ambitions de projet attendues. Les outils d'encadrement et d'accompagnement de l'évolution des zones d'activités devront être précisés, afin d'identifier les leviers à actionner pour permettre ces projets.

### Un enjeu de mixité fonctionnelle qualitative

L'urbanisme de zonage a sectorisé et localisé les usages. Les zones d'activités sont venues apporter une réponse au besoin d'isolement de certaines activités nuisantes. Aujourd'hui ce modèle a atteint ses limites, les nuisances sont plus contenues et on observe la mutation de certaines zones d'activités sous la pression de l'étalement urbain, l'intégration d'activités commerciales, tertiaires mais aussi de loisirs... Cette mixité est cependant subie et non structurée et elle fait concurrence aux activités économiques. Dans un contexte de forte pression foncière, elle peut cependant être une réponse, à la condition d'être souhaité et souhaitable et organisée dans une dynamique de synergie.

Les zones d'activités sont souvent des espaces peu densément occupés, et dans lesquelles certains usages pourraient être optimisés par la **mutualisation** et les changements de pratiques (notamment les espaces de stockage, de circulation, de stationnements...). Elles peuvent constituer de véritables opportunités de renouvellement urbain, pour peu qu'elles réunissent les **conditions favorables d'une mixité fonctionnelle** et soient propices à la cohabitation des activités et du logement.

Si elles peuvent dégager du foncier pour la création de logements, il est impératif d'en faire des quartiers attractifs, qu'elles soient rendues plus agréables et accueillantes, en offrant un aménagement urbain et serviciel de qualité aux usagers. Il sera donc nécessaire de définir les conditions de création d'une offre de logements attractive en zone d'activités, c'est-à-dire les conditions favorables à la cohabitation de logements et d'activités.

Aussi, il **s'agira de permettre une cohabitation des usages (logements et activités productives) sans les mettre en concurrence** : l'intégration du logement doit se faire dans une logique d'enrichissement et de réponse aux entreprises face à leurs difficultés de logements de leurs salariés. L'activité productive ne doit pas être pénalisée par l'arrivée de logements, et les activités doivent être compatibles avec la présence de logements, pour éviter de générer des conflits d'usages.

## Un enjeu de production de logements abordables, mixtes et diversifiés

La démarche Mix'cité 4 souhaite étudier l'opportunité foncière que peuvent offrir les zones d'activités, mais également apporter une réflexion sur la question du lien emploi-logement, afin que la nouvelle offre vienne en réponse aux entreprises dont la compétitivité et le développement peuvent être mis à mal par le frein à l'embauche que représente la difficulté d'accès au logement que rencontrent les salariés.

Il s'agit de créer du logement abordable pour les salariés des entreprises et les fonctionnaires des territoires concernés. L'offre de logement devra donc être diverse (sociale et abordable, mais également d'accession libre), et proposer des **typologies variées** répondant aux nouvelles attentes et aux différentes cibles (nouveaux salariés venant s'installer en famille, étudiants en alternance, jeunes travailleurs en formation, ...).

Les besoins identifiés nécessitent également une réflexion qui apporte des réponses selon 2 approches :

- une réponse dans une logique d'amorçage du parcours résidentiel et de besoin temporaire pour accueillir des profils liés par tous types de contrats (saisonniers, intérimaires, alternants, contrats à durée déterminée, contrats à durée indéterminée...),
- une réponse au besoin de logements permanents pour les salariés dont la carrière n'aura que peu d'évolution possible, donc un parcours résidentiel peu évolutif.

Les différentes formes et typologies de logements pourront être déployées pour répondre aux différents profils des demandeurs : ménage seul, famille, niveau de salaire... Ces éléments permettront de déterminer avec plus ou moins de précision le temps d'accueil dans le logement mis à disposition.

Il s'agit de réfléchir à la conception d'un dispositif souple, qui soit favorable à la mobilité des nouveaux embauchés et qui n'empêche en rien leur recherche d'un logement "classique", qui réponde au mieux à leurs besoins, aspirations...

La qualité urbaine des opérations de logements en zone d'activité sera recherchée, afin de ne pas générer des situations de paupérisation ou de mise à l'écart.

## Un enjeu de requalification urbaine et environnementale des zones d'activités

Il s'agit de repenser l'aménagement des zones d'activités en tant que véritables **quartiers** productifs, en prenant en compte les défis actuels de sobriété foncière, d'atténuation des effets du changement climatique et d'adaptation (lutte contre les îlots de chaleurs). Les zones d'activités économiques ont souvent été réalisées sans réflexion urbaine d'ensemble et avec de seuls objectifs de production de foncier économique. Elles nécessitent aujourd'hui d'être repensées dans une vision urbaine qualitative tant au niveau de la mixité des fonctions et de la qualité de la fonction économique, que de leur lien avec le tissu urbain en termes d'accessibilité et de diversité des modes de mobilité, ainsi que de la qualité architecturale et urbaine, en faveur du bien être des usagers (habitants, salariés, visiteurs).

Si le souhait est de les voir densifiées, il faut également un projet qui intègre tous les enjeux d'une qualité de vie et d'une exigence environnementale accrues, ainsi que des solutions (architecturales, urbaines et paysagères) d'adaptation au changement climatique et de lutte contre les îlots de chaleur : gestion alternative des eaux pluviales, désimperméabilisation, végétalisation, formes architecturales et qualité (performance énergétique, conception bioclimatique, ...)

La **question de la hauteur** doit être envisagée pour permettre des opérations d'envergure, répondant aux forts besoins en logement. La possibilité pour les locaux existants de s'élever est un des axes de travail obligatoire sur lequel les équipes seront amenées à travailler. Cela suppose que les collectivités participantes soient favorables à cet axe de travail et soient prêtes à adapter leurs outils réglementaires pour le permettre.

## Un enjeu d'innovation

Les principes qui guident les démarches Mix'cité sont l'innovation et l'expérimentation territoriale. Il s'agit d'aborder les problématiques locales dans un esprit ouvert et libre des contraintes habituelles, pour explorer des solutions nouvelles et identifier les freins et leviers de leur mise en œuvre et enrichir ainsi les possibilités de l'action publique.

L'intégration de logements de qualité sur le territoire de projet, et dans sa zone d'activités suppose de l'inventivité et un changement dans les modes de construction pour favoriser et permettre la densification et la cohabitation des usages. Il en va de même pour la potentielle intégration d'activités hors zone dédiée. Le territoire de projet doit s'envisager dans son ensemble, et la mixité explorée à son échelle. La vacance à l'échelle du territoire de projet pourra également être un levier d'action.

Il s'agit d'accompagner la création d'un nouveau cadre juridique traduisant les orientations à long terme, associant le monde économique, qui s'est révélé en demande et volontaire pour participer à l'élaboration de nouvelles stratégies.

En complément des formes architecturales et urbaines, il convient de proposer de nouvelles formes **contractuelles** liant ces nouveaux logements aux emplois du territoire pour répondre aux difficultés de recrutement des entreprises.

Les réponses apportées par les candidats devront être d'ordre juridique, soit en explorant des formes de contrats liant le logement à l'emploi n'existant pas encore ou en proposant des améliorations aux dispositifs existants. Des montages juridiques innovants seront nécessaires afin de permettre une cohabitation entre les différents usages des espaces bâtis (preneurs, locataires, propriétaires, exploitants...)

L'innovation portera également sur les espaces non habités des zones d'activités (stationnement, toits des locaux) et sur des modes de construction tenant compte des spécificités des zones d'activités.

## 5. LES ATTENTES DE LA DÉMARCHE MIX'CITÉ 4

Le programme Mix'Cité s'attache à élaborer une méthode par l'expérience pour la mise en projet, la mutation et l'enrichissement des ZAE par la mise en concurrence d'équipes pluridisciplinaires sur des sites pilotes. **Parallèlement, il s'agit de développer une réflexion sur le cadre juridique du lien emploi-territoire, objet de la présente consultation.**

La forme de la démarche Mix'cité s'articule autour de 2 études menées en parallèle :

- Une étude juridique sur le lien emploi territoire (benchmark de l'existant, leviers d'innovation)  
→ L'équipe en charge de cette étude sera retenue à l'issue d'une consultation.
- Une étude urbaine menée au travers d'un concours d'idées.  
→ Trois équipes seront retenues à l'issue d'une consultation.
- L'équipe lauréate de la phase du concours d'idées se verra confier une étude d'approfondissement (dite mission de suite)  
→ La mission de suite sera l'occasion d'une articulation des travaux juridiques et urbains. Les 2 études, menées en parallèle dans un premier temps, seront coordonnées par la maîtrise d'ouvrage et mises en lien dans une dernière phase de travail (mission de suite), par une mise en application sur le territoire d'étude.

Ces études devront s'attacher à apporter les réponses suivantes :

### Une réponse méthodologique

#### **La définition d'une méthode de travail**

L'essence même des programmes Mix'cité repose sur l'émergence d'une méthode de travail par l'expérience. Il s'agit, par le travail partenarial, les apports d'équipes pluridisciplinaires et la mise à contribution des acteurs de terrain, de proposer un projet innovant, affranchi des contraintes habituelles, en identifiant les leviers d'actions, qu'ils soient juridiques, réglementaires, techniques ou opérationnels.

À l'issue de l'expérimentation Mix'cité 4, il sera nécessaire de dégager des éléments méthodologiques, pour permettre la diffusion, la reproductibilité et l'appropriation des résultats. Il s'agira notamment :

- D'identifier et d'impliquer l'ensemble des parties prenantes dans la démarche, en s'assurant

d'une contribution technique et d'un apport financier équitable.

- De trouver les bonnes articulations entre les partenaires privés et publics, garantissant l'échange et la concertation, en associant réellement les acteurs privés aux phases de réflexion et de conception.
- D'initier une démarche d'ingénierie urbaine qui pourra se développer sur tout le territoire en montrant la faisabilité de la reconquête des zones d'activités, en démontrant un savoir-faire local, des outils d'ingénierie au service des territoires et des modes de financement partenariaux.
- D'assurer la répliquabilité du travail mené : il s'agira notamment de définir les conditions de répliquabilité du projet sur d'autres territoires, en proposant par exemple les bases d'un cahier des charges "type" ou d'une boîte à outils facilement répliquables, adaptables et mobilisables : définition des invariants, des variables et de leurs conditions de réalisation, ...

## Une réponse urbaine et architecturale

### **La conception d'un projet urbain innovant de requalification, d'optimisation, et de production de logements**

Mix'cité 4 souhaite explorer le potentiel foncier des zones d'activités pour les optimiser, dans un objectif de requalification et de mixité fonctionnelle. Au-delà de la mixité, il s'agira de proposer une réponse urbaine et architecturale qui permette la cohabitation du logement et des activités économiques et productives. Cette cohabitation ne devra s'envisager que dans une approche de qualité du cadre de vie, et de non concurrence entre activités économiques et habitat. C'est par une réponse urbaine globale, dans la relation du site d'expérimentation au reste du territoire, et dans son fonctionnement intrinsèque, par la topologie et les formes des constructions, que la réponse pourra être proposée.

En phase concours d'idées les équipes devront proposer un concept d'évolution du territoire de projet dont sa zone d'activités qui puisse :

- Inventer de nouveaux principes de construction et d'aménagement, embarquant mixité et réversibilité

- Définir des lieux propices au développement du logement en zone d'activités et/ou d'intégration d'activités hors zone dédiée
- Inciter à la créativité des formes d'habitat et des typologies de logements
- Être ambitieux en matière d'aménagement, sortir d'un urbanisme hyper-réglementaire pour aller vers un urbanisme de vision et de projet.
- Garder l'objectif d'optimisation foncière par la surélévation, la densification, la mutualisation... par l'intégration de mixité fonctionnelle : logements, activités productives, services, équipements.
- Transformer les espaces de travail en lieu de vie (de la zone d'activités au quartier mixte productif) : rendre ces espaces agréables à vivre, lien aux équipements existants, intégration des transports en communs, mobilités douces, qualité paysagère et architecturale, qualité de l'habitat (logements spacieux, lumineux, traversants), densité maîtrisée, qualité environnementale, ...
- Anticiper la mutation et l'évolution des industries, leur potentiel de reconversion et les gisements attenants.

## Une réponse juridique

### **La proposition de nouvelles solutions juridiques et réglementaires et l'identification des leviers à actionner**

Au-delà de la forme urbaine et architecturale, la réponse doit également être juridique. Le projet doit explorer des modes de relation entre l'employeur et ses salariés en matière de logement, en complément des dispositifs préexistants. L'équipe devra s'attacher à imaginer de nouveaux modèles de montage de projet et d'implication des entreprises dans les opérations de logements.

Les freins et les leviers d'action (juridique, réglementaires) devront être explicités. Il s'agira notamment :

- D'identifier les pistes opérationnelles permettant de lier emploi (contrat de travail français en euros) et logement, et les impacts pour les porteurs de projets et les entreprises concernées sans toutefois "verrouiller" les possibilités de mobilité des salariés.

- Définir le public visé : les salariés des entreprises existantes sur site, les salariés des entreprises du territoire qui veulent contribuer (quelle échelle de réflexion?)...
- Définir des outils publics nécessaires à la conception du projet (notamment sur la problématique foncière, le cadre réglementaire via les OAP, les règlements des PLU, PLUi, PLH, PLUI-HMB...)
- Déverrouiller les documents et les procédures d'urbanisme, en vue d'un encouragement de la mixité fonctionnelle.
- Réfléchir à la participation des employeurs au logement de leurs salariés « hors de leur site » d'implantation dans le cas de sites/ZAE non propices à la mixité fonctionnelle (financement, contrat de travail, mise à disposition de foncier, mobilisation de logements vacants...)

## **Une réponse chiffrée**

### **La définition des indicateurs**

Afin que les concepts et les réponses apportées puissent être évaluées, des éléments chiffrés devront accompagner le travail des équipes. Il ne s'agira pas seulement de pérenniser les surfaces existantes (logements, activités) mais bien de viser un objectif d'optimisation et de maximisation.

Il faudra notamment pouvoir :

- Identifier la répartition des surfaces et leurs vocations respectives, en comparant l'existant et le projet. Cela concernera par exemple les surfaces dédiées aux activités, aux logements, mais également les surfaces techniques (voirie, stationnement, stockage...), de pleine terre, les espaces verts et paysagers, ...
- Définir un programme et un bilan pertinents, ancrés sur des analyses de marché (régulièrement mises à jour) : prix de vente, coûts de travaux, ...
- Connaître et évaluer l'impact réel d'une telle expérimentation, à l'appui de données chiffrées : nombre de salariés logés, entreprises concernées, optimisation foncière (nb de m<sup>2</sup> créés à destination des activités, des logements, des équipements publics et communs de type voirie, espaces verts).

## **Une réponse adaptée aux spécificités du territoire d'expérimentation**

L'essence du programme Mix'Cité est de se placer en conditions réelles de projet, en s'appuyant sur un périmètre proposé par les collectivités et validé par le comité partenarial de Mix'Cité 4. Dans le cadre de l'expérimentation, le site test permet aux équipes de mieux appréhender les enjeux locaux et d'apporter des solutions adaptées aux besoins spécifiques et aux réalités du territoire.

L'expérimentation Mix'Cité 4 se déroule ainsi sur le territoire de la Communauté de communes Cluses Arve et Montagne, et plus précisément sur la commune de Cluses. La zone d'activités des Grands Prés a été identifiée comme site d'expérimentation pour l'étude urbaine.

La communauté de communes Cluses Arve et Montagne, ainsi que la commune de Cluses, souhaitent participer à la démarche, dans une visée innovante sur les questions d'efficacité foncière et de mixité, mais avec une attention particulière portée sur le lien emploi-logement prenant en compte la problématique du logement vacant sur le territoire. La municipalité de Cluses souhaite en effet reconquérir le logement vacant, notamment en centre historique. Cet objectif a également été repris dans le PLH.

La recherche de dispositifs innovants demandée dans le cadre de la démarche Mix'Cité 4 devra prendre en compte cette spécificité du territoire d'expérimentation et inscrire cet objectif dans les attendus de la démarche.



