

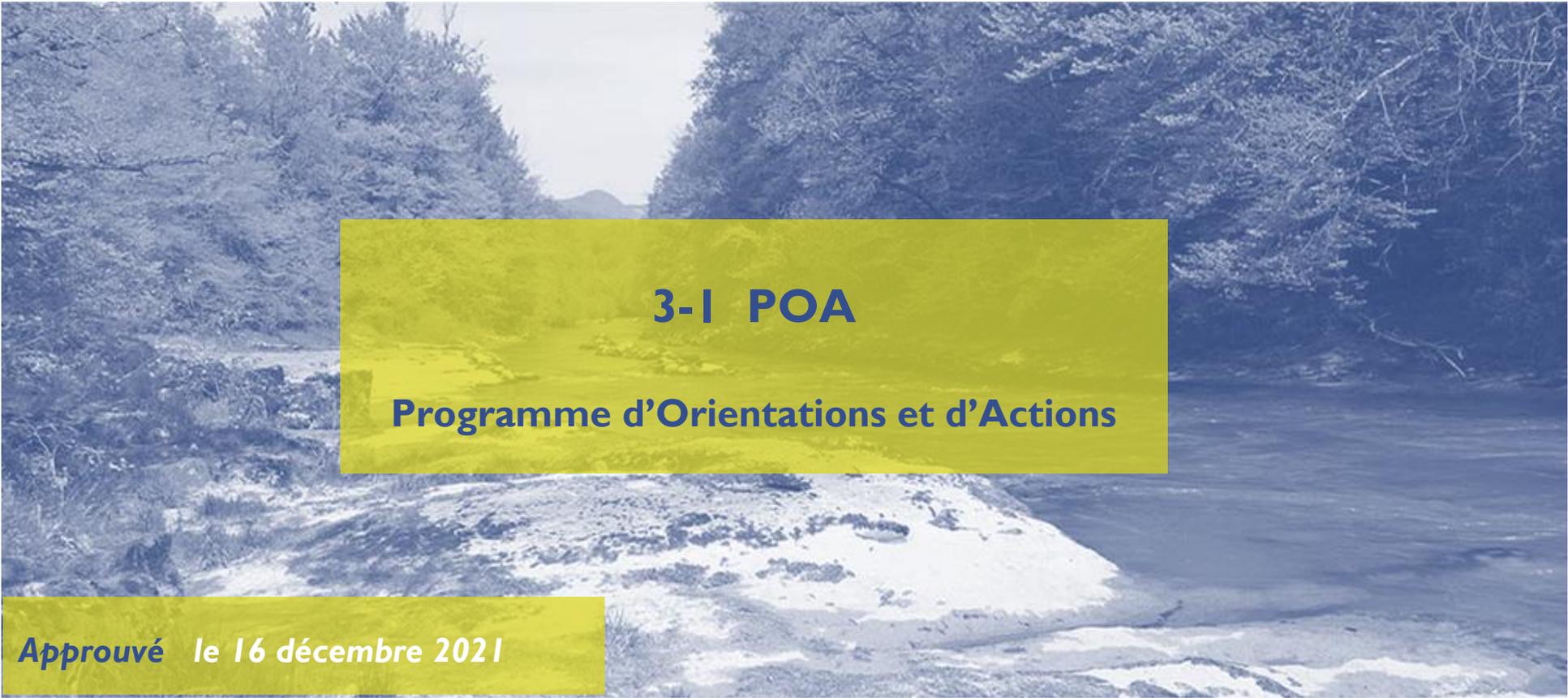
Elaboration du
**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT
LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**
du Pays Bellegardien

PIECE 3 : P.O.A et Orientations d'Aménagement et de Programmation
Approuvé le 16 décembre 2021

Le Président,

Patrick PERREARD





3-1 POA

Programme d'Orientations et d'Actions

Approuvé le 16 décembre 2021

SOMMAIRE

| | |
|------------------------------------------------------|---|
| 1. INTRODUCTION | 0 |
| 2. LES ORIENTATIONS ET L'ARTICULATION À LA STRATÉGIE | |
| 3. L'ANALYSE FONCIERE | 0 |
| 4. LES OBJECTIFS TERRITORIALISÉS | 0 |
| 5. LE PROGRAMME D' ACTIONS | 0 |

ORIENTATION 1.

Conforter l'ambition résidentielle par une offre de logements diversifiée.

Action 1. Accompagner les communes dans la mise en œuvre de projets de qualité.

Action 2. Diversifier et développer de manière mesurée l'offre locative sociale.

Action 3. Créer des partenariats avec les opérateurs privés et bailleurs sociaux.

Action 4. Renforcer l'offre en locatif intermédiaire et la primo-accession.

ORIENTATION 2.

Renforcer les actions de valorisation et requalification du parc existant.

Action 5. Améliorer la performance énergétique des constructions neuves, et accompagner les propriétaires dans leurs travaux d'amélioration énergétique.

Action 6. Développer un système de repérage pour agir sur les copropriétés dégradées.

Action 7. Poursuivre le traitement de la vacance et de l'habitat indigne.

Action 8. Favoriser les rénovations énergétiques dans le parc social

Action 9. Favoriser le renouvellement urbain dans le territoire et le pôle de Valserhône en particulier.

ORIENTATION 3.

Assurer une réponse adaptée aux besoins des publics spécifiques.

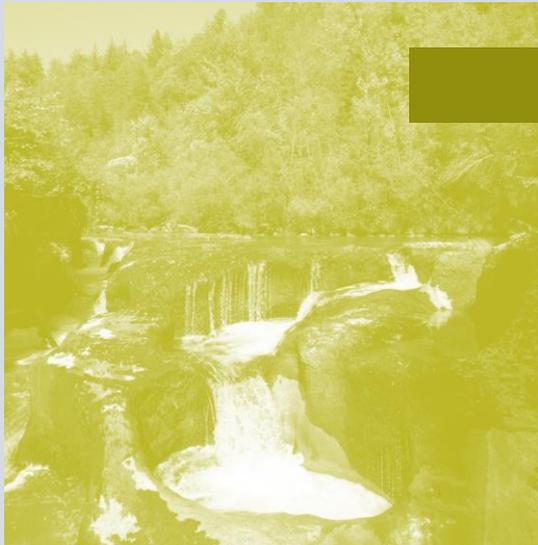
Action 10. Améliorer l'offre pour les personnes âgées par la rénovation de structures d'accueil et l'aide à l'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées, handicapées et à mobilité réduite.

Action 11. Répondre aux besoins des familles des gens du voyage défini dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Action 12. Adapter les réponses aux besoins des publics jeunes et temporaires.

ORIENTATION 4.

Action 13. Organiser la mise en œuvre, le pilotage et le suivi de la politique de l'habitat.



1.

INTRODUCTION



Le Programme d'Orientations et d'Actions

Le POA est une composante du PLUi tenant lieu de PLH telle que prévue par la loi ALUR. Il s'articule à la stratégie du PADD et doit permettre de proposer des interventions concrètes et adaptées au contexte en matière de politique de l'habitat, en phase avec les besoins du territoire.

Les **modalités de chaque action** ont été définies en fonction :

- De la réglementation en vigueur en matière d'habitat ;
- Des enjeux issus du diagnostic et d'une vision prospective de l'évolution du territoire en cohérence aux ambitions de développement et autres orientations stratégiques fixées dans le SCoT et dans le PADD du PLUi ;
- Des réflexions développées à un niveau plus large (Genevois français, Plan Départemental de l'Habitat...);
- Des échanges ayant eu lieu avec les différents partenaires ou acteurs de l'habitat pour partager les éléments de diagnostic, enrichir les actions et étudier leur faisabilité pour mener à bien la politique de l'habitat.

Code de l'urbanisme :

Article L. 151-45 :

« Lorsque le **plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat** ou de plan de déplacements urbains, il comporte **un programme d'orientations et d'actions**.

Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements, définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains. Dans ce cas, le rapport de présentation explique les choix retenus par ce programme. »

Article L. 151-46 :

« Le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat poursuit les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre ces objectifs. »

Code de la construction et de l'habitation :

Article L. 302-1 :

« I. - Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.

Pour les communes de Paris, Marseille et Lyon, les maires d'arrondissement ou leurs représentants participent à l'élaboration du programme local de l'habitat.

II. - Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les **objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.**

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

III. - Le programme local de l'habitat comporte un **diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement.** Le diagnostic comporte notamment une **analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements.** Ce diagnostic inclut un **repérage des situations d'habitat indigne**, au sens du premier alinéa de l'article 1er-I de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire.

IV. - Le programme local de l'habitat indique les **moyens à mettre en œuvre** pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les **objectifs d'offre nouvelle** ;

- les **actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant**, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention

et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;

- les **actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés** au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

- les **actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain**, notamment celles mentionnées par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement ;

- les **actions à mener en matière de politique foncière** permettant la réalisation du programme ;

- la **typologie des logements à réaliser ou à mobiliser** au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Cette typologie peut également préciser l'offre de logements intermédiaires définis à l'article L. 302-16. Pour l'application de cette disposition, les logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ou à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dont le loyer prévu au bail est au plus égal aux plafonds fixés au titre IX du livre III, et destinés à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, ainsi que les logements financés à l'aide d'un prêt mentionné à ce même titre IX, sont assimilés à des logements intermédiaires au sens de l'article L. 302-16 lorsqu'ils ont été achevés ou ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er mars 2014 ;

- les **actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage** ;

- les **réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières** ;

- les **réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants** ;

- les **réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap**, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants.

Le programme local de l'habitat comprend un **programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique**. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le **nombre et les types de logements à réaliser** ;
- le **nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser**, dans le respect du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;
- les **moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés** ;
- l'**échancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire** ;
- les **orientations relatives à l'application des 2° et 4° de l'article L. 151-28 et du 4° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme**.

Un programme local de l'habitat est élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération, dans les métropoles et dans les communautés urbaines. »

Article L303-2

« I. Les opérations de revitalisation de territoire ont pour objet la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier de loisir, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable.

Ces opérations donnent lieu à une convention entre l'Etat, ses établissements publics intéressés, un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et tout ou partie de ses communes membres, ainsi que toute personne publique ou tout acteur privé susceptible d'apporter un soutien ou de prendre part à la réalisation des opérations prévues par la convention. [...]

[...] II. La convention définit le projet urbain, économique et social de revitalisation de territoire concerné, favorisant la mixité sociale, le développement durable, la valorisation du patrimoine et l'innovation. Elle délimite le périmètre des secteurs d'intervention, parmi lesquels figure nécessairement le centre-ville de la ville principale du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire. Ce périmètre peut également inclure un ou plusieurs centres-villes d'autres communes membres de cet établissement.

La convention précise sa durée, le calendrier, le plan de financement des actions prévues et leur répartition dans les secteurs d'intervention délimités. Elle prévoit également les conditions dans lesquelles ces actions peuvent être déléguées à des opérateurs. [...]

[...] III. Une convention d'opération de revitalisation de territoire comprend tout ou partie des actions d'amélioration de l'habitat prévues à l'article L. 303-I. [...]

La convention d'opération de revitalisation de territoire prévoit également tout ou partie des actions suivantes :

1° Un dispositif d'intervention immobilière et foncière contribuant à la revalorisation des îlots d'habitat vacant ou dégradé et incluant notamment des actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété ;

2° Un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants, avec pour objectif prioritaire leur maintien au sein du même quartier requalifié ;

3° L'utilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;

4° Des actions en faveur de la transition énergétique du territoire, notamment de l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier et de la végétalisation urbaine et des bâtiments ;

5° Un projet social, comportant notamment des actions en faveur de la mixité sociale et d'adaptation de l'offre de logement, de services publics et de services de santé aux personnes en perte d'autonomie ;

6° Des actions ou opérations d'aménagement, au sens de l'article L. 300-I du code de l'urbanisme, contribuant à l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité et prenant en compte les problèmes d'accessibilité, de desserte des commerces et des locaux artisanaux de centre-ville et de mobilité ainsi que l'objectif de localisation des commerces en centre-ville ;

7° Des dispositifs d'intervention immobilière et foncière visant la reconversion ou la réhabilitation des sites industriels et commerciaux vacants ainsi que des sites administratifs et militaires déclassés ;

8° Des actions destinées à moderniser ou à créer des activités ou des animations économiques, commerciales, artisanales, touristiques ou culturelles, sous la responsabilité d'un opérateur ;

9° Des actions ou opérations favorisant, en particulier en centre-ville, la création, l'extension, la transformation ou la reconversion de surfaces commerciales ou artisanales ;

10° Un engagement de la ou des autorités compétentes en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale de procéder aux modifications des documents d'urbanisme, approuvés ou en

cours d'approbation, nécessaires à la mise en œuvre des plans, projets ou actions prévus par la convention. En cas de transfert de cette compétence à l'établissement public de coopération intercommunale, en application de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 5211-17 du code général des collectivités territoriales, l'établissement public de coopération intercommunale se substitue à la ou aux communes concernées par cet engagement. [...]

[...] Un bilan annuel et une évaluation tous les cinq ans des actions entreprises dans le cadre de l'opération de revitalisation de territoire et de leurs incidences financières sont présentés aux conseils municipaux des communes et à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataires de la convention. ».

Code de l'urbanisme :

Article L. 123-12-1 :

« [...] Lorsque le **plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat**, la durée de neuf ans précédemment mentionnée est ramenée à **six ans et l'évaluation porte également sur les résultats de l'application de ce plan** au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Cette **analyse des résultats est organisée tous les neuf ans ou, si le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, tous les six ans** et donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. [...]

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale réalise, **trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, un bilan de l'application des dispositions de ce plan** relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. Ce bilan est transmis au préfet de département. Il est organisé **tous les trois ans** dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. [...]

Rappel des conclusions et grands enjeux issus du diagnostic

Réalisé dans le cadre d'une démarche simultanée de révision de SCoT et d'élaboration du PLUIH, le volet habitat du diagnostic met en avant plusieurs éléments clés, bases des choix opérés pour la politique de l'habitat.

- Aux vues de la réduction de la taille des ménages et de l'accueil soutenu de jeunes ménages et familles avec enfants, la production de logements neufs devra s'attacher à la **diversification du parc** par une production plus forte que par le passé de petits logements et logements intermédiaires notamment ;
- Une **politique de renouvellement urbain progressive et constante**, qui entend donner une nouvelle image à la ville de Valsershône et que le PLH doit faciliter ;
- Une attention particulière à porter sur les besoins **d'amélioration de l'habitat et d'adaptation du parc existant**, notamment au travers de la Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique ;
- Des actions de **reconquête du parc vacant** à mener en centre bourg dans un processus plus global de réaménagement et revitalisation ;
- Une attractivité du parc de logements à renforcer également par le **développement de partenariats immobiliers innovants et de nouveaux opérateurs sociaux à rechercher** ;
- Un accroissement des prix du foncier qui implique de déterminer des **outils et orientations possibles pour maîtriser le foncier en adéquation au contexte local** ;
- Une nécessité de **maintenir une offre de logements à prix abordables** dans l'offre de nouveaux logements en adéquation aux différents niveaux de ressources des ménages ;
- La réalisation de nouveaux logements devra veiller aux enjeux de **limitation de la consommation d'espace, de proximité aux équipements, services et commerces et d'alternatives attractives au logement individuel** et assurer in fine, un développement plus respectueux de l'environnement ;
- Bien que difficiles à quantifier et qualifier, des **besoins pour les personnes handicapées et à mobilité réduite** qui nécessitent de poursuivre la politique d'adaptation des logements et de mise en accessibilité des commerces, équipements publics et transports ;
- Pour les **personnes âgées**, moins un besoin de création de nouvelles structures d'hébergement qu'un **enjeu d'adaptation des logements à la perte d'autonomie** ;
- Une demande récente de logements pour les jeunes qui interpelle un déploiement plus large de petits logements à faibles loyers pour assurer la réalisation de leur parcours professionnel et personnel ;
- Un territoire dans lequel les **inégalités de richesse impactent les publics les plus fragiles créant parfois des situations d'isolement qu'il s'agit de prévenir** (offre d'urgence), **d'identifier** (veille) et de **qualifier** ;

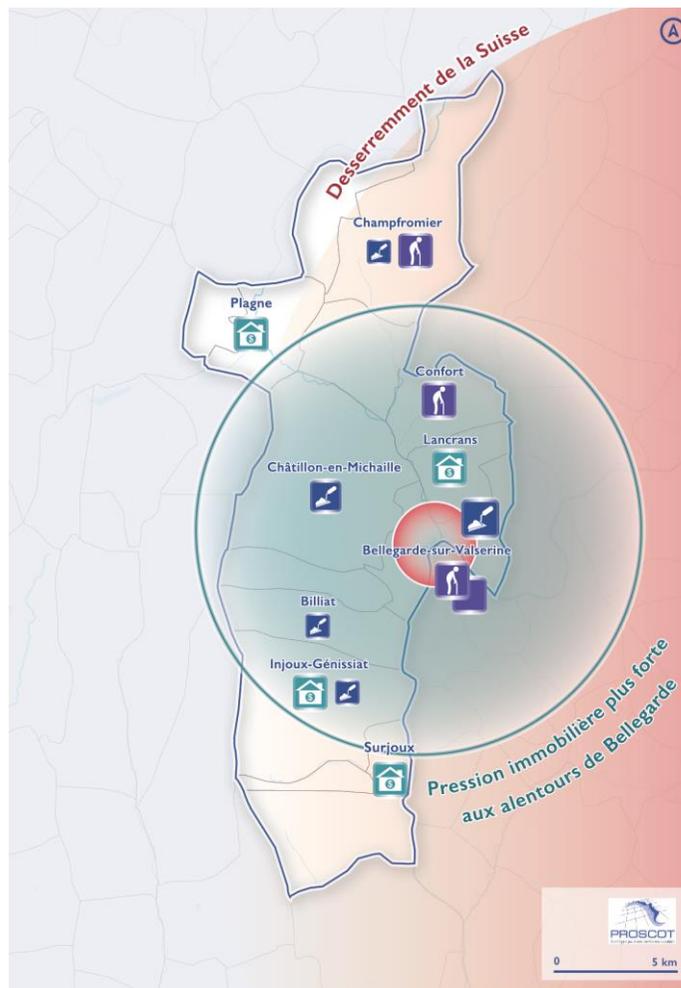
Carte de synthèse du diagnostic
(Source : réalisation EAU PROSCOT)

LÉGENDE

-  Une pression immobilière en provenance de la Suisse
-  Dans le territoire, des prix immobiliers plus élevés dans les communes situées dans un rayon de 10-15 km à partir de Bellegarde
-  Un territoire bien doté en structures d'hébergement pour les personnes âgées
-  Des taux de vacances particulièrement élevés dans certaines communes, liés à la présence de nombreux logements inoccupés depuis plus de 3 ans
-  Une dynamique constructive assez forte entre 2004 et 2013 : 899 logements produits à Bellegarde, 309 à Châtillon, 72 à Champfromier et 70 à Billiat
-  76% des logements sociaux du territoire concentrés sur la commune de Valserhône

- Un besoin identifié à l'échelle du département de créer une **aire d'accueil des gens du voyage** dans le territoire, qui implique de déterminer un terrain dans le cadre des nouvelles compétences de la CCPB.

Une première tranche a d'ailleurs été réalisée en 2020. Une extension de l'**aire d'accueil des gens du voyage** sera prévue afin de répondre aux besoins identifiés/fixés dans le schéma départemental.

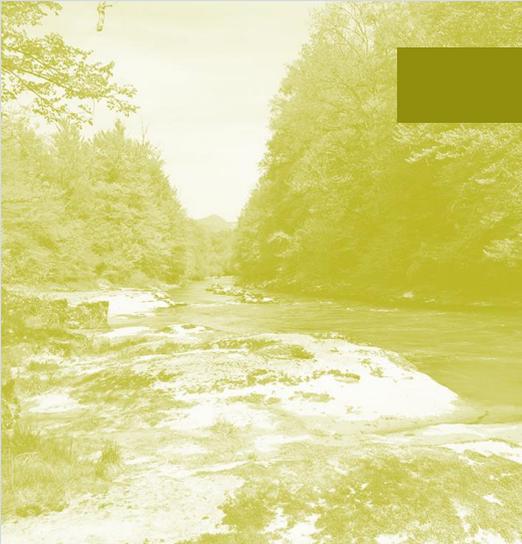


Plus récemment, la CCPB et la commune de Valserhône ont exprimé, dans un courrier du 16 janvier 2020, le souhait d'inscrire l'ensemble du territoire du Pays Bellegardien dans la démarche « opération de revitalisation du territoire » (ORT). Un premier travail initié et organisé par la DDT visant à définir les enjeux a été mené en septembre 2020 avec les élus et techniciens sous forme de parcours de visite et d'un atelier de réflexion sur 3 échelles de territoire.

D'autre part, la CCPB et la commune de Valserhône ont candidaté conjointement au programme « Petites Villes de Demain (PVD) par courrier le 9 novembre 2020. La ville de VALSERHONE a été labellisée par la préfecture du département de l'AIN le 11 décembre 2020. Une convention d'adhésion a été conclue avec l'Etat. La CCPB et la commune de Valserhône se sont donc engagées à élaborer et à mettre en œuvre un projet de territoire explicitant une stratégie de revitalisation.

Le projet de territoire devra être formalisé par une convention d'ORT spécifique qui visera notamment :

- à favoriser la réhabilitation de l'habitat par l'accès prioritaire aux aides de l'Anah et l'éligibilité au Denormandie dans l'ancien ;
- à faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux comme le permis d'innover ou le permis d'aménager multi-site ;
- etc.



2.

LES ORIENTATIONS ET L'ARTICULATION À LA STRATÉGIE

Les ambitions de développement du PADD

- Un objectif de construction entre 2000 et 2500 logements ainsi qu'un objectif de remise sur le marché d'environ 150 logements vacants.
- Pour **Valserhône**, un objectif de **1800 à 1950 logements** qui correspondront dans tous les cas à **environ 80% de l'offre nouvelle de logement à terme**
- Pour le **réseau nord**, un objectif de **110 à 220 logements** est prévu avec, inclus en fourchette haute, des secteurs conditionnés à des investissements sur les réseaux non encore programmés et impliquant une ouverture à l'urbanisation conditionnée à leur réalisation dont l'échéance n'est pas définie
- Pour le **réseau sud**, un objectif de **200 à 300 logements** est prévu avec, inclus en fourchette haute, des secteurs conditionnés à des investissements sur les réseaux non encore programmés et impliquant une ouverture à l'urbanisation conditionnée à leur réalisation dont l'échéance n'est pas définie

L'articulation à la stratégie du PADD

Le POA du PLUi tenant lieu de PLH du Pays Bellegardien s'articule aux 4 grands axes de développement identifiés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables à savoir :

1. Affermir et diversifier les services et équipements en lien avec les mobilités pour garantir la proximité.
2. Mettre en œuvre les conditions du développement résidentiel au service du vivre ensemble.
3. Structurer et diversifier l'offre économique pour renforcer la lisibilité du Pays Bellegardien dans le Grand Genève.
4. Valoriser l'authenticité et la qualité de vie du territoire par une gestion environnementale, des ressources et des risques exemplaires.

L'axe 2 concerne plus particulièrement la politique locale de l'habitat. Aussi, les objectifs énoncés au titre de cette orientation sont déclinés au sein des actions du POA. Le présent document tient donc de volet opérationnel des ambitions en matière d'habitat énoncées dans le PADD : sur les moyens à mobiliser notamment financiers, les partenaires à mobiliser et le calendrier prévisionnel de mise en œuvre de ces actions.

Dans le cadre de la mise en œuvre du SCOT, le PLUi-H du Pays Bellegardien se fixe à horizon 2035, soit sur 12/13 ans à compter de son approbation, un objectif de construction entre 2000 et 2500 logements (ainsi qu'un objectif de remise sur le marché d'environ 150 logements vacants. Cet objectif est pris en cohérence avec le SCOT qui évaluait à 193/an pour tenir compte en fourchette basse des enjeux de travaux pour l'assainissement et pour la fourchette haute d'un dépassement BIMBY des capacités identifiées.

BIMBY : « Build in My Back Yard » visant la densification du tissu urbain afin de lutter contre l'étalement urbain. D'une manière générale, la fourchette haute s'appuie sur toutes les opérations de densification urbaine (urbanisme spontané).

Il s'agit ainsi, dans ce POA, de préciser et quantifier les besoins prévisibles en logements à moyen terme (horizon du PLUi à 12 ans) et à plus court terme (horizon du PLH à 6 ans soit 2027) en lien avec les orientations qualitatives. Il est notamment nécessaire de préciser les objectifs en matière de construction neuve par nature de produits et les objectifs en matière de réalisation de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune ou de secteurs.



Les 4 grandes orientations retenues pour l'action

ORIENTATION 1.

Conforter l'ambition résidentielle par une offre de logements diversifiée.

Le territoire, du fait de sa particularité d'être à l'extrémité de l'agglomération de Genève, ne subit pas la pression que peuvent avoir les autres territoires intégrés au Genevois français, mais en connaît les prémices avec des prix fonciers et immobiliers plus élevés ces 10 dernières années.

S'ils ne bloquent pas le parcours résidentiel des habitants aujourd'hui, les difficultés pour se loger pourraient s'intensifier à l'avenir. Aussi, compte tenu de cette pression à venir, et des inégalités de revenus d'ores et déjà présentes entre les habitants du territoire, la CCPB s'est engagée dans une politique de diversification de son offre. Il s'agit de répondre à l'ensemble des profils des ménages par une production nouvelle à la fois attractive, soutenable financièrement, conciliant les enjeux d'économie de foncier et d'énergie, et correspondant à la fois à l'identité du territoire et aux nouvelles attentes des habitants.

Action 1. Accompagner les communes dans la mise en œuvre d'opérations de qualité

Pour garantir la mise en œuvre d'opérations plus qualitatives, intégrant des principes de qualité environnementale et énergétiques, des formes urbaines innovantes et respectueuses du patrimoine en présence, la CCPB entend apporter un appui technique aux communes en partenariat avec les organismes spécialisés (CAUE, PNR...).

Elle a plus particulièrement pour mission d'orienter le développement résidentiel en cohérence aux objectifs fixés dans le PADD (mixité des opérations, proximité aux équipements et services, diversification du parc...) et enrichir sa connaissance du terrain et des disponibilités foncières pour développer une vision plus opérationnelle en collaboration étroite avec les élus locaux. Il s'agit par ailleurs d'assurer la réalisation d'opérations plus compactes dans un contexte contraint par la pente tout en conciliant les attendus d'un logement individuel (espace, jardin, intimité, garage...) sur un foncier plus rare et onéreux.

Action 2. Diversifier et développer de manière mesurée l'offre locative sociale

Afin de favoriser les parcours résidentiels, la CCPB attache une importance particulière au développement d'une offre adaptée aux capacités réelles des ménages. De ce fait, elle veillera à un développement maîtrisé de l'offre locative sociale, consciente que l'enjeu d'image du territoire en partie lié à un parc de logements

social déprécié et ancien, nécessite d'une politique ambitieuse de renouvellement urbain et de rénovation du parc existant au prisme de conventions avec les bailleurs. L'offre nouvelle devra ainsi apporter une réponse plus adaptée en termes de produits locatifs pour permettre aux ménages de demeurer sur le territoire, et le cas échéant, accéder à la propriété. Il convient enfin de privilégier un développement dans les communes dotées de services et équipements, de façon à assurer l'accès des populations les plus fragiles à toutes les commodités.

Action 3. Créer des partenariats avec les opérateurs privés et sociaux

De manière à orienter le développement résidentiel et garantir l'attractivité du territoire sur le long terme, la CCPB et les communes souhaitent, dans le cadre du PLH et au-delà, créer des partenariats pérennes avec les différents opérateurs privés et publics au prisme d'un dialogue continu et de réflexions en amont des opérations. Pour assurer la réalisation d'une gamme de produits de qualité et plus diversifiée en termes de typologie, prix, taille..., le territoire entend négocier avec l'ensemble des acteurs de l'habitat, qu'il s'agisse des professionnels de l'immobilier, des promoteurs, architectes, ou des experts du bâtiment.

Avec les bailleurs, il s'agit de planifier les actions au prisme de contrats, pour permettre notamment la mise en place de produits adéquats correspondant à la demande et réfléchir sur les équilibres de peuplement au sein du parc actuel et dans la production neuve, en s'appuyant sur la connaissance des personnes déclarées prioritaires (DALO).

Action 4. Renforcer l'offre en locatif intermédiaire et la primo-accession

La hausse des prix immobiliers, importante sur le territoire, n'est pas sans effet sur les disparités internes dans l'accès au logement. La mise en place du PLH constitue une opportunité pour rééquilibrer l'offre et rendre plus fluides les parcours résidentiels par des réponses en logement adaptées aux conditions et aspirations de chacun.

Dans ce sens, l'accession aidée peut permettre de débloquer les parcours des ménages, en particulier pour les familles avec enfants ne pouvant pas accéder directement à la propriété.

Le locatif intermédiaire, à mi-chemin entre le locatif social et le locatif privé, peut quant à lui permettre aux personnes ne répondant pas aux critères d'attribution classiques, de louer un logement à un prix « intermédiaire ». Pour la collectivité, il s'agit donc d'identifier, notamment par le biais du travail étroit avec les bailleurs, ceux à même de développer une part de l'offre en Prêts Locatifs Intermédiaires.



ORIENTATION 2.

Renforcer les actions de valorisation et requalification du parc existant.

Le parc de logements existant, relativement ancien, cumule des problématiques diverses d'inadaptation, vacance, insalubrité, et nécessite d'une adaptation pour répondre aux besoins des ménages en termes de confort, accessibilité, consommation énergétique entraînant des charges trop élevées, etc.

Pour assurer l'ambition de développement souhaitée par le territoire et garantir l'accueil de populations dans les meilleures conditions, il s'agit d'apporter des réponses adaptées à chaque situation en mobilisant les outils existants et en optimisant les partenariats pour prodiguer les meilleurs conseils.

Action 5. Accompagner les propriétaires dans leurs travaux d'amélioration énergétique

Les aides attribuées dans le cadre de l'OPAH-RU menée sur le territoire, insuffisantes au regard de l'envergure des travaux à engager par les propriétaires, n'ont pas permis la mise à niveau de suffisamment de logements pour renouveler le dispositif. Néanmoins, la nécessité d'améliorer les logements « passoirs » demeure et légitime la poursuite de la politique de rénovation énergétique. Le but est tant d'améliorer le confort et réduire les factures énergétiques des propriétaires, que de répondre aux nouvelles exigences de performance énergétique et ambitions que s'est fixé le Pays Bellegardien avec les autres territoires du Genevois français.

Dans ce sens, le SPPEH (service public de la performance énergétique de l'habitat – mis en place au 1^{er} janvier 2021) a vocation à être l'interlocuteur direct des propriétaires en catalysant l'ensemble des informations, de l'évaluation des travaux à l'orientation vers les aides disponibles (Habiter mieux, PIG...) et opérateurs adéquats. La CCPB entend ainsi s'appuyer sur celui-ci pour poursuivre l'accompagnement des propriétaires dans leurs travaux de rénovation énergétique.

Action 6. Développer un système de repérage pour agir sur les copropriétés dégradées

Le Pays Bellegardien, et plus particulièrement la ville-centre de Valserhône, détient un patrimoine immobilier de copropriétés dégradées important, sur lequel il est difficile d'agir. Dans le cadre du PLH et des outils disponibles, l'objectif est dans un premier temps d'améliorer la connaissance des situations et problématiques de ces différentes copropriétés, ou tout du moins identifier les immeubles les plus « stratégiques ». Dans un second temps, il sera possible de se saisir du dispositif expérimental de l'ANAH Parallèlement, la CCPB s'engage à accompagner les copropriétaires dans leur gestion en menant des actions de sensibilisation, information et communication sur la valorisation de leur parc avec l'appui de l'ADIL.

Action 7. Poursuivre le traitement de la vacance et de l'habitat indigne

Le Programme d'Intérêt Général, reconduit jusqu'en 2021 en faveur de l'amélioration de la performance énergétique, l'adaptation des logements et la lutte contre l'habitat indigne, entend permettre aux ménages éligibles de disposer d'aides pour réaliser des travaux. Ce dispositif, qui demeure incitatif, présente cependant certaines limites. Ainsi, la collectivité entend s'appuyer sur la connaissance des communes de leurs habitants pour répertorier finement les différentes situations et orienter le plus efficacement possible les propriétaires de logements vacants et/ou indignes afin d'améliorer l'offre d'habitat et maintenir l'attractivité résidentielle en collaboration étroite avec les différents acteurs (SOLIHA, ARS...).

Action 8. Favoriser les rénovations énergétiques dans le parc social

Le parc social étant ancien dont certains bâtiments datent des années 50, il cumule précarité énergétique, mal-logement, ... Ce constat coïncide avec le taux de vacance observé ces dernières années et en particulier sur la commune de Valserhône.

La CCPB, au travers de ce POA, souhaite mener des actions fortes sur les démarches et travaux d'amélioration de la qualité des logements sociaux. Il s'agit en particulier de développer des partenariats renforcés avec les bailleurs sociaux et les communes afin d'offrir des logements décentes aux habitants/occupants.

Action 9. Favoriser le renouvellement urbain dans le territoire et le pôle Valserhône en particulier

Le territoire, et en particulier certains secteurs, quartiers, îlots de la ville de Bellegarde, connaissent un vieillissement accentué entraînant la fuite des ménages et des situations de vacance de longue durée et d'obsolescence des bâtis. Il s'agit donc de poursuivre la politique de renouvellement urbain d'ores et déjà engagée par la ville de Bellegarde dans le cadre du PLH pour enrayer ces phénomènes et assurer le renouveau de la ville et plus largement du pôle de centralité.

Ainsi, la CCPB entend se saisir des outils nécessaires à cette reconquête de l'existant pour recréer du lien entre les quartiers, pour certains cloisonnés entre eux par la pente, et entre les différents pôles (Châtillon, Lancrans). Concrètement, l'objectif est de mobiliser plus franchement l'EPF pour les opérations d'acquisition-amélioration du parc privé existant, de repérer et résorber les situations de vacance, définir une stratégie foncière et le cas échéant un programme d'actions pour le pôle Valserhône.



ORIENTATION 3.

Assurer une réponse adaptée aux besoins des publics spécifiques.

Le Pays Bellegardien, à l'inverse de certains territoires, bénéficie d'une population assez jeune, attirée entre autres par la dynamique de l'emploi en Suisse proche. Ainsi, s'il est sujet à des problématiques de vieillissement de la population lié à l'allongement de la durée de la vie, les besoins relèvent moins de l'hébergement des séniors que de l'adaptation des logements existants. Toute une frange de la population nécessite par ailleurs de réponses particulières : personnes handicapées, à mobilité réduite, en difficulté sociale et économique, gens du voyage, jeunes et étudiants...

La CCPB s'engage donc à proposer des réponses diverses au regard des situations et publics multiples.

Action 10. Améliorer l'offre pour les personnes âgées par la rénovation de structures d'accueil et l'aide à l'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées, handicapées et à mobilité réduite.

Le diagnostic n'a pas révélé de tension sur l'offre d'hébergements pour les personnes âgées mais davantage un besoin d'adaptation du parc de logements existant pour maintenir en sécurité les personnes âgées ou dépendantes à domicile. Cet enjeu d'accessibilité dans le logement relève également de la production neuve et dans ce sens, la CCPB travaillera étroitement avec les bailleurs pour identifier les logements existants susceptibles d'être adaptés et assurer qu'une partie de l'offre nouvelle soit accessible et proche des services essentiels. En effet, accompagner les personnes les moins mobiles (âgées, handicapées...) ne saura se résoudre à l'adaptation du logement et l'objectif est bien d'améliorer le quotidien de ces personnes en facilitant l'accès aux soins en particulier. Dans ce cadre, la CCPB s'appuiera notamment sur le PIG « dépendance » de l'Ain et son service CLIC.

Quoi qu'il en soit, si le territoire est bien doté en structures spécialisées aujourd'hui, l'objectif est de maintenir le niveau de l'offre dans le temps et anticiper les besoins pour l'avenir au regard de l'évolution démographique.

Action 11. Répondre aux besoins des familles des gens du voyage défini dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Pour répondre à ses obligations en matière d'accueil des gens du voyage, la CCPB s'est lancée dans une opération d'aménagement d'une aire d'accueil conformément au schéma départemental des gens du voyage récemment révisé. A ce titre, une aire d'accueil de 22 emplacements a été livrée en 2020 et une extension regroupant 8 autres emplacements sera prévue dans les mois à venir. D'autre part, un projet de 7 terrains

familiaux sera également programmé. Il s'agit non seulement de se mettre en conformité avec la loi mais accompagner les familles en lien avec les associations, acteurs locaux, pour celles désireuses de se sédentariser. En effet, il est constaté une volonté d'ancrage territorial plus forte, nécessitant donc l'aménagement d'une aire équipée répondant aux aspirations de « résidentialisation » de ces familles et d'une aide sociale pour les démarches administratives en particulier.

Action 12. Adapter les réponses aux besoins des publics jeunes et temporaires

Bien souvent, les personnes en situation de transition sont des actifs, nouvellement arrivés sur le territoire ou jeunes en contrat court ou précaire, à la recherche de petits logements à proximité des pôles d'emplois.

Pour répondre à leurs besoins en logement de manière réactive dans ces périodes d'instabilité, la CCPB se doit d'abord de rester en veille en consolidant le réseau local (entreprises, services sociaux...) pour orienter les personnes vers les bons dispositifs (cf. action 11). Bien que le public soit hétérogène et les situations très diverses en particulier chez les jeunes, l'objectif consiste, *in fine*, à retenir ces habitants sur le territoire en leur proposant les meilleures conditions d'accueil et en facilitant leur installation.



ORIENTATION 4.

Organiser la mise en œuvre, le pilotage et le suivi de la politique de l'habitat.

Le PLH, qui constitue l'outil opérationnel de la politique de l'habitat, implique pour sa bonne mise en œuvre, gouvernance et animation, d'une organisation et d'un suivi sur la durée du document.

Etant donné qu'il s'agit du premier PLH, la CCPB entend se doter d'une équipe technique pour organiser le pilotage des actions, dispositifs et constituer et enrichir une base de données au fil du temps comme référentiel pour le suivi.

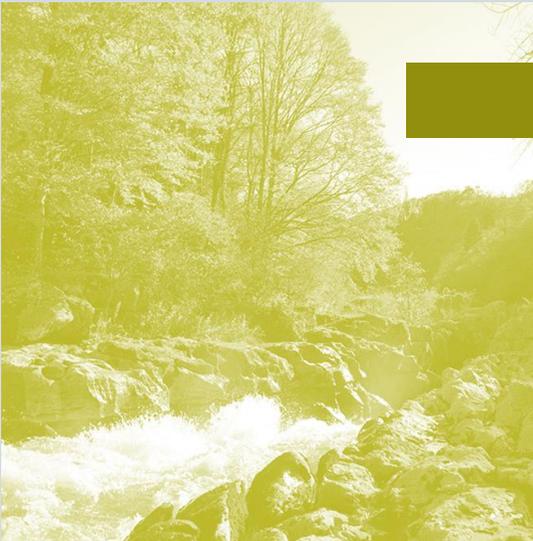
Cette mise en œuvre nécessite également de mobiliser les partenaires, en particulier le Département dans le cadre du PDH ainsi que l'Etat, pour mettre en œuvre la politique dans une logique partenariale, d'assistance et d'ingénierie et surtout pour s'assurer de la cohérence des actions à plus grande échelle.

Action 13. Organiser les ressources internes pour suivre et piloter la politique de l'habitat

La mise en œuvre du POA valant PLH implique au-delà des règles d'urbanisme et de leur suivi, l'organisation de ressources humaines internes pour mettre en œuvre et faire vivre la politique de l'habitat dans ses différents aspects.

Il s'agit de l'accompagnement des acteurs de l'immobilier, des particuliers, de la contractualisation mais aussi de l'analyse en continu des dynamiques de marchés fonciers et immobiliers et de l'évaluation de la mise en œuvre des objectifs et de leurs résultats

In fine cette action permettra d'ajuster si nécessaire les priorités et actions de la politique publique.



3.

L'ANALYSE FONCIERE

Exemple de cartographie avec l'enveloppe urbaine en jaune les secteurs « rouge », « jaune » et « vert » et les secteurs retenus finalement en OAP en bleu

L'étude complète commune par commune figure en annexe du chapitre 1-4 sur l'analyse de la consommation et la justification de la consommation d'espace.



Le PLUIH met en œuvre le principe d'urbanisation prioritaire dans les enveloppes urbaines actuelles.

Pour sa définition, l'étude se base sur une photo aérienne corrigée à partir d'autres éléments factuels (géoportail, opérations réalisées ou en cours d'aménagement et de construction, etc..).

Cette investigation a abouti au tracé d'une enveloppe urbaine qui forme un contour des espaces urbanisés enclavant parfois des cœurs d'îlots et espaces non construits, artificialisés ou non, qui forment autant de capacité potentielle au renforcement de l'enveloppe.

- ▶ On notera que cette enveloppe est indépendante des zones U des anciens PLU, même si ces zonages traduisaient la plupart du temps une occupation urbaine. Des différences existent donc entre cette enveloppe et ces anciennes zones urbanisées :
 - Certaines zones U étaient plus larges que l'enveloppe formée par les constructions en intégrant des emprises plus larges (propriétés, cohérence réseau, ...).
 - Certaines zones U étaient plus restreintes mais l'urbanisation s'est développée soit en « ex » U soit en « ex » 1 AU des PLU.
- ▶ Ces différences se compensent et le solde est marginal, Hors opérations significatives comptabilisées par ailleurs, elles sont néanmoins chiffrées dans la consommation projetée aux alentours de 2 ha.
- ▶ En revanche, plus significatives, ont été intégrées à l'enveloppe des espaces en finalisation de construction comme Billat, Chatillon, ou en cours d'aménagement comme le PAE de Vouvray, espaces comptés dans la consommation d'espace antérieure.

L'ensemble des espaces non construits y compris des fonds de jardins ont été identifiés pour analyse et classés en plusieurs catégories :

- ▶ Espaces quadrillés rouge qui ne peuvent recevoir de constructions soit car ils ont un usage que l'on veut conserver (espaces sportifs ou récréatifs, enjeu environnemental, contraintes physiques, etc...)
- ▶ Espaces quadrillés en orange qui présente des difficultés liées à l'intention de propriétaires ou des contraintes physiques, mais qui pourraient se lever à long terme hors échéance PLU et qu'il conviendra d'étudier à nouveau lors d'une révision
- ▶ Espaces quadrillés en vert qui pourraient faire l'objet d'une mutation
- ▶ Espaces significatifs support d'OAP tant à l'intérieur de l'enveloppe qu'à l'extérieur (seules les parties à l'intérieure de l'enveloppe étant décomptées en réceptivité dans l'enveloppe.

Données brutes de l'étude foncière après classement en terme de vocation et de mobilisation dans le temps

| enveloppe ou hors enveloppe | commune | surf | catégorie | Logements | vocation | note_suivi |
|-----------------------------------------|------------|---------|-----------|-----------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| EU | Valserhône | 2 054 | 3 | 4 | Habitat | 3 logements |
| EU | Valserhône | 5 071 | 3 | 10 | Habitat | A vendre |
| EU | Valserhône | 3 718 | 3 | 7 | Habitat | Communal |
| EU | Valserhône | 953 | 3 | 2 | Habitat | Densification par du pavillonnaire |
| EU | Valserhône | 1 903 | 3 | 4 | Habitat | En pente |
| EU | Valserhône | 745 | 3 | 1 | Habitat | En vente |
| EU | Valserhône | 1 909 | 3 | 4 | Habitat | Logement individuel |
| EU | Valserhône | 769 | 3 | 2 | Habitat | Logement individuel |
| EU | Valserhône | 12 649 | 3 | 25 | Habitat | Maison jumelée |
| EU | Valserhône | 2 717 | 3 | 5 | Habitat | Pentu |
| EU | Valserhône | 1 125 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 3 094 | 3 | 6 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 1 449 | 3 | 3 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 1 059 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 546 | 3 | 1 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 399 | 3 | 1 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 1 636 | 3 | 3 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 2 341 | 3 | 5 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 3 119 | 3 | 6 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 1 013 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 1 962 | 3 | 4 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 5 145 | 3 | 10 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 1 260 | 3 | 3 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 2 539 | 3 | 5 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 2 817 | 3 | 6 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 3 531 | 3 | 7 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 866 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 1 053 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 3 393 | 3 | 7 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 751 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 1 355 | 3 | 3 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 911 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 779 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 1 258 | 3 | 3 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 558 | 3 | 1 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 786 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 5 648 | 3 | 11 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 3 932 | 3 | 8 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 510 | 3 | 1 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 1 050 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 2 655 | 3 | 5 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 1 924 | 3 | 4 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 845 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 930 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 1 493 | 3 | 3 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 4 650 | 3 | 9 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 526 | 3 | 1 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 515 | 3 | 1 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 1 009 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 1 743 | 3 | 3 | Habitat | Potentiel ANRU |
| EU | Valserhône | 1 072 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel ANRU |
| EU | Valserhône | 1 693 | 3 | 3 | Habitat | Potentiel ANRU |
| EU | Valserhône | 6 242 | 3 | 12 | Habitat | Projet abandonné mais à garder |
| EU | Valserhône | 382 | 3 | 1 | Habitat | Projet collectif - 10 logements |
| EU | Valserhône | 3 927 | 3 | 8 | Habitat | Projet de 6 logements |
| EU | Valserhône | 1 061 | 3 | 2 | Habitat | Projet de deux maisons |
| EU | Valserhône | 628 | 3 | 1 | Habitat | Réserve pour le lotissement |
| EU | Valserhône | 4 514 | 3 | 9 | Habitat | Terrain préempté |
| EU | Valserhône | 1 173 | 3 | 2 | Habitat | Zone AU non construite |
| EU | Valserhône | 4 611 | 3 | 9 | Habitat | Zone AU non construite |
| EU | Valserhône | 981 | 3 | 2 | Habitat | est indiqué en N sur les notes - Le PLU transmis nous indique UA |
| EU | Valserhône | 10 665 | 3 | 21 | Habitat | ex OAP en partie en AU dans l'ancien PLU |
| EU | Valserhône | 591 | 3 | 1 | Habitat | petit mais potentiel |
| EU | Valserhône | 4 836 | 3 | 10 | Habitat | volonté de bâtir évoqué lors des ateliers pré-OAP |
| POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU 294 | | | | | | |
| EU | Valserhône | 61 913 | OAP | V2 | GARE | |
| EU | Valserhône | 18 058 | OAP | V3 | ARLOD | |
| EU | Valserhône | 29 849 | OAP | V4 | LA VIGNETTE SUD | |
| EU | Valserhône | 16 715 | OAP | V5 | LA BARBIERE | |
| EU | Valserhône | 36 546 | OAP | V6 | PIERRE BLANCHE | |
| EU | Valserhône | 136 173 | OAP | V6 | | |
| EU | Valserhône | 170 307 | OAP | V8 | EN SEGIAT= partie hors enveloppe pour équipements activité (ex FAMY) | |
| EU | Valserhône | 192 033 | OAP | V8 | EN SEGIAT : PA obtenu du PAE VOUVRAY + emprise espace CLINIQUE réalisé | |
| HEU | Valserhône | 54 049 | OAP | V8 | EN SEGIAT : partie en extension équipement et petite zone commerciale | |
| EU | Valserhône | 14 736 | OAP | V9 | SOUS LA CROIX | |
| EU | Valserhône | 6 978 | OAP | V10 | VOUVRAY CENTRE | |
| EU | Valserhône | 14 966 | OAP | V11 | PLACE DE LA MCHAILLE | |
| EU | Valserhône | 13 418 | OAP | V12 | LE VILLAGE | |
| EU | Valserhône | 81 543 | OAP | V13 | MALCOMBE | |
| EU | Valserhône | 2 128 | OAP | V13 | MALCOMBE | |
| EU | Valserhône | 68 | OAP | V13 | MALCOMBE | |
| EU | Valserhône | 9 004 | OAP | V14 | ROUTE d'ARDON | |

| enveloppe ou hors enveloppe | commune | surf | catégorie | Logements | vocation | note_suivi |
|------------------------------------------|------------|--------|-----------|-----------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| EU | Valserhône | 2 617 | 2 | | Activité | Rétention foncière |
| EU | Valserhône | 8 746 | 2 | | Équipement | Jardin - actuellement en réserve foncière pour de l'équipement |
| EU | Valserhône | 781 | 2 | | Équipement | Mairie - équipement public possible plus tard |
| EU | Valserhône | 6 657 | 2 | | Équipement | Mutation Parking |
| EU | Valserhône | 11 721 | 2 | | Équipement | Réserve pour l'école |
| EU | Valserhône | 14 424 | 3 | | Activité | Déchèterie mutable - en UX |
| EU | Valserhône | 2 083 | 3 | | Activité | En UX |
| EU | Valserhône | 6 732 | 3 | | Activité | Extension - en UX |
| EU | Valserhône | 2 328 | 3 | | Activité | Potentiel |
| EU | Valserhône | 4 024 | 3 | | Activité | Potentiel |
| EU | Valserhône | 16 355 | 3 | | Activité | Réserve pour extension économique |
| EU | Valserhône | 4 069 | 3 | | Activité | Réserve pour extension économique |
| EU | Valserhône | 8 063 | 3 | | Activité | Terrain de tennis - appelé à disparaître - Projet d'aérodrome |
| EU | Valserhône | 10 952 | 3 | 22 | TOURISTIQUE | Projet touristique, notamment hébergement |
| EU | Valserhône | 5 225 | 3 | | Équipement | Futur foyer Adapei |
| EU | Valserhône | 17 368 | 3 | | Équipement | Futur station d'épuration |
| EU | Valserhône | 81 338 | 3 | | Équipement | Parking + ex décharge - à déconstruire - projet d'éoliens annulé --> plaine de jeux (en UE) |
| EU | Valserhône | 2 373 | 3 | | Équipement | Projet Alfa 3a (association sociale) |
| EU | Valserhône | 17 694 | 3 | | Équipement | Projet associatif - en UX |
| EU | Valserhône | 6 142 | 3 | | Équipement | Projet de recyclerie CCPB |
| EU | Valserhône | 10 396 | 3 | | Équipement | Volonté de bâtir- PROJET PISCINE |
| activités équipements, loisirs | | | | | | |
| EU | Valserhône | 867 | 2 | | Habitat | Jardin non vendeur |
| EU | Valserhône | 4 519 | 2 | | Habitat | Accès par le bas, refusé par le voisin |
| EU | Valserhône | 4 601 | 2 | | Habitat | Dynacité - compliqué - Hors PLU |
| EU | Valserhône | 1 978 | 2 | | Habitat | Fond de jardin |
| EU | Valserhône | 842 | 2 | | Habitat | Fond de jardin |
| EU | Valserhône | 481 | 2 | | Habitat | Fond de jardin |
| EU | Valserhône | 966 | 2 | | Habitat | Fond de jardin |
| EU | Valserhône | 975 | 2 | | Habitat | Fond de jardin |
| EU | Valserhône | 1 040 | 2 | | Habitat | Fond de jardin |
| EU | Valserhône | 1 438 | 2 | | Habitat | Fond de jardin |
| EU | Valserhône | 1 184 | 2 | | Habitat | Fond de jardin |
| EU | Valserhône | 1 261 | 2 | | Habitat | Fond de jardin |
| EU | Valserhône | 3 331 | 2 | | Habitat | Fond de jardin |
| EU | Valserhône | 744 | 2 | | Habitat | Fond de jardin |
| EU | Valserhône | 995 | 2 | | Habitat | Fond de jardin |
| EU | Valserhône | 710 | 2 | | Habitat | Fond de jardin |
| EU | Valserhône | 1 513 | 2 | | Habitat | Fond de jardin |
| EU | Valserhône | 792 | 2 | | Habitat | Fond de jardin - non vendeur |
| EU | Valserhône | 809 | 2 | | Habitat | Fond de jardin - non vendeur |
| EU | Valserhône | 1 217 | 2 | | Habitat | Fond de jardin - non vendeur |
| EU | Valserhône | 654 | 2 | | Habitat | Fond de jardin - non vendeur |
| EU | Valserhône | 1 710 | 2 | | Habitat | Fond de jardin - rien à faire |
| EU | Valserhône | 1 732 | 2 | | Habitat | Fond de jardin d'une grande propriété |
| EU | Valserhône | 835 | 2 | | Habitat | Fond de jardin, non vendeur |
| EU | Valserhône | 716 | 2 | | Habitat | Jardin |
| EU | Valserhône | 3 710 | 2 | | Habitat | Jardin - rétention |
| EU | Valserhône | 414 | 2 | | Habitat | Jardin et petit |
| EU | Valserhône | 619 | 2 | | Habitat | Jardin non vendeur |
| EU | Valserhône | 692 | 2 | | Habitat | Potager |
| EU | Valserhône | 475 | 2 | | Habitat | Potagers |
| EU | Valserhône | 1 373 | 2 | | Habitat | Potentiel |
| EU | Valserhône | 1 974 | 2 | | Habitat | Problème de réseau |
| EU | Valserhône | 2 768 | 2 | | Habitat | Projet - problème d'accès - en pente |
| EU | Valserhône | 2 652 | 2 | | Habitat | Rétention foncière |
| EU | Valserhône | 1 111 | 2 | | Habitat | Verger - jardin potager |
| EU | Valserhône | 1 050 | 2 | | Habitat | fond de jardin |
| EU | Valserhône | 2 733 | 2 | | Habitat | fond de jardin |
| EU | Valserhône | 1 400 | 2 | | Habitat | jardin - enlever de AU |
| EU | Valserhône | 652 | 2 | | Habitat | relativement petit à voir |
| EU | Valserhône | 2 328 | 2 | | Habitat | était en 2 AU |
| potentiel BIMBY hors échéance PLU | | | | | | |

RESEAU NORD :

Données brutes de l'étude foncière après classement en terme de vocation et de mobilisation dans le temps

| enveloppe ou hors enveloppe | commune | surf | catégorie | Logements | vocation | note_suivi |
|-------------------------------------|--------------|-------|-----------|-----------|---------------|-----------------------------------------------------------|
| EU | Champfromier | 598 | 3 | | Équipement | ER pour un parking |
| EU | Champfromier | 529 | 3 | | Équipement | Parking potentiel |
| EU | Champfromier | 519 | 3 | | Équipement | Parking potentiel |
| EU | Champfromier | 1250 | 2 | | Habitat | En pente ; difficile |
| EU | Champfromier | 1571 | 2 | | Habitat | Fond de jardin |
| EU | Champfromier | 252 | 2 | | Habitat | Garage - Abris supposerait mutation |
| EU | Champfromier | 987 | 2 | | Habitat | Jardin |
| EU | Champfromier | 886 | 2 | | Habitat | Jardin |
| EU | Champfromier | 1213 | 2 | | Habitat | Jardin potager |
| EU | Champfromier | 910 | 2 | | Habitat | fond de jardin |
| EU | Champfromier | 2030 | 2 | | Habitat | pas d'intention de réalisation |
| EU | Champfromier | 6066 | 2 | | Habitat | pas d'intention de réalisation |
| EU | Champfromier | 475 | 3 | 1 | Habitat | Potentiel |
| EU | Champfromier | 249 | 3 | 0 | Habitat | Potentiel |
| EU | Champfromier | 2531 | 3 | 5 | Habitat | Potentiel |
| EU | Champfromier | 1017 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Champfromier | 2751 | 3 | 6 | Habitat | Potentiel |
| EU | Champfromier | 371 | 3 | 0 | Habitat | petit, à voir |
| POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU | | | | 14 | | |
| EU | Champfromier | 7907 | OAP | N3 | LES BALMES | |
| HEU | Champfromier | 30636 | OAP | N3 | LES BALMES | |
| EU | Champfromier | 25567 | OAP | N2 | GRELONNIER | |
| EU | Confort | 1627 | 2 | | Habitat | Conflit d'accès à gérer |
| EU | Confort | 3713 | 2 | | Habitat | Espace interstitiel |
| EU | Confort | 1761 | 2 | | Habitat | Fond de jardin significatif |
| EU | Confort | 9782 | 2 | | Habitat | Litige avec l'usine à coté (incendie, etc.). enlever de U |
| EU | Confort | 871 | 2 | | Habitat | Rétention foncière |
| EU | Confort | 1486 | 2 | | Habitat | Rétention foncière - litige d'accès |
| EU | Confort | 3095 | 2 | | Habitat | attention multipropriétaire |
| EU | Confort | 2825 | 3 | 3 | Habitat | Potentiel |
| POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU | | | | 3 | | |
| EU | Confort | 16954 | OAP | N6 | PRE MARTIN | |
| EU | Confort | 8394 | OAP | N5 | CENTRE MAIRIE | |
| EU | Confort | 10658 | OAP | N5 | CENTRE MAIRIE | |
| EU | Confort | 1364 | OAP | N5 | CENTRE MAIRIE | |
| EU | Giron | 1239 | 2 | | Habitat | Fond de jardin |
| EU | Giron | 3991 | 2 | | Habitat | Fond de jardin - non vendeur |
| EU | Giron | 2058 | 2 | | Habitat | Fond de jardin, pas d'intention |
| EU | Giron | 1122 | 2 | | Habitat | Jardin - compliqué car permet l'accès à la maison |
| EU | Giron | 2563 | 2 | | Habitat | Potager - privé |
| EU | Giron | 869 | 2 | | Habitat | Terrain privé - pas de volonté |
| EU | Giron | 995 | 2 | | Habitat | Terrain privé, non vendeur |
| EU | Giron | 748 | 3 | 1 | Habitat | Potentiel |
| EU | Giron | 2319 | 3 | 3 | Habitat | Potentiel |
| EU | Giron | 1499 | 3 | 2 | Habitat | Terrain privé potentiel sous réserve intention |
| POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU | | | | 6 | | |
| EU | Montanges | 1395 | 2 | | Habitat | Fond de jardin |
| EU | Montanges | 1184 | 2 | | Habitat | Fond de jardin |
| EU | Montanges | 2027 | 2 | | Habitat | Fond de jardin - non vendeur |
| EU | Montanges | 835 | 2 | | Habitat | Fond de jardin - non vendeur |
| EU | Montanges | 1203 | 2 | | Habitat | Jardin - non vendeur |
| EU | Montanges | 1858 | 2 | | Habitat | Jardin multipropriété |
| EU | Montanges | 1397 | 2 | | Habitat | Rétention |
| EU | Montanges | 1216 | 2 | | Habitat | Rétention foncière |
| EU | Montanges | 3306 | 2 | | Habitat | Rétention foncière |
| EU | Montanges | 3148 | 2 | | Habitat | Rétention foncière |
| EU | Montanges | 484 | 2 | | Habitat | Rétention foncière |
| EU | Montanges | 582 | 3 | 1 | Habitat | Potentiel |
| EU | Montanges | 2638 | 3 | 3 | Habitat | Potentiel |
| EU | Montanges | 1707 | 3 | 2 | Habitat | Rétention foncière |
| POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU | | | | 6 | | |

| | | | | | | |
|-------------------------------------|-----------------------|-------|-----|-----------|------------|-----------------------------------------|
| EU | Plagne | 735 | 2 | | Habitat | Fond de jardin |
| EU | Plagne | 1097 | 2 | | Habitat | Fond de jardin |
| EU | Plagne | 1244 | 2 | | Habitat | Fond de jardin, non vendeur |
| EU | Plagne | 6758 | 2 | | Habitat | Fond de jardin, non vendeur |
| EU | Plagne | 1424 | 2 | | Habitat | Fond de jardin, non vendeur |
| EU | Plagne | 755 | 2 | | Habitat | Fond de jardin, non vendeur |
| EU | Plagne | 2417 | 2 | | Habitat | Rétention |
| EU | Plagne | 648 | 2 | | Habitat | Rétention |
| EU | Plagne | 1048 | 3 | 1 | Habitat | Potentiel |
| EU | Plagne | 2539 | 3 | 3 | Habitat | potentiel |
| POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU | | | | 4 | | |
| EU | Saint-Germain-de-Joux | 10238 | 3 | | Activité | 3 batiments d'activités |
| EU | Saint-Germain-de-Joux | 423 | 2 | | Équipement | Parking sur pilotis possible uniquement |
| EU | Saint-Germain-de-Joux | 864 | 2 | | Habitat | Accès très contraignant |
| EU | Saint-Germain-de-Joux | 1224 | 2 | | Habitat | Maison sur pilotis possible uniquement |
| EU | Saint-Germain-de-Joux | 754 | 3 | 1 | Habitat | 1 maison |
| EU | Saint-Germain-de-Joux | 1041 | 3 | 1 | Habitat | Difficile à vendre |
| EU | Saint-Germain-de-Joux | 517 | 3 | 1 | Habitat | Potentiel |
| EU | Saint-Germain-de-Joux | 666 | 3 | 1 | Habitat | Potentiel |
| EU | Saint-Germain-de-Joux | 1145 | 3 | 1 | Habitat | Potentiel |
| EU | Saint-Germain-de-Joux | 1347 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel habitat |
| EU | Saint-Germain-de-Joux | 1261 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel mutation en logement |
| EU | Saint-Germain-de-Joux | 696 | 3 | 1 | Habitat | potentiel |
| POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU | | | | 10 | | |
| EU | St Germain de Joux | 355 | OAP | N4 | LONGEFAND | |
| HEU | St Germain de Joux | 10122 | OAP | N4 | LONGEFAND | |

RESEAU SUD :

Données brutes de l'étude foncière après classement en terme de vocation et de mobilisation dans le temps

| enveloppe ou hors enveloppe | commune | surf | catégorie | Potentiel logement | vocation | note_suivi |
|-------------------------------------|------------------|--------|-----------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|
| EU | Billiat | 1 146 | 2 | | Habitat | Fond de jardin |
| EU | Billiat | 2 246 | 2 | | Habitat | Fond de jardin |
| EU | Billiat | 602 | 2 | | Habitat | Fond de jardin - problème d'accès |
| EU | Billiat | 1 827 | 2 | | Habitat | Jardin arboré |
| EU | Billiat | 3 245 | 2 | | Habitat | Jardin arboré - propriétaire non vendeur |
| EU | Billiat | 1 054 | 2 | | Habitat | fond de jardin |
| EU | Billiat | 1 517 | 2 | | Habitat | fond de jardin |
| EU | Billiat | 808 | 3 | 1 | Habitat | Potentiel |
| EU | Billiat | 531 | 3 | 1 | Habitat | Potentiel |
| EU | Billiat | 1 131 | 3 | 1 | Habitat | Problème d'accès |
| EU | Billiat | 4 624 | 3 | 8 | Habitat | Volonté du propriétaire |
| POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU | | | | 11 | | |
| EU | Billiat | 10 310 | OAP | S3 | BILLIAT LE VILLAGE | |
| EU | Chanay | 419 | 2 | | Habitat | Fond de jardin |
| EU | Chanay | 1 061 | 2 | | Habitat | Fond de jardin |
| EU | Chanay | 582 | 2 | | Habitat | Jardin |
| EU | Chanay | 3 108 | 2 | | Habitat | Potentiel |
| EU | Chanay | 3 680 | 2 | | Habitat | réserve foncière de la MGEN |
| EU | Chanay | 4 990 | 3 | | A Tourisme - Fonction touristique | |
| EU | Chanay | 1 354 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Chanay | 657 | 3 | 1 | Habitat | Potentiel |
| POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU | | | | 3 | | |
| EU | Chanay | 8 285 | OAP | S9 | TREVIGNE | |
| EU | Chanay | 14 454 | OAP | S8 | VILLAGE DE CHANAY | |
| EU | Chanay | 32 259 | OAP | S10 | CHAMP DE CHENE | |
| EU | Injoux-Génissiat | 886 | 2 | | Habitat | Jardin non vendeur |
| EU | Injoux-Génissiat | 657 | 2 | | Habitat | Jardin non vendeur |
| EU | Injoux-Génissiat | 1 103 | 2 | | Habitat | Fond de jardin |
| EU | Injoux-Génissiat | 702 | 2 | | Habitat | Fond de jardin |
| EU | Injoux-Génissiat | 862 | 2 | | Habitat | Fond de jardin |
| EU | Injoux-Génissiat | 1 009 | 2 | | Habitat | Fond de jardin |
| EU | Injoux-Génissiat | 367 | 2 | | Habitat | Fond de jardin |
| EU | Injoux-Génissiat | 372 | 2 | | Habitat | Fond de jardin |
| EU | Injoux-Génissiat | 1 055 | 2 | | Habitat | Fond de jardin - pas de projet dans l'immédiat |
| EU | Injoux-Génissiat | 1 849 | 2 | | Habitat | Fond de jardin d'une grande propriété |
| EU | Injoux-Génissiat | 2 230 | 2 | | Habitat | Fond de jardin non vendeur |
| EU | Injoux-Génissiat | 2 070 | 2 | | Habitat | Fond de jardin non vendeur |
| EU | Injoux-Génissiat | 1 307 | 2 | | Habitat | Fond de jardin non vendeur |
| EU | Injoux-Génissiat | 1 052 | 2 | | Habitat | Fond de jardin non vendeur |
| EU | Injoux-Génissiat | 992 | 2 | | Habitat | Fond de jardin non vendeur |
| EU | Injoux-Génissiat | 1 685 | 2 | | Habitat | Grande propriété - fond de jardin non vendeur |
| EU | Injoux-Génissiat | 2 075 | 2 | | Habitat | Grande propriété - fond de jardin non vendeur |
| EU | Injoux-Génissiat | 809 | 2 | | Habitat | Jardin |
| EU | Injoux-Génissiat | 577 | 2 | | Habitat | Jardin |
| EU | Injoux-Génissiat | 442 | 2 | | Habitat | Rétention Foncière |
| EU | Injoux-Génissiat | 573 | 2 | | Habitat | Rétention foncière |
| EU | Injoux-Génissiat | 1 379 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Injoux-Génissiat | 3 611 | 3 | 6 | Habitat | Potentiel |
| EU | Injoux-Génissiat | 1 603 | 3 | 3 | Habitat | Potentiel |
| EU | Injoux-Génissiat | 1 223 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Injoux-Génissiat | 1 331 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Injoux-Génissiat | 932 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU | | | | 17 | | |

| | | | | | | |
|-------------------------------------|------------------|--------|-----|----------|-------------------------|---------------------------|
| EU | Surjoux-Lhopital | 1 179 | 2 | | Habitat | Jardin |
| EU | Surjoux-Lhopital | 1 054 | 2 | | Habitat | Problème d'assainissement |
| EU | Surjoux-Lhopital | 4 201 | OAP | S6 | L'HOPITAL MAIRIE | |
| EU | Surjoux-Lhopital | 185 | OAP | S7 | L'HOPITAL MAIRIE | |
| EU | Villes | 910 | 2 | | Habitat | Fond de jardin |
| EU | Villes | 2 763 | 2 | | Habitat | Rétention foncière |
| EU | Villes | 1 383 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Villes | 1 535 | 3 | 3 | Habitat | Potentiel |
| EU | Villes | 374 | 3 | 1 | Habitat | Volonté de batir |
| EU | Villes | 384 | 3 | 1 | Habitat | Volonté de batir |
| POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU | | | | 6 | | |
| EU | Villes | 6 009 | OAP | S1 | LE VILLAGE CENTRE BOURG | |
| EU | Villes | 2 196 | OAP | S1 | LE VILLAGE CENTRE BOURG | |
| HEU | Villes | 42 425 | OAP | S1 | LE VILLAGE CENTRE BOURG | |

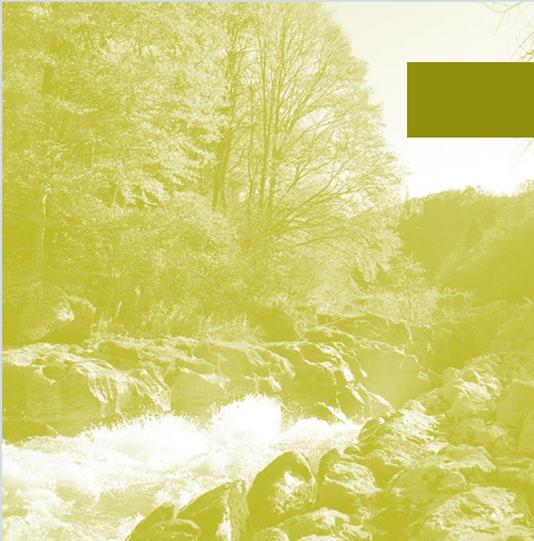
RECAPITULATIF BIMBY DANS L'ENVELOPPE HORS OAP

| enveloppe ou hors enveloppe | commune | surf | cate-gorie | Logem-ents | vocation | note_suivi |
|-------------------------------------|-------------|--------|------------|------------|----------|------------------------------------------------------------------|
| EU | Valsershône | 2 054 | 3 | 4 | Habitat | 3 logements |
| EU | Valsershône | 5 071 | 3 | 10 | Habitat | A vendre |
| EU | Valsershône | 3 718 | 3 | 7 | Habitat | Communal |
| EU | Valsershône | 953 | 3 | 2 | Habitat | Densification par du pavillonnaire |
| EU | Valsershône | 1 903 | 3 | 4 | Habitat | En pente |
| EU | Valsershône | 745 | 3 | 1 | Habitat | En vente |
| EU | Valsershône | 1 909 | 3 | 4 | Habitat | Logement individuel |
| EU | Valsershône | 769 | 3 | 2 | Habitat | Logement individuel |
| EU | Valsershône | 12 649 | 3 | 25 | Habitat | Maison jumelée |
| EU | Valsershône | 2 717 | 3 | 5 | Habitat | Pentu |
| EU | Valsershône | 1 125 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 3 094 | 3 | 6 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 1 449 | 3 | 3 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 1 059 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 546 | 3 | 1 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 399 | 3 | 1 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 1 636 | 3 | 3 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 2 341 | 3 | 5 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 3 119 | 3 | 6 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 1 013 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 1 962 | 3 | 4 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 5 145 | 3 | 10 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 1 260 | 3 | 3 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 2 539 | 3 | 5 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 2 817 | 3 | 6 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 3 531 | 3 | 7 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 886 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 1 053 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 3 393 | 3 | 7 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 751 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 1 355 | 3 | 3 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 911 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 779 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 1 258 | 3 | 3 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 558 | 3 | 1 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 786 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 5 648 | 3 | 11 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 3 832 | 3 | 8 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 510 | 3 | 1 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 1 050 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 2 655 | 3 | 5 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 1 924 | 3 | 4 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 845 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 930 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 1 493 | 3 | 3 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 4 650 | 3 | 9 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 526 | 3 | 1 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 515 | 3 | 1 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 1 009 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Valsershône | 1 743 | 3 | 3 | Habitat | Potentiel ANRU |
| EU | Valsershône | 1 072 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel ANRU |
| EU | Valsershône | 1 693 | 3 | 3 | Habitat | Potentiel ANRU |
| EU | Valsershône | 6 242 | 3 | 12 | Habitat | Projet abandonné mais à garder |
| EU | Valsershône | 382 | 3 | 1 | Habitat | Projet collectif - 10 logements |
| EU | Valsershône | 3 927 | 3 | 8 | Habitat | Projet de 6 logements |
| EU | Valsershône | 1 061 | 3 | 2 | Habitat | Projet de deux maisons |
| EU | Valsershône | 628 | 3 | 1 | Habitat | Réserve pour le lotissement |
| EU | Valsershône | 4 514 | 3 | 9 | Habitat | Terrain préempté |
| EU | Valsershône | 1 173 | 3 | 2 | Habitat | Zone AU non construite |
| EU | Valsershône | 4 611 | 3 | 9 | Habitat | Zone AU non construite |
| EU | Valsershône | 981 | 3 | 2 | Habitat | est indiqué en N sur les notes - Le PLU transmis nous indique UA |
| EU | Valsershône | 10 665 | 3 | 21 | Habitat | ex OAP en partie en AU dans l'ancien PLU |
| EU | Valsershône | 591 | 3 | 1 | Habitat | petit mais potentiel |
| EU | Valsershône | 4 836 | 3 | 10 | Habitat | volonté de bâtir évoqué lors des ateliers pré-OAP |
| POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU | | | | | | 294 |

VALSERHONE

| enveloppe ou hors enveloppe | commune | surf parc | cate-gorie | Loge-ments | vocation | note_suivi |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------|------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|
| EU | Champfrier | 475 | 3 | 1 | Habitat | Potentiel |
| EU | Champfrier | 249 | 3 | 0 | Habitat | Potentiel |
| EU | Champfrier | 2 531 | 3 | 5 | Habitat | Potentiel |
| EU | Champfrier | 1 017 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Champfrier | 2 751 | 3 | 6 | Habitat | Potentiel |
| EU | Champfrier | 371 | 3 | 0 | Habitat | petit, à voir |
| POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU | | | | | | 14 |
| EU | Confort | 2 825 | 3 | 3 | Habitat | Potentiel |
| POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU | | | | | | 3 |
| EU | Giron | 748 | 3 | 1 | Habitat | Potentiel |
| EU | Giron | 2 319 | 3 | 3 | Habitat | Potentiel |
| EU | Giron | 1 499 | 3 | 2 | Habitat | Terrain privé potentiel sous réserve intention |
| POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU | | | | | | 6 |
| EU | Montanges | 582 | 3 | 1 | Habitat | Potentiel |
| EU | Montanges | 2 638 | 3 | 3 | Habitat | Potentiel |
| EU | Montanges | 1 707 | 3 | 2 | Habitat | Rétention foncière |
| POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU | | | | | | 6 |
| EU | Plagne | 1 048 | 3 | 1 | Habitat | Potentiel |
| EU | Plagne | 2 539 | 3 | 3 | Habitat | potentiel |
| POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU | | | | | | 4 |
| EU | Saint-Germain-de-Joux | 754 | 3 | 1 | Habitat | 1 maison |
| EU | Saint-Germain-de-Joux | 1 041 | 3 | 1 | Habitat | Difficile à vendre |
| EU | Saint-Germain-de-Joux | 517 | 3 | 1 | Habitat | Potentiel |
| EU | Saint-Germain-de-Joux | 666 | 3 | 1 | Habitat | Potentiel |
| EU | Saint-Germain-de-Joux | 1 145 | 3 | 1 | Habitat | Potentiel |
| EU | Saint-Germain-de-Joux | 1 347 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel habitat |
| EU | Saint-Germain-de-Joux | 1 261 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel mutation en logement |
| EU | Saint-Germain-de-Joux | 696 | 3 | 1 | Habitat | potentiel |
| POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU | | | | | | 10 |
| RESEAU NORD | | | | | | |
| enveloppe ou hors enveloppe | commune | surf parc | cate-gorie | Potentiel logement | vocation | note_suivi |
| EU | Billiat | 808 | 3 | 1 | Habitat | Potentiel |
| EU | Billiat | 531 | 3 | 1 | Habitat | Potentiel |
| EU | Billiat | 1 131 | 3 | 1 | Habitat | Problème d'accès |
| EU | Billiat | 4 624 | 3 | 8 | Habitat | Volonté du propriétaire |
| POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU | | | | | | 11 |
| EU | Chanay | 4 990 | 3 | | A Tourisme - Fonction touristique | |
| EU | Chanay | 1 354 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Chanay | 657 | 3 | 1 | Habitat | Potentiel |
| POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU | | | | | | 3 |
| EU | Injoux-Génissiat | 1 379 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Injoux-Génissiat | 3 611 | 3 | 6 | Habitat | Potentiel |
| EU | Injoux-Génissiat | 1 603 | 3 | 3 | Habitat | Potentiel |
| EU | Injoux-Génissiat | 1 223 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Injoux-Génissiat | 1 331 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Injoux-Génissiat | 932 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU | | | | | | 17 |
| RESEAU SUD | | | | | | |
| EU | Villes | 1 383 | 3 | 2 | Habitat | Potentiel |
| EU | Villes | 1 535 | 3 | 3 | Habitat | Potentiel |
| EU | Villes | 374 | 3 | 1 | Habitat | Volonté de batir |
| EU | Villes | 384 | 3 | 1 | Habitat | Volonté de batir |
| POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU | | | | | | 6 |

RESEAU SUD



4.

LES OBJECTIFS TERRITORIALISÉS

PLUIH PAYS BELLEGARDIEN / PROGRAMMATION GENERALE à 12 ANS HORS 2AU

| part de l'effort en logement ICCPB | Logements dans tissu hors OAP | Logements dans les OAP | | | | TOTAL LOGT | % tissu | LLS en OAP | | | Espace OAP enveloppe consolidée en ha | espaces OAP en extension en ha (opérationnel) | |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------|----------------------|-----------|------------|---------|------------------|-------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------|
| | | Nom OAP | N° | dans le tissu urbain | extension | | | obj % LLS global | nbre | % en OAP | | | LLS hors OAP |
| 4% | 6 | | | | | 6 | | | | | | | |
| | 14 | | | | | 14 | | | | | | | |
| | 4 | sans objet | | | | 4 | 100% | | | | 0 | 0 | |
| | 9 | LONGEFAND | N3 | | 10 | 19 | 47% | 0% | 0 | | 0 | 0,5 | |
| | 6 | sans objet | | 0 | 0 | 6 | 100% | | | | 0 | 0 | |
| | 3 | CENTRE MAIRIE PRE MARTIN | N4 N5 | | 16 | 49 | 6% | 20% | 3 7 | 19% 23% | | 1,081 1,635 | 0,8 |
| RESEAU NORD | | | | 30 | 26 | 98 | 73% | 10% | 10 | | 0 | 2,776 | 1,3 |
| 9% | 7 | LE VILLAGE CENTRE BOURG | S1 | | 70 | 77 | 9% | 13% | 10 | 40% | | 0,689 | 3,8 |
| | 11 | SOUS LE VERGER | S2 | | 25 | 36 | 31% | 8% | 3 | 12% | | | 2,888 |
| | 17 | | | | | 17 | | | | | | | |
| | 0 | L'HOPITAL MAIRIE | S6 | | 10 | 10 | 0% | 0% | 0 | 0% | | 0,42 | 0,437 |
| | 3 | VILLAGE DE CHANAY TREVIGNE CHAMP DE CHENE | S8 S9 S10 | 30 8 25 | | 66 | 50% | 10% | 4 0 3 | 12% 0% 11% | | 1,5 0,364 2,1 | |
| | RESEAU SUD | | | | 63 | 105 | 206 | 49% | 9% | 19 | | 0 | 5,073 |
| 86% | 294 | SOUS LA VILLE | V1 | | 70 | 1933 | 96% | 20% | 11 | 16% | 45 | 17,272 | 1,672 |
| | | GARE | V2 | 200 | 50 | | | | 25% | 6,191 | | | |
| | | ARLOD | V3 | 30 | 0 | | | | 0% | 1,806 | | | |
| | | LA VIGNETTE SUD | V4 | 60 | 12 | | | | 20% | 2,985 | | | |
| | | LA BARBIERE | V5 | 40 | 8 | | | | 20% | | | | |
| | | PIERRE BLANCHE | V6 | 600 | 120 | | | | 20% | 17,272 | | | |
| | | LA PLAINE | V7 | 0 | 0 | | | | | 1,161 | | | |
| | | EN SEGIAT hors act/équip | V8 | 300 | 75 | | | | 25% | 17,031 | | | |
| | | SOUS LA CROIX | V9 | 54 | 11 | | | | 20% | 1,474 | | | |
| | | VOUVRAY CENTRE | V10 | 20 | 2 | | | | 10% | 0,698 | | | |
| | | PLACE DE LA MICHAÏLLE | V11 | 35 | 4 | | | | 11% | 1,497 | | | |
| | | LE VILLAGE | V12 | 30 | 3 | | | | 10% | 1,342 | | | |
| | | MALCOMBE | V13 | 180 | 40 | | | | 22% | 8,154 | | | |
| | | ROUTE D'ARDON | V14 | 20 | 0 | | | | 0% | 0,9 | | | |
| | | ECOPOLE | V15 | 0 | 0 | | | | | 1,042 | | | |
| CENTRALITE | | | | 1569 | 70 | 1933 | 96% | 20% | 336 | | 45 | 59 | 5 |
| TOTAL | 100% | 374 | | 1662 | 201 | 2237 | 91% | | 365 | | 45 | 67 | 14 |

PLUIH PAYS BELLEGARDIEN / PROGRAMMATION GENERALE à 12 ANS

| part de l'effort en logement /CCPB | Logements dans tissu hors OAP | Logements dans les OAP | | | | TOTAL LOGT | % tissu | obj % LLS global | LLS en OAP | | LLS hors OAP | Espace OAP enveloppe consolidée en ha | espaces OAP en extension en ha (opérationnel) | |
|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-----|----------------------|------------|-------------|------------|------------------|------------|-----------|--------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------|--------|
| | | Nom OAP | N° | dans le tissu urbain | extension | | | | nbre | % en OAP | | | | |
| GIRON | 6 | | | | | 6 | | | | | | | | |
| CHAMPFROMIER | 14 | LEFRALON | N1 | 60 | | 114 | 12% | 9% | 6 | 10% | | 2,594 | 0 | |
| | | LES BALMES | N2 | | 40 | | | | 4 | 10% | | 0,273 | 2,78 | |
| PLAGNE | 4 | sans objet | | | 4 | 100% | | | | | 0 | 0 | | |
| ST GERMAIN DE JOUX | 9 | LONGEFAND | N4 | | 10 | 19 | 47% | 0% | 0 | | 0 | 0,5 | | |
| MONTANGE | 6 | sans objet | | 0 | 0 | 6 | 100% | | | | 0 | 0 | | |
| CONFORT | 3 | CENTRE MAIRIE | N4 | | 16 | 49 | 6% | 20% | 3 | 19% | | 1,081 | 0,8 | |
| | | PRE MARTIN | N5 | 30 | | | | | 7 | 23% | | 1,695 | | |
| RESEAU NORD | 42 | | | 90 | 66 | 198 | 67% | 10% | 20 | 0 | 5,643 | 4,08 | | |
| VILLES | 7 | VILLAGE CENTRE BOUF | S1 | | 70 | 77 | 9% | 13% | 10 | 40% | | 0,689 | 3,8 | |
| BILLIAT | 11 | SOUS LE VERGER | S2 | | 25 | 51 | 22% | 10% | 3 | 12% | | 1,294 | 2,888 | |
| | | BILLIAT LE VILLAGE | S3 | 15 | | | | | 2 | 13% | | | | |
| INJOUX GENISSIAT | 17 | DROIX DU CHENE | S4 | | 19 | 90 | 19% | 9% | 2 | 11% | | 0,316 | 0,3 | |
| | | INJOUX SUD | S5 | | 55 | | | | 6 | 11% | | 0,35 | 2,531 | |
| SURJOUX-L'HOPITAL | 0 | L'HOPITAL MAIRIE | S6 | | 10 | 15 | 0% | 0% | 0 | 0% | | 0,42 | 0,437 | |
| | | SURJOUX LE VILLAGE | S7 | | 5 | | | | 0 | 0% | | 0,076 | 0,278 | |
| CHANAY | 3 | VILLAGE DE CHANAY | S8 | 30 | | 66 | 50% | 10% | 4 | 12% | | 15 | | |
| | | TREVIGNE | S9 | 8 | | | | | 0 | 0% | | 0,364 | | |
| | | CHAMP DE CHENE | S10 | 25 | | | | | 3 | 11% | | 2,1 | | |
| RESEAU SUD | 38 | | | 78 | 183 | 299 | 39% | 10% | 29 | 0 | 7,099 | 10,824 | | |
| VALSERHONE | 294 | SOUS LA VILLE | V1 | | 70 | 1933 | 96% | 20% | 11 | 16% | 45 | 6,191 | 3,308 | |
| | | GARE | V2 | 200 | | | | | 50 | 25% | | | | 1,806 |
| | | ARLOD | V3 | 30 | | | | | 0 | 0% | | | | 2,985 |
| | | LA VIGNETTE SUD | V4 | 60 | | | | | 12 | 20% | | | | 17,272 |
| | | LA BARBIERE | V5 | 40 | | | | | 8 | 20% | | | | |
| | | PIERRE BLANCHE | V6 | 600 | | | | | 120 | 20% | | | | 17,272 |
| | | EN SEGIAT hors act/équip | V8 | 300 | | | | | 75 | 25% | | | | 17,031 |
| | | SOUS LA CROIX | V9 | 54 | | | | | 11 | 20% | | | | 1,474 |
| | | VOUVRAY CENTRE | V10 | 20 | | | | | 2 | 10% | | | | 0,698 |
| | | PLACE DE LA MICHAILLE | V11 | 35 | | | | | 4 | 11% | | | | 1,497 |
| | | LE VILLAGE | V12 | 30 | | | | | 3 | 10% | | | | 1,342 |
| | | MALCOMBE | V13 | 180 | | | | | 40 | 22% | | | | 8,154 |
| | | ROUTE D'ARDON | V14 | 20 | | | | | 0 | 0% | | | | 0,9 |
| | | ROUTE D'ARDON | V14 | 20 | | | | | 0 | 0% | | | | 0,9 |
| CENTRALITE | 294 | | | 1569 | 70 | 1933 | 96% | 20% | 336 | 45 | 59 | 5 | | |
| TOTAL | 100% | 374 | | 1737 | 319 | 2430 | 87% | | 385 | 45 | 72 | 20 | | |

PLUIH PAYS BELLEGARDIEN / PROGRAMMATION GENERALE à 6 ANS

STATIFS SOCIAUX

| | Logements | | | LLS | VENTILATION | | |
|--------------------|-------------------|-----|------------|------------|-------------|------------|------------|
| | Nom OAP | N° | total | | nbre | PLAI | PLUS |
| CONFORT | CENTRE MAIRIE | N4 | 16 | 3 | 1 | 1 | 1 |
| | PRE MARTIN | N5 | 30 | 7 | 2 | 3 | 2 |
| RESEAU NORD | | | 46 | 10 | 3 | 4 | 3 |
| VILLES | SOUS LA VILLE | S1 | 70 | 10 | 2 | 5 | 3 |
| BILLIAT | SOUS LE VERGER | S2 | 25 | 3 | 1 | 1 | 1 |
| CHANAY | VILLAGE DE CHANAY | S8 | 30 | 4 | 1 | 2 | 1 |
| | CHAMP DE CHENE | S10 | 25 | 3 | 1 | 1 | 1 |
| RESEAU SUD | | | 150 | 20 | 5 | 9 | 6 |
| VALSERHONE | LA BARBIERE | V5 | 40 | 8 | 2 | 3 | 3 |
| | PIERRE BLANCHE | V6 | 300 | 120 | 30 | 50 | 40 |
| | SOUS LA CROIX | V9 | 54 | 11 | 3 | 4 | 4 |
| | VOUVRAY CENTRE | V10 | 20 | 2 | 0 | 1 | 1 |
| | TISSU URBAIN | | 150 | 25 | 9 | 8 | 8 |
| CENTRALITE | | | 564 | 166 | 44 | 66 | 56 |
| TOTAL | | | 760 | 196 | 52 | 79 | 65 |
| | | | | | 27% | 40% | 33% |

PLUIH PAYS BELLEGARDIEN / PROGRAMMATION GENERALE à 12 ANS

| | Logements | | | LLS en OAP | VENTILATION | | |
|--------------------|---------------------------|-----|-------------|-------------|-------------|------------|------------|
| | Nom OAP | N° | total | nbre | PLAI | PLUS | PLS |
| CHAMPFROMMIER | LE PRALON | N2 | 60 | 6 | 2 | 2 | 2 |
| | LES BALMES | N3 | 40 | 4 | 1 | 2 | 1 |
| CONFORT | CENTRE MAIRIE | N4 | 16 | 3 | 1 | 1 | 1 |
| | PRE MARTIN | N5 | 30 | 7 | 2 | 3 | 2 |
| RESEAU NORD | | | 146 | 20 | 6 | 8 | 6 |
| VILLES | SOUS LA VILLE | S1 | 70 | 10 | 2 | 5 | 3 |
| BILLIAT | SOUS LE VERGER | S2 | 25 | 3 | 1 | 1 | 1 |
| | BILLIAT LE VILLAGE | S3 | 15 | 2 | 1 | 1 | 0 |
| INJOUX GENISSIAT | CROIX DU CHENE | S4 | 18 | 2 | 1 | 1 | 0 |
| | INJOUX SUD | S5 | 55 | 6 | 2 | 2 | 2 |
| CHANAY | VILLAGE DE CHANAY | S8 | 30 | 4 | 1 | 2 | 1 |
| | CHAMP DE CHENE | S10 | 25 | 3 | 1 | 1 | 1 |
| RESEAU SUD | | | 238 | 30 | 9 | 13 | 8 |
| VALSERHONE | SOUS LA VILLE | V1 | 70 | 11 | 3 | 5 | 3 |
| | GARE | V2 | 200 | 50 | 20 | 20 | 10 |
| | LA VIGNETTE SUD | V4 | 60 | 12 | 4 | 4 | 4 |
| | LA BARBIERE | V5 | 40 | 8 | 2 | 3 | 3 |
| | PIERRE BLANCHE | V6 | 600 | 120 | 30 | 50 | 40 |
| | EN SEGIAT hors act/equipt | V8 | 300 | 75 | 20 | 35 | 20 |
| | SOUS LA CROIX | V9 | 54 | 11 | 3 | 4 | 4 |
| | VOUVRAY CENTRE | V10 | 20 | 2 | 0 | 1 | 1 |
| | PLACE DE LA MICHAILLE | V11 | 35 | 4 | 1 | 2 | 1 |
| | LE VILLAGE | V12 | 30 | 3 | 1 | 1 | 1 |
| | MALCOMBE | V13 | 180 | 40 | 11 | 19 | 10 |
| | TISSU URBAIN | | 294 | 45 | 15 | 15 | 15 |
| | CENTRALITE | | | 1883 | 381 | 110 | 159 |
| TOTAL | | | 2267 | 431 | 125 | 180 | 126 |
| | | | | | 29% | 42% | 29% |

5.

LE PROGRAMME D' ACTIONS





ORIENTATION 1.

Conforter l'ambition résidentielle par une offre de logements diversifiée.

Action 1.

Accompagner les communes dans la mise en œuvre d'opérations de qualité.

Constats issus du diagnostic

Le Pays Bellegardien, en dernière couronne de l'agglomération de Genève, est soumis à des prix immobiliers et fonciers de plus en plus élevés (de 90 € du m² en 2008 à 180 € en 2020) qui restent cependant inégalés à ceux pratiqués dans le Pays de Gex voisin dont la pression dans l'accès au logement est particulièrement forte.

Source chambre des Notaires ; données entre 1/09/2020 au 31/08/2021

| Secteur | Type de produit | prix /m2 médian | prix médian | surface moyenne | surface terrain |
|-----------------------------|----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Secteur Bellegardien | Appartements anciens | 1 910 € | 120 900 € | 66 m2 | |
| <i>Pays de Gex</i> | | 4 100 € | 255 000 € | 68 m2 | |
| Secteur Bellegardien | Appartements neufs | 3 030 € | 201 500 € | 71m2 | |
| <i>Pays de Gex</i> | | 5 200 € | 330 000 € | 66 m2 | |
| Secteur Bellegardien | Maisons anciennes | | 255 600 € | 110 m2 | 790 m2 |
| <i>Pays de Gex</i> | | | 560 000 € | 133 m2 | 800 m2 |
| Secteur Bellegardien | Maisons neuves | | non communiqué | | |
| <i>Pays de Gex</i> | | | 527 200 € | 121 m2 | 400 m2 |
| Secteur Bellegardien | Terrain à bâtir | 180 € | 108 600 € | | 640 m2 |
| <i>Pays de Gex</i> | | 460 € | 273 700 € | | 630 m2 |

Par conséquent, le marché foncier du territoire demeure attractif en particulier pour la construction de maisons individuelles qui restent les biens les plus plébiscités en dehors de la ville-centre.

La taille moyenne des parcelles commercialisées se réduit de plus en plus, sous l'effet de la pression plus forte que par le passé d'une part, et de la demande des jeunes ménages qui s'orientent vers de plus petites surfaces pour des raisons aussi bien liées aux prix d'acquisition qu'à l'entretien des propriétés d'autre part.

Les opérations récentes tendent ainsi vers plus de compacité et portent également une attention plus particulière à l'intégration paysagère et environnementale tant du point de vue des aménagements annexes (espace public, voirie...) que de la conception des bâtis (approche bioclimatique).

Les surfaces et prix moyens des terrains commercialisés en 2013

(Source : EPTB)

| <u>2013</u> | Surface moyenne des terrains commercialisés en m2 | Prix moyen en euros/m2 |
|-------------------|---------------------------------------------------|------------------------|
| Pays Bellegardien | 869 | 100 € |
| Pays de Gex | 785 | 363 € |
| Ain | 979 | 93 € |

Mais une analyse récente de la chambre des notaires entre le 1^{er} septembre 2020 et le 31 août 2021 démontre une forte hausse du terrain à bâtir avec une diminution de la taille des parcelles

Source chambre des Notaires : données entre 1/09/2020 au 31/08/2021

| Secteur | Type de produit | prix /m2 médian | prix médian | surface moyenne | surface terrain |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|
| Secteur Bellegardien | terrain à bâtir | 180 € | 108 600 € | | 640 m2 |
| <i>Pays de Gex</i> | | 460 € | 273 700 € | | 630 m2 |

Partenaires

- Etat
- Région
- Département
- CAUE
- PNR du Haut-Jura
- Pôle métropolitain du Genevois français

Calendrier

Echéance PLUiH – 12 ans avec une évaluation tous les 3 ans et une révision tous les 6 ans

Coût estimé pour la CCPB

- Moyens humains
 - dont enveloppe budgétaire supplémentaire « d'environ » 50000 euros pour le recrutement d'un chargé de mission habitat/petite ville de demain prévu dès février 2022.
- Adhésion à l'observatoire départemental de l'habitat (département de l'Ain) : 6000 €/an

Objectifs

- ▶ **Maintenir l'attractivité résidentielle du territoire.**
- ▶ **Développer des opérations plus respectueuses de l'intégration dans l'environnement et attractivités pour une diversité de ménages dans une logique de mixité sociale et générationnelle.**
- ▶ **Permettre aux ménages de réaliser leur parcours résidentiel sur le territoire.**

Contenu

- Economiser le foncier pour tendre vers une gestion plus économe des sols : densification, renouvellement urbain et travail sur les formes urbaines et architecturales privilégiées.
- Diversifier la composition des opérations (diversité des tailles de parcelles, des formes urbaines, tailles de logement, statuts d'occupation).
- Soutenir et accompagner la mise en œuvre des projets des communes dans leur montage financier, foncier, technique et opérationnel.
- Poursuivre la réalisation d'opérations de maîtrise communale permettant d'orienter l'offre et de peser sur les prix.
- Articuler la politique de l'habitat avec celles des déplacements et de l'organisation des espaces de vie pour renforcer l'échelle de proximité.

Indicateurs de suivi

- Nombre et caractéristiques des opérations réalisées et des logements produits (prix, localisation, densité, type de logements, statut d'occupation...)
- Evolution de la population (solde migratoire et naturel)

Action 2.

Diversifier et développer de manière mesurée l'offre locative sociale.

Rappel sur le contenu de l'Article 55 de la loi SRU :

Le taux de 25% de logements sociaux s'applique aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions, situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Constats issus du diagnostic

Le territoire dispose aujourd'hui d'une couverture de logements locatifs sociaux de bon augure (23,2% en 2014). Pour rappel, il n'est pas soumis aux seuils fixés par la loi SRU.

Le rapport inter-décile de 5,2 en 2013 atteste néanmoins d'écarts de revenus nécessitant le maintien d'un certain niveau de l'offre.

Aussi, la moindre qualité du parc (46% classé sous étiquette E/F/G contre 40% dans la moyenne du Département), conséquence de logements relativement anciens construits pour une large part avant 1969 (66,5% en 2014), souligne qu'il s'agit moins d'un enjeu de création d'une offre supplémentaire qu'un enjeu d'amélioration de l'offre existante.

Par ailleurs, la demande de logement social présente la particularité de provenir aussi bien de personnes plus modestes que dans l'Ain (10,7% des demandeurs touchent le RSA contre 8,8%) que de personnes occupant un emploi et mieux rémunérées que dans la moyenne départementale (56,4% actifs occupés contre 55,3% ; et 45,5% des demandeurs rémunérés entre 2 500 et 3 000 euros contre 44,8% en 2015).

Ces disparités socio-économiques plus fortes, conjuguées à un faible niveau de vacance du parc social (1,4% en 2014) notamment structurelle (0,3% logements vacants de moins de 3 mois contre 1,2% dans l'Ain), résultent également d'une demande extérieure au territoire et du rabattement de la tension des autres territoires du Genevois français sur le Pays Bellegardien.

Objectifs

- ▶ Répartir de manière plus équilibrée l'offre locative sociale sur le territoire, concentrée essentiellement à Valsershône aujourd'hui (89% du parc en 2015).
- ▶ Mieux satisfaire les besoins en répondant aux ménages aux ressources intermédiaires et modestes par une offre locative de qualité.
- ▶ Proposer des produits attractifs en termes de caractéristiques et de localisation.
- ▶ Poursuivre la modernisation et la mise à niveau du patrimoine existant (cf. action 8.).

Partenaires

- Région
- Département
- Bailleurs sociaux
- CAF
- Services sociaux
- Structures d'hébergement

Calendrier

Echéance PLUiH – 12 ans avec une évaluation tous les 3 ans et une révision tous les 6 ans

Coût estimé pour la CCPB

Moyens humains

- dont enveloppe budgétaire supplémentaire « d'environ » 50000 euros pour le recrutement d'un chargé de mission habitat/petite ville de demain prévu dès février 2022.

Contenu

- Produire du logement locatif social pour maintenir la dynamique/diversité sur le territoire (20% pour Valserhône, 10% réseau nord et 10% réseau sud).
- Répartir la production nouvelle de logements locatifs sociaux entre PLS (33%), PLAI (27%) et PLUS (40%).
- Orienter davantage l'offre de nouveaux logements sociaux sur des petites typologies (T1 à T3) de manière à répondre aux publics jeunes, personnes âgées, seules, isolées, divorcées avec enfants, etc.
- Favoriser autant que possible les opérations en acquisition-amélioration pour valoriser le parc existant :
 - Dans ce cadre, sensibiliser les bailleurs à réaliser ce type d'opérations.
- Privilégier les réalisations nouvelles dans les communes disposant d'équipements et de services tout en poursuivant les interventions sur les autres communes.
- Orienter les attributions de logements locatifs sociaux en priorité vers les ménages les plus fragiles (DALO et ménages labellisés prioritaires par la Direction Départementale de la Cohésion Sociale) en prenant en compte l'objectif de mixité sociale au sein des immeubles et quartiers.

Indicateurs de suivi

- Nombre de LLS réalisés par type
- Nombre de LLS réhabilités ou démolis par les bailleurs sociaux
- Nombre de LLS réalisés en acquisition/amélioration
- Nombre de logements conventionnés dans le parc privé
- Nombre de logements (ou équivalents) créés et/ou améliorés dans les structures d'hébergement

Action 3.

Créer des partenariats avec les opérateurs privés et bailleurs sociaux.

Convention intercommunale d'attribution

Obligatoire pour les EPCI dotés d'un PLH, elle résulte de la fusion de l'Accord Collectif Intercommunal (ACI) et de la Convention Equilibre Territoire (CET).

Elle comporte l'engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de baux signés à réaliser, l'engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements DALO, les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial et les modalités de logement dans les opérations de renouvellement urbain.

Constats issus du diagnostic

La révision du SCoT du Pays Bellegardien ainsi que la mise en œuvre du PLUi donnent l'occasion au territoire de mieux encadrer le développement de l'habitat et mieux maîtriser les opérations pour participer au renouvellement de son image.

Ces démarches simultanées représentent une opportunité pour inciter les opérateurs à mettre en œuvre de nouvelles formes d'habiter, plus qualitatives, intégrées et répondant aux différentes exigences de densité, performance énergétique, attentes et capacités financières des ménages.

Les partenariats historiquement ancrés avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire présentent l'avantage d'une connaissance fine du contexte local facilitant les échanges et interventions. Ils limitent néanmoins l'ouverture à d'autres opérateurs notamment les promoteurs privés qui n'interviennent que ponctuellement sur le territoire aujourd'hui (Objectif Pierre, Pack Immo).

Objectifs

- ▶ **Créer les conditions de partenariats renforcés avec les bailleurs sociaux pour coordonner le développement de l'habitat (SEMCODA, DYNACITÉ, AIN HABITAT, HALPADES) au travers des Conventions Intercommunales d'Attribution notamment, CUS, protocoles, etc.**
- ▶ **Inciter les promoteurs à intervenir sur le territoire et faciliter les négociations pour peser dans la production de logements.**
- ▶ **Favoriser la mise en places d'opérations plus innovantes et attractives tenant compte des spécificités locales, tant en milieu urbain que rural.**

Contenu

- Fixer des objectifs précis avec les bailleurs sociaux dans le cadre des conventions et comités de programmation départementaux notamment pour :
 - Avoir connaissance des programmes annuels ;
 - Inciter les bailleurs à la réalisation de travaux d'amélioration ;
 - Fluidifier les parcours résidentiels et assurer une meilleure adéquation entre peuplement et taille des logements sociaux.

Partenaires

- Etat
- Région
- Département
- Bailleurs sociaux
- Promoteurs
- Architectes et ABF
- Professionnels de l'immobilier
- PNR du Haut-Jura
- CAUE
- Pôle Métropolitain du Genevois Français

Calendrier

Echéance PLUiH – 12 ans avec une évaluation tous les 3 ans et une révision tous les 6 ans

Coût estimé pour la CCPB

Moyens humains

- dont enveloppe budgétaire supplémentaire « d'environ » 50000 euros pour le recrutement d'un chargé de mission habitat/petite ville de demain prévu dès février 2022.

- Poursuivre les négociations avec les opérateurs privés pour les amener à réaliser ou favoriser une partie de la production en accession à prix maîtrisés.
- Etablir un guide des bonnes pratiques en termes de nouvelles formes urbaines pour mieux négocier avec les opérateurs notamment sur :
 - L'organisation urbaine du projet (formes, qualité de l'espace public, gestion de l'eau, des espaces verts...);
 - La qualité énergétique (efficacité énergétique, modes constructifs...);
 - La desserte du projet (accès, proximité au cœur de bourg/village et services et commerces...).

Indicateurs de suivi

- Réalisation effective du guide
- Nombre de réunions partenariales

Action 4.

Renforcer l'offre en locatif intermédiaire et la primo-accession.

Constats issus du diagnostic

La hausse des prix immobiliers et fonciers sur le Pays Bellegardien tend à pénaliser les ménages aux ressources modestes à moyennes dans l'accès au logement.

En effet, les plafonds du zonage actuel de la politique du logement, qui classe les communes de Valserhône et Confort en zone B2, ne sont pas toujours compatibles avec les ressources des ménages locaux, soit trop modestes, soit trop élevées pour prétendre à certains programmes (effet-frontière).

L'indice de loyer de 159 à l'échelle du Pays Bellegardien en 2016, plus élevé que celui de l'ancienne Région Rhône-Alpes (149), l'est plus encore pour la seule ville de Bellegarde-sur-Valserine (167) notamment sujette à des problématiques résultant de certains abus de propriétaires. La tension sur le marché privé aurait même tendance à se rabattre sur le marché du logement social, ne pouvant satisfaire toutes les demandes.

L'offre locative intermédiaire, destinée à faciliter l'accès au logement des classes moyennes non éligibles au parc social et ayant des difficultés à se loger dans le marché libre pourrait donc trouver toute sa place dans le territoire.

Objectifs

- ▶ **Produire des logements intermédiaires ou abordables (locatif ou accession à prix maîtrisés) et de qualité pour répondre à la diversité des situations familiales.**
- ▶ **Maintenir la mixité sociale et contribuer à la fluidité du parc.**
- ▶ **Négocier avec la promotion privée pour le développement de produits plus en phase avec la demande locale.**

Contenu

- Identifier les opérateurs habilités à développer une offre en locatif intermédiaire (bailleurs sociaux, Société Nationale Immobilière, promoteurs privés...) par le biais de Prêts Locatifs Intermédiaires (PLI).
- Travailler une part de l'offre nouvelle en accession maîtrisée en contenant les prix de sorties (modes de construction innovants, localisation...)
 - En définissant le cadre commun pour la réalisation des opérations d'accession maîtrisée précisant les bénéficiaires, modalités de commercialisation et niveau de prix de sorties des logements.

Partenaires

- Région
- Département
- Bailleurs sociaux
- Promoteurs
- Banques

Calendrier

Echéance PLUiH – 12 ans avec une évaluation tous les 3 ans et une révision tous les 6 ans

Coût estimé pour la CCPB

Moyens humains

- dont enveloppe budgétaire supplémentaire « d'environ » 50000 euros pour le recrutement d'un chargé de mission habitat/petite ville de demain prévu dès février 2022.

- Favoriser le développement de la location-accession par le biais de Prêt Social de Location Accession (PSLA) sur des opérations bien ciblées.
- Développer les BRS (bail réel solidaire qui pourrait être une alternative complémentaire au PSLA).

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements financés au titre du PSLA
- Nombre de logements financés au titre du PLI
- Nombre de PTZ accordés dans le neuf et dans l'ancien

Le Prêt Locatif Intermédiaire :

Il permet à tout investisseur public ou privé de financer :

- L'achat d'un logement neuf n'ayant jamais été habité ;
- La construction d'un logement (acquisition d'un terrain et construction à proprement parler) ;
- La réhabilitation de logements anciens ou vacants dont le montant des travaux est estimé à 15% de la valeur du bien ;
- La transformation de locaux non destinés à l'habitation en logements.



Action 5.

Améliorer la performance énergétique des constructions neuves et accompagner les propriétaires dans leurs travaux d'amélioration énergétique.

ORIENTATION 2.

Renforcer les actions de valorisation et requalification du parc existant.

Constats issus du diagnostic

Les ménages à faibles ressources, qui occupent le plus souvent des logements anciens non isolés, présentent des difficultés à supporter les charges énergétiques de leur logement. En 2015, de telles situations de vulnérabilité énergétique concerneraient entre 20 et 25% des ménages selon l'INSEE dans le Pays Bellegardien.

L'OPAH-RU menée entre 2012 et 2017 sur le territoire fait état d'un bilan mitigé compte tenu d'une trop grande différence entre le marché libre et le conventionnement engendrant trop d'investissements pour les propriétaires. Au total, 61% des objectifs ont été atteints pour les dossiers émanant de propriétaires occupants et 42% pour les dossiers de propriétaires bailleurs.

Néanmoins, le volet lutte contre la précarité énergétique et gestion durable des énergies dans l'habitat ont permis d'amorcer une dynamique, qui sera poursuivie dans le cadre du service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH).

De plus, la labellisation TEPOSCV du pôle métropolitain offre l'opportunité, pour les EPCI adhérents dont la CCPB, d'échanger sur leurs expériences, créer des synergies et mutualiser leurs moyens lors d'appels à projets le cas échéant.

Il apparaît donc nécessaire, en matière de politique de l'habitat, de poursuivre les initiatives visant à améliorer la qualité du parc, en mobilisant les outils existants et en incitant à la réduction des consommations pour faciliter la réalisation de travaux dans de bonnes conditions.

Objectifs

- ▶ **S'engager vers un Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte (TEPOSCV).**

Partenaires

- Etat (fonds ANAH et TEPOSCV)
- Région
- FEDER
- Département
- Grand Genève français - Pôle métropolitain
- ALEC 01 et Espace Info-Energie
- ADEME
- ARS
- SOLIHA
- CAF
- Les fournisseurs d'énergie
- PNR du Haut-Jura

Calendrier

Echéance PLUiH – 12 ans avec une évaluation tous les 3 ans et une révision tous les 6 ans

Coût estimé pour la CCPB

- SPPEH (2021 – 2023) : 37371euros sur 3 ans
- Mise en place d'un bonus performance énergétique de 45000euros sur 3 ans (2019-2022)
- Moyens humains
 - dont enveloppe budgétaire supplémentaire « d'environ » 50000 euros pour le recrutement d'un chargé de mission habitat/petite ville de demain prévu dès février 2022.

- ▶ Renforcer les actions d'information aux habitants et apporter un conseil de proximité aux propriétaires privés.
- ▶ Lutter contre la précarité énergétique et améliorer les performances et le confort du parc.

Contenu

- Mettre en œuvre la réglementation thermique 2020 en fonction de ses différents objectifs et de ses différents paliers
 - L'objectif est de parvenir à des bâtiments à énergie positive en travaillant sur différentes composantes : (source tableau : www.energiesrenouvelables.eu)

Les différences entre RT 2012 et RT 2020

| | RT 2012 | RE 2020 |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Types de bâtiments | Bâtiments basse consommation (BBC) | Bâtiments à énergie positive (BEPOS) |
| Usages pris en compte | <ul style="list-style-type: none"> • Refroidissement ; • chauffage ; • production d'eau chaude sanitaire ; • éclairage ; • auxiliaires. | <ul style="list-style-type: none"> • Refroidissement ; • chauffage ; • production d'eau chaude sanitaire ; • éclairage ; • auxiliaires ; • appareils ménagers ; • appareils électroménagers. |
| Type de consommation visé | Diminution de la consommation des équipements. | Suppression du gaspillage énergétique à l'aide d'une gestion intelligente de la consommation. |
| Principaux éléments pris en compte | Isolation thermique des bâtiments. | <ul style="list-style-type: none"> • Isolation thermique des bâtiments ; • production d'énergie ; • empreinte environnementale. |

- Accompagner les propriétaires occupants vers les dispositifs et aides financières adaptées, existants et à venir, à travers le SPPEH :
 - Le crédit d'impôt pour la transition énergétique ;
 - Dispositif « MaPrimeRénov » ;

- L'Eco-prêt à taux zéro ;
 - La TVA à taux réduit ;
 - Le programme « habiter mieux » ;
 - Les certificats d'économie d'énergie (ou aides des fournisseurs d'énergie) ;
 - L'exonération de la taxe foncière ;
 - Les prêts à l'amélioration de l'habitat de la Caisse d'Allocations Familiales.
- Informer sur les bonnes pratiques et usages pour économiser l'énergie en s'appuyant notamment sur :
 - Information, conseil et accompagnement assuré par le SPPEH ;
 - S'appuyer sur les aides de l'ANAH pour la rénovation thermique ;
 - S'appuyer sur le Bonus performance mis en place par la Région en partenariat avec la CCPB depuis 2019 (jusqu'en 2020) ;

Indicateurs de suivi

- Nombre d'habitations ayant bénéficié d'aides à la réduction de leur consommation énergétique (chauffes-eau solaires, pompes à chaleur eau...)
- Nombre de logements ayant bénéficié du PIG « rénovation thermique »
- Mesure de l'impact en termes d'économie d'énergie
- Gain en émission de gaz à effet de serre en s'appuyant sur l'inventaire des émissions G²AME du Grand Genève

Action 6.

Développer un système de repérage pour agir sur les copropriétés dégradées.

Constats issus du diagnostic

Le territoire détient parmi son parc un certain nombre de copropriétés âgées et peu entretenues aux niveaux de dégradation plus ou moins avancés.

Il s'agit généralement de propriétaires n'ayant pas toujours pris en compte le niveau des charges des copropriétés et des investissements patrimoniaux et techniques à réaliser pour maintenir la qualité sur le long terme.

La ville de Valserhône est quant à elle plus particulièrement confrontée à des problématiques de paupérisation et insalubrité de biens occupés voir sur-occupés, conséquence de la pression sur le marché du logement et d'une forte demande.

Si ces copropriétés dégradées sont pour la plupart connues de la ville-centre, leur niveau de fragilité l'est moins. Il est d'autant plus complexe d'appréhender et lever ces situations que certaines difficultés sont difficilement identifiables telles que les copropriétés de petite taille n'ayant pas forcément de syndicat professionnel, des niveaux de ressources différenciés des copropriétaires, ou au contraire la détention d'un immeuble par un seul propriétaire contraignant tout investissement.

Pour anticiper et résorber ces situations, il s'agit pour le territoire de développer un observatoire et une veille pour mieux qualifier les besoins, déterminer des mesures préventives pour limiter les interventions lourdes qui ne sont d'ailleurs pas toujours efficaces.

Objectifs

- ▶ Identifier les copropriétés fragiles et en difficulté.
- ▶ Avoir une meilleure connaissance des besoins pour anticiper le niveau d'intervention.
- ▶ Répondre aux situations de non décence pour améliorer le confort et le cadre de vie des habitants.
- ▶ Remettre sur le marché des logements de plus grande qualité.

Partenaires

- Etat (fonds ANAH et TEPOSCV)
- DDT
- CD01
- Syndicats professionnels
- Gestionnaires d'immeubles, bénévoles
- FNAIM
- ALEC 01
- ADIL

Calendrier

Echéance PLUiH – 12 ans avec une évaluation tous les 3 ans et une révision tous les 6 ans

Coût estimé pour la CCPB

- Adhésion à l'observatoire départemental de l'habitat (département de l'Ain) : 6000 €/an
- Moyens humains
 - dont enveloppe budgétaire supplémentaire « d'environ » 50000 euros pour le recrutement d'un chargé de mission habitat/petite ville de demain prévu dès février 2022.

Contenu

- Intégrer dans l'ORT un programme de traitement des copropriétés fragiles et/ou en difficultés ;
- Mettre en place un dispositif de Veille et Observation des Copropriétés (VOC) pour mieux cibler les copropriétés présentant des signes de fragilité, anticiper les dégradations et agir avant leur aggravation au travers différentes entrées d'analyse :
 - L'état du bâti et le coûts moyen des travaux nécessaires ;
 - La qualification du fonctionnement de la copropriété (gestion et capacité d'action en termes technique et financier des syndicats et gestionnaires d'immeubles...) ;
 - La dimension sociale (conditions de vie, indignité...) ;
 - L'intégration urbaine (proximité des services et équipements, offre de transports en commun, qualité de l'espace public...) ;
 - L'énergie.
- En fonction du niveau de besoin évalué, mettre en œuvre un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) permettant :
 - D'intervenir en amont d'opérations lourdes et onéreuses ;
 - De reconstituer le dialogue entre les syndicats et les copropriétaires et d'aider à la décision ;
 - Revoir l'organisation juridique d'une copropriété, renégocier les contrats et sensibiliser les copropriétaires sur leurs droits et devoirs.
- S'appuyer sur la plateforme REGENERO pour accompagner les copropriétaires dans leurs projets de rénovation (orientation sur les financements, techniques et solutions possibles) ;
- Sensibiliser les locataires sur leurs droits (CAF, etc.) ainsi que les copropriétaires sur leurs droits, devoirs et retours sur investissements à gagner en assurant l'entretien des immeubles à l'occasion de journées d'information en coopération avec l'ADIL.

Indicateurs de suivi

- Nombre de copropriétés et logements présentant des signes de fragilisation
- Nombre de copropriétés ayant fait l'objet d'études
- Indicateurs d'évaluation de chaque dispositif opérationnel (montant des travaux engagés, économies d'énergies réalisées...)

Action 7.

Poursuivre le traitement de la vacance et de l'habitat indigne.

Constats issus du diagnostic

Il existe sur le territoire, une part importante de logements vacants (9,3% selon l'INSEE et 10,8% selon FILOCOM en 2013), dont la moitié est inoccupée depuis plus de 2 ou 3 ans assignant ainsi les propriétaires à la taxe sur les logements vacants ce qui suggère qu'il s'agit de logements dévalorisés, obsolètes ou ne répondant pas à la demande et aux normes actuelles (manque de confort, localisation...).

En effet, si une part de vacance est nécessaire à la fluidité du parc et à la rotation des occupants, la vacance d'inadéquation est à la fois la cause et la conséquence de situations de mal logement ou d'indignité.

Sur le Pays Bellegardien, la répartition des logements selon le classement cadastral en 2013 rend compte d'un parc de qualité moyenne en comparaison au Département : 5,4% de logements « médiocres à très médiocres » contre 3,3% dans l'Ain et 11,3% de logements confortables contre 15,3% dans le Département.

L'observation des évolutions depuis 2007 témoigne néanmoins d'efforts fournis en matière de rénovation de l'habitat, sous l'effet de la construction de logements neufs mais aussi de l'intervention de l'OPAH-RU. Entre 2012 et 2017, 50 logements vacants ont été remis sur le marché, 50 logements indignes ont fait l'objet de travaux lourds et 95 logements d'une amélioration thermique de qualité.

Pour le territoire, l'objectif est donc de poursuivre les efforts engagés en identifiant et qualifiant au mieux les différentes situations qui ne sont pas toujours bien connues comme c'est le cas des biens isolés et diffus, plus complexes à repérer.

Il s'agit par ailleurs de reconquérir au mieux le parc vacant et résorber les contextes de mal-logement dans un processus plus global de réaménagement et revitalisation pour les quartiers ou secteurs les plus fragiles (cf. action 8), dans un souci de résorption et d'amélioration de l'image des centres bourgs.

Objectifs

- ▶ **Améliorer les conditions d'habitat des occupants du parc privé et du parc public.**
- ▶ **Remettre sur le marché des logements non occupés.**
- ▶ **Maintenir voire renforcer l'attractivité des centres bourgs.**

Partenaires

- Etat (fonds ANAH et TEPOSCV)
- Région
- Département
- SOLIHA
- CAUE
- ABF
- ARS
- ADIL
- ADEME
- Bailleurs
- Propriétaires privées
- Pôle de lutte contre l'habitat indigne
- Trésor public

Calendrier

Permis de louer :

- Jusqu'à 2024/2025 : stade expérimental
- De 25 à 2027/2028 : élargir le dispositif sur l'ensemble du territoire

Coût estimé pour la CCPB

- 15 000 € pour 2022
- Moyens humains
 - dont enveloppe budgétaire supplémentaire « d'environ » 50000 euros pour le recrutement d'un chargé de mission habitat/petite ville de demain prévu dès février 2022.

Contenu

- Repérer et qualifier la vacance et les situations de logements indignes en s'appuyant notamment sur la connaissance des communes de leurs habitants ainsi que sur le programme ORT.
- Mettre en place le dispositif « permis de louer » sur certaines rues dans le secteur centre-ville de Bellegarde-sur-Valserine (en définissant des tronçons de rues) afin de lutter contre l'habitat indigne.
- Accompagner le plus efficacement possible les communes en mobilisant les acteurs compétents et en renforçant les partenariats existants (CAF, SOLIHA...).
- Améliorer la communication et l'accompagnement des propriétaires de logements vacants :
 - Pour les informer de l'ensemble des aides existantes et de leurs évolutions ;
 - Pour les sensibiliser au travers de retours d'expériences d'amélioration sur le territoire et la remise sur le marché de logements vacants.
- Améliorer le parc locatif public des bailleurs sociaux notamment sur le volet thermique (cf. action 5 8) ;
- Soutenir les ménages pour réaliser des travaux d'adaptation de leur logement dans le cadre du renouvellement du PIG « rénovation thermique » et « lutte contre l'habitat indigne » ;
- Répondre à l'objectif de récupération de 13 logements vacants en moyenne par an à l'échelle du Pays Bellegardien.

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements vacants par commune
- Nombre de logements classés en catégorie cadastrale 7 ou 8
- Nombre de logements potentiellement indignes
- Evolution du ratio nombre de situations repérées/nombre de situations traitées
- Evolution du ratio nombre de logements vacants repérées/nombre de logements résorbés
- Nombre de logements ayant bénéficié du PIG « rénovation thermique » et « lutte contre l'habitat indigne »

Action 8.

Favoriser les rénovations énergétiques dans le parc social

Constats issus du diagnostic

La politique de logement locatif social ne date pas d'aujourd'hui dans le Pays Bellegardien. En effet, depuis des décennies, les communes, notamment le commun centre de Valserhône a favorisé l'accès au logement des publics les plus précaires. Un parc de logements sociaux important occupe le territoire (actuellement 29% pour Valserhône et 25% sur l'ensemble du Pays Bellegardien).

Aujourd'hui, un nombre important de logements sociaux présent sur le territoire est dans une situation dégradée (précarité énergétique, logement insalubre, ...) qui conduit à une situation de vacance non négligeable (le secteur de Musinens – Valserhône est un exemple marquant de l'état dégradé de son parc social qui enregistre des taux de vacance élevés).

Face à ce constat, plusieurs opérations de rénovation urbaine ont été menées urbain par les bailleurs sociaux (DYNACITE, SEMCODA, ...). Plusieurs logements ont donc pu être remis sur le marché (quartier Beauséjour, rue Bara, rue Joseph Marion, etc.).

L'objectif pour le territoire est donc d'accompagner et de renforcer ces démarches de réhabilitation et de renouvellement urbain, particulièrement en faveur du parc locatif social ancien.

Des partenariats entre la commune de Valserhône et certains bailleurs sociaux, notamment DYNACITE, principal bailleur social de la commune qui possède 1439 logements locatifs sociaux, répartis dans la Ville et édifiés entre 1955 et 2018, sont en cours. Il s'agit de partager les efforts de renouvellement urbain et de rénovation des bâtiments sociaux afin d'améliorer l'image du territoire et offrir des logements décents aux occupants.

Objectifs

- ▶ **Améliorer les conditions d'habitat des occupants du parc social.**
- ▶ **Remettre sur le marché des logements sociaux vacants.**
- ▶ **Revaloriser les logements existants**

Partenaires

- Bailleurs sociaux
- Services de l'Etat
- Département
- Pôle de lutte contre l'habitat indigne

Calendrier

Echéance PLUiH – 12 ans avec une évaluation tous les 3 ans et une révision tous les 6 ans

Coût estimé pour la CCPB

Acquisitions/cessions foncières

Contenu

- Mettre en place un dispositif de repérage de la vacance dans le parc de logements sociaux en s'appuyant notamment sur le programme ORT.
- Accompagner le plus efficacement possible les communes en mobilisant les bailleurs sociaux et/ou en renforçant les partenariats existants (DYNACITE) :
 - conclure la signature d'un protocole entre DYNACITE et la commune de Valserhône permettant de réhabiliter 493 logements sur 10 ans.
 - conclure la signature d'une convention spécifique entre DYNACITE et la commune de Valserhône encadrant la réalisation et les prises en charges financières de travaux de résidentialisation des quartiers existants afin d'offrir un meilleur cadre de vie aux habitants.
- Améliorer le parc locatif des bailleurs sociaux en visant de meilleures performances thermiques des immeubles (atteinte de l'étiquette B)

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements sociaux vacants par commune
- Nombre de logements potentiellement indignes/insalubres
- Evolution du ratio nombre de situations repérées/nombre de situations traitées
- Nombre de logements réhabilités

Action 9.

Favoriser le renouvellement urbain dans le territoire et le pôle Valserhône en particulier.

Constats issus du diagnostic

Le Pays Bellegardien, du fait de son histoire et de sa topographie, est caractérisé par des configurations urbaines complexes et contraintes (sites et sols pollués, sites vallonnés et encaissés, infrastructures lourdes...) et sur lesquelles les interventions peuvent être plus onéreuses.

La ville-centre, Bellegarde-sur-Valserine, s'est engagée dans une vaste politique de renouvellement urbain et reconstruction de la ville sur la ville à moyen/long terme pour redorer son image et renforcer son attractivité.

Certains secteurs, plus dégradés que d'autres, nécessitent d'interventions lourdes de démolition/reconstruction et un traitement plus spécifique de qualité urbaine, architecturale et de composition des aménagements par le maintien ou la recréation d'espaces verts et publics aérés et conviviaux au sein du tissu urbain.

Face à la pression foncière en provenance de la Suisse, il s'agit également d'agir en premier lieu sur la valorisation de l'existant dans une logique d'économie du foncier et de couture entre les quartiers (Ballon, Coupy, Musinens, Arlod...), tissus étagés (ville haute, ville basse) et différents secteurs du pôle Valserhône (Châtillon-en-Michaille, Lancrans).

Cette politique, qui s'inscrit dans le temps long, doit donc être accompagnée au mieux dans la durée du présent PLH. Il s'agit également de soutenir l'ensemble des communes du territoire dans leurs projets de renouvellement urbain.

Objectifs

- ▶ **Résoudre les situations de vacance structurelle : bâtis, délaissés, friches (ferroviaires par exemple), etc.**
- ▶ **Valoriser et redynamiser les centres bourgs.**
- ▶ **Reconstruire la ville sur la ville en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles.**
- ▶ **Structurer l'organisation spatiale du pôle Valserhône en recréant du lien entre les quartiers existants et en renforçant l'animation urbaine.**
- ▶ **Anticiper les besoins à l'avenir en logements, services, équipements, commerces.**
- ▶ **Créer un effet d'entraînement pour les investisseurs privés et les propriétaires des quartiers traités.**

Partenaires

- Région
- Département
- EPF de l'Ain
- Propriétaires privés
- Bailleurs
- Acteurs immobiliers et sociaux
- CAUE
- PNR du Haut-Jura

Calendrier

Echéance PLUiH – 12 ans avec une évaluation tous les 3 ans et une révision tous les 6 ans

Coût estimé pour la CCPB

Moyens humains

- dont enveloppe budgétaire supplémentaire « d'environ » 50000 euros pour le recrutement d'un chargé de mission habitat/petite ville de demain prévu dès février 2022.

Contenu

- Engager une réflexion approfondie pour mieux analyser :
 - Le bâti (état patrimonial, architectural et sanitaire) ;
 - Le peuplement (repérage et caractéristiques des propriétaires et des occupants : âge, ancienneté d'occupation, niveau de ressources...) ;
 - L'organisation spatiale (capacité de réceptivité des différents secteurs, qualité des espaces publics...).
- Soutenir les communes dans le montage opérationnel et foncier de leur projet en les orientant vers les outils urbanistiques, juridiques/réglementaires et opérationnels les plus adéquats en cohérence avec leur situation ;
- Poursuivre la mobilisation de l'EPF de l'Ain pour les grandes opérations stratégiques via l'acquisition et le portage de biens (délégation de droit de préemption urbain) et à l'aide de l'outil « Mieux Connaître pour Mieux Agir » ;
- Définir une stratégie foncière intercommunale comprenant un référentiel (mise en relation des besoins et de l'offre) ;
- Définir un programme d'actions foncières si l'opportunité se présente qui pourrait être axé sur Valserhône (actions de maîtrise foncière, échéancier, coût, etc.).
- S'appuyer sur des partenaires privés et publics pour mener des opérations de renouvellement urbain et poursuivre les opérations déjà réalisés ou en cours (3 opérations en cours sur Valserhône).

Indicateurs de suivi

- Nombre et caractéristiques des opérations de renouvellement urbain menées
- Nombre de logements démolis et reconstruits
- Nombre de logements réhabilités, sortis de la vacance et de l'indignité



Action 10.

Améliorer l'offre pour les personnes âgées par la rénovation de structures d'accueil et l'aide à l'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées, handicapées et à mobilité réduite.

ORIENTATION 3.

Assurer une réponse adaptée aux besoins des publics spécifiques.

Constats issus du diagnostic

Le vieillissement structurel de la population lié à l'allongement de la durée de la vie nécessite de maintenir une offre d'EHPAD équilibrée en adéquation à l'évolution du nombre d'habitants. Toutefois, le vieillissement recouvre aujourd'hui des situations très diverses selon les âges et les niveaux de dépendance différenciés des personnes. Généralement désireux de rester le plus longtemps à domicile, l'enjeu est moins aujourd'hui la création d'une offre nouvelle d'hébergements pour personnes âgées que des besoins de création et d'adaptation des logements au vieillissement tant du point de vue de la conception du logement (domotique, accessibilité) que de sa localisation à proximité de services, équipements et commerces essentiels.

Quant aux personnes à mobilité réduite et handicapées, il est difficile aujourd'hui d'appréhender la demande réelle en dehors des bénéficiaires de l'allocation adultes handicapées. Seul un foyer d'hébergement pour handicapés d'une capacité de 38 places est présent sur le territoire. Le rapprochement entre l'offre et la demande de logements adaptés/accessibles aux situations de handicap et de perte d'autonomie est aujourd'hui géré par le dispositif Adalogis de SOLIHA.

Pour le territoire, il s'agit d'orienter au mieux les personnes vers les dispositifs adéquats en fonction de leur situation, niveau de fragilité et de poursuivre la politique d'adaptation des logements et de mise en accessibilité des commerces, équipements publics et transports en commun.

Objectifs

- ▶ **Permettre aux personnes âgées et personnes souffrant de handicap de vivre dans de bonnes conditions de préférence à domicile.**
- ▶ **Faciliter les parcours de vie des retraités.**

Partenaires

- Etat (ANAH)
- Région
- Département
- Bailleurs sociaux
- SOLIHA
- ARS
- Caisses de retraite
- CLIC
- Structures d'hébergements (résidences séniors, EHPAD)

Calendrier

Echéance PLUiH – 12 ans avec une évaluation tous les 3 ans et une révision tous les 6 ans

Coût estimé pour la CCPB

Moyens humains

- dont enveloppe budgétaire supplémentaire « d'environ » 50000 euros pour le recrutement d'un chargé de mission habitat/petite ville de demain prévu dès février 2022.

Contenu

- Organiser les conditions pour inciter les propriétaires à engager des travaux en les aidant dans leur montage de dossier de subvention (programme Habiter mieux).
- Recenser les logements adaptés et accessibles du parc communal et des bailleurs pour faciliter la mise en relation offre/demande en lien avec le CLIC.
- Produire du logement adapté pour les personnes âgées et/ou à mobilité réduite dans l'offre nouvelle à proximité des services, commerces et équipements, à l'image des résidences autonomie.
- Maintenir le niveau de l'offre de structures d'hébergement (nombre de places) pour personnes âgées et personnes handicapées :
 - Maintenir l'offre de 240 lits en EHPAD.
- Poursuivre l'adaptation des logements dans le cadre du PIG de l'Ain renouvelé sur le volet « dépendance ».
- Inciter les bailleurs :
 - A la réalisation d'adaptations au cas par cas pour des locataires déjà en place ;
 - A anticiper les problématiques de vieillissement par des changements de baignoires en douches, des rampes d'accès dans les hall de rez-de-chaussée... à l'occasion de programmes de réhabilitation ou de changements d'occupants.
- Soutenir les démarches d'expérimentation en matière de développement de la domotique dans le logement pour maintenir les personnes âgées à domicile en toute sécurité.

Indicateurs de suivi

- Nombre de demandes de personnes handicapées ou en perte d'autonomie enregistrées par les bailleurs
- Nombre d'appartements adaptés et créés annuellement par les bailleurs
- Nombre de demandes satisfaites (particuliers, associatifs)
- Nombre de personnes accompagnées
- Nombre de logements ayant bénéficié du PIG « dépendance »
- Nombre de places en EHPAD
- Nombre de logements en résidences dédiées

Action 11.

Répondre aux besoins des familles des gens du voyage défini dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Partenaires

- Etat
- Département
- CAF
- Acteurs sociaux

Calendrier

2027

Coût estimé pour la CCPB

- 7 terrains familiaux (7 PLAI) : coût d'acquisition du foncier nécessaire.

Constats issus du diagnostic

Dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, signé le 10/02/2020 et approuvé le 5/06/2020, un besoin a été identifié sur le Pays Bellegardien de 30 places en aire d'accueil et 7 terrains familiaux.

Un aire d'accueil a été ouverte en décembre 2020 d'une capacité de 22 emplacements.

Objectifs

- ▶ **Répondre à l'enjeu de sédentarisation des familles.**
- ▶ **Se mettre en conformité avec la loi en identifiant un site adéquat pour créer une aire d'accueil.**

Contenu

- Répondre et accompagner les demandes de sédentarisation en mobilisant les différents partenaires du logement et associations.
- Poursuivre l'accompagnement social des familles en concertation avec les associations de façon à les soutenir dans leurs démarches administratives, sociales, médicales mais aussi pour assurer au mieux la scolarisation des enfants.
- Acquérir des terrains afin de réaliser les emplacements nécessaires à l'accueil des gens du voyage ainsi que les terrains familiaux.
- Assurer les démarches administratives et opérationnelles (permis d'aménager, études, etc.).

Indicateurs de suivi

- Nombre de places créées en aires d'accueil
- Evolution du taux d'occupation, de rotation, de la durée des séjours

Action 12.

Adapter les réponses aux besoins des publics jeunes et temporaires.

Constats issus du diagnostic

Face à la tension plus forte exercée sur le parc et l'émergence d'une demande de jeunes à la recherche de petites logements en locatif (studio, T1, T2 ou plus pour les colocations) à loyers abordables, le renforcement de l'offre de logements temporaires apparaît nécessaire pour apporter une certaine flexibilité aux jeunes actifs, personnes en insertion ou personnes nouvellement arrivées sur le territoire.

En effet, l'analyse de la structure démographique du Pays Bellegardien met en évidence une population plutôt jeune (38% de moins de 30 ans en 2013) et les élus témoignent d'une demande récente de logements par des apprentis et étudiants.

La ville de Valserhône, dotée de plusieurs BTS et d'une antenne du GRETA Val Bugey Léman, a donc pris conscience de la difficulté des jeunes à se loger sur le territoire et a prévu la création de 20 logements étudiants dans le cadre de la réhabilitation du CREDO à côté du lycée Saint-Exupéry.

La demande en logements temporaires, qui émane également d'actifs intérimaires ou en CDD en situation de transition et à la recherche d'un logement, doit pouvoir également trouver des alternatives au sein du parc existant.

Objectifs

- ▶ **Renforcer l'offre de petits logements à faibles loyers pour assurer les parcours résidentiels et professionnels.**
- ▶ **Créer plus facilement des passerelles entre structures ou entre types d'offres.**
- ▶ **Rester en veille avec le monde de l'entreprise, les instances de formation... pour déterminer les capacités d'accueil du territoire en logements temporaires et le rehaussement éventuel de l'offre.**
- ▶ **Renforcer les modes d'habiter intergénérationnels.**

Contenu

- Favoriser la production de logements locatifs bon marché en prévoyant 20% de l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux en PLAI et une part de T1-T2 dans les nouveaux programmes.

Partenaires

- Région
- Département
- Bailleurs
- Services sociaux
- Centres d'apprentissage
- Action logement

Calendrier

Echéance PLUiH – 12 ans avec une évaluation tous les 3 ans et une révision tous les 6 ans

Coût estimé pour la CCPB

- Moyens humains
 - dont enveloppe budgétaire supplémentaire « d'environ » 50000 euros pour le recrutement d'un chargé de mission habitat/petite ville de demain prévu dès février 2022.
- Outils informatiques : 5000 euros « environ »

- Mettre en place un dispositif d'accueil, de traitement de la demande et de services (informations utiles à l'installation...) aussi bien pour les jeunes, entreprises, centres d'apprentissage en s'appuyant notamment sur le guichet unique étendu à l'échelle du Pays Bellegardien.
- Etudier les conditions du développement d'une offre supplémentaire en hébergement et logement temporaire (résidence sociale) pour différentes cibles : travailleurs saisonniers, du BTP (village de marques), nouveaux habitants, jeunes en insertion, personnes seules et/ou isolées, etc.
- Assurer le suivi de l'évolution des formations et des besoins dans le territoire, et à proximité.
- Soutenir le développement d'une offre de logements dans le parc privé de type chambres chez l'habitant par la mise en place d'un outil mettant en relation les différentes solutions d'hébergements disponibles par le biais d'un portail internet par exemple.

Indicateurs de suivi

- Nombre de places en résidences accueil
- Nombre de places attribuées et caractéristiques des demandeurs et receveurs
- Evolution de la demande en logements pour étudiants
- Nombre de logements pour étudiants
- Nombre de logements PLAi agréés annuellement



ORIENTATION 4.

Organiser la mise en œuvre, le pilotage et le suivi de la politique de l'habitat.

Action 13.

Organiser les ressources internes pour suivre et piloter la politique de l'habitat.

Constats issus du diagnostic

Etant le premier PLH porté par la communauté de communes, il n'existe pas à ce jour de service spécifique dédié au suivi de la politique du logement. Seule la commune de Valserhône est dotée d'un service logement, solidarité et politique de la ville.

La CCPB a donc vocation à devenir le chef de file en matière d'habitat à travers l'animation et le pilotage du PLH et le catalyseur des actions menées à l'échelle du Département (Plan départemental de l'habitat, plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées 2017-2022), du Grand Genève et du pôle métropolitain du Genevois français,

L'observatoire de l'habitat, qui capitalisera sur les études du PDH, permettra d'assurer le suivi de la mise en œuvre de la politique et identifier les potentiels points de blocage pour mieux réajuster les actions si nécessaires.

Le pilotage de l'observatoire est à envisager comme un outil partenarial et flexible pour prendre en compte d'éventuels changements et mieux négocier avec les différents acteurs en connaissance de cause.

Pour ce faire, il apparaît nécessaire de structurer l'animation technique interne et ressources humaines à affecter ou à engager pour la bonne mise en œuvre et gouvernance du PLH, éléments fondamentaux de sa réussite.

Objectifs

- ▶ **Mettre en œuvre et faire vivre la politique de l'habitat.**
- ▶ **Evaluer le PLH en continu pour aider à la décision politique.**

Partenaires

- Services de l'Etat
- Région
- Département
- Bailleurs sociaux
- ANAH
- ADIL
- CAF
- Espace info-énergie
- DREAL
- Notaires
- Professionnels de l'immobilier
- PMGF

Calendrier

Echéance PLUiH – 12 ans avec une évaluation tous les 3 ans et une révision tous les 6 ans

Coût estimé pour la CCPB

Moyens humains

- dont enveloppe budgétaire supplémentaire « d'environ » 50000 euros pour le recrutement d'un chargé de mission habitat/petite ville de demain prévu dès février 2022.

- ▶ **Observer les dynamiques à l'œuvre sur le marché foncier et immobilier.**
- ▶ **Ajuster si nécessaire les priorités et actions de la politique publique.**

Contenu

- Mettre en place une animation technique structurée et créer un poste pour la mise en œuvre opérationnelle des projets et l'accompagnement des élus.
- Améliorer l'accueil et l'information aux particuliers (ADIL, guichet unique...) et aux élus.
- Animer la politique de l'habitat par l'organisation de réunions à l'échelle du territoire ou de groupes de travail par secteurs (réseaux nord, sud, pôle Valserhône) visant à : Faire le point sur les objectifs de mise en œuvre territorialisés ;
 - Faire partager les expériences, difficultés rencontrées et outils exploités ou potentiellement exploitables.
- Suivre les dispositifs d'aides disponibles pour mieux s'en saisir s'ils présentent un intérêt pour le territoire (appels à projets FEDER, dispositifs ANAH...).
- Adhérer à l'observatoire départemental de l'habitat dans le cadre de son PDH pour assurer le suivi et le bilan à 3 ans de la mise en œuvre des objectifs du PLH :
 - Exploiter les données disponibles (ADIL, DREAL, Union Sociale de l'Habitat, Sitadel...) ;
 - Mettre en place les conditions de récupération et d'exploitation des données nécessaires au suivi de la politique ;
 - Alimenter l'observatoire tout au long des 6 années de la durée du PLH.
- Travailler de concert avec les services de l'Etat dans le cadre du PDH et du PDALHPD, de la politique de coopération transfrontalière (Grand Genève) et du pôle métropolitain du Genevois français pour favoriser les échanges d'informations, pratiques et expériences.
- Participer activement aux conférences annuelles « logement » du Département.

Indicateurs de suivi

- Régularité de l'actualisation des données de l'observatoire
- Productions de notes/bilans thématiques ou synthétiques annuels
- Nombre de réunions ou manifestations organisées à l'échelle du territoire
- Nombre de sollicitations des communes (type d'accompagnement, caractéristiques de la demande, niveau de satisfaction)