

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

TERRE VALSERHÔNE

35 rue de la Poste – Châtillon en Michaille - 01200 VALSERHÔNE

☎ : 04 50 48 19 78 - Courriel : info@terrevalserhone.fr

Délibération n°25-DC109

Conseil Communautaire du 05 novembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le cinq novembre, le Conseil communautaire, légalement convoqué s'est réuni en séance ordinaire, salle des fêtes de Villes, sous l'autorité de Monsieur Patrick PERREARD, Président.

Présents :

BILLIAT :

CHAMPFROMIER : Jacques VIALON - Gilles FAVRE

CHANAY : Elisabeth JEAMBENOIT

CONFORT : Daniel BRIQUE

GIRON : Florian MOINE

INJOUX-GENISSIAT : Joël PRUDHOMME

MONTANGES : Christophe MARQUET

PLAGNE : Philippe DINOCHEAU

SAINT-GERMAIN-DE-JOUX : Gilles THOMASSET - Pierre CHARPY

SURJOUX - LHOPITAL : Frédéric MALFAIT

VALSERHÔNE : Régis PETIT - Isabelle DE OLIVEIRA - Jean-Pierre FILLION – Patrick PERREARD - Gilles ZAMMIT - Annick DUCROZET - Serge RONZON – Benjamin VIBERT - Sandra LAURENT-SEGUI - Catherine BRUN - Sacha KOSANOVIC - Christiane RIGUTTO

VILLES : Guy SUSINI

Absents : Jean-Marc BEAUQUIS - Antoine MUNOZ- Raphaël CASTIGLIA - Denis MOSSAZ - Patricia VERDET - Anthony GENNARO

Pouvoirs : Lucie JOUHAUD à Elisabeth JEAMBENOIT - Sophie SELLIER à Joël PRUDHOMME - Katia DATTERO à Patrick PERREARD - Marie-Françoise GONNET à Régis PETIT - Mourad BELLAMMOU à Jean-Pierre FILLION - Sebahat BULUT à Catherine BRUN - Marielle BERGERET à Christiane RIGUTTO

Présents : 24

Pouvoirs : 7

Votants : 31

Date de la convocation : 29 octobre 2025

Secrétaire de séance : Catherine BRUN

Accusé de réception en préfecture
001-240100891-20251105-25-DC109-DE
Date de télétransmission : 12/11/2025
Date de réception préfecture : 12/11/2025

Nature de l'acte : 8. Domaines de compétences par thèmes – 8.5 Politique de la ville, habitat, logement

Objet : Approbation du bilan triennal du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Monsieur le conseiller communautaire délégué en charge de l'Habitat, Philippe Dinocheau, rappelle que le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Terre Valserhône a été approuvé par le Conseil communautaire le 16 décembre 2021 (et exécutoire depuis le 23 janvier 2022).

Le PLH est une composante du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH). Il est valide pendant 6 ans, soit jusqu' à fin 2027.

Il est un document de planification stratégique et opérationnel élaboré sous l'impulsion d'une collectivité en concertation avec les acteurs institutionnels du domaine de l'Habitat.

Son objectif est d'avoir une vision du territoire en matière d'Habitat, que ce soit sur la construction neuve, les problématiques de l'habitat ancien, les problématiques de publics spécifiques ainsi que sur le pilotage de la politique Habitat. Le PLH est constitué de 4 orientations déclinées en 13 actions.

Le conseiller communautaire délégué en charge de l'Habitat ajoute que l'article L. 302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation rend obligatoire l'élaboration d'un bilan après 3 ans de mise en œuvre (sur les années 2022 à 2024).

Ce bilan a été réalisé en interne, avec l'apport de données, illustrations, tableaux et cartes par l'observatoire départemental de l'Habitat (porté par l'ADIL).

Il a fait l'objet d'une présentation aux élu(e)s en commission le 2 octobre 2025 et d'échanges avec la direction départementale des territoires. Le bilan complet est joint en annexe de la présente délibération.

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, la présente délibération sera affichée pendant 1 mois au siège de Terre Valserhône l'Interco et dans les mairies des communes du territoire. De plus, la mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans notre département. Le bilan à mi-parcours du PLH sera mis à disposition du public (sans limitation de durée) afin d'assurer son information au siège de Terre Valserhône l'Interco et dans les mairies des communes du territoire. Celui-ci sera également consultable par le public sur le site web de TVI (terrevalserhone.fr).

Enfin, ce rapport et la présente délibération seront transmis à la direction départementale des territoires et le rapport sera présenté au secrétariat du comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

Le conseiller communautaire délégué en charge de l'Habitat invite en conséquence les conseillers communautaires à bien vouloir se prononcer.

Le Conseil communautaire,

Après avoir entendu l'exposé du conseiller communautaire délégué en charge de l'Habitat,

VU les articles L. 302-3 et R. 302-13 du Code de la construction et de l'habitation,

VU les statuts de la Communauté de communes, et notamment sa compétence Habitat,

VU la délibération du Conseil communautaire n° 21-DC114, en date du 16 décembre 2021, approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat,

VU l'avis favorable de la commission Habitat et Nouvelles mobilités du 2 octobre 2025,

VU le bilan triennal annexé à cette délibération,

Après en avoir délibéré,

Accusé de réception en préfecture
001-240100891-20251105-25-DC109-DE
Date de télétransmission : 12/11/2025
Date de réception préfecture : 12/11/2025

A l'unanimité,

DÉCIDE

- **D'APPROUVER** le bilan triennal des actions du Programme Local de l'Habitat présenté en annexe.
- **D'AUTORISER** le Président, ou son représentant, à transmettre à l'État et aux communes de Terre Valserhône l'Interco le bilan triennal du PLH réalisé, conformément à l'article R. 302-13 du Code de la construction et de l'habitation.
- **DE PRÉCISER** que, conformément à l'article R302-13 du Code de la construction et de l'habitation, la présente délibération sera affichée pendant 1 mois au siège de Terre Valserhône l'Interco et dans les mairies des communes du territoire et que la mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans notre département.
- **DE PRÉCISER** que, conformément à l'article R. 302-13 du Code de la construction et de l'habitation, le bilan complet du PLH sera tenu à disposition du public au siège de Terre Valserhône l'Interco et dans les mairies des communes du territoire.
- **D'AUTORISER** le Président ou le conseiller communautaire délégué à signer tout document relatif à ce dossier.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susvisés.

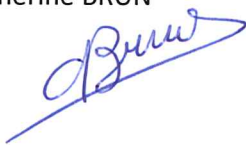
Ont signé au registre des délibérations les membres présents.

Le Président de la Communauté de Communes Terre Valserhône certifie le caractère exécutoire du présent acte transmis en Sous-Préfecture de Nantua, le :

Publié le :

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Lyon 184, rue Duguesclin – 69003 LYON ou www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

La secrétaire de séance,
Catherine BRUN



Le Président,
Patrick PERRÉARD



Accusé de réception en préfecture
001-240100891-20251105-25-DC109-DE
Date de télétransmission : 12/11/2025
Date de réception préfecture : 12/11/2025

BILAN TRIENNAL 2022-2024

1^{ER} PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2022-2027

VOLET HABITAT DU PLUI-H DE TERRE VALSERHÔNE L'INTERCO



28 OCT. 2025

Table des matières

PRÉAMBULE	3
RAPPEL DE L'ARMATURE URBAINE DU PLUI-H	4
RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	5
LES PRINCIPALES DYNAMIQUES À L'ŒUVRE	6
1.A. Évolution des dynamiques démographiques	7
1.B. Évolution du profil des habitants	10
1.C. Évolution de la dynamique du parc de logement	13
1.D. Un prix du logement globalement en hausse	16
1.E. La tension du parc social en augmentation	20
ÉTAT D'AVANCEMENT DES ACTIONS DU VOLET HABITAT DU PLUI-H	21
2.A. Orientation 1 : Conforter l'ambition résidentielle par une offre de logements diversifiée	22
2.B. Orientation 2 : Renforcer les actions de valorisation et de requalification du parc existant	34
2.C. Orientation 3 : Assurer une réponse adaptée aux besoins des publics spécifiques	48
2.D. Orientation 4 : Organiser la mise en oeuvre, le pilotage et le suivi de la politique de l'habitat	53
VOLET FONCIER	55
3.A. Bilan des politiques foncières publiques	56
3.B. Consommation totale d'espace	57
3.C. Consommation d'espace des OAP	57
BILAN FINANCIER	58
4.A. Tableau des financements	59
BILAN ET PERSPECTIVES	62
5.A. Bilan transversal	63
5.B. Perspectives	64
1. ORIENTATION N°1 : CONFORTER L'AMBITION RÉSIDENTIELLE PAR UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE	64
2. ORIENTATION N°2 : RENFORCER LES ACTIONS DE VALORISATION ET REQUALIFICATION DU PARC EXISTANT	64
3. ORIENTATION N°3 : ASSURER UNE RÉPONSE ADAPTÉE AUX BESOINS DES PUBLICS SPÉCIFIQUES	65
4. ORIENTATION N°4 : ORGANISER LA MISE EN ŒUVRE, LE PILOTAGE ET LE SUIVI DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT	65
ANNEXES	66
6.A. Annexe 1 : liste des opérations d'Éconstruction-reconstruction, rÉhabilitation d'immeubles et densification sans déconstruction	67
6.B. Annexe 2 : Cartes des opérations déconstruction-reconstruction et rhébailitation d'immeubles	68

PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de Terre Valserhône (Pays bellegardien au moment de l'approbation) a été approuvé le 16 décembre 2021 par le conseil communautaire et est exécutoire depuis le 23 janvier 2022. Il tient lieu de 1^{er} Programme Local de l'Habitat (PLH) du territoire de Terre Valserhône l'Interco.

L'article L153-29 du Code de l'urbanisme prévoit qu'un bilan à mi-parcours du programme local de l'habitat soit établi au bout d'une durée de trois ans, permettant de mettre en évidence les actions réalisées et celles restant à mener, à réorienter ou à abandonner. Au-delà de l'obligation réglementaire, suivre et évaluer l'état et les dynamiques en matière d'habitat et de logement est précieux afin d'analyser de quelle façon le document approuvé et les politiques qui sont menées répondent bien aux enjeux du territoire.

Le présent bilan triennal du volet habitat du PLUi-H de Terre Valserhône l'Interco (TVI) concerne la période 2022-2024.

Cette évaluation a été réalisée en interne, dans un souci d'économie de moyen. Le service Habitat s'est appuyé principalement sur l'observatoire départemental de l'Habitat auquel TVI adhère depuis 2022 et porté par l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), qui a fourni de nombreux chiffres, tableaux, cartes et graphiques utilisés dans cette évaluation.

D'autres partenaires ont été sollicités, en particulier le Département de l'Ain, la Direction Départementale des Territoires et la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités. D'autres services de TVI ont également procuré des données utiles à cette évaluation, tels que les services Aménagement, ADS et Urbanisme réglementaire.

Après la collecte des données auprès des différents partenaires internes et externes, l'analyse et la mise en page de l'évaluation ont été réalisées au premier semestre 2025, avec de nouveaux échanges entre partenaires et notamment avec l'ADIL. Cette évaluation sera présentée par la DDT en Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) en décembre 2025.

Un fait marquant de cette période est la nomination d'un conseiller communautaire délégué à l'Habitat en avril 2021, suivie en janvier 2022 de l'arrivée d'un Chef de Projet *Petites villes de demain*, qui a également la mission d'animation de la politique de l'Habitat au niveau intercommunal.

Ce bilan triennal du volet « habitat » du PLUi-H de Terre Valserhône l'Interco, après avoir rappelé l'armature urbaine du PADD du PLUi-H, présente les dynamiques à l'œuvre en matière de logement sur le territoire, avant un état des lieux de l'avancement du programme d'orientations et d'actions (POA Habitat), puis un bilan général du POA avant d'en tirer les perspectives.

RAPPEL DE L'ARMATURE URBAINE DU PLUI-H

A. Portrait du territoire

La Communauté de Communes Terre Valserhône (ou Terre Valserhône l'Interco) compte 12 communes et 21 657 habitants au 1^{er} janvier 2025¹. Le pôle de centralité (Valserhône) représente 16 162 habitants, le réseau Nord, 2 578 habitants, et le réseau Sud, 2 917 habitants.

Le territoire de la Communauté de Communes Terre Valserhône se situe à l'Est du département de l'Ain, à 47 kms de Genève et 110 kms de Lyon.

Le territoire fait partie de l'aire d'attraction de Genève - Annemasse (partie française). Cette aire regroupe 158 communes pour 452 000 habitants.

Terre Valserhône l'Interco (TVI) fait partie de l'agglomération franco-valdo-genevoise dite « Grand Genève », bassin frontalier en plein essor démographique et économique.

Valserhône, commune-centre de Terre Valserhône l'Interco est reconnue comme porte d'entrée Ouest du Grand Genève.

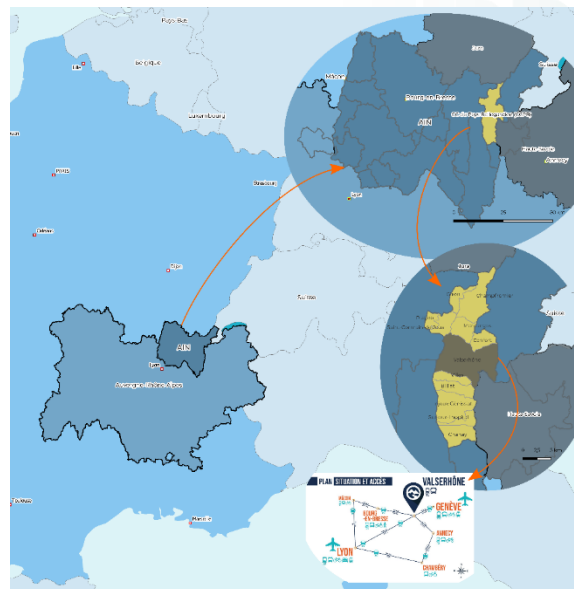


Figure 1 : carte présentant la situation de la CC Terre Valserhône à différentes échelles

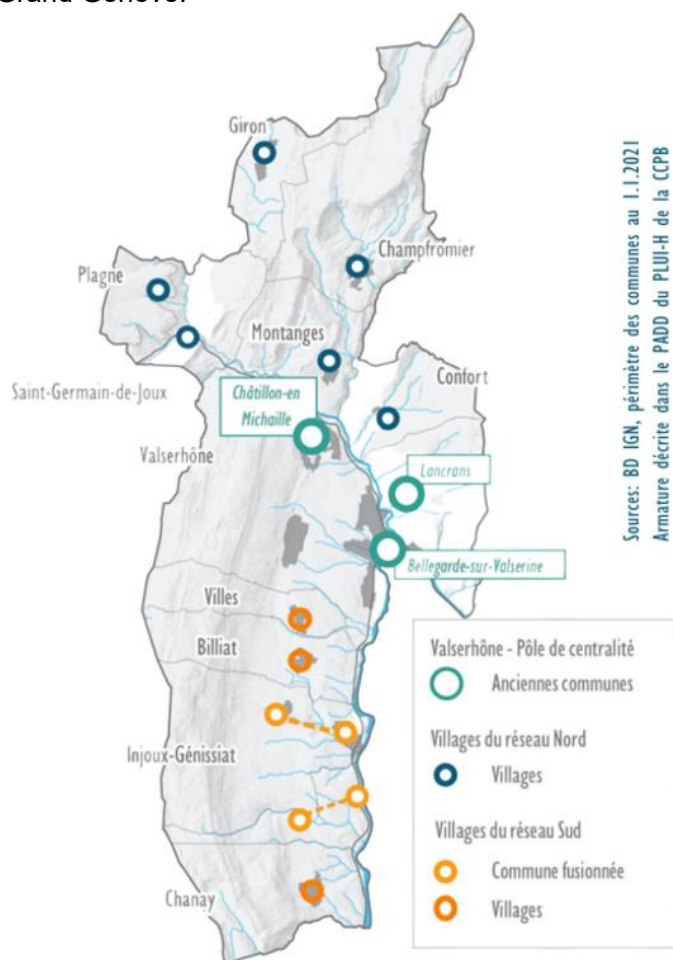


Figure 2 : carte présentant l'armature territoriale des communes de TVI

¹ Population municipale de référence - recensement INSEE (également pour les autres communes)

RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

- **ORIENTATION N°1 : CONFORTER L'AMBITION RÉSIDENTIELLE PAR UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE**
- **ORIENTATION N°2 : RENFORCER LES ACTIONS DE VALORISATION ET REQUALIFICATION DU PARC EXISTANT**
- **ORIENTATION N°3 : ASSURER UNE RÉPONSE ADAPTÉE AUX BESOINS DES PUBLICS SPÉCIFIQUES**
- **ORIENTATION N°4 : ORGANISER LA MISE EN ŒUVRE, LE PILOTAGE ET LE SUIVI DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT**



01

LES PRINCIPALES DYNAMIQUES À L'ŒUVRE

1.A. ÉVOLUTION DES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

01.A.1. Evolution globale de la population

La population de référence officielle est issue du recensement de l'INSEE. Les chiffres officiels au 1^{er} janvier 2025 sont issus du recensement de début 2022. L'INSEE, dans sa note méthodologique indique que la comparaison de population doit être faite uniquement entre deux recensements comparables, soit le recensement réalisé en 2016.

Millésime 2025, recensements INSEE 2016 et 2022	2016 ²	2022	2016-2022	Objectifs théoriques
Evolution de la population (solde migratoire et naturel)	21 684	21 657	Global : -0,02 % / an Solde migratoire : -0,45 % / an Solde naturel : + 0,43 % / an	+ 1,25%/an (SCoT)

Tableau 1 : Évolution de la population entre 2016 et 2022 et objectifs théoriques
Source : recensement de la population - INSEE 2022, Millésime 2025

Le rythme de croissance démographique observé entre 2016 et 2022 est bien plus faible que celui projeté dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT) : -0,02 % par an contre 1,25 % de prévus dans le document de planification. Dans le même temps, la population de l'ensemble du département a augmenté de 0,8 % par an (avec le Pays de Gex) et de 0,6 % (sans le Pays de Gex) entre 2016 et 2022.

La dynamique extraordinaire connue par l'agglomération de Genève, notamment côté français, ne paraît pas encore apporter un fort accroissement démographique au territoire, malgré une construction de logements plutôt robuste sur la période (voir 1.C. ÉVOLUTION DE LA DYNAMIQUE DU PARC DE LOGEMENT).

D'autre part, les chiffres du recensement ne reflètent peut-être pas l'exacte situation locale, étant donné que d'une part, il est réalisé une fois tous les 5 ans dans les villages du territoire et chaque année par échantillonnage par quartiers dans Valserhône et que d'autre part il interroge du fait de la manière dont il est administré.

01.A.2. Evolution par communes et secteurs

Communes	Population municipale 2016 (nb d'hab.)	Population municipale 2022 (nb d'hab.)	Evolution de la population 2016/2022 (nb d'hab.)	Evolution annuelle moyenne (nb d'hab.)
Valserhône	16302	16162	-140	-23,33
Billiat	611	669	58	9,67
Champfromier	729	709	-20	-3,33
Chanay	633	595	-38	-6,33
Confort	620	676	56	9,33
Giron	180	174	-6	-1,00
Injoux-Génissiat	1147	1123	-24	-4,00
Surjoux-Lhopital	126	140	14	2,33
Montanges	341	348	7	1,17
Plagne	123	166	43	7,17
Saint-Germain-de-Joux	507	505	-2	-0,33

² Clé de lecture : la population de référence officielle au 1^{er} janvier 2019 est celle recensée en 2016

Villes	365	390	25	4,17
--------	-----	-----	----	------

Le **poids des secteurs** est resté stable sur la période : Valserhône reste la commune la plus peuplée, représentant 74,6% de la population intercommunale, suivie d'Injoux-Génissiat (5,2% de la population intercommunale) et de Champfromier (3,3% de la population intercommunale). Les communes de Billiat et de Confort représentent chacune, 3,1 % de la population intercommunale.

Ce poids démographique prépondérant de Valserhône se traduit par une densité supérieure avec 258 habitants au km contre une densité moyenne de 96 pour l'ensemble du territoire.

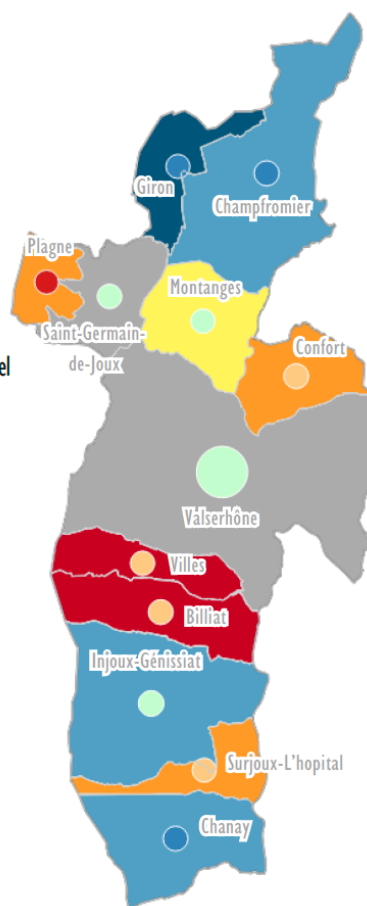
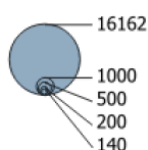
Rythme de la croissance de 2016 à 2022

- -2 à -0,5 % /an
- -0,5 à +0,5 % /an
- +0,5 à +2 % /an
- Plus de 2% /an

Nature de la croissance

- Croissance portée par le solde migratoire et naturel
- Croissance portée surtout par le solde migratoire
- Croissance portée surtout par le solde naturel
- Décroissance liée au déficit migratoire
- Décroissance liée au déficit naturel
- Stabilité démographique

Taille de la population en 2022



L'évolution démographique est disparate selon les communes. Certaines communes sont en croissance, surtout les plus petites d'entre elles, telles que Plagne (+5,1 % / an), Surjoux-L'hôpital (+1,8 % / an), Billiat (+1,5 % / an), Confort (+1,5 % / an) et Villes (+1,1 % / an). Dans ces communes, c'est souvent la combinaison d'une forte contribution du solde migratoire et d'un solde naturel maintenu qui permet ce dynamisme (excepté à Confort où seul le solde migratoire est contributeur).

Dans d'autres communes une relative décroissance s'observe notamment dans les communes les plus éloignées de Valserhône telles que Chanay (-1,0 %/an), Giron (-0,6 %/an), Champfromier (-0,5 %/an) et Injoux-Génissiat (-0,4 %/an). Le solde migratoire de ces trois communes est faible voire déficitaire, et le solde naturel l'est tout autant.

Figure 3 : Evolution de la population dans les communes de Terre Valserhône l'Interco

Source : recensement de la population - INSEE 2022, Millésime 2025

caractérisent davantage par une stabilité démographique. Dans ces trois communes, le solde naturel est positif, contrairement au solde migratoire contenant le développement démographique.

Enfin, les communes de Valserhône (-0,1 %/an), Saint-Germain-de-Joux (-0,1 %/an), Montanges (+0,3 %/an), se

	Population 2022	Population 2016	TCAM ³	TCAM du au solde naturel	TCAM du au solde migratoire	Type d'évolution	Causes
Pôle de centralité	16162	16302	-0,14%	0,5%	-0,6%	stabilité	défaut solde migratoire
Valserhône	16162	16302	-0,14%	0,5%	-0,6%	stabilité	défaut solde migratoire
Réseau nord	2578	2500	0,51%	-0,1%	0,6%	accroissement	diversité des communes mais gradient éloignement
Champfromier	709	729	-0,46%	0,2%	-0,7%	baisse	défaut solde migratoire
Confort	676	620	1,45%	-1,6%	3,1%	hausse	Attractivité migratoire
Giron	174	180	-0,56%	-0,6%	0,0%	baisse	Solde naturel négatif
Montanges	348	341	0,34%	0,4%	0,0%	Légère hausse	défaut solde migratoire
Plagne	166	123	5,12%	1,1%	4,1%	Forte hausse	Cumul, mais forte attractivité
Saint Germain de Joux	505	507	-0,07%	0,8%	-0,9%	Légère baisse	défaut solde migratoire
Réseau sud	2917	2882	0,20%	0,5%	-0,3%	Léger accroissement	diversité Injoux/Chanay vs les 3 autres
Billiat	669	611	1,52%	0,6%	1,0%	Fort accroissement	cumul
Chanay	595	633	-1,03%	0,4%	-1,4%	Fort accroissement	défaut solde migratoire
Injoux- Génissiat	1123	1147	-0,35%	0,5%	-0,9%	légère baisse	défaut solde migratoire
Surjoux- Lhopital	140	126	1,77%	0,1%	1,6%	Fort accroissement	cumul
Villes	390	365	1,11%	0,6%	0,5%	Fort accroissement	cumul
Total général	21657	21684	-0,02%	0,4%	-0,4%	Stabilité	Faible accroissement naturel compensant faible solde migratoire négatif

Tableau 2 : Evolution de la population (soldes migratoire et naturels) et typologie
Source : recensement de la population - INSEE 2022, Millésime 2025

³ TCAM : taux de croissance annuel moyen

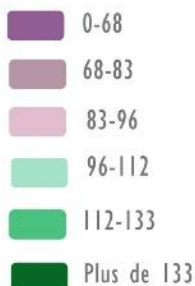
1.B. ÉVOLUTION DU PROFIL DES HABITANTS

01.B.1. Un territoire plus jeune que la moyenne départementale mais en cours de vieillissement

L'**indice de jeunesse**⁴ en 2022⁵ est de 108 alors qu'il était de 118 en 2016, démontrant un vieillissement de la population. Il reste cependant supérieur à l'indice départemental (103).

Enfin, il existe une forte différence entre le réseau nord qui a un indice de 87 et le réseau sud qui a un indice de 125, alors que Valserhône tient un rôle central avec un indice de 109.

Indice de jeunesse 2022



01.B.2. Une taille des ménages en baisse et de plus en plus de ménages seuls

La **taille moyenne des ménages** en 2022 est de 2,23 contre 2,32 en 2016. Elle est légèrement inférieure à la moyenne départementale (2,27). Enfin, il existe une différence entre Valserhône (2,21) et le réseau sud (2,33) alors que le réseau nord se situe à 2,26.

L'Intercommunalité compte un peu plus de ménages avec une personne seule (36%) que la moyenne départementale (33%). Cette composition a tendance à augmenter (+ 3 points depuis 2016).

28 % des ménages sont des couples avec enfants (-2 points depuis 2016), avec une proportion bien plus importante dans le réseau sud que dans le reste du territoire (35 % contre 30 % dans le réseau Nord, et 27 % à Valserhône).

Les couples sans enfant représentent 25% des ménages et sont en baisse de 2 points depuis 2016. Ils sont plus représentés dans les communes au sud (voir carte).

TVI compte **9% de ménages monoparentaux**, à l'instar de la moyenne départementale. Cette composition a également tendance à augmenter (+ 1 point depuis 2016).

⁴ L'indicateur de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

⁵ Chiffre officiel au 1^{er} janvier 2025, basé sur le recensement INSEE à l'hiver 2022

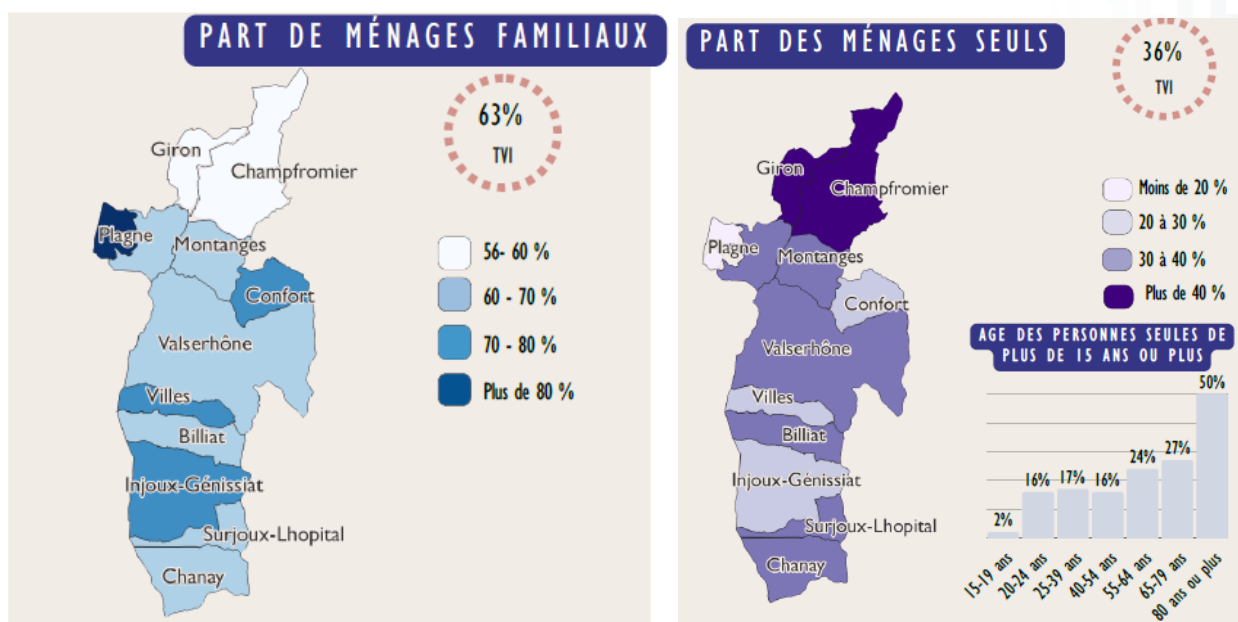
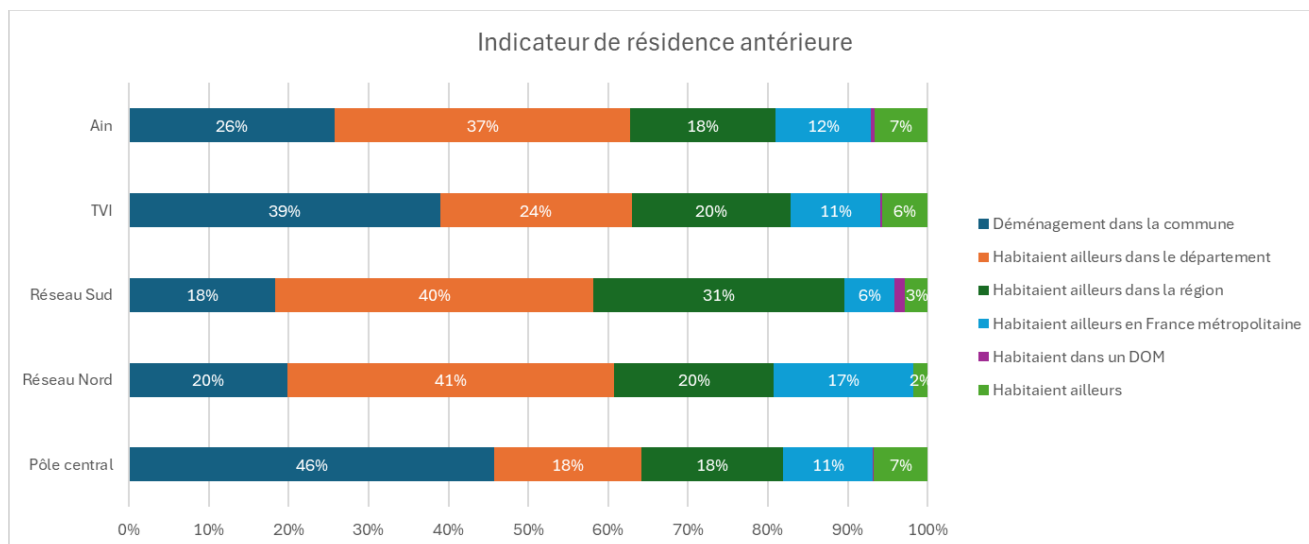


Figure 4 : Part de ménages familiaux et de ménages seuls. Source : INSEE 2025, Recensement de la population 2022

01.B.3. Migrations résidentielles

Selon les données du dernier recensement (millésime 2025, données 2022), sur les 21 392 habitants âgés de plus d'un an de TVI, **89 % n'ont pas déménagé dans l'année précédente** (19 067 habitants "statiques"). La part des "immobiles" est de 91 % dans les communes du Réseau Nord, de 89 % à Valserhône et de 88% dans les communes du réseau Sud.

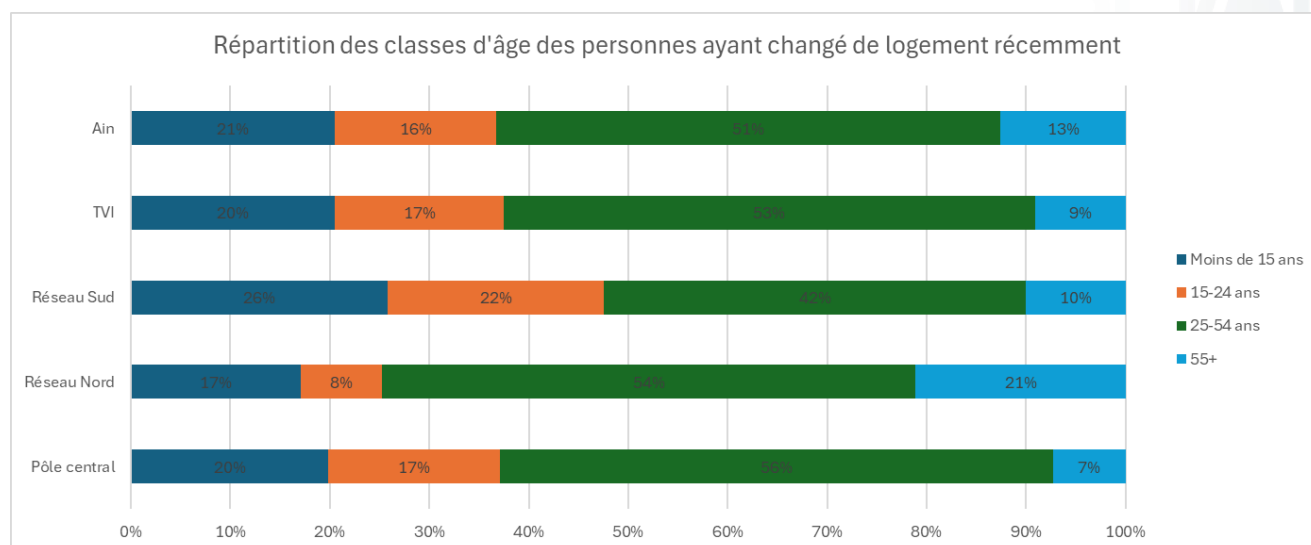
Sur les 2 325 personnes ayant changé de logement l'année passée et habitant aujourd'hui l'intercommunalité, 906 l'ont fait **au sein de leur commune** (soit 39 % de ces "mobiles"), 24% habitaient **dans une autre commune du département de l'Ain**, 20% dans **une commune de la région hors département**, 11% habitaient en France hors de notre région et 6% habitaient ailleurs (à l'étranger).



La **répartition des lieux d'habitation précédents l'année du recensement** est différente selon les réseaux.

En effet, une grande partie des flux résidentiels sur Valserhône est alimentée par des migrations internes à la commune (46 %), alors que cette part est moitié moindre dans les autres communes (19% en moyenne). Le pôle de centralité apparaît aussi plus attractif pour les nouveaux arrivants venus de l'étranger. En revanche, les communes des réseaux Nord et Sud, sont plus attractives auprès des mobiles ayant déménagé depuis une autre commune du département ou de la région (y compris d'autres communes de TVI).

Les personnes qui ont déménagé l'année avant le recensement sont en grande majorité des moins de 55 ans (91%).



01.B.4. Des revenus en hausse mais des disparités toujours importantes entre les habitants et les communes

Le **revenu médian disponible par unité de consommation**⁶ des ménages de TVI est de 24 820 € en 2021 (Filosofi 2021, Millésime 2024). Il est supérieur à celui de la France (23 080€) et de la Région AuRA (23 800€) et légèrement supérieur à celui de l'Ain (24 810€), porté par les résidents qui travaillent en Suisse, où les salaires sont très supérieurs à ceux pratiqués en France.

Selon les données du dernier recensement, **29 % des actifs occupés de plus de 15 ans de l'intercommunalité travaillent en dehors de France métropolitaine** (une grande partie en Suisse) alors que cette proportion n'était que de 23 % en 2016.

Cependant, en prenant en compte les données (plus actualisées) issues de la compensation financière genevoise d'une part et de statistiques sur les travailleurs étrangers dans les autres cantons suisses (recensement INSEE), **le nombre de travailleurs travaillant dans ces cantons et résidant en Terre Valserhône est d'environ 3 750**, ce qui représente 35% des actifs occupés et 40% des personnes en emploi.

Le **revenu médian disponible par unité de consommation des ménages** de TVI a fortement augmenté, car il était de 22 229 € en 2016 (évolution de 11,7 % contre 11,4 % dans l'Ain, 10,9 % en France).

Au niveau des communes, **de fortes disparités sont constatées**. Saint-Germain-de-Joux, Valserhône et Surjoux-L'Hopital, enregistrent des revenus médians plus bas que la médiane de TVI. A noter que ces territoires comptent plus d'employés et d'ouvriers que de cadres et professions intermédiaires. A l'inverse Villes, Billiat et Confort enregistrent les revenus les plus élevés.

⁶ La médiane du revenu disponible correspond au niveau au-dessous duquel se situent 50 % de ces revenus. C'est de manière équivalente le niveau au-dessus duquel se situent 50 % des revenus.

Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers et les prestations sociales reçues (prestations familiales, minima sociaux et prestations logements). Au total de ces ressources, on déduit les impôts directs (impôt sur le revenu, taxe d'habitation) et les prélèvements sociaux (CSG, CRDS).

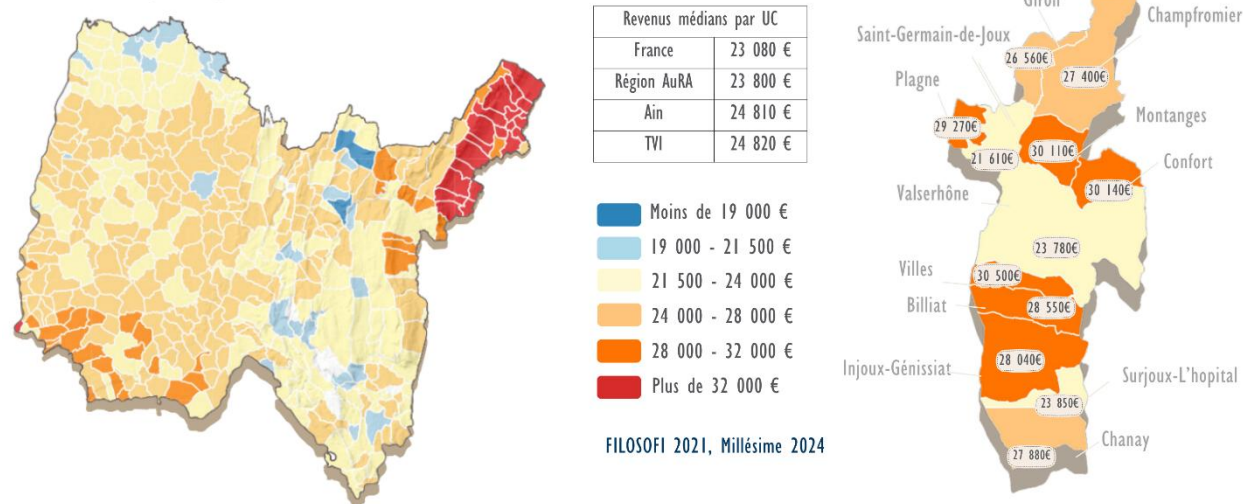


Figure 5 : Revenus médians disponibles par unité de consommation par commune

Malgré ces revenus, en médiane, très élevés à l'échelle intercommunale, **le rapport interdécile**⁷ atteste de disparités de revenus entre les habitants plus importantes dans TVI (4,2) que dans l'Ain (3,5) et en France (3,4). Le rapport interdécile de TVI est resté stable puisqu'il était de 4,3 en 2016.

Par ailleurs, **le taux de pauvreté** de TVI est largement supérieur au département (15,1% contre 10,8% dans l'Ain). Il a donc augmenté puisqu'en 2016 il était de 14,4 %.

Enfin, avec 13,2 %, **le taux de chômage** des 15-64 ans selon l'INSEE reste plus haut sur le territoire de TVI, notamment Valserhône (14,7 %) par rapport à la moyenne départementale (8,9 %). Il a cependant baissé sur TVI comparativement à 2016 (14,5 %), mais moins fortement que dans l'Ain (10,6 % en 2016).

1.C. ÉVOLUTION DE LA DYNAMIQUE DU PARC DE LOGEMENT

01.C.1. Une construction de logements proche des objectifs du PLH

L'**objectif de production de logements neufs du PLUI-H** est de 2 430 sur 12 ans en intégrant les zones 2AU, soit 606 logements sur 3 années (soit 203 par an) et **2237 logements sans les zones 2AU, soit 559 logements sur 3 ans en moyenne (soit 186 par an)**.

Il convient de prendre en compte **le nombre « hors zones 2AU »**, car ces zones ne seront pas ouvertes à l'urbanisation avant la fin du PLH, soit à l'horizon de 2030 quand, selon les communes, les systèmes soit d'épuration, soit de traitement de l'eau potable seront réalisés.

- Comparaison entre la construction et les objectifs par commune

La **construction neuve** est légèrement inférieure aux prévisions (521 logements autorisés pour 559 prévus, tableau ci-dessous).

Ces résultats en deçà des objectifs s'expliquent par différents facteurs mais que l'on retrouve dans l'ensemble de la France. En effet, **le secteur de la construction neuve a subi une baisse très importante et violente** dans les mois suivants le début de la guerre en Ukraine en février 2022. En effet, cette guerre a eu de nombreux effets qui ont causé la chute du nombre de permis, de début de construction et même de livraison de logements :

⁷ Les rapports interdéciles des revenus permettent d'identifier les disparités (ou écarts) entre les plus riches et les plus pauvres. Ainsi, le rapport interdécile (D9/D1) des niveaux de vie est le rapport entre le niveau de vie plancher des 10 % les plus aisés et le niveau de vie plafond des 10 % les plus modestes.

- hausse des taux d'intérêts de la banque centrale européenne, qui a été suivie par la Banque de France puis les banques commerciales ;
- durcissement des critères d'emprunt bancaire (hausse de l'apport et limitation des prêts à 25 ans notamment) et par conséquent chute du nombre d'emprunts bancaires
- hausse des coûts des matériaux ;
- nouvelles normes thermiques dans le bâtiment ;
- incertitude en l'avenir des entreprises et des ménages et baisse de moral des ménages.

	Logements autorisés 2022-2024 ⁸	Objectifs PLH ramenés à 3 ans	Ratio atteinte des objectifs
Valserhône	464	483	96%
Réseau nord	21	25	84%
Champfromier	7	4	175%
Confort	1	12	8%
Giron	2	2	100%
Montanges	5	2	250%
Plagne	2	1	200%
Saint-Germain-de-Joux	4	5	80%
Réseau sud	36	52	69%
Billiat	19	9	211%
Chanay	5	17	29%
Injoux-Génissiat	8	4	200%
Surjoux-Lhopital	2	3	67%
Villes	2	19	11%
TVI	521	559	93%

- Evolution de la construction entre la période triennale du PLH et la précédente par commune

La construction neuve est **essentiellement concentrée sur Valserhône** (89 % de l'ensemble), ce qui s'explique par le fait que l'essentiel des logements **en collectif et en résidence**, donc les opérations aux volumes les plus importants soient construits sur cette commune.

La **construction de nouveaux logements** reste sur la même dynamique que la période triennale précédente, mais le nombre de mises en chantier a beaucoup augmenté (47%).

En matière **d'évolution du nombre de logements autorisés** entre cette période et la précédente, des différences importantes sont constatées entre les communes. Certaines sont dans la même dynamique comme Chanay (stabilité) ou Valserhône (+6%), certaines sont en tendance baissière comme Confort, Giron, Champfromier, Injoux-Génissiat et Villes. En revanche d'autres communes ont des fortes augmentations, mais pour la plupart sur de très faibles volumes, qui sont donc peu significantes. **La hausse générale tient donc uniquement au dynamisme de la ville-centre.**

En ce qui concerne les **mises en chantier**, au global la hausse est palpable dans trois communes, que sont Champfromier, Billiat et Valserhône. La stabilité est visible à Montanges ou Injoux-Génissiat, alors que la baisse est sensible dans les autres communes, même si parfois très modeste en réalité au vu du volume.

	Logements autorisés		Mises en chantiers		Evolution des autorisations	Evolution des mises en chantier
	2019-2021	2022-2024	2018-2020	2021-2023		
Valserhône	436	464	193	300	6%	55%
Réseau nord	29	21	21	11	-28%	-48%

⁸ Les logements autorisés sont issus de la base brute des PC extraite en juillet 2025 en enlevant les PC dont l'état est "annulé"

Champfromier	10	7	3	9	-30%	200%
Confort	5	1	12	1	-80%	-92%
Giron	6	2	3	0	-67%	-100%
Montanges	2	5	1	1	150%	0%
Plagne	1	2	1	0	100%	-100%
Saint-Germain-de Joux	5	4	1	0	-20%	-100%
Réseau sud	51	36	16	28	-29%	75%
Billiat	27	19	5	18	-30%	260%
Chanay	5	5	4	2	0%	-50%
Injoux-Génissiat	14	8	7	7	-43%	0%
Surjoux-Lhopital	1	2	0	0	100%	
Villes	4	2	0	1	-50%	
TVI	516	521	230	339	1%	47%

01.C.2. Répartition collectif/individuel

80 % des logements autorisés entre 2022 et 2024 sont produits en **collectif, résidence ou individuel groupé** 418 logements) sur la période précédente, cette part était de 74 % ce qui démontre des initiatives de densification.

L'individuel pur reste relativement prégnant hors de Valserhône, où plus des deux tiers des logements sont produits de cette façon. Cette part est stable entre les deux périodes sur le réseau Nord (environ 71 % des logements autorisés) mais a baissé sur le réseau Sud (88 % en 2019-2021 contre 67 % auparavant).

2022-2024									
	Collectif	Individuel groupé	Individuel pur	Résidence	Total	Collectif	Individuel groupé	Individuel pur	Résidence
Pôle de centralité	205	153	64	42	464	44%	33%	14%	9%
Réseau Nord	4	2	15	-	21	19%	10%	71%	0%
Réseau Sud	10	2	24	-	36	28%	6%	67%	0%
TVI	219	157	103	42	521	42%	30%	20%	8%
2019-2021									
	Collectif	Individuel groupé	Individuel pur	Résidence	Total	Collectif	Individuel groupé	Individuel pur	Résidence
Pôle de centralité	174	70	69	123	436	40%	16%	16%	28%
Réseau Nord	3	5	21	-	29	10%	17%	72%	0%
Réseau Sud	-	6	45	-	51	0%	12%	88%	0%
TVI	177	81	135	123	516	35%	16%	26%	24%

Des détails concernant les caractéristiques des opérations sont fournis dans le bilan de l'action n°1.

1.D. UN PRIX DU LOGEMENT GLOBALEMENT EN HAUSSE

01.D.1. Le marché locatif privé

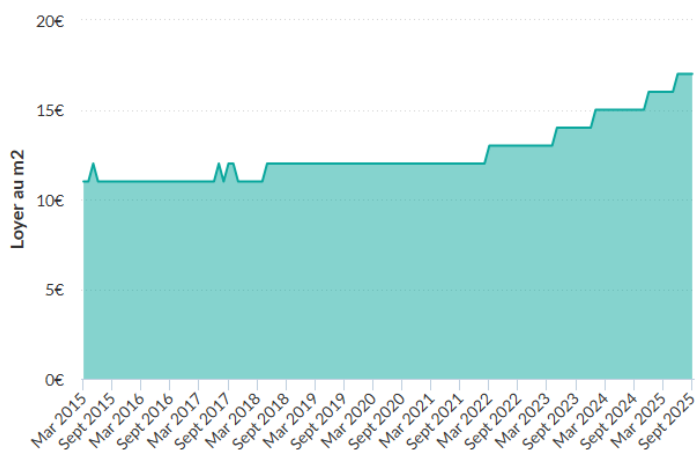
Les **prix de la location** des appartements comme des maisons en location ont beaucoup augmenté les dernières années. L'exemple de Valserhône ci-contre est parlant avec un loyer médian en appartement de 11 € en 2015 contre 17 € en 2025, soit 54,6% d'augmentation, avec une élévation notable surtout depuis avril 2022.

Les prix à la location sont cependant variables selon les communes (voir page suivante), les quartiers et l'état du logement. Ils varient aussi en fonction du nombre de pièces. Concernant les appartements à Valserhône, plus la superficie diminue, plus le prix au m² augmente.

Loyer d'un appartement par nombre de pièces

Nombre de pièces	Loyer au m2
Studios / 1 pièce	23 €/m2
2 pièces	18 €/m2
3 pièces	16 €/m2
4 pièces	14 €/m2
5 pièces	13 €/m2
6 pièces	-
7 pièces et plus	-

Evolution des loyers des appartements



Evolution des loyers des maisons

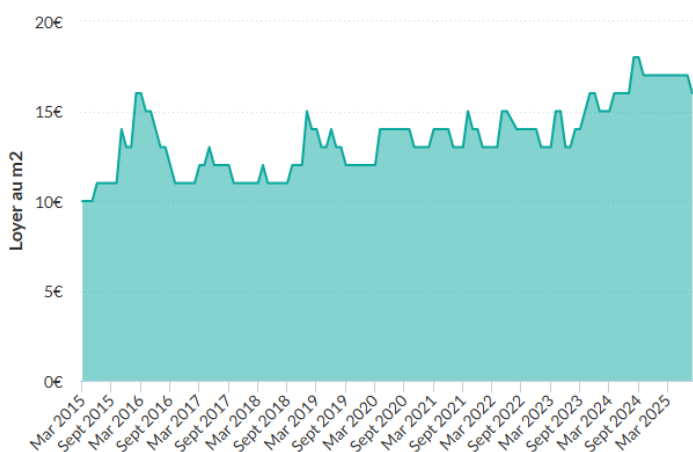
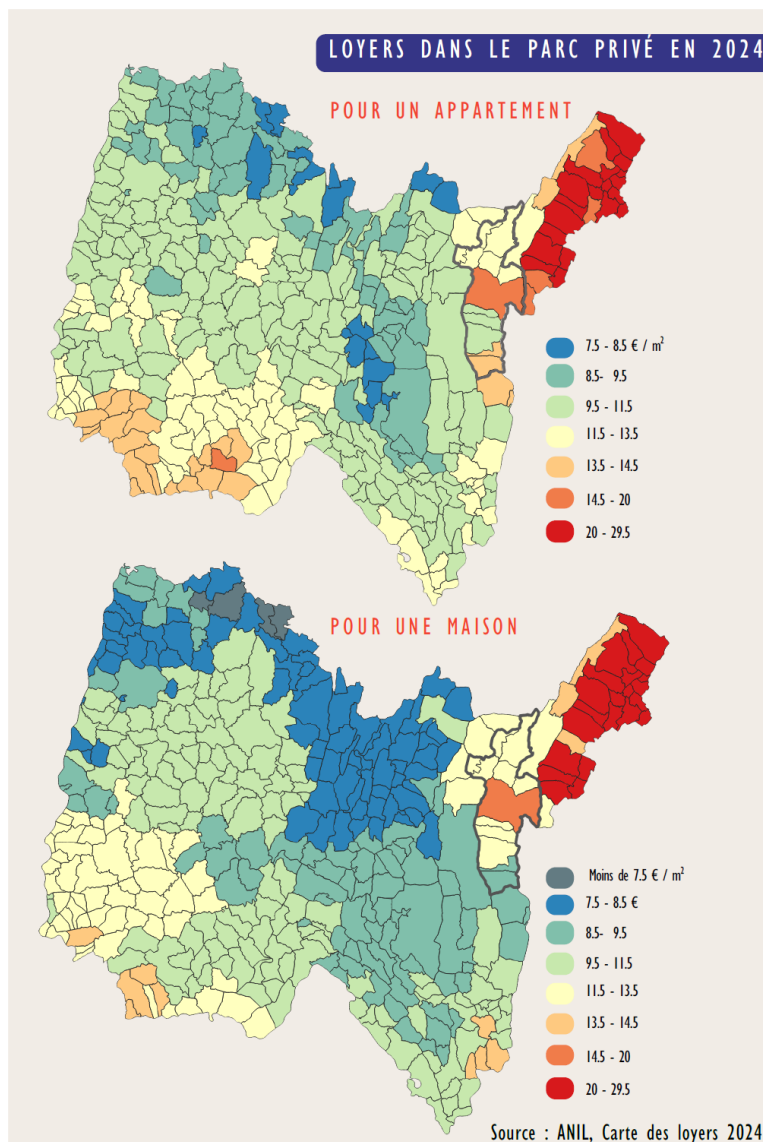


Figure 6 : Evolution des loyers des appartements (en haut) et maisons (en bas) à Valserhône entre 2015 et 2025.
Source : <https://immobilier.lefigaro.fr/prix-immobilier/valserhone/ville-01033#volume-de-ventes>
Méthodologie : <https://immobilier.lefigaro.fr/acheter/76-methodologie-des-prix-de-l-immobilier/>



Les prix pratiqués sur le territoire ont tendance à s'éloigner de ceux du Haut et du Sud Bugey pour se rapprocher, toute proportion gardée avec ceux pratiqués sur le territoire de la couronne française de Genève. Ce sont les communes centrales et Nord du territoire qui sont les plus onéreuses que ce soit pour les appartements comme pour les maisons.

01.D.2. Le prix des loyers en logement social

Les loyers moyens du parc existant de TVI sont légèrement inférieurs à ceux de la moyenne du département de l'Ain, hormis ceux du PLS. Les loyers **du parc récent en PLS sont en augmentation**. Ces prix sont en résonnance avec les évolutions à la hausse des loyers du marché privé et au regain d'attractivité résidentielle que connaît la commune.

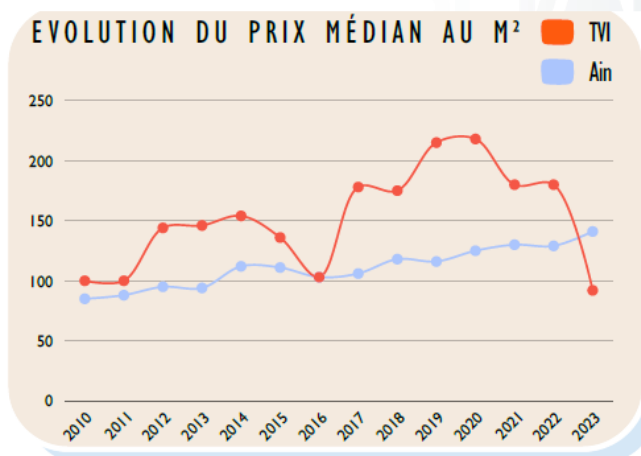
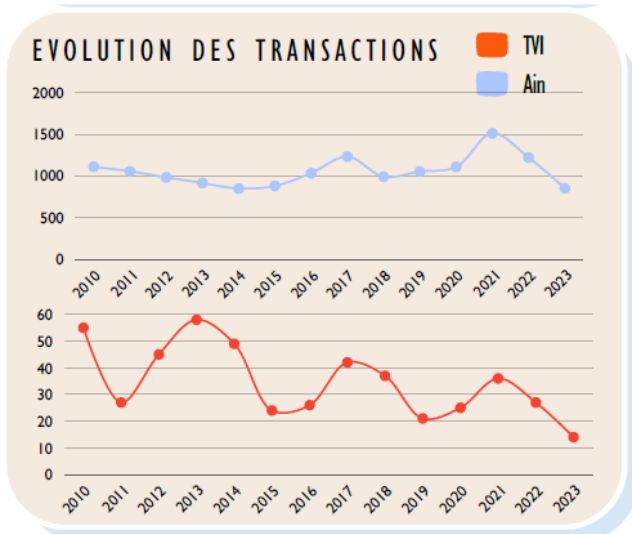
	TVI		Ain	
	Parc existant	Parc récent (2021-2023)	Parc existant	Parc récent (2021-2023)
Loyer moyen	6.2 € / m²	8.7 € / m²	6.5 € / m²	7.5 € / m²
Loyer moyen PLAI	5.6 / m²	5.5 € / m²	5.9 € / m²	6.1 € / m²
Loyer moyen PLUS avant 1977	5.2 € / m²	6.1 € / m²	5.6 € / m²	6.8 € / m²
Après 1977	6.4 € / m²		6.6 € / m²	
Loyer moyen PLS	9.2 € / m²	9.5 € / m²	9.0 € / m²	10.1 € / m²

RPLS au 1er janvier 2024

01.D.3. Le marché des terrains à bâtir

En Terre Valserhône, le **volume de transactions** est globalement plus bas dans les dernières années que dans les années 2010. Cependant la tendance, bien que cyclique, tend à décroître dans les toutes dernières

années. Cela s'explique en grande partie par la baisse de l'offre disponible (peu de lotissements lancés les dernières années et peu de terrains disponibles dans le diffus).

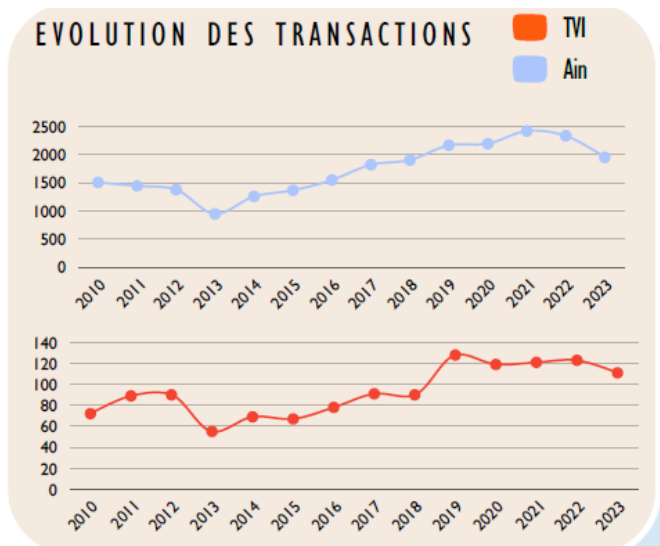


Point méthodologique : Les données DV3F 2024-2, sont plus fiables sur les années n-2. les transactions de l'année 2024 sont moins renseignées, et le seront davantage dans les prochains millésimes. Une comparaison en 2 périodes (2018-2020) et (2021-2023) permet d'observer les tendances plus structurelles. Cette approche a donc été privilégiée.

Source : DV3F 2024-2

Le **prix des terrains à bâtir** a subi une augmentation importante depuis 2010 pour atteindre un pic en 2020. Depuis l'exécution du PLUI-H les prix sont en baisse plutôt curieuse. Aujourd'hui le prix semble se stabiliser autour des 180 € / m² en valeur médiane sur TVI, mais cachant de fortes différences entre les communes situées aux marges du territoire et celles situées en son centre (Valserhône et les communes à sa proximité immédiate), où ce prix frôle les 200 € / m².

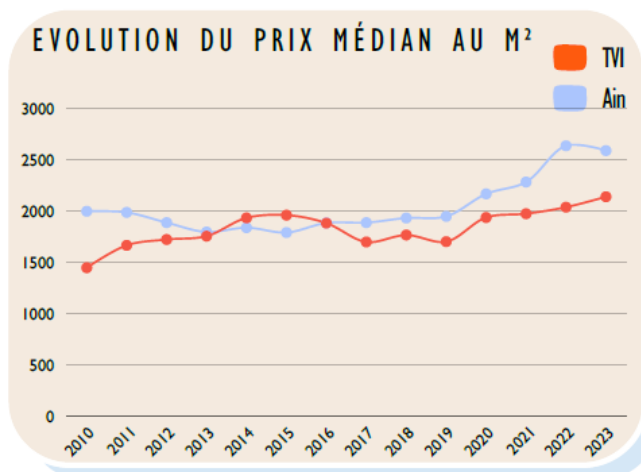
01.D.4. Le marché des appartements anciens⁹



En Terre Valserhône, **le volume de transactions** est bien plus élevé dans les dernières années que dans les années 2010, bien que la tendance, paraissent se stabiliser, voire décroître en 2023.

Figure 7 : Évolution du nombre de transactions d'appartements anciens. Source : fichier DV3F 2024-2
Réalisation : observatoire départemental de l'habitat (ADIL)

⁹ Bien datant de plus de 5 ans

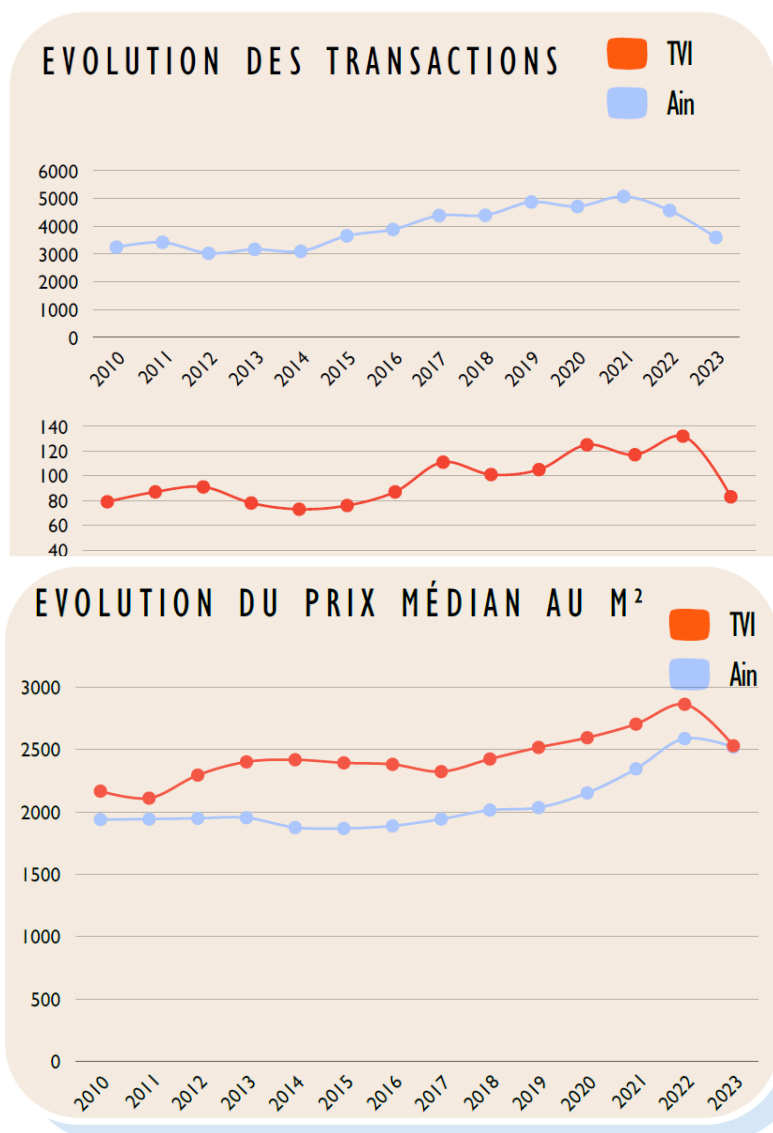


Le prix des appartements anciens a subi une augmentation importante depuis 2010. Depuis l'exécution du PLUI-H les prix ont continué à croître après une hausse qui a débuté en donnant une différence de +12 % entre les périodes 2018-2020 et 2021-2023.

Depuis 2022 le prix a dépassé les 2 000 € / m² en valeur médiane sur TVI.

Figure 8 : Évolution du prix médian au m² des transactions d'appartements anciens. Source : fichier DV3F 2024-2
Réalisation : observatoire départemental de l'habitat (ADIL)

01.D.5. Le marché des maisons anciennes



En Terre Valserhône, **le volume de transactions** est bien plus élevé dans les dernières années que dans les années 2010, bien qu'une forte baisse soit observable en 2023. Cela est peut-être logique suite à l'échauffement important d'après Covid, mais s'explique surtout comme une résultante de la crise du logement que traverse la France actuellement depuis la guerre en Ukraine, avec les difficultés d'accéder à la propriété, ou de changer pour un logement plus grand pour une grande partie de la population (explications sur cette crise en bas de la page 13 et haut de la page 14).

Le prix médian a augmenté conséquemment depuis 2010 jusqu'en 2022, avant une forte baisse en 2023 (tout de même +19% depuis 2010), portant la différence à +10% entre les périodes 2018-2020 et 2021-2023. Une des possibles causes est l'achat de maisons avec plus de travaux à réaliser afin de pouvoir acheter tout de même le bien malgré des capacités d'achat réduites, à cause notamment de la hausse des taux d'intérêt.

Figure 9 : Évolution du nombre de transactions et du prix médian au m² des transactions de maisons anciennes.

Source : fichier DV3F 2024-2
Réalisation : observatoire départemental de l'habitat (ADIL)

Les prix sont les plus élevés à Valserhône (2 911 €) et dans les communes du réseau Sud (2 600 €) que dans le réseau Nord (2 421 €).

01.D.6. Conclusion

Le coût d'un logement, qu'il soit social ou privé, dans un logement individuel ou collectif, dans le neuf ou l'ancien, a beaucoup augmenté dans les 15 dernières années. L'après crise sanitaire a contribué à poursuivre la dynamique haussière dans le parc privé (hormis les maisons en 2023), quand les réhabilitations de logements ou les possibilités ouvertes par le reclassement de Valserhône en zone B1 ont causé l'élévation des prix dans le parc social.

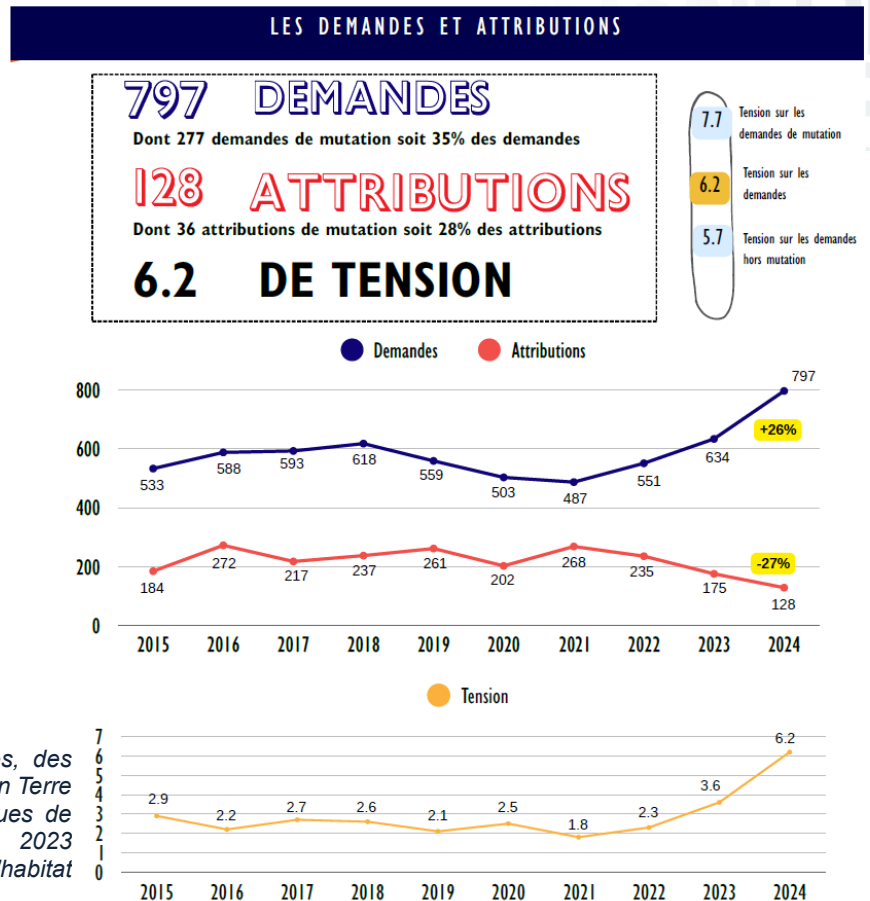
1.E. LA TENSION DU PARC SOCIAL EN AUGMENTATION

A ces constats, d'autres facteurs de tensions sur le marché de l'habitat s'observent. Suivant des tendances conjoncturelles nationales, **la tension sur la demande en logement social s'est vivement accentuée depuis 2022**. Alors qu'elle était de 1,8 demandes pour une attribution en 2021, elle est en 2024 de 6,2 demandes pour une attribution, niveau jamais atteint auparavant. Ce constat est dû à une augmentation du nombre de demandes (près de 800 demandes contre moins de 500 en 2020) et à une baisse des attributions (près de 130 en 2024 contre 270 en 2020).

Le territoire rentre donc dans une phase avérée de tension du logement social (au-delà d'un indice de deux).

En comparaison, la tension dans l'Ain, qui s'est aussi élevée les dernières années, atteint 4,8 en 2024.

Figure 10 : Evolution du nombre de demandes, des attributions et du taux de tension de la demande en Terre Valserhône. Source : SNE 2024 et séries longues de 2015 à 2023
Réalisation : observatoire départemental de l'habitat (ADIL)





02

ÉTAT D'AVANCEMENT DES ACTIONS DU VOLET HABITAT DU PLUI-H

HÔNER
RE TERR
SE VALSE
NER HÔN
ERRETE
AL SEVA
HÔNER
RE TERR

2.A. ORIENTATION 1 : CONFORTER L'AMBITION RESIDENTIELLE PAR UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE

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

Objectifs

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

Indicateurs

2.A.1.1.Quantitatifs

- Evolution de la population

La population de référence officielle est issue du recensement de l'INSEE. Les chiffres officiels au 1^{er} janvier 2025 sont issus du recensement de début 2022. L'INSEE, dans sa note méthodologique indique que la comparaison de population doit être faite uniquement entre deux recensements comparables, soit le recensement réalisé en 2016.

Année de recensement	2016	2022	Evolution sur 6 ans 2019-2025	Evolution annuelle moyenne 2019-2025	Objectif théorique annuel 2021-2041 (SCoT)
Année population de référence officielle	2019	2025	2016-2022	2016-2022	
Population et évolution de la population	21 681	21 657	- 24 hab. - 0,11 %	- 4 hab. - 0,02 %	+ 1,25%

Tableau 3 : Source : recensement principal INSEE 2022, Millésime 2025

La **croissance démographique est plus faible que projetée** sur les 6 dernières années : - 0,02 % par an pour toutes les catégories de l'armature particulièrement Valserhône (-0,14 % / an contre +1,3% prévu), Injoux-Génissiat, Champfromier, Giron et Chanay (-1,03 % / an).

Une analyse plus complète de l'évolution démographique du territoire a été présentée dans la partie 1 « Les principales dynamiques à l'œuvre ».

- Réalisation d'opérations et de logements

L'objectif de production de logements neufs du PLUI-H est de 2 430 sur 12 ans en intégrant les zones 2AU, soit 606 logements sur 3 années et 2237 logements sans les zones 2AU, soit 559 logements sur 3 ans en moyenne.

Il convient de prendre en compte **le nombre « hors zones 2AU »**, car ces zones ne seront pas ouvertes à l'urbanisation avant la fin du PLH, soit à l'horizon de 2030 quand, selon les communes, les systèmes soit d'épuration, soit de traitement de l'eau potable seront réalisés.

	2019-2021	2022-2024	Objectifs théoriques sur 3 ans
Nombre d'opérations réalisées (nb de PC autorisés) ¹⁰	171	142	-
Nombre d'opérations réalisées (nb de PC commencés) ¹¹	114	86	-
Nombre de logements autorisés ¹²	516	521	559
Nombre de logements commencés ¹³	230	339	

Le **nombre de PC autorisés** ainsi que le nombre d'opérations liées à un PC (basé sur 2021-2023) a légèrement baissé sur la période triennale par rapport à la période précédente.

Le **nombre de logements autorisés** a légèrement baissé (-35) entre les deux périodes alors que le nombre de logements commencés a été supérieur (+58) lors de la période triennale du PLH par rapport à la période précédente.

Ces chiffres ne tiennent pas compte de certains permis de construire acceptés, qui ont finalement été annulés à la demande du pétitionnaire. Les causes des annulations de PC et les causes du non-démarrage de certaines opérations peuvent provenir d'une de ces principales causes identifiées localement :

- problème de pré-commercialisation des 50 premiers pourcents des logements de l'opération ;
- faillite du promoteur ;
- rachat du promoteur par une autre société qui remet à plat toute sa stratégie et prend du temps pour sélectionner l'ordre de démarrage des opérations ;
- recours contre les PC (de la part de riverains).

A l'inverse certaines opérations ont vu leur construction **maintenue grâce à la vente en bloc** à des bailleurs sociaux pour la programmation de logements sociaux, de PSLA et prochainement des logements locatifs intermédiaires et des logements en bail réel solidaire. Deux permis de construire ont même été totalement cédés à des bailleurs sociaux.

Cela prouve que malgré la crise importante de la construction de logements subie durant l'ensemble de la période, le **secteur de Terre Valserhône est resté dynamique**, même si le nombre de logements commencés sont inférieurs à l'objectif global du PLH ramené à 3 ans de 559 logements¹⁴.

En effet, **le secteur de la construction neuve a subi une baisse très importante** et violente dans les mois suivants le début de la guerre en Ukraine en février 2022. En effet, cette guerre a eu de nombreux effets qui ont causé la chute du nombre de prêts, puis de réservations de logements (neufs comme anciens), de permis de construire, de lancement de construction, de livraison de logements et même de faillite d'entreprises du bâtiment :

- hausse des taux d'intérêts de la banque centrale européenne, qui a été suivie par la Banque de France puis les banques commerciales ;
- durcissement des critères d'emprunt bancaire (hausse de l'apport et limitation des prêts à 25 ans notamment) et par conséquent chute du nombre d'emprunts bancaires
- hausse des coûts des matériaux ;
- nouvelles normes thermiques dans le bâtiment ;
- incertitude en l'avenir des entreprises et des ménages et baisse de moral des ménages.

Il convient d'ajouter que TVI **a renforcé sa stratégie de développement urbain** en lien avec la DDT et la sous-préfecture de Nantua afin de l'adapter aux contraintes posées par le système d'assainissement collectif. En effet, les communes d'Injoux-Génissiat, de Confort, de Valserhône et de Billiat se sont engagées à ne pas dépasser un certain nombre d'autorisations de nouveaux logements dans le diffus. De plus, TVI a classé

¹⁰ Données consolidées extraites de la base Sitadel et données ADS

¹¹ Ce nombre est issu des années 2020-2023 car ils ne sont pas encore stabilisés pour 2024

¹² Il a été choisi le nombre de logements autorisés (comprend seulement les logements qui n'ont pas été annulés) et commencés car le nombre de logements produits n'est pas une donnée existante

¹³ Ce nombre est issu des années 2020-2023 car ils ne sont pas encore stabilisés pour 2024

¹⁴ Le nombre de logements commencés sont à prendre au conditionnel car tous les constructeurs ne déposent pas la déclaration de démarrage de travaux, malgré le fait que ce soit obligatoire

plusieurs OAP en 2AU et dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'une fois la nouvelle station d'épuration de Valserhône réalisée. Au total, ce sont 724 logements maximum qui sont « autorisables » d'ici 2029-2030, soit environ 103 logements par an.

En sus, l'urbanisation de 100 logements est gelée sur Champfromier le temps que la capacité d'alimentation en eau potable soit suffisante.

Une réunion de suivi semestrielle est réalisée par la sous-préfète de Nantua.

L'ensemble de ces éléments et contraintes montrent que les chiffres de la construction sur TVI sont tout à fait positifs.

- **89 % des logements autorisés l'ont été à Valserhône** (le PLUi-H prévoit environ 86 %). Le réseau Sud devait porter 19 % du développement, sur la période il n'en porte que 9%). Quant à lui, le réseau Nord a représenté 4% des logements autorisés pour 6% de logements du territoire prévus.
- Enfin, il est intéressant de noter que les autorisations d'urbanisme comportent 4,8 logements en moyenne sur Valserhône (4,4 période précédente), pour 1,2 (1,2 période précédente) dans le réseau Nord et 1,3 (1,1 période précédente) dans le réseau Sud.
- La construction à Valserhône concerne plus les collectifs et la tendance se renforce alors qu'elle est globalement stable dans les deux autres réseaux de communes.

Année de recensement <i>Année de référence officielle</i>	2011-2016 <i>2014-2019</i>	2016-2022 <i>2019-2025</i>	Objectifs théoriques sur 3 ans
Nombre total de logements (INSEE)	+ 392	+ 718	-

L'évolution du nombre de logements a été bien supérieure sur les six dernières années que durant les six années précédentes (83% de plus).

2.A.1.2.Qualitatifs

a. Caractéristiques des opérations réalisées :

- Sur la période, ont été autorisés :
 - 5 **permis d'aménager** (exclusivement à Valserhône) ;
 - 142 **opérations autorisant des logements**, dont 90% à Valserhône (41) et 9 de plus de 10 logements.
 - 2 **permis de démolir** (exclusivement à Valserhône).
 - La **taille moyenne des opérations** a été de 21 logements pour les opérations en collectif hors résidence sénior de Valserhône, de 37 logements pour les opérations de plus de 10 logements (hors résidence sénior de Valserhône) et de 3 logements en moyenne pour les opérations individuelles groupées.

b. Caractéristiques des logements produits (prix, localisation, densité, type de logements, statut d'occupation...) :

- Type de logements

2022-2024					
	Nb logements	Collectif	Individuel groupé	Individuel pur	Résidence
Pôle de centralité	464	44%	33%	14%	9%
Réseau nord	21	19%	10%	71%	0%
Réseau sud	36	28%	6%	67%	0%
Total général	521	42%	30%	20%	8%

- La **part de l'individuel pur et de l'individuel en globalité** (pur et groupé) est minoritaire dans le pôle de centralité, à l'inverse des réseaux Nord et Sud. Les logements en collectif représentent presque la moitié des logements autorisés, contre 19 à 28% pour les réseaux Nord et Sud. Des permis autorisés comportant des logements en résidence n'ont concerné que Valserhône.

- La **surface moyenne des logements** autorisés a diminué, passant de 89 m² à 87 m² entre les deux périodes de comparaison.
- 93 % des permis autorisés mentionnent des **logements destinés à la vente**, 6% à la location pour seulement 2 % pour l'occupation personnelle.
- Les projets de **logements dans le bâti existant** ont concerné en moyenne 22% des logements autorisés, dont 19 dans le pôle de centralité et entre 38 et 44% dans les réseaux Nord et Sud. Ces parts sont en augmentation à Valserhône et dans le réseau Sud et reste stable dans le réseau Nord par rapport à la période précédente.

c. Politique foncière des collectivités

Les communes ont chacune leur propre politique foncière en matière d'habitat, qui se traduit soit par de l'achat de terrains nus d'OAP, de terrains nus en dehors des OAP, mais aussi plus rarement d'immeubles. Certaines communes possédant des bâtiments en transforment certains en logements, en fonction de l'évolution de leur usage. Le bilan complet est proposé en partie 3 - volet foncier.

d. Soutien et accompagnement des communes

- Réponse aux questions des communes sur tout sujet en matière d'habitat : réglementation, application PLH (logements sociaux notamment) ;
- Accompagnement / conseil des communes sur tout sujet dans le champ de l'urbanisme ;
- Accompagnement des communes dans la gestion des projets urbains.

Bilan / interprétation des résultats

Le niveau de la construction, dans cette période qui a vécu une **crise sans précédent de la construction** au niveau national (voir plus haut) en cumul avec des contraintes propres au territoire liées à l'alimentation en eau potable et au système d'assainissement, le territoire semble avoir été largement épargné, avec **un niveau quasiment à la hauteur des projections** ramenées sur 3 ans.

D'autre part l'évolution de la **population a été stable**, en décalage avec l'impression de dynamisme que dégage le territoire.

Pour aider à comprendre la décorrélation importante entre l'augmentation du nombre de logements et la stabilité de l'évolution de la population, **le concept théorique de point mort de la construction** est intéressant à observer.

Il est dénommé comme tel car il indique le **nombre de nouveaux logements qui vont servir à d'autres usages que l'accroissement de la population potentiellement ouvert par ceux-ci**. Ses causes sont multiples et cumulables :

- l'évolution du nombre de logements vacants ;
- l'évolution du nombre de résidences secondaires ;
- le desserrement des ménages (diminution du nombre de personnes vivant dans les logements, que ce soit lorsque des enfants quittent le domicile familial laissant leur parent dans le même logement, ou à cause des divorces) ;
- le renouvellement du parc (déconstruction de résidences principales).

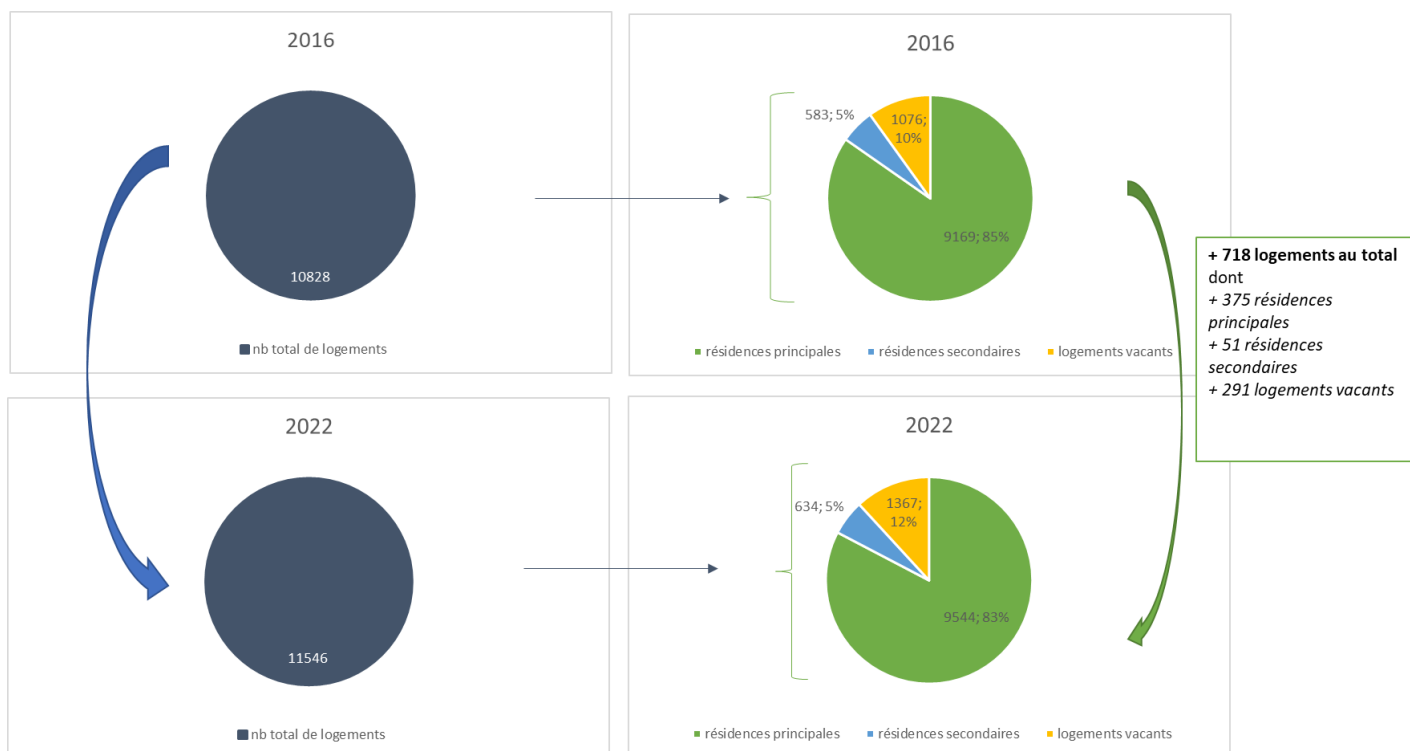


Figure 11 : Evolution de l'usage des nouveaux logements

Le nombre total de logements a augmenté de 718, mais l'ensemble de ces logements ne servent pas à loger des personnes issues de logements devenus des résidences principales (seulement un peu plus de la moitié (375)). Car en effet, dans la période, les nombres de résidences secondaires et de logements vacants ont augmenté aussi.

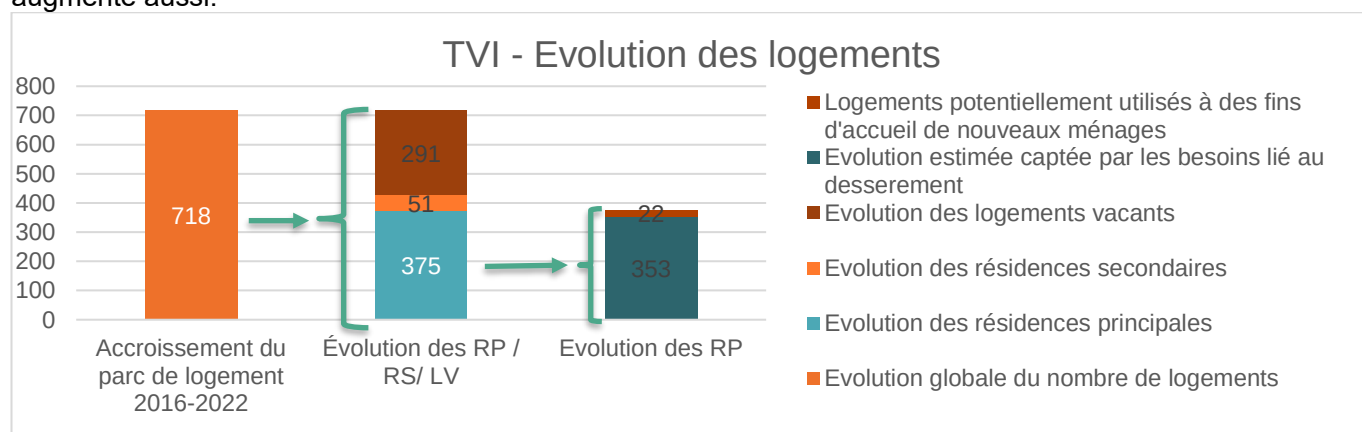


Figure 12 : Evolution de l'usage des nouveaux logements

Expliqué sous une forme différente, ce graphique nous indique que sur les **718 logements supplémentaires** dénombrés entre les recensements 2016 et 2022, **51 issues de logements devenus des résidences secondaires** et **291 issues de logements devenus vacants** et finalement **375 d'entre eux ont permis de loger des personnes pour leur résidences principales**. Au sein des 375 nouvelles résidences principales, **353 ont permis d'accueillir des personnes déjà résidentes sur le territoire** (phénomène de desserrement des ménages : il y a de moins en moins de personnes au sein de chaque foyer, de par les séparations des couples et le départ des enfants ou le décès des conjoints) et **seulement 22 ont permis d'accueillir de nouveaux habitants**, soit 3% des **nouveaux logements construits mis en service**.

En conclusion, en termes théoriques, pour pouvoir accueillir plus de population, il faudrait en premier lieu « éviter le desserrement » des ménages, ce qui est évidemment impossible.

Pour comparaison, lors de la période 2008-2013 sur le territoire intercommunal, sur les 136 logements mis en service en moyenne annuelle, **63 étaient destinés à de nouveaux habitants (46%)**.

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

Objectifs

- Répartir de manière plus équilibrée l'offre locative sociale sur le territoire, concentrée essentiellement à Valserhône 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.).

Indicateurs

Il convient tout d'abord de préciser qu'aucune commune de Terre Valserhône l'Interco n'est soumise à l'article 55 de la loi SRU modifiée par la loi dite loi « 3DS ». Cependant, il reste important de réaliser un suivi fin de l'évolution des logements locatifs sociaux.

2.A.2.1.Quantitatifs

	Total 2019-2021	Total 2022-2024	Ventilation 2022-2024	Objectifs théoriques des 6 ans du PLUI-H ramenés sur 3 ans	Ventilation objectifs théoriques
Nombre de LLS programmés (global)	24	103	100 %	98	100%
Nombre de PLAI programmés	24	57	55 %	26	27 %
Nombre de PLUS programmés	0	26	25 %	40	40 %
Nombre de PLS programmés	0	20	19 %	33	33 %
Nombre de LLS réhabilités par les bailleurs sociaux ¹⁵	9	186	-	-	-
Nombre de LLS démolis par les bailleurs sociaux	0	0	-	-	-
Nombre de LLS réalisés en acquisition/amélioration	0	34	33 %	-	
Nombre de nouveaux logements conventionnés dans le parc privé (prise d'effet)	4	1	-	-	
Nombre de logements (ou équivalents) créés et/ou améliorés dans les structures d'hébergement	0	12 places créées (nouvel EHPAD Croix rouge) 80 places améliorées	-	-	

¹⁵ Aides Etat : 146, aides Département : 49

- Le nombre de **logements locatifs sociaux nouveaux programmés** a été légèrement supérieur aux objectifs ramenés sur 3 ans, avec une majorité de PLAI et une minorité de PLS. Une partie importante des PLAI vient de la programmation de l'îlot intergénérationnel porté par Alfa3a rue de Musinens, qui est hors OAP et donc hors programmation prévue dans le PLH. A noter également que sporadiquement des logements locatifs sociaux sont créés en dehors d'OAP.
- L'ensemble de ces logements a été créé **sur la commune de Valserhône**.
- Sur les onze opérations contenant du logement social, seules deux ont été effectuées **en VEFA**. Une seule opération comprend des logements individuels (4).
- Selon les dernières données disponibles (Répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) 2024), le **nombre de logements locatifs sociaux** a augmenté entre 2014 (2073) pour atteindre 2322 en 2024, soit + 12 % en 10 ans (+ 249 logements).
Actuellement, 90% des logements locatifs sociaux sont situés sur Valserhône.

- Toujours selon les chiffres du RPLS 2024, la **part des logements locatifs sociaux par rapport au nombre de résidences principales sur l'ensemble de Terre Valserhône l'Interco est de 23,6 %** (RPLS 01/01/2024 et résidences principales INSEE 01/01/2025) pour 23,3% 3 ans plus tôt.

A ceux-ci s'ajoutent d'autres types de logements considérés comme sociaux, tels que les logements privés conventionnés avec l'Anah, qui sont détenus par des propriétaires bailleurs privés. Il y en a 27 sur le territoire début 2025, mais peu de nouvelles conventions sont entrées en activité lors des trois dernières années.

Bilan / interprétation des résultats

La production de logements locatifs sociaux **est au niveau attendu** en termes théoriques ramenés à 3 ans, en grande partie par la **réalisation d'opérations en dehors des OAP et uniquement sur la commune de Valserhône** (opérations réalisées par des bailleurs sociaux en maîtrise d'ouvrage). En effet, dans le PLH les logements sociaux étaient prévus seulement dans les OAP. Le fait qu'aucune OAP devant contenir du logement locatif social sur les communes des réseaux Nord et Sud n'ait été réalisée explique en grande partie le fait qu'aucun logement locatif social n'est été agréé en dehors de Valserhône.

Les **nouveaux logements sociaux** se situent dorénavant en majorité **dans des opérations moyennes** (moins de 30 logements) en dehors des quartiers déjà à majorité sociale.

En proportion du nombre de résidences principales, la **part de logements sociaux** est restée stable sur les dernières années.

Les **réhabilitations** aidées par l'État et le Département **sont en nette augmentation**, due principalement au début des travaux réalisés par Dynacité pour réhabiliter l'ensemble de son parc sur Valserhône. Ce chiffre est amené à encore augmenter lors de la prochaine période triennale au moins avec la poursuite des réhabilitations par les différents bailleurs sociaux, notamment Dynacité qui s'y est engagée dans le « Protocole Musinens 2030 ».

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

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 place d'opérations plus innovantes et attractives tenant compte des spécificités locales, tant en milieu urbain que rural.

Indicateurs

- **Nombre de réunions partenariales**

L'EPCI a participé :

- aux 2 éditions des assises départementales du logement (dont une avec signature d'un engagement à s'engager dans un contrat de territoire) ;
- à la conférence territoriale du logement organisée par le Département en 2022 ;
- à une réunion tripartite Etat, Département et TVI sur le logement en général en 2023 ;
- aux réunions du plan départemental de l'Habitat : ateliers et réunions d'élaboration du nouveau plan en 2024 ;
- à toutes les réunions à l'initiative du Département et de l'Etat (DDT notamment) : pôle départemental du lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, programmation des logements sociaux, FSL, AIVS ... ;
- à toutes les réunions techniques et COPIL de l'ADIL et de l'observatoire départemental de l'habitat ;
- à toutes les réunions techniques du Pôle métropolitain du Genevois français en matière d'habitat.

En parallèle, le service Habitat a **rencontré différents porteurs** de projets afin de leur indiquer les attentes intercommunales en matière d'habitat et éventuellement orienter vers les bons interlocuteurs au niveau urbanisme pour la suite du projet.

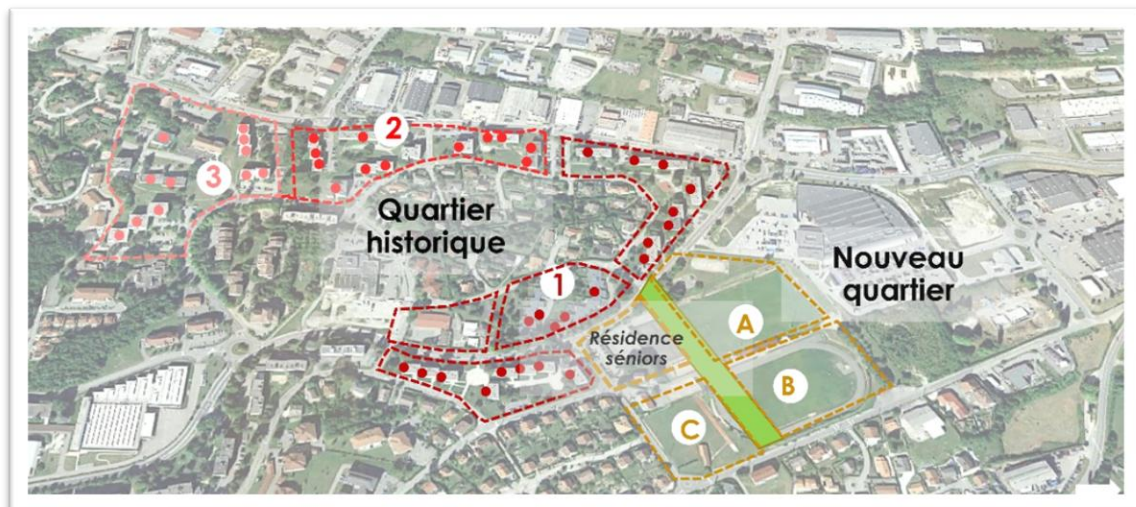
- **Réalisation effective du guide des bonnes pratiques en termes de nouvelles formes urbaines pour mieux négocier avec les opérateurs**

Ce guide n'a pas encore été réalisé car la majeure partie des projets se font sur des OAP sectorielles du PLUI-H, qui donne de **nombreuses prescriptions en matière qualitative**. La comptabilité des permis d'aménager et de construire avec les OAP sont **vérifiées systématiquement au moment de l'instruction**. De plus, les **avant-projets sont majoritairement présentés** aux services urbanisme communaux ainsi qu'au service ADS mutualisé au niveau intercommunal avant les dépôts de permis, permettant de faire évoluer qualitativement les projets soit ne respectant pas les prescriptions de l'OAP, soit des projets hors OAP ne répondant pas aux exigences locales. Il est donc apparu, pour le moment, que la rédaction d'un guide **ne soit pas nécessaire**, du fait de la précision des OAP sectorielles ainsi que les échanges avec les élus et agents communaux qui suffisent à faire émerger des opérations qualitatives.

Partenariats collectivités/bailleurs sociaux et promoteurs

A côté de cela, les communes et la communauté de communes poursuivent **leur partenariat avec les bailleurs sociaux**.

- **Dynacité** est engagée avec la commune de Valserhône au sein du « Protocole Musinens 2030 » signé fin 2021, sur le projet urbain majeur du territoire :
 - Réhabilitation thermique de 737 logements dont 493 sur le plateau de Musinens ;
 - Démolition de 16 logements dont 6 à 8 logements recréés en accession sociale ;
 - Construction d'un nouveau quartier en lieu et place de l'ancien stade de rugby : « parc urbain habité » de 539 logements (37 000m² de surface de plancher de logement). Dynacité sera aménageur du quartier et construira certains lots, alors qu'il mettra en vente certains lots à des opérateurs privés.



- De plus, la **SEMCODA** est engagée avec la commune de Valserhône dans un partenariat pour la réalisation d'un projet urbain d'ampleur au sein du quartier de Musinens. Il s'agit de la déconstruction de certains bâtiments du centre commercial du Crédo et de la construction de 2 nouveaux immeubles mêlant habitation (58 logements au total, dont 45 logements locatifs sociaux - déjà en service) et commerces en RDC.



- Un partenariat entre **Alfa3a** et la commune de Valserhône, qui a permis :
 - la construction d'une « pension de famille » par Alfa3a route de Billiat dans le quartier d'Arlo (commune déléguée de Bellegarde-sur-Valserine). Cette pension de famille, ouverte depuis octobre 2024, propose 24 logements dont 7 T1bis (32,45 à 35,81 m²) et 17 T1' (20,73 à 27,12m²), en prêt locatif aidé d'intégration. Des espaces de vie collectifs compléteront l'offre de service (salle à manger, cuisine etc.).
 - la réalisation d'un « îlot inclusif intergénérationnel » qui va prendre place rue de Musinens dans le quartier de Musinens (commune déléguée de Bellegarde-sur-Valserine). Alfa3a a acquis le foncier de l'ancien EHPAD de la Croix Rouge ainsi que de l'ancien foyer de l'ADAPEI. Ce projet composé de trois espaces distincts. Il s'agit donc d'un projet global pour plusieurs activités différentes.
 - Dans sa partie Sud se trouve l'ancien foyer ADAPEI qui est en cours de rénovation pour devenir sur une partie, une résidence sociale permettant d'accueillir 40 à 45 résidents à faible revenu dans 31 logements (T1 au T1 BIS) pour une durée pouvant aller jusqu'à 18 mois. 5 logements familiaux locatifs sociaux seront également créés (T3 au T5).
 - Dans la partie médiane du projet est la construction de 6 logements individuels en habitat intermédiaire pour une mise en location à des familles.

- Dans la partie Nord du tènement se situe l'ancien EHPAD qui va être réhabilité pour accueillir plusieurs activités. Une partie du bâtiment va permettre la création de 13 logements (T2 au T5) en loyer libre. Une autre partie du bâtiment est déjà ouverte et gérée en centre d'hébergement pour environ 25 mineurs non accompagnés, suivis et fortement encadrés par Alfa3a (10 ETP d'encadrants : 7 le jour et 3 la nuit), dans un cadre sécurisé. Ceux-ci sont scolarisés pour une partie au sein de l'école primaire voisine et pour l'autre, au collège Louis Dumont. Le dernier quart bâti pourrait devenir une micro-crèche.
- La commune de Valserhône travaille avec **Ain Habitat** sur la réalisation d'une opération de déconstruction-reconstruction comprenant logements privés, locatifs sociaux et PSLA.

Dans le même temps, les communes et notamment Valserhône **reçoivent de plus en plus de demandes de promoteurs privés pour réaliser des opérations**, notamment dans les secteurs concernés par des OAP sectorielles du PLUI-H. Ces promoteurs collaborent avec le service urbanisme communal afin de rencontrer les intérêts de la commune, dans le respect du PLUI-H. Un des exemples concrets est la construction en cours de l'opération « le Verdi » à Châtillon-en-Michaille (Valserhône). D'autres opérations devraient bientôt voir débuter leur construction (berges du Rhône rue de Savoie à Valserhône, OAP la Barbière à Valserhône etc.).

Enfin, les communes et Terre Valserhône l'Interco engagent, pour les opérations de plusieurs logements, des projets urbains partenariaux (PUP), qui permettent aussi des échanges rapprochés avec les promoteurs et une meilleure contribution financière de ceux-ci aux investissements publics à venir.

Bilan / interprétation des résultats

Plusieurs partenariats forts se poursuivent avec les **baillleurs sociaux**. Dans le même temps des **opérateurs privés investissent le territoire** depuis plusieurs années, en collaboration avec les communes, la communauté de communes et en cohérence avec le PLUI-H. Mais la crise de la construction et de l'emprunt des 3 dernières années a conséquemment **freiné la commercialisation** et donc le lancement de construction de certaines opérations. Un promoteur (AST groupe) a même été en cessation d'activité et revendu son opération à un autre promoteur.

En conclusion, le territoire semble donc regagner d'intérêt pour les opérateurs privés et conserver son attrait pour les bailleurs sociaux.

VALSERHÔNE
TERRE
VALSERHÔNE
TERRE
VALSERHÔNE
TERRE
VALSERHÔNE
TERRE
VALSERHÔNE
TERRE

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

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.

Indicateurs

2.A.4.1.Quantitatif

	Total 2019-2021	Total 2022-2024
Nombre de logements financés au titre du PSLA	3	10
Nombre de logements financés au titre du PLI	0	0
Nombre de PTZ accordés dans le neuf	22	9
Nombre de PTZ accordés dans l'ancien	4	1
Nombre de PTZ accordés autres dont HLM	17	6
Nombre de PTZ soumis au secret statistique	0	6
Nombre total de PTZ accordés	43	22

2.A.4.2.Qualitatif

▪ Prêt social location-accession (PSLA)

Le nombre de PSLA est en hausse par rapport à la période précédente. Tous les PSLA programmés entre 2022 et 2024 l'ont été sur la commune de Valserhône. A signaler qu'une opération de 20 PSLA qui avait été programmée a été annulée sur la période.

▪ Logement intermédiaire

- Concernant le logement intermédiaire il convient de distinguer deux produits, mais qui ont la même finalité de proposer un logement locatif sous condition de revenus à un prix inférieur au prix du marché :
 - Avec le prêt locatif intermédiaire, des propriétaires institutionnels et particuliers peuvent souscrire ce prêt afin de mettre en location un logement (neuf ou ancien) à prix réduit par rapport au prix du marché et sous conditions de revenus du locataire (mais différent du dispositif fiscal Pinel).
 - Le logement locatif intermédiaire (mise en mettre en location d'un logement (neuf ou ancien mais rénové et performant énergétiquement) à prix réduit par rapport au prix du marché et sous conditions de revenus du locataire) pour les investisseurs institutionnels que sont les assurances ou les bailleurs sociaux par leur filiale dédiée et depuis 2024 pour les investisseurs particuliers, est devenu possible uniquement à Valserhône sur le territoire et en respectant certaines conditions¹⁶, ceci depuis le passage en zone B1 de la commune en octobre 2023. Le reclassement de la commune permet aussi aux investisseurs de bénéficier d'une part du prêt locatif intermédiaire, mais aussi d'un crédit d'impôt équivalent au montant de la taxe foncière et de la TVA réduite à 10%.
- Le RPLS au 1er janvier 2024 mentionne que 67 logements des bailleurs sociaux sur TVI ont été financés par un **prêt logement intermédiaire (PLI)**¹⁷. La dernière opération de ce type remonte à 2021.

¹⁶ Première possibilité :

- Sur le territoire d'une commune comptant plus de 25 % de logements locatifs sociaux ;
- Logements intégrés dans un ensemble immobilier dont les logements locatifs sociaux excèdent 25% des logements.

¹⁷ Logements à coût de loyer très modéré, comparable au PLUS, soumis à critères de revenus. Le PLI a préfiguré les logements locatifs intermédiaires actuels

- Il convient d'ajouter que des **dispositifs fiscaux pour les particuliers** ont pour objectif la mise sur le marché de logements locatifs sous condition de revenus à un prix inférieur au prix du marché :
 - Pinel (uniquement pour de l'achat neuf ; qui a pris le relais de dispositifs plus anciens tels que « De Robien » etc.)
 - Denormandie (uniquement pour de la rénovation)
 - Cosse « Louer Abordable » (conventionnement Anah, pour logements neufs ou anciens ; en remplacement dispositifs « Borloo ancien » et « Besson ancien »).

▪ **Logements en bail réel solidaire**

Enfin, concernant le bail réel solidaire (BRS), il s'avère qu'à l'approbation du PLUI-H, aucune des douze communes de l'intercommunalité n'était éligible au BRS. Cela du simple fait que les communes étaient classées soit en zone C des politiques de l'habitat, soit en B2 (Confort et Valserhône uniquement). Depuis, avec le décret du 3 octobre 2023 « modifiant l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation », la commune de Valserhône a été reclassée en zone B1 du zonage des politiques de l'habitat. Ce changement induit que depuis cette date des logements conclus en BRS peuvent être réalisés sur la commune. A la fin de la période triennale du PLUI-H, aucun logement en BRS n'a été réalisé, mais des bailleurs sociaux et promoteurs privés ont montré un certain intérêt en ce sens. Il n'est donc pas exclu que la seconde période du PLUI-H puisse voir l'arrivée de tels types de logements.

Par ailleurs, TVI a participé aux différentes réunions organisées en 2023 par le Département dans le cadre de l'étude d'opportunité de la réalisation d'un organisme foncier solidaire.

▪ **Prêts à taux zéro en neuf et dans l'ancien**

Pour ce qui est de la primo-accession, le seul indicateur dont nous disposons est le nombre de PTZ accordés. Comme à l'échelle nationale, on observe une baisse du nombre de PTZ qui s'explique par la conjoncture de ces trois dernières années. Seulement 22 PTZ sont comptabilisés sur 2022-2024 sur l'intercommunalité, dont aucun en 2024. Dans le même temps, on observe une hausse des revenus des bénéficiaires et un apport de plus en plus important.

Bilan / interprétation des résultats

Les **PSLA** semblent devenir plus attractif ces dernières années. Il restera à observer si le **reclassement de Valserhône** en zone B1, qui va avoir un impact sur les plafonds de ressources de loyers et de prix de vente, aura des conséquences sur les volumes vendus et les demandes d'agrément.

De même, ce nouveau zonage pourra peut-être amener des **promoteurs et bailleurs sociaux** à commercialiser des **logements locatifs intermédiaires et des logements en bail réel solidaire sur Valserhône**. Des « touches » sont d'ores et déjà observées depuis 2024.

2.B. ORIENTATION 2 : RENFORCER LES ACTIONS DE VALORISATION ET DE REQUALIFICATION DU PARC EXISTANT

02.B.1. Action 5 - Améliorer la performance énergétique des constructions neuves et accompagner les propriétaires dans leurs travaux d'amélioration énergétique

Objectifs

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

Indicateurs

2.B.1.1.Quantitatif

L'accompagnement des propriétaires dans leurs travaux de rénovation énergétique s'opère sous deux modalités différentes. D'une part, par le service public de la rénovation de l'habitat déployé à l'échelle intercommunale et d'autre part par le programme d'intérêt général (PIG) « rénovation thermique » déployé à l'échelle départementale.

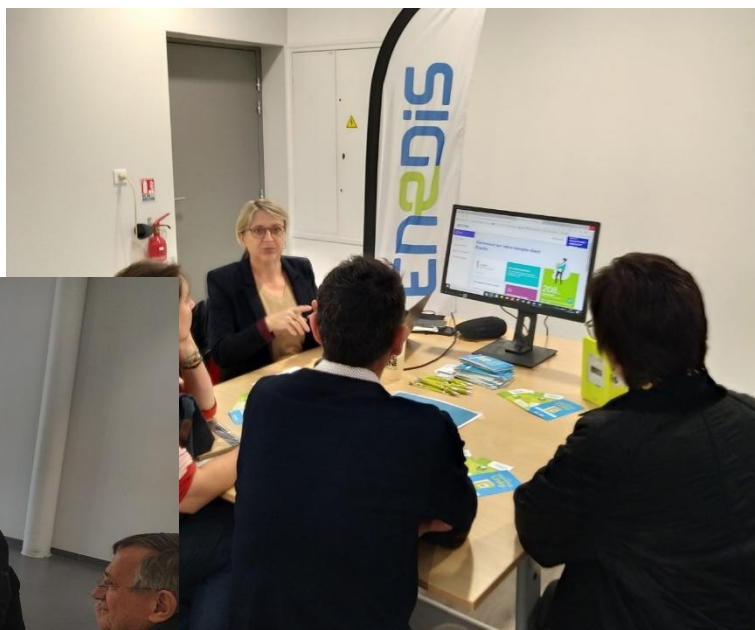
- **Le service public de la rénovation de l'habitat**
- Terre Valserhône l'Interco a poursuivi le co-financement de son **service de conseils à la rénovation énergétique**, qui a évolué en fonction des modifications réglementaires et de la politique de l'Anah. Sur la période triennale, le service public de la performance énergétique de l'habitat s'est mu en service public de la rénovation de l'habitat, sous le nom de marque nationale « France Rénov' », ce qui signifie que le service donne **des conseils ainsi qu'une orientation vers divers partenaires si besoin, sur l'ensemble des thématiques de la rénovation du logement** (rénovation et précarité énergétiques, adaptation du logement etc.). Pour marquer cette évolution et en concordance avec la modification du nom de l'intercommunalité, le nom du service est devenu en 2024 « **Terre Valserhône Rénov'** » (auparavant REGENERO). De plus, TVI a poursuivi son partenariat avec le Département et l'Anah, en participant avec eux au « pacte territorial France Rénov' », aux côtés de 11 EPCI du département qui a démarré début 2025.
- Pour cette mission, TVI mandate la **SPL ALEC de l'Ain** depuis 2016. Depuis 2023, l'ALEC a été choisie pour être guichet unique « France Rénov' » pour le territoire. ALEC répond donc aux questions de toute personne résidant sur le territoire, que ce soit par téléphone, courriels et lors de permanences physiques.
- Dans le cadre du système prévu par l'Etat jusqu'à 2024, l'ALEC réalisait des parcours d'accompagnement complet de particuliers et de copropriétés, qui sont devenus des **missions d'appui au parcours d'amélioration de l'habitat** et réalisant un accompagnement simplifié, permettant d'aider un propriétaire



particulier (dont les revenus sont supérieurs aux plafonds de l'Anah¹⁸) à murir son projet avant d'être orienté vers un opérateur *Mon accompagnateur Rénov'*.

- Terre Valserhône Rénov' réalise aussi des **actions de sensibilisation de la population**. Une **réunion publique** organisée en mai 2022 dans le cadre des off de la Transition Energétique a attiré une dizaine de participants.

En octobre 2024, un **événement inédit** s'est déroulé : le forum de la rénovation et des économies d'énergie, en partenariat avec ENEDIS et l'association de production d'électricité citoyenne SOLEVALS. La quinzaine de participants a pu participer à 5 ateliers thématiques (photos ci-contre).



- Les résultats sur la période triennale sont présentés ici :

¹⁸ Les propriétaires dont les revenus se situent sous les plafonds de revenus de l'Anah sont accompagnés par Soliha dans le cadre du programme d'intérêt général départemental « rénovation thermique »

Désignation des prestations commandées	Nombre d'actes et de jours réalisés			
	2022	2023	2024	
Actes A1 – Information de premier niveau	240	116	229	Aides disponibles, réduction factures, amélioration confort Téléphone (83%), courriel Permanences
Actes A2 MI – Conseil personnalisé	97	56	96	
Actes A2 copropriété – Conseil personnalisé	2	2	5	
Actes A4 – Accompagnement des ménages pour la réalisation de leurs travaux de rénovation globale (phases amont du chantier)	21	9	14	visite, évaluation énergétique, préconisation de travaux, analyse des devis artisans, suivi
Actes A4 copropriété – Accompagnement des copropriétés pour la réalisation de leurs travaux de rénovation globale	0	0	1	
Jours C1 – Sensibilisation, communication, animation des ménages	8	3,4	15,4	Webinaires, réunions publiques, salons... Référencement artisans (3 du territoire et 32 y interviennent) + partenariats banques, notaires etc.
Jours C3 – Sensibilisation, communication, animation (professionnels immobilier, acteurs publics locaux)	4,47	3,68	4,6	

- En considérant le taux de passage à l'acte de 73,20%¹⁹ appliqué aux personnes qui ont posé des questions de 2022 à 2024 aux conseillers Terre Valserhône Renov', ce service a pu générer :
- 4 512 093 € de travaux ;
- 401 492 kg équivalent CO₂ évités ;
- 1 320 796 kWh économisés annuellement.

■ Le programme d'intérêt général « rénovation thermique »

- Le Département déploie le programme d'intérêt général (PIG) « rénovation thermique », opéré par l'association SOLIHA Ain. Le but est **d'informer et d'accompagner** dans le murissement de leur projet de rénovation thermique les propriétaires qui se situent en-dessous des plafonds de l'Anah.

	2022	2023	2024	Total
Contacts propriétaires occupants	94	19	24	
Contacts copropriétés	0	1	6	
Visites à domicile	47	2	4	
Projets accompagnés propriétaires occupants (dossiers déposés)	14	2	2	
Projets accompagnés copropriétés	0	0	0	
Montant des travaux réalisés hors copro	41 710 €	66 779 €	59 877 €	
Montant des subventions (Anah et Département)	31 945 €	37 286 €	54 889 €	

■ Le programme précarité énergétique et action sociale

Le Département porte ce programme qui permet d'intervenir **au domicile de ménages en situation de précarité énergétique** afin de les accompagner et orienter, dans un but d'amélioration de leur confort thermique et selon les situations de réduction des factures d'énergie.

■ Nombre d'habitations ayant bénéficié d'aides à la réduction de leur consommation énergétique (chauffe-eaux solaires, pompes à chaleur eau...) :

- 22 logements ont bénéficié du **bonus de performance énergétique**, dont 9 en copropriétés, pour un montant total de 27 190€, dont la moitié versée par TVI, l'autre l'étant par la Région. Cette aide a accompagné 419 760 € de travaux réalisés pour la rénovation énergétique. Ce dispositif a eu cours d'octobre 2019 à avril 2023. Ce dispositif n'a ensuite pas été prolongé par la Région.
- 17 ménages ont sollicité la **prime chauffage propre** (consommée en un an et demi, sur les 3 ans de la convention), mais seulement 16 logements ont demandé le versement à la date de fin du dispositif. De ce

¹⁹ Ratio donné par l'ADEME lors de la dernière enquête qualitative auprès des bénéficiaires de France Renov'

fait, l'ensemble de l'enveloppe prévue dans la convention n'a pas été consommé, 19 000 € sur les 20 000 € prévus. TVI en a financé 20 % soit 3 800 € et la Région les 80 % restant. Cette aide a accompagné 218 506,71 € de travaux réalisés pour les changements de mode de chauffage. Ce dispositif a eu cours entre 2021 et 2022. La Région n'a pas souhaité prolonger ce dispositif à sa fin.

- Gain en émission de gaz à effet de serre prime chauffage propre : 22,89 tonnes équivalent CO₂ ;
- Gain en particules fines évitées prime chauffage propre : 7,06 tonnes par an grâce au changement de mode de chauffage.

Bilan / interprétation des résultats

Terre Valserhône l'Interco a poursuivi le **déploiement de son service « Terre Valserhône Rénov' »**, qui a obtenu des résultats croissants avec un point culminant en 2022, avant une chute en 2023. Cette chute a été commune à l'ensemble des guichets France Rénov' de France, due à plusieurs facteurs dont la guerre en Ukraine qui a entraîné une baisse du moral des ménages et un attentisme dans leur projet, une hausse des taux d'intérêts compromettant certains souhaits de prêts, ainsi qu'une hausse des coûts des matériaux. L'activité a tout de même nettement repris en 2024, peut-être stimulée par les **actions de communication** mises en place au niveau local et départemental. Le conseil aux copropriétés paraît peu nombreux par rapport aux volumes d'actes concernant les maisons individuelles. Le volume d'accompagnement a été bon en 2024, malgré l'arrivée cette année-là des prestataires « **Mon accompagnateur Rénov'** » qui réalisent pratiquement la même prestation et qui doivent être obligatoirement missionnés par les particuliers pour obtenir « Ma prime rénovation ». La **sensibilisation du public et la communication** envers le grand public ou les copropriétés seront poursuivies. Une nouvelle action, auprès des professionnels sera engagée, avec la sensibilisation des notaires dans un premier temps.

En complément, Terre Valserhône l'Interco a réalisé une **forte intervention** pour inciter la population à modifier son système de chauffage et réaliser des rénovations énergétiques ambitieuses. Le bonus de performance énergétique et la prime chauffage propre ont tous deux rencontré un intérêt certain auprès de la population. Enfin, une **étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU²⁰**, sur 9 communes dont celle de Valserhône, a été lancée en mai 2025. Elle aura pour mission d'aborder, entre autres, le sujet de la **rénovation énergétique**.

²⁰ Pour plus d'informations, consulter le focus sur ce sujet en page 38

FOCUS : L'ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE D'OPAH-RU

- **Territoire** : 9 communes (en vertes sur la carte ci-contre)
- **Objectifs** : proposer aux élus des pistes d'action en matière de résorption des problématiques d'habitat ancien du parc privé, au-delà de l'OPAH-RU
- **Contenu** :
 - un diagnostic thématisé ;
 - un ou plusieurs dispositifs opérationnel, fiscal, juridique, ou d'autre nature, à même de répondre aux problématiques d'habitat privé ancien ;
 - des objectifs quantitatifs et qualitatifs adaptés ;
 - des montants financiers mobilisables ;
 - sur un ou des périmètre(s) opérationnel(s) pertinent(s).
- **Thématiques** :
 - Logements vacants ;
 - Habitat indigne ;
 - Précarité énergétique ;
 - Copropriétés « dégradées » ;
 - Volet foncier ;
 - Volet social.
- **Déroulement** :
 - 1^{ère} phase diagnostic (mai à octobre 2025)
 - 2^{ème} phase : élaboration stratégie (octobre 2025 à février 2026)
 - 3^{ème} phase (optionnelle) : rédaction convention d'OPAH-RU et note pour marché suivi-animation OPAH-RU (à partir de mars 2026)
- **Bureau d'études retenu** : Villes Vivantes (Bordeaux et Lyon)



Figure 13 : carte de la communauté de communes : les communes membres du périmètre de l'étude sont en turquoise

02.B.2. Action 6 - Développer un système de repérage pour agir sur les copropriétés dégradées

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.

Indicateurs

Terre Valserhône l'Interco n'a pas lancé de démarche telle que VOC ou POPAC mais a bénéficié de données de la part de cet observatoire.

La communauté de communes s'est dotée d'un **outil afin de pouvoir obtenir des informations qualitatives** en matière d'habitat. En effet, celle-ci a adhéré à l'observatoire départemental du logement.

- En janvier 2024, **l'observatoire départemental du logement a produit une étude sur les copropriétés**. Par celle-ci (et l'actualisation des données en 2025), il est possible de dénombrer 446 copropriétés à TVI dont la moitié ne seraient pas immatriculées. Le parc en copropriété représente 3 550 logements dont 72 % sont immatriculés. Le parc en copropriété est majoritairement composé de petites copropriétés. Seulement 34 copropriétés comptent plus de 20 logements.
- L'observatoire départemental du logement travaille désormais à **l'élaboration d'un indicateur** basé sur un scoring d'une dizaine de variable (présence d'un syndic, présence de logements vacants, impayés etc.) pour repérer des copropriétés en potentielles difficultés ou en voie de fragilisation. Selon un travail exploratoire, sur 244 copropriétés étudiées à TVI, 37 seraient potentiellement fragiles, 40 à surveiller. Ce travail statistique, pourrait, dans un 3^{ème} temps être l'objet de consolidation sur des territoires tests.

Bilan / interprétation des résultats

La communauté de communes n'a pas de dispositif d'intervention opérationnel auprès des copropriétés mais a commencé à **obtenir des données produites** par l'observatoire départemental de l'habitat auquel elle est adhérente.

De plus, en mai 2025 Terre Valserhône l'Interco a commencé une **étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU²¹**, sur 9 communes²² dont celle de Valserhône, qui aura mission d'aborder, entre autres, le sujet des copropriétés dégradées.

²¹ Pour plus d'informations, consulter le focus sur ce sujet en page 38

²² Billiat, Champfromier, Chanay, Giron, Injoux-Génissiat, Plagne, Saint-Germain-de-Joux, Surjoux-Lhopital et Valserhône

02.B.3. Action 7 - Poursuivre le traitement de la vacance et de l'habitat indigne

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.

Indicateurs

2.B.3.1.Quantitatif

- Nombre de logements vacants par commune**
 - Vacance au sens de l'INSEE, dite vacance conjoncturelle** (toutes les situations de vacance au 1^{er} janvier de l'année du recensement²³. Les chiffres officiels au 1^{er} janvier 2025 sont issus du recensement de début 2022. L'INSEE, dans sa note méthodologique indique que la comparaison de population doit être faite uniquement entre deux recensements comparables, soit le recensement réalisé en 2016. L'évolution sur les 3 ans du PLH n'est donc pas possible.

Année de recensement	2016	2022	Evolution annuelle 6 ans 2019-2025	Objectifs théoriques sur 3 ans
Année de référence officielle du millésime	2019	2025	2016-2022	
Terre Valserhône	1 076	1 367	291	- 39

En comparant avec les chiffres des logements vacants au sens de l'INSEE entre le millésime 2025 et le 2019, il y a 291 logements vacants en plus, essentiellement causé par une hausse soudaine en 2019, difficilement explicable (+ 28 %). Ces données sont à prendre avec précaution puisque le recensement INSEE peut conduire à considérer un logement où personne n'a répondu à l'enquête comme vacant, alors que certaines personnes souhaitent volontairement ne pas y répondre.

- Vacance de plus de deux ans dite la vacance durable** ou structurelle (de plus de deux ans au 1^{er} janvier de l'année N-1 au millésime) du parc privé, issue des fichiers fiscaux et fonciers (données LOVAC) :

Année du millésime LOVAC	2022	2023	2024	2025	Evolution annuelle 3 ans PLH 2022-2025	Evolution annuelle
Total	648	617	645	701	53	18
Valserhône	429	425	464	491	62	21
Hors Valserhône	219	192	181	210	- 9	- 3

Il est important de noter qu'à partir de 2025, ce ne sont plus les données issues de la taxe d'habitation qui sont utilisés, celle-ci ayant disparu, mais celles issues des déclarations annuelles de chaque propriétaire de biens. De manière générale en France le millésime LOVAC diffusé en 2025 a vu une augmentation du nombre de logements vacants. Il est possible que certains propriétaires aient préféré, en l'absence de taxe sur les logements vacants, déclarer certains logements réellement résidences secondaires, voire même peut-être des meublés touristiques en logement vacant afin de réduire leur taxation. Il est donc difficile de comparer 2025 avec les années précédentes. En revanche, il convient de préciser que ce nombre de logements vacants n'est pas un stock des mêmes logements auquel est ajouté ou soustrait chaque année quelques logements supplémentaires. **Car en réalité, il y a des centaines de logements qui sortent de la vacance (environ 200) et d'autres qui entrent dans les statistiques (environ le même chiffre).**

Environ un quart des logements durablement vacants le sont depuis plus de 10 ans. 70% de ces logements sont des appartements (contre 48% en moyenne sur le territoire). 1/3 de ces logements sont en indivision.

²³ qui peut ne durer qu'une semaine par exemple, comme 10 ans

- **Evolution du ratio nombre de logements vacants repérés/nombre de logements résorbés :**
- Nous avons le nombre de logements vacants « repérés », qui sont les données statistiques indiquées dans les deux points ci-dessus et nous pouvons suivre son évolution, mais pour le moment aucun logement vacant n'a été suivi en propre, empêchant de connaître la trajectoire des logements revenus sur le marché. Mais de manière globale, pour montrer que les logements vacants ne sont pas un stock « fixe » de logements, les données du site étatique « zéro logement vacant ».fr indiquent que **391 logements sont devenus vacants de plus de deux ans** entre les millésimes 2022 et 2025 (même si difficilement comparables suite à changement de méthode) alors que **338 logements durablement vacants sont sortis de la vacance sur la même période**.
Cependant, nous pouvons indiquer qu'**au moins deux opérations de réhabilitation d'immeubles ont permis de sortir 5 logements de la vacance sur la période**. Pour les prochaines années, plusieurs opérations sont en cours et **vont permettre de sortir de la vacance 103 logements**²⁴. De plus, dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU²⁵, une démarche spécifique s'adressera aux propriétaires de logements vacants durables dans certains périmètres, afin d'en analyser les causes, les freins ainsi que les attentes des propriétaires par rapport aux collectivités pour aider à la remise sur le marché. Cette étude pourra éventuellement aboutir sur des aides ou des dispositifs opérationnels visant à accompagner les propriétaires de logements vacants pour remettre ces logements sur le marché.
- **Aides à la sortie de vacance**
- Il n'existe pas d'aide à la sortie de vacance locale. Mais il convient d'ajouter que les aides de l'Anah dédiées à la rénovation des logements (énergétique, logements dégradés etc.) alliées à celles du Département de l'Ain, même hors PIG départemental rénovation thermique, permettent aussi de sortir des logements de la vacance de longue durée. Par exemple, une SCI d'investisseurs particuliers a obtenu des aides financières permettant **la sortie de vacance de 13 logements très dégradés** (inoccupés depuis plus de 15 ans).
- **Nombre de logements classés en catégorie cadastrale 7 ou 8**
- **103 logements vacants sont classés médiocres ou très médiocres** parmi les 701 logements vacants depuis plus de deux ans, soit 15%, contre 92 selon les données LOVAC 2022.
- En complément, **77% des logements vacants depuis plus de deux ans ont été construits avant 1974**. 24% des logements vacants depuis plus de deux ans ont leur **DPE classé en F ou G**.
- **Nombre de logements du parc privé potentiellement indignes**
- Le fichier « parc privé potentiellement indigne » est à prendre avec de grandes précautions et est énoncé par l'INSEE comme « un indicateur permettant de hiérarchiser des territoires par comparaison mais n'est pas une valeur absolue à employer telle quelle ». En effet, il se base sur certaines données²⁶ et est purement théorique. De plus, il a été réalisé en 2019, sur des données plus anciennes encore.
- Selon ce fichier, la majeure partie des communes possèdent moins de 11 logements considérés comme potentiellement indignes. Les communes de Valserhône et Montanges n'en possèdent aucun. A l'inverse la commune de Saint-Germain-de-Joux en possède 28. Etant donné le poids du parc de logements de Valserhône et son ancienneté, il est clairement impossible qu'il n'y ait aucun logement indigne sur la commune. Cela est démontré par les multiples cas de logements indignes avérés les dernières années.
- **Evolution du ratio nombre de situations repérées/nombre de situations traitées**
- 65 signalements ont été enregistrés par le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne de 2022 à 2024.
- 49 signalements effectués sur <https://signal-logement.beta.gouv.fr/> (anciennement Histologe) depuis sa mise en service en octobre 2022 jusqu'à fin janvier 2025.
- 44 visites ont été commandées à l'opérateur SOLIHA, suite à des signalements, dans le cadre du PIG lutte contre l'habitat indigne de 2022 à 2024 (vérification normes de décence pour les communes et la DDT, mais pas de l'incurie ou des sujets relevant de l'ARS par exemple).
- Tous les signalements ne sont pas forcément enregistrés dans le site signal-logement. Tous les signalements sont traités par les autorités compétences : communes, ARS, DDT, mais toutes ne donnent pas lieu à

²⁴ Des informations sur les opérations de réhabilitation sont dans la fiche-action 9 et le détail est présenté en annexes (p67 et suivantes)

²⁵ Périmètre étude : 9 communes volontaires : Billiat, Champfromier, Chanay, Giron, Injoux-Génissiat, Plagne, Saint-Germain-de-Joux, Surjoux-L'hôpital et Valserhône

²⁶ Sont considérés comme « potentiellement indignes » les résidences principales du parc privé relevant d'un classement cadastral 8, 7 ou 6 dont on sait qu'initialement ils étaient très vétustes (voire délabrés) et qui, à la date d'établissement du fichier Filocom traité, étaient occupés par des ménages à bas revenus. Est faite l'hypothèse qu'un logement a d'autant plus de chances de ne pas avoir été profondément amélioré, et d'avoir un classement cadastral initial toujours valable, qu'il est occupé par un ménage à revenus modestes.

commandement de visite, car des photos et échanges permettent de vérifier que la situation ne relève pas de l'habitat indigne.

- **91% des signalements concernent Valserhône** (pour rappel Valserhône possède 75% des logements du territoire), 4% Injoux-Génissiat et les autres à Confort, Saint-Germain-de-Joux et Champfromier (un seul chacune).

- **Nombre de logements ayant bénéficié du PIG « lutte contre l'habitat indigne »**

Le Département déploie également le programme d'intérêt général (PIG) « lutte contre l'habitat indigne », opéré par l'association SOLIHA Ain. L'objectif est que SOLIHA réalise avec les communes des visites dans les logements qui ont été signalés comme pouvant relever de l'indécence. Le rapport établi permet à la commune de se positionner sur la suite à donner au signalement.

De 2022 à 2024, **44 visites ont été commandées, dont 30 ont été réalisées**. Le différentiel s'explique de plusieurs manières : locataire qui déménage en cours de procédure, logement ne relevant pas de l'indécence mais d'une autre problématique d'habitat indigne (à traiter par une autre autorité que la commune).

- **Nombre de logements ayant bénéficié du PIG « rénovation thermique »**

Le Département déploie le programme d'intérêt général (PIG) « rénovation thermique », opéré par l'association SOLIHA Ain. Le but est d'informer et d'accompagner dans le murissement de leur projet de rénovation thermique les propriétaires qui se situent en-dessous des plafonds de l'Anah. Le bilan complet est présenté dans l'action 5.

2.B.3.2. Qualitatif

- **Information et conseil par l'ADIL**

L'ADIL de l'Ain réalise une permanence une fois par mois à Valserhône afin de conseiller et informer le public et renseigne environ 65 personnes par an. De plus, l'ADIL répond par téléphone, courriel et en physique au siège à Bourg-en-Bresse.

Les consultations sur le sujet de l'habitat indigne occupent une part de plus en plus importante. Mais les conseils portent aussi sur les autres aspects des rapports locatifs (pouvant mener à la vacance de logements), aux copropriétés et la rénovation énergétique.

- **Guichet unique Habitat indigne**

En 2019, le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique a désigné l'ADIL de l'Ain comme Service « Info logement indigne » qui est le numéro de téléphone de porte d'entrée pour les signalements. En 2022 a été déployé la plateforme en ligne « Histologe » qui a permis à tout un chacun de signaler une situation présumée d'habitat indigne. En 2024, ce site est renommé « signal-logement ». En 2024, l'ADIL avait réalisé plus du tiers des signalements, qui sont ensuite transmis aux autorités publiques compétentes (EPCI/communes, DDT).

- **Institution de la taxe d'habitation sur les logements vacants**

La commune de Confort a instauré cette taxe avant l'exécution du PLH. La commune de Surjoux-Lhopital avait voté l'institution de cette taxe, quelques mois avant le décret d'État instituant la taxe sur les logements vacants. En 2025, la commune d'Injoux-Génissiat a institué cette taxe qui sera levée à partir de 2026. Enfin, la commune de Bellegarde-sur-Valserine avait institué cette taxe avant sa fusion et la création de Valserhône en 2019.

- **Instauration de la taxe annuelle sur les logements vacants**

Le décret du 25 août 2023 modifiant le décret du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts a inclus 3 communes du territoire dans son périmètre : Giron, Montanges et Surjoux-Lhopital.

- **Depuis 2022, inscription au site zéro logement vacant**

Le chargé de mission Habitat s'est inscrit au site <https://zlv.beta.gouv.fr/> et suit les visioconférences nationales et régionales organisées par ce site pour :

- pouvoir mieux renseigner les élus sur les données en matière de logements vacants durables (données LOVAC qui figurent sur le site) ;
- réfléchir au parti que TVI peut tirer de ce site.

- **En 2024 : une étude approfondie sur la vacance dans le territoire**

Convenue au programme de travail de l'observatoire départemental de l'habitat, une étude sur la vacance sur le territoire de TVI a été livrée en juillet 2024. Cette étude recensait notamment près de 650 logements

durablement vacants dans le parc privé. Dans le dernier millésime de données disponibles, ce chiffre est stable. Cette étude s'est également accompagnée de **fiches-communes** pour faire le point sur les logements vacants dans l'ensemble des communes et sur leurs spécificités.

Cette étude a été fournie au bureau d'études en charge de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU en vue de son diagnostic et ses pistes d'action.

Bilan / interprétation des résultats

Les **chiffres concernant les logements vacants** montrent une augmentation. Cependant ces données sont à prendre avec **précaution** comme expliqué plus haut.

De plus, la **tendance future** sera bien meilleure, car plusieurs opérations d'envergure sont en cours de réalisation ou dont le PC a été accordée, permettant la démolition-reconstruction d'immeubles (centre de Bellegarde ou de Châtillon) ou la reconquête d'anciens établissements actuellement vacants (ancien foyer ADAPEI ou ancien EHPAD Croix-Rouge à Valselhône) et ce de manière spontanée (pas d'intervention publique particulière).

Ce type de **rénovation** enlèvera aussi des **logements dégradés voire très dégradés**, mais aussi de classe cadastrale médiocres ou très médiocres, remplacés par des **logements neufs ou réhabilités à neuf**. Les conditions de logement vont donc poursuivre leur amélioration par ce biais, en sus des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne en place, comme les PIG départementaux qui jouent à la fois un rôle préventif et curatif.

Plusieurs communes ont institué, avant cette période ou pendant la **taxe d'habitation sur les logements vacants**. Plus récemment, l'État a instauré la taxe annuelle sur les logements vacants dans trois communes. Donc à l'heure de ce bilan, 5 communes sont concernées par une taxe dédiée à cette problématique. Les effets seront à évaluer dans plusieurs années, tant les répercussions peuvent être longues à être visibles.

Enfin, en mai 2025 a commencé une **étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU²⁷** qui aura mission d'aborder, en plus des thématiques classiques **dont l'habitat indigne, le sujet de la vacance**. Ce volet viendra en **complément et sur un aspect pus qualitatif encore, de l'étude réalisée en 2024 par l'observatoire départemental** de l'habitat sur le sujet. Dans ce cadre, un **courrier** sera envoyé aux **propriétaires de logements vacants de 5 ans et plus**, qui permettra de déclencher d'une part des entretiens qualitatifs avec le bureau d'étude pour comprendre les raisons de la vacance, les éventuelles difficultés rencontrées ainsi que les attentes des propriétaires bailleurs et d'autre part de qualifier les données présentes sur le site zerologementvacant.fr.

²⁷ Pour plus d'informations, consulter le focus sur ce sujet en page 38

02.B.4. Action 8 - Favoriser les rénovations énergétiques dans le parc social

Objectifs

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

Indicateurs

2.B.4.1.Quantitatif

▪ Nombre de logements sociaux vacants par commune

Selon les données du RPLS au 1er janvier 2024, le taux de vacance dans le parc social était de 3% sur l'ensemble du parc des bailleurs sociaux.

Ce taux descend à 1,88% pour les logements vacants depuis plus de 3 mois. Il était de 3 % en 2022, donc a connu une baisse par rapport à 2023.

La vacance est donc inexistante dans le parc social et c'est plutôt une tension qui est rendue visible avec ces données, puisqu'en-dessous de 6% la vacance est considérée comme conjoncturelle.

▪ Nombre de logements potentiellement indignes/insalubres dans le parc social²⁸

- Nous ne possédons pas d'information sur le nombre de logements potentiellement indignes/insalubres dans le parc social.

▪ Évolution du ratio nombre de situations repérées/nombre de situations traitées

- La loi impose à la DDT de traiter chaque situation d'habitation indigne dans le parc social donc donner un ratio n'est pas possible.
- En revanche voici les données sur des situations d'habitat indigne signalées dans le parc social : sur 65 signalements sur Histologe, 21 concernent des locataires du parc social (32,3 %).

▪ Nombre de logements réhabilités

- **186 logements sociaux** ont été réhabilités grâce à des aides de l'Etat (137) et du Département (49) sur la période 2022 à 2023 contre 9 pour la période précédente.
- Aucun logement n'a été réhabilité sur 2024 car l'enveloppe annoncée par l'Etat initialement a finalement été gelée (**3 opérations pour 36 logements en attente**). L'enveloppe devrait à nouveau être disponible en 2025.

▪ Evolution des passoires thermiques dans le parc social

- Une passoire énergétique est un logement dont la classe du diagnostic de performance énergétique est F ou G. Il n'est pas possible de mesurer des passoires thermiques car l'ensemble du parc ne passe pas un DPE chaque année. En effet, un DPE n'est obligatoire qu'en cas de mise en vente ou en location. A titre d'exemple, seulement 54 DPE ont été réalisés en 2022, ce qui ne permet pas de mesure une évolution.
- A titre indicatif et afin de créer un point de comparaison un peu plus fiable que les DPE par année, pour le futur bilan complet du PLH, le répertoire des logements locatifs sociaux indique les catégories de DPE réalisés après 2021. Ceux-ci présentent une part de 9% de catégories F et G et 0% de A et B mais 34% de C, 25% de D et 32% de E.
- Ceci dit, nous pouvons supposer que la part de logements passoires thermiques/énergétiques va diminuer dans les prochaines années étant données le nombre de réhabilitations passées et prévues (voir bilan action n°3). En parallèle, les nouveaux logements sociaux permettront d'augmenter la part de logements en A ou B.

2.B.4.2.Qualitatif

- Le « Protocole Musinens 2030 » signé fin 2021 avec la commune de Valserhône va permettre d'ici 2030 environ la réhabilitation thermique de 737 logements dont 493 sur le plateau de Musinens (ex-ZUP).

Bilan / interprétation des résultats

²⁸ Associé à de faibles revenus, l'inconfort du logement permet d'estimer un parc privé potentiellement indigne (PPPI)

Les communes et la communauté de communes poursuivent leurs partenariats avec les bailleurs sociaux (détails dans l'action 3). Certains d'entre eux, dont le « Protocole Musinens 2030 » conclus avec Dynacité permettent la réhabilitation de nombreux logements en passoires énergétiques. De plus, les autres bailleurs sociaux réhabilitent petit à petit leur patrimoine classé passoire énergétique.



02.B.5. Action 9 - Favoriser le renouvellement urbain dans le territoire et le pôle Valserhône en particulier

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.

Indicateurs

2.B.5.1.Quantitatif

- **Nombre et caractéristiques des opérations de renouvellement urbain menées**

Le territoire ne compte plus de quartier en « politique de la ville » donc il n'y a plus de politique de renouvellement urbain en tant que telle dans ces quartiers (Valserhône comptait plusieurs quartiers jusqu'en 2016).

Cependant il existe plusieurs opérations ciblées de « renouvellement urbain » au sens déconstruction-reconstruction ou rachat de logements vacants pour réhabilitation d'immeubles complets, par les bailleurs sociaux ou des promoteurs privés, que nous pouvons noter.

Déconstruction-reconstruction²⁹

- **2 opérations de déconstruction suivie de reconstruction** se sont terminées dans la période (5 logements vacants supprimés, 32 logements à la fin).
- **5 opérations de déconstruction suivie de reconstruction**, en grande majorité avec densification sont en cours et devraient prendre fin dans les trois prochaines années (19 logements vacants aujourd'hui, 135 logements les opérations réalisées).

Acquisition d'immeubles pour réhabilitation de logements dégradés ou vacants³⁰

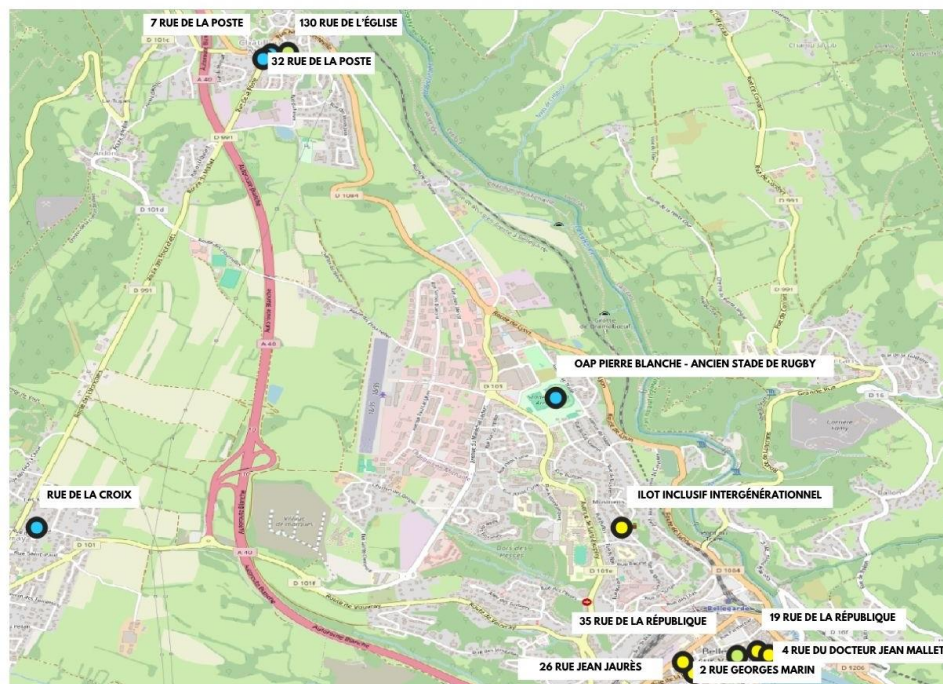
3 opérations de réhabilitation d'immeubles de logements vacants sont en cours. **Deux de ces opérations permettront la construction de plus de logements**, par des redécoupages intérieurs et une surélévation de bâti existant.

Au total, il y a **105 logements vacants** et une fois les opérations réalisées il y aura **103 logements réhabilités** (car il y aura moins de logements que de chambres dans l'ancien EHPAD).

La carte suivante montre l'ensemble de ces deux types d'opérations (ainsi que les 2 opérations de densification sans déconstruction).

²⁹ La liste des opérations et des cartes par quartier sont en annexe

³⁰ La liste des opérations et des cartes par quartier sont en annexe



● 4 OPÉRATIONS AUTORISÉES

● 5 OPÉRATIONS EN COURS

● 2 OPÉRATIONS TERMINÉES

Figure 14 : Carte des opérations de réhabilitation sur immeubles complets ou déconstruction-reconstruction. Carte réalisée par l'observatoire départemental de l'habitat (ADIL)

A ces opérations, nous pouvons ajouter la construction à venir d'immeubles contenant des logements sur une ancienne friche industrielle, entre le Rhône et le centre-ville de Bellegarde à Valserhône.

L'ensemble de ces opérations manifestent le renouveau d'attractivité en termes de logement que représente la commune de Valserhône.

- **Nombre de logements réhabilités, sortis de la vacance et de l'indignité**
- Pour le **parc social**, ces données sont indiquées dans le bilan de l'action 8.
- Pour le **parc privé**, il est difficile de quantifier ces indicateurs car nous n'avons pas toujours les données quand ce sont des réhabilitations d'un seul logement (qui ne nécessite pas de permis de construire).
- Cependant, même si nous n'avons pas la donnée précise, il convient d'indiquer qu'il y a plusieurs opérations de réhabilitation de logements vacants dégradés (voir page précédente). A cela il convient d'ajouter les opérations de déconstruction-reconstruction, closes ou en cours.
- Concernant les logements indignes, chaque cas est traité par l'autorité compétente (voir bilan action 7)
- Enfin, le nombre de logements sortis de vacance durable (plus de deux ans), comme évoqué page 37, est de 338 entre les millésimes 2022 et 2025 des données produites par le site zéro logement vacant (qui utilise les données LOVAC retraitées par le CEREMA).

Bilan / interprétation des résultats

Malgré le fait que la commune de Valserhône ne fasse plus partie de la « politique de la ville », un **fort renouvellement urbain** continue à s'opérer, sous une forme différente, par le biais de **bailleurs sociaux mais aussi de promoteurs privés**, qui équilibrent leurs opérations en **densifiant** fortement le tènement acquis. La grande majorité des opérations consistera en une démolition avec nouvelle construction alors que quelques-unes viseront à réhabiliter le bâti existant. L'OPAH-RU qui a eu cours entre 2011 et 2016 n'a pas été renouvelée, mais dans le cadre du programme **Petites villes de demain** et de l'**Opération de revitalisation de territoire** à Valserhône une **étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU³¹ sur 9 des 12 communes du territoire³²**, visant à *minima* à mieux appréhender les problématiques dans ce sujet, a débuté en mai 2025. Elle permettra également de proposer **des pistes d'action dans ce domaine** aux communes et à Terre Valserhône l'Interco.

³¹ Pour plus d'informations, consulter le focus sur ce sujet en page 38

³² Billiat, Champfromier, Chanay, Giron, Injoux-Génissiat, Plagne, Saint-Germain-de-Joux, Surjoux-Lhopital et Valserhône

2.C. ORIENTATION 3 : ASSURER UNE REPONSE ADAPTEE AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES

02.C.1. 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

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.

Indicateurs

2.C.1.1.Quantitatif

- **Nombre de demandes de personnes handicapées ou en perte d'autonomie enregistrées par les bailleurs et nombre de demandes satisfaites (particuliers, associatifs)**
 - Entre 2022 et 2024, 48 personnes de plus de 75 ans ont fait une demande d'un logement social, dont 15 s'en sont vu attribué un (tension sur la demande de 3,2 demandes pour une attribution). Cette tension était de 1 en 2021.
 - Le motif de l'inadaptation au handicap est mentionné 127 fois entre 2022 et 2024, 27 personnes (tout âge confondu) ont obtenu une attribution pour ce motif. La tension sur ce motif est donc de 4,7 (en augmentation).

- **Nombre d'appartements adaptés et créés annuellement par les bailleurs**

Cette information n'est pas disponible. Il est seulement possible de dire que 1900 logements sont répertoriés dans le RPLS comme non accessibles et non adaptés aux fauteuils roulants sur les 2255 du parc social des bailleurs sociaux³³ donc potentiellement 355 logements sont totalement ou partiellement adaptés.

- **Nombre de personnes accompagnées dans le cadre du PIG « dépendance »**

Le Département déploie le programme d'intérêt général (PIG) « dépendance », opéré par l'association SOLIHA Ain. L'objectif est d'informer et d'accompagner dans le murissement de leur projet d'adaptation de logement les propriétaires qui se situent en-dessous des plafonds de l'Anah. De 2022 à 2024, **18 dossiers ont été accompagnés et financés** dans le cadre du PIG autonomie / dépendance, pour un montant total d'aides de 95 395€, sur un montant de travaux engagés de 127 301 €.

- **Nombre de places en EHPAD**

La période a vu l'accroissement de l'offre qui s'établit aujourd'hui à 259 places au total :

- Valserhône : EHPAD Croix-Rouge 92 lits, dont un qui a été transféré en 2024 et a vu sa capacité agrandie (80 places avant transfert).
- Confort : EHPAD Sœur Rosalie : 85 lits, qui a ouvert en 2003 ;
- Valserhône : EHPAD Saint-Vincent : 82 lits dont une unité fermée, qui a ouvert en 1945.

L'étude sénior menée par l'observatoire départemental de l'Habitat montrait un taux d'équipement supérieur à la moyenne de l'Ain. Néanmoins, le besoin demeure présent au vu de l'évolution démographique (vieillesse de la population).

Le territoire étant mieux doté que le pays de Gex, l'ARS a validé le transfert de l'EHPAD situé à Confort dans la commune de Collonges sur le pays de Gex. Il devrait avoir lieu fin 2025 ou en 2026. Les places qui se

³³ Logements locatifs sociaux ainsi que les PLI

libéreront seront davantage ouvertes aux résidents du Pays de Gex qu'à ceux de Terre Valserhône. Le taux d'équipement va donc baisser conséquemment.

■ **Nombre de logements en résidences dédiées aux séniors**

Concernant l'offre dédiée aux **séniors**, la période a vu l'accroissement de l'offre qui s'établit aujourd'hui à 224 places au total :

- Une résidence séniors privée à Valserhône : 96 logements, qui a été mise en service en début 2025 ;
- Résidence services séniors à Billiat : 54 logements, mise en service en 2016 ;
- Résidence services séniors à Valserhône (Châtillon-en-Michaille) : 52 logements, ouverte en 2015.

Pour ces deux dernières, l'ensemble des logements n'ont pas réussi à être loués à des ménages séniors, donc le bailleur social a ouvert la location à tous types de ménages.

- Une Maison d'accueil pour la résidence et l'Autonomie « MARPA » à Champfromier : 22 logements, qui a ouvert en 2009.

■ **Nombre de logements en résidences dédiées aux personnes en situation de handicap**

Il existe un seul foyer d'hébergement pour **adultes en situation de handicap**, il s'agit du foyer « les floralies » à Valserhône, géré par l'ADAPEI de l'Ain, qui dispose de 24 places et qui a ouvert en 2010.

■ **Evolution du nombre et du type d'aides personnalisées d'autonomie (APA)**

- En 2023, 364 séniors du territoire bénéficiaient de l'APA, 52 % à domicile pour 48 % en établissement. Par rapport à 2018 le volume global est stable mais on observe que la part des APA établissement a augmenté parmi les bénéficiaires. On observe également que la part des GIR³⁴ 1 et 2 (les plus dépendants) a globalement augmenté parmi les bénéficiaires (22 à 32%), ce qui peut être le signe d'un meilleur accès aux droits ou d'une détérioration de l'autonomie des personnes. Cette augmentation concerne pratiquement tout autant les personnes à domicile comme les personnes en établissement.

Bilan / interprétation des résultats

L'offre à destination des personnes en **situation de handicaps** n'a pas évolué lors des 3 dernières années. En revanche, l'offre à destination **des séniors** s'est renforcée, que ce soit avec le transfert-agrandissement de l'EHPAD Croix-Rouge que par l'ouverture de la résidence séniors privée à Valserhône (qui avait suivi l'ouverture de deux résidences séniors à Valserhône et Billiat). Cependant, **une baisse de l'offre** à prix modéré est à prévoir avec la perspective du déménagement de l'EHPAD de Confort à Collonges. En parallèle le PIG « dépendance » avec les aides de l'Anah et du Département permettent à **des personnes de rester à leur domicile malgré leurs difficultés physiques**.

Enfin, en mai 2025 a commencé une **étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU³⁵** qui aura mission d'aborder, les moyens permettant de développer l'autonomie des séniors à leur domicile.

³⁴ GIR : Groupe Iso-Ressources. C'est le système de classification utilisé pour évaluer le degré de perte d'autonomie des personnes âgées, notamment dans le cadre de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA). Les personnes sont classées en 6 groupes, du plus dépendant (GIR 1) au plus autonome (GIR 6).

³⁵ Pour plus d'informations, consulter le focus sur ce sujet en page 38

02.C.2. Action 11 - Répondre aux besoins des familles des gens du voyage défini dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage

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.

Indicateurs

2.C.2.1.Quantitatif

- **Nombre de places créées en aires d'accueil**

La communauté de communes était tenue de réaliser 30 places en aire d'accueil dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage actuel.

L'aire d'accueil permanente de Valserhône qui a ouvert en décembre 2020 comporte 44 places (22 emplacements).

- **Evolution du taux d'occupation, de rotation, de la durée des séjours**

Années	2022	2023	2024
Taux d'occupation	72,6 %	31,72 %	46,41 %
Nombre de personnes entrées	260	195	176
Nombre de personnes sorties	294	187	177
Durée des séjours	Moins de 15 jours : 14 familles Entre 15 jours et 6 mois : 67 familles Entre 6 mois et un an : 2 familles Plus d'un an : 0	Moins de 15 jours : 25 familles Entre 15 jours et 6 mois : 36 familles Entre 6 mois et un an : 0 famille Plus d'un an : 0	Moins de 15 jours : 9 familles Entre 15 jours et 6 mois : 55 familles Entre 6 mois et un an : 0 famille Plus d'un an : 0

2.C.2.2.Qualitatif

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage actuel prévoit l'obligation de réaliser une opération de 7 terrains familiaux locatifs répondant aux besoins de 7 ménages (dont 6 constituent un même groupe familial). Terre Valserhône l'Interco est en recherche d'un terrain en cours pour ce faire. Un courrier envoyé aux 12 communes en 2023 n'a reçu aucune réponse favorable de communes possédant du foncier désirant le céder à TVI pour cette opération. TVI a repéré un terrain et cherche à l'acquérir. Une modification du PLUi-H est en cours afin de modifier le zonage de cette parcelle en Ue pour permettre l'installation de terrains familiaux. D'autre part, TVI n'a pas eu de retour de la part de l'ARTAG concernant le diagnostic sur les souhaits d'installation de gens du voyage en terrains familiaux, réalisé dans le cadre de la MOUS sédentarisation.

Bilan / interprétation des résultats

La communauté de communes a ouvert **l'aire permanente d'accueil des gens du voyage** avec un nombre de places **supérieur** à celui demandé par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage et est actuellement **en cours d'acquisition d'un terrain** pour l'installation des terrains familiaux également inscrits dans ce schéma (avec modification du zonage du PLUi-H pour ce faire).

02.C.3. Action 12 - Adapter les réponses aux besoins des publics jeunes et temporaires

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.

Indicateurs

2.C.3.1.Quantitatif

- **Nombre de places en résidences accueil**

Aucune résidence exclusivement dédiée aux publics jeunes et temporaires n'existe actuellement.

- **Evolution de la demande en logements pour étudiants**

- 480 jeunes (moins de 30 ans) ont demandé un logement locatif social entre 2022 et 2024, dont 138 ont fait l'objet d'une attribution (3,5 demandes pour une attribution). Il apparaît, pour ce public, particulièrement complexe de se loger dans le parc social, sur le territoire. Cette tension est en augmentation car elle était de 1,5 fin 2021.
- En 2023, 27 demandes ont été effectuées par des apprentis / étudiants. Seulement 5 ont obtenu une réponse favorable (5,4 demandes pour une attribution). A noter que la situation s'est dégradée en 2024, puisqu'il y a eu 8 demandes, mais aucune attribution en faveur de ce public.
- Le nombre de demandeurs de logement social logés chez leurs parents/enfants ne cesse de progresser : il est passé de 74 demandes en 2020 à 124 demandes en 2024), montrant la difficulté à rentrer dans le logement privé des jeunes décohabitants. Sur la période triennale, 288 demandes ont été formulées pour 88 attributions (3,3 demandes pour une attribution).

- **Nombre de logements pour étudiants**

Une résidence étudiante de 23 logements a été ouverte en 2019 par un bailleur social. Malheureusement, ces logements ont été ouverts à tous publics, à cause de difficultés à les louer.

- **Nombre de logements PLAI agréés**

- 57 PLAI ont été agréés par le Département entre 2022 et 2024, mais aucun n'est spécifiquement dédié aux publics jeunes ou temporaires.

2.C.3.2.Qualitatif

- **Lancement du comité local du logement autonome des jeunes (CLLAJ)**

Un comité local du logement autonome des jeunes a été lancé par la Mission Locale Oyonnax Bellegarde Gex à l'automne 2022, sur l'ensemble de son territoire d'action dont Terre Valserhône. Ce service permet de proposer une aide personnalisée à chaque jeune en situation de recherche de solution de logement.

- **Rôle joué par Terre Valserhône l'Interco**

Le service habitat de Terre Valserhône l'Interco renseigne les jeunes et travailleurs temporaires qui contactent ses services sur les possibilités de logement : colocation, logement social, meublés de tourisme (pour une courte durée ou en expliquant la situation pour avoir un prix réduit) etc. et réoriente vers le CLAJ ou les CCAS selon les situations.

- **Dégradation de la situation financières des moins de 30 ans**

Alors que le revenu médian est en nette augmentation sur le territoire, il est à noter une dégradation de la situation financière des moins de 30 ans entre les revenus FILOSOFI 2020 et 2021³⁶ (le premier décile passe de 10 270 € à 10 120 €).

Bilan / interprétation des résultats

La tension de la demande de logement social augmente sur le territoire pour les jeunes en général et les décohabitants et étudiants en particulier, à l'image de la tension du logement social en globalité. Aucune structure de logements dédiées aux jeunes existe sur le territoire, car l'expérience auprès du public étudiant a été un échec. Cependant **les CCAS, Terre Valserhône l'Interco et surtout le CLLAJ apportent des informations et un accompagnement auprès des jeunes en difficulté d'insertion dans le logement**, qui est la clé de l'autonomie et de la vie adulte.

³⁶ Dernier millésime disponible

2.D. ORIENTATION 4 : ORGANISER LA MISE EN OEUVRE, LE PILOTAGE ET LE SUIVI DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

02.D.1. Action 13 - Organiser les ressources internes pour suivre et piloter la politique de l'habitat

Objectifs

- Mettre en œuvre et faire vivre la politique de l'habitat.
- Evaluer le PLH en continu pour aider à la décision politique.
- Observer les dynamiques à l'œuvre sur le marché foncier et immobilier.
- Ajuster si nécessaire les priorités et actions de la politique publique.

Indicateurs

- **Régularité de l'actualisation des données de l'observatoire**

La communauté de communes a **adhéré en avril 2022 à l'observatoire départemental de l'habitat et du logement**. Cette adhésion se matérialise par une convention avec le Département de l'Ain, qui a choisi l'Adil de l'Ain comme opérateur. Début 2025, l'observatoire emploie 3 chargés d'études, une assistante à temps partiel et une directrice à temps partiel. Cet observatoire permet de mutualiser tant les coûts que les compétences. TVI a choisi en 2024 de renouveler sa convention et poursuit son adhésion de 2024 à 2029.

Les thématiques étudiées vont au-delà de l'habitat et du logement : la démographie, la mobilité ou des données socio-économiques par exemple.

En matière de travaux réalisés, la **première fiche portrait de territoire a été fournie en 2022**, puis réactualisée en 2024. Une fiche synthétique de territoire a également été réalisée en 2022 et est réactualisable sur demande.

L'observatoire réalise depuis 2024 des études thématiques à façon pour les EPCI. **La première a concerné la vacance de logements** (cf. bilan action 7 pour plus de détails).

L'observatoire réalise aussi des extractions de tableaux de bord et de données spécifiques sur demande permettant aux territoires de suivre leur politique de l'habitat.

De plus, l'observatoire met à dispositions des informations à l'échelle départementale, qui servent de notes de cadrage à l'analyse et la comparaison des politiques locales.

- Pour ce faire, l'ODH édite plusieurs types de publications :
 - Des **documents visant à l'analyse des tendances départementales** dans leur aspect global par le biais des cahiers départementaux de l'habitat notamment dans une logique de « veille ».
 - Des **études thématiques** (copropriétés, logements vacants, logements communaux) qui permettent d'approcher des enjeux globaux à l'échelle départementale, d'explorer les nouvelles bases, les nouvelles méthodes, de rendre compte par des comparaisons d'initiatives des avancées globales des politiques de l'habitat.

- **Productions de notes/bilans thématiques ou synthétiques annuels**

- A fin janvier 2025, date de mi-PLH, 8 cahiers départementaux, 4 études thématiques, ainsi qu'une enquête ont été produits depuis la création de l'observatoire en 2021.
- A ce jour, septembre 2025, 3 cahiers départementaux et 4 études thématique supplémentaires ont été produits.

- **Nombre de réunions ou manifestations organisées à l'échelle du territoire**

- 11 commissions Habitat organisées depuis 2022 ;
- 1 Conférence territoriale du logement co-organisée avec le Département ;
- 1 réunion tripartite Département, DDT et TVI ;
- Participation aux 2 Assises départementales du logement ;

- 6 comités de projet PVD / ORT ;
- Événements en lien avec le SPRH : deux tout public (une réunion publique dans le cadre des assises de la transition écologique du Grand Genève en 2022 et un forum des économies d'énergie et de la rénovation de l'habitat en 2024) ainsi qu'une soirée pour les copropriétaires et leurs syndics ;
- Liens avec le CCAS de Valserhône : intervention dans deux réunions trimestrielles de son réseau et participation aux réunions de l'analyse des besoins sociaux.

- **Nombre de sollicitations des communes (type d'accompagnement, caractéristiques de la demande, niveau de satisfaction)**

- Rôle du chargé de mission Habitat :
 - Transmission d'informations sur des actualités juridiques de l'habitat et du logement, parfois revues en commission Habitat ou en conférence intercommunale des maires ;
 - Réponses aux questions des communes (juridiques ou quant à des problématiques locales).

- **Participation réunions externes**

Le conseiller délégué à l'Habitat et le chargé de mission Habitat participent aux réunions organisées :

- la DREAL ;
- le Département ;
- la préfecture de l'Ain ;
- le pôle métropolitain du Genevois français ;
- l'ADIL, l'ALEC etc.

Bilan / interprétation des résultats

La communauté de communes a répondu aux objectifs de cette action en se dotant :

- d'un **portage politique** avec la nomination d'un conseiller communautaire délégué à l'Habitat ;
- d'un **portage technique** avec l'embauche d'un chef de projet *Petites villes de demain* qui fait office de chargé de mission Habitat (arrivé en janvier 2022)
- d'une **commission Habitat** interne qui s'est réunie 11 fois depuis 2022.

Grâce à ces moyens, TVI organise et participe à des **réunions locales et départementales** sur l'ensemble des thématiques de l'Habitat.

La collectivité répond aux **sollicitations des communes** en matière de logement et d'habitat.

Enfin, la communauté de communes s'est engagée dans l'observation de son territoire par le biais de son adhésion à l'**observatoire départemental de l'habitat et du logement**.

03

VOLET FONCIER

RHÔNERH
RETERR
SEVALSE
NERHÔN
ERRETE
ALSEVA
RHÔNERH
RETERR

3.A. BILAN DES POLITIQUES FONCIERES PUBLIQUES

La plupart des communes, ainsi que TVI ont des réserves foncières dédiées à l'habitat, suivant la taille des communes et leur volonté politique :

Collectivités	Réserves foncières communales
Billiat 669 habitants	était propriétaire du foncier du lotissement Le verger (dernière construction réalisée en 2025) possède entièreté du tènement OAP "sous le verger" dont une partie est dévolue au logement
Champfromier 709 habitants	un lotissement de 6 lots ainsi qu'un autre terrain d'un lot ont été vendus entre 2021 et 2024, conduisant à la construction de 7 maisons un lotissement est en cours de création (permis d'aménager obtenu), achat à intervenir courant 2025 pour aménagement en 2026: objectif 3 maisons individuelles
Chanay 595 habitants	possède une grande partie des parcelles de l'OAP "village de Chanay" possède en propre et avec l'EPF une grande partie des parcelles de l'OAP "champs de chêne "
Confort 676 habitants	Pas de terrain en possession pour le moment. Souhait achat ensemble immobilier futur ex-EHPAD en partenariat avec EPF (2026), en recherche d'un promoteur pour projet de logements
Giron 174 habitants	possède deux terrains dévolus au logement (projet de 6 logements)
Injoux-Génissiat 1123 habitants	Pas de terrain ou de bâti acheté ces 3 dernières années pour réaliser du logement.
Surjoux-Lhopital 140 habitants	peu de réserve foncière actuellement car difficulté du maire dans le conseil municipal d'une petite commune (souhait rachat de vieilles maisons pour les réhabiliter, soit voie amiable soit préemption) cependant volonté de transformer l'ancienne mairie de Lhopital en un logement accessible PMR
Montanges 348 habitants	un terrain possédé mais qui n'est plus voué à du logement
Plagne 166 habitants	pas de foncier communal dédié au logement
Saint-Germain-de-Joux 505 habitants	ancien stade de foot de Longefand, actuellement en OAP + un terrain constructible jouxtant le cimetière + en quête d'opportunités, est en lien avec l'EPF
Valserhône 16 162 habitants	revente immeuble centre-bourg de Châtillon à Ain Habitat
	revente terrain seul à Arlod à Alfa 3A pour une pension de famille
	cession terrains 12 550 m ² à un promoteur pour 32 logements individuels à Arlod
	revente 5,3 ha à Dynacité pour y réaliser la plus importante opération de logements de l'histoire du territoire (539 logements), sur un ancien stade de rugby (OAP Pierre Blanche à Musinens).
	cession d'un tènement de 4 500 m ² à un promoteur pour une opération d'habitat (Musinens)
	L'EPF porte les terrains situés à Lancrans correspondant à l'OAP "Sous la Ville" d'une emprise de 16 300 m ²
Villes 390 habitants	en cours d'acquisition, parcelle par parcelle du « plateau ferroviaire » qui est une friche ferroviaire revendue par la SNCF, dans le but de maîtriser le foncier de l'OAP « gare » qui prévoit environ 200 logements
	acquisition prévue en 2025 d'un terrain au sein de l'OAP "sous le village" par l'EPF, volonté de maîtriser chaque parcelle de cette OAP (il reste

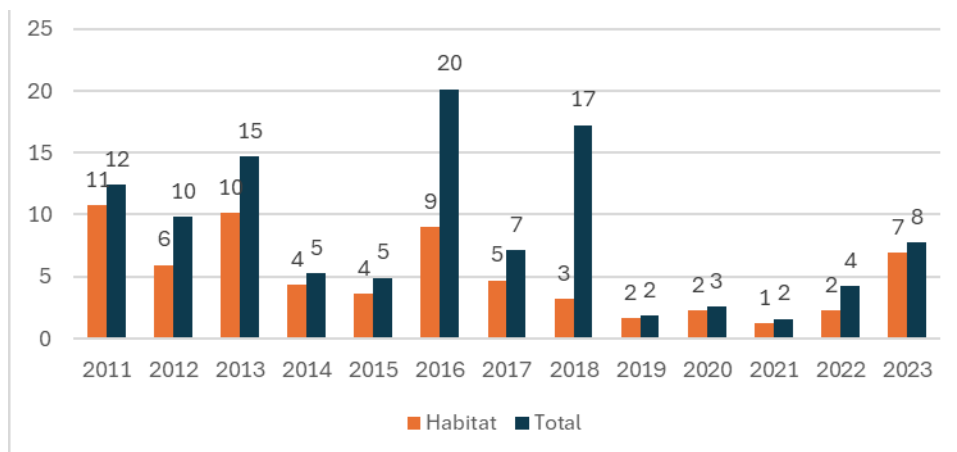
	quelques parcelles à acheter, l'EPF travaille sur le sujet avec les autres propriétaires)
Terre Valserhône l'Interco	terrain friche "SCAPA" (en bordure du Rhône à proximité du centre-ville de Bellegarde à Valserhône) vendu en 2024

3.B. CONSOMMATION TOTALE D'ESPACE

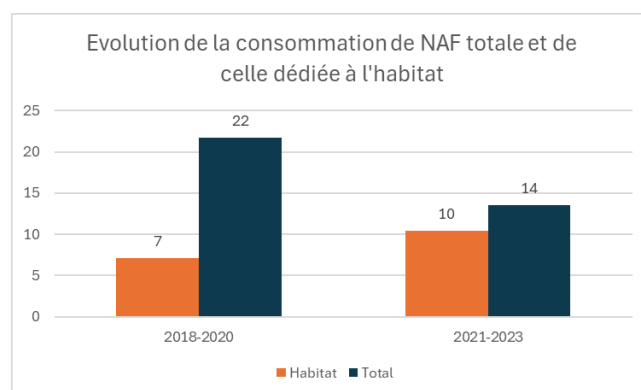
L'artificialisation annuelle totale et celle dédiée au logement ont baissé entre les années 2011 et 2019 mais ré-augmente légèrement depuis 2020.

Figure 15 : Evolution de l'artificialisation totale et de celle dédiée à l'habitat (en ha). Données MonDiagArtif, 2025 lien : <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/155067/tableau-de-bord/consommation>

Réalisation : observatoire départemental de l'habitat (ADIL)



Entre les périodes 2018-2020 et 2021-2023 il y a eu une baisse significative de la consommation de NAF (22 ha sur les trois ans entre 2018 et 2020 contre 14 ha sur les 3 dernières années). La consommation liée à l'habitat a, elle, augmenté (10 ha entre 2021-2023 contre 7ha les années auparavant). Alors qu'ils ne représentaient qu'un tiers de la consommation foncière sur la période précédente, ils ont représenté 77 % des consommations d'espaces sur la période récente (cela s'explique en partie par le futur village de marques imputé sur l'année 2018).



3.C. CONSOMMATION D'ESPACE DES OAP

Le programme d'orientation et d'actions Habitat a inclus la réalisation d'une analyse foncière à la parcelle permettant de définir l'urbanisation supplémentaire potentielle dans les enveloppes urbaines actuelles (ce qui est parfois appelé BIMBY³⁷). L'analyse révèle qu'un supplément de 374 logements est constructible, en termes théoriques, dans l'enveloppe urbaine (terrains attendant à des propriétés, bâtiments mutables vers du logement, etc.).

De plus, le document a inclus des tableaux de la programmation générale de logements à construire à l'horizon 12 ans.

Celui-ci contient les espaces consommés par les OAP dans l'enveloppe consolidée ainsi que ceux consommés en extension de cette enveloppe, pour chaque OAP.

Au terme des trois premières années de ce PLH, le bilan des permis de construire accordés pour des OAP est le suivant (en enlevant les PC annulés et ceux dont on sait qu'ils seront redépôtés) :

- OAP V3 Arlod (Valserhône) : 32 logements sur 1,806 hectare soit une densité de 25 logements à l'hectare.
- OAP V9 Sous la Croix (Valserhône) : 55 logements sur 1,479 hectare soit une densité de 37 logements à l'hectare.

³⁷ Pour en savoir plus : https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/inline-files/GuideSF_4_densifier_web.pdf

04

BILAN FINANCIER

RHÔNERH
RETERR
SEVALSE
NERHÔN
ERRETE
ALSEVA
RHÔNERH
RETERR

4.A. TABLEAU DES FINANCEMENTS

Thématiques	Descriptif	Montants prévisionnels			Montants engagés (bilans)			Taux (%) d'engagement
		Fonctionnement	Investissement	Total	Fonctionnement	Investissement	Total	
Affirmer une stratégie foncière	Stratégie foncière et/ou plan d'actions foncières Fonds d'Acquisitions Foncières Interventions de l'EPF Mise en compatibilité des PLU (accompagnement des communes...)	-	-	-	- - PLUi-H permettant une démarche parfaitement cohérente nécessitant pas mise en compatibilité	-	-	-
Renforcer le parc privé	Dispositifs Anah (études pré-opérationnelles, animation PIG, OPAH...) Habitat indigne (études, inventaires...) Actions envers les propriétaires bailleurs (soutien à la sortie de la vacance, soutien technique ou financier des travaux) Action en faveur de l'intermédiation locative Action en faveur de la rénovation énergétique des logements Actions ciblées sur les copropriétés Action en faveur de la résorption de la vacance	52 000 € Service public de la rénovation de l'habitat + étude logements vacants (finalement incluse dans étude pré-opérationnelle OPAH-RU débutant en 2025 (en dehors période triennale)	17 142 €	69 142 €	33 838 € Service public de la rénovation de l'habitat opérateur ALEC (le Département et l'Anah ont participé fortement au cofinancement de ce service (ainsi que la Région en 2022)	11 251 € Bonus de performance énergétique (la Région a participé à la même hauteur en sus de cette somme)	45 089 €	65 %
Soutenir le parc locatif social	Aides à la production des logements locatifs sociaux (subvention,	-	-	-	-	-	-	-

Thématiques	Descriptif	Montants prévisionnels			Montants engagés (bilans)			
		Fonctionnement	Investissement	Total	Fonctionnement	Investissement	Total	Taux (%) d'engagement
	garantie d'emprunt...) Aides pour la réhabilitation du parc social Politique des logements communaux (soutien au conventionnement, à l'amélioration...)							
Développer l'accèsion aidée	Offre de logements en accession aidée Organisme de Foncier Solidaire (création, partenariat, bail réel solidaire...)	-	-	-	-	-	-	-
Répondre aux besoins spécifiques	Accueil des gens du voyage Sédentarisation des gens du voyage Structures d'hébergement Besoins des saisonniers Besoins des jeunes Besoins des personnes défavorisées, en perte d'autonomie lié à un handicap ou à l'âge	pas de budget inscrit dans le PLH	-	-	337 340 € Coût total de l'aire permanente (gestionnaire + eau +électricité)	1 224 € (coût réparations sur l'aire supportés par TVI)	338 565 €	-
Aider la requalification urbaine	Cofinancement ANRU Politique de la Ville	EPCI non bénéficiaire	-	-	-	-	-	-
Piloter et animer la politique de gestion de la demande des attributions en logement locatif social	Plan Partenarial de Gestion et d'Information du Demandeur Conférence intercommunale du logement Convention intercommunale d'attribution	EPCI non assujetti	-	-	-	-	-	-

Thématiques	Descriptif	Montants prévisionnels			Montants engagés (bilans)			
		Fonctionnement	Investissement	Total	Fonctionnement	Investissement	Total	Taux (%) d'engagement
Piloter et animer le PLUiH	Animation (valorisation du temps de travail des techniciens consacré à sa mise en œuvre : nombre d'ETP, description de l'équipe...) Observatoire de l'habitat et du foncier Communication auprès des partenaires, associations, habitants	168 000 € coût brut traitement chargé de mission Habitat / chef de projet PVD + participation observatoire départemental habitat	-	168 000 €	180 027 € coût brut traitement chargé de mission Habitat/ chef de projet PVD + participation observatoire départemental habitat	-	180 027 €	107 %
Participations	ADIL	6 600 €		6 600 €	6 600 €		6 600 €	
	FSL	19 800 €		19 800 €	19 800 €		19 800 €	
Total		246 400 €	17 142 €	263 542 €	577 605 €	12 475 €	590 080 €	224%
Montant par an et par habitant			12 €			27 €		

■ **Clés de compréhension :**

- Le coût du service facturé par ALEC est inférieur au prévisionnel car le volume d'activité a été inférieur aux prévisions.
- De plus, sur la même ligne, l'étude sur les logements vacants n'ayant pas été réalisée dans la période triennale (2025) mais intégrée, à la demande de la DDT dans une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU, fait également conséquemment baisser le taux d'engagement.
- Concernant les participations au financement de l'ADIL et du FSL, TVI verse la participation pour l'ensemble des communes, quand seulement une partie d'entre elles cotisaient auparavant.



05

BILAN ET PERSPECTIVES

5.A. BILAN TRANSVERSAL

Le bilan des trois premières années du premier programme local de l'habitat de Terre Valserhône est globalement positif.

Avec en premier lieu, un niveau de construction qui est resté élevé malgré les grandes difficultés du monde de la construction au niveau national depuis la guerre en Ukraine début 2022 et les limites au développement urbain en lien avec l'État en adaptation aux contraintes posées par le système d'assainissement sur certaines communes dont Valserhône. En complément de la construction neuve, de nombreuses opérations de déconstruction, ou plus rarement réhabilitation, suivies de reconstruction avec densification sont en cours ou en perspective. Le rôle encore joué en la matière par les bailleurs sociaux est très important, mais les dernières années ont aussi vu venir sur le territoire des promoteurs privés régionaux. Ces deux effets combinés permettront d'accroître le nombre de logements de qualité sur le territoire.

Cela démontre l'attractivité du territoire, que l'on pourrait trivialement expliquer de manière résumée en deux points : une ville-centre de Valserhône où la présence de la gare reliant facilement à Genève notamment est un atout de premier plan pour attirer des primo-arrivants dans l'agglomération franco-suisse du « Grand Genève » et d'autre part des communes très rurales (peu étalées et à l'aspect plus typique des villages français, à l'inverse des autres communes similaires du Genevois français), où il fait bon vivre et où des maisons anciennes ou à rénover sont « achetable » facilement pour des personnes à haut revenus français ou travailleurs frontaliers.

Cependant, cette dynamique ne se ressent pas en termes d'accroissement de population nouvelle. Les phénomènes de desserrement des ménages et de transformation de certaines résidences principales en logements vacants ou secondaires viennent « annihiler » l'effort de construction, alors que ce sont des phénomènes sur lesquels la puissance publique a peu de prise.

De plus, la dynamique constructive ne peut masquer certaines difficultés.

Tout d'abord la dynamique économique et démographique du Grand Genève a causé une évolution très forte des prix du foncier et des logements, écartant ainsi une partie de la population de l'accession à la propriété, mais aussi de plus en plus de la location. De plus, le nombre de logements vacants semble toujours aussi élevé, mais les effets de recensements réalisés d'une nouvelle manière à Valserhône pourraient modifier la tendance.

Également, une grande partie du parc de logements date d'il y a plus de 50 ans. De ce fait, une partie n'est plus aux normes thermiques mais aussi est de moins en moins décent en matière de confort d'été. Le besoin en rénovation pour sortir des passoires thermiques comme pour simplement rendre moins coûteux en énergie et en émission de gaz à effet de serre est important. Dans le parc public Dynacité a engagé une opération d'une ampleur inédite en réhabilitant sur un peu de plus de 10 ans une grande part de son parc ancien. Des opérations d'autres bailleurs sont également en cours. Dans le parc privé, compte tenu du très grand nombre de propriétaires et de situations, il est difficile de les approcher pour les sensibiliser et encore moins de tisser des partenariats comme avec les bailleurs sociaux. Pourtant Terre Valserhône l'Interco a mis en place différents dispositifs, que ce soit en matière d'accompagnement ou d'aides financières.

Enfin, il est constaté un nombre important de situations d'habitat indigne, essentiellement sur Valserhône, pour lesquelles des dispositions légales existent et sont traitées par les autorités compétentes (maire ou préfet). Certaines situations tiennent à des manquements de la part de propriétaires bailleurs qui n'ont pas investi dans leur logement depuis longtemps ou qui ont peu de moyens financiers, mais d'autres tiennent aux agissements de « marchands de sommeil » qui malgré leur aisance financière, sont mis en cause dans plusieurs situations et manifestent peu de cas des sommations des autorités publiques.

Terre Valserhône l'Interco met en œuvre les moyens de se mettre à jour avec le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le logement des personnes en précarité sociale a positivement évolué avec l'ouverture de différentes structures dont une pension de famille et un foyer pour mineurs étrangers isolés. La capacité de logement de personnes handicapées est stable, quand la capacité d'hébergement des personnes âgées dépendantes a augmenté, mais le transfert à venir de l'EHPAD de Confort vers Collonges fait peser un risque de baisse de la couverture en hébergement ouverts aux personnes du territoire. Pour le public jeune et temporaire, il existe encore peu de logements dédiés de manière institutionnelle en dehors de quelques logements sociaux dédiés à Valserhône.

L'adhésion de Terre Valserhône l'Interco à l'observatoire départemental de l'habitat a permis de doter le territoire d'un moyen d'observation fin et qualitatif du logement et de l'habitat. Enfin, avec la nomination d'un conseiller communautaire délégué à l'habitat et d'un chef de projet *Petites villes de demain* faisant également fonction de chargé de mission habitat, les 3 dernières années ont permis de commencer à inscrire Terre

Valserhône l'Interco dans le paysage local de l'habitat et du logement auprès des communes et plus fortement encore avec les partenaires locaux et départementaux.

5.B. PERSPECTIVES

Terre Valserhône l'Interco possède un certain nombre de possibilités d'actions en matière d'habitat, mais ne peut intervenir dans chacun des domaines évoqués dans les fiche-actions du PLH, car l'évolution de l'habitat dépend d'un grand nombre d'acteurs et de paramètres (promoteurs privés, bailleurs sociaux, architectes, Action logement, ADIL, ALEC, État, Département, TVI, communes, ménages (moral, pouvoir d'achat etc.), contexte international...). Son rôle est dans ce cas d'essayer de stimuler l'émergence de projets, à hauteur de ses capacités financières et humaines ainsi que des partenaires existants.

Pour la prochaine période, à savoir 2025-2027, aucune fiche-action n'est remise en question ou modifiée. L'objectif pour la communauté de communes sera de poursuivre les actions déjà engagées et en amorcer de nouvelles.

1. ORIENTATION N°1 : CONFORTER L'AMBITION RÉSIDENTIELLE PAR UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE

En matière de construction nouvelle, Terre Valserhône l'Interco poursuivra son travail de conseils aux communes, aux vérifications sur les types de logements locatifs sociaux (du parc des bailleurs sociaux ou du parc privé via des conventionnements avec l'Anah), en lien avec les communes et le Département, dans un objectif de diversification de l'offre de logements, ainsi qu'en lien avec les promoteurs privés et les bailleurs sociaux (dont le lien avec ces acteurs est à renforcer, rendre plus régulier).

La poursuite de la construction de logements, de manière générale, devrait conduire à une hausse de la population, attendue par une partie des communes. Les résultats du recensement de la population à Valserhône sont particulièrement attendus en 2026, en effet celle-ci espère des résultats plus proches des réalités locales car la commune a travaillé avec un prestataire externe, la Poste, pour mener ce recensement. Les défis de la densification et de la réduction de l'extension urbaine sont aussi un objectif important, inscrits dans le volet habitat comme dans le volet urbanisme du PLUi-H, qui seront poursuivis grâce aux règlements des zones et aux règlements des OAP.

Le logement locatif intermédiaire institutionnel pourrait faire son arrivée dans les prochaines années, afin de combler le vide existant entre le logement locatif social au prix le moins modéré et le logement locatif privé. Les logements PSLA devraient poursuivre leur développement et l'émergence de logements en bail réel solidaire (BRS) n'est pas à exclure en complément de cette offre.

2. ORIENTATION N°2 : RENFORCER LES ACTIONS DE VALORISATION ET REQUALIFICATION DU PARC EXISTANT

Le parc ancien reste pour partie à rénover sur plusieurs aspects.

Avec la perspective du vieillissement de la population, déjà en cours sur le territoire, le nombre de places en EHPAD étant limité, l'enjeu de l'adaptation des logements pour permettre une plus grande autonomie des personnes âgées à leur domicile va monter en puissance. Le Département confirme sa volonté de poursuivre son dispositif en faveur de l'accompagnement de ces ménages (PIG autonomie), en sus des aides dédiées par l'Anah, au-delà de 2025.

De plus, avec d'une part les évolutions réglementaires envers les logements « passoires thermiques » et d'autre part l'inconfort lié aux très fortes chaleurs qui deviennent de plus en plus récurrentes, l'enjeu de la rénovation thermique prend une nouvelle importance.

Les bailleurs sociaux vont poursuivre les réhabilitations des logements sociaux, soutenus par des fonds d'État et du Département de l'Ain.

Pour le parc privé, la structuration imposée par l'Anah au sein du service public de la rénovation de l'habitat sous la bannière « France Rénov' » a rassemblé les politiques de la rénovation énergétique, de l'adaptation du logement pour l'autonomie et de la lutte contre l'habitat indigne.

La volonté de la communauté de communes est de poursuivre le service, dans le cadre du pacte territorial départemental France rénovation avec le guichet unique « Terre Valserhône Rénov' » réalisé par la société publique

locale ALEC Ain (auquel TVI est lié par convention jusqu'à minima 2027), en lien avec les dispositifs portés par le Département (PIG autonomie et PIG lutte contre l'habitat indigne) et l'ADIL (guichet unique information habitat indigne), dans un contexte de forte incertitude sur la pérennité des aides de l'État en matière de rénovation de l'habitat privé.

La question des aides locales ainsi que celle de l'action de TVI et des communes en matière de rénovation de l'habitat sera soulevée à l'occasion de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU (débutée en mai 2025 et qui se poursuivra a minima jusqu'en 2026). Le sujet des copropriétés dégradées, un des pans de la politique de rénovation, fait l'objet d'un volet de cette étude. De la même manière, la lutte contre l'habitat indigne et la vacance des logements y sera étudiée. L'objectif de cette étude est, rappelons-le, de proposer différentes pistes pertinentes aux élus locaux, qu'elles soient fiscales, financières ou en matière d'accompagnement des habitants, en rapport avec les problématiques mises à jour dans le diagnostic, en sus de l'OPAH-RU et qui pourront donner corps à différentes actions esquissées dans le PLH.

La rénovation urbaine, au départ enclenchée par les politiques de la ville, qui ne concerne plus le territoire depuis 2015, s'opère aujourd'hui par le biais de partenariats soient entre les communes (surtout Valserhône) et des promoteurs ou des bailleurs sociaux, soient entre des promoteurs privés et les propriétaires des immeubles en direct. Cette dynamique devrait se poursuivre avec le regain d'attractivité que connaît le territoire.

3. ORIENTATION N°3 : ASSURER UNE RÉPONSE ADAPTÉE AUX BESOINS DES PUBLICS SPÉCIFIQUES

Concernant la construction de logements à visée de sédentarisation de familles de la communauté des gens du voyage, TVI va poursuivre son projet en lien avec la DDT, les familles concernées et l'opérateur en charge de la coordination du schéma départemental. La question de l'accueil de publics jeunes et temporaires pourra être reposée différemment car l'échec de la résidence étudiante SEMCODA interroge sur l'utilité de ce type de dispositif. De plus, la future résidence sociale au sein de l'ilot inclusif intergénérationnel devrait être construite avant la fin du PLH fin 2027.

Enfin, l'hébergement des personnes âgées sera à suivre finement car le transfert de l'EHPAD de Confort vers Collonges risque de pénaliser le taux de couverture des personnes âgées dépendantes en EHPAD.

4. ORIENTATION N°4 : ORGANISER LA MISE EN ŒUVRE, LE PILOTAGE ET LE SUIVI DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

En matière de partenariat, si la présence et les échanges avec les instances métropolitaines et départementales sont très réguliers, le lien avec les communes pourra encore être accru, afin de mieux suivre les projets, les tendances, comprendre les difficultés et pouvoir répondre aux interrogations, en allant plus à leur devant. Cela a déjà commencé dans la phase de réflexion sur les communes volontaires pour être dans le périmètre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU, mais reste à pérenniser et rendre plus régulier. L'observation de l'habitat se poursuivra puisque TVI s'est engagée jusqu'à minima 2029 avec le Département pour que l'ADIL soit notre opérateur en la matière, ce qui permettra de fournir des données précises selon les thématiques que les élus souhaiteront explorer en réponse aux enjeux et aux actions du PLH.

06

ANNEXES

RHÔNERH
RETERR
SEVALSE
NERHÔN
ERRETE
ALSEVA
RHÔNERH
RETERR

6.A. ANNEXE 1 : LISTE DES OPERATIONS DÉCONSTRUCTION-RECONSTRUCTION, RÉHABILITATION D'IMMEUBLES ET DENSIFICATION SANS DECONSTRUCTION

Voici la liste détaillant chaque opération.

Déconstruction-reconstruction

- Démolition d'un immeuble de 4 logements vacants suite à un incendie pour la reconstruction d'un immeuble de 12 logements dans le centre-ville de la commune déléguée de Bellegarde-sur-Valserine à Valserhône : opération terminée.
- Une maison a été déconstruite pour faire place à un immeuble de 20 logements dans le centre-bourg de Châtillon à Valserhône : opération terminée.
- Un immeuble de 3 logements vacants (avec commerce en RDC) a été acheté par un bailleur social pour déconstruire avant de reconstruire 15 logements et un commerce (centre de Châtillon à Valserhône) : travaux à intervenir.
- 4 autres immeubles contenant 18 logements vacants, ont été rachetés par divers promoteurs privés ou des bailleurs sociaux dans le centre-ville de Bellegarde à Valserhône, pour les déconstruire et reconstruire en densifiant permettant au final l'occupation de 99 logements : opérations en cours de construction.
- Démolition prévue de 16 logements sociaux à Valserhône dont 6 à 8 logements recréés en accession sociale : opération en cours, mais démolition réinterrogée par le maître d'ouvrage (ménages déjà relogés).

Acquisition d'immeubles pour réhabilitation de logements dégradés ou vacants

- Réalisation d'un « îlot inclusif intergénérationnel » qui va prendre place dans le quartier de Musinens à Valserhône (Bellegarde), sur le foncier de l'ancien EHPAD de la Croix Rouge ainsi que de l'ancien foyer de l'ADAPEI. L'ancien foyer ADAPEI (une vingtaine de places) sera rénové pour accueillir une résidence sociale de 40 à 45 résidents à faible revenu dans 31 logements, ainsi que 5 logements familiaux locatifs sociaux. L'ancien EHPAD (80 places) va être réhabilité pour accueillir dans une partie du bâtiment 13 logements en loyer libre. Une autre partie du bâtiment est déjà ouverte et gérée depuis 2024 en centre d'hébergement pour environ 25 mineurs non accompagnés. Un autre bâtiment verra la construction de 6 logements locatifs familiaux sociaux (maisons jumelées). L'ensemble de l'opération est en cours (la résidence pour mineurs étrangers isolés est réalisée, pour les autres parties les travaux sont à intervenir).
- Opération d'acquisition-amélioration par un bailleur social d'un immeuble privé contenant 3 logements vacants et un commerce en RDC, avec création d'un quatrième logement (centre-ville de Bellegarde-sur-Valserine à Valserhône) : en cours (PC obtenu).
- Un bâtiment vacant a également été acheté par un investisseur particulier pour le réhabiliter, réaliser une extension et y installer 19 logements : privés ainsi que conventionnés Anah (centre de Châtillon à Valserhône) (2 logements sortiront de la vacance) : en cours (PC obtenu).

Densification sans déconstruction de logements

- Opération d'un bailleur social dans le quartier de Musinens à Valserhône : déconstruction d'une partie de l'ancien centre commercial pour construction de deux immeubles de logements : opération concernant les logements terminée.
- Construction d'un nouveau quartier en lieu et place de l'ancien stade de rugby : « parc urbain habité » de 539 logements (37 000m² de surface de plancher de logement) : opération en cours (permis d'aménager obtenu, vente des îlots en cours, démarrage travaux d'ici deux ans).

6.B. ANNEXE 2 : CARTES DES OPERATIONS DECONSTRUCTION-RECONSTRUCTION ET RHEBAILITATION D'IMMEUBLES

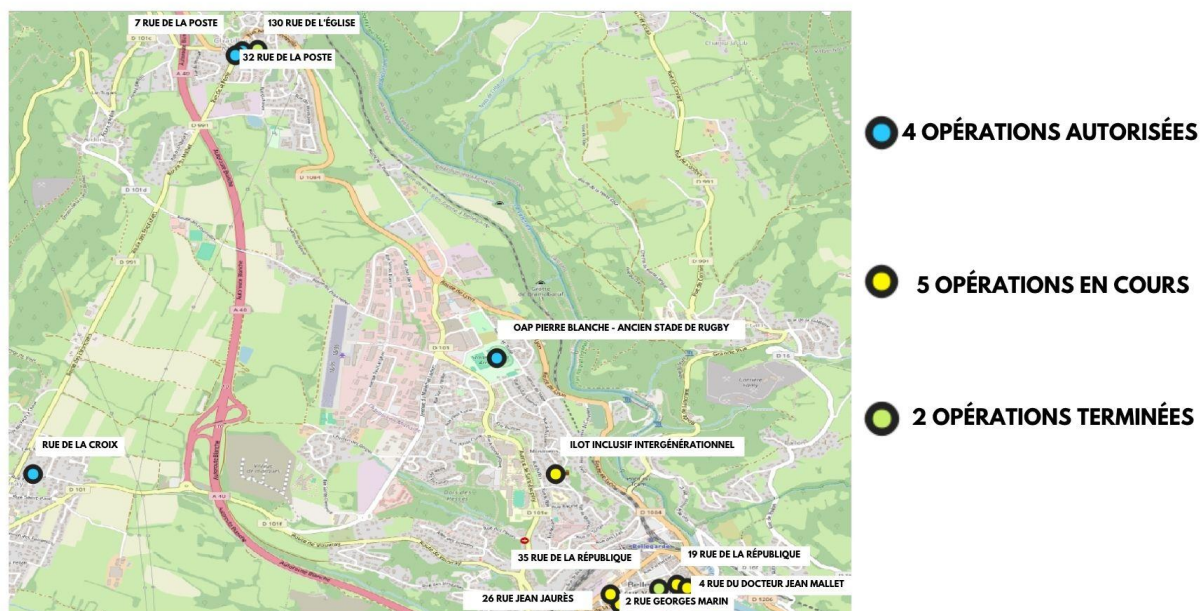


Figure 16 : Carte générale des opérations de réhabilitation sur immeubles complets ou déconstruction-reconstruction. Carte réalisée par l'observatoire départemental de l'habitat (ADIL)

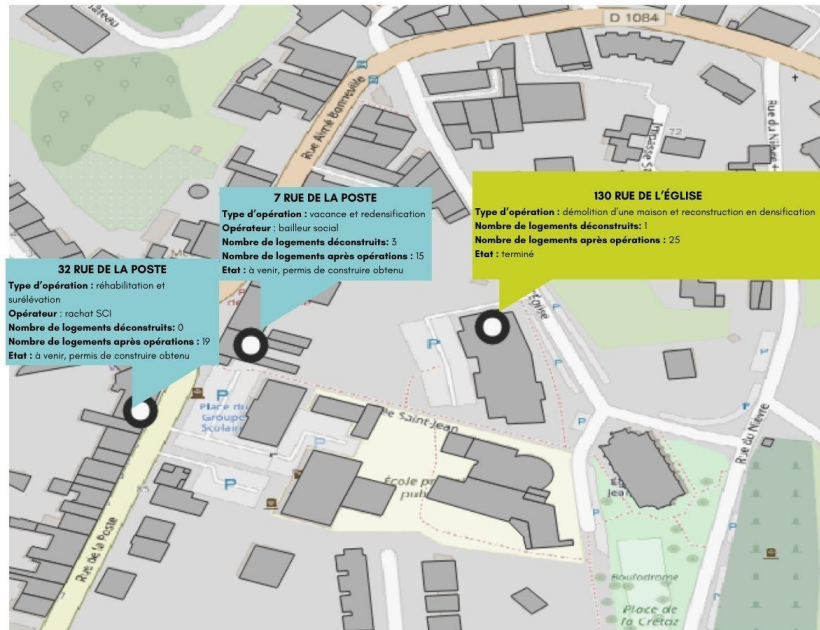


Figure 17 : Carte secteur Châtillon-en-Michaille à Valserhône des opérations de réhabilitation sur immeubles complets ou déconstruction-reconstruction.

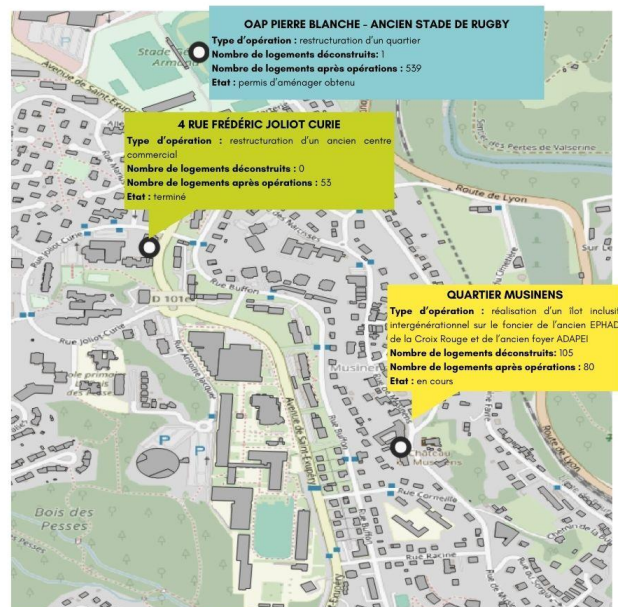


Figure 18 : Carte secteur Musinens à Valserhône des opérations de réhabilitation sur immeubles complets ou déconstruction-reconstruction.



Figure 19 : Carte secteur centre-ville de Bellegarde-sur-Valserine à Valserhône des opérations de réhabilitation sur immeubles complets ou déconstruction-reconstruction.



Figure 20 : Carte secteur Vouvray à Valserhône des opérations de réhabilitation sur immeubles complets ou déconstruction-reconstruction.

TERRE IVALSE RHÔNE L'INTERCO

CONTACT

Matthieu Lasvènes

Chargé de mission PVD et Habitat

Matthieu.LASVENES@terrevalserhone.fr

Pôle Territoire

T. 06 31 63 65 43

mailto:service@terrevalserhone.fr

terrevalserhone.fr

