

# JOURNÉE MÉTROPOLITAINE DE L'HABITAT

Valserhône

Communauté de communes  
du Pays Bellegardien





BIENVENUE À VALSERHÔNE,  
VILLE DU PAYS BELLEGARDIEN

8h45 – 9h00

Accueil petit-déjeuner



---

## MOT DE BIENVENUE INTRODUCTION DE LA JOURNÉE

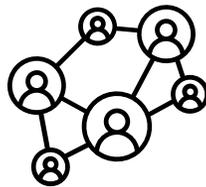
Monsieur Benjamin VIBERT, Vice-président  
du Pôle métropolitain du Genevois français  
délégué à l'habitat



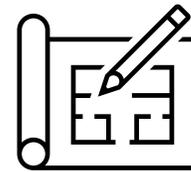
## LE PROGRAMME D'ACTION MÉTROPOLITAIN POUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT : PRINCIPES



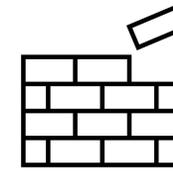
TRAVAILLER  
AVEC ET POUR  
LES MÉNAGES



ÉQUILIBRER ET  
MAITRISER LE  
DÉVELOPPEMENT  
TERRITORIAL



AMÉLIORER LA  
MAITRISE DU  
FONCIER



DÉVELOPPER DU  
LOGEMENT  
ABORDABLE



AVOIR UNE  
APPROCHE  
COMMUNE DE  
LA QUALITÉ DE  
L'HABITAT



# LE PROGRAMME D'ACTION MÉTROPOLITAIN POUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT : « L'APPROCHE-MÉNAGES » ET LE LOGEMENT ABORDABLE

<b>1 SOPHIE, PIERRE ET LEURS DEUX ENFANTS... VIVE LA CAMPAGNE!</b>  <b>100 m<sup>2</sup></b> <b>3 500 €/mois net</b> Budget: 255 500 € Mensualité maximum: 1 155,00 €	<b>2 CÉLINE ET LILIAN, JEUNE COUPLE</b>  <b>70 m<sup>2</sup></b> <b>2 500 €/mois net</b> Budget: 168 200 € Mensualité maximum: 825,00 €	<b>3 SANDRINE, MÉGANE ET CLIO, FOYER MONOPARENTAL   CÔTÉ MÈRE  </b>  <b>85 m<sup>2</sup></b> <b>2 500 €/mois net</b> Budget: 248 200 € Mensualité maximum: 825,00 €
<b>6 JEAN-MARC, CATHERINE ET NAËL, FAMILLE QUI DÉCOUVRE LA PRÉCARITÉ</b>  <b>60 m<sup>2</sup></b> <b>1 500 €/mois net</b> Budget: 100 925 € Mensualité maximum: 495,00 €	<b>5 MARGOT, INFIRMIÈRE CÉLIBATAIRE SANS ENFANT</b>  <b>40 m<sup>2</sup></b> <b>1 500 €/mois net</b> Budget: 100 900 € Mensualité maximum: 495,00 €	<b>4 MARC, MÉGANE ET CLIO, FOYER MONOPARENTAL   CÔTÉ PÈRE  </b>  <b>100 m<sup>2</sup></b> <b>4 500 €/mois net</b> Budget: 382 700 € Mensualité maximum: 1 485,00 €
<b>7 JEAN-PIERRE, PROFESSEUR DES ÉCOLES, ET SA FILLE HÉLÈNE</b>  <b>60 m<sup>2</sup></b> <b>2 100 €/mois net</b> Budget: 171 200 € Mensualité maximum: 717,00 €	<b>8 BERNARD, SYLVIE, LÉO ET ROMANE, UN BANQUIER PARISIEN MUTÉ À GENÈVE</b>  <b>130 m<sup>2</sup></b> <b>9 000 €/mois net</b> Budget: 855 500 € Mensualité maximum: 2 970,00 €	

## 8 MÉNAGES-TYPES POUR COMPRENDRE ET SUIVRE

LES BESOINS DES HABITANTS : OÙ PEUVENT-ILS SE LOGER ?

## Analyse des possibilités d'accèsion à la propriété

Premiers constats selon prix constatés en 2019





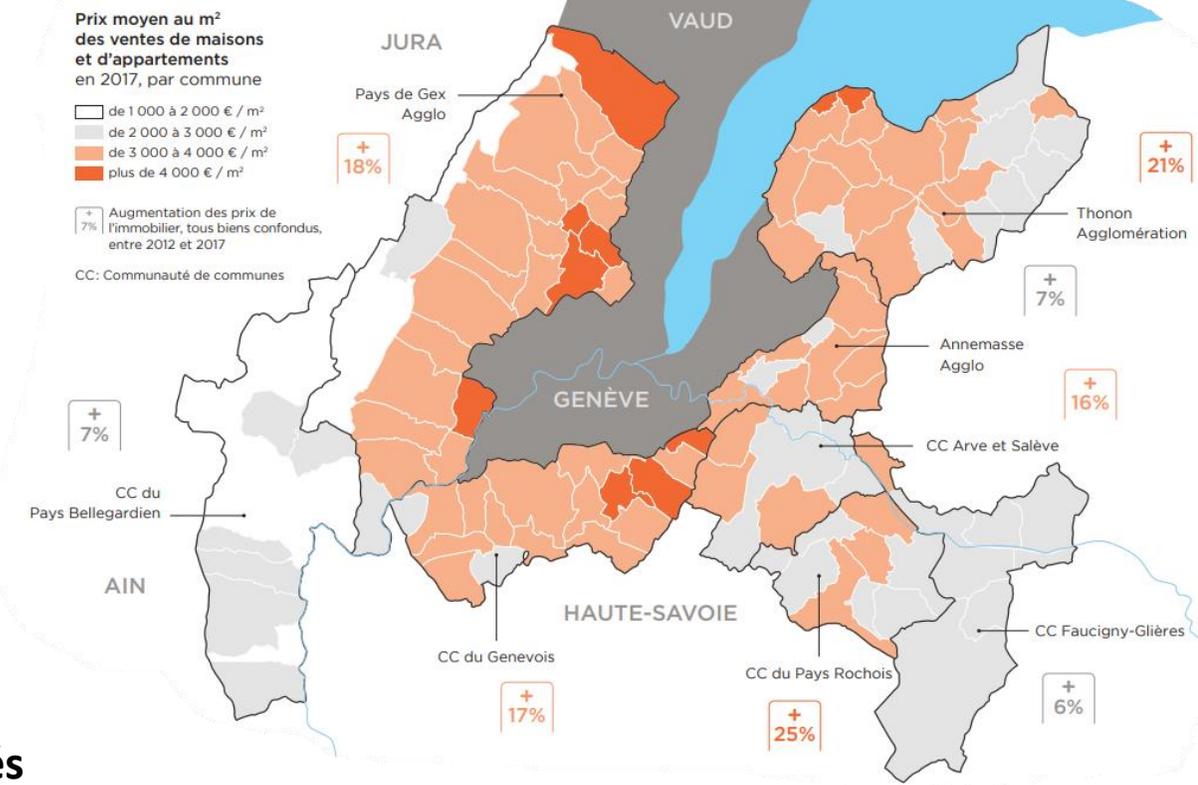
# LE PAYS BELLEGARDIEN, PORTE D'ENTRÉE DU GRAND GENÈVE, MAIS PAS QUE

## Le Pays Bellegardien c'est :

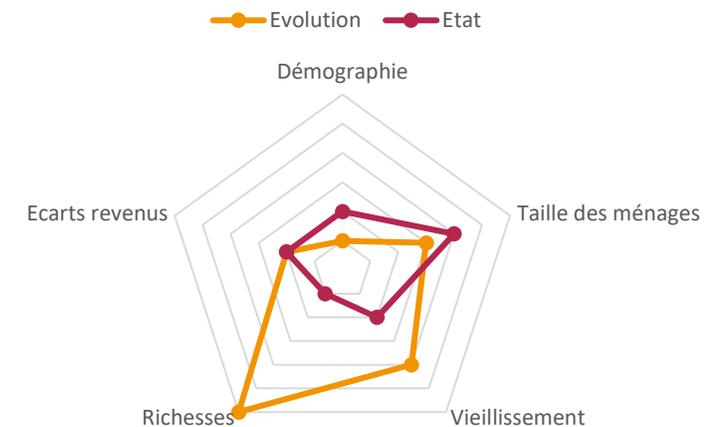
- 12 communes
- Environ 22 000 habitants dont plus des  $\frac{3}{4}$  au sein de la commune nouvelle de Valserhône

## C'est aussi un profil différent des autres intercommunalités du Genevois français mais en cours de mutation :

- Une croissance démographique mesurée (+0,6% entre 2013 et 2019, moy. : 1,5%)
- Là où les prix du foncier et de l'immobilier sont les plus accessibles (2 500 €/m<sup>2</sup> ; moy. 4 000 €/m<sup>2</sup>)
- ...mais aussi là où ils augmentent fortement : +7% entre 2013 et 2019



## Le profil du Pays Bellegardien et ses évolutions annoncées





## PROGRAMME DE LA MATINÉE

**9h15 | Actu' de l'habitat dans le Genevois français** et quelques données clés pour comprendre

**9h30 | « Ici c'est l'Ain ! »** : les politiques départementales en matière d'habitat

**10h00 | Table-ronde** : Développer les coopératives d'habitat dans le Grand Genève, une réponse possible aux enjeux du logement ?

*10h45 | Pause-café*

**11h00 | L'expérience transfrontalière de Viry** : les défis de l'habitat coopératif transfrontalier

**11h30 | Échanges avec la salle**

**12h00 | Clôture de la Journée métropolitaine de l'habitat**

*12h15 | Buffet*



---

## ACTU' DE L'HABITAT DANS LE GENEVOIS FRANÇAIS ET CHIFFRES CLÉS

Faustina FRANQUET, chargée de mission  
Aménagement du territoire Pole  
Métropolitain

Manuel LOPEZ-NARDIN, MLN-conseil



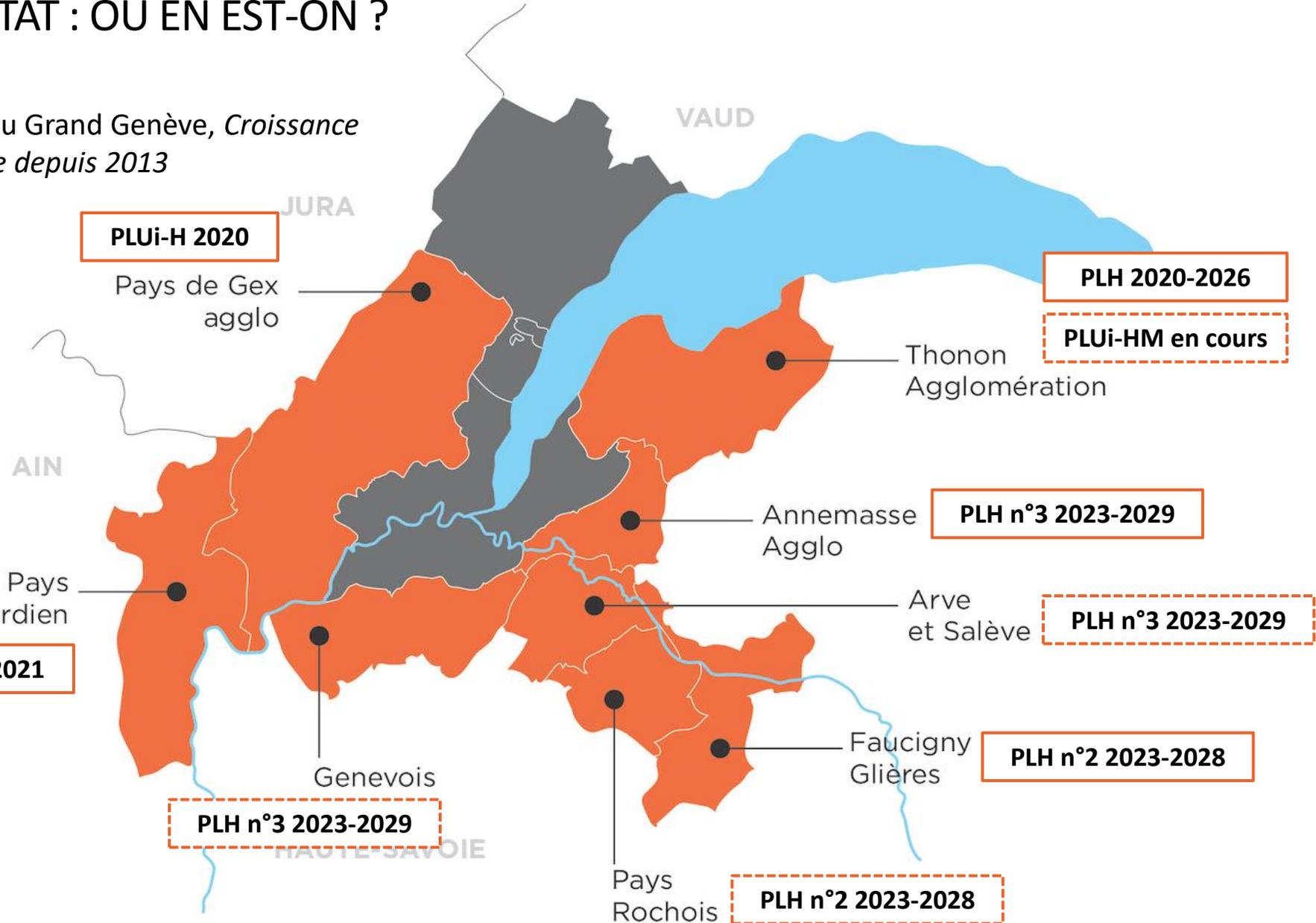
# ACTU' DE L'HABITAT DANS LE GENEVOIS FRANÇAIS ET CHIFFRES CLÉS

## POLITIQUES DE L'HABITAT : OÙ EN EST-ON ?

2,1%

Contre 1,7% à l'échelle du Grand Genève, *Croissance démographique annuelle depuis 2013*

**+ 8 000**  
habitants par an



PLH

Approuvé

PLH

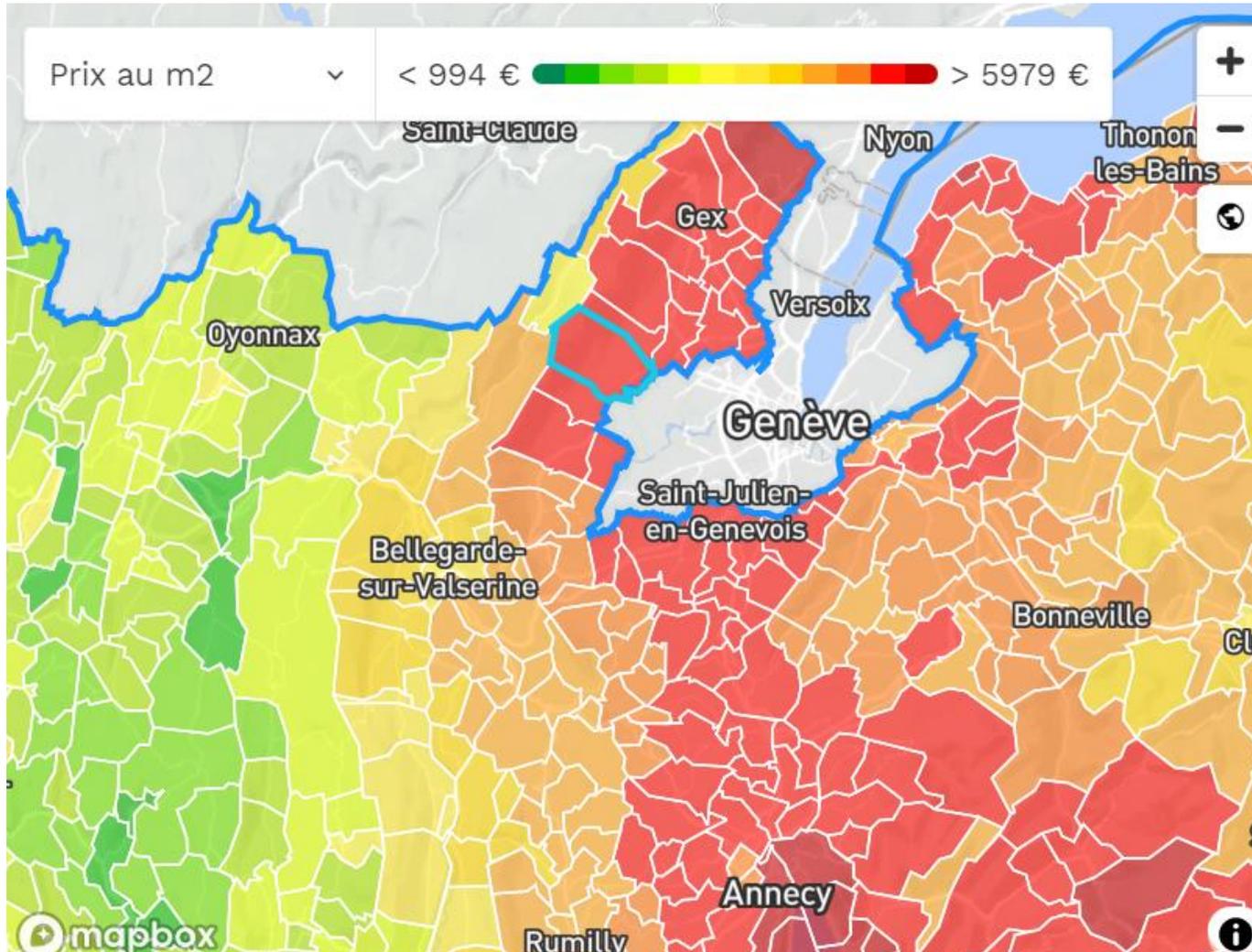
En cours d'approbation

PLUi : Plan local d'urbanisme  
- H : valant PLH  
- M : valant plan de mobilité



# ACTU' DE L'HABITAT DANS LE GENEVOIS FRANÇAIS ET CHIFFRES CLÉS

## OÙ EST LE LOGEMENT ABORDABLE ?



Source : meilleursagents.com, juin 2023

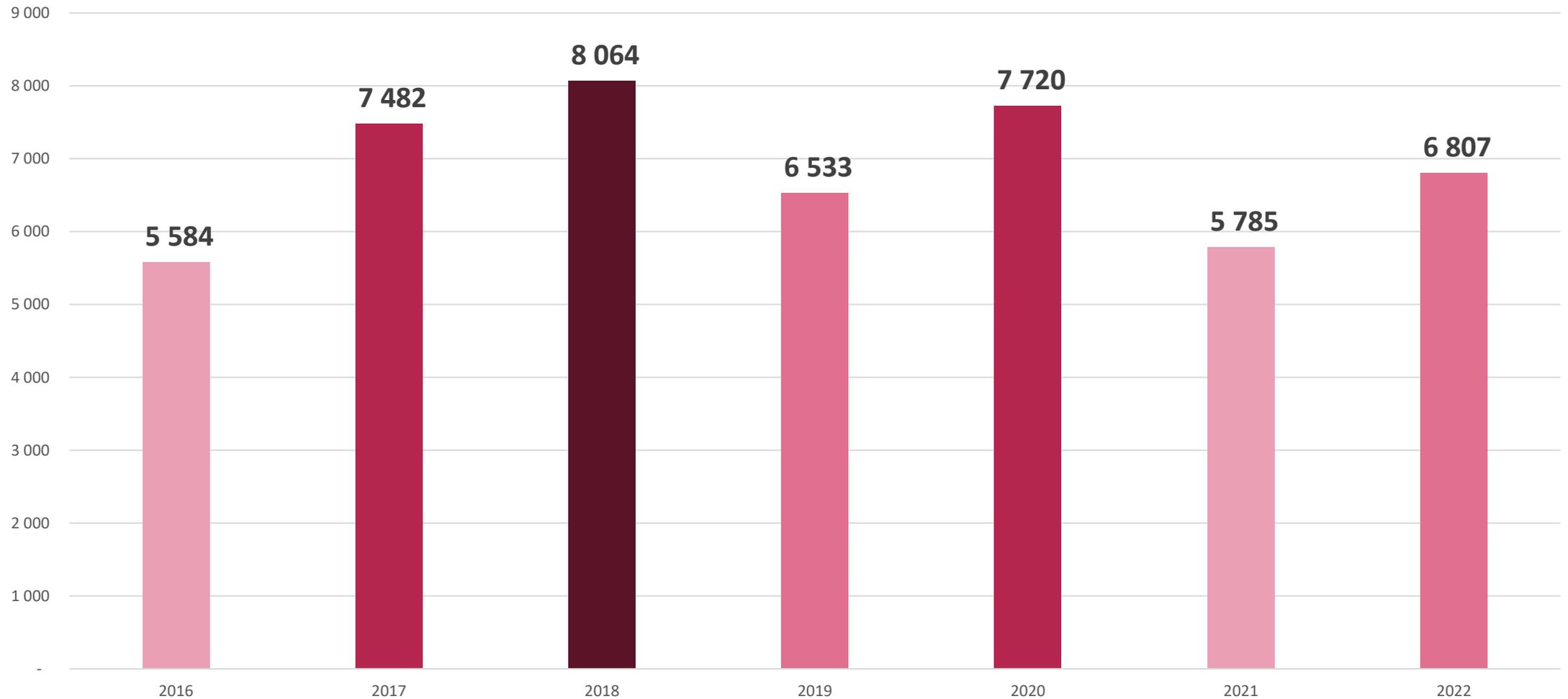
- **Parc privé, des prix très élevés** : en 2019, sur les 4 plus grandes agglomérations (Annemasse, Gex, Thonon-les-Bains et Saint-Julien-en-Genevois), les prix moyens du neuf dépassent 4 400 €/m<sup>2</sup> (+4,5% depuis 2015)
- Prix médian 2020 sur le marché de l'ancien : **3 301 €/m<sup>2</sup> pour une maison** et **2 983 €/m<sup>2</sup> pour un appartement**.
- **Un « effet de débordement »** : CC du Pays Rochois (+12% depuis 2012, tous bien confondus), CC du Pays Bellegardien (+7%), CC Faucigny-Glières (+6%).



# ACTU' DE L'HABITAT DANS LE GENEVOIS FRANÇAIS ET CHIFFRES CLÉS

## CONSTRUCTION NEUVE

Pole métropolitain Genevois Français  
*Logements autorisés (SDES-DREAL Auvergne – Rhône-Alpes Sit@del2-date de prise en compte)*



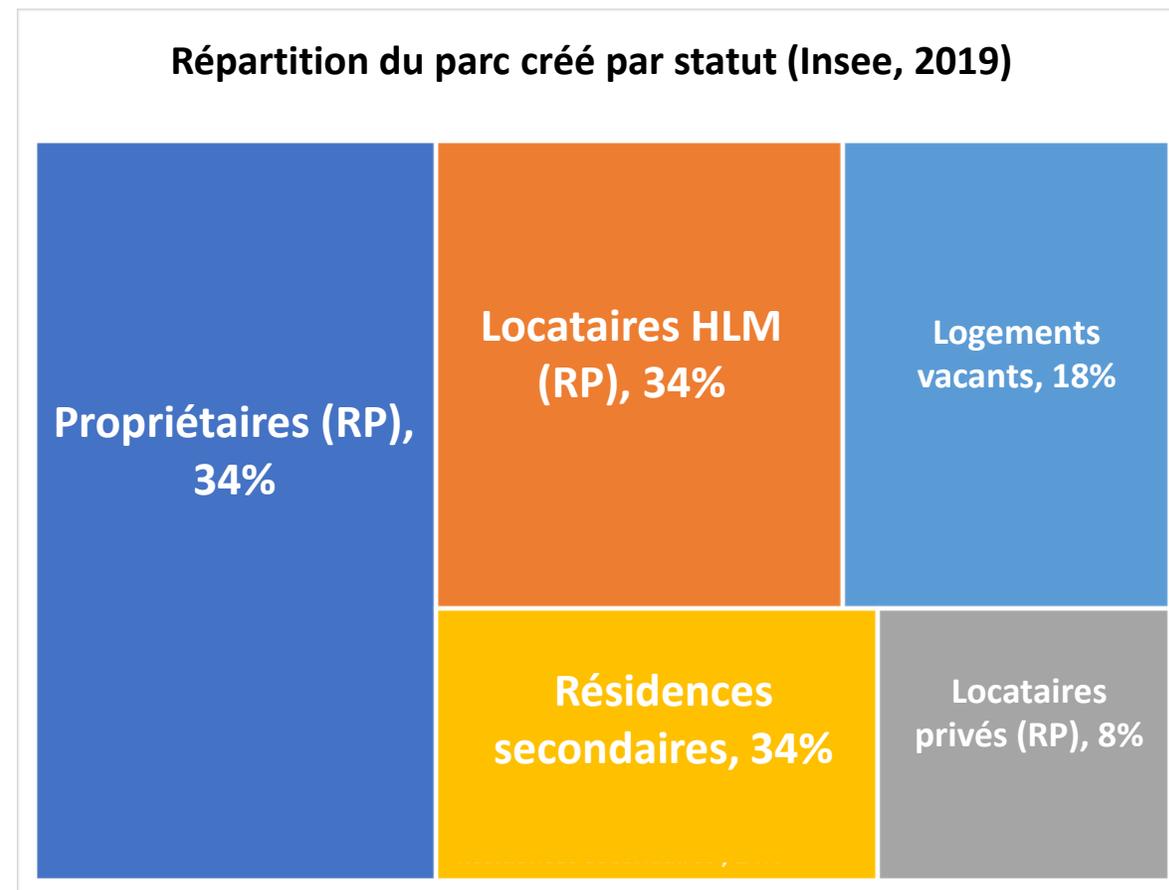
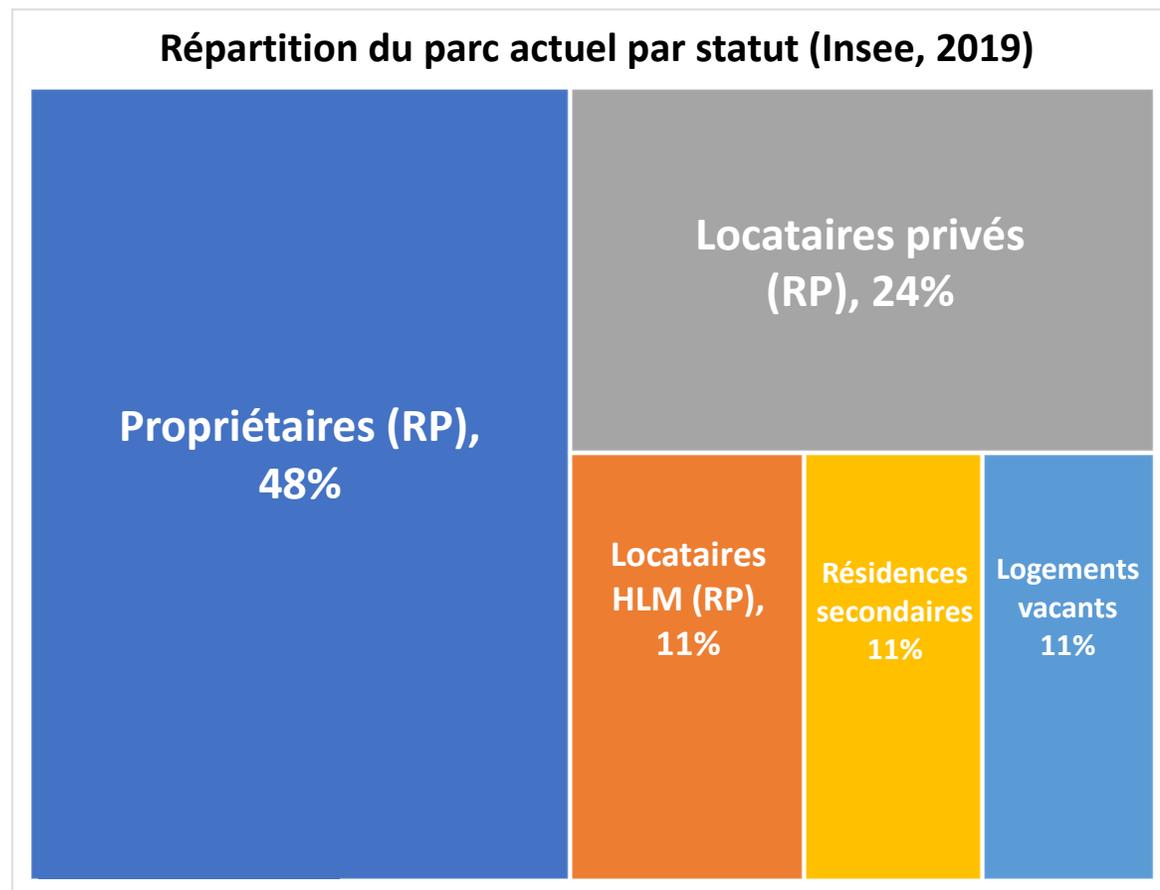


# ACTU' DE L'HABITAT DANS LE GENEVOIS FRANÇAIS ET CHIFFRES CLÉS

## OÙ EST LE LOGEMENT ABORDABLE ?

Un parc composé de près de **215 000 logements** :

...où le neuf ne représente **que 2%** :





---

## LA POLITIQUE DU LOGEMENT DU DÉPARTEMENT DE L'AIN (« ICI C'EST L'AIN! »)

Madame Clotilde FOURNIER, Vice-présidente  
du Département de l'Ain déléguée à  
l'insertion, à l'emploi, à l'habitat et au  
logement



---

## TABLE-RONDE

### DÉVELOPPER LES COOPÉRATIVES D'HABITAT DANS LE GRAND GENÈVE, UNE RÉPONSE POSSIBLE AUX ENJEUX DU LOGEMENT ?

Monsieur Antoine BOUCHEZ, Directeur du Développement de Haute-Savoie Habitat

Monsieur Stéphane NYDEGGER, Président du Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises



---

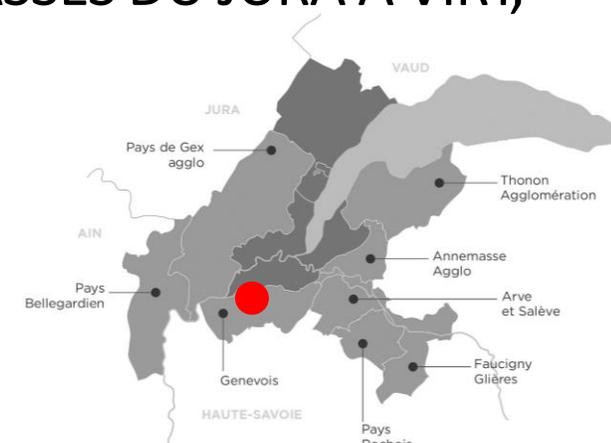
## RETOUR D'EXPÉRIENCE

### VIRY : LES DÉFIS DE L'HABITAT COOPÉRATIF TRANSFRONTALIER



# COUP D'ŒIL SUR UNE EXPÉRIENCE TRANSFRONTALIÈRE : LES TERRASSES DU JURA À VIRY, UNE COOPÉRATION HAUTE-SAVOIE HABITAT / CODHA

Haute-Savoie Habitat et la CODHA s'associent pour un projet de logement coopératif.



## Quelle forme juridique ?

Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC)

Convention pour un groupement de commande



## Quels financements ?

État de Genève



Organisme bancaire français basé en Suisse



Banque cantonale de Genève (BCGE)

Bail emphytéotique de 30 ans (au lieu de 99 ans)

Mise en hypothèque d'un bien immobilier de la CODHA

## Où aller chercher les futurs habitants ?

Parmi les coopérateurs de la CODHA en attente d'un logement

Côté français, à travers un appel à manifestation d'intérêt et les canaux « classiques »



## Maître d'Ouvrage

Haute-Savoie Habitat et Codha

## Équipe de Maitrise d'Oeuvre

Chassagne + Delétraz Architecture

Économiste - Lionel Bertinotti

BET structure - Éric Détraz Structure

BET fluides - Brière SAS

Nombre de logements :

15 logements locatifs (OPH74)

12 logements en accession sociale (OPH74)

**10 logements locatifs coopératifs (CODHA)**

Surface utile totale : 2 882 m<sup>2</sup>

Surface habitable totale : 2 765 m<sup>2</sup> dont 60 m<sup>2</sup> du local commun participatif

Shon : 3 232 m<sup>2</sup>

## Coût des travaux

4 200 000 € HT

## Coût de l'opération (hors terrain)

5 900 000 € TTC

Début du chantier : octobre 2011 (logements OPH74)

Livraison : 13 septembre 2013 (logements CODHA)

20 septembre 2013 (logements OPH74)

Mise en service : fin septembre 2013





Lors d'un voyage dans l'espace, vous tombez dans une faille spatiotemporelle qui vous emmène en 2040



# Un territoire genevois cible « idéal » sur le logement abordable, ce serait quoi dans 15 ans ?

Questions de débat ensuite

*A quoi on verrait que l'abordabilité a progressé ?*

*Avec quelles conditions de réussite ?*

*Quel rôle pour le logement coopératif par exemple ?*

...



---

## CLÔTURE

Monsieur Benjamin VIBERT, Vice-président  
du Pôle métropolitain du Genevois français  
délégué à l'habitat



---

## RENDEZ-VOUS POUR LA PROCHAINE EDITION !

Le jeudi 23 novembre 2023 matin  
Chablais (*lieu à préciser*)

**Comment concilier la production de logements  
sur un territoire en pénurie et la demande de  
qualité de l'habitat (environnement,  
architecturale, paysagère, des aménagements...)  
exprimée par les habitants ?**

# GENEVOIS FRANÇAIS

Pôle  
métropolitain

*Agir ensemble pour maîtriser notre avenir.*



15 avenue Emile Zola  
74100 Annemasse  
[genevoisfrancais.org](http://genevoisfrancais.org)