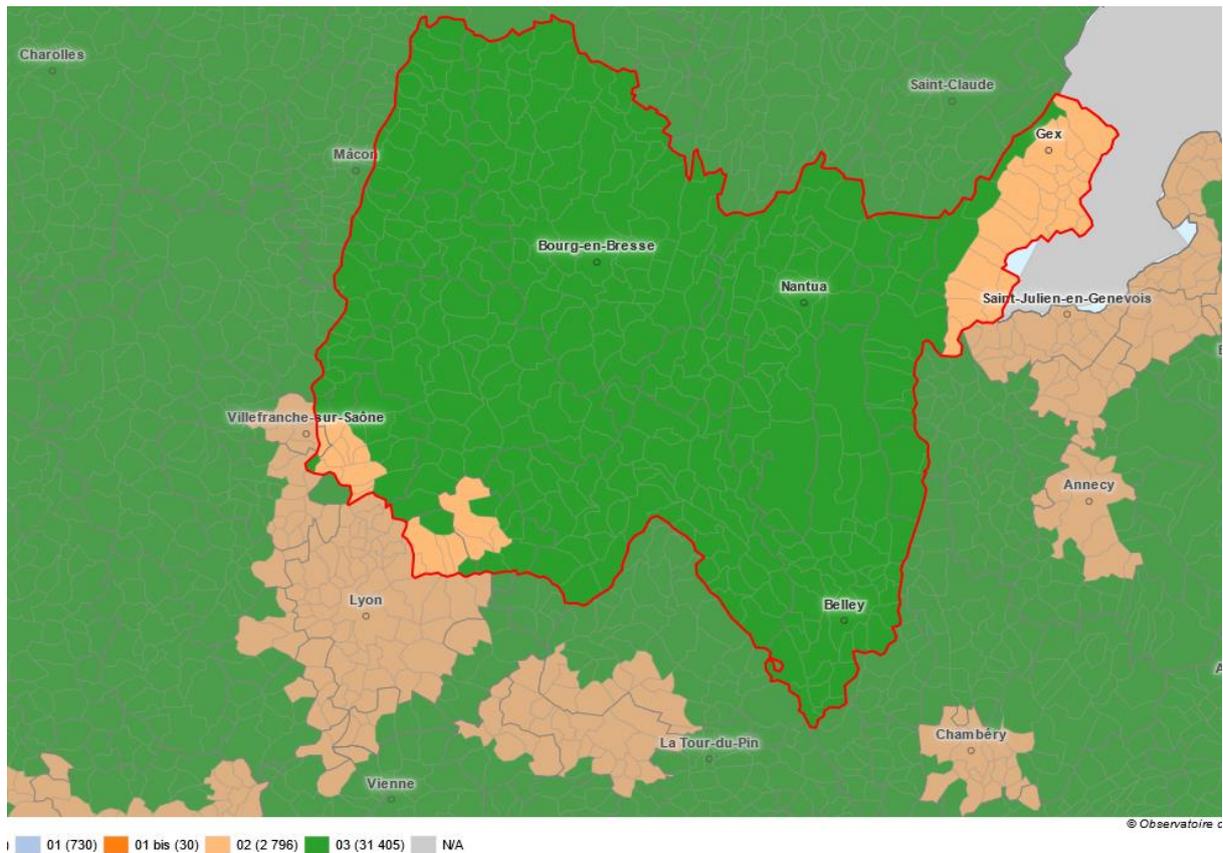


NOTE SUR LA REVISION DES ZONAGES DANS L'AIN

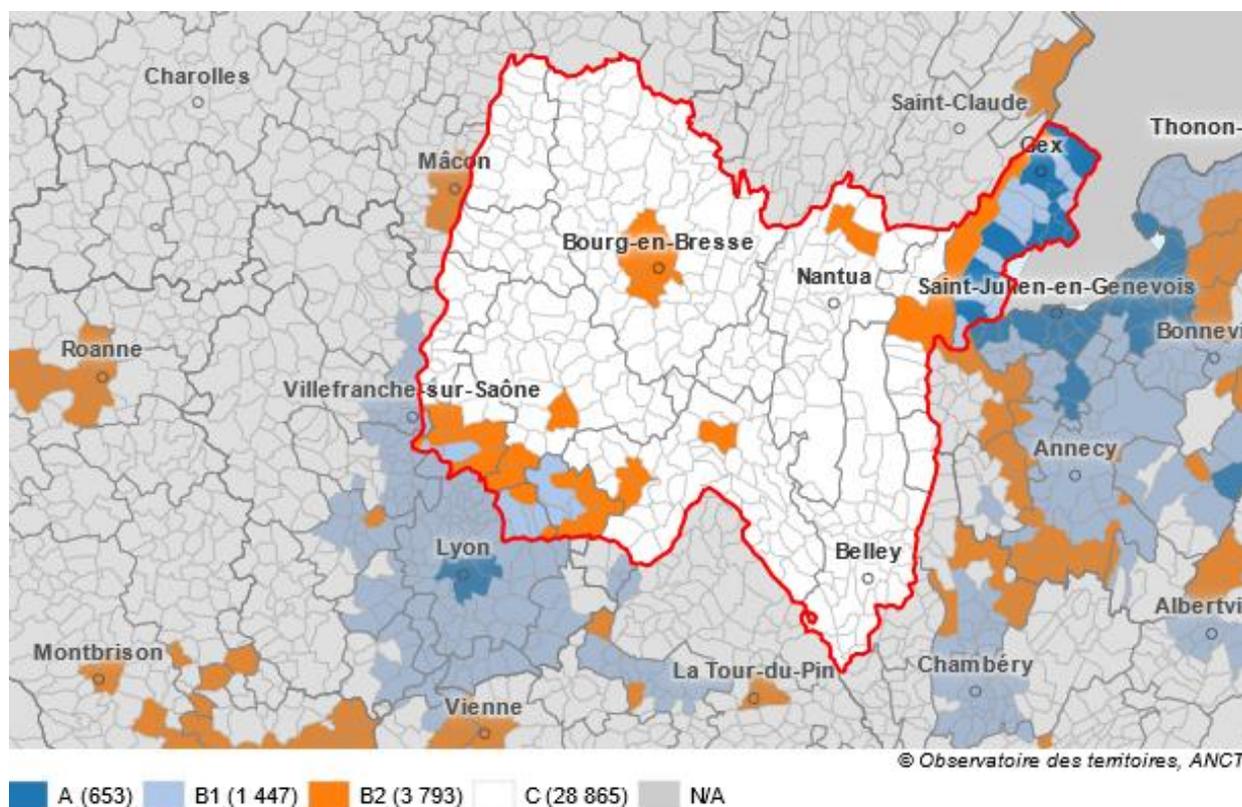
1) ELEMENTS DE CADRAGE : ZONAGES ACTUELS

Zonage I/II/III : Le zonage 1/2/3 est un paramètre entrant dans le calcul des aides personnelles au logement (AL et APL). Il est également employé afin de déterminer les plafonds de loyer du logement social (PLAI et PLUS).



Zonage	Nombre de communes
02	42
03	351
Ain	393

Zonage A/B/C : Le zonage ABC est notamment utilisé pour l'éligibilité et pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'investissement locatif (Pinel, Denormandie, Loc'avantages, Louer abordable), à l'accession à la propriété (prêt social location-accession, prêt à taux zéro, TVA à taux réduit en zone ANRU et quartier prioritaire de la ville, bail réel solidaire), ainsi qu'au logement locatif intermédiaire et pour la fixation des plafonds de loyers des logements sociaux financés en PLS.



Zone	Nombre de communes
A	11
B1	23
B2	39
C	320
Ain	393

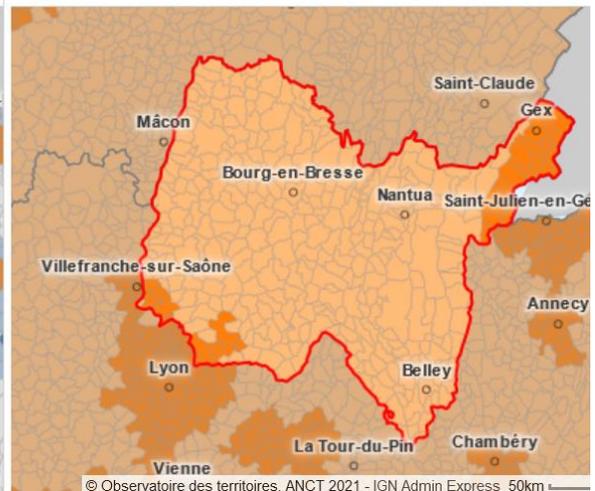
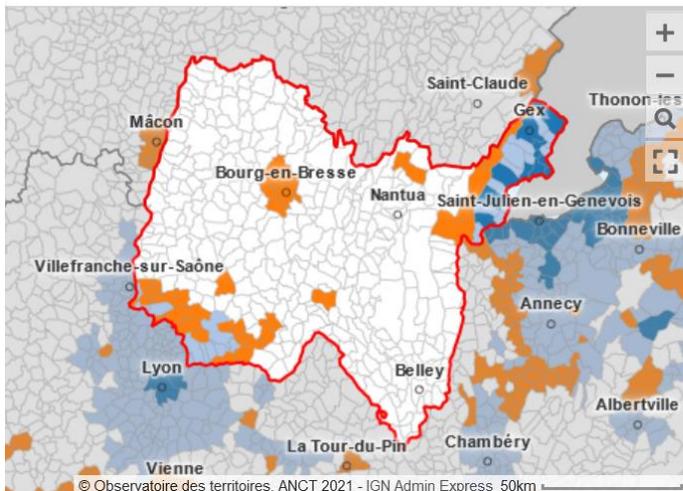
Depuis la dernière révision du zonage en 2014, 11 communes sont classées en zone A (3%), 23 en zone B1 (6%), 39 en zone B2 (10%) et 320 en zone C (81%).

1 Zonage ABC

ACTIONS ⚙

1 Zone I/II/III

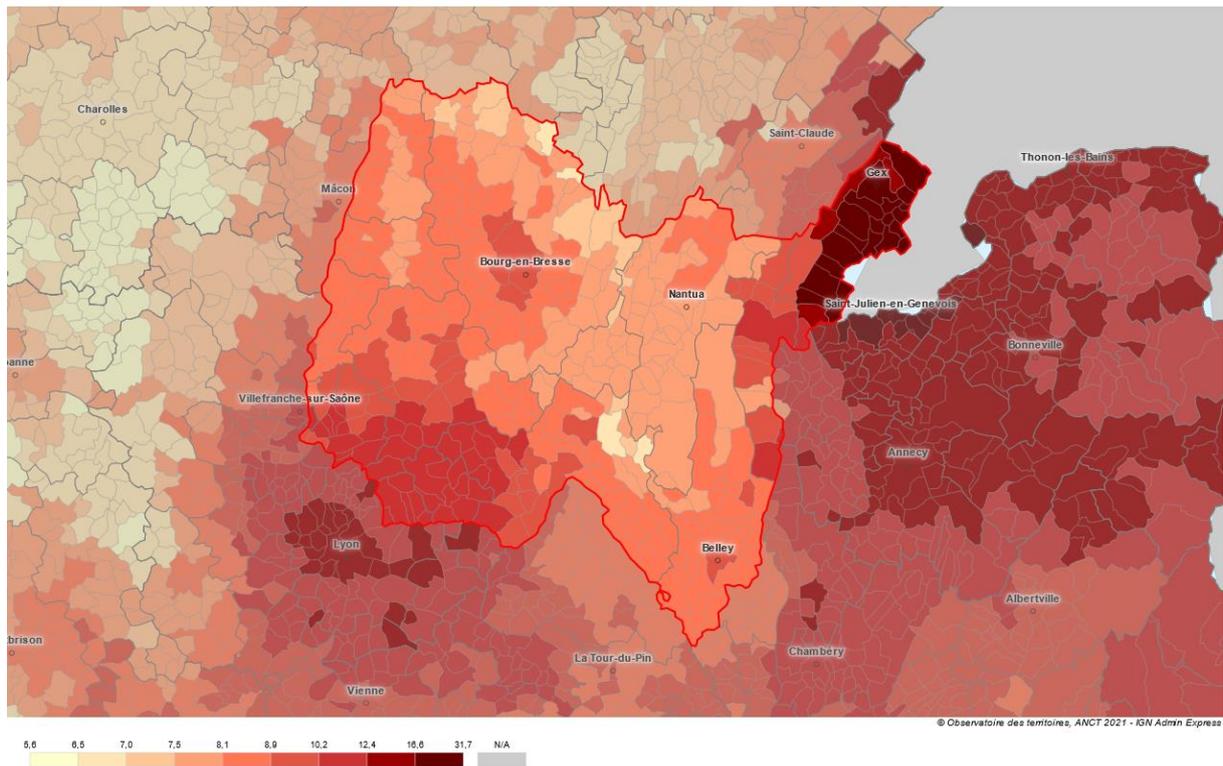
AC



Par ailleurs, on observe un décalage entre les communes qui peuvent être classées en zone B2 et qui ne sont pas toujours classées en zone II du logement social.

Nombre de communes	Zone I/II/III		
	02	03	Total général
Zonage ABC			
A	11		11
B1	23		23
B2	8	31	39
C		320	320
Total général	42	351	393

2) DONNEES DE PRIX DU MARCHE IMMOBILIER



Le zonage doit refléter la tension du marché, qui est facilement identifiable par les prix proposés sur le marché immobilier privé.

Moy prix loc (€/m ²)	France	AURA	Ain	différence Ain/France (€)	différence Ain/France (%)
Abis	20,7				
A	14,6	16,1	18,8	4,2	29%
B1	11,5	12,2	14,6	3,1	27%
B2	9,7	10,1	10,2	0,5	5%
C	7,7	7,8	8,3	0,6	8%
Total	8,2	8,5	9,1	0,9	11%

Les différences de loyers moyens entre les zones sont particulièrement importantes dans l'Ain, surtout sur les zones A et B1.

- ⇒ En moyenne les loyers des communes en zone A dans l'Ain sont 29% plus élevés (+4,2€/m²) que sur les communes en zone A au niveau national.
- ⇒ En moyenne les loyers des communes en zone B1 dans l'Ain sont 27% plus élevés (+3,1€/m²) que sur les communes en zone B1 au niveau national.

3) PROPOSITION D'ÉVOLUTION

La proposition d'évolution du zonage présentée repose sur le zonage actuel, sur les données de marché existantes et prend en compte deux autres paramètres : le zonage des territoires environnants (Haute-Savoie, Métropole de Lyon et Rhône) ainsi que d'une vision plus prospective de l'évolution du territoire aindinois.



Au-delà de la nécessité de revoir le zonage ABC il faudra assurer un reclassement en zone II des communes classées en zone B1/B2



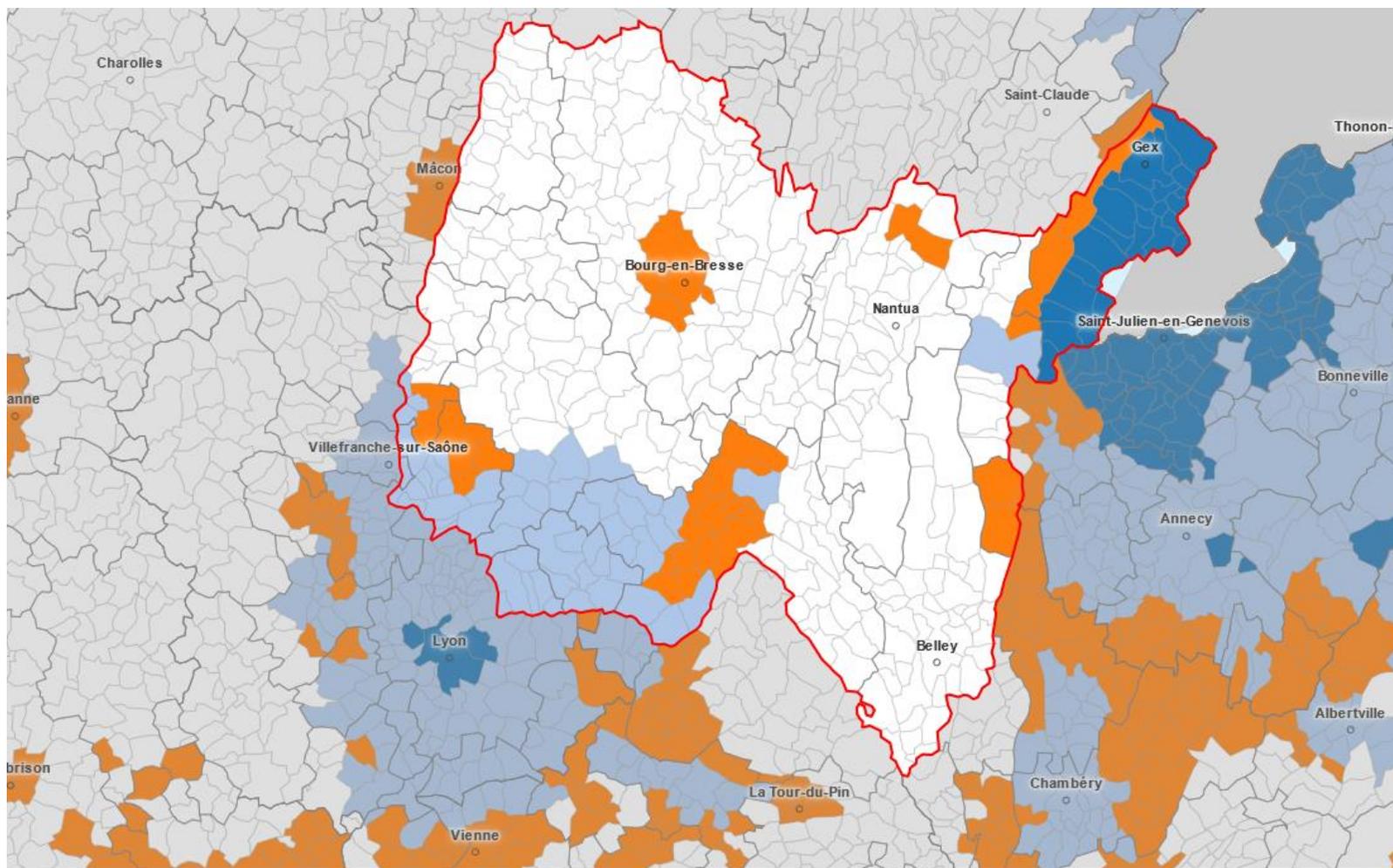
Reclassement en « A » de l'ensemble des communes du Pays de Gex classées actuellement en zone B1



Passage en B1 des communes de Valserhône et d'Ambérieu-en-Bugey



Reclassement en B1 et B2 d'une grande partie des communes de la Côtière, Val de Saône et Plaine de l'Ain



	zonage actuel	proposition
A	11	24
B1	23	56
B2	39	35
C	320	278
AIN	393	393

■ A (728) ■ B1 (2 005) ■ B2 (4 526) ■ C (27 499) ■ NA

EPCI	Nom commune (2019)	Zonage ABC actuel	Zonage ABC proposé
C. C. de la Plaine-de-l'Ain	Ambérieu-en-Bugey	B2	B1
C. C. de la Plaine-de-l'Ain	Ambronay	C	B2
C. C. de la Plaine-de-l'Ain	Ambutrix	C	B2
C. C. de la Plaine-de-l'Ain	Bettant	C	B2
C. C. de la Plaine-de-l'Ain	Blyes	C	B2
C. C. de la Plaine-de-l'Ain	Bourg-Saint-Christophe	C	B1
C. C. de la Plaine-de-l'Ain	Charnoz-sur-Ain	C	B2
C. C. de la Plaine-de-l'Ain	Château-Gaillard	C	B2
C. C. de la Plaine-de-l'Ain	Chazey-sur-Ain	C	B2
C. C. de la Plaine-de-l'Ain	Douvres	C	B2
C. C. de la Plaine-de-l'Ain	Faramans	C	B1
C. C. de la Plaine-de-l'Ain	Joyeux	C	B1
C. C. de la Plaine-de-l'Ain	Lagnieu	C	B2
C. C. de la Plaine-de-l'Ain	Leyment	C	B2
C. C. de la Plaine-de-l'Ain	Loyettes	C	B1
C. C. de la Plaine-de-l'Ain	Meximieux	B2	B1
C. C. de la Plaine-de-l'Ain	Le Montellier	C	B1
C. C. de la Plaine-de-l'Ain	Pérouges	B2	B1
C. C. de la Plaine-de-l'Ain	Rignieux-le-Franc	C	B1
C. C. de la Plaine-de-l'Ain	Saint-Denis-en-Bugey	C	B2
C. C. de la Plaine-de-l'Ain	Saint-Éloi	C	B1

C. C. de la Plaine-de-l'Ain	Saint-Jean-de-Niost	C	B2
C. C. de la Plaine-de-l'Ain	Sainte-Julie	C	B2
C. C. de la Plaine-de-l'Ain	Saint-Maurice-de-Gourdans	C	B1
C. C. de la Plaine-de-l'Ain	Saint-Maurice-de-Rémens	C	B2
C. C. de la Plaine-de-l'Ain	Saint-Vulbas	C	B1
C. C. de la Plaine-de-l'Ain	Vaux-en-Bugey	C	B2
C. C. de la Plaine-de-l'Ain	Villieu-Loyes-Mollon	C	B1