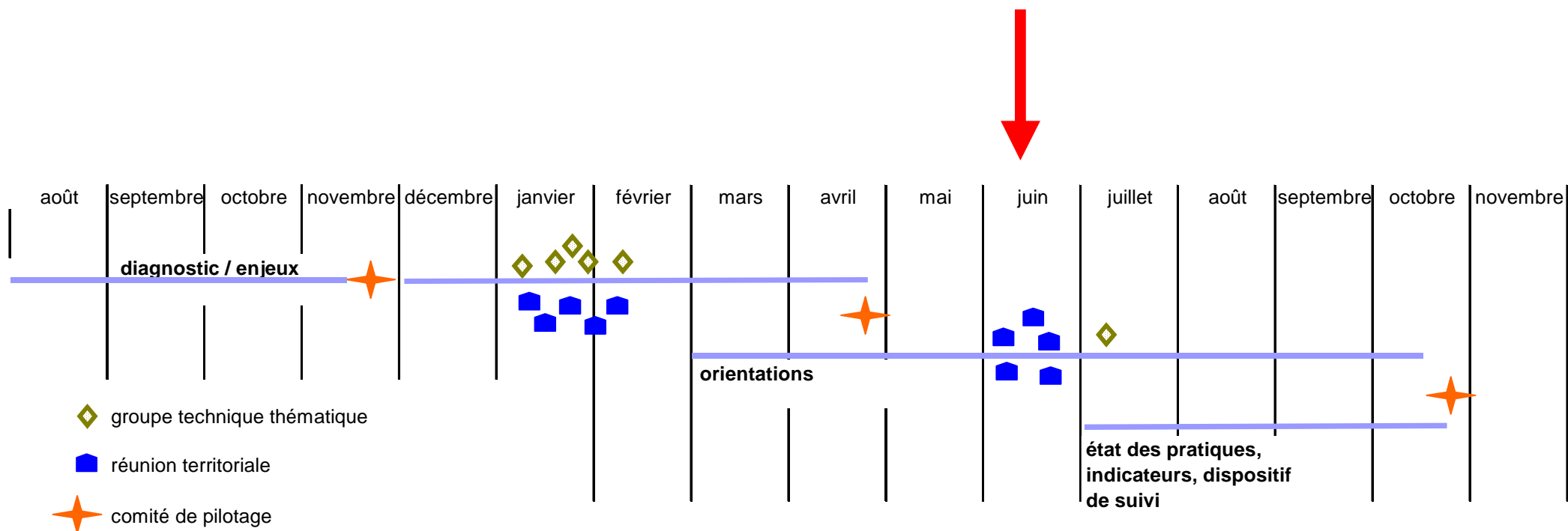


**secteur de Oyonnax - Nantua**  
**propositions d'orientations**

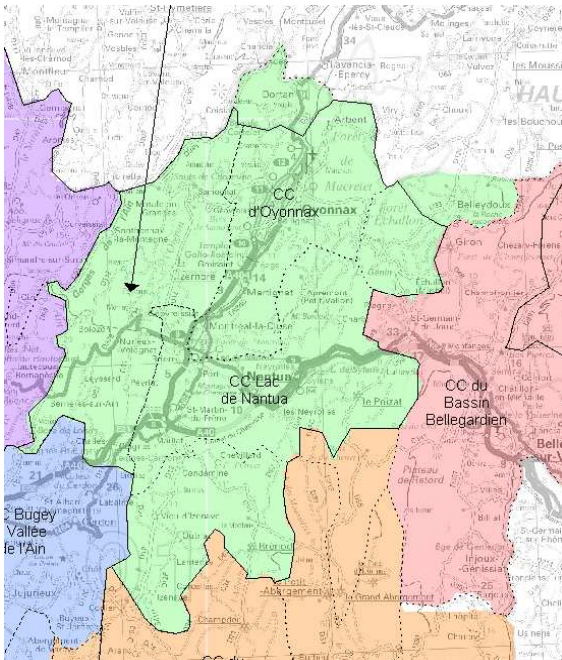
# Rappel de la démarche



# Réunion territoriale du secteur de Oyonnax / Nantua

## Principaux points de débats :

- **confirmation du caractère prioritaire de la réhabilitation par rapport à la construction neuve**
  - des projets déjà lancés, des bailleurs sociaux mobilisés
  - mais quelques difficultés de financement pour les équipements publics
- **débat sur la place du logement locatif public en milieu rural**
- **préoccupations liées au vieillissement dans les lotissements des années 60, de grandes maisons avec une seule personnes, des lotissements sans mixité générationnelle**



## Propositions d'orientations pour le secteur de Oyonnax - Nantua

## **6 propositions d'orientations pour le secteur de Oyonnax - Nantua**

- 1. Poursuivre la rénovation des quartiers ANRU, engager des rénovations sur les autres quartiers**
  - avec une vision globale intégrant les préoccupations de lien à la ville, d'espaces publics, de transports...
    - Dans ce cadre, les rénovations de logements doivent permettre une amélioration de la qualité énergétique et une éradication de l'habitat indigne
- 2. En zone rurale, mobiliser, pour l'accueil des ménages, le bâti existant et le tissu déjà urbanisé**
- 3. Mettre la priorité sur la rénovation du parc locatif public et répondre aux besoins endogènes dans les communes rurales**
- 4. Faciliter les parcours résidentiels en proposant des logements en locatif privé et en accession**  
**rendre attractif les centre-bourgs pour les ménages aux revenus intermédiaires**
- 5. Construire une politique intercommunale du développement résidentiel et du logement**
- 6. Intégrer les populations en difficulté**

# **1 - Poursuivre la rénovation des quartiers ANRU, engager des rénovations sur les autres quartiers**

**avec une vision globale intégrant les préoccupations de lien à la ville, d'espaces publics, de transports...**

**Dans ce cadre, les rénovations de logements doivent permettre une amélioration de la qualité énergétique et une éradication de l'habitat indigne**

**a. en référençant les quartiers nécessitant une rénovation, en hiérarchisant les priorités, puis**

- en expérimentant des contrats territoriaux permettant de prendre le temps de la discussion, de passer d'une logique de programmation par type de financement à une logique plus globale qui peut intégrer les questions de voirie, d'espaces verts, de transport, de résidentialisation, de cheminements, d'accès au centre, aux services...**
- en mettant en place le cas échéant des OPAH RU**

**b. en soutenant le projet d'Oyonnax de s'inscrire au Programme national de rénovation des quartiers anciens dégradés**

## **2 - En zone rurale, mobiliser, pour l'accueil des ménages, le bâti existant et le tissu déjà urbanisé**

- a. en élaborant ou en révisant les PLU**
  
- b. en mettant en place une assistance technique aux communes**
  - pour anticiper leur développement,
  - pour faire un inventaire des disponibilités en tissu urbain et en extension
  
- c. en rendant l'ancien attractif pour les ménages accédants**
  - en termes de prix (aides financières pour la rénovation par exemple),
  - en terme d'accompagnement pour les travaux (conseil, assistance)

## **2 - En zone rurale, mobiliser, pour l'accueil des ménages, le bâti existant et le tissu déjà urbanisé**

- d. en menant, avant tout financement de réhabilitation, une étude urbaine permettant d'avoir les éléments de décision entre réhabilitation et démolition/reconstruction, remodelages d'îlots, curetage, dédensification...**
- e. en menant des opérations de démolition/reconstruction, avec une forte implication des bailleurs publics**
- f. en aidant à la remise sur le marché des logements vacants, en sollicitant régulièrement les propriétaires**
- g. en ne produisant le logement locatif social que dans le tissu existant**

### **3 - Mettre la priorité sur la rénovation du parc locatif public et répondre aux besoins endogènes dans les communes rurales**

- **en rénovant le parc existant et en l'adaptant aux besoins**  
par exemple produire du grand logement pour les familles en sur-occupation  
et ne produire de nouveaux logements qu'en remplacement de logements supprimés ou vendus
- **en produisant du logement locatif public en milieu rural pour répondre aux besoins endogènes,**  
c'est à dire aux besoins des ménages y ayant des attaches (emploi, famille)  
mais dans le tissu urbain existant

## **4 - Faciliter les parcours résidentiels en proposant des logements en locatif privé et en accession**

**rendre attractif les centre-bourgs pour les ménages aux revenus intermédiaires**

- a. en rénovant les centres bourgs dégradés**
- b. en développant la revente des logements locatifs publics par les bailleurs**
- c. en développant les pass foncier**
- d. en développant les PSLA**

## **5 - Construire une politique intercommunale du développement résidentiel et du logement**

- **en incitant à l'élaboration des SCOT et PLH en donnant à voir aux maires les leviers de l'action publique et l'utilité de construire son propre projet de territoire**
- **en se saisissant du lancement d'un premier PLH sur le secteur pour inciter les secteurs voisins**
- **en incitant l'ECPI qui lance son PLH à dialoguer avec les EPCI voisins (par le biais du porter à connaissance par exemple ou lors des restitutions)**
- **en rapprochant les différents EPCI sur un secteur pour lancer un PLH**

## 6 - Intégrer les populations en difficulté

- a. en poursuivant et en amplifiant l'action des contrats urbains de cohésion sociale
- b. en rénovant les quartiers, en donnant accès à la ville
- c. en mettant en place un repérage des situations les plus difficiles (en lien avec les assistantes sociales)
- d. en considérant ce secteur comme prioritaire pour les aides au logement (FSL, accompagnement social...)
- e. en luttant contre la précarité énergétique dans le cadre des rénovations
- f. en tenant compte des situations spécifiques, par exemple maintenir le parent seul dans un logement adapté permettant l'accueil de ses enfants
- g. en maintenant voire en augmentant l'offre en grand **logements pas chers pour les ménages en sur-occupation**

## **Cinq propositions d'orientations départementales pour un développement durable du territoire**

# propositions d'orientations départementales

- 1. Assurer un développement résidentiel équilibré entre pôles et secteurs ruraux**
- 2. Utiliser préférentiellement le tissu déjà urbanisé et les bâtiments existants**
- 3. Répondre, pour chaque secteur, à tous les besoins de parcours résidentiels**
- 4. Assurer l'effectivité du droit au logement**
- 5. Se mettre en marche pour des logements durables et des chantiers propres**

# 1/5 - Assurer un développement résidentiel équilibré entre pôles et secteurs ruraux

- voir les orientations par secteur
- ainsi que défini dans les SCOT quand ils existent
- en l'absence de SCOT, en privilégiant les bourgs et les localités où existe et où est prévue une offre de transport
- organiser l'appui aux SCOT (en élaboration et en mise en œuvre) : quelle coordination Etat, CG, CR, Interscot?
- la production de logements locatifs publics doit participer de cette orientation :
  - une répartition de la production conforme (voir les orientations par secteur)
  - une part accrue de la production à proximité d'un transport collectif existant ou à venir (indicateur à construire et objectif chiffré à déterminer)
  - une production en milieu rural en réponse aux besoins endogènes des communes (pour les ménages ayant des attaches sur la commune) n'induisant pas d'étalement urbain (évaluation des opérations en milieu rural à mettre en place)

## 2/5 - Utiliser préférentiellement le tissu déjà urbanisé et les bâtiments existants

### orientations départementales 2/5

- voir les orientations par secteur
- organiser l'appui aux communes
  - pour l'élaboration du projet communal, du PLU, de la stratégie foncière, de l'utilisation préférentielle du tissu urbain
  - quelle coordination Etat, CG, CR, Syndicats mixtes, EPCI, CAUE, EPFL, bailleurs publics..., quel discours commun ?
- inciter à la réflexion sur le potentiel dans le tissu existant
  - pour que le potentiel en restructuration urbaine, en démolition/reconstruction, utilisation des dents creuses, traitement complet des îlots... soit mis en évidence et débattu
    - ✓ à mettre en œuvre à l'occasion de l'élaboration des PLU
    - ✓ à imposer avant le lancement de toute OPAH (étude urbaine) ou engager des OPAH RU
- définir avec l'EPFL le portage de terrains dans le tissu déjà urbanisé comme une priorité (indicateur à construire et objectif chiffré à déterminer)
- engager des opérations de remise sur le marché des logements vacants

## 2/5 - Utiliser préférentiellement le tissu déjà urbanisé et les bâtiments existants

- **rendre concurrentiels les produits dans le tissu existant par rapport au pavillonnaire en extension d'urbanisation**
  - aider les ménages accédants dans l'ancien (pour les travaux par exemple)
  - mener des opérations de restructuration urbaine intégrant tous les aspects de la qualité de la vie : services, environnement urbain, espaces de détente, accès aux transports...
  - adapter le bâti aux exigences actuelles : éclairage, stationnement, consommation énergétique (dans le cadre des opérations de restructuration urbaine)
- **la production de logements locatifs publics doit participer de cette orientation**
  - implication forte des bailleurs publics dans les opérations de restructuration urbaine
  - une part importante de production en tissu urbain (voir les orientations par secteur)

## 3/5 - Répondre, pour chaque secteur, à tous les besoins de parcours résidentiels

- voir les orientations par secteur
- promouvoir la diversité
  - dans les opérations de restructuration comme dans les opérations en extension d'urbanisation assurer une mixité des statuts d'occupation (accession , accession sociale, locatif public)
- orientations générales sur le parc locatif public
  - mobiliser les outils de compétence communale (DPU, % de logements sociaux imposé, emplacements réservés, bail à construction, bail à réhabilitation)
  - mobiliser le foncier appartenant à l'Etat ou ses établissements publics
  - maintenir un rythme global de production de logements locatifs publics qui permette de revenir au taux de 2000 voire de l'augmenter (en 2000, 16,5%, en 2006, 15,8%)
    - ✓ augmenter le stock de 1000 logements locatifs publics par an devrait permettre d'atteindre le taux de 17%
  - augmenter la part de PLAI dans la production
  - poursuivre ou engager la rénovation du parc : performance énergétique et adaptation au grand âge et au handicap

## 3/5 - Répondre, pour chaque secteur, à tous les besoins de parcours résidentiels

- **orientations générales sur l'accèsion sociale :**
  - mobilisation des acteurs pour les dispositifs récents en faveur de l'accèsion sociale : PLSA, majoration du prêt à 0%, Pass foncier
  - mobilisation des acteurs sur des formes moins consommatrices d'espace : Pass foncier collectif
  - vente de logements HLM dans les secteurs où une diversification de l'offre de logements est souhaitable
- **orientations générales sur le parc locatif privé**
  - incitation à la rénovation ou à la remise sur le marché de logements vacants mais aide publique uniquement avec conventionnement

## 4/5 - Assurer l'effectivité du droit au logement

- voir les orientations par secteur
- mettre en place les projets prévus
  - au schéma départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion
  - au schéma gérontologique (promouvoir les alternatives à l'hébergement des personnes âgées dépendantes)
- tenir compte des questions d'accessibilité aux handicapés dans tous les projets, dès l'amont
- assurer la transition vers le logement autonome : assurer l'accompagnement social et disposer d'une offre plus abondante en PLAI

## 5/5 - Se mettre en marche pour des logements durables et des chantiers propres

orientations départementales 5/5

- expérimenter des opérations de logements à énergie positive
- expérimenter, faire accepter les formes d'habitat innovantes, plus denses (maisons de ville, petits collectifs)
- mettre en place des éco-quartiers, prioritairement à proximité des gares, promouvoir la « ville passante »
- intégrer les questions de développement durable dans le cahier des charges des OPAH et dans les opérations de restructuration
- répondre aux objectifs du Grenelle pour le parc locatif public
- assurer une veille sur les études et publications pour les mettre à disposition des élus et du public
  - mode d'emploi du logement
  - dispositifs existants, priorités, précautions à prendre
  - éléments juridiques et techniques pour concilier développement durable et protection du patrimoine et des paysages
- faire le bilan du plan départemental de gestion des déchets de chantier, mener des expérimentations

# Rappel des propositions d'orientations

## départementales

1. Assurer un développement résidentiel équilibré entre pôles et secteurs ruraux
2. Utiliser préférentiellement le tissu déjà urbanisé et les bâtiments existants
3. Répondre, pour chaque secteur, à tous les besoins de parcours résidentiels
4. Assurer l'effectivité du droit au logement
5. Se mettre en marche pour des logements durables et de chantiers propres

## secteur de Oyonnax - Nantua

1. Poursuivre la rénovation des quartiers ANRU, engager des rénovations sur les autres quartiers
2. En zone rurale, mobiliser, pour l'accueil des ménages, le bâti existant et le tissu déjà urbanisé
3. Mettre la priorité sur la rénovation du parc locatif public et répondre aux besoins endogènes dans les communes rurales
4. Faciliter les parcours résidentiels en proposant des logements en locatif privé et en accession  
rendre attractif les centre-bourgs pour les ménages aux revenus intermédiaires
5. Construire une politique intercommunale du développement résidentiel et du logement
6. Intégrer les populations en difficulté