

Diapositive 3

de nombreux documents d'étude ou d'orientation

- **sur le SCOT de Bourg-Bresse-Revermont :**
 - diagnostic territorial, mars 2007
 - rapport de présentation, PADD et DOG du SCOT approuvé le 14 décembre 2007
- **sur le CDRA du Bassin de vie de Bourg en Bresse (Syndicat Mixte Cap 3b)**
 - portrait INSEE
 - présentation du tissu économique, CCI, Juin 2005
 - axes stratégiques et programme d'actions du CDRA
 - diagnostic habitat, juin 2006
 - diagnostic foncier, SAFER, décembre 2007
- **sur la communauté d'agglomération de Bourg en Bresse**
 - Diagnostic complet du PLH, novembre 2007
 - PLH arrêté le 28 juin 2008
 - Bilan de l'OPAH RU, juin 2007
 - CUCS
 - Résultats 2006 de l'observatoire de l'habitat, avril 2007
- **sur le CDRA Bresse Revermont Val de Saône**
 - portrait INSEE
 - présentation du tissu économique, CCI, juillet 2005

Conseil général de l'Ain
DDE de l'Ain**élaboration du plan départemental de l'habitat de l'Ain**
secteur de Bourg Plaine de BresseCETE de Lyon
26 mai 2008, page 3

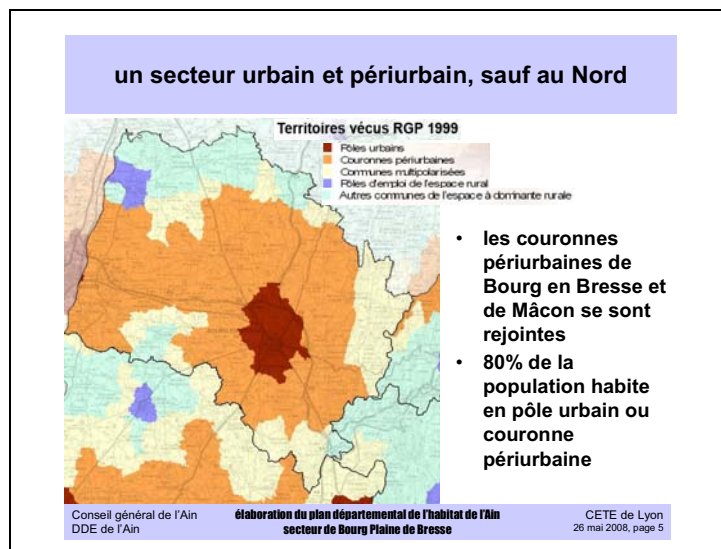
Diapositive 4

**quelques chiffres pour caractériser
le secteur de Bourg Plaine de Bresse**

- **un tiers du Département : 30 % de la population de l'Ain, 31% des ménages (RGP et Filocom 2005), 32% de l'emploi salarié privé (Unédic)**
- **le tiers de la population sur 4 communes : Bourg en Bresse + Péronnas + Viriat + Saint Denis les Bourg = 34% de la population (Bourg en Bresse : 24 % de la population)**
- **les 116 autres communes ont moins de 3500 habitants, dont 76 moins de 1000 habitants**

Conseil général de l'Ain
DDE de l'Ain**élaboration du plan départemental de l'habitat de l'Ain**
secteur de Bourg Plaine de BresseCETE de Lyon
26 mai 2008, page 4

Diapositive 5

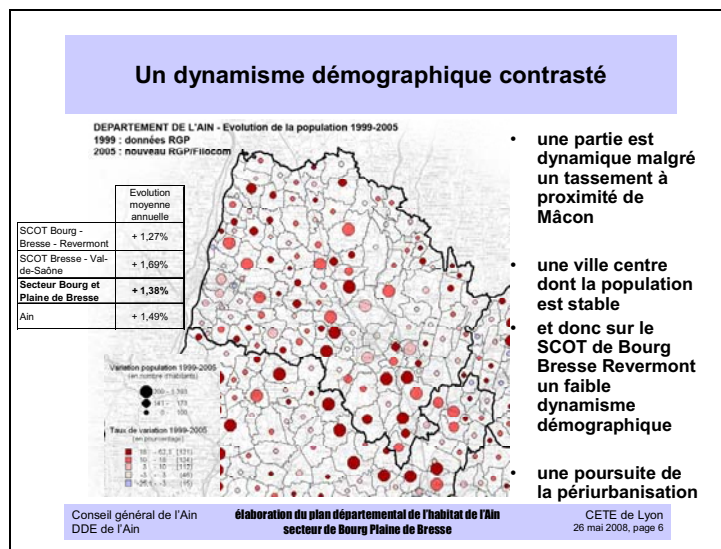


Tout le département de l'Ain est caractérisé par son caractère « péri-urbain » au sens de l'INSEE.

Le territoire du secteur de Bourg en Bresse est structuré par son pôle urbain Bourg en Bresse et celui de Mâcon dont les couronnes péri-urbaines se sont rejointes. Ainsi, en 2005, 35% de la population du secteur de Bourg-en Bresse vit dans une commune urbaine (pôle de Bourg et St Laurent sur Saone) et 46% est péri urbaine.

On note aussi : un pôle d'emploi de l'espace rural (Pont de Vaux) et le Nord du département plus rural.

Diapositive 6



- une partie est dynamique malgré un tassement à proximité de Mâcon
- une ville centre dont la population est stable et donc sur le SCOT de Bourg Bresse Revermont un faible dynamisme démographique
- une poursuite de la périurbanisation

Une poursuite de la périurbanisation : les communes rurales (au sens de l'INSEE 99) qui accueillait 18% de la population du secteur en 1999, ont accueilli 26% de l'augmentation de la population entre 1999 et 2005

Population des ménages nouveau RGP+Filocom : 151 533 en 1999; 164 479 en 2005 (si l'évolution avait été comme celle du département, on aurait 0,6% de habitants en plus, soit 1 100 habitants)

Le SCOT de Bresse Val de Saône est globalement plus dynamique que celui de Bourg Bresse Revermont : il représente 29% de l'accroissement (pour 24% de la population), celui de Bourg Bresse Revermont 68% (pour 73% de la population)

En fait sur le SCOT de Bourg Bresse Revermont, les CC de Bresse Dombes sud Revermont et de Montrevel en Bresse et dans une moindre mesure Treffort en Revermont et la Vallière ont des taux de croissance très élevés. Mais cela ne suffit pas, essentiellement parce que sur la CA de Bourg en Bresse le taux est très bas : 0,65% (croissance moyenne annuelle)

Sur la CA de Bourg en Bresse : la population de Bourg en Bresse est stable alors que celle des communes de Montracol, Montcet, Buellas, Dompierre-sur-Veyle, Servas, Polliatsont a évolué fortement : la moitié de la croissance démographique entre 1999 et 2005 se situe sur ces 6 communes qui ne représentent que 10% de la population en 1999 (11% en 2005)

Sur le SCOT de Bresse Val de Saône, la CC de Pont de Vaux est de loin la plus dynamique (+2,13% de croissance moyenne annuelle) suivie de la CC du Canton de Saint Trivier de Courtes (+1,96%) et de celle du Canton de Pont de Veyle (+1,73). Seule la CC du Pays de Bâgé a un taux inférieur à la moyenne départementale (+1,26%).

Portrait INSEE de Bresse Revermont, page 1 : Les premiers résultats des enquêtes annuelles de recensement pour les communes recensées en 2004, 2005 et 2006, font apparaître une forte hausse de population des communes plus concernées par le desserrement de Mâcon et notamment desservie par l'autoroute A40, la départementale D79 ou le train.

Diagnostic territorial du SCOT de Bourg Bresse Revermont page 43 : une dynamique démographique très territorialisée : stagnation démographique pour les 4 communes urbaines et forte pression démographique pour le reste de la zone

Rapport de présentation du SCOT de Bourg Bresse Revermont, page 12 : l'ensemble du territoire connaît une croissance démographique depuis plusieurs années et la population dépasse aujourd'hui les 116 000 habitants. La population se répartit assez inégalement sur le territoire. Les franges sud s'inscrivent dans la

dynamique exercée par la métropole lyonnaise alors que l'agglomération, et plus particulièrement la ville centre, perd légèrement de son attractivité, au profit de la partie nord notamment.

Une ville centre qui perd de la population

Une périurbanisation de la partie nord

Le sud territoire d'accueil des actifs lyonnais

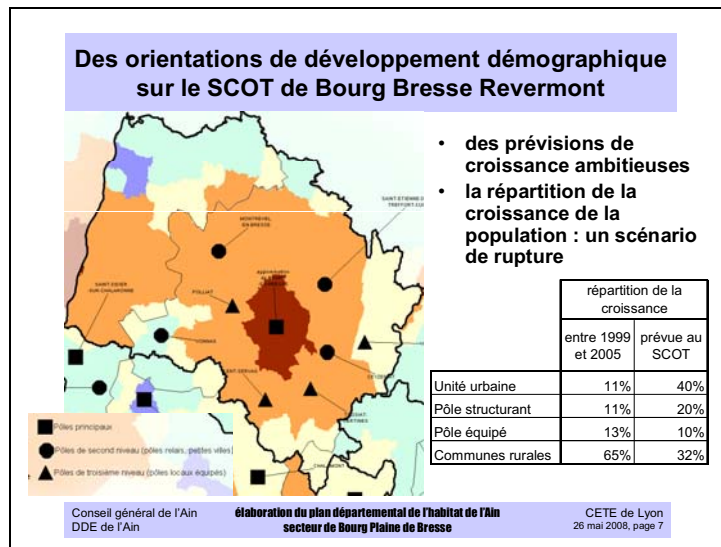
Diagnostic complet du PLH de Bourg en Bresse, page 13 : Reprise de la croissance démographique entre 1999 et 2005, avec 0,6% de croissance annuelle dans l'agglomération ... nettement inférieur à celui du département (1,3%)..... La ville de Bourg a gagné une centaine de nouveaux habitants depuis 1999 mais conserve une croissance très modérée au regard des taux constatés dans certaines communes rurales comme Buellas, Dompierre sur Veyle, Montcet ou Montracol qui gagnent entre 3,5 et 5% par an. **Et page 14** : un taux de décohabitation nettement plus élevé à Bourg, caractérisée par une part importante de personnes âgées et plus globalement d'isolés alors que les familles avec enfants y sont à l'inverse peu nombreuses. : d'où croissance des ménages bcp plus forte ; forte différences dans le communes de l'unité urbaine : à Saint Denis les Bourg la population n'augmente pas, à Péronnas la population augmente.

Rapport de l'observatoire de l'habitat de la CA de Bourg en Bresse, page 2 : Si le poids démographique de la ville centre reste prépondérant avec plus de la moitié des habitants de la CA, les communes périphériques connaissent un accroissement plus important que celles plus urbaines. Le dynamisme démographique reste toujours moindre que celui du département de l'Ain : le taux d'accroissement annuel est de 0,6% sur l'agglomération (sur les 10 communes recensées) contre 1,3% sur le département. Cependant, hors Bourg, on constate un dynamisme important : 1,3% sur les communes recensées.

Portrait INSEE du bassin de vie de Bourg en Bresse, page 7 : la population à l'horizon 2020 dépend de la poursuite des apports migratoires et du maintien des retraités sur le territoire. Si les tendances se poursuivent, le bassin de vie de Bourg en Bresse devrait voir sa population croître de façon constante jusqu'en 2020. Cette évolution serait la même que celle de la région, mais nettement moins prononcée que celle de l'ensemble du département de l'Ain. La partie de ce dernier présente en effet un profil démographique plus dynamique. En 2020, la population du bassin représenterait alors 21% de celle du département contre 23,5% en 2000. L'importance des migrations dans l'augmentation passée de la population a été soulignée. Les premiers éléments disponibles pour la période 1999-2002 confirment cette tendance. Cette importance peut également être mesurée pour les années à venir. En l'absence totale de migrations (en entrée comme en sortie), la population augmenterait de 5 600 personnes à l'horizon 2020, contre 13 500 dans l'hypothèse de la poursuite des tendances migratoires passées. [...] Cette évolution dépend fortement de la capacité du territoire à conserver après leur retraite ces habitants venus s'installer dans une situation d'activité.

Diagnostic territorial du SCOT de Bourg Bresse Revermont, page 42 : Les projections INSEE : 5 000 habitants supplémentaires à l'horizon de 2015. Un ralentissement des tendances actuelles à partir de 2015 : conséquence directe de l'essoufflement du solde naturel constaté sur la période récente et du vieillissement de la population. **Et page 43** : Une contradiction entre les tendances très récentes et les projections à plus long terme : +8% en 5 ans : une accélération de la croissance indiquée par le recensement partiel organisé en 2004 sur 15 communes (représentant 11% de la population du territoire); les 14 communes rurales recensées (représentant 22% de la population des communes rurales) continuent de porter la dynamique démographique. Saint Denis les Bourg enregistre une baisse légère, -2%, mais une reprise de la croissance est en cours avec des programmes de construction.

Diapositive 7

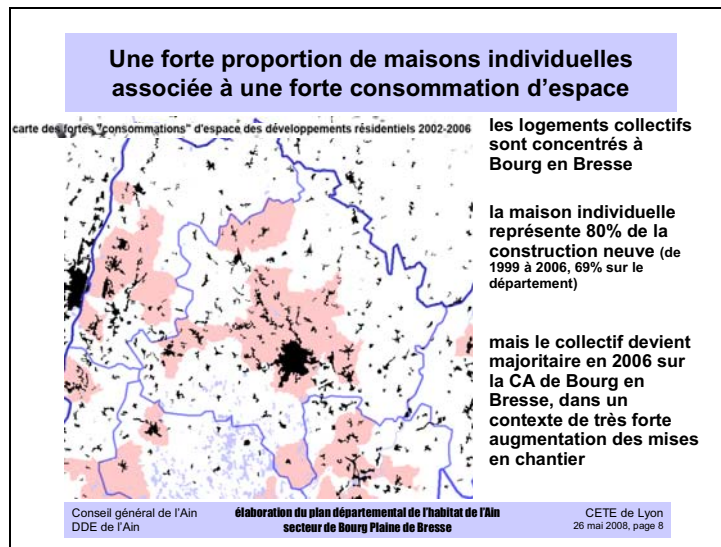


Une prévision de croissance ambitieuse portée par une politique de développement de l'emploi

Portrait INSEE du bassin de vie de Bourg en Bresse, page 7 : L'augmentation de la population, qu'elle provienne d'un excédent naturel ou d'apport migratoire, ne devrait pas affecter de la même manière les différentes zones du Bassin. Ainsi la population de la zone centrale, constituée des communes de Bourg en Bresse, Péronnas, Viriat et Saint Denis lès Bourg pourrait rester quasiment identique en 2020 à celle de 2000, après une légère augmentation en 2010. En revanche, la zone constituée des autres communes du Bassin pourrait être soumise à une forte pression démographique. Sa population pourrait ainsi croître de plus de 20%, soit 14 500 personnes, en particulier grâce à l'explosion du nombre d'habitants âgés de plus de 60 ans (+75%). Cet accroissement correspond au vieillissement des générations nombreuses qui se sont installées dans ces communes entre 1990 et 1999. Cette évolution dépend fortement de la capacité du territoire à conserver après leur retraite ces habitants venus s'installer dans une situation d'activité.

PLH de bourg en Bresse, page 27 : La réalisation de 700 logements par an dans la CA semble difficile à atteindre compte tenu des tendances les plus récentes, pourtant nettement plus favorables que par le passé. Un objectif de 600 logements par an semble donc plus réaliste pour la période 2008-2016 qui correspond au démarrage de la mise en oeuvre du SCOT. Un objectif supérieur pourra être acté par la suite

Diapositive 8



La forte consommation d'espace = 25,5 hectares consommés de 2002 à 2006, soit 1,5 hectare par an

Le fort taux de maisons individuelles caractérise globalement le département de l'Ain (Dans l'étude sur les prêts à 0%, l'Ain se différencie des autres départements par une sur-représentation des maisons individuelles, y compris dans l'ancien.)
les logements collectifs sont concentrés sur la CA de Bourg en Bresse dans le diagnostic du SCOT : « le nombre de maisons individuelles croît [entre 1990 et 1999] 3 fois plus vite que la population »
de 1999 à 2006, la construction neuve en individuel représente 80% des logements (à usage de résidence principales, source SITADEL) sur le secteur et 69% à l'échelle du département

Mais des chiffres de la construction neuve de 2006 sur la CA qui montrent une très forte évolution (rapport de l'observatoire de l'habitat de la CA) :
le collectif devient majoritaire en 2006; sur les communes rurales, l'habitat collectif représente 41% des constructions autorisées contre 6% en moyenne sur 2001/2005, dans un contexte de très forte augmentation des autorisations de construire et poursuite de l'augmentation des mises en chantier en 2006 : 574 logements en moyenne sur 2001-2005 et 1100 en 2006!

Portrait INSEE de Bresse Revermont, page 4 : les maisons habitées par leur propriétaire prédominent : 69% des RP [en 1999] soit 18 points de plus que la zone de référence. L'habitat individuel en location est aussi sur-représenté mais dans des proportions moins élevées. L'habitat collectif est donc peu présent qu'il soit en location et surtout en copropriété.

Portrait INSEE du bassin de vie de Bourg en Bresse, page 2 : Le bassin de vie de Bourg en Bresse se distingue des autres territoires urbains de la région par une part d'habitat individuel très élevée. Six résidences principales sur dix sont ainsi [en 1999] des maisons individuelles, contre seulement 3 sur 10 pour le territoire de référence [territoires à dominante urbaine de la région]. La relative disponibilité en terme d'espace (la densité de population est trois fois moindre sur la zone que dans les territoires urbains) explique cette prépondérance de l'habitat pavillonnaire, disséminé dans les nombreuses petites communes qui entourent Bour-en-Bresse. Cette dernière concentre en revanche l'essentiel du logement collectif du bassin, en particulier le logement social.

Diagnostic territorial du SCOT de Bourg Bresse Revermont, page 13 : les maisons individuelles sont sur-représentées dans le parc de logements et collectifs se concentrent sur la CA de Bourg en Bresse
32% du parc de logements est composé de logements collectifs

89% du parc collectif se trouve sur l'agglomération de Bourg en Bresse avec 92 du parc collectif de l'agglomération concentré sur la commune même de Bourg en Bresse

la majorité des communautés de communes dispose d'un parc de logement composé au trois-quart de maisons individuelles

Diagnostic complet du PLH de Bourg en Bresse, pages 19 et 20 : 55% des résidences principales de la CA étaient collectives en 1999 (source INSEE) alors que l'ensemble des intercommunalités du bassin de vie compte moins d'un quart de logements collectifs. A l'intérieur de la CA, la ville de Bourg constitue néanmoins encore une forte spécificité puisqu'elle compte environ 75% de logements collectifs alors que la reste de la CA est au contraire caractérisé par la très forte prédominance de l'individuel (85%), y compris en 1ère couronne, quoique dans une moindre mesure à Péronnas. Néanmoins, la construction récente tend à un rééquilibrage en 1ère couronne, voire dans certaines communes rurales.

Diapositive 9

**Des orientations du SCOT de Bourg Bresse
Revermont en matière de consommation d'espace**

- **utiliser au mieux les tissus urbains existants**
- **contenir les extensions urbaines et limiter la consommation d'espace en imposant éventuellement une révision des PLU:**
 - 1 100 hectares réservés pour l'habitat sur 20 ans (soit 55 par an en moyenne), des valeurs cibles fixées pour chaque commune
 - ✓ l'étude CETE, sur la base de ratios, donne une moyenne annuelle de 300 à 350 ha consommés sur 1999-2006
 - densité fixée pour chaque type de commune, dans le tissu urbain comme en extension du tissu urbain (par exemple, communes rurales : 10 logements à l'hectare; communes de l'unité urbaine - hors Bourg en Bresse et pôles structurants : 30 logements à l'hectare en tissu urbanisé, 15 en extension)

Conseil général de l'Ain
DDE de l'Ain élaboration du plan départemental de l'habitat de l'Ain
secteur de Bourg Plaine de Bresse CETE de Lyon
26 mai 2008, page 9

L'étude CETE (pour laquelle a été produite la carte de la diapositive précédente) utilise un ratio de consommation foncière en fonction du mode de production (sans procédure, en lotissement ou ZAC). La consommation ainsi estimée est considérablement plus élevée que ce qui est prévu au SCOT. En dernière période, sur 5 ans de 2002 à 2006, l'estimation est même de l'ordre de 400 hectare

Diapositive 10

Plus de constructions neuves que d'augmentation du nombre de ménages				
	augmentation du nombre de ménages de 99 à 2006	construction neuve à usage de résidence principale sur 99 2005	construction neuve - augmentation du nombre de ménages	nombre de logements construits par ménage supplémentaire
<small>Sources TH et SITADEL</small>				
SCOT Bourg - Bresse - Revermont	4 231	5 512	1 281	1,3
<i>dont CA de Bourg en Bresse</i>	<i>1 468</i>	<i>2 674</i>	<i>1 206</i>	<i>1,8</i>
<i>dont Bourg en Bresse</i>	<i>115</i>	<i>1 132</i>	<i>1 017</i>	<i>9,8</i>
SCOT Bresse - Val-de-Saône	2 095	2 089	-6	1,0
Secteur de Bourg Plaine de Bresse	6 603	7 906	1 303	1,2

- dans le même temps on note une augmentation de la vacance, surtout à Bourg en Bresse
- le volume très important de mises en chantier sur la CA de Bourg en Bresse ne risquent-ils pas d'aggraver le phénomène?
- est-on dans une période transitoire et ces logements trouveront preneur, en particulier si l'emploi se développe? Est-on face à un problème d'inadaptation du parc aux besoins des ménages?

Conseil général de l'Ain DDE de l'Ain élaboration du plan départemental de l'habitat de l'Ain secteur de Bourg Plaine de Bresse CETE de Lyon 26 mai 2008, page 10

Globalement, et surtout sur Bourg en Bresse, il se construit plus de logements que le territoire n'accueille de nouveaux ménages. Ce phénomène induit naturellement une augmentation de la vacance.

Comment l'expliquer : il y a-t-il eu des démolitions? le parc privé est-il mal adapté (taille, confort, services commodités, prix...)? Ne s'agit-il que d'une période transitoire?

En tout état de cause, ce n'est pas par défaut de mises en chantier que la population de Bourg en Bresse reste stable. Par contre, cela rend plus réaliste l'accueil de population nouvelle à Bourg en Bresse dans l'hypothèse d'une croissance de l'emploi.

Le secteur accueille 28% des logements vacants (pour 31% des ménages) du département Le taux de vacance est de 6%, plus élevé que celui de la Côtière; donc la tension y est moins forte;

Le nombre important de logements vacants sur Bourg en Bresse (1452) pèse sur ce secteur; le taux de vacance sur Bourg en Bresse est de 7%.

Le stock de logements vacants augmente de près de 500 logements entre 99 et 2004; +12% de logements vacants; sur la CA +14%, le reste du secteur +10%

Diagnostic territorial du SCOT de Bourg Bresse Revermont, page 14 : en interne de la ville de Bourg en Bresse : un hyper-centre, centre historique, en cours de qualification; une première couronne, composées essentiellement de collectifs des années 50 à 70, sujette à la vacance (7%) et à un déficit d'image; des faubourgs, marqués par la présence d'un parc de maisons individuelles des années 30, qui rejoignent les dynamiques des communes urbaines voisines. **Et pages 24 et 25** : une certaine part du parc privé de la ville de Bourg en Bresse, de par son obsolescence, constitue un parc social de fait, notamment le parc privé de la première couronne interne à Bourg, fortement marqué par la vacance (8% en 2003)

Diagnostic complet du PLH de Bourg en Bresse, page 21 : en 2007, environ 2 500 logements sont vacants depuis plus de 1 an, d'après les fichiers des impôts. Sur la base du parc de logements en 2005 (source Filocom), ces logements vacants représenteraient environ 7%. Ces logements sont particulièrement nombreux à Bourg en Bresse qui, avec 1900 logements vacants, concentre 75% de la vacance de la CA et connaît l'un des plus forts taux (9% sur la base du parc 2005). Ces taux sont néanmoins également élevés dans certaines communes rurales comme Vandains, Montcet, Dompierre sur Veyle et Jasseron. La vacance est au contraire particulièrement faible, en part, dans les 3 communes de la 1ère couronne.

Diagnostic complet du PLH de Bourg en Bresse, page 21 : Une vacance en forte hausse : Les fichiers Filocom, s'ils ont tendance à surestimer la vacance, permette d'observer l'évolution dans le temps. On constate une augmentation très importante de la vacance depuis 1999, accentuant la tendance déjà constatée entre 1990 et 1999 à partir des données INSEE. La vacance a ainsi augmenté non seulement en nombre (+787 logements sur la

période, soit 130 par an) mais également en part dans le parc de logements. Cette tendance est surtout notable à Bourg qui représentent la quasi-totalité des nouveaux logements vacants. Dans le reste de la CA, la part des logements vacants augmente très légèrement, correspondant à une vingtaine de nouveaux logements par an.

Le vieillissement : une préoccupation en termes d'avenir du territoire

- pour le SCOT de Bourg Bresse Revermont, le vieillissement de la population va conduire à une diminution du nombre d'actifs qui serait préjudiciable à terme pour le territoire dont la richesse ne pourrait qu'être également en décroissance
- projection INSEE sur le bassin de vie de Bourg en Bresse : 29% de + de 60 ans en 2020; projection du SCOT : plus d'un tiers de + de 60 ans en 2025
 - pour mémoire à l'échelle de la France métropolitaine, l'INSEE prévoit 33% de ménages de plus de 60 ans en 2015; 35,3% en 2020 et 38,4 en 2025
- le dynamisme démographique de la couronne périurbaine dépend fortement de la capacité du territoire à conserver après leur retraite les habitants venus s'installer dans une situation d'activité (Portrait INSEE du bassin de vie de Bourg en Bresse)

Conseil général de l'Ain
DDE de l'Ainélaboration du plan départemental de l'habitat de l'Ain
secteur de Bourg Plaine de BresseCETE de Lyon
26 mai 2008, page 11

Portrait INSEE de Bresse Revermont, page 2 : En lien avec le déficit migratoire des 20-30 ans [entre 1990 et 1999] les personnes en âge d'avoir des enfants sont sous-représentées (20-39 ans). Cependant les jeunes de moins de 20 ans sont aussi nombreux qu'ailleurs. A l'inverse la part des personnes de plus de 60 ans est plus élevée que dans la zone de référence ou qu'en Rhône Alpes. Cela induit une proportion de ménages retraités importante (36%) dont plus d'un tiers sont d'anciens agriculteurs. **Et page 7 :** la part de la population des ménages de 60 ans et + baisse de 22,9 % à 21,8% entre 1999 et 2005. Leur nombre augmente de 3,0%, tandis que la population du secteur augmente de 8,4%.

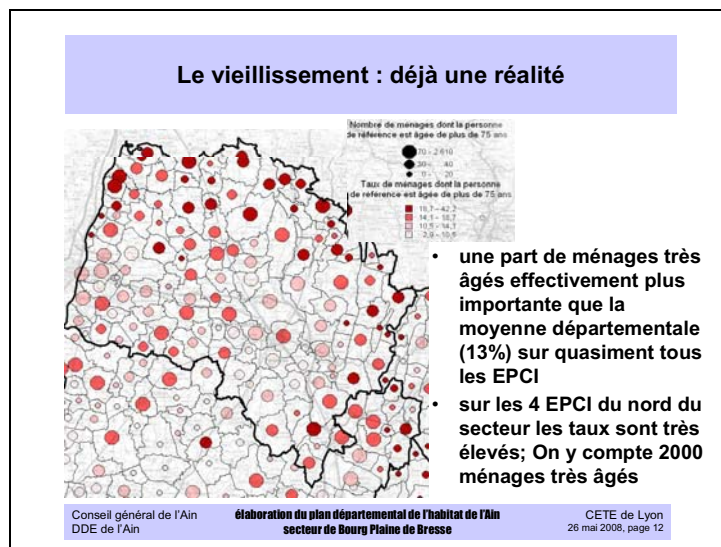
Portrait INSEE du bassin de vie de Bourg en Bresse, page 7 : projection de population par âge : 60 ans et plus : 20,6% en 2000 et 29,0% en 2020; 75 et plus : 7,3% en 2000 et 10,6% en 2020

Diagnostic territorial du SCOT de Bourg Bresse Revermont, page 43 : Un mouvement inéluctable du vieillissement de la population : plus du tiers aurait plus de 60 ans en 2025 [contre 22% en 2005]; Des jeunes de moins en moins nombreux : un cinquième serait constitué de personnes de moins de 20 ans [21% contre 24% en 2005].

PADD du SCOT de Bourg Bresse Revermont, page 3 : « le défi que représente le vieillissement démographique incite à accueillir de nouvelles populations et de nouveaux emplois ». **Et page 5 :** "le vieillissement de la population va conduire à une diminution du nombre d'actifs qui serait préjudiciable à terme pour le territoire dont la richesse ne pourrait qu'être également en décroissance"

Diagnostic complet du PLH de Bourg en Bresse, page 15 : indice de jeunesse faible à Bourg, Péronnas et Viriat et fort dans la plupart des communes rurales (sauf existence d'une maison de retraite). Les recensements complémentaires confirment le vieillissement de la population : réduction des tranches 0-19 et 20-39 ans.

Diapositive 12



Attention : nous avons exploité la source Filocom qui donne des informations sur les ménages et non les personnes. « Ménages très âgés » doit s'entendre comme ménages dont la personne de référence est âgée de 75 ans ou plus. Les personnes âgées en maison de retraite ne sont donc pas prises en compte

Le secteur du Bugey a un taux nettement supérieur (17,5), celui de Côtiers Dombes Val de Saône sensiblement inférieur (10,9)

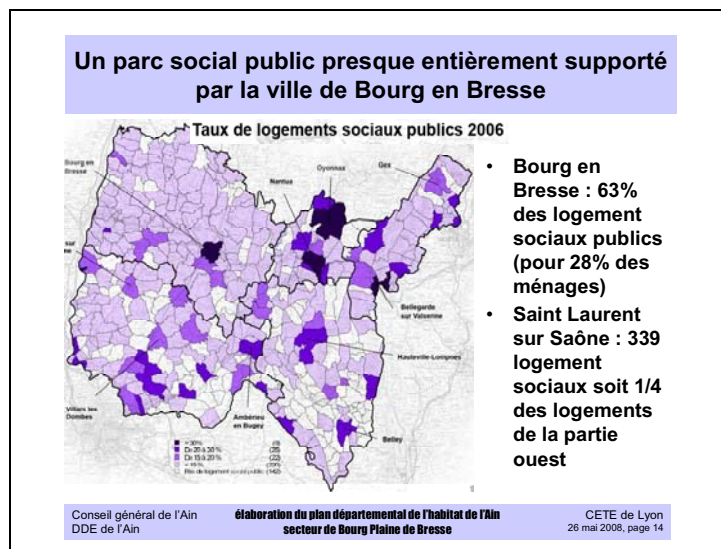
Quasiment toutes les communautés de communes du secteur ont des taux supérieurs à la moyenne départementale; La CC de la Vallière et celle du canton du Pont de Veyle ont un taux très légèrement inférieur

Se dessine très nettement la cartographie des EPCI les plus ruraux, les EPCI du nord du secteur qui ont des taux très élevés : Saint Trivier, Pont de Vaux, Coligny, Treffort en Revermont

Les enjeux liés à la démographie et à l'occupation de l'espace

- pour le SCOT de Bourg Bresse Revermont :
 - accompagner la rupture de la répartition de la population prévue au SCOT et accueillir prioritairement la population à Bourg en Bresse
 - ✓ adapter l'offre aux besoins
 - ✓ lutter contre la vacance
 - conforter les pôles
 - utiliser au mieux les espaces déjà urbanisés
 - ✓ construire prioritairement dans le tissu urbain
 - limiter la consommation d'espace en respectant les densités du SCOT
- pour le SCOT de Bresse - Val de Saône :
 - dans un contexte très dynamique, importance d'organiser rapidement le territoire périurbain autour de Mâcon (travailler avec la CA de Mâcon) par exemple pour limiter la consommation d'espace
- un point de vigilance : le comportement des ménages du territoire périurbain lors de leur arrivée à l'âge de la retraite : dans quelle mesure quitteront-ils le territoire?

Diapositive 14



Saint Laurent sur Saône comporte à lui seul le quart des logements locatifs publics de l'ouest de ce territoire!

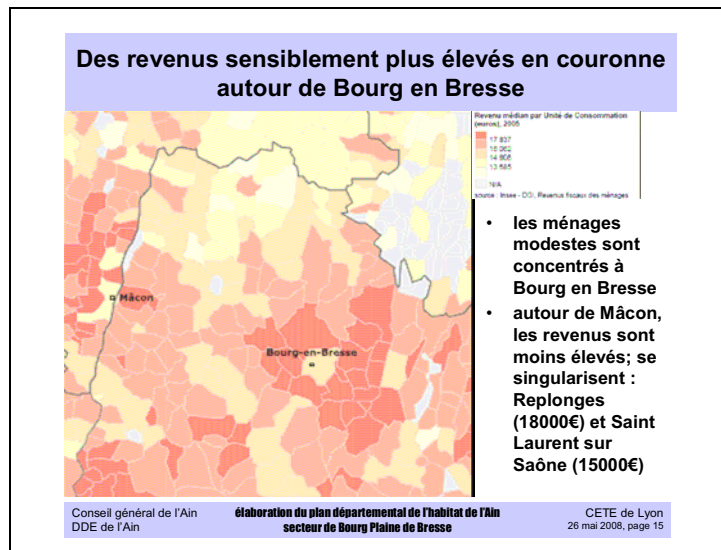
Sur le SCOT de Bresse Val de Saône, seules 8 communes sur 45 n'ont aucun logement social sur les communes hors aire urbaine, Pont de vaux, la commune la plus importante, se distingue avec un taux de 16%, soit 157 logements sur les communes de l'aire urbaine, sur les 8 communes le plus importantes (+ de 500 ménages) Pont de Veyle se distingue avec un taux de 21% (et 132 logements). Vient ensuite Saint Cyr sur Menthon avec 11,5% (et 68 logements). Les plus grosses communes ont des taux très bas : Replonges, Feillens, Bâgé la Ville, Manziat

Sur le SCOT de Bourg Bresse Revermont 2 communes sont soumises aux dispositions de la loi SRU : Viriat et Saint-Denis les Bourg sur les 19 communes hors aire urbaine, Vonnas et Mézériat se distinguent par des taux respectivement de 17,3% et 15,7% sur les 52 communes de l'aire urbaine, 10 communes n'ont pas de logement sociaux publics, 18 en ont 15 ou moins; seulement 9 communes ont un taux supérieur à 10%, le maximum (hors Bourg) étant de 18,5% sur Péronnas.

Diagnostic territorial du SCOT de Bourg Bresse Revermont, pages 24 : Un parc social presque entièrement supporté par le ville de Bourg en Bresse. 20% des logements de l'agglomération de Bourg en Bresse sont des logements sociaux. 83% du parc social du territoire se situe dans les quatre communes de l'agglomération de Bourg en Bresse et 85% du parc de la CA de Bourg en Bresse est concentré sur la ville centre. **Et page 25 :** La production récente du logement social (logements PLA, aidés et réglementés de 2000 à 2004) se fait majoritairement sur les communes rurales et les communes urbaines : 15 communes rurales sur les 56 communes rurales que compte le territoire concentrent 75% de la production et 10 d'entre elles en concentrent 60%; plus du tiers de la production se répartit de façon équilibrée entre les 4 communes urbaines.

Diagnostic complet du PLH de Bourg en Bresse, page 27 : la ville de Bourg concentre encore 85% du parc locatif social de la CA, soit un taux de 33,5% lorsque le reste de la CA n'en compte que 10%. Un effort de rééquilibrage a déjà été entrepris dans le premier PLH. moins de la moitié des logements sociaux produits pendant cette période sont ainsi localisés à Bourg. L'ensemble du pôle urbain est soumis à l'obligation définie par l'article 55 de la loi SRU de proposer 20% de logements sociaux. Deux communes n'atteignent pas ce taux : Saint Denis dont le taux est de 4,6% au 1er janvier 2006 et Viriat avec 12,7%. Ces deux communes ont respecté l'objectif triennal de rattrapage de la période 2001-2004. Leurs objectifs de la période triennale en cours sont respectivement de 49 et 24 logements.

Diapositive 15



Le fait que le logement public soit concentré sur Bourg en Bresse est cohérent avec cette représentation des revenus des ménages : il y a un effet couronne autour de Bourg et Bresse : les ménages aux revenus modestes sont soit à Bourg en soit en couronne éloignée.

Unité de consommation

Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Diapositive 16

Un parc social public qui n'a pas suivi l'évolution du nombre de ménages				
	taux de logements locatifs publics		augmentation du stock de logements publics entre 2000 et 2006	
	2000	2006	constatée	qui aurait été nécessaire pour maintenir le taux de 2000
<small>Source PLS et taxe d'habitation 2000 et 2006</small>				
SCOT Bourg - Bresse - Revermont	18,1%	17,7%	409	637
dont CA de Bourg en Bresse	25,6%	25,3%	195	301
dont Bourg-en-Bresse	34,4%	34,2%	-30	4
SCOT Bresse - Val-de-Saône	5,5%	6,0%	178	99
Saint Laurent sur Saône	42,7%	37,9%	-2	40
3 communes du SCOT du BUCOPA	5,5%	5,8%	12	8
Secteur de Bourg Plaine de Bresse	15,4%	15,0%	597	855
Département de l'Ain	16,5%	15,8%	1 814	3 480

• **un parc social sous tension :**

- **vacance faible voire quasi nulle, forte hausse des demandeurs et des délais d'attribution (rapport de l'observatoire de l'habitat de la CA) :**
- **43 demandes pour 100 logements en stock contre 35 au niveau départemental**

Conseil général de l'Ain élaboration du plan départemental de l'habitat de l'Ain CETE de Lyon
 DDE de l'Ain secteur de Bourg Plaine de Bresse 28 mai 2008, page 16

Sur la CA (rapport de l'observatoire de l'habitat) :

la vacance sur Bourg en Bresse est faible et liée à des gels pour des projets de démolition ou des projets de mise en vente : la vacance hors logements gelés est de 1,1% sur la CA

la vacance est nulle sur les autres communes de la CA

une forte hausse des demandeurs

un délai moyen d'attente qui est en très forte augmentation : 12 mois en janvier 2006 et 17 mois en janvier 2007

39% des demandes sur le secteur ont plus d'un an pour 31% au niveau départemental (le seul secteur au dessus de cette moyenne départementale)

Diagnostic territorial du SCOT de Bourg Bresse Revermont, page 13 : Une vacance sur le parc public, qui oscille entre 0 et 4%, révèle une insuffisance de formes sociales pour les populations particulières : jeunes souhaitant décohabiter, revenus modestes, etc. **Et pages 24 :** Une tension particulière est constatée pour les T2 et T3, pour lesquels la demande est particulièrement importante (62% de la demande et 51% de la composition du parc)

Les orientations prises par le SCOT de Bourg Bresse Revermont et reprises dans le PLH

- **Les orientations du SCOT de Bourg Bresse Revermont**
 - Saint Denis et Viriat doivent combler leur retard d'ici 2028
 - les pôles structurants doivent construire du logement social à hauteur de 30% de leurs nouvelles opérations
 - toutes les autres communes doivent aussi construire du logement social : de l'ordre de 15 des logements neufs ou réhabilités

ce qui conduit à 233 logements sociaux (au sens de la loi SRU) par an

- **Les orientations du PLH :**
 - le PLH correspond à une première phase de la mise en application du SCOT et la construction neuve à prévoir sur la CA sera moindre pendant cette période que la moyenne annuelle prévue par le SCOT
 - mais une accentuation des objectifs de production dans les petites communes
 - d'où
 - ✓ 150 logements sociaux publics par an
 - ✓ 50% à Bourg
 - ✓ 37% sur la première couronne
 - ✓ 13% dans les communes rurales

Conseil général de l'Ain
DDE de l'Ain**élaboration du plan départemental de l'habitat de l'Ain**
secteur de Bourg Plaine de BresseCETE de Lyon
28 mai 2008, page 17

Le nombre de logements sociaux à produire n'est pas explicitement calculé dans le SCOT. Nous avons appliqué la méthode de calcul du PLH et nous avons intégré les orientations chiffrées du PLH.

En fait , 207 logements ont été financés en 2006 sur la CA de Bourg en Bresse et 322 sur le secteur de Bourg Plaine de Bresse.

72 logements financés en 2006 sur Bourg en Bresse, soit 35 % de la programmation de la CA et 92 logements financés sur la première couronne, soit 44%.

DOG du SCOT de Bourg Bresse Revermont, page 23 : Le code de la construction et de l'habitation fait obligation aux communes de plus de 3 500 habitants de disposer d'un parc de logements locatifs sociaux représentant au moins 20% de leur parc de résidences principales. Le SCOT rappelle cette obligation, l'élargit aux communes à fort taux de croissance et la décline comme suit pour les préparer à son application : d'une part, les communes de Saint Denis les Bourg et Viriat doivent tout mettre en œuvre pour combler leur retard d'ici 2028

d'autre part les pôles structurants doivent se préparer à tendre vers cet objectif de 20% de logements sociaux; dans ce but le SCOT demande à la commune de Vonnas de maintenir l'objectifs de 20% à l'horizon du SCOT, aux autres pôles structurants de prévoir au moins 20% de logements sociaux sur chacune des nouvelles opérations de 10 logements et de respecter le ratio de 30% de logements sociaux pour l'ensemble de leurs nouvelles opérations

dans les autres communes, un part significative de logements neuf et réhabilités dans le tissu existant ou en extension sera consacrée à du logement social : cette part sera de l'ordre de 15% et il sera tenu compte de l'offre de logement social déjà existante.

PLH de bourg en Bresse, page 27 : La réalisation de 700 logements par an dans la CA semble difficile à atteindre compte tenu des tendances les plus récentes, pourtant nettement plus favorables que par le passé. Un objectif de 600 logements par an semble donc plus réaliste pour la période 2008-2016 qui correspond au démarrage de la mise en œuvre du SCOT. Un objectif supérieur pourra être acté par la suite. **Et pages 29 et 30 :** Produire 150 logements par an : 50% sur la ville de Bourg, 37% sur la 1ère couronne (pour Viriat et Saint Denis poursuivre le rattrapage à hauteur de 40% de leur retard projeté en 2016, sur Péronnas maintenir le parc à 20% en produisant l'équivalent de 20% de logements neufs) et 13% pour les communes rurales.

Diapositive 18

Un parc locatif privé peu tendu

- un parc locatif privé peu tendu
- une concurrence avec l'accession pour les plus grands logements
- une arrivée prévue sur le marché d'un grand nombre de logements locatifs produits de défiscalisation

- d'où un risque de déstabilisation du marché
 - risque de vacance
 - risque de copropriété mal gérées

Conseil général de l'Ain
DDE de l'Ainélaboration du plan départemental de l'habitat de l'Ain
secteur de Bourg Plaine de BresseCETE de Lyon
28 mai 2008, page 18

Niveau des loyers de marché 2007 en €/m² (taux de variation 2007 en %) sur le site

CLAMEUR :

Bourg en Bresse : 8,0€/m², en hausse de +2,9% par rapport à 2006

CA de Bourg en Bresse hors Bourg en Bresse : 7,0€/m², en hausse de 9,1% par rapport à 2006

Ensemble de la CA de Bourg en Bresse : 7,9€/m², en hausse de 4,4% par rapport à 2006

A compléter par la part du logement locatif à l'échelle du secteur, son évolution, ses caractéristiques : voit-on une baisse du nombre de grands logements mis en location et une augmentation du nombre de petits logements?

Pourquoi a-t-on un parc locatif privé peu tendu et un parc social aussi tendu?

Diagnostic territorial du SCOT de Bourg Bresse Revermont, page 14 : en interne de la ville de Bourg en Bresse : un hyper-centre, centre historique, en cours de qualification; une première couronne, composées essentiellement de collectifs des années 50 à 70, sujette à la vacance (7%) et à un déficit d'image; des faubourgs, marqués par la présence d'un parc de maisons individuelles des années 30, qui rejoignent les dynamiques des communes urbaines voisines. **Et pages 24 et 25** : une certaine part du parc privé de la ville de Bourg en Bresse, de par son obsolescence, constitue un parc social de fait, notamment le parc privé de la première couronne interne à Bourg, fortement marqué par la vacance (8% en 2003)

Diagnostic complet du PLH de Bourg en Bresse, page 23 : Une étude sur les copropriétés récentes est actuellement conduite dans la CA. Elle indique que le parc des copropriétés de la CA est globalement bien géré. Le parc des années 50 et 60 fortement présent sur la commune de Bourg est par ailleurs menacé d'obsolescence au regard de la demande actuelle (problèmes d'isolation, d'agencement). De manière plus générale, une meilleure prise en compte des nouvelles normes en matière de travaux d'économie d'énergie est nécessaire (problème d'isolation des façades, fenêtres à simple vitrage). **Et page 45** : Bien que la part du locatif privé soit faible (22% des résidences principales), il s'agit du principal segment du marché immobilier compte tenu de la rotation du parc existant : près de 1 400 mouvements annuels estimés, dont une offre locative nouvelle estimée à environ 80 logements en 2005. En 2006, les loyers à Bourg et ses environs restent modérés, de l'ordre de 7,5€ le m², soit environ 450€ pour un T3 et 530€ pour un T4. Les studios présentent en revanche des niveaux élevés, de l'ordre de 250 à 300€. On note peu de différence entre la ville centre et les autres communes hormis pour les studios, moins chers en dehors de Bourg, mais où l'offre est peu significative. **Et page 46** : Une partie du marché locatif privé joue un rôle de parc social de fait pour une partie de la population. 32% des demandeurs d'un logement locatif social sont actuellement logés dans le parc privé. Sur la CA, les 3/4 des ménages habitant dans le parc privé ont des ressources inférieures à 60% des plafonds du logement social. **Et pages 46 et 47** : L'activité de promotion se traduit par une nouvelle offre locative estimée à environ 80 logements en 2005. Ce nombre devrait augmenter de façon significative ... Une partie de cette offre correspond à des produits de défiscalisation. On constate un décalage entre les plafonds de loyers des différents dispositifs et les loyers de marché. La chambre des l'immobilier de l'Ain note une difficulté à louer les grands appartements et maisons du fait de la hausse des prix et du départ des locataires vers l'accession à la propriété. Les professionnels détiennent ainsi un stock d'environ 200 logements locatifs vacants au printemps 2007. Une mise sur le marché d'un nombre important de nouveaux logements locatifs peut engendrer deux types de risques : une vacance dans le neuf si les

propriétaires, non locaux, appliquent les loyers plafonds et, à terme, des risques concernant la gestion de ces copropriétés si le propriétaire n'en tire pas la valeur locative escomptée et un risque de délaissement du parc locatif ancien si les loyers appliqués sont au contraire proches des valeurs de marché.

Observatoire de l'habitat de la CA de Bourg en Bresse, page 21 : en 2006, la structure [en nombre de pièces] du marché locatif privé de Bourg en Bresse est comparable à celle du département. Celle de la CA hors Bourg en Bresse est marquée par la plus forte proportion de grands logements (en individuel). Les loyers sur Bourg en Bresse [6,4 €/m² sur la CA hors Bourg et 7,3€/m² sur Bourg] sont parmi les plus faibles du département de l'Ain, mais aussi par rapport aux départements limitrophes (hormis la Loire avec 6,5€/m²)

Diapositive 19

L'accession

- **sur le CA de Bourg en Bresse**
 - une accession rendue difficile par l'augmentation des prix du foncier et de l'immobilier
 - des prix de vente en neuf élevés et des difficultés de commercialisation

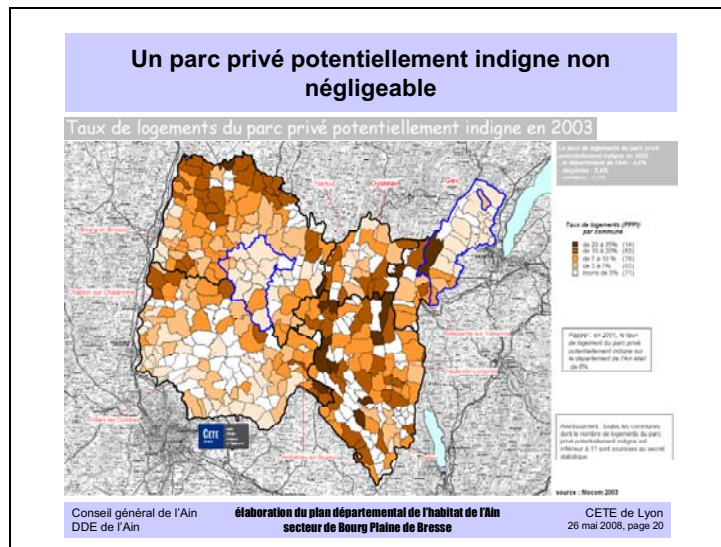
- **des prix toutefois encore peu élevés par rapport au secteur de Côtière-Dombes Val de Saône et de Gex Bellegarde**

- **une primo-accession avec le prêt à 0% relativement bien représentée (10,5 prêts à 0% pour 1000 résidences principales contre 9,0 à l'échelle départementale - et 2,4 sur Gex Bellegarde)**

Conseil général de l'Ain
DDE de l'Ainélaboration du plan départemental de l'habitat de l'Ain
secteur de Bourg Plaine de BresseCETE de Lyon
28 mai 2008, page 19

Diagnostic complet du PLH, page 41 : Les prix du foncier sont tels que les projets d'accession deviennent difficiles pour de nombreux ménages. Ils ont en effet doublé en 5 ans ce qui se traduit as une augmentation des stocks : d'après le point réalisé par l'ADIL début avril, 58 lots étaient encore disponibles sur 78 en commercialisation (28 sur 34 en 2006). On note d'ailleurs, un tassement (en nombre et en part) de la construction de logements individuels purs par rapport aux années 1999 à 2002. **Et page 43** : les prix du neuf semblent très élevés pour le marché local. les difficultés de commercialisation amènent d'ailleurs certains promoteurs à se tourner vers les bailleurs sociaux pour l'achat d'une partie de leurs programmes. Les prix dans l'ancien sont très inférieurs à ceux des logements neufs. **Et page 45** : En lien avec la forte augmentation des coûts fonciers et immobiliers et malgré les dispositifs existants, l'accession à la propriété devient de plus en plus difficile pour les primo-accédants. en témoignent les ménages ayant un projet d'accession suivis par l'ADIL en 2004 : 35% ont abandonné leur projet, pour la plupart pour des raisons liées au prix (prix trop élevé, refus de financement par la banque, mensualités trop élevées), 12% étaient encore en recherche au bout de 7 mois. Ces difficultés se traduisent par une hausse des durées d'emprunts et du taux d'endettement. Ce phénomène est confirmé par l'étude sur les copropriétés récentes où l'on recense ces dernières années, avec l'augmentation des prix de l'immobilier et des taux d'endettement important, la situation de primo-accédants « pris à la gorge » financièrement, avec le risque de ne plus pouvoir faire face aux charges et aux travaux de copropriété.

Diapositive 20



En 2003 : 3 147 logements PPPI sur le secteur, soit 30% du département (le secteur représente 31% des ménages)

Ce parc est non négligeable en volume sur Bourg en Bresse : 790, soit 25% de ce stock

Il est important en taux sur les communes les plus rurales : les trois EPCI du nord du secteur (le canton de Saint Trivier, du Pont de Vaux et de Coligny sont ceux qui ont les taux les plus importants (respectivement 11,1, 11,6 et 8,7%) pour un total de 785 logement soit 25% du stock.

L'EPCI de Montrevel en Bresse a un stock important, 358,

Diagnostic complet du PLH de Bourg en Bresse, page 22 : L'inconfort du parc de résidences principales semble limité : le taux de résidences principales ayant tous les éléments de confort, en 1999, se situe au dessus de la moyenne départementale (76% pour le département et 80,5% pour le périmètre d'étude). De même les résidences principales privées potentiellement indignes (PPPI) sont proportionnellement moins nombreuses dans la CA qu'au niveau départemental. Elles ont baissé sensiblement, en nombre et en part entre 1999 et 2005. Elle constituent néanmoins un potentiel de près de 800 logements, situés pour plus de la moitié à Bourg mais certaines communes rurales présentent des taux élevés, comme Lent, Montcet et Vandéins.

les enjeux liés à l'offre de logement et la diversité sociale

- **assurer un niveau de production suffisant de logements sociaux publics et privés**
 - pour détendre la pression sur le parc public
 - tout en tenant compte de l'offre nouvelle
- **localiser la production des logements sociaux**
 - en cohérence avec la résolution du SCOT de Bourg Bresse Revermont d'accueillir la plus grande part des ménages sur la ville centre
 - tout en ne concentrant pas le logement social sur cette ville.
 - autour de Mâcon, en cohérence avec la politique de la CA de Mâcon
- **lutter contre la vacance et améliorer la qualité du parc**
 - pour accompagner la résolution du SCOT de privilégier l'accueil des ménages dans le tissu existant
 - pour proposer à l'accession des produits adaptés
- **accompagner le développement autour de Mâcon sans laisser se développer de ségrégation sociale**
 - quels contacts avec la CA de Mâcon?
- **en milieu rural**
 - accompagner le vieillissement de la population
 - utiliser au mieux le bâti existant