

## Les orientations "territorialisées" du PDH

- Répondre aux besoins en logements locatifs sur l'unité urbaine de Bourg en Bresse, en complémentarité entre le parc public et le parc privé.
- Assurer le développement résidentiel des pôles et répondre aux besoins endogènes des secteurs ruraux.
- Organiser le développement du territoire du SCOT de Bresse Val de Saône, dans le sens d'une limitation de la consommation d'espace.
- Mobiliser le tissu déjà urbanisé et les bâtiments vacants, améliorer la qualité du parc ancien.
- Pour les extensions d'urbanisation, respecter les orientations du SCOT et assurer une densité minimale hors SCOT.
- Mieux répartir le logement locatif public autour de Mâcon.
- Assurer l'adaptation des logements au vieillissement de la population.

### Bourg - Plaine de Bresse

### Plaine de l'Ain - Côtière - Dombes

- Produire suffisamment de logements pour répondre à la très forte demande ; mais assurer cette production dans une optique de développement durable et de préservation de l'environnement et donc en limitant fortement la consommation d'espace et en urbanisant à proximité des gares et des services.
- Préparer l'avenir du territoire en mettant en place une diversité des statuts d'occupation et des coûts de logement, dans le tissu existant comme en extension d'urbanisation.
- Tendre vers un parc de logements disposant de 15% de logements locatifs publics.
- Mettre en place l'ensemble des dispositifs permettant de délivrer des prestations de premier accueil et des prestations d'insertion.
- Assurer une diversité de produits pour les personnes âgées.

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

### Oyonnax - Nantua

### Pays de Gex - Bellegarde

- Assurer un développement polarisé, économe en foncier et assurant la viabilité des transports collectifs.
- Sur le Pays de Gex, se mobiliser pour assurer un logement aux ménages modestes.
- Répondre aux besoins en hébergement et en produits adaptés.
- Assurer le développement de Bellegarde en tant que centre régional.
- Sur le secteur de Bellegarde, organiser le développement résidentiel, freiner les processus de périurbanisation et de disparités sociales.

### Bugey

- Mobiliser le bâti existant vacant de façon majoritaire par rapport à la construction neuve pour la création de nouveaux logements.
- Concentrer la production de logements dans les 9 communes - pôles d'emplois et d'équipements et privilégier la construction dans les dents creuses ou en continuité du bâti existant.
- Réhabiliter le parc locatif social et le mettre aux normes dans la perspective des objectifs du Grenelle.
- Adapter les logements occupés par des personnes âgées qui le souhaitent et répondre aux besoins en hébergements au plus près des lieux actuels de résidence ou dans la logique du regroupement familial.
- Prévoir et réaliser des logements locatifs publics avec une offre spécifiquement à l'intention des jeunes actifs, dans les pôles d'emplois.
- Créer du logement locatif privé à l'occasion de la remise sur le marché de logements vacants.

# Plan départemental de l'habitat dans l'Ain 2010 - 2015



### Pour plus d'informations

**Conseil général de l'Ain**  
 Direction générale adjointe de la solidarité  
 Service logement  
 10, rue du Pavé d'Amour  
 01000 Bourg-en-Bresse  
 Tél. : 04 74 32 58 44

**Direction départementale des territoires**  
 Service habitat et construction  
 23, rue Bourgmayer  
 BP 90410  
 01012 Bourg-en-Bresse cedex  
 Tél. : 04 74 45 63 39

La politique du logement «doit tendre à favoriser une offre de logements qui, par son importance, son insertion urbaine, sa diversité de statut d'occupation et de répartition spatiale, soit de nature à assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation».



## LE CONTEXTE

**Répondre, dans chaque territoire, à tous les besoins du parcours résidentiel**

Fort de son dynamisme économique, le département de l'Ain fait face à la croissance des besoins en logements mais aussi à la diversité grandissante des parcours résidentiels ; ceux-ci sont liés aux aléas de la vie mais aussi aux attentes des ménages sur la qualité de l'habitat, sur la performance des constructions et sur la proximité des services et des emplois.



✓ Promouvoir la diversité et la mixité des statuts d'occupation :

**PAR LE PARC LOCATIF PUBLIC :**

- ✓ Mobiliser les outils de compétence communale (PLU, DPU, etc.)
- ✓ Mobiliser le foncier de l'État.
- ✓ Maintenir une production d'environ 1000 logements locatifs publics par an avec une part croissante de PLAI.
- ✓ Améliorer les performances énergétiques et l'adaptation au grand âge / handicap.

**PAR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ :**

- ✓ Mobiliser les nouveaux dispositifs d'accession sociale.
- ✓ User de formes urbaines moins consommatrices d'espace.
- ✓ Développer la vente de logements HLM dans les secteurs où une diversification de l'offre est nécessaire.

**PAR LE PARC LOCATIF PRIVÉ :**

- ✓ Promouvoir la rénovation et remise sur le marché de logements vacants conventionnés et adaptés.
- ✓ Mieux connaître la réponse du parc privé aux besoins de parcours résidentiels.

**Assurer l'effectivité du droit au logement**

Au-delà du développement d'une offre suffisante, principalement dans les zones tendues, l'effectivité du droit au logement passe par le développement de logements ou d'hébergements spécialement adaptés aux situations de précarité, mais aussi par des dispositifs d'accompagnement des personnes vers le logement autonome.



- ✓ Mettre en place les projets du schéma départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (SDAHI) et du schéma gérontologique.
- ✓ Promouvoir les alternatives à l'hébergement des personnes âgées dépendantes.
- ✓ Disposer d'une offre plus abondante en PLAI.
- ✓ Assurer l'accompagnement social nécessaire.
- ✓ Prendre en compte l'accessibilité des personnes en situation de handicap dans tous les projets dès l'amont.

**Se mettre en marche pour des logements durables et des chantiers propres**

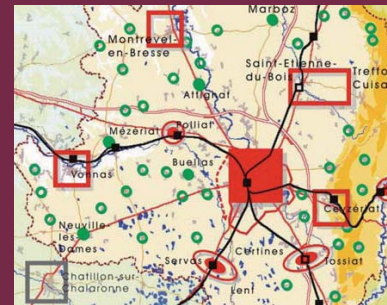
Avec 40% de la consommation d'énergie, le bâtiment est au centre des enjeux du réchauffement climatique et de la précarité énergétique. Dans l'Ain, des années d'étalement urbain accentuent le poids de ces enjeux et les efforts à faire pour adapter les pratiques des maîtres d'ouvrages, des professionnels et des ménages.



- ✓ Expérimenter des logements à énergie positive.
- ✓ Expérimenter et faire découvrir les formes d'habitat innovantes, plus denses (maisons de villes, petits collectifs).
- ✓ Mettre en place des éco-quartiers, prioritairement à proximité des gares et promouvoir la ville passante.
- ✓ Intégrer les questions de développement durable dans le cahier des charges des OPAH et dans les opérations de restructuration.
- ✓ Engager une mise en œuvre ambitieuse des objectifs du Grenelle dans le parc locatif public.
- ✓ Apporter aux élus et au public, une veille sur les connaissances à disposition.
- ✓ Mettre en œuvre le plan départemental de gestion des déchets de chantier, mener des expérimentations.

**Assurer un développement résidentiel équilibré entre secteurs ruraux et pôles**

Face à la pression des centres urbains, le département de l'Ain a développé des SCOT qui luttent contre la consommation d'espace et la dépendance à la voiture. Comment les politiques locales de l'habitat contribuent-elles à leur mise en œuvre ? Comment se développent-elles là où les SCOT sont absents ? Comment concilier ces orientations et le développement légitime du milieu rural ?



- ✓ Assurer un développement résidentiel respectueux des SCOT existants.
- ✓ En l'absence de SCOT, concentrer le développement résidentiel sur les bourgs et les localités dotés d'équipements et d'une offre en transport collectif existante ou projetée.
- ✓ Renforcer la coordination des partenaires pour favoriser l'émergence de SCOT dans les secteurs qui n'en sont pas dotés.
- ✓ S'assurer de la participation de la production de logements locatifs publics à ces orientations par une répartition spatiale adaptée, notamment à proximité des transports collectifs existant ou à venir et en conservant une production en milieu rural répondant aux besoins endogènes et n'induisant pas d'étalement urbain.

**Utiliser préférentiellement le tissu urbanisé et les bâtiments existants**

Le recentrage sur les bourgs, l'optimisation des équipements publics et la préservation des espaces naturels et agricoles, nécessitent de repenser le développement urbain en délaissant la consommation de nouvelles ressources foncières pour mieux valoriser les ressources existantes dans le tissu déjà urbanisé.



- ✓ Organiser l'appui aux communes pour l'élaboration d'un projet communal comprenant une véritable stratégie foncière.
- ✓ Inciter à réfléchir sur le potentiel et le devenir du tissu existant lors de l'élaboration des PLU ou le lancement des OPAH.
- ✓ Définir avec l'EPFL le portage de terrains dans le tissu urbanisé comme une priorité.
- ✓ Engager des opérations de remise sur le marché des logements vacants.
- ✓ Rendre concurrentiel les produits dans le tissu existant en aidant les ménages accédant dans l'ancien, en menant des opérations de restructuration urbaine et en adaptant le bâti aux exigences actuelles.
- ✓ Impliquer les bailleurs sociaux dans les opérations de restructuration urbaine et la réalisation de logements dans le tissu urbanisé.

## LES ORIENTATIONS