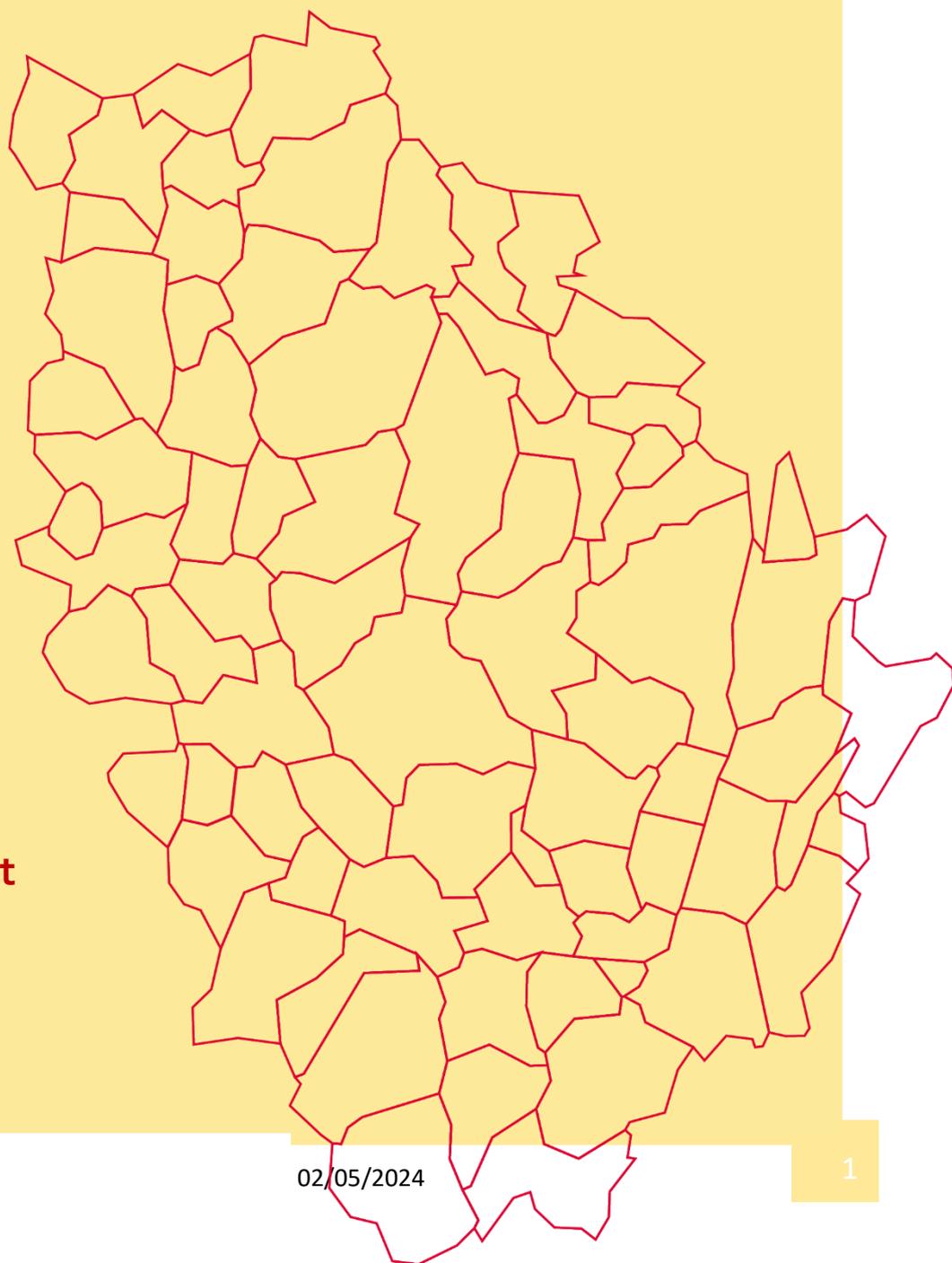


Schéma de Cohérence Territoriale



**Diagnostic
démographie et
habitat**



SOMMAIRE

1.	Dynamiques et perspectives démographiques	4
1.1.	Un territoire qui reste dynamique et attractif.....	4
1.1.1.	Une croissance démographique plus modérée que précédemment	4
1.1.2.	Une baisse des dynamiques naturelles et migratoires.....	6
1.1.3.	Des dynamiques différenciées à l'échelle des territoires	7
1.1.4.	Une attractivité résidentielle auprès des ouvriers et des actifs ayant des professions intermédiaires	12
1.2.	Un territoire dont la structure démographique évolue.....	15
1.2.1.	Un vieillissement de la population relativement marqué	15
1.2.1.	Une augmentation du nombre de ménages et des personnes seules	17
1.2.2.	Une hétérogénéité de revenus entre Nord et Sud et ville-centre et périphérie	18
1.2.3.	Une progression des professions intermédiaires	20
1.3.	Perspectives démographiques.....	21
1.3.1.	Selon l'INSEE, une croissance qui se maintient pour le département de l'Ain	21
1.3.2.	A l'échelle de Grand Bourg Agglomération, un vieillissement plus rapide	22
	En synthèse.....	26
2.	Dynamiques et perspectives résidentielles	27
2.1.	Evolution du parc de logements.....	27
2.1.1.	Augmentation deux fois plus rapide du nombre de logements que du nombre d'habitants.....	27
2.1.1.	Ralentissement du développement de la vacance qui est cependant à un niveau élevé	29
2.2.	Une offre de résidences principales plus diversifiée dans la ville-centre que dans le reste du territoire	31
2.2.1.	Volume important du parc construit avant les premières réglementations thermiques	31
2.2.2.	Un parc de logements quasi exclusivement familiaux en dehors de la ville-centre.....	32
2.2.3.	Des efforts de production de logements locatifs sociaux dans certains pôles	33
2.2.4.	Absence de copropriétés en grande fragilité.....	33
2.2.5.	Prémices de signes de tension dans le parc locatif social	34
2.3.	Des dispositifs d'amélioration du parc mis en place	36
2.4.	Une production de logements non négligeable... ..	38
2.4.1.	...Mais inférieure à l'objectif du SCoT et du PLH	38
2.4.2.	Affaiblissement de la production de logements collectifs.....	40

2.4.3.	Une production de logements neufs suffisante pour permettre la croissance de la population	41
2.5.	Un marché immobilier abordable mais qui se tend	42
2.5.1.	Des loyers encore modestes sur le marché locatif dans la majorité des communes	42
2.5.2.	Capacité financière des ménages pour accéder à la propriété	42
2.5.3.	Des prix modérés mais en augmentation sur le marché des transactions.....	43
2.6.	Synthèse et enjeux	48

1. Dynamiques et perspectives démographiques

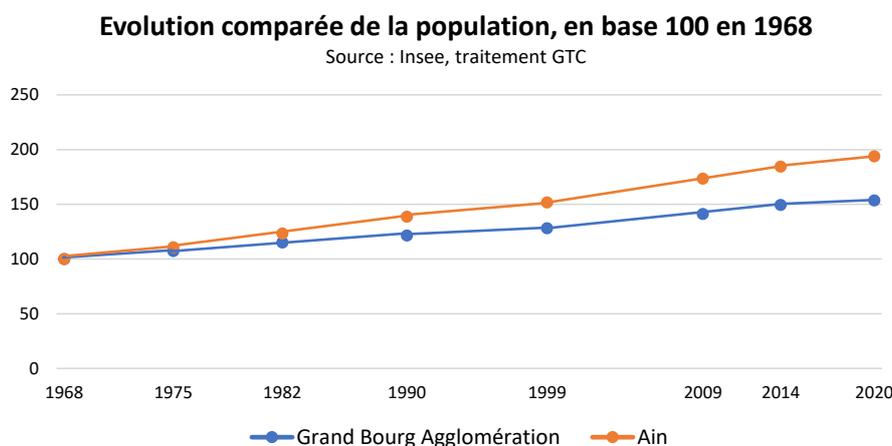
1.1. Un territoire qui reste dynamique et attractif

1.1.1. Une croissance démographique plus modérée que précédemment

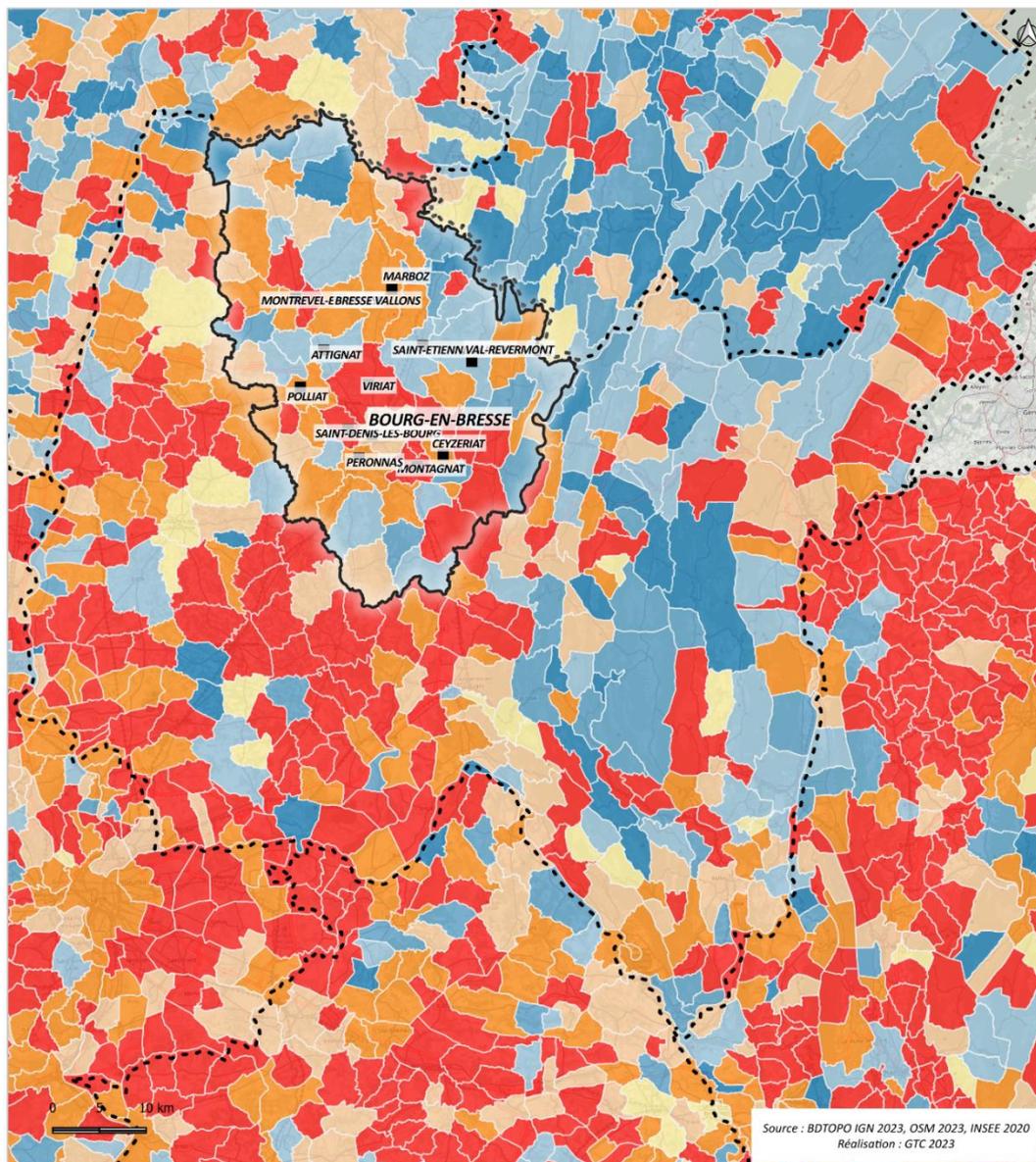
Le territoire de Grand Bourg Agglomération est situé au Nord du département de l'Ain et de la région Auvergne-Rhône-Alpes entre les agglomérations de Mâcon et d'Oyonnax. Situé à une heure des métropoles Lyonnaise et Genevoise, il bénéficie d'une dynamique économique, de sites remarquables et d'espaces naturels de qualité (Etangs de Dombes, Revermont, gorges de l'Ain, bocage bressan...).

Avec 133 942 habitants en 2020, il représente 20% des habitants de l'Ain. Le territoire compte 74 communes. Il est structuré autour d'une ville principale (Bourg-en-Bresse qui compte 41 681 habitants, soit 31% des habitants du territoire) et par quatre pôles structurants (Ceyzériat, Montrevel-en-Bresse, Saint-Étienne-du-Bois, Val-Revermont : 10 822 habitants soit 8%). Il est maillé par 9 pôles relais Attignat, Certines, Lent, Marboz, Polliat, Saint-Trivier-de-Courtes, Servas, Tossiat, Villereversure : 16 179 habitants soit 12%).

Depuis une quarantaine d'années, la croissance démographique du territoire est moins rapide que celle du département qui est influencée par la présence du Pays de Gex (proximité de la Suisse). Mais elle est supérieure aux moyennes métropolitaines. Le poids démographique de Grand Bourg Agglomération pèse aujourd'hui pour 30% au sein du département de l'Ain. Le reste du territoire départemental est marqué par des dynamiques plus importantes avec au Nord-Est les dynamiques transfrontalières avec l'agglomération Genevoise et au Sud l'extension de l'agglomération lyonnaise. Ce « débord » de la Métropole lyonnaise est également perceptible dans les communes de Grand Bourg Agglomération les plus proches et les plus accessibles (accès routier, autoroutier et ferroviaire), comme le sous-entend la carte sur l'évolution démographique par commune. Si ce phénomène amène du dynamisme, il peut aussi avoir des effets sur le marché immobilier du secteur : concurrence avec les ménages locaux pour accéder à un logement, contribution à la tension du marché et à l'augmentation des prix de l'immobilier, augmentation des déplacements domicile / travail et des nuisances qui sont liées.



Evolution de la population 2014-2020 SCOT Grand-Bourg Agglomération



Nombre d'habitants en 2020 <ul style="list-style-type: none"> 40000 10000 1000 	Taux d'évolution annuelle moyen de la population 2014-2020 <ul style="list-style-type: none"> ■ Plus de 1% ■ De 0,5 à 1% ■ De 0,1 à 0,5% 	<ul style="list-style-type: none"> ■ De -0,1 à 0,1% ■ De -0,5 à -0,1% ■ De -1 à -0,5% ■ Moins de -1% 	Limites départementales <ul style="list-style-type: none"> Périmètre du SCOT Communes de plus de 2000 habitants
			Voies de communication : <ul style="list-style-type: none"> — Type autoroutier — Liaison principale et régionale - - - - - Voies ferrées

Les données de l’Insee indiquent un recul du taux moyen de croissance annuelle de la population qui passe de 1,16% par an, entre 2009 et 2014, à 0,45% par an, entre 2014 et 2020. Cela représente 588 habitants en moyenne en plus par an, contre 1461 précédemment. Ce ralentissement n’était pas envisagé dans le cadre du SCOT précédent, ce qui questionne sur les objectifs à fixer dans le scénario futur.

Population Source : Insee, traitement GTC	Population 2020	Variation annuelle	
		2009-2014	2014-2020
Grand Bourg Agglomération	133 942	1 461	588
Agglomération Burgienne	60 777	399	310
<i>dont Bourg-en-Bresse</i>	41 681	276	119
Pôles structurants	10 822	165	30
Pôles locaux équipés	16 179	197	46
Communes rurales accessibles	29 225	498	168
Communes rurales	16 939	202	34

Evolution de la population au regard du scénario du PLUi-H - Grand Bourg Agglomération

Source : Insee et SCoT- traitement GTC



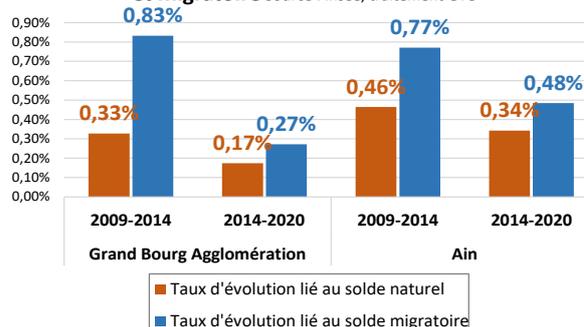
Les derniers chiffres de population publiés par l’Insee, entrant en vigueur au 1^{er} janvier 2024, indiquent, pour la période 2015-2021, une poursuite de la tendance observée entre 2014 et 2020. Au total, au 1^{er} janvier 2021, la population de Grand Bourg Agglomération est de 134 405 habitants. Si une petite inflexion est constatée pour la ville de Bourg-en-Bresse avec un recensement moins favorable en 2021 qu’en 2020, sur la période, la tendance se poursuit, le taux d’évolution moyen étant stabilisé à 0,29% par an.

Population Source : Insee, Traitement GTC	Population 2021	Variation annuelle	
		2010-2015	2015-2021
Grand Bourg Agglomération	134 405	1 186	616
Unité urbaine	60 844	264	329
<i>dont Bourg-en-Bresse</i>	41 525	146	118
Pôles structurants	10 916	183	43
Pôles locaux équipés	16 259	173	48
Communes rurales accessibles	29 424	407	172
Communes rurales	16 962	159	24

1.1.2. Une baisse des dynamiques naturelles et migratoires

Le ralentissement de la croissance démographique est lié à l’affaiblissement du solde naturel (différence entre les naissances et les décès) et surtout du déficit migratoire (différence entre les entrées de nouveaux habitants et les sorties). Le département de l’Ain dans son ensemble connaît également un ralentissement de ces dynamiques, mais deux fois moins rapidement que Grand Bourg Agglomération.

Taux d’évolution annuel dus aux soldes naturel et migratoire Source : insee, traitement GTC

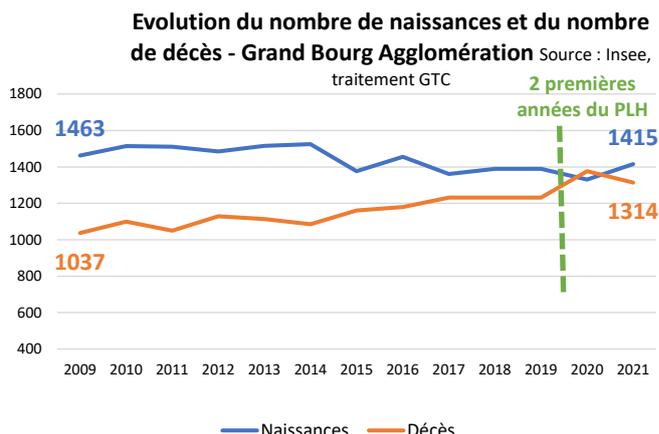


Soldes naturel et migratoire - Grand Bourg Agglomération

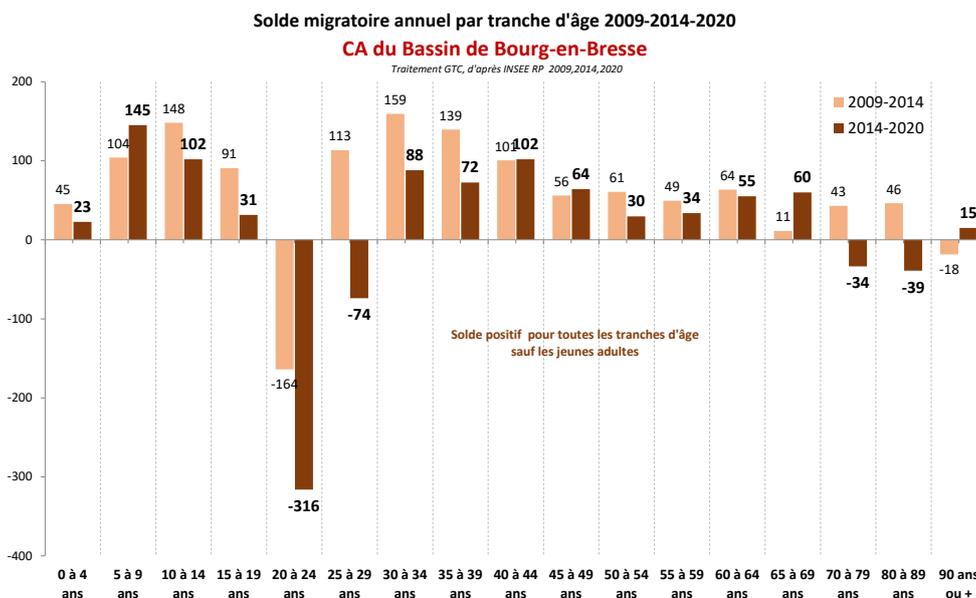
Solde naturel annuel			Solde migratoire annuel	
2009-2014	2014-2020	2020-2021	2009-2014	2014-2020
412	230	28	1048	358

Source : Insee, traitement GTC

Le nombre de naissances tend à diminuer à l'échelle de l'ensemble du territoire, mais surtout le nombre de décès augmente. Les dynamiques naturelles du territoire sont donc en train de se réduire.



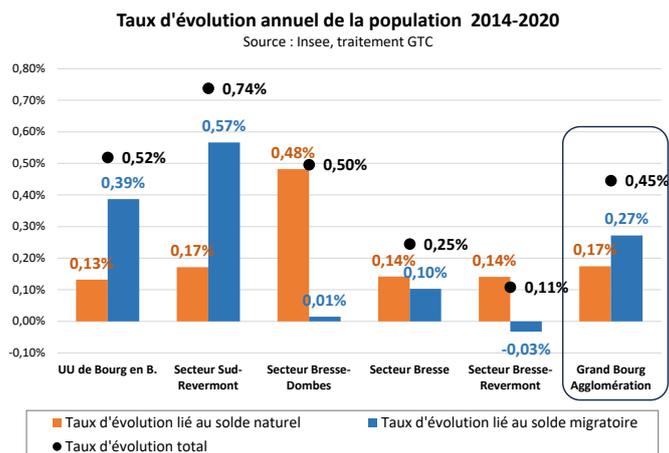
La dynamique migratoire s'est fortement ralentie. Néanmoins, le territoire de Grand Bourg Agglomération reste attractif auprès des populations venant de l'extérieur. Toutes les catégories d'âge sont concernées à l'exception des jeunes adultes de 20-24 ans (qui partent pour suivre une formation / des études, ou pour trouver un premier emploi), et phénomène nouveau pour les jeunes ménages de 25-29 ans.



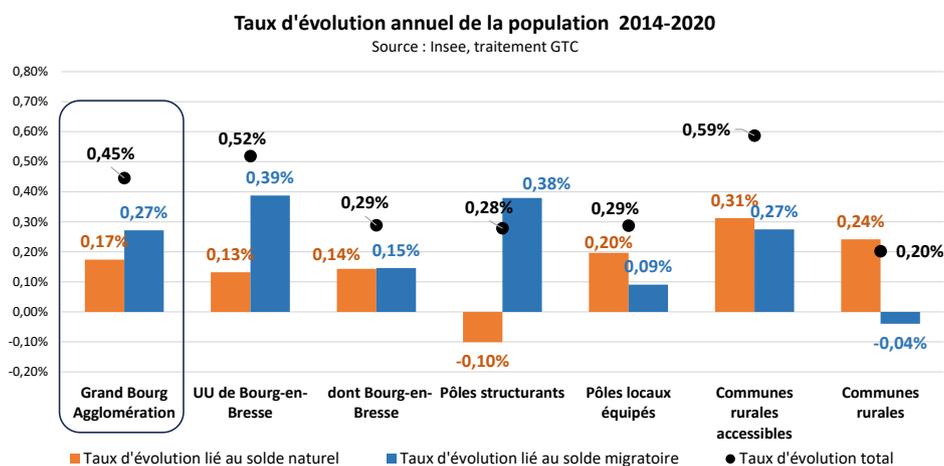
1.1.3. Des dynamiques différenciées à l'échelle des territoires

Le ralentissement de la croissance démographique observé entre 2014 et 2020, par rapport à la période 2009-2014, concerne toutes les strates du territoire.

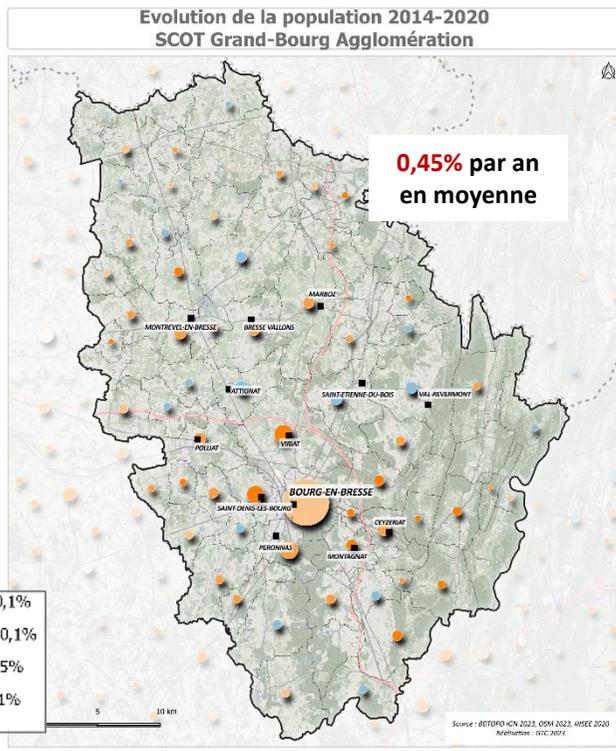
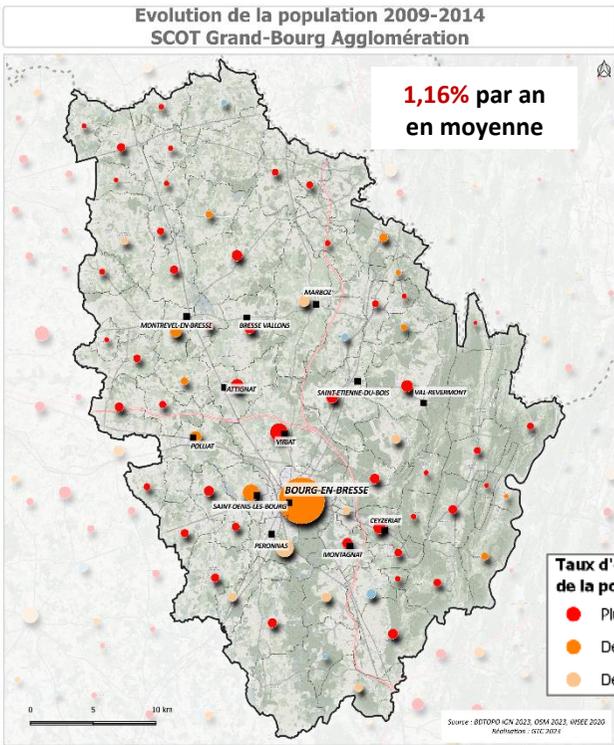
On note une baisse importante dans le secteur Bresse (2% à 0,25% par an) et le secteur de Bresse-Revermont (0,93% à 0,11%), ainsi qu'une baisse dans certains pôles : Attignat, Saint-Etienne-du-Bois, Val-Revermont.



On constate également, un maintien de dynamiques importantes sur l'Unité Urbaine de Bourg-en-Bresse et les communes rurales accessibles.



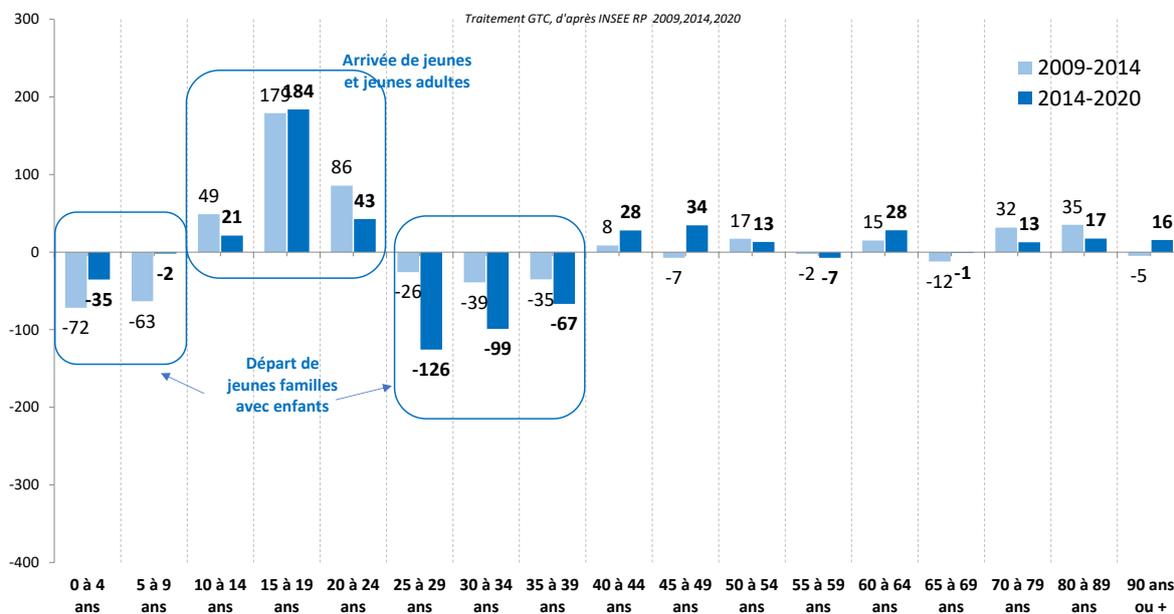
A noter que quelques communes (20% des communes) enregistrent au contraire, un plus fort développement (dont St Denis-lès-Bourg, Péronnas...) comme le montre les cartographies suivantes.



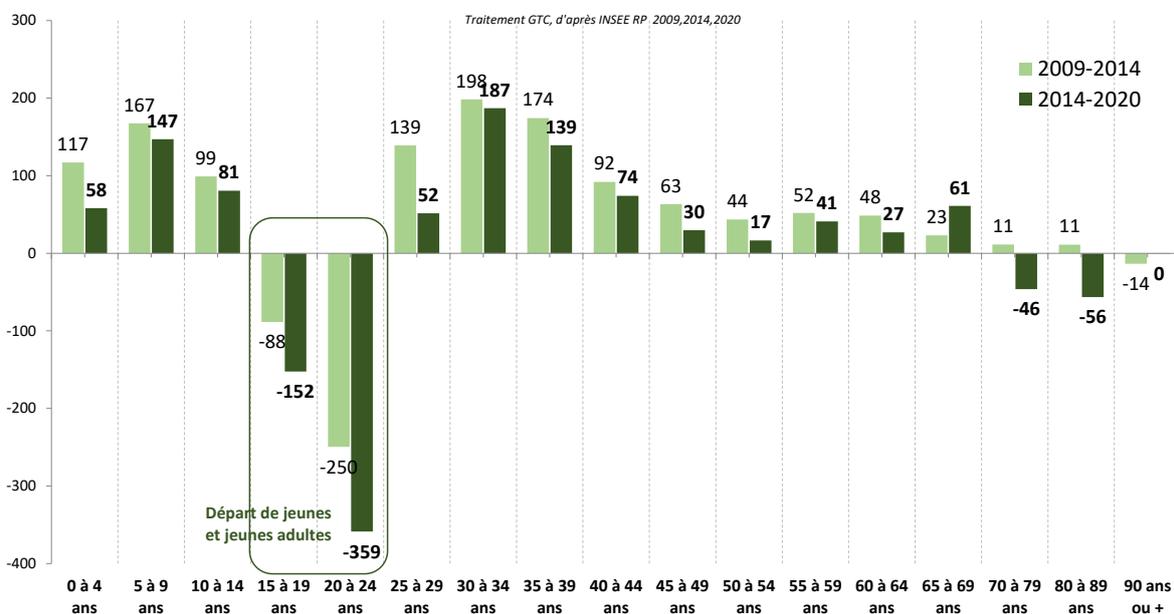
Population Source : Insee, traitement GTC	Population 1968	Population 1975	Population 1982	Population 1990	Population 1999	Population 2009	Population 2014	Population 2020	2009-2014			2014-2020		
									Variation annuelle	Liée au solde naturel	Liée au solde migratoire	Variation annuelle	Liée au solde naturel	Liée au solde migratoire
UU de Bourg-en-Bresse	45 681	52 147	53 022	55 170	56 409	56 921	58 918	60 777	0,69%	0,25%	0,44%	0,52%	0,13%	0,39%
<i>dont Bourg-en-Bresse</i>	37 887	42 181	41 098	40 972	40 666	39 586	40 967	41 681	0,69%	0,29%	0,40%	0,29%	0,14%	0,15%
Pôles structurants	5 683	6 085	7 536	7 947	8 531	9 820	10 643	10 822	1,62%	0,05%	1,57%	0,28%	-0,10%	0,38%
Pôles locaux équipés	8 473	8 947	10 903	11 711	12 606	14 917	15 903	16 179	1,29%	0,32%	0,96%	0,29%	0,20%	0,09%
Communes rurales accessibles	13 963	14 613	17 140	18 965	21 283	25 727	28 216	29 225	1,86%	0,52%	1,34%	0,59%	0,31%	0,27%
Communes rurales	13 347	11 909	11 817	12 117	12 864	15 727	16 735	16 939	1,25%	0,46%	0,79%	0,20%	0,24%	-0,04%
Détails par secteur (hors Unité Urbaine de Bourg-en-Bresse) :														
Secteur Bresse	16 415	15 732	16 360	16 532	17 420	21 918	24 257	24 616	2,05%	0,40%	1,65%	0,25%	0,14%	0,10%
Secteur Bresse-Revermont	11 038	10 487	12 006	12 890	13 718	15 703	16 443	16 550	0,93%	0,37%	0,56%	0,11%	0,14%	-0,03%
Secteur Sud-Revermont	8 242	8 898	11 003	12 348	14 416	16 731	18 293	19 118	1,80%	0,26%	1,54%	0,74%	0,17%	0,57%
Secteur Bresse-Dombes	5 771	6 437	8 027	8 970	9 730	11 839	12 504	12 881	1,10%	0,62%	0,48%	0,50%	0,48%	0,01%
Grand Bourg Agglomération	87 147	93 701	100 418	105 910	111 693	123 112	130 415	133 942	1,16%	0,33%	0,83%	0,45%	0,17%	0,27%
Ain	339 262	376 477	418 516	471 019	515 270	588 853	626 127	657 856	1,24%	0,46%	0,77%	0,83%	0,34%	0,48%
Région Auvergne-Rhône-Alpes	5 734 998	6 111 163	6 348 625	6 671 915	6 954 285	7 518 004	7 820 966	8 078 652	0,79%	0,43%	0,36%	0,54%	0,31%	0,23%

Les apports migratoires sont différenciés entre la ville de Bourg-en-Bresse et le reste du territoire : la ville centre accueille des familles avec de grands enfants (10-14 ans) et des jeunes adultes (formation, premier emploi), mais peine à maintenir les jeunes familles avec enfants (l'offre de logements ne répond probablement pas suffisamment aux attentes des ménages...), alors que c'est le contraire pour le reste de Grand Bourg Agglomération.

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 2009-2014-2020
Bourg-en-Bresse

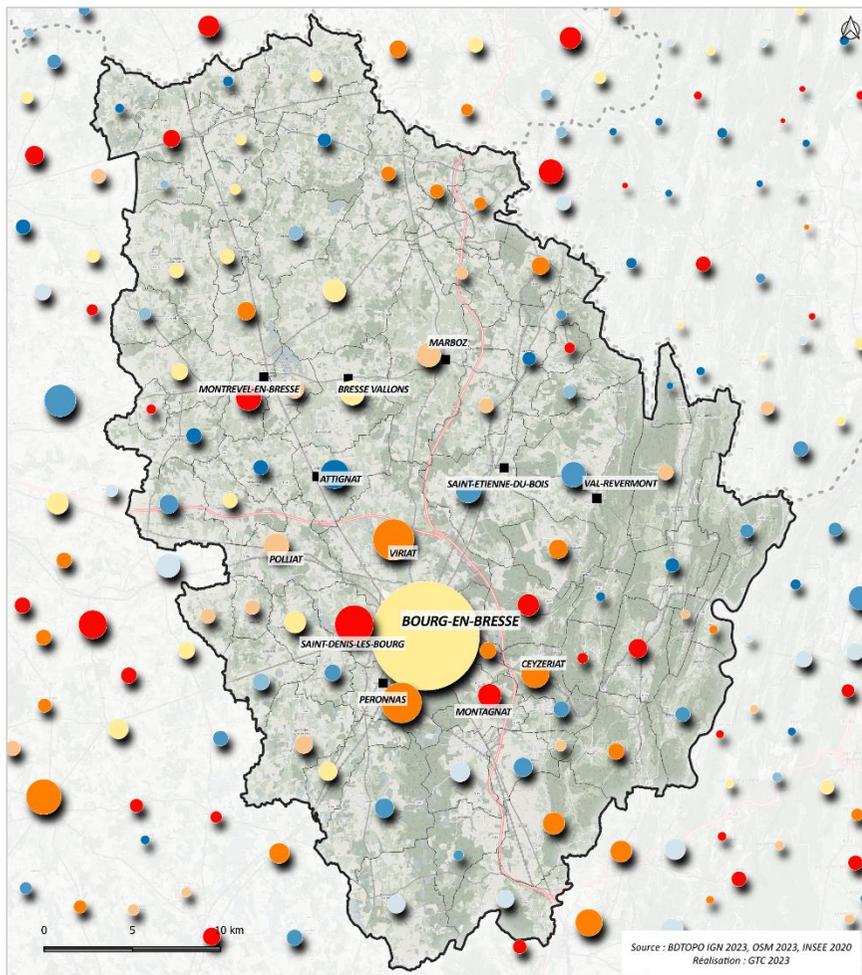


Solde migratoire annuel par tranche d'âge 2009-2014-2020
Grand Bourg Agglomération hors Bourg en Bresse

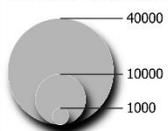


Les apports migratoires sont plutôt élevés notamment dans les communes proches de Bourg-en-Bresse qui profitent, pour partie, des départs d'habitants de la ville. Alors que le déficit naturel s'observe plutôt dans les communes du nord de la Bresse.

Solde migratoire 2014-2020 SCOT Grand-Bourg Agglomération



Nombre d'habitants en 2020



Taux de croissance migratoire
2014-2020

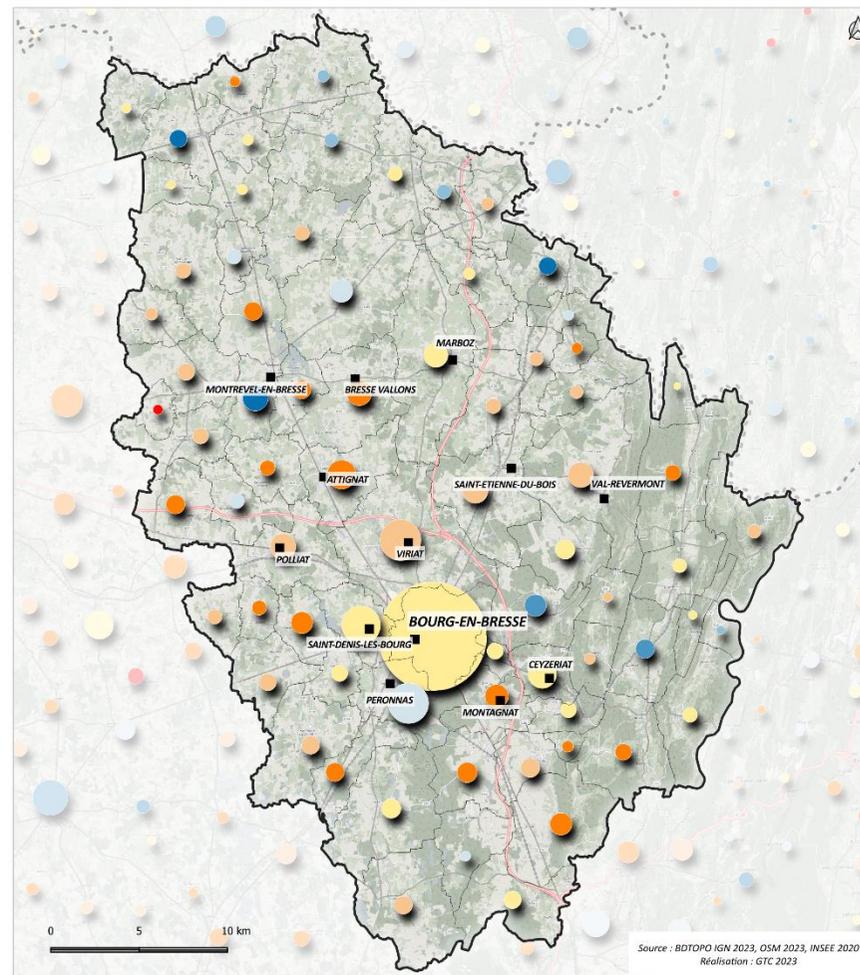
- Plus de 1%
- De 0,5 à 1%
- De 0,3 à 0,5%
- De 0 à 0,3%

- De -0,3 à 0%
- De -0,5 à -0,3%
- De -1 à -0,5%
- Moins de -1%

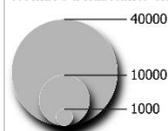
Limites départementales
 □ Périmètre du SCOT
 ■ Communes de plus de 2000 habitants

Voies de communication :
 — Type autoroutier
 — Liaison principale et régionale
 Voies ferrées

Solde naturel 2014-2020 SCOT Grand-Bourg Agglomération



Nombre d'habitants en 2020



Taux de croissance naturel
2014-2020

- Plus de 1%
- De 0,5 à 1%
- De 0,3 à 0,5%
- De 0 à 0,3%

- De -0,3 à 0%
- De -0,5 à -0,3%
- De -1 à -0,5%
- Moins de -1%

Limites départementales
 □ Périmètre du SCOT
 ■ Communes de plus de 2000 habitants

Voies de communication :
 — Type autoroutier
 — Liaison principale et régionale
 Voies ferrées

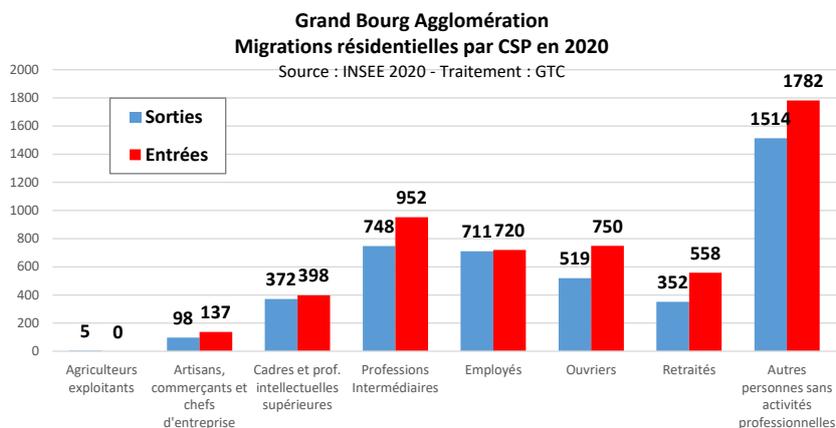
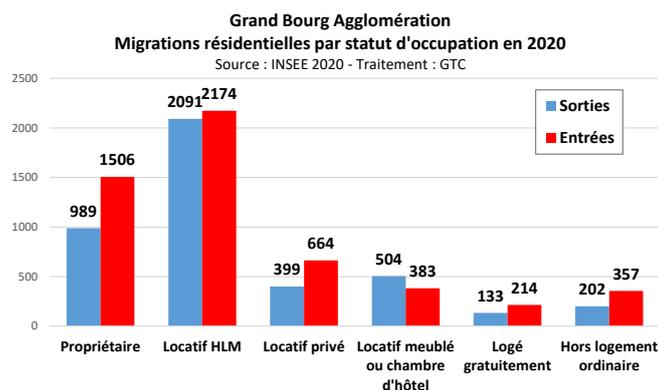
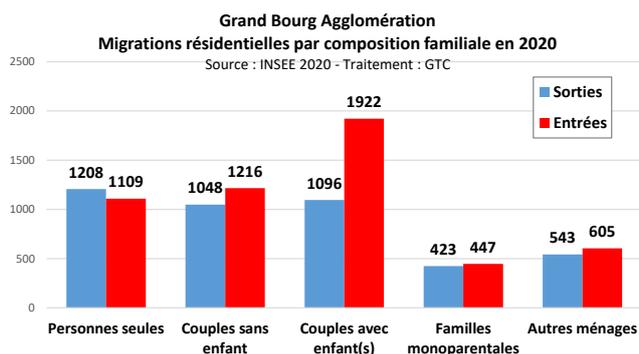
1.1.4. Une attractivité résidentielle auprès des ouvriers et des actifs ayant des professions intermédiaires

Les données du recensement de l'Insee permettent d'analyser les migrations résidentielles qui se sont déroulées sur une année, c'est-à-dire qu'elles permettent de connaître le lieu de résidence des habitants un an auparavant. Ainsi, en 2020, on observe que :

- 5298 personnes habitaient dans un autre territoire en 2019. Ce sont donc des individus qui se sont nouvellement installés dans une commune de Grand Bourg Agglomération (entrées) ;
- 4319 personnes sont parties, elles n'habitent plus le territoire (sorties).

Pour un grand nombre de catégories de populations, les entrées sont plus nombreuses que les sorties. C'est particulièrement vrai pour les propriétaires et les locataires du parc privé, ainsi que pour les couples avec enfant(s), les ouvriers, les professions intermédiaires et les retraités.

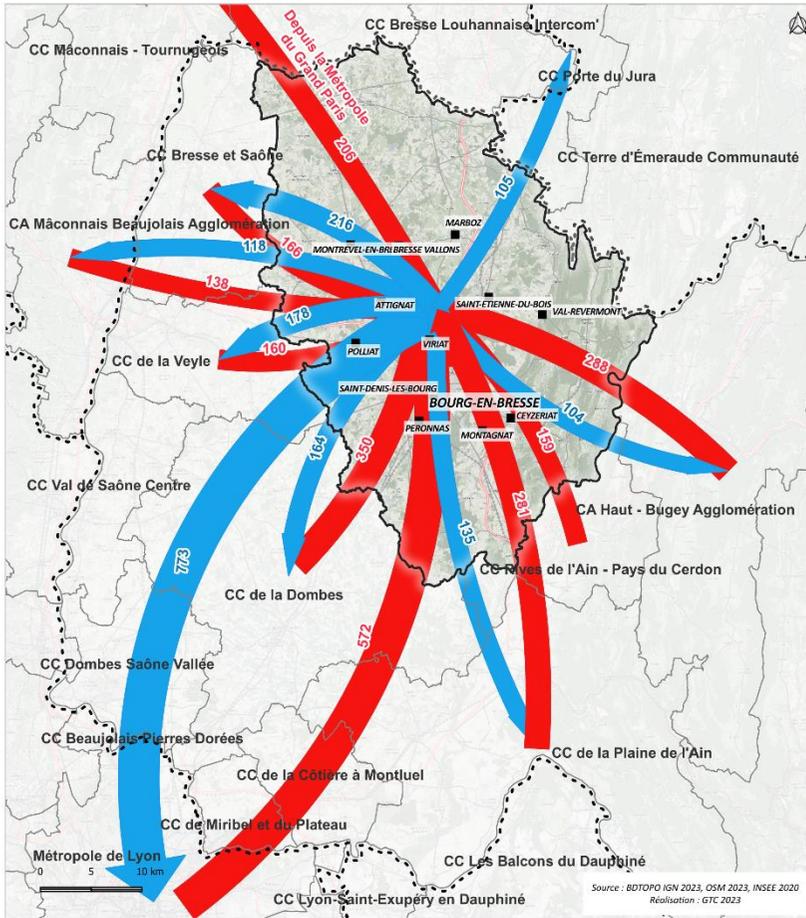
En revanche, les personnes seules sont plus nombreuses à quitter le territoire qu'à y entrer. Cela signifie que l'augmentation du nombre de personnes vivant seules n'est donc pas générée par les arrivées de personnes isolées venant de l'extérieur, mais par l'évolution des structures des ménages interne au territoire (décès dans un couple de personnes âgées, séparations...). Cela interroge sur les capacités à loger cette catégorie de ménages. En dehors de Bourg-en-Bresse, l'offre en petite typologie est extrêmement réduite : seulement 6% de T1-T2 et 13% de T3, contre 26% et 27% dans la ville centre (Unité Urbaine : 21% de T1-T2 et 23% de T3).



C'est avec la Métropole de Lyon que les échanges sont les plus importants, au bénéfice de celle-ci : les habitants de Grand Bourg Agglomération sont plus nombreux à s'installer dans la Métropole (773 personnes en un an) que les Lyonnais à venir sur le territoire (572). En revanche, Grand Bourg

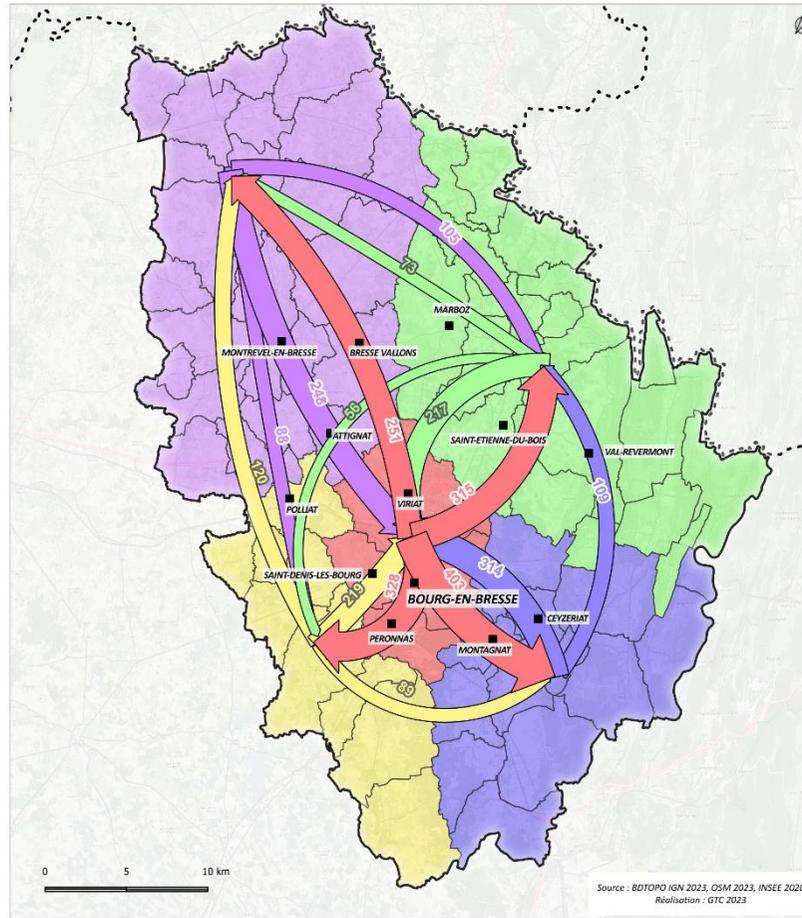
Agglomération est attractive auprès des habitants des autres territoires proches. A noter l'arrivée de 206 personnes en provenance de la Métropole du Grand Paris.

Migrations résidentielles externes 2020 sur une année SCOT Grand-Bourg Agglomération



<p>Flux migratoires supérieurs à 100 entrants et sortants du territoire</p> <p>— Flux entrants</p> <p>— Flux sortants</p>	<p>Limites départementales</p> <p>▭ Périmètre du SCOT</p> <p>■ Communes de plus de 2000 habitants</p> <p>Voies de communication :</p> <p>— Type autoroutier</p> <p>— Liaison principale et régionale</p> <p>..... Voies ferrées</p>
--	---

Migrations résidentielles interne 2020 sur une année SCOT Grand-Bourg Agglomération

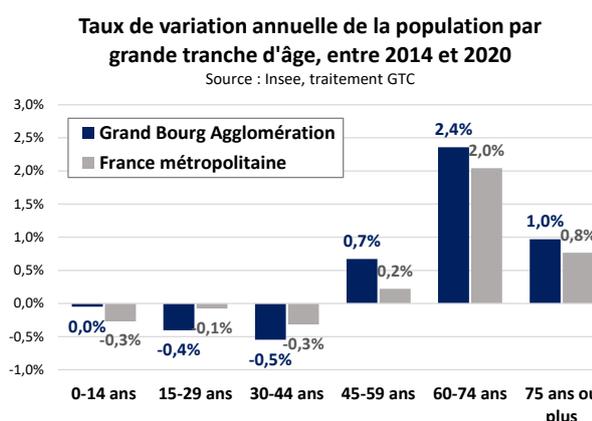
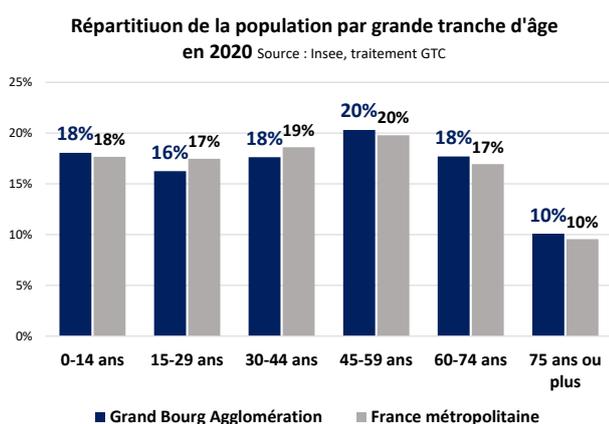


<p>Secteurs du SCOT Grand-Bourg Agglomération</p> <p>■ Secteur Bresse</p> <p>■ Secteur Bresse-Dombes</p> <p>■ Secteur Bresse-Revermont</p> <p>■ Secteur Sud-Revermont</p> <p>■ Unité urbaine de Bourg-en-Bresse</p>	<p>Flux sortants du secteur supérieurs à 50</p> <p>→ Bresse</p> <p>→ Bresse-Dombes</p> <p>→ Bresse-Revermont</p> <p>→ Sud-Revermont</p> <p>→ Unité urbaine de Bourg-en-Bresse</p>	<p>Limites départementales</p> <p>▭ Périmètre du SCOT</p> <p>■ Communes de plus de 2000 habitants</p> <p>Voies de communication :</p> <p>— Type autoroutier</p> <p>— Liaison principale et régionale</p> <p>..... Voies ferrées</p>
--	--	---

1.2. Un territoire dont la structure démographique évolue

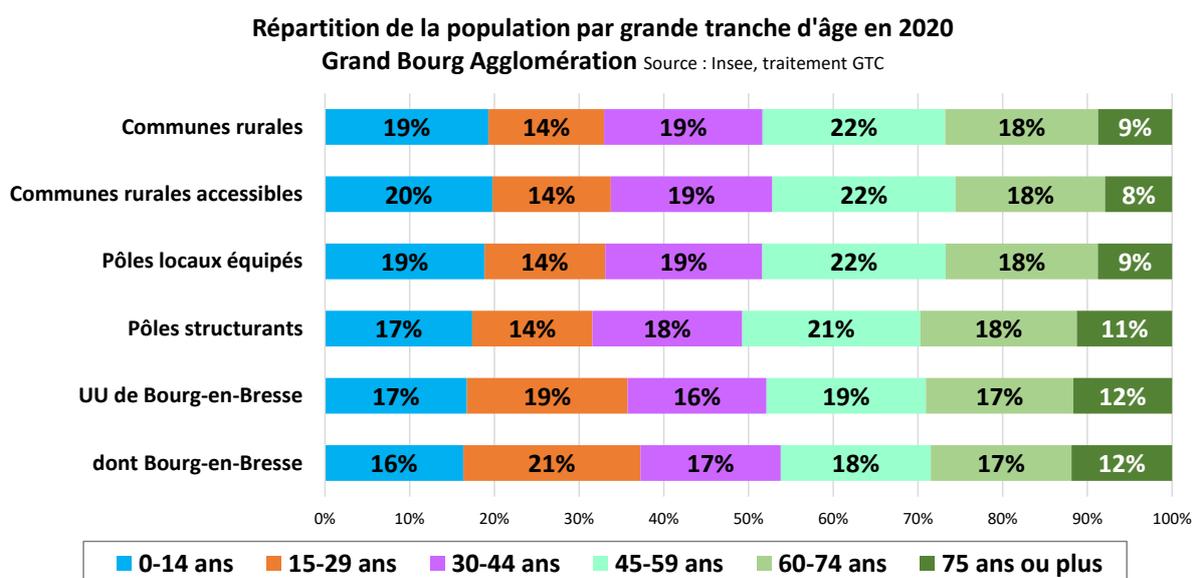
1.2.1. Un vieillissement de la population relativement marqué

Le profil par âge de la population de Grand Bourg Agglomération est assez proche de celui de la moyenne nationale, avec néanmoins un léger « déficit » de jeunes ménages (15-44 ans). En revanche, le vieillissement engagé y est plus rapide avec une augmentation plus rapide du nombre de personnes âgées de 60 ans et plus et une baisse plus rapide du nombre de jeunes.

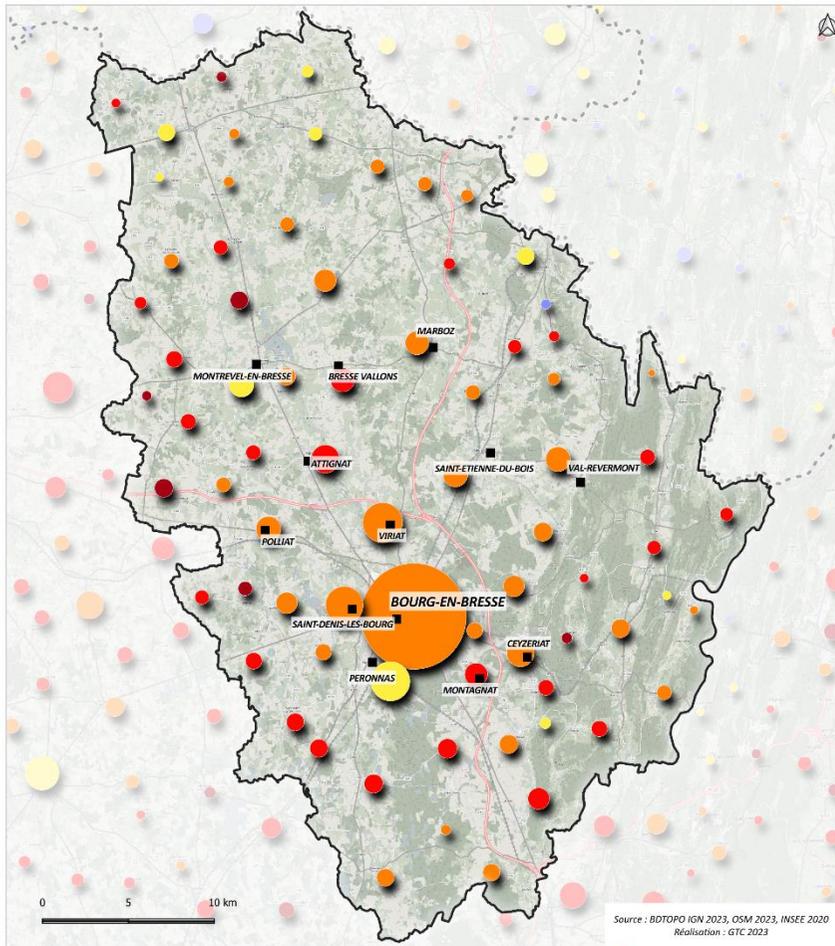


Au sein du territoire, c'est l'Unité Urbaine de Bourg-en-Bresse, en particulier la ville de Bourg-en-Bresse, qui se distingue avec :

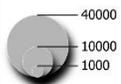
- Un taux de jeunes de 15-29 ans élevé (21% à Bourg-en-Bresse), en lien notamment avec la présence d'établissements de formation ;
- Et un poids de séniors les plus âgés (75 ans et plus) plus important que sur le reste du territoire (présence de structures d'hébergement, de logements de petite typologie, de services).



Indice de jeunesse 2020 SCOT Grand-Bourg Agglomération



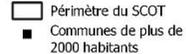
Nombre d'habitants en 2020



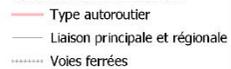
Indice de jeunesse en 2020



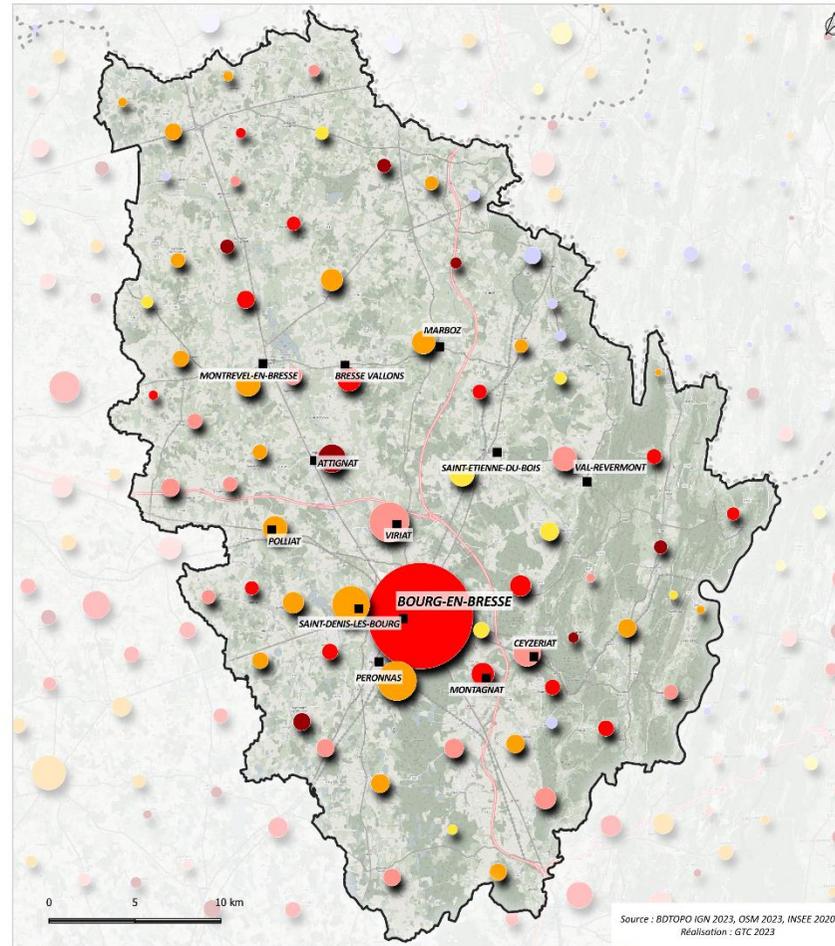
Limites départementales



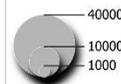
Voies de communication :



Moins de 25 ans 2020 SCOT Grand-Bourg Agglomération



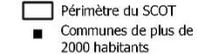
Nombre d'habitants en 2020



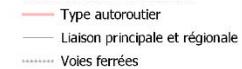
Part des moins de 25 ans



Limites départementales

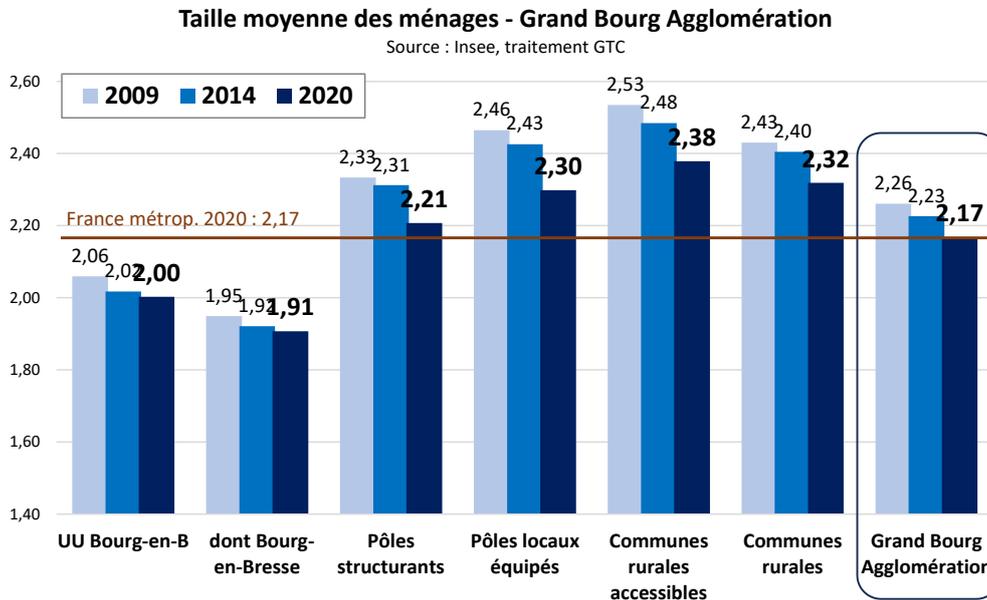


Voies de communication :



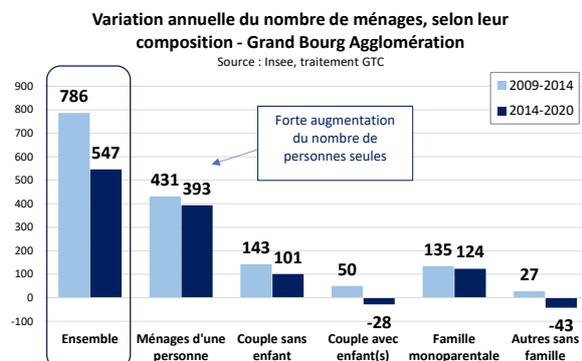
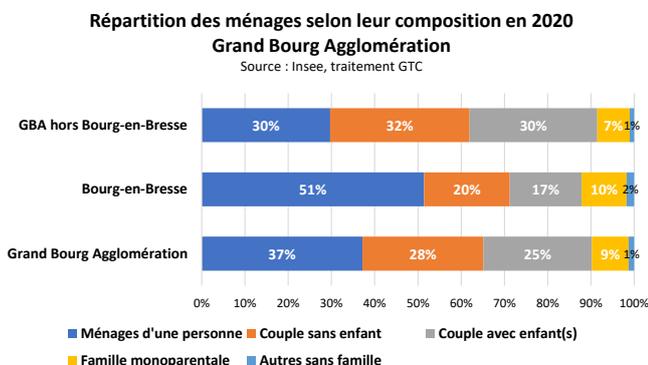
1.2.1. Une augmentation du nombre de ménages et des personnes seules

En 2020, la taille moyenne des ménages (nombre d'occupants par résidence principale) de Grand Bourg Agglomération est à hauteur de la moyenne nationale. Entre 2014 et 2020, elle continue de diminuer en lien avec l'évolution du nombre de ménages composés de personnes vivant seules qui ne cesse d'augmenter, générant des besoins en logements de petite et moyenne taille.



Comme de nombreuses autres villes-centres en France, Bourg-en-Bresse se distingue par une taille moyenne des ménages qui s'est affaiblie depuis plus longtemps que le reste du territoire et qui diminue donc désormais moins vite. L'offre diversifiée de logements comprenant des petites typologies, l'existence de centres de formations, d'établissements pour personnes âgées engendrent la présence de nombreuses personnes vivant seules : 51% contre 30% dans l'ensemble des autres communes.

Les apports de familles avec enfants des années passées maintiennent une taille moyenne des ménages élevés dans les communes rurales accessibles, les communes rurales et les pôles locaux équipés. Le potentiel de décohabitation (départ des enfants du domicile parental) y est donc important, se traduisant par une accélération de la baisse de la taille moyenne des ménages.



Taille moyenne des ménages Source : insee, traitement GTC	Nombre de ménages			Population des ménages			Taille moyenne des ménages			Taux d'évolution annuel de la taille moyenne des ménages		
	2009	2014	2020	2009	2014	2020	2009	2014	2020	1999-2009	2009-2014	2014-2020
Unité Urbaine de Bourg-en-Bresse	26410	27763	28981	54382	56010	28981	2,06	2,02	2,00	-0,83%	-0,41%	-0,12%
<i>dont Bourg-en-Bresse</i>	19287	20089	20641	37595	38587	20641	1,95	1,92	1,91	-0,85%	-0,29%	-0,12%
Pôles structurants	4058	4459	4759	9467	10311	4759	2,33	2,31	2,21	-0,58%	-0,18%	-0,77%
Pôles locaux équipés	5943	6442	6926	14649	15628	6926	2,46	2,43	2,30	-0,41%	-0,32%	-0,90%
Communes rurales accessibles	10026	11210	12141	25414	27846	12141	2,53	2,48	2,38	-0,41%	-0,40%	-0,72%
Communes rurales	6400	6870	7223	15551	16522	7223	2,43	2,40	2,32	-0,08%	-0,21%	-0,61%
<i>Détails par secteur (hors Unité Urbaine de Bourg-en-Bresse) :</i>												
Secteur Bresse	8862	9845	10488	21544	23847	10488	2,43	2,42	2,31	-0,16%	-0,07%	-0,77%
Secteur Bresse-Revermont	6442	6824	7187	15382	16115	7187	2,39	2,36	2,26	-0,49%	-0,22%	-0,73%
Secteur Sud-Revermont	6539	7317	7955	16352	17883	7955	2,50	2,44	2,35	-0,53%	-0,46%	-0,64%
Secteur Bresse-Dombes	4583	4996	5419	11803	12461	5419	2,58	2,49	2,37	-0,28%	-0,64%	-0,84%
Grand Bourg Agglomération	52837	56745	60029	119463	126316	60029	2,26	2,23	2,17	-0,53%	-0,31%	-0,45%
Ain	239058	258905	280734	574912	611756	280734	2,40	2,36	2,30	-0,51%	-0,35%	-0,47%
Région Auvergne-Rhône-Alpes	3236147	3429209	3640368	7334494	7639290	3640368	2,27	2,23	2,17	-0,57%	-0,34%	-0,44%
France métropolitaine	26866279	28044628	29453836	60997868	62564148	29453836	2,27	2,23	2,17	-0,56%	-0,35%	-0,48%

Cette accélération de la baisse de la taille moyenne des ménages entre 2014 et 2020, par rapport à 2009-2014 s’observe sur l’ensemble des territoires exceptée dans l’Unité Urbaine de Bourg-en-Bresse.

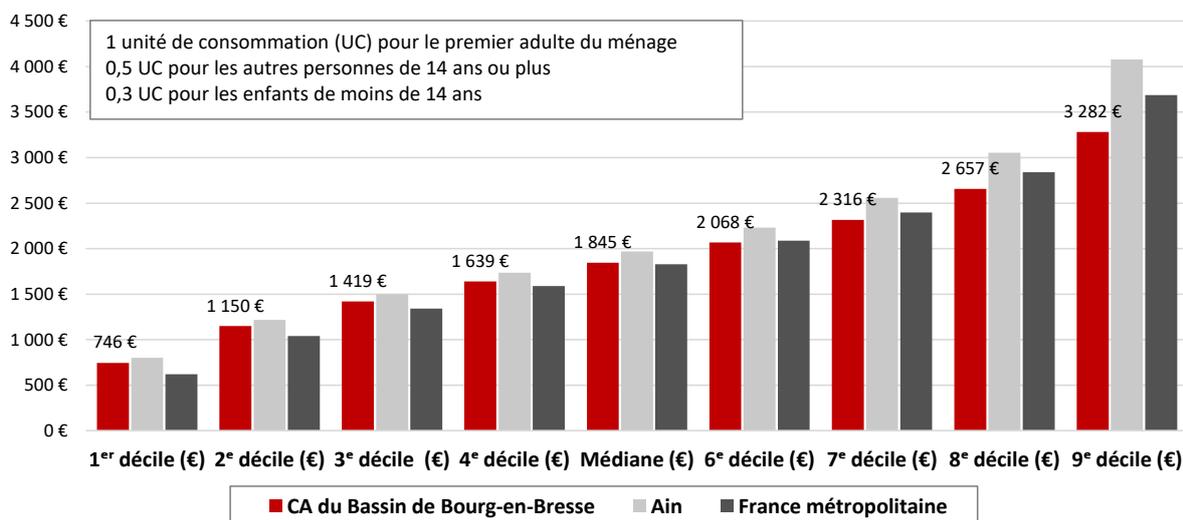
L’évolution des besoins liés à l’augmentation du nombre des personnes vivant seules, des familles monoparentales, des personnes âgées, mais aussi aux potentiels décohabitants est à prendre en compte dans la structure de l’offre future.

1.2.2. Une hétérogénéité de revenus entre Nord et Sud et ville-centre et périphérie

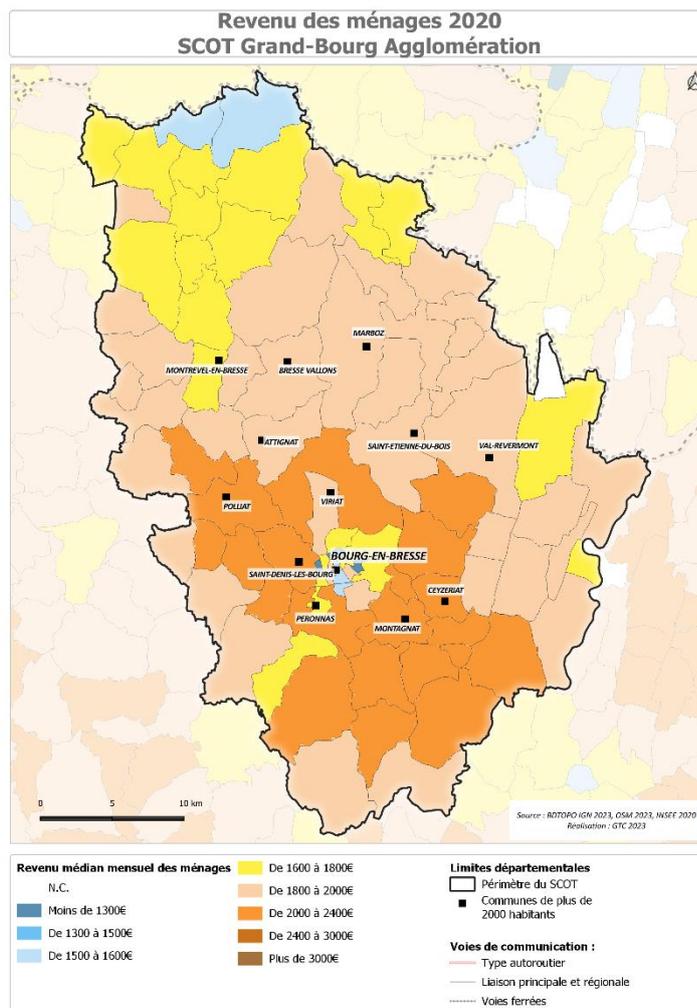
En 2020, le revenu médian déclaré des ménages de Grand Bourg Agglomération est équivalent à la moyenne nationale. En revanche, les écarts sont moins importants : les ménages aux ressources les plus faibles sont moins pauvres et les ménages les plus aisés sont moins riches.

Revenu déclarés mensuels des ménages par unité de consommation en 2020

Source : Insee, d’après DGFIP, traitement GTC



C'est plutôt dans les communes les plus au sud du territoire (en partie tournées vers le Lyonnais) et en couronne autour du pôle urbain que les ménages ont un niveau de ressources le plus favorable. Au contraire, dans le secteur Bresse, les habitants ont des revenus beaucoup plus modestes. A noter également, la concentration de ménages à faibles ressources dans certains secteurs de l'Unité Urbaine de Bourg-en-Bresse, notamment dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

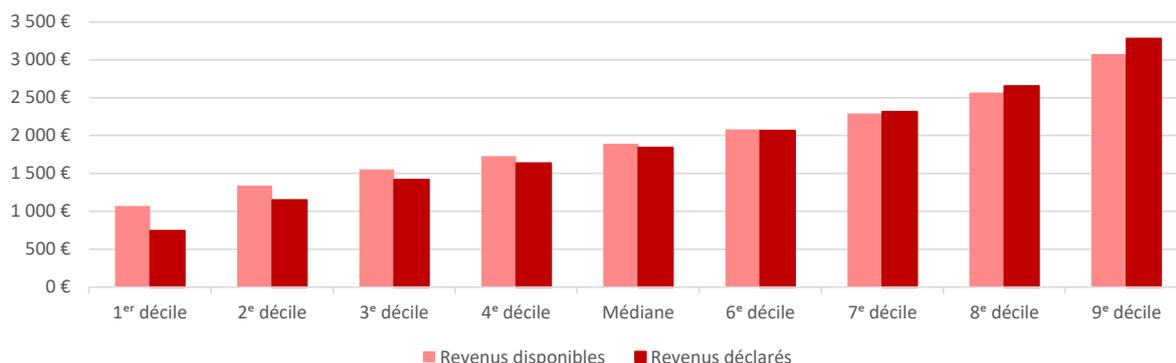


La distribution des prestations sociales permet de lisser les écarts de revenu entre les plus aisés et les plus modestes et apporte une solvabilité aux ménages les plus précaires¹.

¹ Les données sur les prestations sociales (émanant des CAF, CNAV et MSA) permettent de reconstituer le revenu disponible des ménages fiscaux (c'est-à-dire après la prise en compte des impôts ainsi que des prestations sociales et des revenus financiers non déclarés).

Revenu mensuels des ménages par unité de consommation en 2020

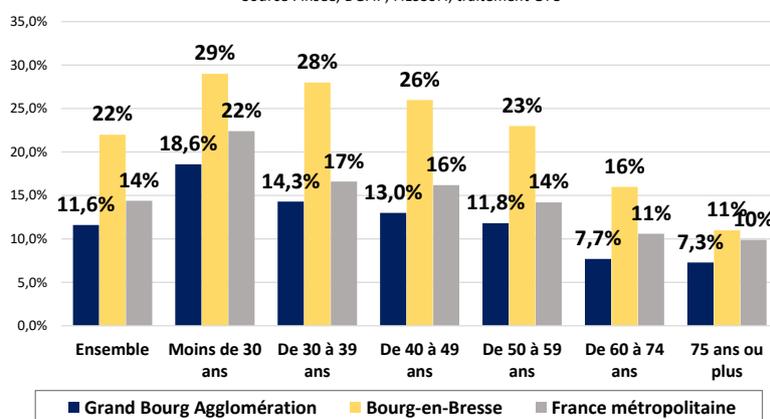
Source : Insee, d'après DGFIP, traitement GTC



Il en découle des taux de pauvreté moins élevés : 11,6% des ménages sont en situation de pauvreté (contre 14,4% en France métropolitaine), ce qui reste toutefois toujours trop fort. Comme partout, les jeunes sont les plus fragiles : 18,6% des moins de 30 ans disposent d'un revenu inférieur à 60% du revenu médian, soit moins de 1140 € par mois. Sur le territoire, logiquement la ville centre concentre les situations de pauvreté, quelles que soient les tranches d'âge : 22% de l'ensemble des ménages et 29% pour les moins de 30 ans. Et c'est dans le parc locatif que les ménages en difficulté sont proportionnellement les plus nombreux : 5% des propriétaires et 26% des locataires sur l'ensemble de Grand Bourg Agglomération.

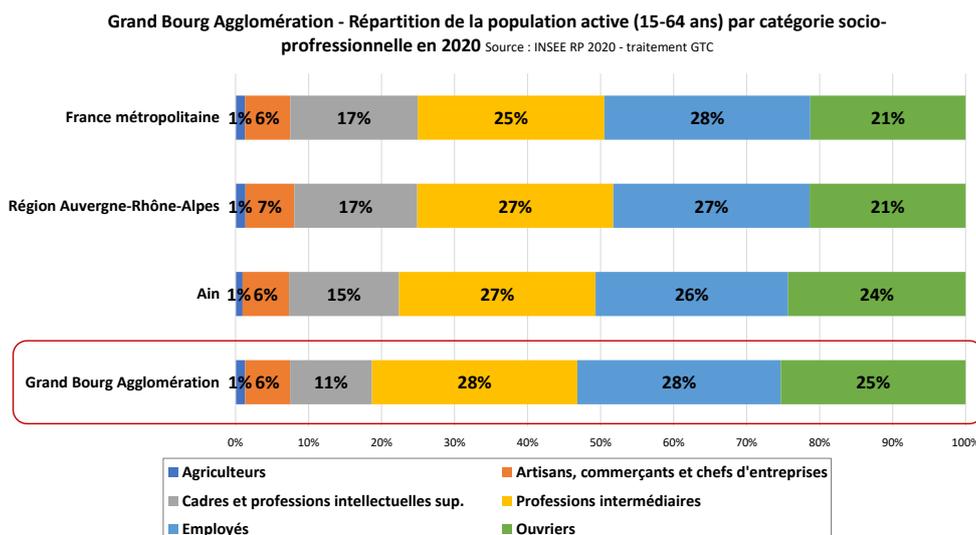
Taux de pauvreté par tranche d'âge du référent fiscal en 2020 (Seuil de pauvreté : 60% du niveau de vie médian)

Source : Insee, DGFIP, FiLoSoFi, traitement GTC

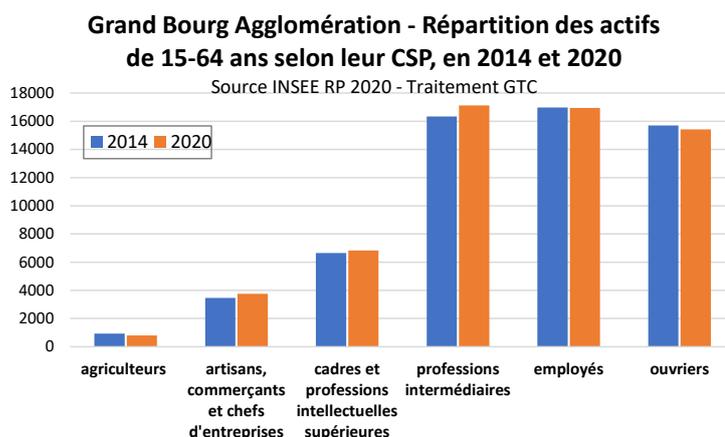


1.2.3. Une progression des professions intermédiaires

Par rapport aux référents, Grand Bourg Agglomération se distingue par une part plus importante d'ouvriers, d'employés et de professions intermédiaires au sein de sa population active de 15 à 64 ans. Les cadres sont beaucoup moins représentés que dans le reste du département, mais surtout comparativement à la France métropolitaine.



La situation tend cependant à évoluer avec une baisse relativement rapide, entre 2014 et 2020, du nombre d'actifs ouvriers (-46 par an) et d'agriculteurs (-23 par an). Le nombre d'employés a eu tendance à se stabiliser. Les autres catégories socio-professionnelles ont toutes progressé et particulièrement les professions intermédiaires (+131 par an), les artisans commerçants (+50 par an) et enfin les cadres (+31 par an). Ces évolutions sont le reflet de celle de la société avec la tertiarisation de l'économie et la baisse du nombre d'emplois dans l'industrie notamment (-0,20% par an sur Grand Bourg Agglomération).



Globalement, le territoire fait preuve de dynamisme économique avec notamment un nombre d'emplois salariés privés qui s'accroît de 0,56% par an entre 2014 et 2022, pour atteindre 42043 unités en 2022. L'Unité Urbaine de Bourg-en-Bresse est un centre d'emplois majeur avec notamment le Centre Hospitalier de Fleyriat, Renault Trucks, ArcelorMittal, et de nombreuses autres entreprises, auxquelles on peut ajouter les différentes collectivités (Grand Bourg Agglomération, Ville de Bourg-en-Bresse...).

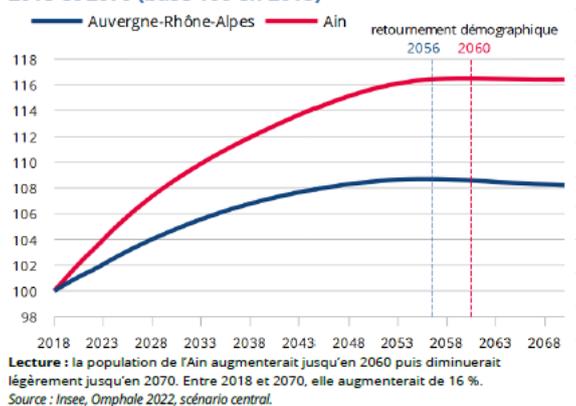
1.3. Perspectives démographiques

1.3.1. Selon l'INSEE, une croissance qui se maintient pour le département de l'Ain

A l'échelle du département de l'Ain, les dernières perspectives démographiques de l'INSEE montrent les incidences suivantes dans son scénario central Omphale² qui correspond à une poursuite des tendances démographiques récentes :

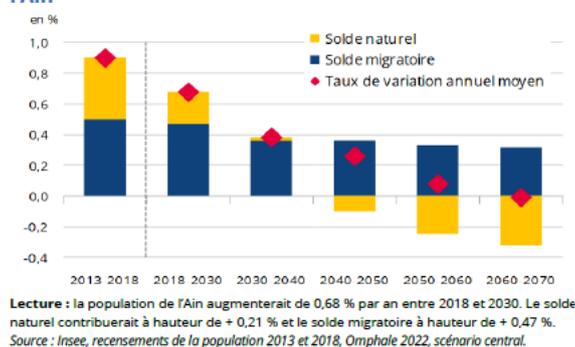
- Une croissance de population de 0,29% par an entre 2018 et 2070, mais un retournement au milieu des années 2050 avec une stabilisation de la population autour de 754 000 habitants.

► 2. Évolution annuelle moyenne de la population entre 2018 et 2070 (base 100 en 2018)



- Un solde migratoire qui compenserait l'affaiblissement des dynamiques naturelles. Ce mouvement s'explique par : un nombre de femmes en âge de procréer plus faible qu'auparavant, un nombre d'enfants par femme moins important et l'arrivée des générations de baby-boomers dans les tranches d'âges les plus âgées avec des taux de mortalité forts.

► 3. Composantes de l'évolution de la population dans l'Ain



1.3.2. A l'échelle de Grand Bourg Agglomération, un vieillissement plus rapide

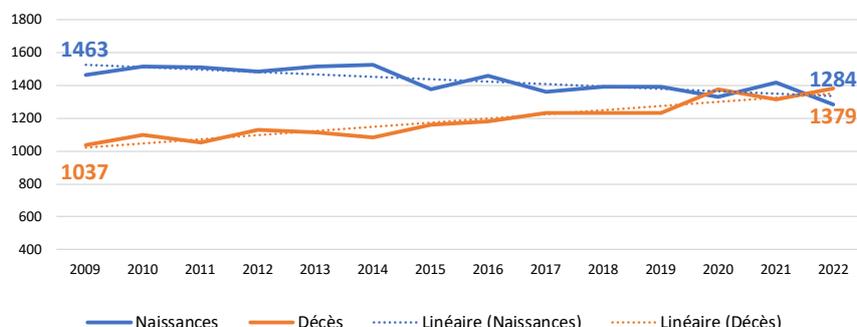
Au regard de la situation départementale, le territoire de Grand Bourg Agglomération se démarque par :

- Un affaiblissement plus rapide des dynamiques naturelles avec un nombre plus élevé de décès que de naissances en 2022.
- Un ralentissement plus rapide des dynamiques migratoires.

² Source : Insee Flash Auvergne-Rhône-Alpes • n° 115 • Janvier 2023

Source : Insee RP 2020, traitement GTC	Population 2020	Taux de variation annuelle 2009-2014	Taux d'évolution annuelle 2009-2014			Taux d'évolution annuelle 2014-2020		
			Variation annuelle	Liée au solde naturel	Liée au solde migratoire	Variation annuelle	Liée au solde naturel	Liée au solde migratoire
Grand Bourg Agglomération	133 942	1.16%	1.16%	0.33%	0.83%	0.45%	0.17%	0.27%
Ain	657 856	1.24%	1.24%	0.46%	0.77%	0.83%	0.34%	0.48%

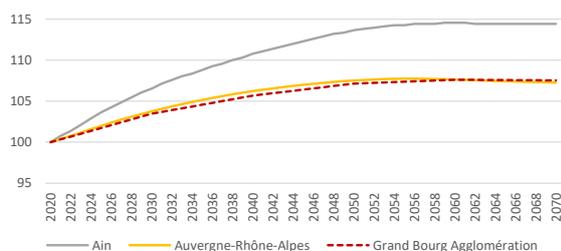
Evolution du nombre de naissances et du nombre de décès - Grand Bourg Agglomération Source : Insee, traitement GTC



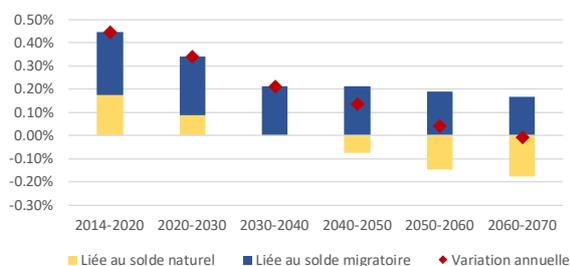
Une fois ces éléments posés, l'application des tendances d'évolution démographique du modèle Omphale élaboré pour le département, à l'échelle de Grand Bourg Agglomération, montre pour cette dernière :

- Un ralentissement plus rapide de la croissance de population, avec une courbe d'évolution qui s'apparente à la courbe régionale et,
- Une stabilisation de la croissance démographique au milieu des années 2050 autour de 144.000 habitants.

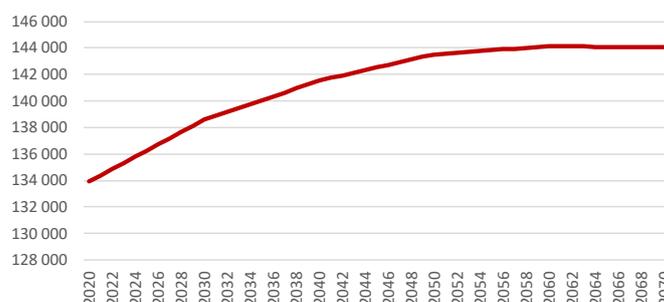
Evolution comparée de la population en base 100 Auvergne-Rhône-Alpes - Ain et estimation Grand Bourg Agglomération Scénario central Omphale - traitement GTC



Estimation de l'évolution de la situation démographique sur Grand Bourg Agglomération à partir du scénario Omphale Traitement GTC



Estimation de l'évolution de la population de Grand Bourg Agglomération à partir du scénario central de Omphale Traitement GTC

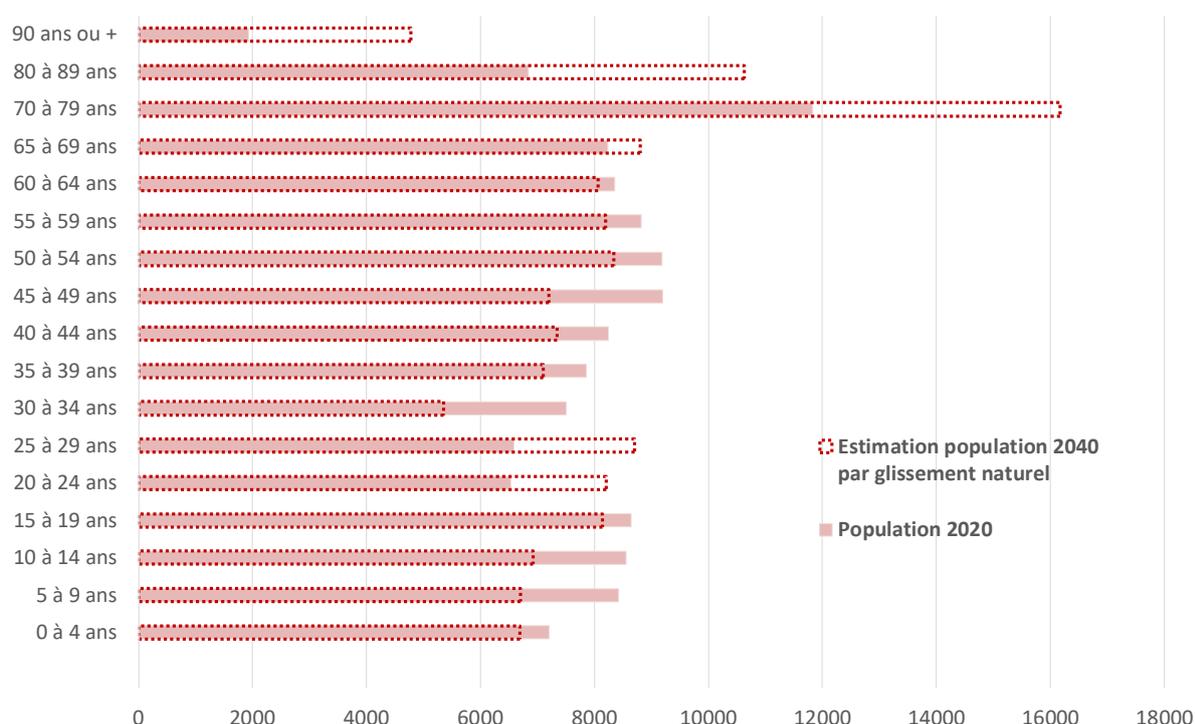


Parallèlement, le travail consistant à analyser le vieillissement de la pyramide des âges de Grand Bourg Agglomération à horizon 2040 au regard du glissement des classes d’âges, de la mortalité et du maintien des dynamiques migratoires par tranche d’âge constatées entre 2014 et 2020, montre les éléments suivants :

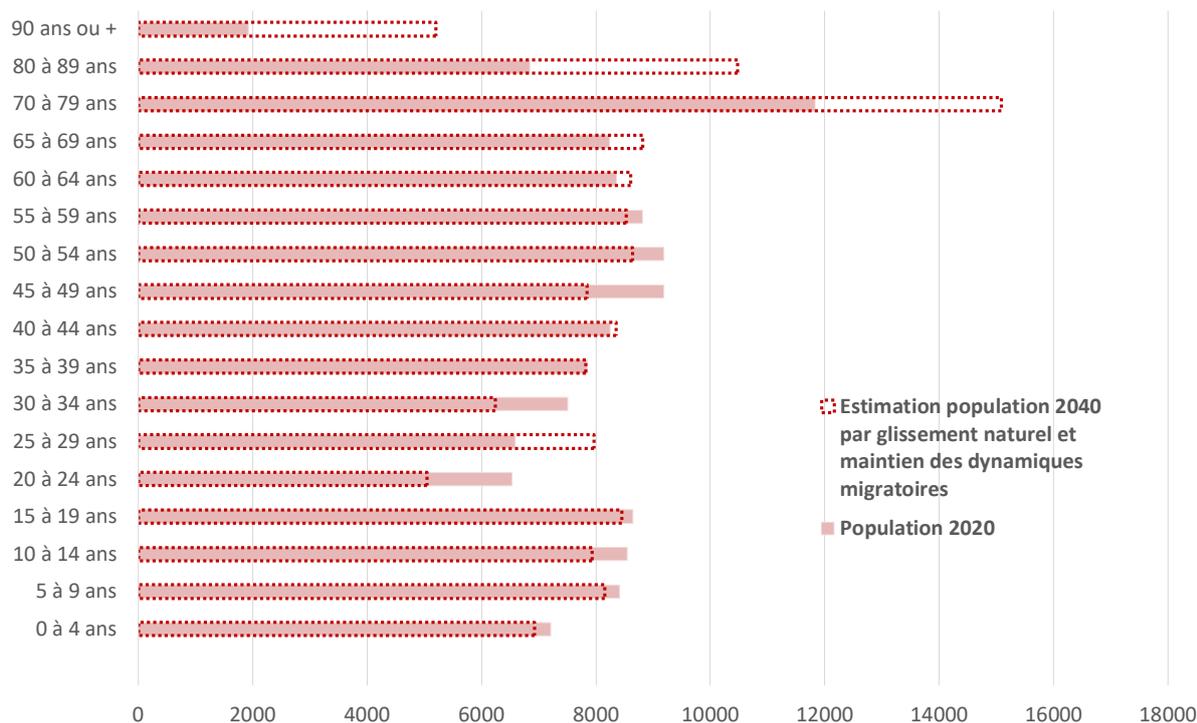
- Une croissance un peu moins rapide de la population (0,23% par an entre 2020 et 2040) que dans le scénario Omphale (0,28% par an),
- Un vieillissement important de la population avec 22 à 23% des habitants ayant plus de 70 ans en 2040, soit une augmentation de près de 10 000 habitants de cette tranche d’âge.
- Le rôle des flux migratoires pour compenser les dynamiques naturelles :
 - o Dans la baisse du nombre de jeunes de 20-24 ans en âge de faire des études et des 25-29 ans (baisse qui pourrait être moins importante en cas d’augmentation de l’offre de formation sur le territoire),
 - o Dans l’arrivée de familles avec jeunes enfants qui permet de compenser la baisse naturelle du nombre d’enfants.

Source : INSEE RP 2020 – hypothèse de vieillissement Guy Taieb Conseil	Population 2020	Estimation de la population en 2040 par glissement du solde naturel	Estimation de la population en 2040 par glissement du solde naturel et poursuite de l'évolution des migrations récentes
Croissance démographique		0.13%	0.23%
Population totale	133 942	137 366	140 102
Moins de 15 ans	24 176	20 317	22 997
25-29 ans	6 585	8 707	7 967
60 à 69 ans	16 594	16 867	17 428
Plus de 70 ans	20 599	31 589	30 771
Moins de 15 ans	18.0%	14.8%	16.4%
25-35 ans	4.9%	6.3%	5.7%
60-69 ans	12.4%	12.3%	12.4%
Plus de 70 ans	15.4%	23.0%	22.0%

Estimation de la pyramide des âges de Grand Bourg Agglomération en 2040 par glissement naturel de la population (hors flux migratoire) - traitement GTC



Estimation de la pyramide des âges de Grand Bourg Agglomération en 2040 par glissement naturel de la population et poursuite des dynamiques migratoires - traitement GTC



Ces hypothèses tiennent compte de la dynamique actuelle du territoire et de l’affaiblissement des dynamiques naturelles. Elles ne sont pas le reflet des choix politiques que peut être amené à faire le territoire dans le cadre du SCOT en termes de développement économique ou d’attractivité du territoire.

En synthèse

Atouts	Handicaps
<p>Armature territoriale diversifiée comprenant des pôles et des espaces ruraux</p> <p>Présence d’espaces naturels de qualité</p> <p>Croissance de la population</p> <p>Homogénéité des revenus des habitants</p> <p>Vitalité économique</p> <p>Taux de pauvreté relativement contenu</p> <p>Diversité du parc de logements de la ville centre</p>	<p>Ralentissement des dynamiques démographiques</p> <p>Départ de jeunes familles avec enfants de la ville-centre</p> <p>Vieillesse assez rapide de la population</p> <p>Populations à ressources faibles en dehors de la couronne du pôle urbain et du sud du territoire</p> <p>Concentration de populations fragiles dans certains secteurs de l’Unité Urbaine</p> <p>Pauvreté chez les moins de 30 ans</p>
Opportunités	Risques
<p>Localisation géographique stratégique du territoire et niveau d’équipement de transport</p> <p>Présence d’une ville centre remplissant ses fonctions de centralité</p> <p>Maintien de l’attractivité de l’Unité Urbaine de Bourg-en-Bresse</p> <p>Présence de jeunes et de jeunes adultes dans la ville-centre</p> <p>Structure par âge relativement équilibrée</p>	<p>Ralentissement de la dynamique naturelle</p> <p>Poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages</p> <p>Aggravation de l’hétérogénéité des situations socio-démographiques au sein du territoire</p> <p>Inadéquation de l’offre en logement face aux besoins des décohabitants, des seniors, des personnes vivant seules et des familles monoparentales</p> <p>Départ des potentiels jeunes primo accédants</p>
Enjeux	
<p>Maintien des dynamiques naturelles et migratoires</p> <p>Capacités à retenir les jeunes et les jeunes familles</p> <p>Accompagner le vieillissement de la population</p> <p>Réponse aux besoins des différentes catégories de population, y compris des plus fragiles, en matière d’habitat et de services</p>	

2. Dynamiques et perspectives résidentielles

2.1. Evolution du parc de logements

2.1.1. Augmentation deux fois plus rapide du nombre de logements que du nombre d'habitants

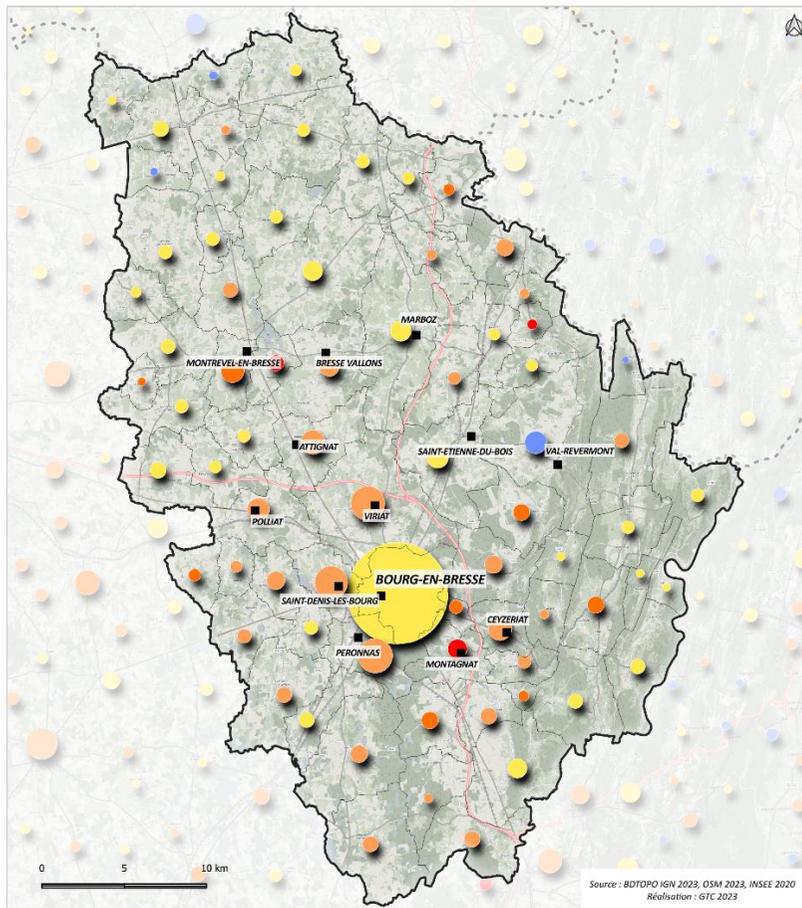
Entre 2014 et 2020, le parc de logements de l'ensemble du territoire s'accroît de l'ordre de 680 unités en moyenne par an. Classiquement, ce développement est essentiellement porté par le parc de résidences principales, le taux de croissance annuel étant de 0,9% par an. Cette dynamique est deux fois plus rapide que la croissance de la population (0,45% par an) : sous l'effet de la décohabitation, le nombre de ménages et le nombre de résidences principales augmentent plus vite que le nombre d'habitants.

En cohérence avec l'évolution démographique, le développement du parc de logements est marqué principalement dans les pôles, plus précisément les pôles locaux équipés, les pôles structurants et les communes rurales accessibles. C'est dans la ville centre et les communes rurales des secteurs Bresse et Sud Revermont que le parc se développe proportionnellement le moins fortement. Néanmoins, le parc de Bourg-en-Bresse représente 35% de l'offre totale du territoire.

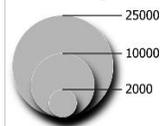
Parc de logements de Grand Bourg Agglomération Source : Insee, traitement GTC	Logements	Résidences principales	Résidences secondaires, logements occasionnels	Logements vacants
Nombre en 2020	68 207	60 029	2 361	5 817
Taux en 2020	100%	88%	3,5%	8,5%
Taux en 2014	100%	88%	3,4%	8,1%
Variation nb 2014-2020	4 088	3 285	202	601
Variation nb 2014-2020 par an	681	547	34	100

Le parc de résidences secondaires est peu développé (3,5% du parc de logements). Il est néanmoins présent dans certaines communes rurales, en particulier de petite montagne, dans les secteurs Bresse Revermont et Sud Revermont où le patrimoine, les paysages et les espaces naturels sont de qualité et attractifs (Hautecourt-Romanèche : 23%, Grand-Corent : 16%, Courmangoux : 15%, Cize : 14%...).

Parc de logements 2020 SCOT Grand-Bourg Agglomération



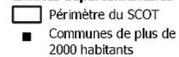
Nombre de logements en 2020



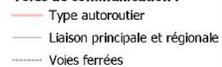
Taux d'évolution annuelle moyen des logements 2014-2020



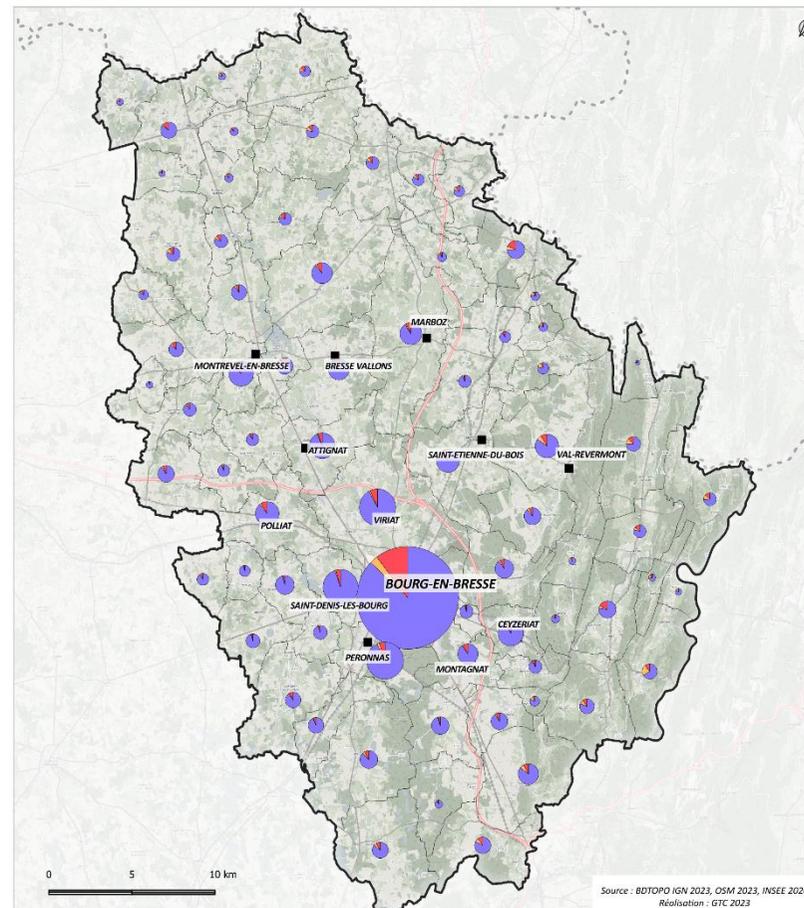
Limites départementales



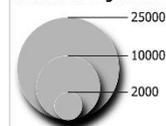
Voies de communication :



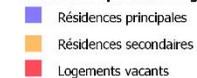
Occupation du parc de logements 2020 SCOT Grand-Bourg Agglomération



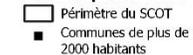
Nombre de logements en 2020



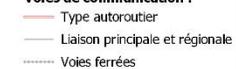
Statut d'occupation des logements en 2020



Limites départementales

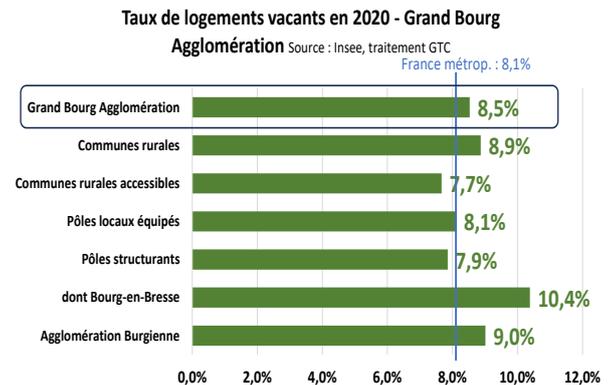
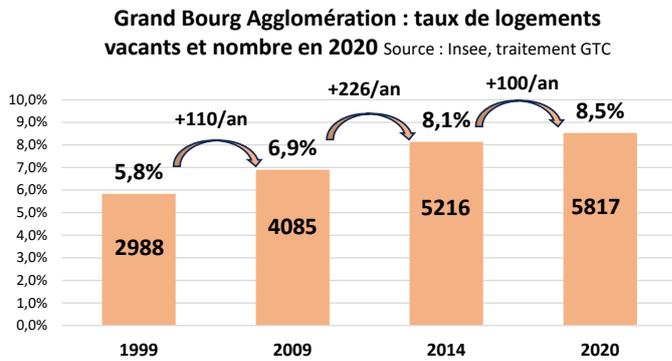


Voies de communication :



2.1.1. Ralentissement du développement de la vacance qui est cependant à un niveau élevé

Parallèlement, le nombre de logements vacants continue d'augmenter, mais de manière moins significative, entre 2014 et 2020 (de l'ordre de 100 logements en moyenne par an), que précédemment. Toutefois, en 2020, le nombre de logements vacants est de plus de 5800 unités, soit un taux de 8,5% selon l'Insee, qui avoisine les moyennes départementale (8,2%) et nationale (8,1%).



Comment définit-on un logement vacant ?

Un taux de vacance raisonnable se situe autour de 6%-7%.

Vacance frictionnelle = rotation des ménages pour fluidité des parcours et entretien du parc.

Vacance structurelle = vacance d'obsolescence, de transformation du bien, de désintérêt économique...

Définition

Selon la définition de l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé correspondant à l'un des cas suivants :

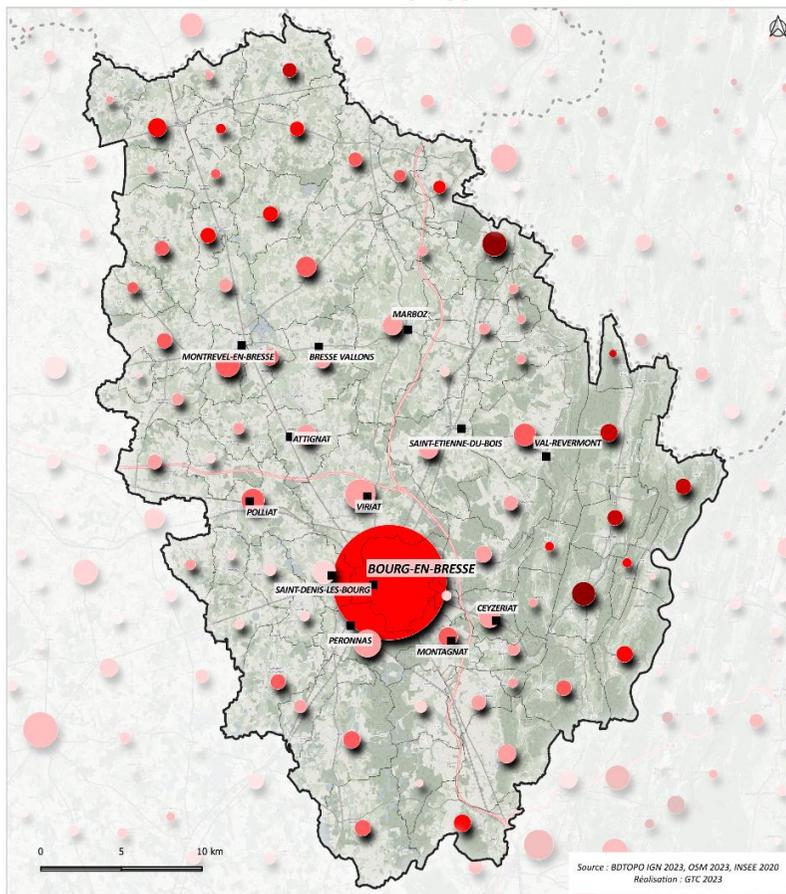
- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple un logement vétuste).

Toutes les communes du territoire, ne sont pas impactées par le phénomène de vacance au même titre, puisque les taux varient de 2,1% à Montcet à 18,4% à Coligny. Si certaines communes font face à des difficultés de rotation au sein du parc, d'autres sont confrontées à la présence d'un parc parfois déqualifié. C'est logiquement dans les secteurs les plus dynamiques démographiquement que la vacance est proportionnellement la moins développée, c'est-à-dire dans les communes de l'Unité Urbaine hors ville-centre, les secteurs Bresse-Dombes et Sud-Revermont, alors qu'elle est globalement plus présente dans les secteurs Bresse-Revermont et Bresse.

Au total, 42% des logements vacants sont situés à Bourg-en-Bresse, qui en compte 2460, représentant un taux de 10,4%. La ville apparaît ainsi particulièrement concernée. Une part de cette vacance s'explique par la rotation plus importante qui s'applique dans un parc locatif de petite taille plus développé qu'ailleurs.

Concernant la vacance structurelle, la source LOVAC indique que le taux de logements vacants du parc privé depuis deux ans ou plus au 1^{er} janvier 2021 est de 6,7% à Bourg-en-Bresse, soit de l'ordre de 1100 logements, ce qui reste relativement significatif, mais à vérifier sur le terrain. Dans les autres communes (parmi les 46 renseignées), ce taux est également variable, de 1,6% à Saint-Denis-lès-Bourg à 12,5% à Saint-Just. Près de la moitié ont un taux de vacance structurelle d'au moins 5%.

Parc de logements vacants 2020 SCOT Grand-Bourg Agglomération



Nombre de logements vacants en 2020



Part des logements vacants en 2020



8 à 10%
10 à 13%
13 à 15%
Plus de 15%

Limites départementales

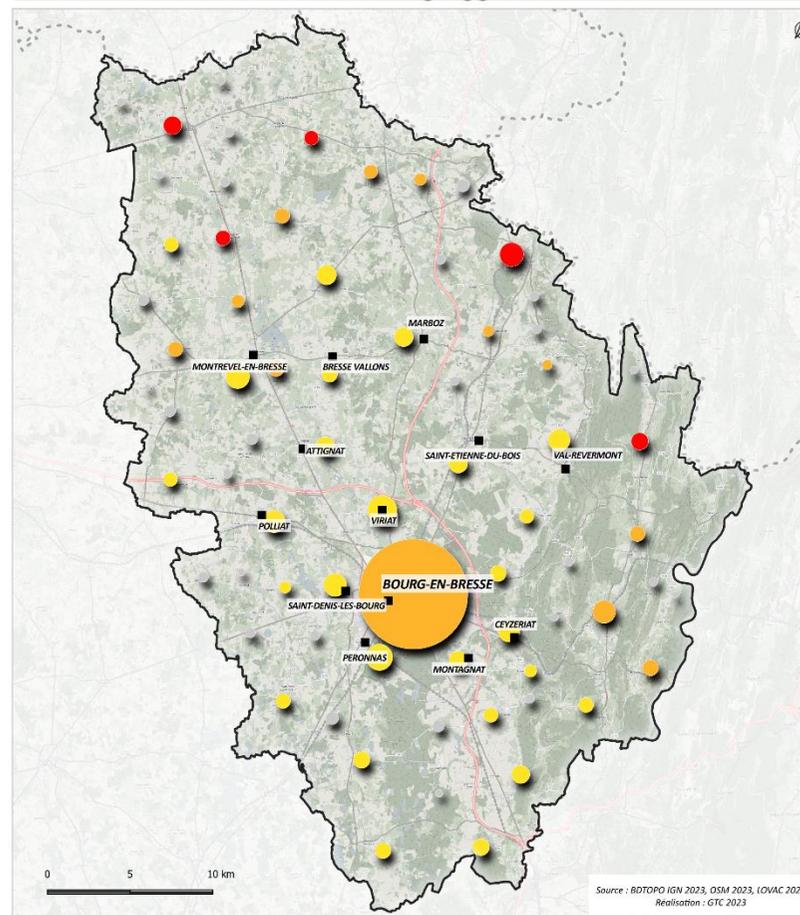
□ Périmètre du SCOT
■ Communes de plus de 2000 habitants

Voies de communication :

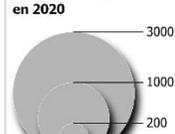
— Type autoroutier
— Liaison principale et régionale
- - - - - Voies ferrées

Source : BDTOP0 IGN 2023, OSM 2023, INSEE 2020
Réalisation : GTC 2023

Vacance privée depuis 2 ans ou plus 2021 SCOT Grand-Bourg Agglomération



Nombre de logements vacants en 2020



Taux de logements vacants du parc privé depuis 2 ans ou plus au 1er janvier 2021

Moins de 5%
5 à 7,5%
7,5 à 10%
Plus de 10%
Absence de données

Limites départementales

□ Périmètre du SCOT
■ Communes de plus de 2000 habitants

Voies de communication :

— Type autoroutier
— Liaison principale et régionale
- - - - - Voies ferrées

Source : BDTOP0 IGN 2023, OSM 2023, LOVAC 2021
Réalisation : GTC 2023

Parc de logements en 2020 et taux d'évolution annuel 2014-2020 Source : Insee, traitement GTC	Nombre en 2020				Taux en 2020			Taux d'évolution / an 2014-2020			
	Logements 2020	Résidences principales en 2020	Résidences secondaires et logements occasionnels en 2020	Logements vacants en 2020	Résidences principales en 2020	Résidences second. et logements occasionnels en 2020	Logements vacants en 2020	Logements 2014-2020	Résidences principales 2014-2020	Résid. Second. et logements occas. 2014-2020	Logements vacants 2014-2020
Unité Urbaine de Bourg-en-Bresse	32658	28981	734	2943	88,7%	2,2%	9,0%	0,8%	0,7%	5,1%	0,8%
<i>dont Bourg-en-Bresse</i>	23702	20641	601	2460	87,1%	2,5%	10,4%	0,5%	0,5%	4,3%	0,5%
Pôles structurants	5339	4759	161	419	89,1%	3,0%	7,9%	1,1%	1,1%	-0,2%	1,6%
Pôles locaux équipés	7720	6926	168	626	89,7%	2,2%	8,1%	1,4%	1,2%	0,1%	4,2%
Communes rurales accessibles	13830	12141	629	1060	87,8%	4,5%	7,7%	1,5%	1,3%	1,5%	2,9%
Communes rurales	8660	7223	669	768	83,4%	7,7%	8,9%	0,9%	0,8%	-1,0%	3,1%
Détails par secteur (hors Unité Urbaine de Bourg-en-Bresse) :											
Secteur Bresse	11947	10488	471	988	87,8%	3,9%	8,3%	1,2%	1,1%	0,1%	3,1%
Secteur Bresse-Revermont	8501	7187	540	774	84,5%	6,4%	9,1%	0,8%	0,9%	-1,2%	2,2%
Secteur Sud-Revermont	9156	7955	474	727	86,9%	5,2%	7,9%	1,6%	1,4%	0,9%	3,8%
Secteur Bresse-Dombes	5945	5419	142	384	91,2%	2,4%	6,5%	1,5%	1,4%	3,2%	3,2%
Grand Bourg Agglomération	68207	60029	2361	5817	88,0%	3,5%	8,5%	1,0%	0,9%	1,5%	1,8%
<i>Ain</i>	325431	280734	17955	26742	86,3%	5,5%	8,2%	1,5%	1,4%	1,4%	2,8%
<i>Région Auvergne-Rhône-Alpes</i>	4571047	3640368	538071	392608	79,6%	11,8%	8,6%	1,1%	1,0%	1,1%	1,7%

Le traitement de la vacance est un réel enjeu sur le territoire, comme l'indique le PLH. Une expérimentation de suivi des données sur la vacance a été lancée sur 5 communes en partenariat avec l'ADIL 01.

2.2. Une offre de résidences principales plus diversifiée dans le ville-centre que dans le reste du territoire

2.2.1. Volume important du parc construit avant les premières réglementations thermiques

Plus de 20 000 résidences principales ont été construites avant 1971, soit avant la mise en œuvre des premières réglementations thermiques. Et 18% ont été construites avant 1946. Même si ce taux est plus modeste qu'en moyenne en France métropolitaine, il n'en demeure pas moins que le poids du parc ancien, constitue un élément expliquant, pour partie, la vacance. Une part de ces logements a sans doute été améliorée notamment au moment des reventes, mais les enjeux de réhabilitation sont encore importants, justifiant les différents dispositifs mis en place qui visent à améliorer la qualité du parc, entre autres, sur le plan énergétique : Mon Cap Energie, OPAH 2020-2025 sur l'ensemble du territoire, Fonds Isolation, Fonds Energies Renouvelables, OPAH RU sur Bourg-en-Bresse lancée en 2023.

Parallèlement, le territoire est marqué par des périodes de constructions intenses dans les années 1990 et 2000, avec le développement d'opérations locatives sociales et de programmes privés.

Parc de résidences principales selon la date de construction, en 2020 Source : Insee, traitement GTC	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2017	Total
	Grand Bourg Agglomération	10 705	9 779	17 864	21 007
	18%	16%	30%	35%	100%
<i>France métropolitaine</i>	21%	21%	29%	29%	100%

2.2.2. Un parc de logements quasi exclusivement familiaux en dehors de la ville-centre

Comme dans bon nombre d'agglomérations, le parc des résidences principales est globalement dominé par les logements de grande taille, et caractérisé par une forte disparité entre :

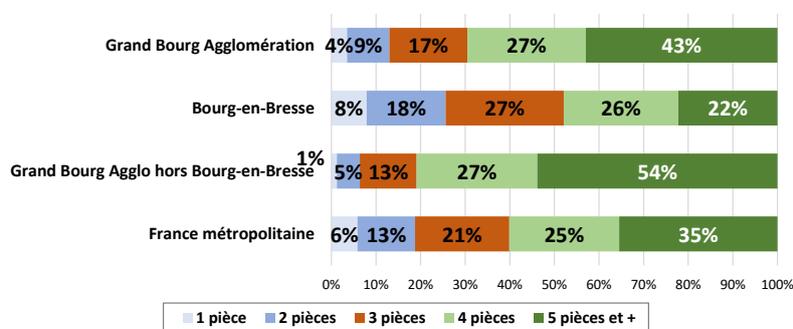
- La ville centre, qui dispose d'une offre relativement variée comprenant des logements de petite taille, et
- Les autres communes, quasi exclusivement tournées vers le logement familial.

Au total, l'ensemble du territoire compte 70% de T4, T5 et plus grands, alors que les familles représentent 34% des ménages.

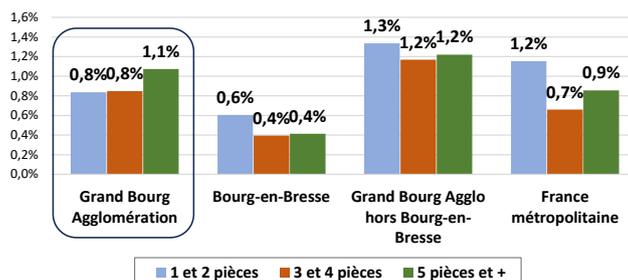
Bourg-en-Bresse compte 26% de T1 et T2, contre 6% dans les autres communes. Dans ces dernières, les possibilités d'accès au logement des personnes isolées, voire en couple, sont limitées. Le parc ne permet pas de répondre de manière satisfaisante aux différents phénomènes de décohabitation : départ des jeunes du domicile parental, séparations, augmentation du nombre de personnes seules qu'elles soient jeunes, actives ou âgées.

Un effort a toutefois été produit, entre 2014 et 2020, avec une augmentation de l'offre de petite typologie dans la ville-centre, mais aussi sur le reste du territoire. Le développement, d'une part, des petites typologies est un enjeu important face à l'accroissement du nombre de personnes vivant seules, et d'autre part, de logements suffisamment grands et accessibles financièrement aux familles monoparentales.

Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces en 2020 Source : Insee, traitement GTC

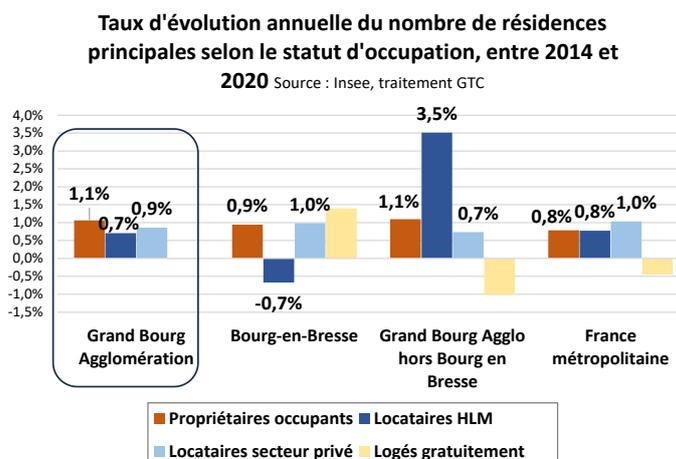
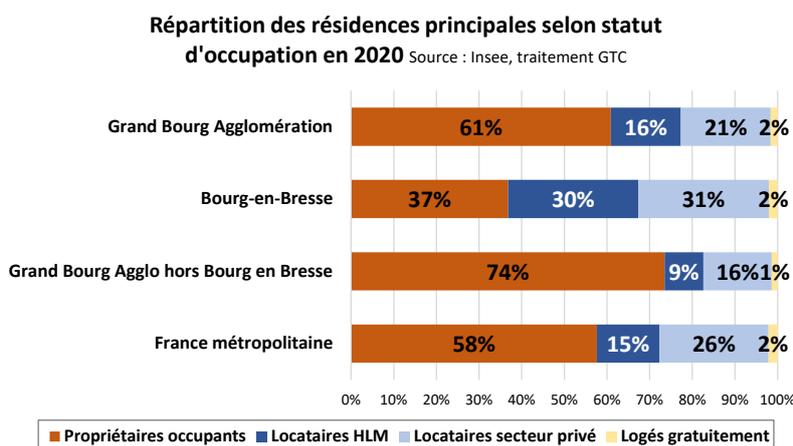


Taux d'évolution annuelle du nombre de résidences principales selon le nombre de pièces entre 2014 et 2020 Source : Insee, traitement GTC



2.2.3. Des efforts de production de logements locatifs sociaux dans certains pôles

En matière de statut d’occupation, Grand Bourg Agglomération est caractérisée par une ville centre qui dispose d’une offre locative HLM et privée développée, contrairement au reste du territoire. Toutefois, une amélioration de la situation se dessine, avec quelques communes qui ont réalisé des programmes de logements locatifs sociaux.



2.2.4. Absence de copropriétés en grande fragilité

Le Registre National des Copropriétés, géré par l’Anah, vise à recenser les copropriétés à usage d’habitat. Il permet de procéder à l’immatriculation et à la mise à jour des données des copropriétés du parc privé et d’améliorer la connaissance de ce parc.

Au 30 juin 2023, 913 copropriétés sont recensées sur le territoire de Grand Bourg Agglomération. Logiquement, c’est la ville de Bourg-en-Bresse qui concentre ce type d’habitat, les trois-quarts y étant localisées. Les autres communes de l’Unité Urbaine et certains pôles structurants disposent de quelques programmes.

Globalement, les copropriétés sont plutôt de petite taille, 58% comptant au plus 10 lots d’habitation. Mais la ville-centre totalise également une cinquantaine de grosses copropriétés de plus de 50 lots.

Environ la moitié date d'avant 1975, signifiant la nécessité de réaliser, pour une grande part d'entre elles, des travaux d'amélioration des performances énergétiques.

Nombre de copropriétés du parc privé par lots d'habitation au 30/6/2023	Total	10 lots d'habitation ou moins	11 à 49 lots d'habitation	50 à 199 lots d'habitation	Plus de 200 lots d'habitation
CA du Bassin de Bourg-En-Bresse	913 100%	532 58%	323 35%	57 6%	1 0%
Bourg-en-Bresse	684	394	241	48	1
Montrevel-en-Bresse	33	20	10	3	
Péronnas	32	14	15	3	
Saint-Denis-lès-Bourg	22	10	10	2	
Ceyzériat	17	12	4	1	
Attignat	15	5	10		
Viriat	15	9	6		
Saint-Étienne-du-Bois	13	10	3		
Autres communes	82	58	34		

Source : Registre national des copropriétés. Traitement GTC

Dans le cadre de l'OPAH de Renouvellement Urbain de Bourg-en-Bresse, il est prévu d'identifier, de mobiliser et d'accompagner les copropriétés ayant besoin de travaux, 548 copropriétés ayant été repérées dans le périmètre Action Cœur de Ville. Aucune copropriété dégradée au sens de l'Anah n'a été repérée, néanmoins un accompagnement renforcé est envisagé pour une copropriété désorganisée dont le bâti se dégrade.

De la même manière aucune copropriété dégradée n'a été repérée dans le cadre de l'étude pré opérationnelle d'OPAH sur l'ensemble de Grand Bourg Agglomération.

L'attention portée par Grand Bourg Agglomération depuis 2010, en accompagnant les copropriétés dans la réalisation de travaux d'amélioration énergétique grâce à la plateforme Mon Cap Energie et via les aides à la rénovation de droit commun (OPAH et Fonds Isolation) porte ses fruits. Cela n'exclut toutefois pas la nécessité de maintenir une vigilance sur ce parc.

2.2.5. Prémices de signes de tension dans le parc locatif social

Inventaire SRU au 1/1/2022 - Grand Bourg Agglomération Source : observatoire ADIL01, traitement GTC	Seuil auquel est soumis la commune	Nbre de logements locatifs sociaux	Taux de logements locatifs sociaux au 01/01/2022	Nb de logs locatifs sociaux manquants pour taux de 20%
Bourg-en-Bresse	20%	8 260	41,47%	/
Péronnas	20%	727	25,25%	/
Saint-Denis-lès-Bourg	20%	465	17,40%	69
Viriat	20%	526	18,61%	39

Les quatre communes de l'unité urbaine sont concernées par l'article 55 de la loi SRU, qui leur impose un taux de 20% de logements locatifs sociaux. L'inventaire au 1/1/2022 indique que le taux de Bourg-en-Bresse de 41,5% est largement supérieur à l'objectif et qu'il est également atteint pour la ville de Péronnas. En revanche, les communes de Saint-Denis-Lès-Bourg et de Viriat ne répondent pas encore aux obligations, même si elles s'en approchent.

Deux communes s'approchent du seuil de 3500 habitants, qui déclenche l'entrée dans le dispositif : Attignat et Ceyzériat qui comptent respectivement 3336 et 3285 habitants au 1^{er} janvier 2021, selon

les données les plus récentes de l’Insee. Les efforts réalisés par ces communes (+60 et +42 logements locatifs sociaux entre 2015 et 2022) sont à poursuivre, leurs taux de 12% en 2022 (selon RPLS) étant loin du taux règlementaire de 20%.

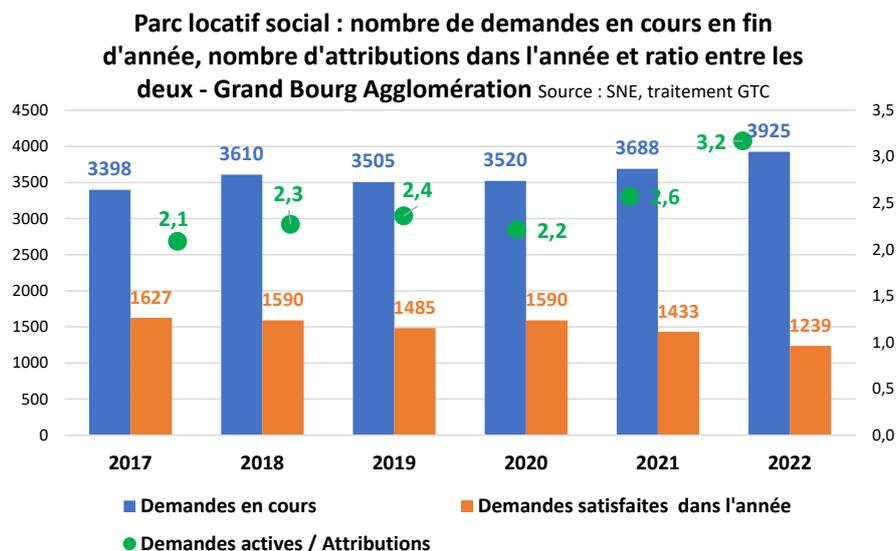
Précisons que les nombres de logements locatifs sociaux recensés par l’Insee et inventoriés dans le cadre de la loi SRU sont différents. L’inventaire SRU comprend le parc des bailleurs HLM, mais aussi le parc de logements privés conventionnés, les logements de certaines résidences, les terrains familiaux des gens du voyage.

Dans le cadre du PLH 2020-2025, seules l’Unité Urbaine de Bourg-en-Bresse et les communes rurales affichent une programmation en 2020-2022 qui réponde aux objectifs.

Logements locatifs sociaux Grand Bourg Agglomération	Objectif PLH 2020-2025 / an	Programmation / an	
		2018-2019	2020-2022
Unité Urbaine de Bourg-en-Bresse	42	50	57
Pôles structurants	36	0	4
Pôles locaux équipés	41	8	31
Communes rurales accessibles	41	34	10
Communes rurales	7	11	6
TOTAL Grand Bourg Agglomération	167	102	107

Logements ordinaires, en PLAI, PLUS, PLS. Source : programmation, traitement GBA, GTC

Le nombre de demandes locatives sociales tend à augmenter, pour atteindre plus de 3900 demandes en 2022, alors que le nombre d’attributions se réduit sous l’impact d’une baisse de la mobilité (11,7% au 1/1/2022) et d’une faible vacance (vacance de moins de 3 mois : 1,8%). L’indicateur défini par le rapport entre le nombre des demandes et le nombre des attributions, jusque-là plutôt faible, commence à indiquer des signes de tension, et ce malgré une hausse du stock de 850 logements, entre 2017 et 2022.



PARC LOCATIF SOCIAL Source : RPLS 2022, traitement GTC	Taux de vacance > 3 mois		Taux de mobilité	
	01/01/2017	01/01/2022	01/01/2017	01/01/2022
Grand Bourg Agglomération	1,4	1,8	12,6	11,7
<i>Ain</i>	1,1	1,8	11,8	11,1
<i>Auvergne-Rhône-Alpes</i>	1,8	1,8	10,5	9,5
<i>France métropolitaine</i>	1,5	1,4	9,8	8,6

Ce phénomène qui traduit un blocage des parcours résidentiels s’observe d’une manière générale en France. Le durcissement des conditions d’obtention des prêts, l’augmentation des coûts des matériaux de construction sont autant d’éléments qui freinent l’accession à la propriété et contraignent les ménages à rester en location.

2.3. Des dispositifs d’amélioration du parc mis en place

La politique d’amélioration et de rénovation énergétique du parc de logements, de développement des énergies renouvelables, de lutte contre l’habitat indigne fait partie des ambitions portées par Grand Bourg Agglomération. A ce titre, plusieurs dispositifs visant notamment à améliorer la qualité du parc de logements sont en œuvre sur le territoire :

Les Programmes Action Cœur de ville et Petites Villes de Demain pour mettre en place des projets de revitalisation, qui touchent les domaines de l’habitat, ainsi que l’urbanisme, les commerces, les mobilités et l’accessibilité, le patrimoine, la qualité du cadre de vie... :

- Quatre communes sont lauréates du Programme Petites Ville de Demain : Montrevel-en-Bresse, Saint-Trivier-de-Courtes, Saint-Etienne-du-Bois, Ceyzériat.
- La ville de Bourg-en-Bresse est sous convention Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Le Plan Action Cœur de Ville vise à dynamiser le centre historique.

Mon Cap Energie qui est un service d’accompagnement des particuliers dans leurs projets de rénovation énergétique des logements. Ce service, confié en prestation à la SPL ALEC de l’Ain jusqu’en décembre 2023, a été repris au 1^{er} janvier 2024 par Grand Bourg Agglomération. En 3 ans (2020-2022), environ 6800 conseils de premier niveau ont été donnés (niveau Acte 1) à des propriétaires de maisons individuelles, et une soixantaine de copropriétés ont bénéficié de conseils (Acte 1 + Acte 2 + Acte 4).

Le Fonds Isolation et le Fonds Energies Renouvelables sont des aides locales spécifiquement proposées par Grand Bourg Agglomération. Un accompagnement obligatoire par Mon Cap Energie est demandé aux ménages pour bénéficier de ces aides, permettant de dresser, lors d’une visite à domicile, un état des lieux complet des travaux à prévoir. En 2020, un ajustement des aides financières a été réalisé. De 2020 à 2022, 401 dossiers sont passés en délibération pour ces deux Fonds, et une montée en puissance est observée.

L’OPAH (2020-2025) qui couvre l’ensemble des communes de Grand Bourg Agglomération, a été lancée en octobre 2020 pour une durée de 5 ans, en partenariat avec l’Etat, l’Anah, le Conseil Départemental. Elle est animée par Soliha. Elle porte sur l’habitat indigne, la rénovation énergétique, l’adaptation à la perte d’autonomie et au handicap, la vacance, le développement d’une offre locative à loyer abordable. Au total, les objectifs fixés pour les 5 années, visent l’amélioration de 900 logements de propriétaires occupants (dont 360 pour l’autonomie et 520 sur le volet énergétique) et 147 de propriétaires bailleurs. Avec 437 logements validés (423 de propriétaires occupants et 14 de propriétaires bailleurs), les résultats en 2021 et 2022 sont satisfaisants pour les propriétaires occupants, la rénovation énergétique et l’adaptation. Ils sont moins probants pour l’habitat indigne et la création de logements conventionnés.

L'OPAH RU (2022-2026) qui couvre le périmètre Action Cœur de Ville / ORT de la ville de Bourg-en-Bresse, a été lancée le 1/4/2022, pour répondre aux enjeux de revitalisation de l'habitat et du commerce. Elle est animée par Urbanis. Les champs d'intervention sont les suivants : précarité énergétique, habitat indigne et très dégradé, maintien des personnes âgées à domicile, vacance, production d'une offre locative sociale et intermédiaire de qualité, copropriétés.

L'expérimentation menée sur la vacance en partenariat avec l'ADIL. Lancé en 2023 sur 5 communes. Le travail est à poursuivre, à la demande des communes.

Le dispositif d'aide de réhabilitation de logements du parc locatif social sur le périmètre de rénovation urbaine NPNRU. De 2020 à 2022, 525 logements ont été aidés.

Mon Cap Energie - Bilan d'activité par an 2020-2023 - Grand Bourg Agglomération - Nombre de dossiers traités, nombre d'accompagnements	2020	2021	2022
MAISONS INDIVIDUELLES			
Premiers contacts / Acte A1	2448	2178	2168
Acte A2	Apréciser	738	1122
Acte A4	102	238	311
COPROPRIETES			
Acte A1 + Acte A2 + Acte A4	7	5	50
Estimation du nombre de MWh économisés	7 344	8 751	5 614

Acte A1 : Conseils aux particuliers - Information de premier niveau

Acte A2 Conseils personnalisés

Acte A4 Accompagnement technique pour la réalisation de travaux de rénovation globale

(Source : ALEC 01, traitement GTC)

OPAH GBA 2020-2025 Bilan 2021-2022	Nombre de logements financés 2021-2022
Total Propriétaires occupants	423
PO Habitat indigne	3
PO Amélioration énergétique	204
PO Autonomie	216
Total Propriétaires bailleurs	14
PB travaux lourds	12
PB autres travaux (dont énergie)	2

Source SOLIHA Bilan 1ère année (2021) et Bilan 2ème année (2022)

OPAH de Grand Bourg Agglomération 2020-2025	Objectifs 2021-2022	Nombre de logements financés 2021-2022	Taux de réalisation de l'objectif
LOC 1 (Loyer intermédiaire)	7	1	14%
LOC 2 (Loyer social)	30	12	40%
LOC 3 (Loyer très social)	11	1	9%
Total	48	14	29%

Source : SOLIHA Bilan 1ère année (2021) et Bilan 2ème année (2022), traitement GTC

Il est également prévu en lien avec l'OPAH RU de Bourg-en-Bresse :

- La mise en œuvre d'une **Opération de Restauration Immobilière (ORI)** dont le périmètre devrait être déterminé à l'automne 2024.
- **L'expérimentation du Permis de louer** dans les rues identifiées comme stratégiques en matière de lutte contre l'habitat indigne. Les modalités et le périmètre sont à l'étude pour une mise en œuvre en 2025.

2.4. Une production de logements non négligeable...

2.4.1...Mais inférieure à l'objectif du SCoT et du PLH

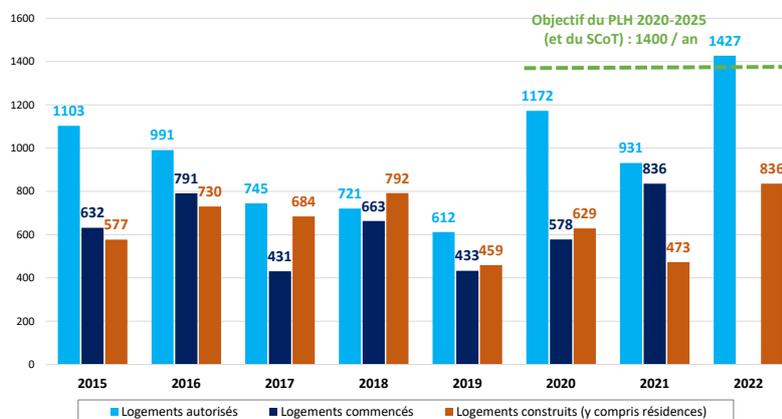
Dans le cadre du SCoT en cours et du PLH, les objectifs de production de logements neufs s'élèvent à environ 1400 unités par an.

Les données Sitadel indiquent que les objectifs ne sont pas atteints. Il convient de noter le fort décalage entre le nombre de logements autorisés et le nombre de logements commencés, interrogeant la fiabilité de la remontée des données qui alimentent la base et / ou la non-concrétisation des projets des ménages.

Si l'on considère les logements commencés (donnée la plus fiable), la production moyenne annuelle de logements est d'environ 600-700 unités depuis 2013. Cette production moitié moins importante que les objectifs du SCoT, s'observe à peu près à tous les niveaux de l'armature territoriale.

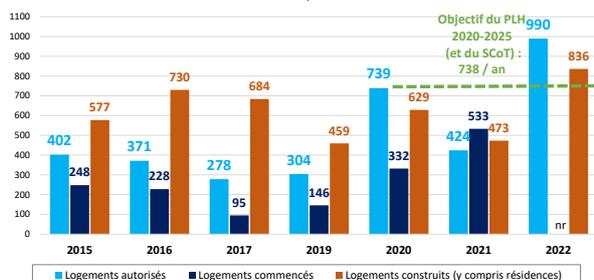
Production de logements - Grand Bourg Agglomération

Source : SITADEL, traitement GTC



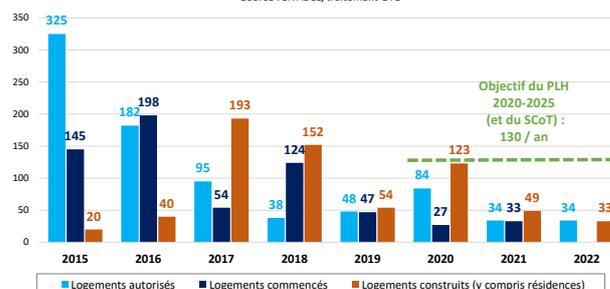
Production de logements - Unité Urbaine de Bourg-en-Bresse

Source : SITADEL, traitement GTC



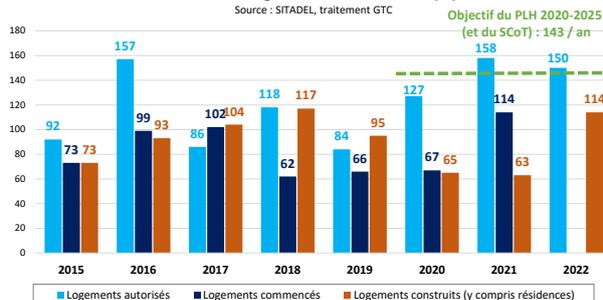
Production de logements - Pôles structurants

Source : SITADEL, traitement GTC



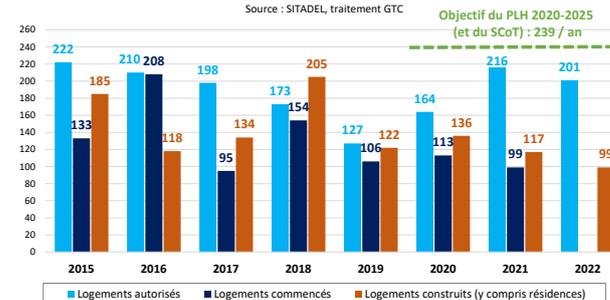
Production de logements - Pôles locaux équipés

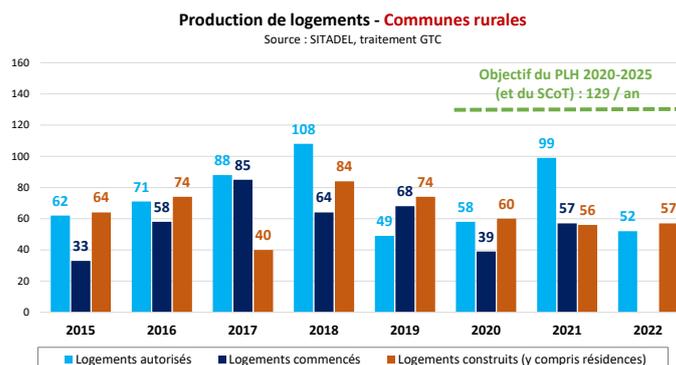
Source : SITADEL, traitement GTC



Production de logements - Communes rurales accessibles

Source : SITADEL, traitement GTC





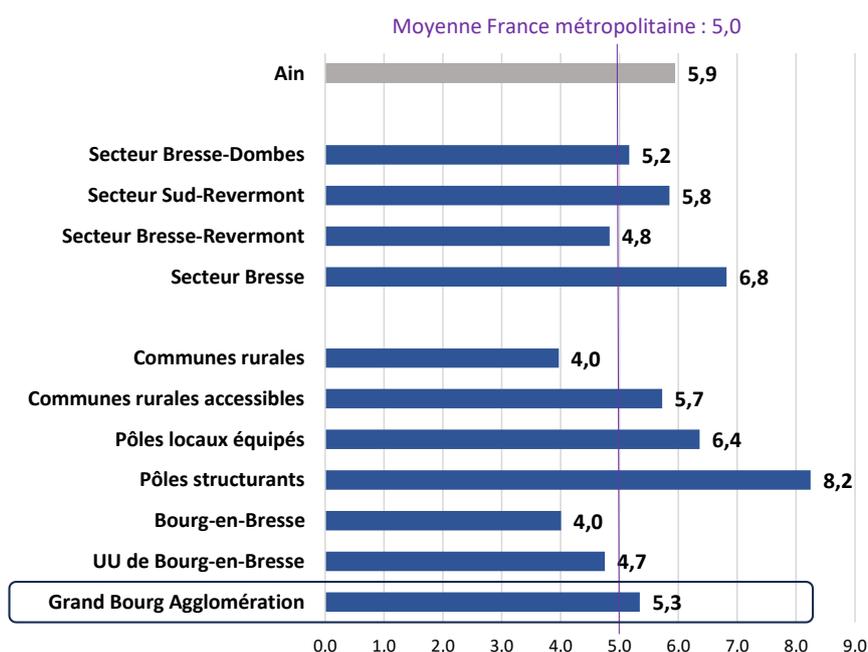
Au bilan, sur la période intercensitaire 2014-2020, le niveau de production de logements neufs est équivalent à la moyenne nationale et presque à la hauteur de la moyenne départementale. Si l’Unité Urbaine de Bourg-en-Bresse et les communes rurales affichent des indices de construction faibles, les communes rurales accessibles, les pôles locaux équipés et surtout les pôles structurants ont enregistré une activité relativement conséquente.

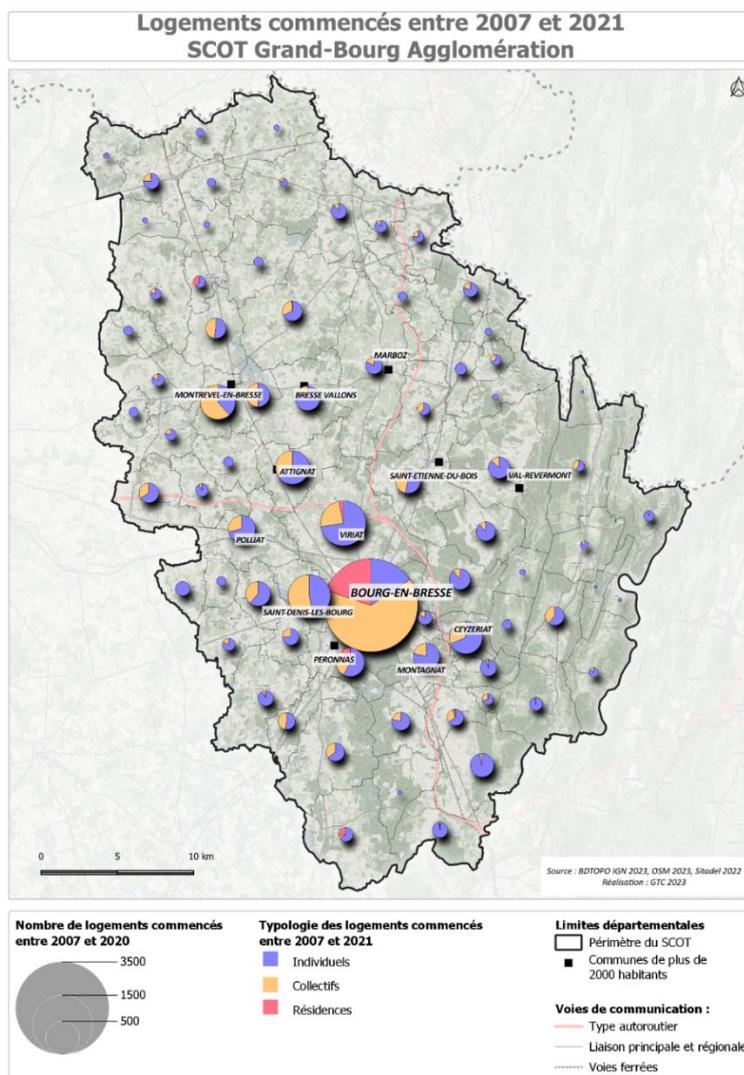
Dans le secteur Bresse, malgré une forte production de logements, la population a peu progressé.

Production moyenne annuelle de logements	Logements commencés		Objectifs du SCoT en vigueur
	2013-2018	2019-2021	
Grand Bourg Agglomération	665	616	1400
Unité Urbaine de Bourg-en-Bresse	251	337	740
Pôles structurants	87	75	130
Pôles locaux équipés	115	74	140
Communes rurales accessibles	178	125	240
Communes rurales	66	63	130

Source : Sitadel, SCOT, traitement GTC

Indice de construction 2014-2020 (nombre de logements construits par an pour 1000 habitants) Source : Sitadel, Insee, traitement GTC

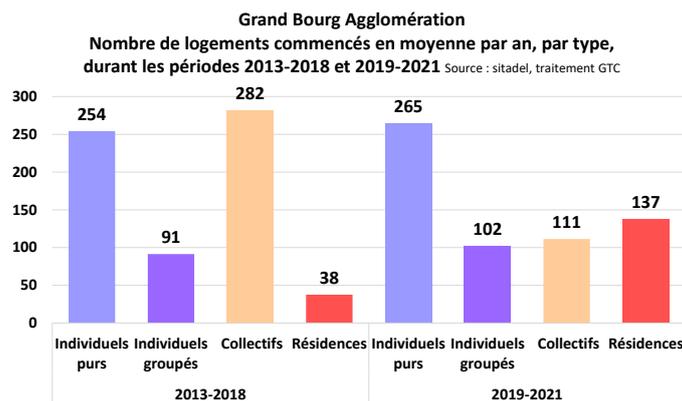




2.4.2. Affaiblissement de la production de logements collectifs

La production de logements est largement portée par l’individuel qui tend même à augmenter au regard des autres formes de production (logements collectifs et logements en résidence) : la part de l’individuel passe de 52% de 2013 à 2018, à 60% de 2019 à 2021. Cette tendance s’observe à tous les niveaux de l’armature urbaine, sauf dans la ville centre. En effet, à Bourg-en-Bresse, le poids de l’individuel représente à peine 20%, « à la faveur » des collectifs et des résidences. Sur le reste du territoire, si la production de logements collectifs était relativement significative entre 2013 et 2018, elle s’effondre durant les années les plus récentes. Ce qui va à l’encontre de la recherche de la sobriété foncière.

L’augmentation, entre 2019 et 2021, du nombre de logements construits en résidence traduit le développement de structures notamment pour personnes âgées.



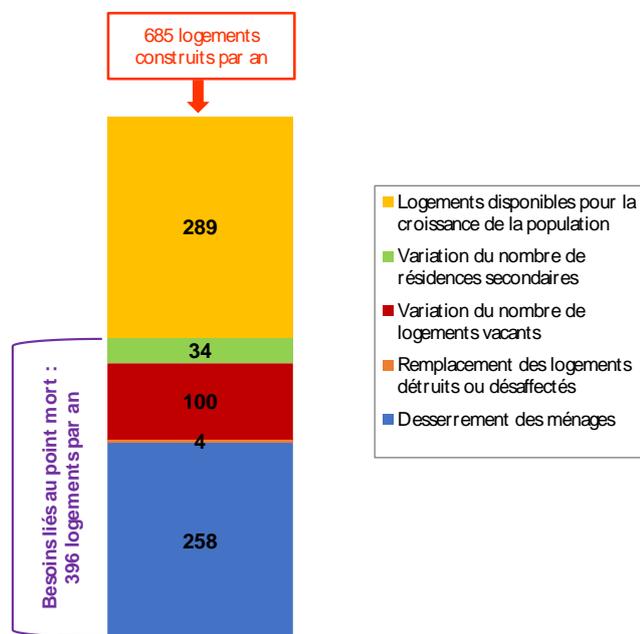
Plus récemment, dans le cadre de sa mission d’observation de l’Observatoire Départemental, l’ADIL de l’Ain³ indique pour l’ensemble du département une baisse des autorisations pour des projets de construction de maisons individuelles neuves dont les permis sont déposés par des particuliers depuis le deuxième trimestre 2022 (jusqu’au 3^{ème} trimestre 2023).

2.4.3. Une production de logements neufs suffisante pour permettre la croissance de la population

Entre 2014 et 2020, le niveau de production de logements neufs a été suffisant pour permettre de répondre aux besoins en logements du point mort, qui correspond à la stabilité de la population, et pour permettre une croissance de la population.

Néanmoins, le desserrement des ménages, c’est-à-dire la baisse de la taille moyenne des ménages engendrée par les décohabitations, les séparations, l’évolution des modes de vie « consomme » l’équivalent de 38% de la production neuve.

Utilisation de la construction neuve 2014-2019 inclus
En nombre logts par an - Grand Bourg Agglomération
 Source : Insee, SITADEL, traitement GTC



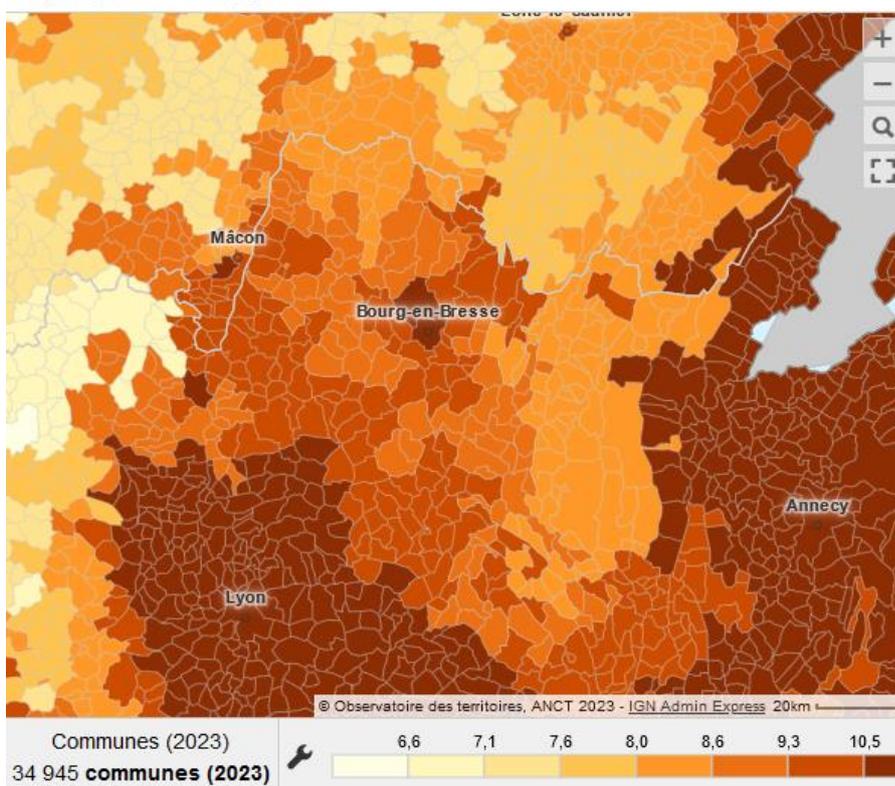
³ Source : Cahier n°7 Décembre 2023 - Les marchés de l’immobilier et leurs dynamiques. ADIL de l’Ain

2.5. Un marché immobilier abordable mais qui se tend

2.5.1. Des loyers encore modestes sur le marché locatif dans la majorité des communes

Selon les données de l’Observatoire des territoires (ANCT), en 2023, les loyers d’annonce des maisons restent modérés, de 8,0 à 9,9 € / m² charges comprises, sauf à Bourg-en-Bresse et à Viriat où ils sont de 12,3 € / m² et de 12 € / m². Le territoire reste globalement toujours plus accessible aux ménages que les autres secteurs très attractifs du département. Ils sont néanmoins supérieurs aux loyers moyens du parc locatif social qui s’élèvent à 5,4€ / m² pour un PLAI, à 5,5€ / m² pour un PLUS d’avant 1977, à 6,2€ / m² pour un PLUS d’après 1977 et à 8,0€ / m² pour un PLS dans le parc existant (selon RPLS 2023).

1 Loyer d’annonce par m² charges comprises pour une maison type du parc privé locatif (€) 2023



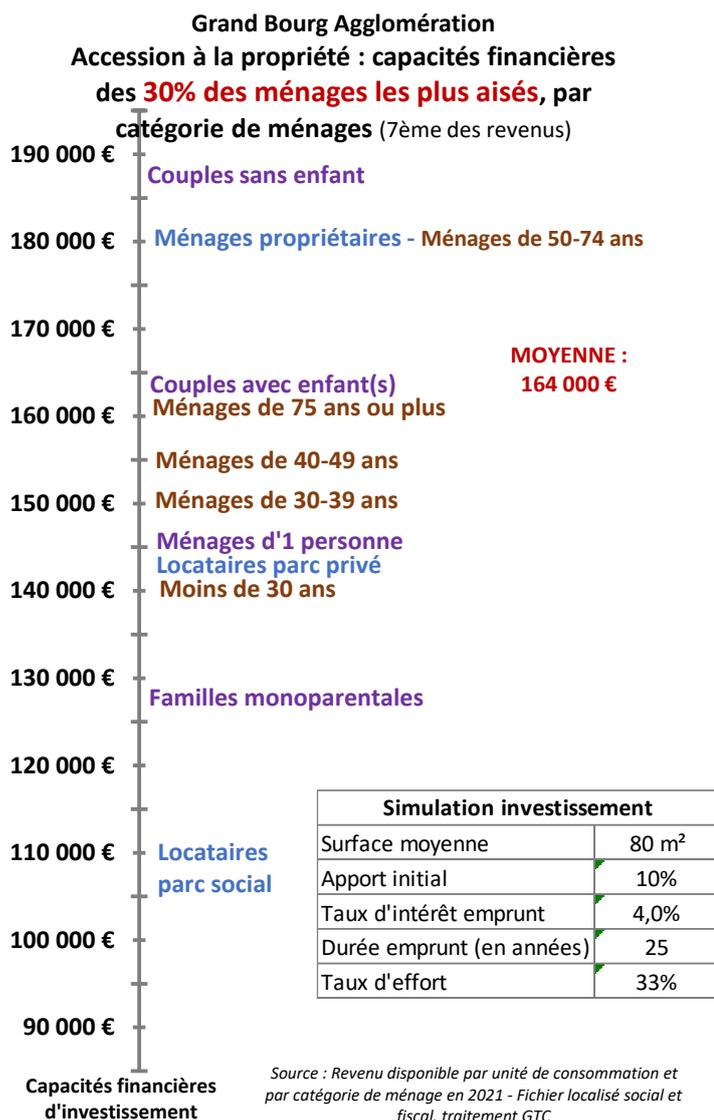
Grand Bourg Agglomérations Loyer d’annonce par m ² charges comprises pour une maison type du parc privé locatif (€) 2023	
Bourg-en-Bresse	12,3
Viriat	12
Saint-Denis-lès-Bourg	9,7
Péronnas	9,4
Autres communes	8,0 à 9,9

Source : Observatoire des territoires, ANCT 2023

2.5.2. Capacité financière des ménages pour accéder à la propriété

Une simulation des capacités financières des 30% des ménages les plus aisés de Grand Bourg Agglomération pour accéder à un bien de 80 m², est réalisée à partir des revenus disponibles (de 2021), par catégorie de ménages (âge, statut d’occupation, composition des ménages), en prenant en compte un apport initial de 10%, un taux d’emprunt de 4,0%, une durée d’emprunt de 25 ans et un taux d’effort de 33%. Cette estimation montre que la capacité moyenne financière s’élève à 164 000€, soit de l’ordre de 2050 € / m², et que ce sont les couples sans enfant, les ménages déjà propriétaires et les ménages âgés de 50 à 74 ans qui ont les plus grandes capacités : de l’ordre de 185 000€.

Avec un apport de 50% (lié à un héritage, la vente d’un bien immobilier...), la capacité financière des couples sans enfant, des ménages propriétaires et des ménages de 50-74 ans passe à 320 000€ (4000€ / m²).



2.5.3. Des prix modérés mais en augmentation sur le marché des transactions

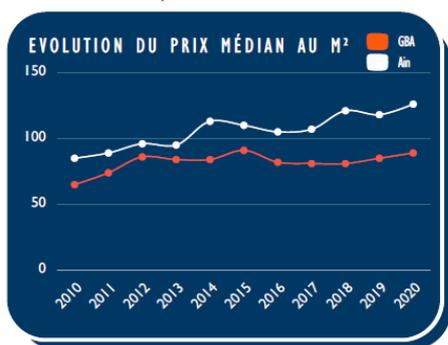
Période 2018-2020 au regard des années 2015-2017 (source : ADIL 01) :

Les prix du marché immobilier de Grand Bourg Agglomération sont moins élevés qu’en moyenne dans le département où ils sont tirés vers le haut par le Pays de Gex et les territoires en proximité du Lyonnais. L’augmentation des prix, observée par l’ADIL 01, en 2018-2020 par rapport à la période 2015-2017, est également moins forte, sauf pour les maisons (la tendance est la même).

Néanmoins, les ménages doivent disposer d’un budget conséquent pour acheter un terrain à bâtir, le prix médian s’élevant à 69 700 € en 2018-2020. La surface médiane des terrains s’est légèrement affaiblie, en passant sous le seuil des 800 m². Une part importante des transactions de terrains à bâtir est réalisée dans les communes rurales accessibles et les pôles locaux équipés.

Le marché des appartements concerne essentiellement la ville de Bourg-en-Bresse. Malgré une augmentation sensible des prix de 5,6% pour les appartements et de 11% pour les maisons, le marché est encore accessible avec des prix médians respectivement de 1481 € / m², et de 1775 € / m². Les maisons restent encore en dessous des 200 000 €.

Le marché des terrains à bâtir (Source : Fiche-Portrait de la Communauté d'Agglomération du Grand Bourg - Observatoire Départemental de l'Habitat - Novembre 2023 - ADILo1)



Les terrains à bâtir	GBA			Ain		
	2015-2017	2018-2020	Evolution	2015-2017	2018-2020	Evolution
Prix bas (Q1)	44	54	+22 %	61	74	21 %
Prix médians (Q2)	85	87	+ 2 %	107	121	13 %
Prix hauts (Q3)	114	117	+3 %	180	230	28 %
Prix médian	69 700	69 700	=	85 000	90 000	6 %
Surface médiane	831	788	-5 %	774	700	-10 %
Nombre de transactions	614	568	-7 %	3 026	2 951	-2 %

Le marché des appartements (Source : Fiche-Portrait de la Communauté d'Agglomération du Grand Bourg - Observatoire Départemental de l'Habitat - Novembre 2023 - ADILo1)

Les appartements	GBA			Ain		
	2015-2017	2018-2020	Evolution	2015-2017	2018-2020	Evolution
Prix bas (Q1)	1 161	1 200	+3.4 %	1 330	1 427	+ 7.3 %
Prix médians (Q2)	1 437	1 481	+3.1 %	1 857	2 021	+ 8.8 %
Prix hauts (Q3)	1 713	1 786	+4.2 %	3 057	3 366	+ 10.1 %
Prix médian	90 000	95 000	+ 5.6 %	125 000	133 500	6.8 %
Surface médiane	69	70	+ 1.4 %	69 m²	68 m²	-1.4 %
Nombre de transactions	1 148	1393	+ 21 %	4 730	6 184	31 %

Le marché des maisons (Source : Fiche-Portrait de la Communauté d'Agglomération du Grand Bourg - Observatoire Départemental de l'Habitat - Novembre 2023 - ADILo1)

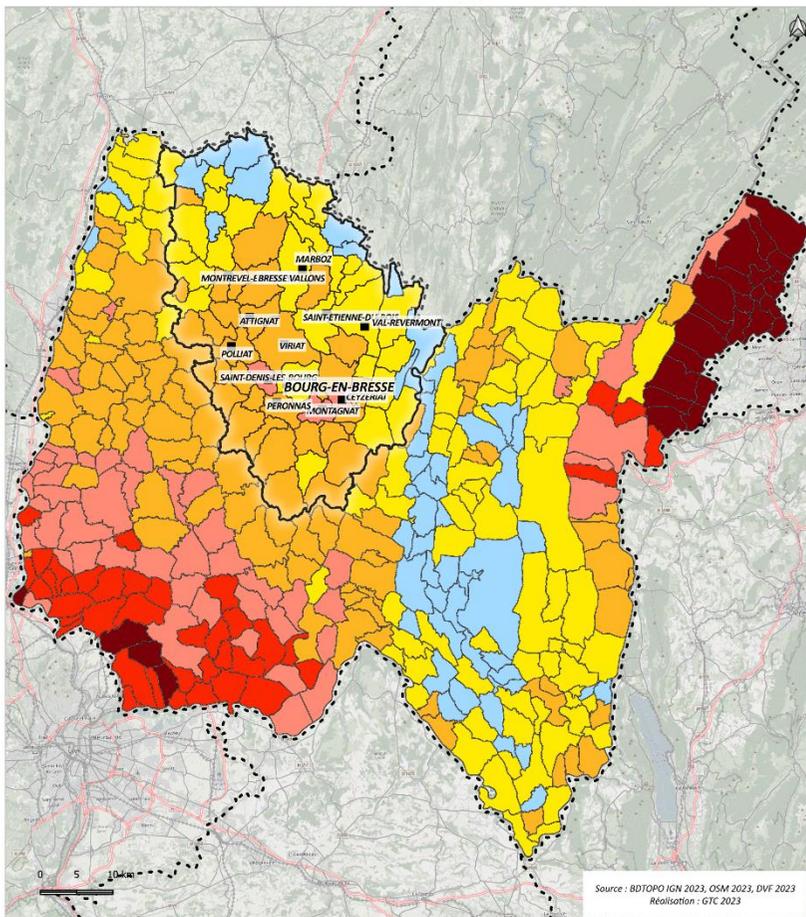
Les maisons	GBA			Ain		
	2015-2017	2018-2020	Evolution	2015-2017	2018-2020	Evolution
Prix bas au m² (Q1)	1 270	1 340	+ 5 %	1 430	1 525	+ 7 %
Prix médians au m² (Q2)	1 650	1 775	+ 7 %	1 900	2 070	+ 9 %
Prix hauts au m² (Q3)	1 975	2 115	+ 7 %	2 500	2 765	+ 11 %
Prix médian	165 000	182 850	+ 11 %	194 500	215 000	+ 11 %
Surface médiane bâti	100	103	+ 3 %	101 m²	103 m²	+ 2 %
Surface médiane terrain	1 051	1017	- 3 %	896	850	- 5 %
Nombre de transactions	2 216	2 653	+ 20 %	11 968	14 282	+ 19 %

Transactions effectuées sur la période 2014-2022 (source : traitement DVF) :

Les cartes ci-après, qui reflètent les prix médians de l'immobilier sur une tendance plus longue montrent bien la diversité des situations au sein du territoire et au regard du reste du département. Au niveau départemental, le prix médian de 2074 € / m² est tiré vers le haut par les communes en prise avec la métropole Lyonnaise et celles du Pays de Gex où les prix dépassent les 3000 € / m².

Au sein de Grand Bourg Agglomération, les prix sont plus modérés. Logiquement, plus on s'éloigne du centre urbain, plus les prix diminuent, sauf pour les communes proches de la métropole Lyonnaise. Ainsi dans les communes rurales notamment du Nord du territoire, en particulier dans les secteurs Bresse et Bresse Revermont, qui sont les moins dynamiques démographiquement, les prix de l'immobilier sont inférieurs à 1200€ / m².

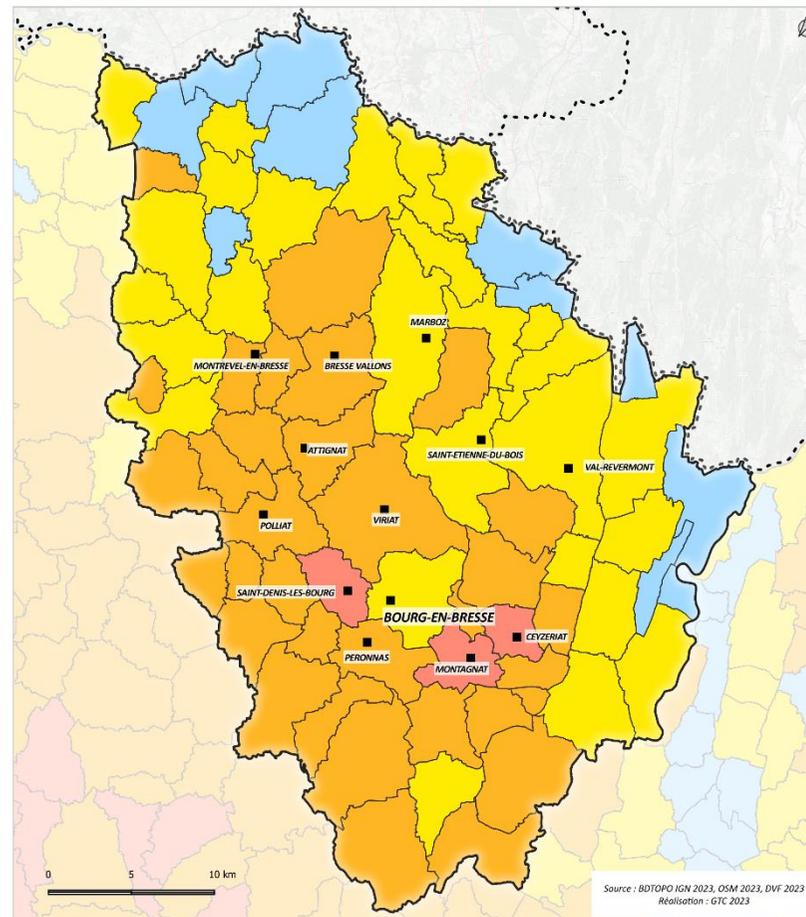
**Prix immobilier médian 2022
SCOT Grand-Bourg Agglomération**



Prix immobilier au m²	Prix immobilier au m² de l'Ain : 2074€	Limites départementales
Moins de 1200€		□ Périmètre du SCOT
De 1200 à 1600€		■ Communes de plus de 2000 habitants
De 1600 à 2000€		
De 2000 à 2400€		Voies de communication :
De 2400 à 3000€		— Type autoroutier
Plus de 3000€		— Liaison principale et régionale
	 Voies ferrées

Transactions effectuées sur la période 2014-2022

**Prix immobilier médian 2022
SCOT Grand-Bourg Agglomération**



Prix immobilier au m²	Prix immobilier au m² de l'Ain : 2074€	Limites départementales
Moins de 1200€		□ Périmètre du SCOT
De 1200 à 1600€		■ Communes de plus de 2000 habitants
De 1600 à 2000€		
De 2000 à 2400€		Voies de communication :
De 2400 à 3000€		— Type autoroutier
Plus de 3000€		— Liaison principale et régionale
	 Voies ferrées

2.6. Synthèse et enjeux

Atouts	Handicaps
<p>Offre de logements diversifiée dans la ville centre</p> <p>Ralentissement de l'augmentation du nombre de logements vacants</p> <p>Développement des petites typologies</p> <p>Croissance de l'offre locative sociale dans certains pôles</p> <p>Impact positif de l'OPAH sur les logements de propriétaires occupants</p> <p>Absence de copropriétés en grande fragilité</p> <p>Prix modérés du marché immobilier</p>	<p>Volume important de logements anciens générant des besoins de travaux d'amélioration</p> <p>Taux élevé de logements vacants dans certaines communes dont la ville de Bourg-en-Bresse</p> <p>Absence de diversité dans le parc de logements des communes hors ville-centre qui limite les réponses à la diversité des besoins</p> <p>Hausse des prix du marché immobilier</p>
Opportunités	Risques
<p>Déploiement de dispositifs favorisant la revitalisation des centres villes, la rénovation de l'habitat et l'accompagnement des ménages</p> <p>Implantation de ménages notamment de familles en provenance de la métropole Lyonnaise dynamisant les communes d'accueil</p> <p>Aides financières spécifiques de GBA en complément de celles de l'Anah et du Département</p> <p>Restructuration du service Espace Conseil France Renov'</p> <p>Expérimentation pour une amélioration de la connaissance de la vacance</p>	<p>Blocage des parcours résidentiels</p> <p>Poursuite de la hausse des prix du marché immobilier, avec renchérissement dans les communes en proximité de la métropole Lyonnaise</p> <p>Difficulté de dépasser le modèle classique de la maison individuelle pour aller vers d'autres formes urbaines</p> <p>Durcissement des possibilités d'entrer dans le parc locatif social</p> <p>Poursuite du développement de la vacance dans les communes les moins attractives</p>
Enjeux	
<p>Amélioration de la qualité notamment énergétique du parc de logements</p> <p>Ajustements des objectifs de production de logements neufs</p> <p>Diversification du parc de logements en typologie et en statut d'occupation pour prendre en compte l'évolution de la composition des ménages</p> <p>Maintien d'un niveau de prix abordable du marché immobilier</p> <p>Evolution vers des formes urbaines de qualité et sobres en foncier</p> <p>Ré-affirmation d'une armature territoriale pour structurer l'offre de logements en fonction des besoins et en lien avec l'offre de commerces, de services et de transport</p>	

